



**Lavori di ristrutturazione e ri-funzionalizzazione dell'immobile sito in  
Bari alla Piazza San Pietro| Scheda Patrimoniale BAB0971**

**RELAZIONE GENERALE TECNICO – ILLUSTRATIVA  
allegata al Progetto di Fattibilità Tecnico Economica**



**Data: giugno 2018**



Via Amendola n. 164/D - 70126 Bari  
Tel. 080 5467811 – Postafax. 06 50516070  
e-mail: [dre.PugliaBasilicata@agenziademanio.it](mailto:dre.PugliaBasilicata@agenziademanio.it)  
pec: [dre\\_PugliaBasilicata@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_PugliaBasilicata@pce.agenziademanio.it)

## INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DISPONIBILITA' DELL'AREA .....	3
3. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO .....	4
4. STATO DI FATTO.....	6
4.1 Descrizione del fabbricato .....	6
4.2 Documentazione fotografica.....	6
4.2 Documentazione fotografica.....	7
5. PROPOSTA PROGETTUALE.....	9
5.1 Descrizione dell'intervento e criteri progettuali .....	9
5.2 Descrizione delle scelte di progetto.....	9
5.3 Descrizione degli impianti .....	10
5.4 Accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche .....	11
5.5 Prime indicazioni sulla sicurezza antincendio.....	11
5.6 Sostenibilità ambientale dell'intervento con particolare riferimento all'efficienza energetica .....	11
5.7 Elenco delle lavorazioni principali .....	11
5.8 Conformità urbanistica-edilizia ed alle norme ambientali, igieniche e di prevenzione incendi .....	12
5.9 Indagini specialistiche propedeutiche alla progettazione .....	13
6. DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA .....	14
7. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA E QUADRO ECONOMICO .....	15
8. FINANZIAMENTI.....	15
9. APPARATO NORMATIVO – ITER PROCEDURALE .....	15
10. TEMPI DI ATTUAZIONE .....	16
11. CONCLUSIONI SULLA FATTIBILITA' TECNICA-ECONOMICA .....	16
12. ELABORATI ALLEGATI.....	17

## **1. PREMESSA**

La presente relazione accompagna il progetto di fattibilità tecnico economica di un intervento edilizio finalizzato alla ristrutturazione e rifunzionalizzazione di un fabbricato sito nella città vecchia di Bari alla Piazza San Pietro, da destinare a nuova sede del Commissariato di Pubblica Sicurezza della Polizia di Stato e sede dell’Ufficio Immigrazione.

Il fabbricato, di proprietà della Città Metropolitana di Bari, è stato negli anni '90 requisito dal Prefetto di Bari per adibirlo a sede del Commissariato di PS, occupando di fatto il piano rialzato e il piano seminterrato, ristrutturandolo e lasciando gli altri piani allo stato rustico. L’occupazione si è protratta negli anni con il pagamento di una indennità di requisizione che all’attualità è pari ad € 96.306/annui (riferita ai soli spazi effettivamente occupati).

Nel corso degli anni è subentrata la necessità di dover trovare una idonea collocazione all’Ufficio Immigrazione, attualmente dislocato all’interno della Questura di Bari in condizioni di forte precarietà, tenuto conto della crescita esponenziale del fenomeno immigratorio.

Per tali ragioni si è palesata l’ipotesi di acquisire in proprietà dalla Città Metropolitana di Bari l’intero fabbricato per poter collocare oltre al Commissariato di PS anche l’Ufficio Immigrazione, che diversamente avrebbe dovuto trovare allocazione in qualche immobile privato. L’operazione di acquisizione si è conclusa nel 2017 con l’atto di permuta Rep. n. 140189 del 29/12/2017, attraverso il quale la Città Metropolitana di Bari ha ceduto e trasferito al Demanio dello Stato l’immobile in questione e che con successivo verbale prot. n. 2018/8608 del 18/05/2018 lo stesso è stato assunto nella consistenza del patrimonio dello Stato ed allibrato alla scheda patrimoniale BAB0971.

Alla luce di quanto sopra esposto è possibile affermare che tale operazione risulta strategica non solo per l’Agenzia del Demanio, che ha portato a termine con la Città Metropolitana di Bari una importante operazione di permuta, ma anche per la Questura di Bari che riuscirebbe a far fronte alle particolari difficoltà legate all’Ufficio Immigrazione per il quale altrimenti si sarebbe dovuti ricorrere ad una locazione passiva.

Ai fini di un maggior conforto riguardante la funzionalità e l’economicità del progetto, si fa presente che l’acquisizione in locazione passiva di un immobile di pari superficie nella città di Bari avrebbe comportato allo Stato una spesa intorno ai € 230.000/annui. Senza considerare che dal punto di vista sociale la Polizia di Stato riesce a mantenere un presidio strategico nel centro storico della Città.

Infine si fa presente che il layout di progetto è stato condiviso con l’Ufficio Prevenzione e Sicurezza sui Luoghi di Lavoro della Questura di Bari che, con nota prot. n. 38256/ del 19/06/2017, ha dato parere favorevole.

## **2. DISPONIBILITÀ DELL’AREA**

Il compendio immobiliare oggetto d’intervento è sito nella città vecchia di Bari in prossimità del complesso di Santa Scolastica. Vi si accede da Piazza San Pietro e confina con l’area archeologica di San Pietro e con Strada Porto Nuovo.



*Individuazione dell'immobiliare*

L'immobile in oggetto è formato da un fabbricato cielo-terra di quattro piani fuori terra più un piano seminterrato. Il fabbricato, risalente agli anni venti del Novecento, è stato adibito nel corso degli anni a sede del Reparto Medico-Micrografico del Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi congiuntamente al centro di Virologia. Sottoposto a lavori di ristrutturazione edilizia da parte del Comune di Bari, finalizzati alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica nell'ambito della L. 25/80, fu riconsegnato all'Amministrazione provinciale nel 1997 a lavori non ultimati e requisito dal Prefetto di Bari per adibirlo a nuova sede del Commissariato, che attualmente occupa il piano rialzato e il piano seminterrato. I restanti piani risultano ad oggi allo stato rustico quindi inutilizzati.

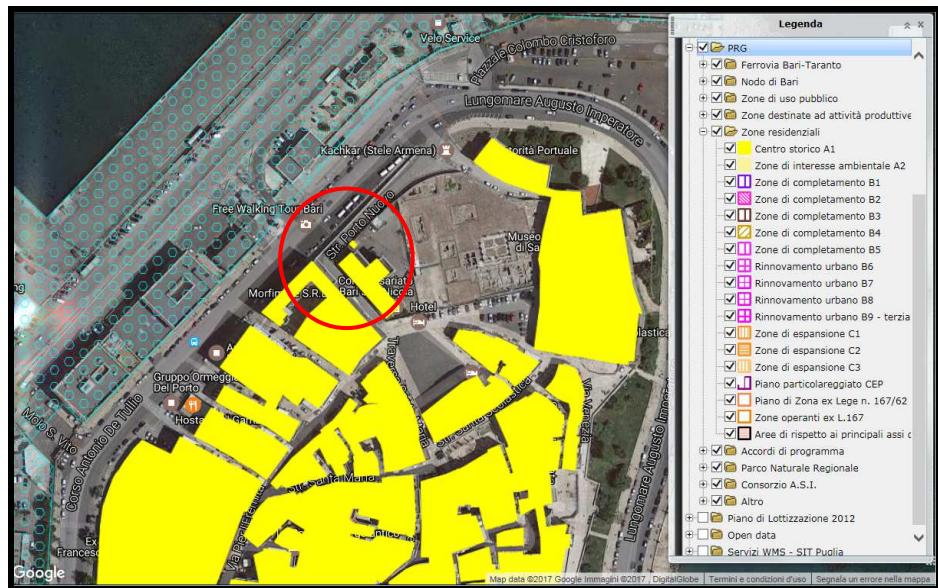
Il presente progetto di fattibilità tecnico-economico prevede il recupero dell'intero edificio, al fine di allocarvi due settori della Questura di Bari: il Commissariato di Pubblica Sicurezza della Polizia di Stato San Nicola e l'Ufficio Immigrazione.

### **3. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

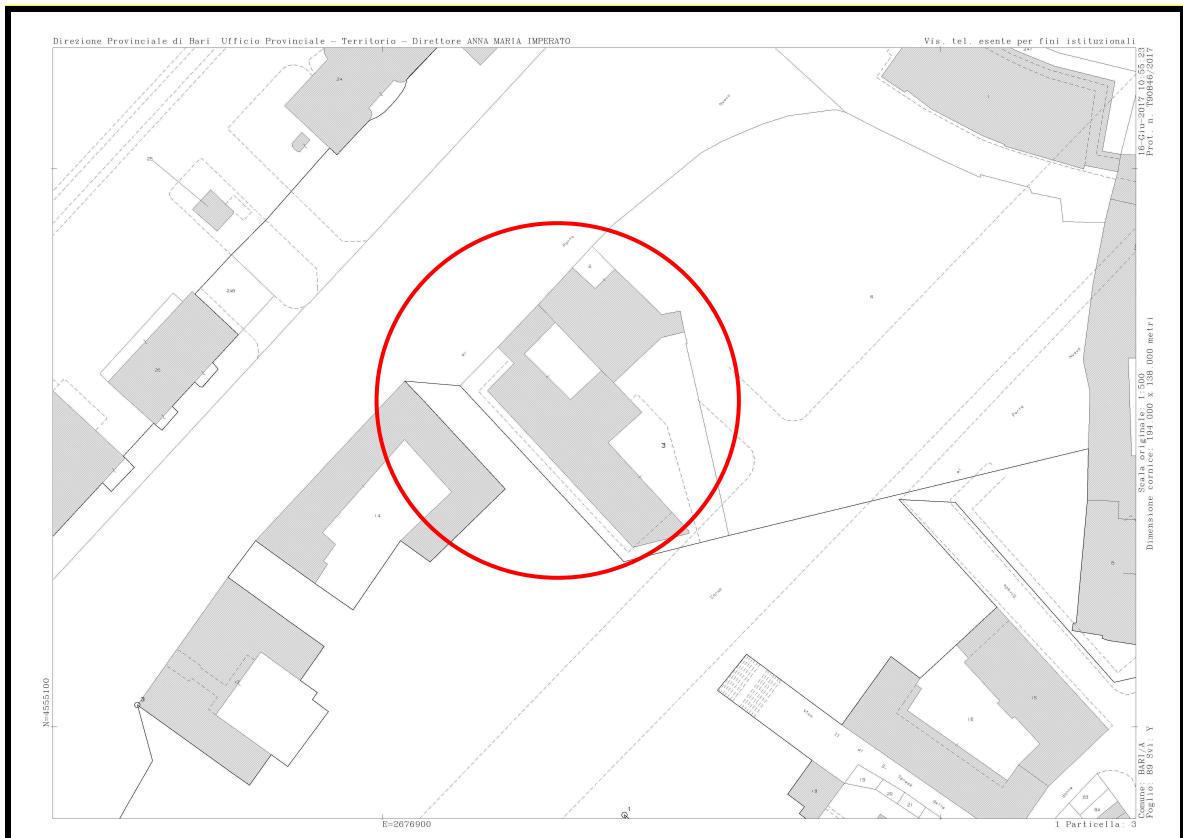
L'immobile è ubicato nel Centro Storico di Bari, nei pressi del complesso di Santa Scolastica e confina a Sud con Piazza San Pietro, a Nord e ad Ovest con Strada Porto Nuovo, che consente un immediato collegamento con il lungomare di Bari, a Est con l'area archeologica di San Pietro. L'accesso all'area è garantito da due ingressi, di cui uno carrabile, disposti entrambi sul fronte Sud della recinzione. L'edificio, con impianto planimetrico a "T" ed orientamento dell'asse longitudinale Nord-Ovest / Sud-Est, si dispone parallelamente al lato Ovest, a distanza ravvicinata dalla recinzione. L'immobile si sviluppa in elevazione su quattro piani fuori terra ed un seminterrato, per un'altezza complessiva di circa 13.50 m e superficie lorda per piano di circa 440 mq (per un totale

quindi di circa 2.200 mq lordi). L'accesso allo stabile avviene tramite una rampa di scale che conduce al piano rialzato, dotata di servoscala.

Il bene è ubicato nella zona urbana classificata dal vigente PRG come zona A1 (centro storico) ed è catastalmente distinto al Fg. 89, part. 3, sub da 1 a 11.



Stralcio di PRG



Stralcio estratto di mappa catastale – Fg.89, part.3

## **4. STATO DI FATTO**

### **4.1 Descrizione del fabbricato**

Il fabbricato, completamente isolato all'interno del proprio lotto di pertinenza, si compone di quattro piani fuori terra più un piano seminterrato.

Attualmente risultano utilizzati dal Commissariato di Polizia il piano rialzato, che ospita gli uffici, e parte del seminterrato, occupato dall'archivio, dalla centrale idrica, dagli spogliatoi e da un vano adibito al controllo delle apparecchiature per le telecomunicazioni.

I piani ulteriori (dal primo al terzo) presentano un impianto distributivo che riproduce il progetto di ristrutturazione edilizia degli anni '80 con cinque appartamenti per piano di differente taglio. A causa della mancata ultimazione dei lavori, i vari piani risultano attualmente allo stato rustico; sono presenti tramezzature in laterizio a vista con pavimentazione in marmette nei soli corridoi.

A seguito di una ristrutturazione globale eseguita negli anni '80, la struttura portante risulta di tipo misto: le murature perimetrali (del fabbricato originario) sono di tufo di circa 60 cm di spessore, a cui si addossa una maglia di pilastri in c.a. di interasse variabile, con solai di tipo latero-cementizio. Il collegamento tra i vari livelli viene garantito da una rampa di scale a "C" in c.a. che si articola intorno ad un vano preposto ad ospitare un ascensore.

I prospetti sono intonacati e risultano ripartiti in orizzontale da cornici che corrono lungo tutto l'edificio, in verticale da lesene che contribuiscono a definire i differenti corpi che articolano il fabbricato. Le aperture, che si succedono con ritmo regolare, sui piani dal primo al terzo hanno forma quadrata e tapparelle in plastica, mentre le finestre al piano rialzato sono realizzate con serramenti metallici. I prospetti si presentano in buono stato di manutenzione.

Per quanto riguarda il piano seminterrato, l'illuminazione e la ventilazione sono assicurate dalla presenza di finestre in legno che si affacciano in una intercapedine, larga circa 120 cm, che corre quasi ininterrottamente intorno all'edificio.

Nel piano rialzato è posizionato il quadro generale, che alimenta tutte le utenze elettriche.

Per quanto riguarda la climatizzazione attualmente è garantita da apparecchi tipo mono-split a parete.

Nel seminterrato è presente la centrale idrica.

## 4.2 Documentazione fotografica

### Esterni



Prospetto su Piazza San Pietro



Particolare della scala di accesso al piano rialzato



Prospetto nord-est, particolare



Prospetto nord-est, particolare



Particolare scala ingresso con servoscala



Area esterna di pertinenza

## Interni



Piano rialzato



Piano rialzato



Piano interrato



Piano interrato



Uno dei piani a rustico



Scala interna, a rustico

## **5. PROPOSTA PROGETTUALE**

### **5.1 Descrizione dell'intervento e criteri progettuali**

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica ha avuto quale obiettivo principale, oltre alla verifica della compatibilità tra le caratteristiche dimensionali e distributive dell'immobile ed il quadro esigenziale delle future strutture usuarie (Commissariato di Pubblica Sicurezza della Polizia di Stato San Nicola e Ufficio Immigrazione), la definizione del layout distributivo, delle principali opere necessarie alla ristrutturazione dell'immobile, con una particolare attenzione alla razionalizzazione degli spazi, al contenimento energetico ed alla sicurezza strutturale.

Pertanto tale progetto costituisce un primo livello di indagine degli aspetti architettonici, distributivi, impiantistici ed anche economici.

### **5.2 Descrizione delle scelte di progetto**

L'intervento di ristrutturazione si propone di collocare dell'intero edificio l'Ufficio Immigrazione e il Commissariato di Pubblica Sicurezza della Polizia di Stato San Nicola.

La nuova distribuzione degli ambienti tiene conto delle esigenze dei due settori e dell'utenza e mira ad un uso razionale dello spazio con la creazione di nuclei compatti di funzioni che fanno capo alla stessa sezione.

L'articolazione funzionale dell'edificio rispetto ai due settori è di tipo orizzontale perché i piani rialzato, primo e parte del secondo sono destinati all'Ufficio Immigrazione, mentre parte del secondo e il terzo sono riservati al Commissariato.

Al **piano seminterrato** gran parte della superficie è destinata ad archivio dell'Ufficio Immigrazione, data la sempre più crescente esigenza di contenere fascicoli relativi alle richieste di soggiorno e ai fascicoli relativi alle espulsioni; sono inoltre previsti gli ambienti adibiti ad attrezzature (telecomunicazioni, che rimane inalterato rispetto allo stato attuale), locali tecnici e un piccolo ufficio per gli archivisti.

Il **piano rialzato** è caratterizzato da un'ampia area destinata ad Ufficio Immigrazione e poche stanze destinate al Commissariato di Polizia. Gli ingressi sono organizzati in modo da consentire un accesso diretto a ciascun servizio presente: uno è per l'utenza dell'Ufficio Immigrazione, l'altro per il Commissariato di Polizia (ufficio denunce e guardiania); la scala interna e il vano ascensore consentono il collegamento con gli altri piani.

La zona destinata all'Ufficio Immigrazione si compone di un'ampia sala d'attesa, sportelli per la presentazione delle istanze, ufficio per il foto segnalamento ed altri uffici appartenenti allo stesso servizio.

Al **primo piano**, interamente destinato all'Ufficio Immigrazione, sono presenti gli uffici del dirigente e la segreteria, la zona dei funzionari linguistici e diversi uffici (sezione II e III), oltre ad un blocco di servizi igienici completo per donne e uomini.

Il **secondo piano** risulta in parte occupato dagli uffici della sezione IV dell'Ufficio Immigrazione, in parte dagli spogliatoi (per uomini e per donne) sia del Commissariato che dell'Ufficio Immigrazione.

Il **terzo piano** è interamente destinato al Commissariato con i seguenti uffici: ufficio dirigente, ufficio vice dirigente, segreteria, ufficio PAS e passaporti, Ufficio PG, ufficio reperti notifiche, ufficio anticrimine UIGOS, ufficio Mps.

Tutti i piani sono dotati dei servizi igienici necessari.

Nei percorsi di distribuzione, come i corridoi che si aprono in spazi più ampi, sarà prevista la sistemazione dei fotocopiatori.

Tenuto conto che tre piani risultano essere al rustico, che il piano seminterrato risulta essere in cattivo stato manutentivo con presenza di umidità di risalita e finiture/impianti obsoleti, e che il piano rialzato cambierà destinazione (da Commissariato a Ufficio Immigrazione, con sostanziale modifica del layout distributivo), è stato previsto un intervento di ristrutturazione edilizia interna con modifica di finiture, impianti e infissi.

Si provvederà, inoltre, a dotare l'intero edificio delle misure di sicurezza necessarie in relazione alle funzioni previste nell'immobile. Sui prospetti verranno effettuati interventi di manutenzione ordinaria ove necessario.

La progettazione tiene conto anche dell'adeguamento alle norme edilizie nell'intero edificio.

### 5.3 Descrizione degli impianti

In merito agli impianti, è importante sottolineare come l'altezza finita dei solai, di soli 2,70 m, impedisce l'utilizzo di controsoffitti che consentano un'agevole posa in opera di cavidotti elettrici o tubazioni per il condizionamento. Per questo motivo, le tubazioni dell'impianto elettrico saranno realizzate principalmente sottotraccia, mentre l'impianto dati/fonia e le tubazioni per il condizionamento dovranno necessariamente essere poste a pavimento. In sede di redazione delle successive fasi progettuali si potrà anche considerare la posa dei vari impianti in canaline esterne ovvero usando appositi battiscopa tecnici.

Con riferimento agli impianti, considerato che su cinque livelli tre ne sono completamente sprovvisti, è stata prevista la completa sostituzione delle reti impiantistiche esistenti nonché la realizzazione di nuovi impianti connessi alla futura destinazione dell'immobile, in particolare è previsto:

- impianto elettrico interno ed esterno (luci, FM, terra, emergenza, fonia/dati, continuità);
- impianti speciali (antintrusione, videosorveglianza, citofono/interfono, tv, scariche atmosferiche ove e se previsto, diffusione sonora);
- impianto idrico e antincendio (rilevazione e allarme);
- impianto di raffrescamento e riscaldamento.

La climatizzazione degli ambienti (caldo/freddo) avverrà mediante un impianto di tipo V.R.F. che prevede l'installazione di unità esterne a gas R410A con fan-coil interni a pavimento, ciascuno regolabile mediante apposito cronotermostato oltre a quelli centralizzati per gli ambienti comuni.

## **5.4 Accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche**

L'immobile oggetto di progettazione attualmente non ha problemi di accessibilità per i diversamente abili, essendo dotato di un servoscala per il superamento del dislivello tra la quota dell'area esterna di pertinenza e il piano rialzato.

Per rendere accessibile l'intero edificio sarà sufficiente l'installazione di un ascensore all'interno del vano corsa già esistente.

Trattandosi di ambienti aperti al pubblico, ai sensi del D.M. 236/89 e del D.M. 503/96, è stato previsto un servizio igienico completo di wc e lavabo accessibili a persone con ridotte capacità motorie.

## **5.5 Prime indicazioni sulla sicurezza antincendio**

Durante la fase di progettazione di fattibilità tecnica ed economica ci si è limitati a dare delle prime e sommarie indicazioni sulla sicurezza antincendio, individuando le vie di fuga, le uscite di sicurezza e i locali che, secondo norma, devono essere compartimentati a causa della loro destinazione speciale (archivi).

Viene demandata ai soggetti incaricati delle successive fasi progettuali stabilire l'assoggettabilità dell'intervento alle verifiche dei VV.F. Il presente progetto, infine si limita ad indicare la necessità di dotare l'immobile di luci di emergenza, rilevatori di fumo e sensori per l'allarme visivo e acustico, nel numero e nelle modalità che il progettista riterrà opportuni in base alla normativa da applicare.

## **5.6 Sostenibilità ambientale dell'intervento con particolare riferimento all'efficienza energetica**

Il progetto prevede interventi volti a ridurre i consumi di energia, grazie all'adozione di impianti e macchinari più efficienti e performanti, il tutto mirato al risparmio energetico. Per il miglioramento del rendimento energetico si provvederà, infatti, alla sostituzione totale degli infissi esterni, all'utilizzo di luci a led e quant'altro il progettista riterrà necessario.

I temi individuati e le soluzioni prospettate costituiscono la base per le riflessioni e gli approfondimenti delle successive fasi progettuali che avranno lo scopo di verificare l'effettiva fattibilità, appropriatezza, coerenza rispetto alle caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato esistente, la contestuale aderenza all'apparato normativo vigente e specifico, con un controllo degli aspetti finanziari teso all'individuazione delle eventuali soluzioni maggiorative e di maggiore convenienza rispetto al progetto preliminare.

## **5.7 Elenco delle lavorazioni principali**

In linea generale, le categorie principali di lavorazione necessarie alla realizzazione dell'intervento ed oggetto di computazione dei costi nella stima di massima, comprendono i seguenti interventi:

**opere edili ed affini:**

- interventi murari interni (demolizioni, ricostruzioni, intonacature, tinteggiature, cartongessi, ecc.);
- rifacimento completo dei bagni;
- fornitura e posa in opera di nuovi pavimenti (per i tre piani a rustico) e sostituzione dei pavimenti esistenti per i piani seminterrato e rialzato;
- fornitura e posa di nuovi infissi interni;
- sostituzione degli infissi esterni;
- interventi di manutenzione sui prospetti esterni del torrino scala, in copertura: pulitura delle superfici, ripristino cordoli in c.a., ripristini dell'intonaco ammalorato, tinteggiature, impermeabilizzazione, ecc;
- intervento di risanamento dei locali umidi di piano seminterrato, con rifacimento dell'intonaco ammalorato;
- verifica e manutenzione della impermeabilizzazione terrazzo;
- realizzazione di secondo ingresso al piano rialzato (trasformazione di una finestra esistente in porta e modifica del pianerottolo);

**opere strutturali:**

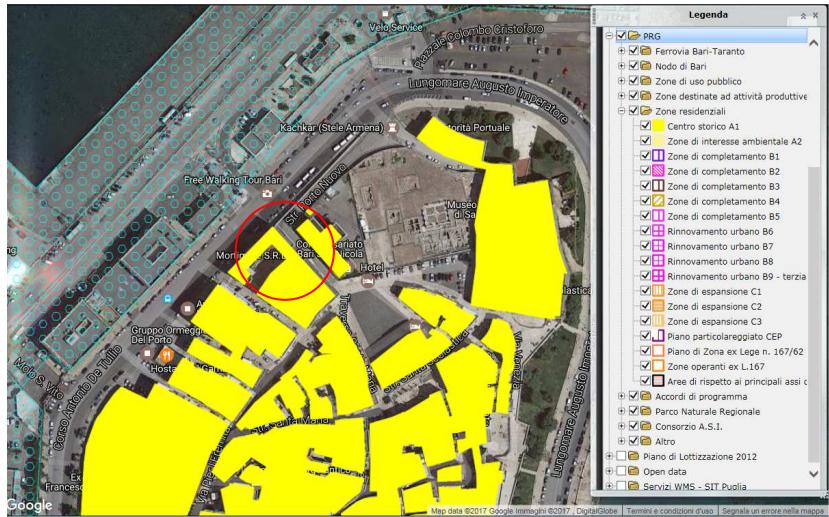
- interventi di consolidamento statico che il progettista dovesse ritenere necessari per assicurare la sicurezza strutturale dell'immobile;
- posa in opera di finiture nel vano scala;
- verifica delle fondazioni e portanza solaio di copertura (per allocazione macchine frigorifere e per gli interventi strutturali previsti);

**impianti:**

- elettrico interno ed esterno (luci + FM + Terra + emergenza + dati/fonia + continuità);
- speciali (antintrusione + scariche atmosferiche + citofonico/interfono + trasmissione dati);
- speciali antincendio (rilevazione e allarme);
- impianto di raffrescamento e riscaldamento.

## 5.8 Conformità urbanistica-edilizia ed alle norme ambientali, igieniche e di prevenzione incendi

L'area su cui sorge l'immobile, censita al Catasto Urbano del Comune di Bari al Fg. 89, part. 3, sub da 1 a 11 è classificata dal vigente PRG come zona A1 (centro storico) e pertanto il progetto dovrà fare riferimento, tra le altre normative vigenti, anche alle NTA del piano Particolareggiato di esecuzione in variante al PRG relativo al Quartiere San Nicola “A1” .



Stralcio del PUG

Con nota prot. n. 15479 del 05/12/2017 la competente Soprintendenza ha dichiarato detto che fabbricato non risulta di interesse culturale di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i..

Si fa infine presente che l'intervento in argomento si inserisce nell'ambito dell'art.7/1 lett. b) del D.P.R. n.380 del 06/06/2001: *"opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni".*

Il D.P.R. n. 383/94, stabilisce che *"per le opere pubbliche statali o di interesse statale, salvo quelle destinate alla difesa militare, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, l'accertamento di conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi è fatta dallo Stato d'intesa con la Regione interessata"* (art. 2 del D.P.R. n. 383/94).

Trattandosi di intervento eseguito dallo Stato, il progetto definitivo sarà sottoposto quindi a specifica conferenza di servizio per la sua approvazione.

Attualmente il fabbricato ha il solo piano rialzato accatastato come B/4 (uffici pubblici), mentre tutti gli altri sub risultano alla categoria F/3 (unità in corso di costruzione) e pertanto il progetto non modifica la destinazione d'uso del piano rialzato, mentre per tutti gli altri sub sarà necessario procedere ad un nuovo accatastamento.

Per quanto sopra sarà assicurata la conformità dell'opera alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi vigenti.

## 5.9 Indagini specialistiche propedeutiche alla progettazione

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica non prevede interventi di ingegneria naturalistica in quanto trattasi di opere di ristrutturazione di un edificio già esistente, inserito all'interno del centro storico cittadino, completamente edificato.

Al momento della stesura del presente PFTE è in corso una gara per il conferimento dell'incarico per la vulnerabilità sismica dell'edificio. Ciò fornirà una valutazione dello stato delle strutture esistenti

## **6. DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA**

Le opere oggetto del presente progetto di fattibilità tecnica ed economica ricadono nel campo di applicazione del d.lgs. 81/08 e, pertanto, saranno gestite applicando i principi di coordinamento introdotti dallo stesso Decreto.

Il relativo Piano di Sicurezza e Coordinamento, che sarà redatto in sede di progetto esecutivo, dovrà essere conforme al d.lgs. 81/08 e ss.mm.ii..

Tale piano viene redatto dal Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione nominato dalla Committente previa verifica del possesso dei necessari requisiti.

Esso dovrà svolgere un'azione di coordinamento nei confronti di tutti i soggetti coinvolti nel progetto, sia individuando soluzioni che comporteranno minori rischi durante l'esecuzione delle opere, sia accertando che il progetto segua le norme di legge e di buona tecnica.

Il piano di cui sopra dovrà, inoltre, essere integrato con i Piani Operativi di Sicurezza (P.O.S.) redatti dagli appaltatori per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione di cantiere e nell'esecuzione dei lavori, da considerare come Piani complementari e di dettaglio del P.S.C.

La pianificazione dei lavori dovrà mirare a ridurre, per quanto possibile, le lavorazioni pericolose e tra loro interferenti.

L'immobile attualmente risulta utilizzato solo ai piani seminterrato e rialzato dallo stesso Commissariato, che vi rimarrà anche durante l'esecuzione dei lavori, i quali pertanto verranno organizzati in modo da eseguire prima gli interventi all'ultimo piano e alla scala/ascensore, destinato al Commissariato, il quale potrà spostarsi a lavori completati, per consentire l'esecuzione della restante parte dei lavori previsti. Il tutto per cercare di limitare al massimo le interferenze tra il cantiere e i fruitori (interni e pubblico esterno) del Commissariato. Ovviamente con questa finalità si dovrà organizzare anche la viabilità esterna del cantiere.

Particolare attenzione si dovrà dare alle perimetrazioni degli spazi di lavorazione e manovra che possono interferire con spazi di pubblica frequentazione.

Si precisa che ai sensi dell'art.11 del d.lgs. 81/08, è competenza del Responsabile dei Lavori o del Committente trasmettere all'organo di vigilanza territorialmente competente, prima dell'inizio lavori, le notifiche preliminari.

Infine si sottolinea che le imprese appaltatrici avranno a carico la messa in opera e la manutenzione dell'insieme delle opere provvisionali di cantiere descritte nel quadro del P.S.C. per tutta la durata del cantiere.

## 7. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA E QUADRO ECONOMICO

La stima del costo dell'intervento è stato effettuato sulla base di valutazioni parametriche derivanti da interventi analoghi opportunamente aggiornati con l'applicazione di un coefficiente di rivalutazione.

In particolare scendendo nel dettaglio le opere da eseguirsi sono state suddivise nei seguenti centri di costo:

Lavori di ristrutturazione e rifunzionalizzazione del Commissariato di Polizia San Nicola a Bari		
Elenco Sommario dei Lavori e Stima dei Costi		
DESCRIZIONE INTERVENTI		
A)	Opere edili	€ 1.346.454,44
B)	Interventi strutturali	€ 296.054,19
C)	Adeguamento impiantistico	
1	Adeguamento impianto idrico-fognario	€ 59.210,84
2	Impianti di riscaldamento e climatizzazione	€ 355.265,03
3	Impianti elettrici	€ 331.580,69
4	Impianto antincendio	€ 94.737,34
5	Impianti speciali	€ 201.316,85
	<b>Totale Parziale</b>	<b>€ 1.042.110,74</b>
	<b>Costo complessivo dei lavori di adeguamento</b>	<b>€ 2.684.619,37</b>

## 8. FINANZIAMENTI

Per l'intervento in questione è stato stimato un importo lavori pari ad € 2.684.619,37 ed un quadro economico pari ad € 3.842.000,00, così come riportato nel documento allegato *"Stima sommaria dei costi, quadro economico e cronoprogramma"*.

Tale finanziamento sarà richiesto alla superiore Direzione attraverso il portale IDEA al fine di poterlo inserire nel piano di investimenti 2019-2021.

## 9. APPARATO NORMATIVO – ITER PROCEDURALE

Il progetto degli interventi architettonici, strutturali e impiantistici dovrà rispettare l'appartato dei requisiti dettato da tutto il complesso normativo della sicurezza negli ambienti di lavoro unitamente alla normativa antincendio.

La progettazione dell'opera dovrà rispettare la vigente normativa in materia di lavori pubblici (D.lgs. 50/2016, D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 e s.m.i., Linee Guida ANAC), come anche le norme locali e generali sulla progettazione, di seguito indicate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Regolamento edilizio vigente del Comune di Bari;
- Regolamento locale di igiene del Comune di Bari;
- Norme tecniche di attuazione del PRG, con particolare riferimento al piano particolareggiato del Quartiere San Nicola "A1" – centro storico;
- Normativa vigente sul risparmio energetico e utilizzo di energia da fonti rinnovabili;

- Regole di buona tecnica;
- Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni approvate con il D.M. 14.01.2008;
- D.M. 37/2008 e s.m.i.;
- Normative UNI;
- D.P.R. 151/2011;

Tutte le attività che i soggetti incaricati della progettazione definitiva ed esecutiva riterranno necessarie eseguire per ulteriori rilievi delle strutture e degli impianti, prove e verifica dello stato di fatto dell'edificio oggetto d'intervento e dei luoghi all'intorno, verifica della dotazione impiantistica e qualunque altro accertamento, ispezione o attività necessaria volta a conoscere lo stato di fatto, potranno essere accettate dalla Stazione appaltante in esito al layout ultimo condiviso.

Il progetto dovrà essere sottoposto all'attenzione degli Enti aventi competenza ad esprimere pareri sull'opera, al fine di acquisire i relativi nulla osta, autorizzazioni ed assensi necessari e volti alla cantierabilità del progetto; di seguito si riportano nuovamente a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- parere favorevole del competente C.T.A. del Provveditorato Interregionale alle OO.PP. del Ministero delle Infrastrutture;
- parere favorevole dell'ISTAT sul progetto definitivo, se in parte diverso rispetto al preliminare, già approvato dal suddetto Ente;
- autorizzazione edilizia Comune di Bari;
- parere di conformità reso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco — D.P.R. 151/2011 con assistenza sulle procedure di fine lavori mirate all'ottenimento del Certificato di prevenzione incendi, se dovuto;
- parere di merito della ASL competente per territorio.

## **10. TEMPI DI ATTUAZIONE**

Per quanto concerne una prima analisi in ordine ai tempi di attuazione, si rimanda al cronoprogramma contenuto nell'elaborato *“Stima sommaria dei costi, quadro economico e cronoprogramma”*.

## **11. CONCLUSIONI SULLA FATTIBILITA' TECNICA-ECONOMICA**

Attualmente, come già detto, l'immobile è stato acquisito allo Stato con apposito atto di permuta sottoscritto con la Città Metropolitana di Bari. La suddetta operazione ha consentito un risparmio imminente relativo al pagamento dell'indennità di requisizione corrisposta per il Commissariato di P.S. di circa 96.306 €/anno, oltre IVA e un risparmio ipotetico dovuto alla necessaria acquisizione di ulteriori spazi per l'allocazione dell'Ufficio Immigrazione. La somma complessiva risparmiata potrebbe presumibilmente ammontare ad €/anno 230.000,00 circa.

Durante la fase di progettazione è stato verificato il rispetto del progetto al D.L. 95/2012 relativo ai mq/addetto.

Oltre a quanto sopra evidenziato, l'operazione si ritiene economica e strategica in quanto consentirà di valorizzare l'immobile in argomento, ubicato nel centro storico del Comune

di Bari, con benefici anche dal punto di vista sociale, oltre al conseguente aumento del valore del conto patrimoniale dello Stato.

## **12. ELABORATI ALLEGATI**

Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-illustrativa;
- Stima sommaria dei costi, quadro economico e cronoprogramma;
- Tav. 1 – Stralci urbanistici e catastale – Rilievo fotografico – Planimetria generale stato di fatto;
- Tav. 2 – Stato di fatto: piante;
- Tav. 3 - Stato di fatto: prospetti e sezione;
- Tav. 4 – Demolizioni e ricostruzioni;
- Tav. 5 – Progetto: piante;
- Tav. 6 – Progetto: layout distributivo e funzionale;
- Tav. 7 – Progetto: prospetti e sezione A-A;
- Tav. 8 – Progetto: impianto elettrico;
- Tav. 9 – Progetto: impianto termico;
- Tav. 10 – Progetto: prime indicazioni impianto antincendio.

Bari, giugno 2018

**Il progettista**

*Arch. Valentina Palumbo*

**Il Responsabile Unico del Procedimento**

*ing. Angelo Labellarte*

**Il Responsabile U.O. Servizi Tecnici**

*ing. Davide Ardito*