

Cagliari, 05/05/2023  
Prot. n. 2023/4513/DRSAR

# DOCUMENTO PRELIMINARE ALL'AVVIO DELLA PROGETTAZIONE

ai sensi dell'articolo 15, comma 5, del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207



## Restauro e adeguamento funzionale del Palazzo degli Uffici Finanziari di Nuoro

CUP E61G23000040001  
CIG 980516996C

Cod. documento revisione data

## Sommario

<b>1. INTRODUZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>2. PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ANALISI DELLO STATO DI FATTO.....</b>	<b>7</b>
3.1. Ubicazione e contesto .....	7
3.2. Riferimenti catastali.....	8
3.3. Descrizione dell'immobile .....	8
3.4. Dotazione impiantistica .....	10
3.5. Interventi precedenti.....	13
3.6. Stato di conservazione.....	14
3.7. Indagini preliminari.....	15
3.7.1. Rilievo in modalità BIM .....	15
3.7.2. Verifica della vulnerabilità sismica .....	16
3.7.3. Diagnosi energetica .....	17
<b>4. INDIRIZZI DI PROGRAMMA PER IL PROGETTO .....</b>	<b>19</b>
4.1. Situazione iniziale e possibilità di far ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica 19	
4.2. Obiettivi da perseguire e strategie per raggiungerli.....	23
4.2.1. Obiettivi generali .....	23
4.2.2. Obiettivi relativi alla sostenibilità ambientale, sociale e di governance dell'opera ESG_AgD .....	24
4.2.2.1. Recepimento dei Criteri Ambientali Minimi - CAM .....	26
4.2.2.2. Certificazione dell'edificio secondo i protocolli di sostenibilità energetico- ambientale degli edifici – P.E.A. ....	27
4.2.2.3. Rispetto degli ESG_Adg, gli obiettivi ESG dell'Agenzia del Demanio .....	28
4.2.3. Strategie per raggiungere gli obiettivi prefissati.....	29
4.3. Esigenze e bisogni da soddisfare.....	30
4.4. Regole e norme tecniche da rispettare .....	43
4.5. Vincoli di legge relativi al contesto in cui è previsto l'intervento.....	48

<b>4.5.1. Vincoli urbanistici .....</b>	<b>48</b>
<b>4.5.2. Vincoli paesaggistici .....</b>	<b>50</b>
<b>4.5.3. Vincoli idrogeologici .....</b>	<b>51</b>
<b>4.5.4. Vincoli monumentali .....</b>	<b>52</b>
<b>4.6. Funzioni che dovrà svolgere l'intervento e requisiti tecnici che dovrà rispettare ...</b>	<b>52</b>
<b>4.7. Impatti dell'opera sulle componenti ambientali.....</b>	<b>54</b>
<b>5. ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>55</b>
<b>5.1. Limiti finanziari e stima dei costi – Fonti di finanziamento.....</b>	<b>55</b>
<b>5.2. Quadro economico .....</b>	<b>56</b>
<b>5.3. Nomina del progettista .....</b>	<b>57</b>
<b>5.4. Procedura per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura .....</b>	<b>57</b>
<b>5.5. Procedura per l'affidamento dei lavori .....</b>	<b>58</b>
<b>5.6. Modalità di contabilizzazione delle opere .....</b>	<b>59</b>
<b>5.7. Fasi di progettazione da sviluppare, loro sequenza logica e relativi tempi di svolgimento .....</b>	<b>59</b>
<b>5.8. Livelli di progettazione da sviluppare ed elaborati da redigere.....</b>	<b>60</b>
<b>5.9. Modalità di verifica e validazione.....</b>	<b>62</b>
<b>5.10. Rinvii .....</b>	<b>62</b>

## 1. INTRODUZIONE

L'art. 23 co. 3 del D.Lgs. 50/2016, nel demandare al Regolamento i contenuti dei livelli progettuali e del quadro esigenziale, stabilisce che fino alla data della relativa entrata in vigore continuino ad applicarsi, tra l'altro, le disposizioni di cui alla parte II, titolo II, capo I (articoli da 14 a 43), nonché gli allegati o le parti di allegati ivi richiamate del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207.

In particolare, l'art. 15 co. 5 del suddetto decreto attribuisce al responsabile del procedimento l'obbligo di redigere un documento preliminare all'avvio della progettazione, con allegato ogni atto necessario alla redazione del progetto, recante le seguenti precisazioni di natura procedurale:

- a) la tipologia di contratto individuata per la realizzazione dell'opera o del lavoro;
- b) se per l'appalto si seguirà una procedura aperta, ristretta o negoziata;
- c) se il contratto sarà stipulato a corpo o a misura, o parte a corpo e parte a misura;
- d) se in relazione alle caratteristiche dell'oggetto del contratto, verrà adottato il criterio di aggiudicazione al prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il presente documento, elaborato secondo gli anzidetti criteri, contiene dunque le linee guida da osservare nella progettazione e riporta, oltre a quanto rappresentato nei punti precedenti, l'indicazione:

- a) della situazione iniziale e della possibilità di far ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica;
- b) degli obiettivi generali da perseguire e delle strategie per raggiungerli;
- c) delle esigenze e bisogni da soddisfare;
- d) delle regole e norme tecniche da rispettare;
- e) dei vincoli di legge relativi al contesto in cui l'intervento è previsto;
- f) delle funzioni che dovrà svolgere l'intervento;
- g) dei requisiti tecnici che dovrà rispettare;
- h) degli impatti dell'opera sulle componenti ambientali e, nel caso degli organismi edilizi, delle attività ed unità ambientali;
- i) delle fasi di progettazione da sviluppare e della loro sequenza logica nonché dei relativi tempi di svolgimento;
- j) dei livelli di progettazione e degli elaborati grafici e descrittivi da redigere;
- k) dei limiti finanziari da rispettare e della stima dei costi e delle fonti di finanziamento;
- l) dei possibili sistemi di realizzazione da impiegare.

## 2. PREMESSA

Tra i beni del demanio culturale dello Stato figura il "Palazzo degli Uffici Finanziari", allibrato alla scheda NUD0018 e ubicato nel Comune di Nuoro, tra le vie Alberto Lamarmora, Veneto e Attilio Deffenu.

Sito nel centro storico cittadino, lungo una delle principali arterie di traffico, si sviluppa su quattro piani fuori terra e uno seminterrato, con superficie lorda di circa 5.466 mq. Progettato dall'ing. A. Ciuffini e inaugurato nel 1936, fa parte del complesso di opere pubbliche realizzate dallo Stato nel ventennio fascista a partire dal 1927, anno in cui Nuoro divenne capoluogo di provincia.



Figura 1 - Foto storica della facciata principale lungo via Lamarmora

Alle pendici degli storici rioni di Santu Predu e Seuna sorsero infatti, in tale periodo, maestosi edifici improntati al neonato Razionalismo italiano, quali il Palazzo delle Poste di piazza Crispi, le scuole elementari Podda di piazza Vittorio Emanuele, il Liceo Classico Asproni lungo la via Dante, il Palazzo del Governo lungo la via Deffenu, la stazione ferroviaria e la Camera di Commercio.

Il Palazzo degli Uffici Finanziari riecheggia a sua volta gli stilemi razionalisti dell'epoca.

Il corpo centrale si snoda lungo la via Lamarmora e comprende, alle estremità, due strutture rettangolari simmetriche che conferiscono alla pianta la caratteristica forma a "U".

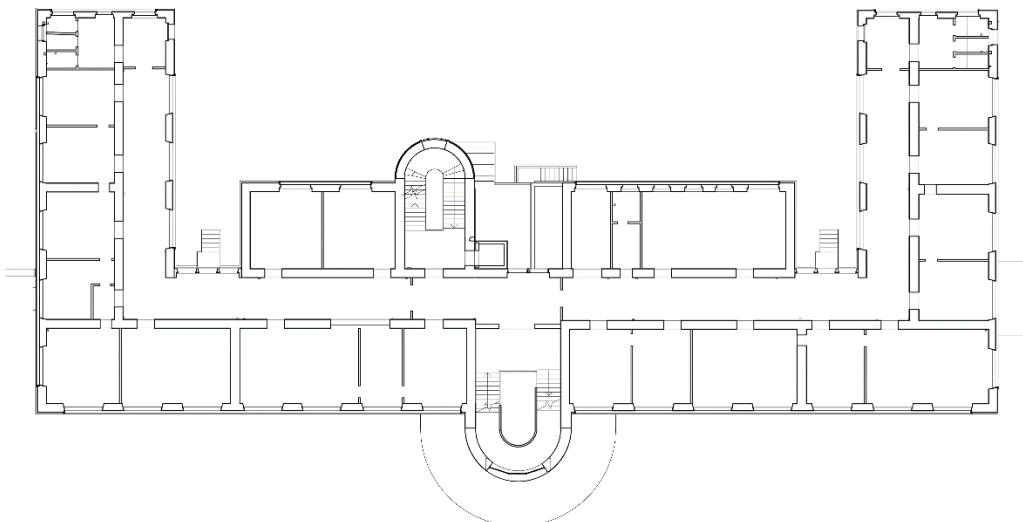


Figura 2 - Pianta del piano secondo

La facciata principale presenta uno sviluppo simmetrico, sottolineato al centro da un corpo semicircolare ampiamente vetrato, che accoglie il vano scala con l'ingresso principale.

Una serie di cornici definisce l'andamento delle bucatore, rivelando una composizione per linee e superfici sobria e rigorosa.

Nel retro, la simmetria della pianta è interrotta dalla scala secondaria, collocata in posizione decentrata, e dai due corpi rettangolari adiacenti.



Figura 3 - Foto storica della facciata laterale lungo via Veneto e posteriore lungo via Deffenu

Al momento dell'edificazione, l'ultimo piano era costituito da un volume squadrato più piccolo, posto centralmente in armonia con la concezione simmetrica della facciata, e la copertura a padiglione era sostenuta da capriate lignee.

Tra il 1983 e il 1985 fu eseguita l'intera sopraelevazione del palazzo, le capriate furono demolite e la copertura fu trasformata in terrazza praticabile.

Le numerose modifiche intervenute nel tempo trasformarono l'aspetto originario dell'edificio, a eccezione del piano secondo ove è possibile ancora rinvenire i caratteri della prima edificazione (ampiezza dei corridoi, rivestimenti e pavimentazione).

L'immobile è assegnato in uso governativo all'Agenzia delle Entrate, all'Agenzia delle Dogane e Monopoli, alla Commissione Tributaria Provinciale e alla Guardia di Finanza.

Poiché l'Agenzia delle Entrate è in procinto di trasferirsi in altro immobile di privata proprietà, l'Agenzia del demanio ha elaborato un piano di razionalizzazione, finalizzato al contenimento della spesa pubblica, prevedendo di assegnare i rilasciandi spazi di circa 2.759 mq al Comando Provinciale della Guardia di Finanza (piano terra, parte del terzo e intero piano quarto) e alla Ragioneria territoriale dello Stato (parte del piano terzo), attualmente in locazione passiva.

Tale soluzione consente di accorpare in unico immobile demaniale la sede del Comando Provinciale della Guardia di Finanza e dei Reparti di Nuoro, altrimenti destinati a essere ubicati presso privata proprietà, rendendo più agevole la centrale attività di coordinamento delle strutture operative.

Inoltre l'assegnazione degli spazi a sole articolazioni del Ministero dell'Economia (Ragioneria Territoriale dello Stato, Guardia di Finanza, Agenzia delle Dogane e Monopoli, Commissione



Tributaria Provinciale) asseconda la storica destinazione del bene, contribuendone alla valorizzazione del carattere identitario nel contesto cittadino.

L'attuazione del piano richiede lavori di restauro, consolidamento strutturale, efficientamento energetico e adeguamento funzionale degli spazi, finanziati dall'Agenzia del demanio per l'importo di € 8.720.000 a valere sul capitolo 7759 del Bilancio dello Stato.

L'intervento consente non solo il recupero di una struttura complessa e architettonicamente vincolata, il cui obbligo ricade sullo Stato ai sensi dell'art. 30 del D.lgs. 42/2004, ma pure la più efficiente razionalizzazione degli spazi assegnati alle Amministrazioni finanziarie, contribuendo nel contempo al risparmio della spesa pubblica per fitti passivi e alla riqualificazione del tessuto urbano.

### 3. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

#### 3.1. Ubicazione e contesto

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Nuoro, con accesso pedonale dal civico 82 della via Lamarmora e accesso carrabile dalla via Veneto. Confina con la via Deffenu, con la predetta viabilità comunale e con alcuni fabbricati di altra proprietà.

Buona la dotazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico nella zona d'inserimento (uffici, banche, farmacie, scuole, locali commerciali, supermercati, strutture ricettive e di ristorazione, locali di intrattenimento).



Figura 4 - Vista aerea

Il contesto urbano è caratterizzato dalla presenza di fabbricati multipiano prevalentemente in linea, con destinazione commerciale al piano terra, terziario-direzionale al piano primo e residenziale ai piani superiori.

Risalenti alla seconda metà del secolo scorso, gli edifici risultano ordinari per composizione architettonica, livello di finiture e stato di manutenzione.

Il volume di traffico si presenta sostenuto e a tratti congestionato. La dotazione dei parcheggi risulta insufficiente a servire la richiesta di sosta dei veicoli, specie negli orari di apertura degli uffici.

Il bene è disomogeneo rispetto al contesto di zona per caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali, presentando elementi di particolare pregio architettonico e rilievo culturale.

Buono il collegamento viario con le principali arterie di traffico della città, che consentono di raggiungere agevolmente le maggiori vie di comunicazione isolate. La zona d'inserimento è servita da autobus delle linee di trasporto pubblico e nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria.

### 3.2. Riferimenti catastali

Il lotto edificato è censito nel Catasto Terreni del Comune di Nuoro al foglio 44, mapp. 76, qualità Ente Urbano, consistenza 3.480 mq.



Figura 5 - Estratto di mappa catastale

L'edificio principale è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 44, mapp. 76, sub 5, cat. B/4, cl. 2, consistenza 12.918 mc, intestato al Demanio dello Stato – Ministero delle Finanze.

L'autorimessa è censita nel Catasto Fabbricati al foglio 44, mapp. 76, sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 36 m<sup>2</sup>, intestato al Demanio dello Stato – Ministero delle Finanze.

### 3.3. Descrizione dell'immobile



Figura 6 - Prospetto sulla via Lamarmora

Il Palazzo degli Uffici Finanziari è un edificio isolato, sviluppato su quattro piani fuori terra, comprendente tre cortili interni, aree pertinenziali scoperte e un'autorimessa indipendente con accesso dalla via Lamarmora.

Il cortile posteriore, sopraelevato rispetto al piano stradale della via Lamarmora, è pavimentato e interamente recintato con muro in granito e ringhiera di ferro; accessibile dalla via Veneto, è chiuso da un cancello carrabile ad apertura automatica.

I due cortili anteriori, ubicati simmetricamente rispetto al fabbricato principale e indipendenti dal cortile posteriore, sono entrambi accessibili dalla via Lamarmora attraverso altrettanti cancelli pedonali.

Uno dei due cortili ospita l'accesso a un rifugio antiaereo, il quale, sviluppandosi sotto il cortile posteriore e lungo la via Deffenu, conduce presumibilmente ai locali della vicina Prefettura.



Le aree pertinenziali scoperte, pavimentate e prive di delimitazione fisica, consistono in un ampio marciapiede prospiciente la via Lamarmora e, come il cortile posteriore, sono adibite a parcheggi.

Su dette aree insiste una modesta costruzione isolata, prossima al fabbricato principale, originariamente destinata ad autorimessa di servizio dell'Intendenza di Finanza e ora adibita a deposito.

Costruita negli anni '60 del secolo scorso dal Provveditorato alle OO.PP. e articolata su un piano fuori terra, presenta struttura portante mista (muratura e telai in c.a.), copertura piana, pavimenti in gres, facciate e pareti interne intonacate e tinteggiate, serranda avvolgibile in acciaio. Scarsa la dotazione impiantistica, costituita dal mero impianto elettrico.



Figura 7 - Cortile posteriore



Figura 8 - Aree pertinenziali scoperte



Figura 9 - Autorimessa

L'edificio principale, destinato a uffici e archivi, si sviluppa longitudinalmente lungo la via Lamarmora, ove sono ubicati i relativi ingressi.

E' caratterizzato da una pianta a forma di "U", che si articola simmetricamente rispetto a due corpi scala semicircolari, ubicati rispettivamente nella via Lamarmora (corpo principale) e nel cortile posteriore (corpo secondario).

Presenta struttura portante in muratura (blocchi lapidei squadrate e blocchi in calcestruzzo limitatamente a una porzione del piano quarto), travi in cemento armato, solai intermedi di tipo misto (putrelle IPE-tavole e latero-cemento), copertura piana praticabile, facciate e pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi esterni prevalentemente in alluminio e completi di avvolgibili in pvc, pavimenti prevalentemente in ceramica e marmette lapidee, portoni e porte interne in legno.

Il collegamento tra i vari livelli è realizzato mediante un ascensore e due scale interne, entrambe rivestite di marmo e dotate di pianerottoli di sosta decorati con mosaico su graniglia. Ogni piano comprende un'unità immobiliare indipendente;

i piani terzo e quarto sono collegati verticalmente da una scala secondaria in metallo, interna alle rispettive unità immobiliari.

### 3.4. Dotazione impiantistica

L'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- **Impianto elettrico:** sono presenti n. 14 utenze alimentate in bassa tensione. Le linee costituenti la distribuzione primaria risultano principalmente realizzate con canaline porta cavi in lamiera (zone controsoffittate) e canaline porta cavi in PVC, installate a vista su parete o in cavo (zone prive di controsoffitto). Dette linee collegano i quadri sotto contatore con i quadri generali ubicati nelle varie zone, che a loro volta alimentano i quadri secondari dedicati. La distribuzione secondaria all'interno dei locali avviene principalmente su cavo installato all'interno di muratura o su canalina porta cavi in PVC. I terminali di impianto di forza motrice sono costituiti da prese per utenze di tipo civile e prese dati a servizio degli impianti. L'impianto d'illuminazione è costituito prevalentemente da plafoniere con tubulari neon in buono stato di conservazione. Sono inoltre presenti punti luce a incandescenza in mediocre stato di conservazione. Gli apparecchi, installati a incasso o a plafone, sono prevalente composti da corpi in acciaio e riflettore in alluminio specchiato. L'illuminazione esterna è affidata a proiettori in alluminio da 250W.
- **Impianti speciali:** impianto telefonico, impianto citofonico, impianto trasmissione dati, impianto di rilevazione incendi (composto da rilevatori puntuali, targhe ottico acustiche, pulsanti di segnalazione manuale, centraline di controllo), impianto TVCC/antintrusione (composto da rilevatori volumetrici, telecamere fisse, telecamere 360°, sirene di segnalazione e gestito da centraline/quadri rack).
- **Impianti di trasporto:** è presente un ascensore del tipo a fune, a servizio dell'intero complesso, dotato di locale tecnico ubicato in copertura.
- **Impianti meccanici:** l'edificio era originariamente servito da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, dotato di due caldaie a basamento Baltur BAR 275 di tipo tradizionale (potenza al focolare 274 kW, potenza nominale 250 kW), ubicate nella centrale termica del piano seminterrato, e di un sistema di distribuzione a colonne montanti con radiatori in ghisa. Allo stato attuale, l'impianto originale risulta prevalentemente dismesso, con terminali e colonne montanti parzialmente rimosse. Detto impianto di riscaldamento rimane a servizio del solo piano secondo. Nelle restanti porzioni di immobile sono stati successivamente installati sistemi di climatizzazione ad espansione diretta, distribuiti come di seguito indicato:
  - n.1 pompa di calore (Circ\_A) della casa Argo modello AES08MI2HA, potenza frigorifera 22,4 kW e potenza termica 25,0 kW, a servizio degli archivi del piano terra. I terminali consistono in ventilconvettori a soffitto e unità interne a cassetta a 2 vie. È inoltre installato un recuperatore di calore con batteria di post riscaldamento, alimentata dalla stessa pompa di calore:

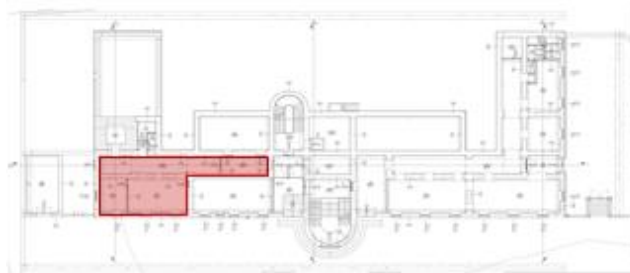


Figura 10 - Piano terra: zona servita

- n.1 pompa di calore (Circ\_B) della casa Argo modello AES14MI2HA, potenza frigorifera 40,0 kW e potenza termica 45,0 kW, a servizio di una porzione del piano terra. I terminali consistono in ventilconvettori a soffitto e unità interne a cassetta a 2 vie. È inoltre presente un recuperatore di calore con batteria di post riscaldamento, alimentata dalla stessa pompa di calore:

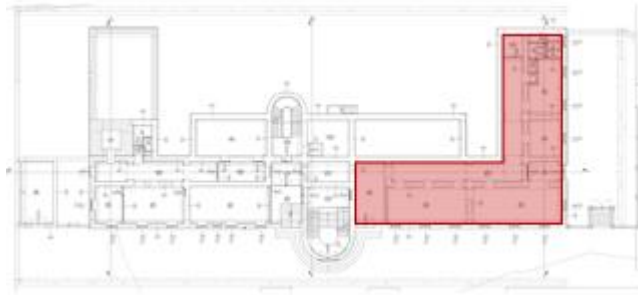


Figura 11 - Piano terra: zona servita

- n.1 pompa di calore (Circ\_D) della casa Daikin modello RXYSQ12TMY1B, potenza frigorifera 33,5 kW e potenza termica 23,5 kW, a servizio di n.3 uffici del piano primo. I terminali consistono in split a parete:

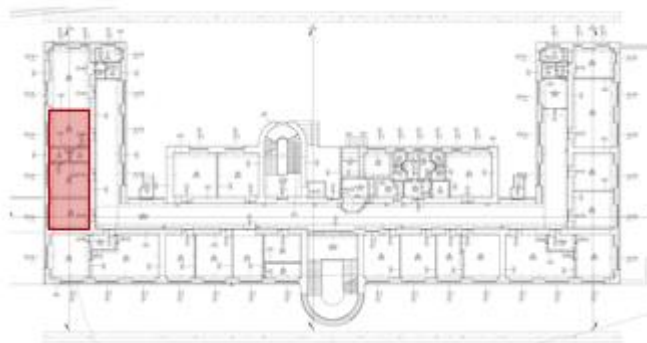


Figura 12 - Piano primo: zona servita

- n.1 pompa di calore (**Circ\_C**) della casa Daikin modello RXYSQ12TMY1B, potenza frigorifera 33,5 kW e potenza termica 23,5 kW, a servizio di una porzione del piano primo. I terminali consistono in split a parete:

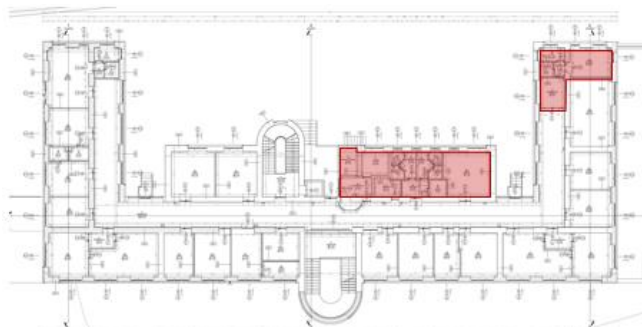


Figura 13 - Piano primo: zona servita

- n.1 pompa di calore (Circ\_G) della casa Daikin modello RYYQ12T7Y1B, potenza frigorifera 33,5 kW e potenza termica 33,5 kW, a servizio di una porzione del piano secondo. I terminali consistono in split a parete:



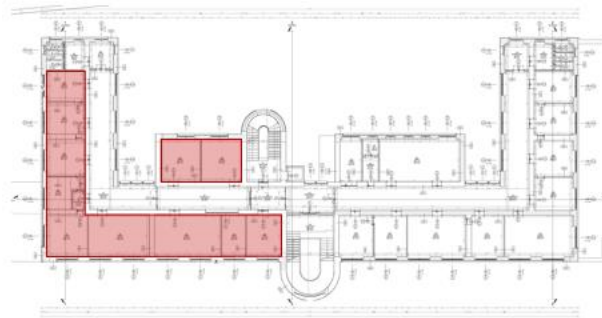


Figura 14 - Piano secondo: zona servita

- n.8 pompe di calore della casa Argo modello AES14MI2HA, potenza frigorifera 40,0 kW e potenza termica 45,0 kW, collocate all'interno del locale tecnico nel corpo scala sud, di cui:
  - n.6 pompe di calore (Circ\_E, Circ\_F, Circ\_H, Circ\_J, Circ\_K, Circ\_M,) per la climatizzazione di altrettante zone dell'edificio (terminali composti da ventilconvettori a soffitto e unità interna a cassetta a 2 vie):
  - n.2 pompe di calore (Circ\_I, Circ\_L) per alimentazione delle batterie di post riscaldamento di altrettante unità di immissione aria, a servizio rispettivamente dei piani terzo e quarto.

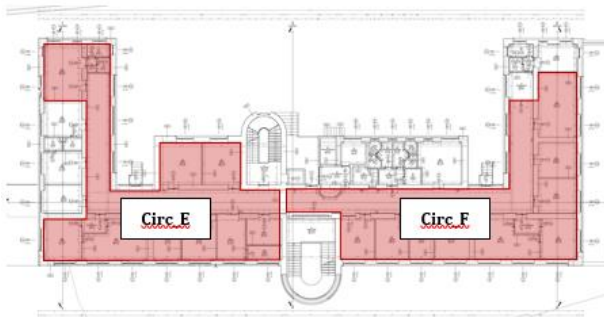


Figura 16 - Piano primo: zona servita

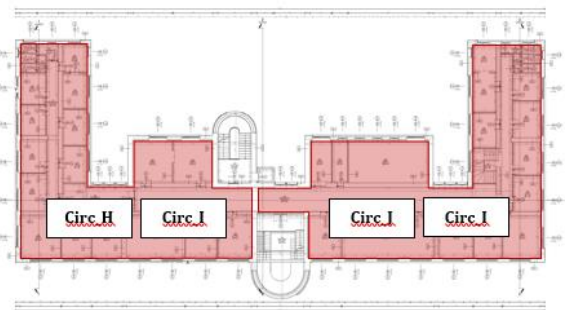


Figura 15 - Piano terzo: zona servita

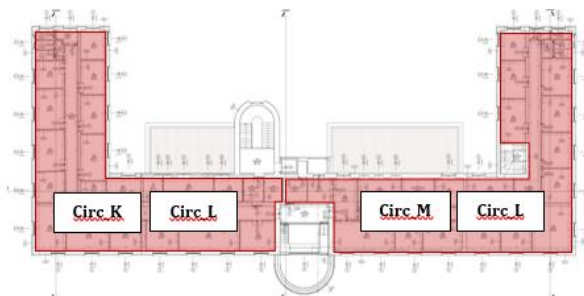


Figura 17 - Piano quarto: zona servita

Alcune porzioni dell'immobile sono inoltre servite da sistemi di ventilazione primaria.

- **Impianti idrico-sanitario:** l'edificio è dotato di impianto idrico sanitario allacciato all'acquedotto comunale e alla rete fognaria pubblica. L'acqua calda sanitaria è affidata a bollitori elettrici istantanei di capacità variabile da 15 a 50 litri, installati direttamente nei

servizi igienici (n. 4 blocchi servizi del piano primo e n. 1 blocco servizi del piano secondo).  
I servizi igienici del piano terra, terzo e quarto sono privi di acqua calda sanitaria.

Le acque meteoriche defluiscono dalla copertura fino i collettori della linea pubblica attraverso discendenti inglobati nella muratura perimetrale.

### 3.5. Interventi precedenti

A partire dal 1936 l'edificio ha subito trasformazioni nei volumi, nella suddivisione degli spazi interni, nella dotazione impiantistica e nelle finiture.

Nel 1974 hanno avuto inizio la sopraelevazione dell'ala sud - ovest e la ristrutturazione del piano terzo, che hanno comportato la demolizione dell'originario tetto a padiglione, sostenuto da capriate lignee, la realizzazione dell'odierna copertura piana e la riduzione della larghezza dei corridoi per ricavare uffici su entrambi i lati del corpo di fabbrica. Detti lavori sono ultimati nel 1982. Nel 1985 ha avuto inizio la sopraelevazione dell'ala sud – est, che ha consentito il ripristino dell'originaria simmetria del fabbricato.

Nel anni successivi è intervenuta la modifica della dotazione impiantistica, con la realizzazione dell'ascensore, la parziale dismissione dell'originario impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, nonché la realizzazione dell'impianto di climatizzazione a servizio dei piani terra, primo, terzo e quarto.

In particolare, tra il 2013 e il 2017 il Genio civile regionale, con fondi destinati all'edilizia statale, ha eseguito i lavori di ristrutturazione integrale del primo piano dello stabile, utilizzato dal Nucleo Tributario della Guardia di Finanza, che hanno comportato la realizzazione di nuove tramezzature, il restauro della pavimentazione esistente, la realizzazione di nuovi servizi igienici previa demolizione dei vecchi, la rimozione del vecchio impianto termico e la realizzazione di un impianto di climatizzazione autonomo a pompa di calore, il rifacimento di intonaci, rivestimenti e tinteggiature, la sostituzione degli infissi esterni e interni, il rifacimento dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico – fognario, la realizzazione dell'impianto antincendio e di rilevazione fumi, la realizzazione dell'impianto telefonico, citofonico, TV e trasmissione dati. In tale circostanza è stato redatto un progetto organico di prevenzione incendi, esteso a tutto l'edificio e approvato dai Vigili del Fuoco, i cui lavori sono stati appunto realizzati nei soli spazi del piano primo assegnati alla Guardia di Finanza.



Figura 18 - Progetto di prevenzione incendi del 2012 - Pianta piano primo



### 3.6. Stato di conservazione

L'immobile presenta nel complesso mediocri condizioni di conservazione, conseguenti alla mancata realizzazione di organici interventi manutentivi e messa a norma.

#### Fabbricato principale

Esternamente, mostra il diffuso deterioramento delle componenti di finitura di tutte le pareti perimetrali del piano terra e primo su via Lamarmora, imputabile alla cospicua umidità di risalita, all'infiltrazione d'acqua dal terrapieno del cortile posteriore e al dilavamento delle facciate, esposte alle intemperie.

In particolare, sono evidenti lo sporadico distacco dell'intonaco, il diffuso ingiallimento e distacco della tinteggiatura, efflorescenze e formazione di muffe.



Figura 19 – Pensilina in c.a. – Ingresso piano terra

Tutti gli elementi aggettanti delle facciate (cornicioni, pensiline e modanature) sono soggetti a importanti processi degenerativi, quali corrosione delle armature, espulsione del copriferro e cedimenti localizzati del calcestruzzo, che hanno richiesto, nel tempo, alcuni lavori di somma urgenza per la messa in sicurezza dell'edificio. Parte degli infissi esterni sono rotti o comunque obsoleti e privi di adeguata tenuta (in particolare al piano secondo su via Lamarmora).

Quanto all'interno, si rilevano differenti condizioni di manutenzione tra le varie unità immobiliari:

- *piano terra, terzo e quarto su via Lamarmora*: mediocre stato di conservazione. In particolare si segnalano il degrado delle pareti perimetrali e dei soffitti, determinato dalle infiltrazioni d'acqua, le estese fessurazioni di alcuni pavimenti del piano quarto, imputabili all'eccessiva deformabilità del solaio, il danneggiamento dei controsoffitti in putrelle e tavole dei piani terzo e quarto, causato anch'esso dall'infiltrazione d'acqua.
- *piano primo su via Lamarmora*: ottimo stato di conservazione, poiché interessato, dal 2013 al 2017, da ingenti lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento normativo;
- *piano secondo su via Lamarmora*: mediocre stato di conservazione. Si segnala, in particolare, l'inadeguatezza dell'impianto elettrico, dei servizi igienici e di tutti gli infissi interni ed esterni.



Figura 20 – Controsoffitti e pareti al piano terzo



Figura 21 - Bagno al piano secondo

L'immobile non è conforme alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e a quelle di prevenzione incendi.

Quanto agli impianti, si rileva in generale l'adeguato stato manutentivo dell'impianto elettrico e di quello di climatizzazione e dei servizi igienico sanitari, benché siano consigliabili circoscritti interventi di riparazione, come la chiusura di canaline portacavi o l'assemblaggio di alcuni componenti (ad esempio il quadro rack al piano terra).

Inoltre è necessario rimuovere le componenti dismesse dell'impianto di riscaldamento, ad esempio le tubazioni in ferro zincato scollegate dai terminali di emissione. Non si rilevano criticità evidenti sullo stato d'uso e manutenzione dell'impianto idrico – fognario.

### **Autorimessa**

Presenta pessime condizioni di conservazione. Si rilevano il degrado delle murature perimetrali (interessate da fenomeni di umidità ascendente e da infiltrazioni d'acqua dal terrapieno del cortile interno), la difettosa impermeabilizzazione della copertura, il degrado delle finiture dei soffitti (conseguente all'infiltrazione delle acque meteoriche), la corrosione dei ferri d'armatura delle travi e il conseguente distacco del copriferro, l'assenza di presidio antincendio e la difformità dell'impianto elettrico dalle norme vigenti.

## **3.7. Indagini preliminari**

Nel periodo 2019-2022 l'immobile è stato sottoposto, da parte dell'Agenzia, a rilievo in modalità BIM, verifica della vulnerabilità sismica e diagnosi energetica.

### **3.7.1. Rilievo in modalità BIM**

L'Agenzia metterà a disposizione dei progettisti, su supporto vettoriale, il rilievo dello stato di fatto dell'immobile in modalità BIM, comprensivo delle aree esterne e di tutti gli elementi geometrici, architettonici, strutturali e impiantistici, composto dai seguenti elaborati:

- relazione tecnico illustrativa delle metodologie e strumenti di misura utilizzati;
- planimetria generale del contesto;
- rilievo fotografico, con indicazione planimetrica dei punti di vista;
- rilievo architettonico (piante, sezioni e prospetti);
- rilievo materico;
- rilievo impiantistico;
- rilievo strutturale;
- abachi di tutte le componenti architettoniche ricorrenti quali murature di tamponamento, travi, pilastri, solai, infissi esterni, porte, con codici identificativi coerenti ai relativi oggetti presenti nel modello BIM;
- carpenterie di tutti i livelli del fabbricato principale e dell'autorimessa;
- rilievo grafico e fotografico del quadro fessurativo;
- particolari costruttivi rilevanti coerenti con i relativi oggetti presenti nel modello BIM.

Costituirà obbligo del progettista, verificati gli elaborati, la preventiva accettazione del rilievo fornito dall'Agenzia.

### 3.7.2. Verifica della vulnerabilità sismica

L'indice di rischio dell'edificio principale, pari al minimo tra quello ottenuto dall'analisi cinematica e quello ottenuto dalla verifica sismica globale, è pari a 0,500 e pertanto la struttura non è adeguata sismicamente:

ANALISI STATICA NON LINEARE	ANALISI CINEMATICA - MECCANISMI LOCALI	INDICE DI RISCHIO MINIMO
SLV	SLV	SLV
$\zeta_{E,MIN} (PGA_C/PGA_D) = 1.250$	$\zeta_{E,MIN} (PGA_C/PGA_D) = 0.500$	$\zeta_{E,MIN} (PGA_C/PGA_D) = 0.500$

Viceversa, la verifica sismica globale dell'autorimessa è soddisfatta, presentando un indice di rischio minimo superiore a 1.

ANALISI STATICA NON LINEARE		
SLV	$\zeta_E (PGA_C/PGA_D) = 1.250$	VERIFICA SODDISFATTA
SLD	$\zeta_E (PGA_C/PGA_D) = 2.432$	VERIFICA SODDISFATTA
SLO	$\zeta_E (PGA_C/PGA_D) = 3.000$	VERIFICA SODDISFATTA

In particolare sono state riscontrate le seguenti vulnerabilità globali e locali:

- controsoffitti degradati in putrelle e tavelle, ubicati al piano terzo e quarto, non verificati staticamente allo S.L.E.;
- solaio in laterocemento 24+2,5 cm, ubicato al piano terzo, non verificato staticamente allo S.L.E.;
- solaio in laterocemento 20+2,5 cm, ubicato al piano quarto, non verificato staticamente allo S.L.E.;
- solaio in putrelle IPE160 e tavelle, ubicato al quarto piano, non verificato staticamente allo S.L.E.;
- pensiline in cemento armato, ubicate al piano terra, in stato di degrado e caratterizzate da espulsione del copriferro;
- cornicioni degradati e pericolanti;
- lesioni in corrispondenza dei pavimenti del piano quarto;
- parapetto delle scale non a norma.
- lesioni in corrispondenza del piano quarto sull'angolo Sud-Est dell'edificio.

L'edificio principale, pertanto, deve essere sottoposto a interventi di consolidamento strutturale, che consentano l'eliminazione delle vulnerabilità locali rilevate, quale il ripristino dell'ammorsamento delle murature esterne nell'angolo Sud-Est, la realizzazione di protezioni antisfondellamento di alcuni solai, il rifacimento di alcuni controsoffitti e solai ai piani terzo e quarto, il rifacimento delle pensiline esterne e delle facciate.



Figura 22 - Dettaglio pensilina

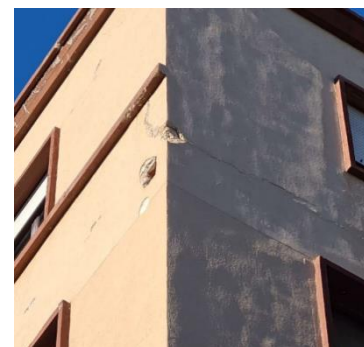
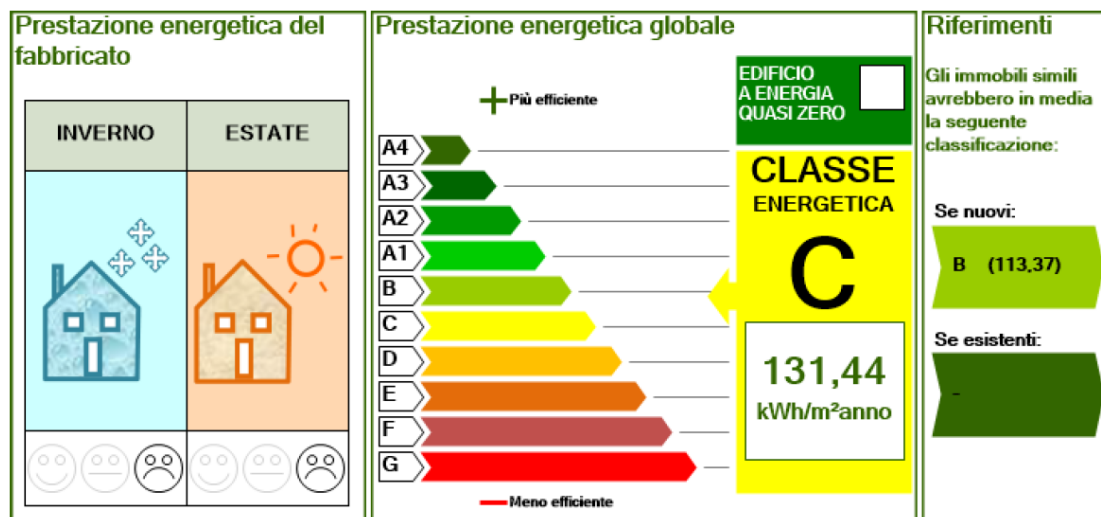


Figura 23 - Lesione angolo S-E

### 3.7.3. Diagnosi energetica

Il fabbricato principale ricade nella classe energetica C, con indice di prestazione energetica non rinnovabile pari a 131,44 kWh/m<sup>2</sup>anno e indice di prestazione energetica rinnovabile pari a 80,98 kWh/m<sup>2</sup>anno (fonti energetiche utilizzate: energia elettrica da rete per 189.031 kWh e gasolio per 9.447 kg).



Allo stato attuale, dunque, l'edificio presenta discrete prestazioni energetiche riguardo all'involucro, benché le pareti perimetrali siano isolate al solo piano secondo e gli infissi presentino differenti tipologie ai vari piani:

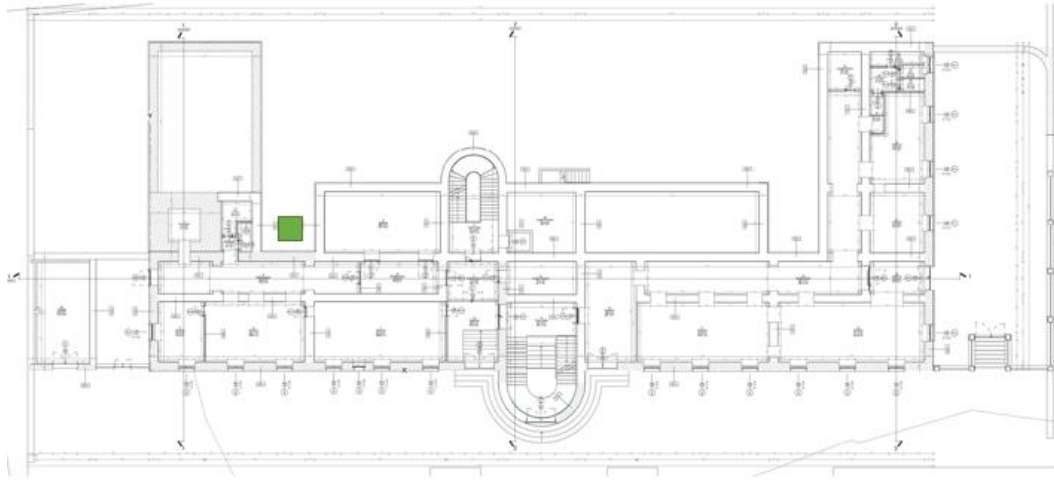
- piano terra: infissi in alluminio, taglio termico, vetrocamera;
- piano primo: infissi in pvc, taglio termico, vetrocamera, con il rispetto dei requisiti minimi in quanto l'intervento è di recente realizzazione;
- piano secondo: infisso in alluminio, senza taglio termico con vetro singolo;
- piano terzo: Infissi in alluminio, taglio termico, vetrocamera;
- piano quarto: Infissi in alluminio, taglio termico, vetrocamera;

Dal punto di vista impiantistico, invece, le prestazioni energetiche sono adeguate al solo piano primo, recentemente ristrutturato, mentre devono essere migliorate al piano secondo, servito da una vecchia caldaia a gasolio.

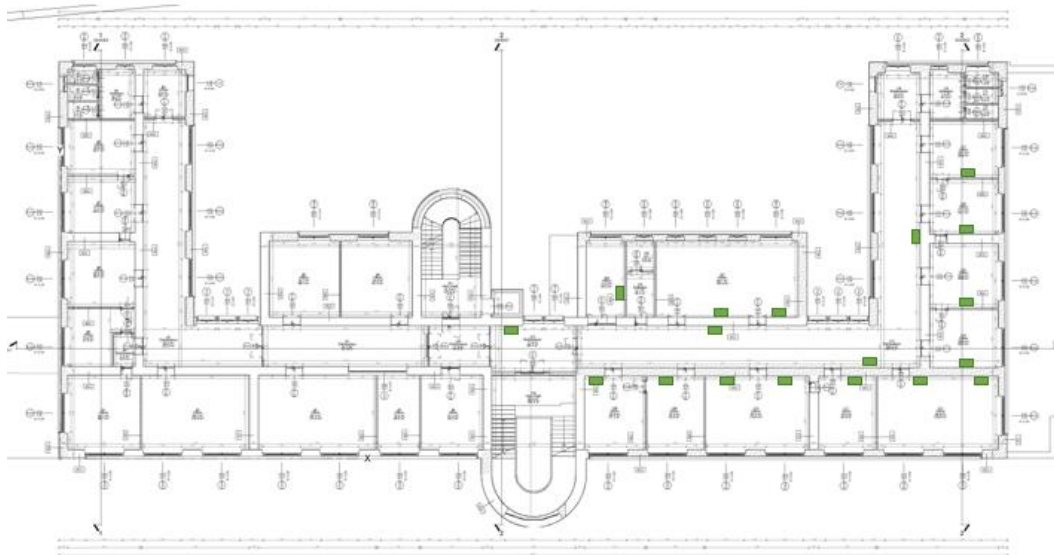
Si presenta dunque l'opportunità di eseguire interventi di efficientamento energetico finalizzati ad assicurare un maggior comfort termo-igrometrico degli ambienti, minori dispersioni termiche e riduzione dei consumi.

Tra gli interventi proposti figurano la sostituzione degli infissi e del generatore di calore del piano secondo, la sostituzione di tutti i corpi illuminanti con lampade a LED e la realizzazione di un impianto fotovoltaico, che consentirebbero di raggiungere una classe energetica non inferiore ad A2.

DOCUMENTO PRELIMINARE ALL'AVVIO DELLA PROGETTAZIONE  
Restauro e adeguamento funzionale del Palazzo degli Uffici Finanziari di Nuoro



*Piano Terra - Posizione nuovo generatore*



*Piano secondo - Nuove unità interne*



#### 4. INDIRIZZI DI PROGRAMMA PER IL PROGETTO

##### 4.1. Situazione iniziale e possibilità di far ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica

Il bene demaniale presenta una superficie scoperta di **2.040 mq** e una superficie lorda di **5.466 mq**, così ripartita in ossequio al piano di razionalizzazione approvato:

Piano	Destinazione	Amministrazione utilizzatrice	Superficie Lorda Unità Principale [mq]	Superficie Lorda Accessori e Pertinenze [mq]	Totale
<b>Terra</b>	uffici/archivi	Guardia di Finanza	439,00		<b>1.037,00</b>
	archivi	Ragioneria provinciale dello Stato	341,00		
	deposito	Guardia di Finanza		46,00	
	parti comuni	Utilizzo indiviso	211,00		
<b>Primo</b>	uffici	Guardia di Finanza	1.060,00		<b>1.158,00</b>
	parti comuni	Utilizzo indiviso	98,00		
<b>Secondo</b>	uffici	Monopoli di Stato	484,00		<b>1.146,00</b>
	uffici	Commissione tributaria provinciale	530,00		
	parti comuni	Utilizzo indiviso	132,00		
<b>Terzo</b>	uffici	Ragioneria provinciale dello Stato	481,00		<b>1.146,00</b>
	uffici	Guardia di Finanza	530,00		
	parti comuni	Utilizzo indiviso	135,00		
<b>Quarto</b>	uffici	Guardia di Finanza	922,00		<b>979,00</b>
	parti comuni	Utilizzo indiviso	57,00		
<b>TOTALE FABBRICATI</b>			<b>5.420,00</b>	<b>46,00</b>	<b>5.466,00</b>
<b>Piano terra</b>	cortili e aree scoperte	Guardia di Finanza		1.479,00	<b>2.040,00</b>
	cortili e aree scoperte	Utilizzo indiviso		561,00	
<b>TOTALE AREE SCOPERTE</b>				<b>2.040,00</b>	<b>2.040,00</b>

Figura 24 - Tabella delle superfici

L'intervento consiste nel restauro delle parti comuni dell'edificio principale e del deposito, nonché nell'adeguamento funzionale di quest'ultimo e dei locali ubicati ai piani terra, terzo e quarto del fabbricato principale, per una superficie complessiva di 2.759 mq, al fine di soddisfare le esigenze allocative delle Amministrazioni statali assegnatarie.

Infatti, parte dei piani terra e terzo dell'edificio principale, per una superficie di 822 mq, è destinata a ospitare gli uffici della Ragioneria provinciale dello Stato, mentre la restante parte dei piani terra e terzo, l'intero piano quarto e il deposito, per una superficie complessiva di 1.937 mq, diverranno sede del Comando provinciale della Guardia di Finanza.

Il piano primo, attualmente in uso al Nucleo di Polizia Tributaria della Guardia di Finanza e integralmente ristrutturato nel 2017, è escluso dall'intervento.

Il piano secondo, assegnato ai Monopoli dello Stato e alla Commissione tributaria provinciale, sarà interessato dai soli lavori di consolidamento strutturale (rinforzo dei solai) e di efficientamento energetico (sostituzione degli infissi e installazione di un impianto di climatizzazione VRV).

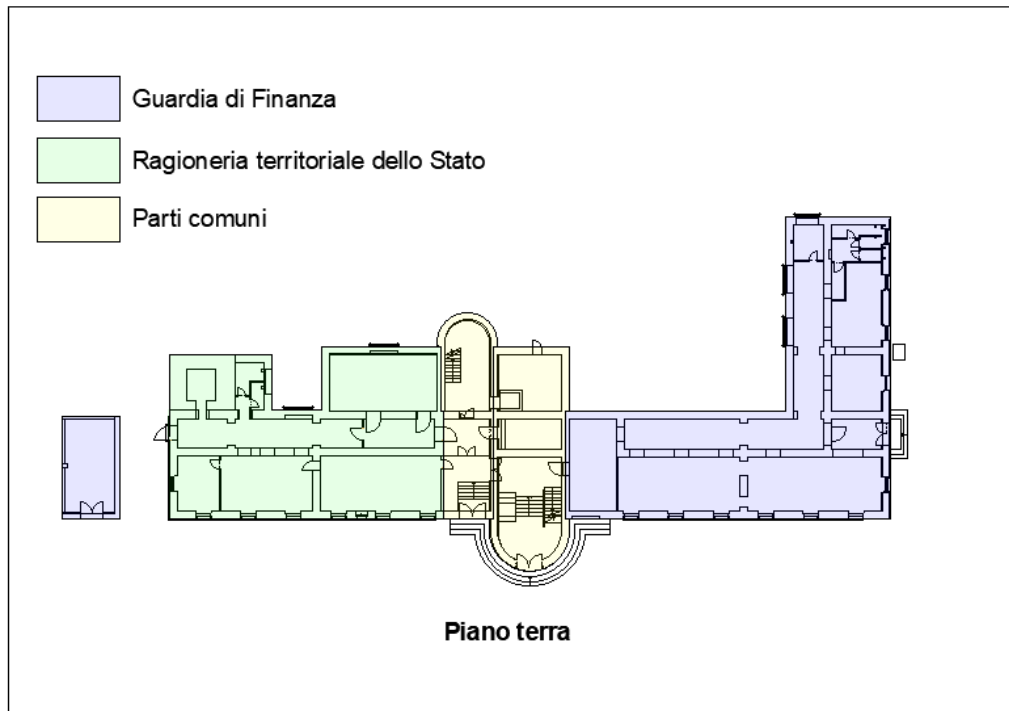


Figura 25 - Pianta piano terra: piano di razionalizzazione e future Amministrazioni utilizzatrici

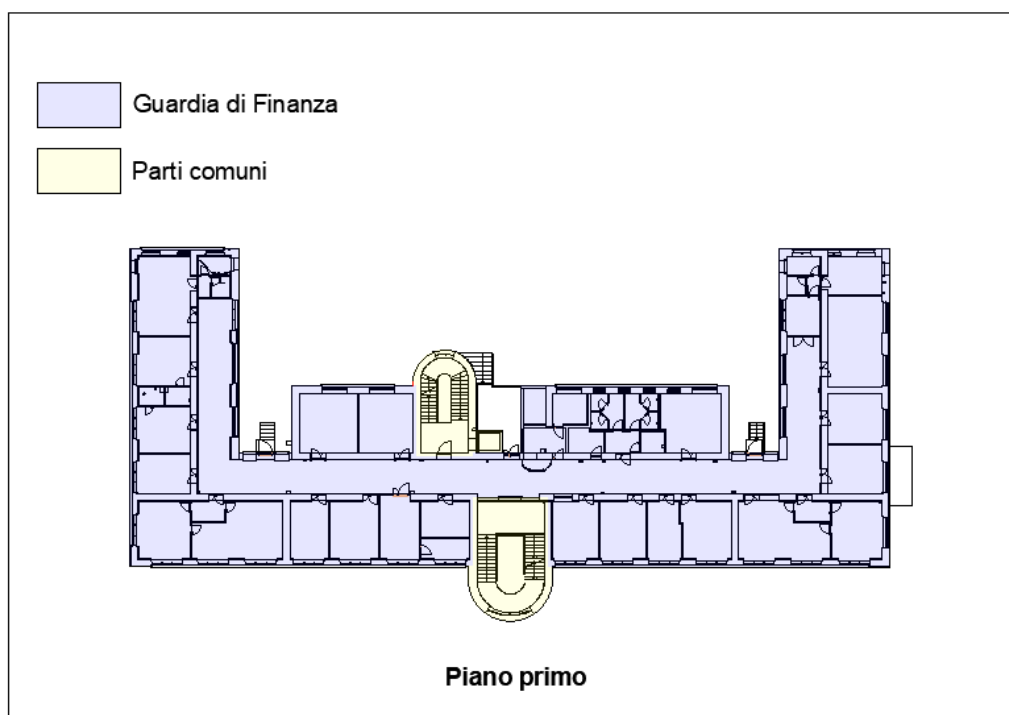


Figura 26 - Pianta piano primo: attuale Amministrazione utilizzatrice

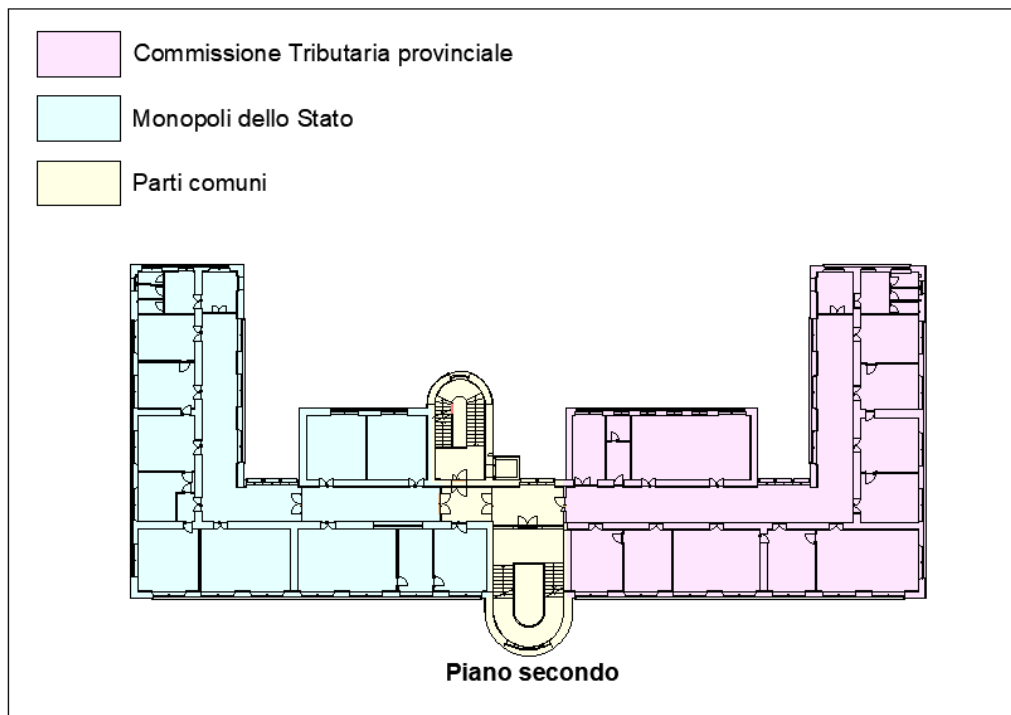


Figura 27 - Pianta piano secondo: attuali Amministrazioni utilizzatrici

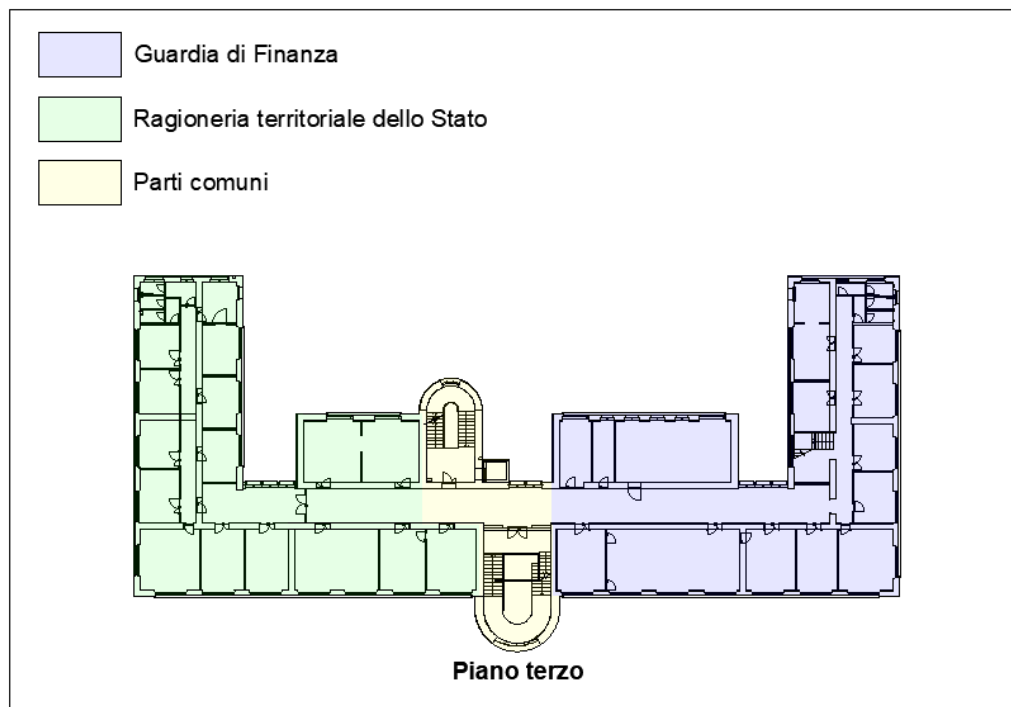


Figura 28 - Pianta piano terzo: piano di razionalizzazione e future Amministrazioni utilizzatrici

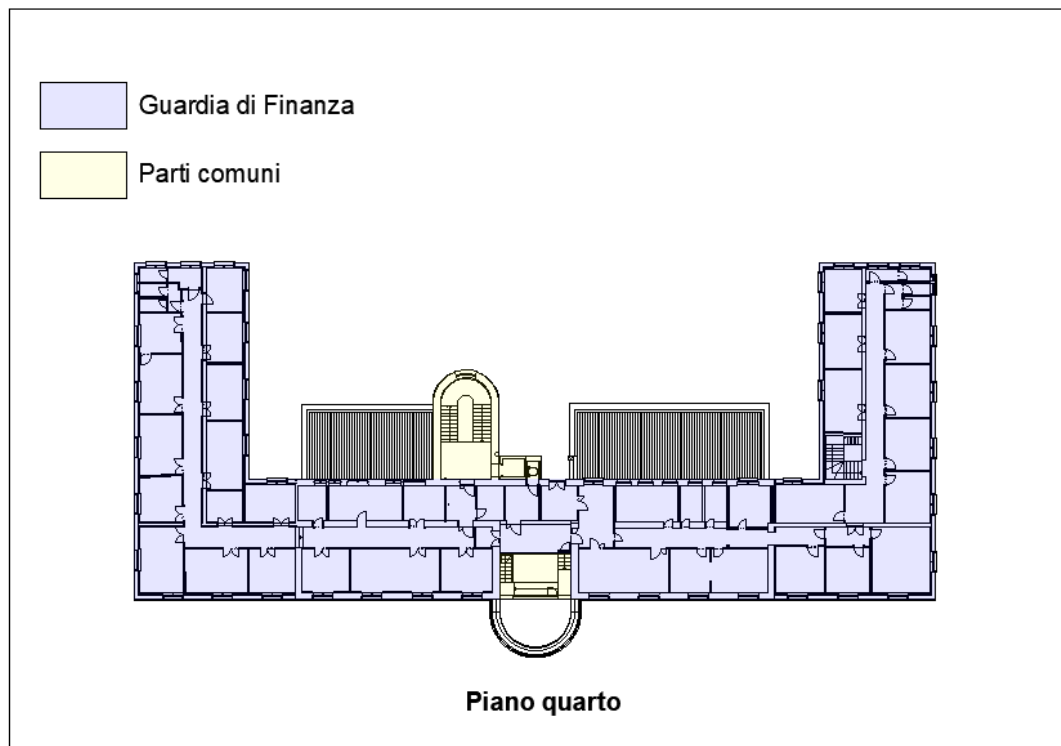


Figura 29 - Pianta piano quarto: piano di razionalizzazione e future Amministrazioni utilizzatrici

L'adeguamento funzionale dei piani interessati dalla razionalizzazione comprende opere edili correlate alla ridistribuzione degli spazi, unitamente alla revisione e implementazione della dotazione impiantistica.

Prevede inoltre il restauro e l'adeguamento normativo del deposito (ex autorimessa) e di alcune parti comuni dell'edificio principale (coperture, facciate e corpi scala), l'adeguamento alle norme di prevenzione incendi e abbattimento delle barriere architettoniche, il consolidamento dei componenti strutturali risultati vulnerabili (solai e controsoffitti dei piani terzo e quarto, murature perimetrali), l'incremento della prestazione energetica e la riqualificazione degli spazi esterni con implementazione delle aree verdi.

Considerato il particolare pregio dell'immobile, dichiarato di interesse culturale, dovrà prestarsi opportuna cautela nella progettazione delle opere, privilegiando il recupero dei componenti originari, come le pavimentazioni, ed eliminando eventuali superfetazioni in conformità alle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Sassari e Nuoro.

Parimenti, trattandosi di bene paesaggisticamente vincolato, le previste opere esterne, come l'impianto fotovoltaico in copertura, dovranno discendere da soluzioni progettuali compatibili con il contesto paesaggistico, secondo le prescrizioni che saranno impartite dall'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

L'intervento, che si inserisce nel centro urbano consolidato, non presenta particolari criticità sotto il profilo idrogeologico e pertanto non si prevede l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica. Tuttavia la progettazione dovrà rispettare i criteri ambientali minimi per interventi edili di lavori, in attuazione del Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi della Pubblica Amministrazione (PANGPP).

## 4.2. Obiettivi da perseguire e strategie per raggiungerli

### 4.2.1. Obiettivi generali

Obiettivo primario dell'intervento è l'adeguamento funzionale dei piani terra, terzo e quarto dell'edificio principale (destinati a ospitare gli uffici della Ragioneria provinciale dello Stato e del Comando provinciale della Guardia di Finanza), il recupero del deposito (ex autorimessa) e di alcune parti comuni dell'edificio principale (facciate, copertura e corpi scala), il consolidamento delle componenti strutturali vulnerabili, l'incremento della prestazione energetica e la valorizzazione delle aree esterne.

La riqualificazione del bene culturale, la cui integrità è minata da gravi carenze manutentive protrattesi nel tempo, consentirà, oltre all'organico recupero e la messa in sicurezza dei fabbricati, l'ottimale razionalizzazione dei rilasciandi spazi attualmente in uso all'Agenzia delle Entrate, altrimenti destinati a rimanere vuoti e inutilizzati, in coerenza con le finalità istituzionali delle Amministrazioni statali prossimamente assegnatarie, conseguendo pure il primario obiettivo di riduzione della spesa pubblica mediante chiusura delle vigenti locazioni passive.

In definitiva, con il restauro del Palazzo degli Uffici Finanziari di Nuoro l'Agenzia del demanio si prefigge di raggiungere i seguenti obiettivi:

- contenimento degli spazi in uso alle amministrazioni pubbliche in ossequio all'articolo 2, commi dal 222 al 222-quater, della legge 23 dicembre 2009, n. 191 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2010) in materia di revisione della spesa pubblica;
- riduzione della spesa pubblica mediante chiusura delle locazioni passive vigenti e potenziali;
- tutela, fruizione e valorizzazione di un importante bene culturale, in coerenza al codice dei beni culturali e del paesaggio, da inserire nell'avviato processo di recupero della memoria storica del ventennio fascista cittadino attraverso le testimonianze architettoniche di impronta razionalista presenti nel contesto limitrofo (Palazzo delle Poste di piazza Crispi, scuole elementari Podda di piazza Vittorio Emanuele, Liceo Classico Asproni lungo la via Dante, Palazzo del Governo lungo la via Deffenu, stazione ferroviaria e Camera di Commercio);
- riqualificazione e rivitalizzazione del tessuto urbano di riferimento, e in particolare della centrale via Lamarmora, con l'accorpamento di funzioni e servizi statali di primaria importanza;
- valorizzazione della identità territoriale, turistica e culturale della comunità locale tramite recupero della destinazione storica del bene, lasciando emergere con chiarezza la natura e le competenze degli Enti ivi presenti;
- incentivazione della sostenibilità ambientale, nel rispetto dei principi della green economy, tramite l'efficientamento energetico e la produzione di energia pulita da solare, che consentiranno, oltre alla parziale autosufficienza energetica dell'edificio, la riduzione globale delle emissioni climalteranti, l'ottimizzazione dell'uso dell'energia e la significativa riduzione dei costi energetici;
- incentivazione dell'innovazione tecnologica ispirata ai principi dello Smart Building,



della Building Automation e dello Smart Facility Management, che coniughi il perseguito efficientamento energetico dell'edificio con la tecnologia digitale per la gestione integrata, informatizzata e automatizzata degli impianti (climatizzazione, ventilazione, illuminazione, sicurezza, trasmissione dati ecc....);

- miglioramento del livello di benessere degli occupanti, tramite creazione di ambienti di lavoro moderni e innovativi per composizione architettonica e dotazione impiantistica, idonei alle finalità istituzionali delle Amministrazioni assegnatarie;
- incremento del livello di sicurezza dell'edificio, tramite adeguamento strutturale e impiantistico alle norme vigenti e alle esigenze funzionali delle Amministrazioni assegnatarie;
- miglioramento dell'accessibilità del bene da parte di tutti gli utenti, tramite superamento delle barriere architettoniche;
- massima durabilità delle opere, tramite individuazione di soluzioni progettuali che riducano gli oneri di gestione e ottimizzino gli interventi manutentivi (accessibilità e ispezionabilità dei singoli componenti impiantistici, lavabilità e sanificazione dei singoli elementi costruttivi, sostituibilità degli elementi tecnologici, etc.);
- valorizzazione delle aree esterne, tramite incremento di spazi verdi e attrezzati.

#### **4.2.2. Obiettivi relativi alla sostenibilità ambientale, sociale e di governance dell'opera ESG\_AgD**

Tra i principali obiettivi dell'Agenzia del Demanio vi è quello di raggiungere, attraverso i propri interventi, elevati livelli di qualità architettonica e urbana, intraprendendo azioni concrete rivolte alla sostenibilità ambientale, sociale e di governance (ESG).

L'intervento in oggetto si configura come un importante opera di rigenerazione del patrimonio storico esistente che ha come principale intento quello di contribuire allo sviluppo del tessuto economico e produttivo, sociale e culturale dell'ambiente urbano attraverso una gestione sostenibile ed efficiente dell'intero processo edilizio.

In maniera più ampia l'intervento dovrà perseguire le seguenti azioni rivolte a obiettivi ESG:

- contribuire al raggiungimento della neutralità climatica del 2050 realizzando gli obiettivi del Green Deal Europeo;
- integrare tecnologie edilizie ed impiantistiche efficienti e all'avanguardia;
- produrre vantaggi sociali per gli utilizzatori del bene e per i cittadini;
- comportare risparmi economici per la spesa pubblica;
- assicurare una gestione del bene coerente con le attese, attraverso un controllo della modalità di utilizzo del bene anche in fase di gestione;
- aumentare la professionalità dei soggetti coinvolti nei processi edilizi;
- contribuire ad una maggiore consapevolezza nei soggetti coinvolti nella filiera dell'edilizia pubblica;
- garantire l'aderenza ai principi del *Green Public Procurement*;

- ottimizzare i tempi d'esecuzione.

È in questa ottica che la progettazione dovrà avere un consapevole e pieno controllo degli aspetti legati alla sostenibilità ambientale, sociale e di governance in tutte le fasi del processo.


In particolare la progettazione dell'opera dovrà essere rivolta al raggiungimento degli obiettivi di efficienza energetico-ambientale a ogni scala di intervento: territoriale–urbanistico, singolo edificio, prodotti da costruzione.

Centrale appare l'obiettivo rivolto al risparmio energetico, orientato alla riduzione del consumo di combustibili, con conseguente riduzione dei costi di approvvigionamento, sia della riduzione delle emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti, primo fra tutti il biossido di carbonio (CO<sub>2</sub>), e quindi con conseguenti benefici per l'ambiente.

Esso contribuirà sensibilmente alla riduzione dei costi sostenuti per la conduzione degli immobili gestiti dalle Pubbliche Amministrazioni, costi in cui una voce non trascurabile è rappresentata dalle forniture di energia e combustibili.


Ai fini di un pieno controllo dell'intervento in ogni sua fase, l'Agenzia del Demanio adotta un triplice livello di valutazione e rendicontazione, basato su requisiti progettuali sia normativamente obbligatori che volontari, come di seguito dettagliato:

1. **C.A.M. - Criteri Ambientali Minimi:**



Recepimento dei Criteri Ambientali Minimi (di seguito CAM) di cui al Decreto del Ministero della Transizione Ecologica del 23 Giugno 2022 - *Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi*, in attuazione del Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi della pubblica amministrazione (PAN GPP), adottato l'11 aprile 2008 ai sensi dell'art.1, c. 1126 e 1127 della legge 27 dicembre 2006 n. 296, con decreto del Ministro dell'Ambiente della tutela del territorio e del mare di concerto con il Ministro dello Sviluppo economico e dell'Economia e delle finanze;

2. **P.E.A. – Protocolli di sostenibilità energetico-ambientale:**



Adozione di una certificazione dell'edificio secondo uno dei Protocolli di sostenibilità Energetico-Ambientale degli edifici (rating system) di livello nazionale o internazionale di carattere volontario, con il duplice obiettivo sia di controllare le prestazioni ambientali e i Criteri Ambientali Minimi attraverso un ente terzo certificatore, che di raggiungere un livello qualitativo e prestazionale elevato, superiore al minimo richiesto dalla normativa vigente, che verrà evidenziato anche a livello d'immagine grazie al raggiungimento di un determinato livello di certificazione;

3. **ESG\_AgD - Obiettivi ESG dell'Agenzia del Demanio:**

metodo di valutazione della sostenibilità secondo i principi ESG (impatti di natura ambientale, sociale e di governance), attraverso obiettivi più sfidanti individuati dall'Agenzia del Demanio sugli aspetti della riduzione degli effetti del cambiamento climatico, dell'energia, dell'impronta ambientale, della sostenibilità sociale e della gestione del bene in fase di utilizzo.

Particolare attenzione andrà posta sul tema della valutazione del ciclo di vita dell'intero processo edilizio. L'obiettivo da perseguire sarà quello di una progettazione a basso impatto ambientale nell'intero ciclo di vita, ovvero con un controllo attento e costante delle ricadute

sull'ambiente derivate dalla costruzione, gestione, uso degli immobili, fino alla demolizione a fine vita utile. Tali ricadute andranno valutate in fase di progettazione.

La progettazione dovrà, inoltre, essere finalizzata ad aumentare la resilienza dell'immobile ai cambiamenti climatici, con particolare riferimento alle ondate di calore e ai fenomeni di precipitazioni estreme e di siccità attraverso la realizzazione di interventi specifici considerando scenari di proiezioni climatiche di almeno 30 anni.

In questi ambiti si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- realizzazione di spazi verdi in ambito urbano;
- utilizzo di materiali riflettenti/basso assorbimento di calore, per utilizzi orizzontali e verticali;
- creazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche, con depurazione e accumulo, finalizzato al riciclo per usi non umani;
- creazione di aree pedonali, parcheggi, punti di aggregazione umana, bordi stradali, percorsi, ecc., con la rimozione della pavimentazione esistente e il ripristino della permeabilità del suolo.

#### **4.2.2.1. Recepimento dei Criteri Ambientali Minimi - CAM**

L'Agenzia del Demanio contribuisce al conseguimento degli obiettivi ambientali previsti dal Piano di Azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della Pubblica Amministrazione (PNA GPP), avviato con il DM Ambiente 11 aprile 2008 ed aggiornato con il DM Ambiente 10 aprile 2013.

In osservanza degli articoli 34 e 71 del D.lgs 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm.ii., costituiscono parte integrante del presente documento i Criteri Ambientali Minimi (CAM), emanati dal Ministero competente ed applicabili al progetto affidato.

L'Aggiudicatario dovrà porre in essere tutte le azioni e le opere necessarie per il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi e degli ulteriori impegni presi in sede contrattuale (ai sensi dell'art. 34, comma 2 del Codice degli Appalti), relativamente alla tematica ambientale.

La fonte normativa primaria che disciplina la materia dei Criteri Ambientali Minimi è il Decreto del Ministero della Transizione Ecologica del 23 giugno 2022, n. 256 - Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi, ed in particolare il suo Allegato, i cui contenuti si assumono quale parte integrante del presente Documento.

In accordo con il punto 1.1 del D.M., i Criteri Ambientali minimi si applicano a tutti gli interventi edilizi di lavori disciplinati dal Codice dei Contratti pubblici, ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera nn), oo) quarter) e oo) quinquies.

Relativamente all'opera oggetto del presente documento, i Criteri Ambientali Minimi si applicano agli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, con valore storico-culturale, ad esclusione solo dei singoli criteri che non siano compatibili con gli interventi di conservazione da realizzare; in tal caso il Progettista dovrà dar sostegno alla non applicabilità di alcuni specifici criteri dettagliando nella relazione tecnica di

progetto i riferimenti normativi dai quali si deduca la non applicabilità degli stessi.

In particolare per gli edifici storici si applicano anche le “Linee guida per migliorare la prestazione energetica degli edifici storici” di cui alla norma UNI EN 16883.

Tutti i criteri dettagliati al capitolo 2 dell'allegato al D.M. 23 giugno 2022 dovranno essere puntualmente affrontati e dettagliati con un grado di approfondimento adeguato rispetto allo specifico livello di progettazione in corso:

- 2.3 – Specifiche tecniche progettuali di livello territoriale-urbanistico;
- 2.4 - Specifiche tecniche progettuali per gli edifici;
- 2.5 - Specifiche tecniche per i prodotti da costruzione;
- 2.6 - Specifiche tecniche progettuali relative al cantiere.

In particolare, in relazione all'obiettivo dell'UE della neutralità climatica del 2050, dovrà essere posta particolare attenzione al Criterio 2.3.7 – *Approvvigionamento energetico*: il progettista dovrà valutare ed intraprendere scelte progettuali rivolte all'utilizzo di impianti alimentati da fonti rinnovabili al fine di permettere una altissima copertura del fabbisogno energetico complessivo tramite FER, prevedendo dunque, ove fattibile, la realizzazione di centrali di cogenerazione o trigenerazione, l'inserimento di pannelli fotovoltaici, l'utilizzo di sonde geotermiche a bassa entalpia per sistemi di riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria, l'installazione del solare termico e/o l'installazione di sistemi a pompe di calore.

La stazione appaltante, ai sensi dell'art.26 del Codice dei Contratti Pubblici, accerterà in fase di verifica della progettazione l'applicazione dei CAM e la coerenza applicativa.

Nell'ottica di analisi complessiva dell'efficienza energetica dell'intervento, si richiede che il progettista indichi specificatamente nella relazione tecnica specialistica “Relazione sulla sostenibilità dell'opera” la **percentuale di fabbisogno energetico complessivo degli edifici soddisfatto da impianti alimentati da fonti rinnovabili**.

#### **4.2.2.2. Certificazione dell'edificio secondo i protocolli di sostenibilità energetico-ambientale degli edifici – P.E.A.**

La Stazione Appaltante, ai fini della rendicontazione e certificazione terza dell'intervento, ha deciso di adottare un protocollo di sostenibilità energetico ambientale.

L'applicazione di un sistema di certificazione volontario nazionale o internazionale durante tutte le fasi del processo consentirà di stimare il livello di qualità ambientale e sociale dell'intervento.

L'adozione del protocollo di sostenibilità permetterà inoltre di ottemperare e controllare il rispetto di buona parte dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 23/06/2022 (Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi).

Considerata la specificità dell'opera in oggetto le valutazioni preliminari della Stazione Appaltante hanno focalizzato l'attenzione sul seguente protocollo GBC:



**Protocollo GBC Historic Building** – protocollo specificatamente rivolto agli edifici storici che costituiscono “testimonianza materiale avente valore di civiltà”, applicabile ad edifici costruiti prima del 1945 per una porzione ad almeno il 50% degli elementi tecnici esistenti; in particolare questo protocollo è caratterizzato dall’area tematica “Valenza storica”, specifica area con criteri mirati alla disciplina del restauro e fornisce al progettista un indirizzo utile per l’intervento sul costruito pre-industriale.

L’obiettivo che l’Agenzia del Demanio intende perseguire è raggiungere almeno un livello di certificazione *Oro* (minimo 60 punti).

Il concorrente già in fase di offerta tecnica potrà sviluppare la propria proposta progettuale per l’applicazione della certificazione su indicata, che adottando scelte tecniche abili e virtuose permetterà di raggiungere il livello di certificazione indicato.

In fase di progettazione del presente servizio (e successivamente in fase di esecuzione) l’affidatario dovrà quindi rendicontare la materia dell’efficienza energetico-ambientale in conformità al protocollo individuato, al fine di raggiungere o superare il livello di certificazione indicato dalla Stazione Appaltante. In fase di progettazione tale rendicontazione dovrà essere dettagliata nella specifica relazione “Relazione di rendicontazione sui protocolli energetico-ambientali”.

Durante tutte le fasi di progettazione ed esecuzione dovrà essere seguito il processo di certificazione secondo quanto stabilito dallo specifico protocollo individuato.

Gli oneri per il processo di certificazione saranno sostenuti dalla Stazione Appaltante e all’Affidatario del servizio sarà richiesta la rendicontazione delle prestazioni affidate secondo il protocollo individuato.

Saranno dunque incluse nelle prestazioni affidate le attività di rendicontazione finalizzate alla presentazione della documentazione da sottoporre all’ente certificatore in fase di progettazione ed eventualmente in fase di esecuzione.

#### **4.2.2.3. Rispetto degli ESG\_Adg, gli obiettivi ESG dell’Agenzia del Demanio**

L’Agenzia persegue e attua metodi di valutazione della sostenibilità secondo i principi ESG, ossia che tengono conto degli impatti di **natura ambientale, sociale e di governance**.

L’Agenzia ha individuato questi specifici obiettivi da raggiungere attraverso i propri interventi al fine di contribuire con azioni concrete e ulteriormente sfidanti all’obiettivo dell’UE della neutralità climatica nel 2050, al fine di mirare alla riduzione degli effetti del cambiamento climatico, delle emissioni in aria, acqua e suolo, dell’impronta ambientale e dell’impatto sociale dell’intervento.

Gli obiettivi ESG\_AdD sono inoltre rivolti alla sostenibilità sociale dell’intervento, prevedendo accorgimenti capaci di assicurare una migliore fruizione del bene da parte della cittadinanza e degli utilizzatori e di consentire la riqualificazione di un’area urbana con azioni rivolte verso l’esterno: l’intervento proposto dunque non è solo rivolto al fabbricato, ma rappresenta un volano capace di portare benefici sociali in termini di accoglienza, inserimento del contesto urbano, creazione di spazi rivolti alla collettività, promozione del bello, dell’arte e dell’architettura.

Gli obiettivi individuati sono di natura sia qualitativa che quantitativa; ai fini del soddisfacimento degli obiettivi ESG\_AgD, il progettista dovrà avere un approccio olistico agli aspetti di sostenibilità ambientale, urbana e sociale, valutando a 360° gli impatti dell’intervento. Per questo motivo si invitano i progettisti ad analizzare preliminarmente gli aspetti dettagliati nell’art. 3 del Capitolato

Tecnico Prestazionale, al fine di rivolgere tutta la progettazione, sin dalla prima fase, al soddisfacimento dei vari Goals individuati dall'Agenzia.

Il progettista dovrà analizzare puntualmente i requisiti individuati, fornire una rendicontazione di dettaglio sviluppata nella *“Relazione sugli obiettivi ESG\_AgD”*, eventualmente facendo anche riferimento alle rendicontazioni relative a CAM ed ai P.E.A. adottati, ove gli obiettivi siano sovrapponibili.

Qualora vi siano ostacoli tecnici e limiti di qualsiasi natura che impediscano il raggiungimento di tali obiettivi, si dovrà opportunamente e dettagliatamente motivare e dimostrare l'impossibilità di giungerli.

Si precisa che nell'applicazione degli obiettivi ESG\_AgD il progettista dovrà sempre tenere in considerazione le norme ed i regolamenti tecnici nazionali, regionali o comunali, ed eventualmente allineare il livello prestazionale a quello più restrittivo.

#### **4.2.3. Strategie per raggiungere gli obiettivi prefissati**

La progettazione deve tendere alle finalità indicate ai precedenti punti 4.2.1. e 4.2.2., valorizzando il fascino della struttura e individuando soluzioni rispettose del contesto architettonico, paesaggistico, storico e ambientale mediante le strategie di seguito proposte:

- ottimizzazione degli spazi, nel rispetto delle norme e dei vincoli urbanistici, creando ambienti funzionali alle esigenze delle Amministrazioni assegnatarie e degli utenti, eventualmente modificando e/implementando i locali accessori (bagni, ingressi, depositi etc.);
- utilizzo di materiali e tecniche costruttive innovative, ispirate ai principi della sostenibilità ambientale, che integrandosi con le caratteristiche della struttura esistente consentano il miglioramento della prestazione energetica e acustica dell'edificio, nonché l'ottimizzazione dei consumi energetici e idrici;
- adozione di soluzioni tecniche, materiche e costruttive rispettose del vincolo monumentale e paesaggistico gravante sul bene e ispirate ai principi di reversibilità, durabilità, facilità ed economicità della manutenzione, che consentano la riduzione dei tempi e dei costi di realizzazione e minimizzino l'impatto sulle attività che continueranno ad essere presenti nell'edificio;
- eliminazione degli ostacoli e degli elementi che impediscono l'accesso e la fruibilità degli spazi delle persone con disabilità motoria, tramite realizzazione di bagni per disabili e rampe di accesso, installazione di servoscala e piattaforme elevatrici etc..
- eliminazione delle superfetazioni e recupero delle componenti originarie dell'edificio (pavimenti, marcapiani, tipologia degli infissi esterni, etc..), secondo le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le province di Sassari e Nuoro;
- recupero della scala di gala quale ingresso principale dell'edificio, conservandone e valorizzandone le componenti originarie;
- ripristino dell'originario portone di ingresso dalla via Lamarmora, posto a destra della scala di gala, così da ripristinare l'originaria simmetria della facciata;

- interventi locali di consolidamento strutturale;
- adeguamento dei piani terra, terzo e quarto e delle parti comuni dell'edificio principale e del deposito (ex autorimessa) alle norme di prevenzione incendi;
- revisione e adeguamento a norma della dotazione impiantistica, con implementazione della stessa in funzione dei fabbisogni espressi dalle Amministrazioni utilizzatrici anche ai fini della sicurezza e protezione dell'edificio, che contempli soluzioni tecniche ispirate ai principi della agevole integrabilità e sostituibilità dei componenti in funzione delle future esigenze;
- rifacimento e implementazione dei servizi igienici, nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio;
- sostituzione degli infissi esterni con infissi con taglio termico, vetrocamera isolante e vetri stratificati;
- utilizzo di schermature al fine di ottimizzare l'irraggiamento solare;
- sostituzione dei corpi illuminanti con lampade a LED, rispettose della vigente normativa in tema di illuminazione dei luoghi di lavoro;
- smantellamento dell'impianto di riscaldamento a gasolio a servizio del piano secondo e installazione di un impianto di climatizzazione VRV;
- installazione di un impianto fotovoltaico in copertura;
- ottimizzazione del comfort acustico dell'edificio;
- riqualificazione delle aree esterne con implementazione delle zone verdi e realizzazione di uno spazio attrezzato per le unità cinofile della Guardia di Finanza.

#### **4.3. Esigenze e bisogni da soddisfare**

Il Palazzo degli Uffici Finanziari non è mai stato interessato da organici interventi manutentivi e pertanto presenta diffuse carenze, che hanno comportato, nel tempo, la necessità di metterne in sicurezza le facciate con ripetuti lavori di somma urgenza.

Il progetto dovrà dunque soddisfare le seguenti esigenze:

##### **a. Ottimizzazione degli spazi da assegnare alla Ragioneria territoriale dello Stato.**

La Ragioneria territoriale dello Stato è destinata a occupare parte del piano terra e del piano terzo dell'edificio principale, per una superficie complessiva di 822 mq.

Il piano terra (341 mq) sarà destinato ad archivi e il piano terzo (481 mq) a uffici.

La dotazione organica complessiva dell'Amministrazione consta di n. 24 unità, di cui un dirigente.



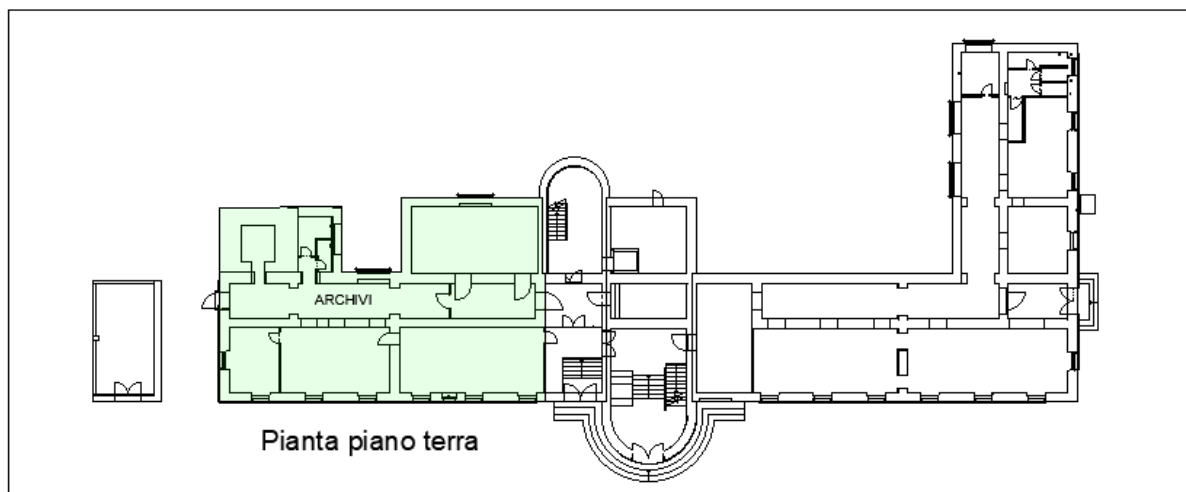


Figura 30 - Spazi da assegnare alla Ragioneria territoriale dello Stato - piano terra

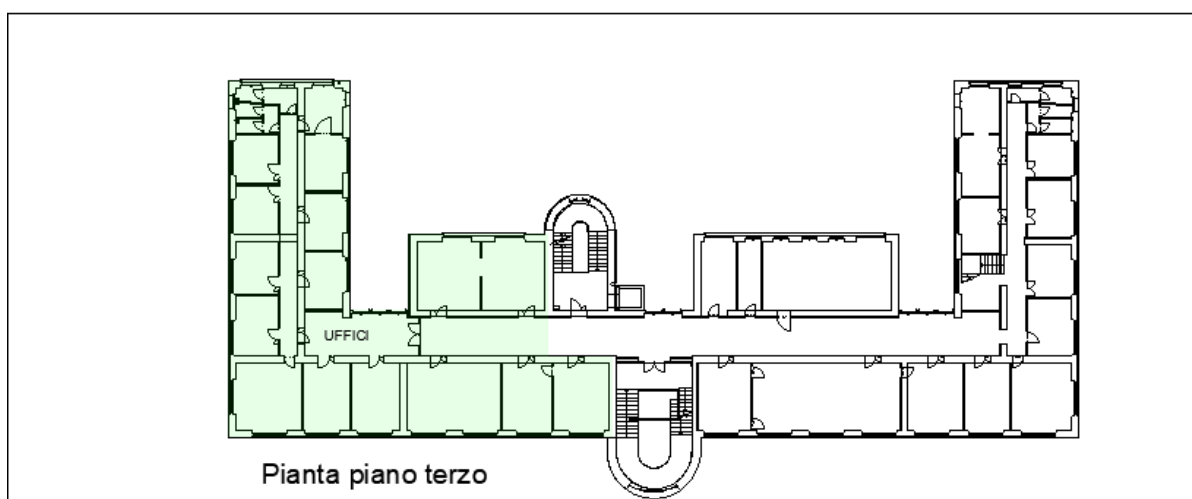


Figura 31 - Spazi da assegnare alla Ragioneria provinciale dello Stato - piano terzo

Il piano terzo dovrà essere frazionato in due unità immobiliari mediante apposite partizioni da realizzare nel corridoio centrale, al fine di delimitare gli spazi destinati alla Ragioneria territoriale dello Stato e quelli destinati alla Guardia di Finanza.

Dovranno essere realizzate n° 24 postazioni di lavoro, così distribuite con riferimento alla planimetria allegata sotto la lettera B:

- n° 1 postazione di lavoro nelle stanze 3a, 3b, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13;
- n° 2 postazioni di lavoro nelle stanze 1, 2, 7, 8, 14, 15, 16;
- n° 1 postazione di lavoro nella stanza del dirigente n. 6.

Non sono previste sale riunioni e spazi comuni, benché sia necessario assicurare il posizionamento di stampanti di rete nel corridoio centrale.

Non è prevista la modifica distributiva degli spazi, fatte salve le opere murarie necessarie per adeguare a norma i servizi igienici ed eventualmente frazionare la stanza n. 3 nelle due stanze 3a e 3b della allegata planimetria.

Il piano terra dovrà ospitare gli archivi compattabili e la sala CED.

**b. Ottimizzazione degli spazi da assegnare al Comando provinciale della Guardia di Finanza.**

Il Comando provinciale della Guardia di Finanza è destinato a occupare parte dei piani terra e terzo e l'intero piano quarto dell'edificio principale, per una superficie complessiva di 1.891 mq, nonché il deposito (ex autorimessa) di 46 mq:

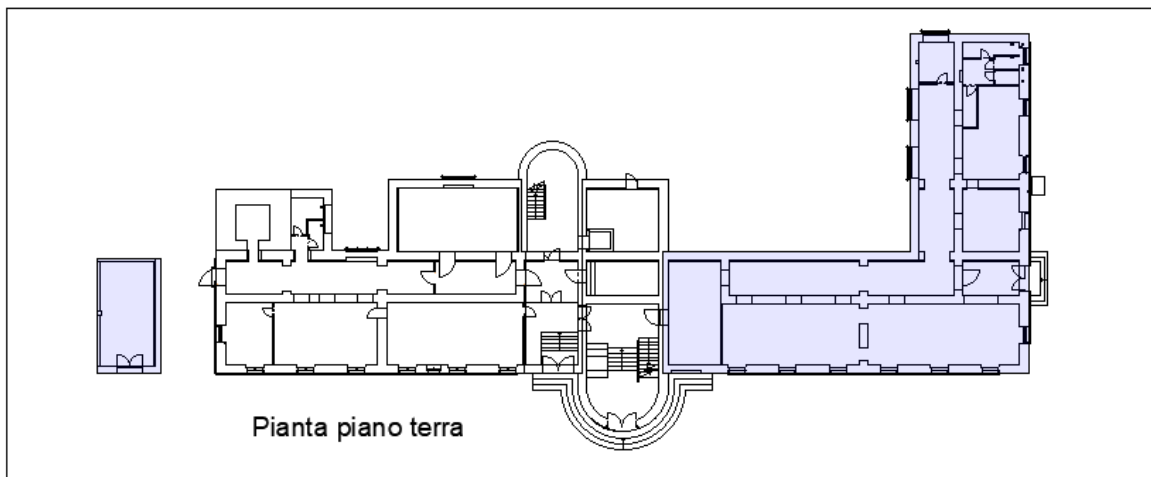


Figura 32 - Spazi da assegnare al Comando provinciale della Guardia di Finanza - piano terra

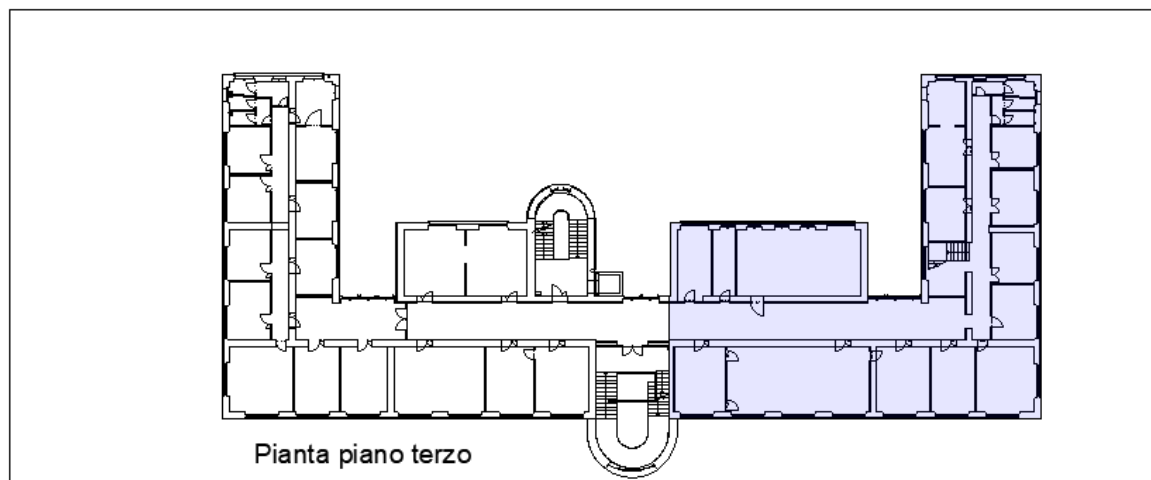


Figura 33- Spazi da assegnare al Comando provinciale della Guardia di Finanza - piano terzo

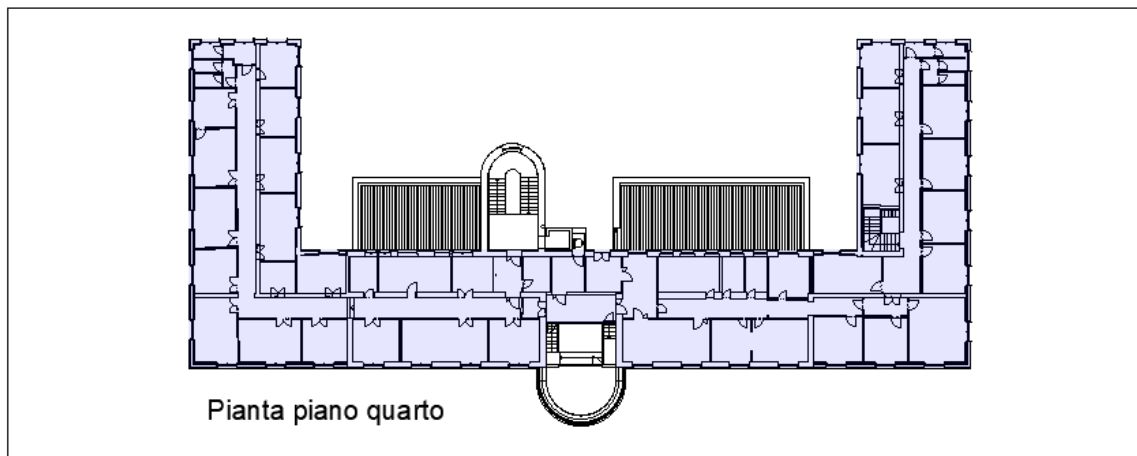


Figura 34 - Spazi da assegnare al Comando provinciale della Guardia di Finanza - piano quarto

Il piano terra, destinato a ospitare **n. 12 addetti non dirigenti**, comprenderà il Corpo di Guardia antistante la scala di gala, che costituirà l'accesso principale ai locali in uso alla Guardia di Finanza, una sala d'aspetto, una sala polivalente, un archivio, due uffici della Stazione S.A.G.F. (Soccorso Alpino Guardia di Finanza), un locale del "Centro Cifra", un ufficio O.S.D. e due nuovi blocchi di servizi igienici (uno della S.A.G.F., completo di docce, e uno del Corpo di Guardia e della sala d'aspetto).

Nella adiacente area cortilizia di superficie pari a mq 130, accessibile dalla via Lamarmora, dovranno essere realizzati un box prefabbricato amovibile di circa 30 mq, idoneo a ospitare n. 3 unità cinofile della S.A.G.F., e un deposito anch'esso prefabbricato amovibile di 30 mq destinato a contenere il mangime e il materiale di addestramento delle predette unità cinofile.

Esternamente al fabbricato principale, con accesso dalla via Lamarmora, l'originaria autorimessa sarà convertita in deposito e nell'area cortilizia a essa adiacente sarà realizzato un posto auto.

Il piano terzo, destinato a ospitare **n. 22 addetti non dirigenti e n. 1 dirigente** del Comando Provinciale di Nuoro, comprenderà una sala d'aspetto, un nuovo blocco di servizi igienici, due uffici da adibire a sala operativa, due uffici amministrativi, un ufficio AA.GG., un ufficio del capo sezione AA.GG., un ufficio del Comandante Provinciale, un ufficio del Capo Sezione Operazioni, due uffici della sezione Drappello Operazioni, due uffici del Drappello Coordinamento Informativo, uno spogliatoio, un ufficio C.I.S. e un locale tecnico.

Il piano quarto, anch'esso destinato a ospitare **n. 40 addetti non dirigenti e n. 1 dirigente** del Gruppo Nuoro per 734,77 mq e **n. 13 militari accasermati del Corpo** per 160 mq, comprenderà sette camerate, tre nuovi blocchi di servizi igienici di cui uno a servizio delle camerate femminili, una sala convegni, una sala da pranzo, uno spogliatoio maschile, uno spogliatoio femminile, quindici uffici, un ufficio del Comandante, un locale tecnico, un magazzino, un locale destinato ad armeria, una sala d'attesa e quattro archivi.

Di seguito lo schema distributivo dei predetti spazi, i cui schemi planimetrici sono allegati al presente documento sotto la lettera C:

Piano terra			
Destinazione	n° locali	Superficie (mq)	n° postazioni di lavoro
Archivi – schedario	1	120	2
corpo di guardia	1	10	2
nuovi servizi igienici	2	20	
sala d'aspetto	1	20	2
sala polivalente	1	50	4
uffici	3	100	15
locale centro cifra	1	10	
prefabbricato box canili	1	30	
prefabbricato canili	1	30	
posto auto coperto	1	15	
deposito	1	15	
<b>Totale piano terra</b>	<b>14</b>	<b>420</b>	<b>25</b>

Figura 35 – GdF: schema distributivo piano terra

Piano terzo			
Destinazione	n° locali	Superficie (mq)	n° postazioni di lavoro
sala d'aspetto	1	12	1
nuovo servizio igienico	1	17	
sala operativa	2	60	10
uffici	9	145	19
ufficio Comandante	1	39	3
ufficio CIS	1	7	2
spogliatoio	1	17	
locale tecnico	1	8	
<b>Totale piano terzo</b>	<b>17</b>	<b>305</b>	<b>35</b>

Figura 36 - GdF: schema distributivo piano terzo

Piano quarto			
Destinazione	n° locali	Superficie (mq)	n° postazioni di lavoro
nuovi servizi igienici	3	20	
camerate	7	120	7
sala convegno	1	18	3
sala pranzo	1	18	3
spogliatoi	2	25	
uffici	15	230	35
ufficio Comandante	1	24	2
locale tecnico	1	6	
magazzino	1	8	
armeria	1	27	
sala d'attesa	1	15	
archivi	4	60	8
<b>Totale piano quarto</b>	<b>38</b>	<b>571</b>	<b>58</b>

Figura 37 - GdF: schema distributivo piano quarto

Per quanto attiene alle componenti edilizie, la progettazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

○ **Piano terra**

Le porte finestre esterne e tutti i serramenti dovranno essere dotati di grata e vetro stratificato riflettente tipo VISARM, anti effrazione, antivandalismo e anticrimine, capace di resistere agli attacchi dei malintenzionati.

I vetri pertanto dovranno essere in grado di resistere a violenti e ripetuti colpi di mattoni, martelli ecc., ritardando il più possibile l'introduzione di estranei nell'edificio e rimanendo in opera nel caso di rottura.

Gli infissi del Corpo di Guardia e di tutti i locali dovranno essere del tipo antiproiettile con vetrate tipo blindovis a norma 9178, capaci di resistere alle armi che unitamente al munizionamento sviluppino un'energia cinetica iniziale da 130 kgm a 350 kgm (tipo calibro 7.62 nato – kalashnikov).

I vetri in argomento dovranno resistere alla penetrazione di almeno tre proiettili blindati ordinari cal. 7,62x39 sparati dalla distanza di m.5 e dotati, a m.3 dalla bocca della canna dell'arma, di energia cinetica non superiore a 1998 joule e non dovranno consentire l'eiezione di significativi frammenti di vetro verso l'interno degli ambienti.

Inoltre dovranno garantire stabilità alla luce, resistenza all'umidità, resistenza alla bollitura e alle sostanze chimiche, resistenza all'invecchiamento accelerato, resistenza ai cicli termici, resistenza all'urto, anche alle basse e bassissime temperature, e resistenza all'abrasione.

I vetri dovranno essere corredati di idonea certificazione e quelli antiproiettili del certificato del Banco Nazionale di Prova per le armi da fuoco portatili e per le munizioni commerciali.

La porta di accesso al Corpo di Guardia dovrà essere costituita da un telaio metallico e da un riquadro in vetro antisfondamento con visuale unidirezionale verso il corridoio.

Dovrà essere priva di sopraluce e munita di serratura di sicurezza interna al telaio a due chiavistelli e tre punti di chiusura.

La finestra di nuova costruzione dovrà essere costituita da un telaio in alluminio preverniciato con inserti di acciaio balistico e da vetro antiproiettile fisso, con dispositivo passadocumenti realizzato nel piano d'appoggio e bocca da fuoco in lamiera balistica con dispositivo di apertura a comando manuale.

Il Corpo di Guardia sarà dotato di pavimento flottante.

Le porte di accesso agli spazi della Guardia di Finanza e della Ragioneria territoriale dello Stato, ubicate nell'atrio principale della scala di gala, dovranno essere blindate e dotate di vetro antisfondamento con dispositivo elettrico di comando a distanza, azionabile solo dal Corpo di Guardia, e congegno automatico di ritorno e chiusura.

Tali porte saranno dotate di un sistema di accesso condizionato con lettore badge di apertura.

Tutte le finestre della zona archivi, oltre a possedere le caratteristiche sopra indicate, dovranno comprendere vetrocamera e cassonetto con avvolgibili in pvc pesante, oltre a un grigliato esterno e interno di elevata robustezza tipo rete "keller", con maglia di luce netta non superiore a cm. 10X10, capace di resistere a tentativi di svellimento ed effrazione.

Il locale "Centro Cifra" dovrà essere dotato di allarme antintrusione e porta blindata senza sopraluce, munita di duplice serratura di sicurezza a due chiavistelli e quattro punti di chiusura,

interna al telaio (infisso antiscasso e chiusura ad H).

Tale porta, completata esternamente da pannellature di idoneo materiale, sarà costituita da un controtelaio in profilato metallico, ancorato con zanche alla muratura, e da un telaio in profilato metallico tamponato con lamiera in acciaio 8/10 sulle due facce con interposto idoneo irrigidimento e isolamento.

Sarà inoltre dotata di una finestrella di ispezione di ampiezza non superiore a cm.20x10 con vetro di adeguato spessore e idoneo isolamento acustico.

#### ○ **Piano terzo**

L'accesso ai locali della Guardia di Finanza dovrà essere costituito da una porta blindata con vetro antisfondamento, dotata di dispositivo elettrico di comando a distanza azionabile dal Corpo di Guardia e congegno automatico di ritorno e chiusura.

Tale porta sarà dotata di un sistema di videosorveglianza e di accesso condizionato con lettore badge di apertura.

Le sale operative dovranno essere dotate di pavimento flottante e di una parete al centro della stanza, di circa 1,20 metri di altezza, ove saranno realizzate le postazioni di lavoro indicate nelle allegate planimetrie.

L'ufficio C.I.S. dovrà essere dotato di portone blindato e infissi esterni anch'essi blindati, completi di grate e rete antigetto.

#### ○ **Piano quarto**

La porta di accesso dalla scala principale e quella di accesso dalla scala secondaria dovranno essere blindate e dotate di vetro antisfondamento con dispositivo elettrico di comando a distanza, azionabile solo dal Corpo di Guardia, e congegno automatico di ritorno e chiusura.

Tali porte saranno provviste di un sistema di videosorveglianza e di un sistema di accesso condizionato con un lettore badge di apertura.

I servizi igienici delle camerate dovranno soddisfare i seguenti requisiti:

- adeguata ripartizione tra bagni destinati all'utenza maschile e quelli destinati all'utenza femminile;
- il servizio igienico femminile di nuova realizzazione, da ubicarsi come indicato nella allegata planimetria, dovrà comprendere n. 2 lavabi, wc, bidet e n. 2 locali docce;
- adeguamento del blocco esistente dei servizi igienici maschili al fine di ospitare il numero massimo possibile di lavabi, wc, bidet e almeno n. 3 docce.

L'armeria dovrà soddisfare i seguenti requisiti:

- dovranno essere realizzati due locali, separati da porta blindata o cancello in ferro, uno destinato alle armi e uno alle munizioni.
- i muri sia interni che esterni dovranno essere pieni e avere uno spessore di almeno 20 cm;
- la porta di accesso dovrà essere blindata e dotata di finestrella di 20x20 cm oppure di



spioncino grandangolare per vedere all'interno;

- le finestre dovranno essere anch'esse blindate e protette da inferriata piena di spessore pari a 1,5 cm con luci 50x18 cm e graticcio di acciaio di spessore minimo di 0,3 cm e luci di 4x4 cm;
- l'impianto elettrico dovrà essere del tipo IP65;
- l'impianto di illuminazione dovrà essere comandabile anche dall'esterno e comprendere all'interno dei locali le luci di emergenza;
- dovrà essere realizzato un impianto di aerazione forzata con caratteristiche antideflagranti;
- dovrà essere realizzato un impianto telefonico o comunque essere installata una suoneria per chiamate di emergenza, entrambi collegati al Corpo di Guardia;
- dovrà essere installato un impianto di allarme perimetrale e volumetrico, collegato al Corpo di Guardia, completo di telecamera esterna rivolta verso la porta di ingresso all'armeria;
- dovrà essere realizzata una postazione antincendio nei pressi dell'ingresso;
- eventualmente dovrà essere realizzato un locale di almeno 9 mq, adiacente all'armeria, per la pulizia delle armi.

Tutte le finestre degli archivi dovranno comprendere vetrocamera e cassonetto con avvolgibili in pvc pesante, oltre a un grigliato esterno e interno di elevata robustezza tipo rete "keller", con maglia di luce netta non superiore a cm. 10X10, capace di resistere a tentativi di svellimento ed effrazione.

#### ○ **Postazioni di lavoro**

Ciascun ufficio dovrà essere dotato di adeguato impianto di illuminazione e del numero di postazioni di lavoro indicato negli schemi planimetrici allegati sotto la lettera C.

Ogni postazione di lavoro, in prossimità della scrivania, dovrà comprendere:

- n. 3 prese di rete RJ45 (dati, fonia VoIP/analogica, backup);
- n. 2 prese schuko bipasso 2P+T 10A/16A (di cui n.1 su linea privilegiata da indicare con colore rosso);
- n. 2 prese bipasso 2P+T 10A/16A.

La rete di trasmissione dati dovrà confluire nell'armadio Rack di piano ed essere collegata al centro stella ubicato al piano primo già in uso al Nucleo di Polizia Tributaria della Guardia di Finanza.

### **c. Adeguamento dell'edificio principale alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.**

Le parti comuni dell'edificio principale e le singole unità immobiliari oggetto di razionalizzazione (piano terra, terzo e quarto), nonché il deposito (ex autorimessa) devono essere accessibili alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, nel rispetto delle peculiarità materiche e formali del bene culturale così da non creare pregiudizio allo stesso.

Pertanto, come indicato nelle linee guida del Ministero dei beni culturali 28 marzo 2008, le prescrizioni normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche devono essere accolte come requisiti minimi da migliorare per realizzare interventi in cui gli aspetti estetico-formali sappiano affiancarsi a quelli funzionali, privilegiando una logica esigenziale e prestazionale rispetto a una logica meramente prescrittiva.

Se le prestazioni non saranno conformi alle disposizioni normative si potrà ricorrere a soluzioni originali e innovative studiate ad hoc, nel rispetto dell'art. 7.2 del D.M. 236/89 e degli artt. 19 e 20 del D.P.R. 503/96, compensando ad esempio eventuali riduzioni dimensionali e funzionali con particolari soluzioni spaziali o organizzative di alta qualità architettonica, che prevedano pure tecnologie, materiali e attrezzature innovative.

Il superamento dei dislivelli potrà essere assicurato tramite rampe, ascensori e servoscala secondo soluzioni che, nell'ottica di cui sopra, assicurino il minimo impatto sull'edificio esistente o ne valorizzino gli elementi costitutivi con soluzioni progettuali originali.

Quanto ai servizi igienici, si prevede l'adeguamento normativo di quelli ubicati ai piani terra, terzo e quarto, assicurando la separazione degli stessi per sesso e la realizzazione di un servizio igienico per disabili in ognuna delle unità immobiliari presenti nei predetti piani.

#### **d. Adeguamento dell'edificio principale e dell'autorimessa alle norme di prevenzione incendi.**

L'edificio e l'autorimessa devono essere adeguati alle norme di prevenzione incendi, previa individuazione delle attività soggette a controllo ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 151/2011.

Gli elaborati del progetto antincendio dovranno essere predisposti, con riferimento all'intero edificio, sino al livello definitivo, al fine di consentire l'approvazione del Comando provinciale dei vigili del fuoco di Nuoro ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 151/2011.

Nel caso di insufficienza delle risorse finanziarie disponibili, il livello progettuale esecutivo dovrà privilegiare l'adeguamento delle unità immobiliari dei piani terra, terzo e quarto e delle parti comuni dell'edificio principale, con esclusione dei piani primo e secondo.

#### **e. Revisione e implementazione impiantistica.**

Il progetto dovrà prevedere l'adeguamento normativo, l'eventuale rifacimento e l'implementazione della dotazione impiantistica delle unità immobiliari ubicate ai piani terra, terzo e quarto dell'edificio principale e del deposito, in funzione dei fabbisogni espressi dalle future Amministrazioni utilizzatrici (Guardia di Finanza e Ragioneria territoriale dello Stato).

Di seguito gli impianti presenti nell'edificio, interessati dall'intervento:

- impianto idrico sanitario;
- impianto di illuminazione, comprensivo di luci di emergenza e di sicurezza;
- impianto elettrico;
- impianto di terra;
- impianto di protezione contro le scariche atmosferiche;
- impianto di rilevazione fumi e gas;
- impianto di spegnimento incendi;

- impianto vie di esodo, comandato da apposita centralina;
- impianto di climatizzazione, la cui implementazione dovrà comunque essere eseguita nei locali del secondo piano in uso alla Commissione Tributaria e ai Monopoli di Stato, previo smantellamento dell'attuale impianto di riscaldamento a gasolio;
- impianto TV;
- impianto di videosorveglianza
- impianto antintrusione;
- impianto controllo accessi;
- impianto telefonico;
- impianto trasmissione dati;
- impianto video-citofonico;
- impianto elevatore.

La progettazione degli impianti dovrà essere improntata ai criteri della Building Automation, dello Smart Building e dello Smart Facility Management, consentendo la trasformazione dell'immobile in "edificio intelligente" dotato di un sistema di gestione centralizzato e informatizzato, tramite il quale controllare e comandare qualsiasi utilizzatore del sistema impiantistico (movimentazione degli infissi e delle eventuali schermature solari, regolazione automatica delle luci, regolazione automatica della climatizzazione ecc...).

La realizzazione delle reti dovrà privilegiare lo sfruttamento delle canalizzazioni preesistenti, evitando ove possibile di intaccare i paramenti murari e la pavimentazione originaria.

#### **f. Efficientamento energetico.**

La diagnosi energetica dell'edificio, eseguita dall'Agenzia nel 2019, ha rivelato l'opportunità di migliorarne l'efficienza attraverso i seguenti interventi:

- sostituzione di tutti gli infissi dell'edificio principale, ad eccezione del piano primo, con infissi con taglio termico, vetrocamera isolante e vetri stratificati;
- sostituzione di tutti i corpi illuminanti dell'edificio principale e dell'autorimessa con lampade a LED conformi alle norme vigenti in materia di illuminazione dei luoghi di lavoro;
- smantellamento della centrale termica e dell'impianto di riscaldamento a gasolio a servizio del piano secondo dell'edificio principale;
- realizzazione di un impianto di climatizzazione VRV a servizio del piano secondo dell'edificio principale;
- realizzazione di un impianto fotovoltaico in copertura.

#### **g. Consolidamento strutturale dell'edificio principale.**

La verifica della vulnerabilità sismica dell'edificio, eseguita dall'Agenzia nel 2019, ha rivelato le criticità strutturali di seguito indicate:

- a) criticità locali che possono compromettere le capacità statiche degli elementi strutturali portanti e/o degli elementi strutturali secondari significativi ai fini della sicurezza e/o dell'incolumità delle persone:*

- controsoffitti al piano terzo costituiti da putrelle e tavelle in stato di degrado



Figura 38 - Controsoffitto del terzo piano

- pensiline in cemento armato, al piano terra, in stato di degrado e caratterizzate da espulsione del copriferro



Figura 39 - Pensilina dell'ingresso principale

- cornicioni degradati e pericolanti



Figura 40 - Cornicione della facciata principale

- lesioni in corrispondenza del piano quarto sull'angolo Sud-Est dell'edificio

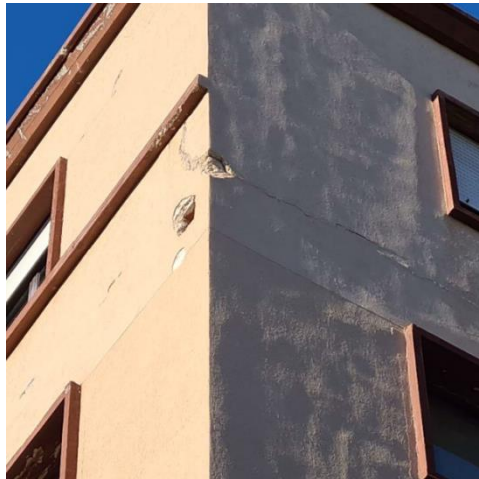


Figura 41 - Angolo Sud - Est

- lesioni in corrispondenza dei pavimenti del piano quarto causato dalla inadeguatezza strutturale dei solai in putrelle e tavelle



Figura 42 - Lesioni dei pavimenti

- parapetto delle scale non a norma



Figura 43 - Parapetto della scala principale sulla via Lamarmora

- b) presenza di controsoffitti e solai non verificati staticamente;*
- c) difetto di ammorsamento delle murature nell'angolo Sud – Est dell'edificio principale, che compromette la verifica sismica della struttura.*

Alla luce delle criticità riscontrate, si rendono necessari i seguenti interventi di consolidamento strutturale:

1. riprofilatura delle pensiline in cemento armato con trattamento anticorrosione delle armature;
2. rinforzo antisfondellamento di alcuni solai dei piani terzo e quarto;
3. demolizione dei controsoffitti in putrelle (IPE 100) e tavelle e successiva ricostruzione con pannelli di cartongesso (piani terzo e quarto);
4. rinforzo dei solai in putrelle di acciaio IPE 160 a interasse 1,20 m e tavelle in laterizio in corrispondenza del piano terzo e quarto;
5. adeguamento a norma del parapetto della scala principale;
6. restauro dei cornicioni;
7. ripristino dell'ammorsamento delle murature nell'angolo Sud-Est dell'edificio principale mediante cucitura con barre elicoidali in acciaio inox;
8. eventuali ulteriori interventi che in fase progettuale dovessero risultare necessari ai fini della idoneità strutturale dell'immobile.

#### **h. Restauro delle facciate e della copertura.**

La principale causa di degrado dell'immobile è imputabile alle infiltrazioni d'acqua, presenti soprattutto nei piani terra, terzo e quarto, che hanno causato il deterioramento dei controsoffitti e delle finiture superficiali delle murature.

Inoltre le facciate presentano cornicioni degradati e pericolanti e pensiline caratterizzate dall'espulsione del copriferro e dalla corrosione dei ferri di armatura.

La progettazione dovrà dunque comprendere il restauro conservativo di tutti i prospetti dell'edificio principale e del deposito, con recupero delle pensiline e dei cornicioni originari, eliminando eventuali superfetazioni e ripristinando la simmetria della facciata prospiciente la via Lamarmora tramite apertura dell'originario portone adiacente alla scala di gala.

Comprenderà inoltre il rifacimento del manto di copertura e la revisione del sistema di scolo delle acque piovane di entrambi i fabbricati.

#### **i. Risanamento delle murature al piano terra**

Le murature del piano terra sono interessate da fenomeni di umidità di risalita, che hanno determinato la comparsa di macchie, efflorescenze, esfoliazione delle pitture, rigonfiamento e distacco dell'intonaco.

La progettazione dovrà dunque prevedere il risanamento delle murature e la realizzazione di interventi atti a contrastare il fenomeno della risalita capillare dell'acqua e i relativi effetti sulle finiture.



#### **j. Ottimizzazione delle prestazioni acustiche dell'edificio**

La progettazione dovrà comprendere gli interventi idonei a migliorare l'acustica interna dell'edificio in rapporto alle differenti funzioni che si svolgono al suo interno (ad esempio, limitazione del riverbero, del calpestio, della trasmissione sonora tra gli ambienti e del rumore derivante dagli impianti tecnologici) e in rapporto al rumore esterno (traffico veicolare).

#### **k. Manutenzione straordinaria dei componenti edilizi.**

Le unità immobiliari ubicate ai piani terra, terzo e quarto destinate alla Guardia di Finanza saranno interessate dalla riorganizzazione degli spazi interni, con parziale demolizione e ricostruzione delle partizioni, realizzazione di nuovi servizi igienici, revisione/rifacimento/implementazione della dotazione impiantistica.

L'unità immobiliare del piano terzo, destinata alla Ragioneria territoriale dello Stato, conserverà l'attuale distribuzione dei locali.

Il piano terzo dovrà essere frazionato in due unità immobiliari indipendenti tramite apposite partizioni da realizzare nel corridoio centrale, in prossimità dei vani scala, per delimitare gli spazi destinati alla Guardia di Finanza e quelli destinati alla Ragioneria territoriale dello Stato.

Dovranno essere eseguite in tutti i piani, a eccezione del primo recentemente ristrutturato, le opere edili necessarie a garantire la piena funzionalità degli spazi interessati dai lavori (tinteggiature, intonaci, pavimentazioni, controsoffitti, infissi ecc...).

In particolare, al piano secondo, ove sarà installato il nuovo impianto di climatizzazione VRV e saranno sostituiti gli infissi, dovranno essere eseguite le opere edili strettamente necessarie a ripristinare la funzionalità dei soli locali interessati dai lavori (ad esempio tinteggiature, canalizzazioni impiantistiche, controsoffitti ecc..).

#### **l. Riqualificazione degli spazi esterni comuni.**

La progettazione dovrà comprendere la riqualificazione degli spazi esterni mediante rifacimento della pavimentazione dei parcheggi sulla via Lamarmora, installazione dell'impianto di illuminazione esterna e implementazione delle aree verdi, prevedendo una zona attrezzata per le unità cinofile della Guardia di Finanza.

### **4.4. Regole e norme tecniche da rispettare**

Nella progettazione dell'intervento dovranno essere rispettate tutte le leggi, i regolamenti e le norme tecniche vigenti in materia di appalti pubblici.

Dovranno essere altresì rispettate le prescrizioni dei regolamenti locali e degli Enti territorialmente competenti, nonché tutte le norme UNI, EN, ISO, CEI applicabili.

Benché l'individuazione delle regole e delle norme applicabili sia demandata ai progettisti, si elencano di seguito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, alcune norme da rispettare:

## **NORME IN MATERIA DI RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI**

- L. 23 dicembre 2009 n. 191 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato";
- D.L. 6 Luglio 2012, n. 95 convertito nella L. 7 agosto 2012 n. 135 "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini";

## **NORME IN MATERIA DI APPALTI PUBBLICI**

- D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., "Codice dei Contratti Pubblici", i relativi decreti attuativi e le linee guida ANAC;
- D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e ss.mm.ii., "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE", per quanto in vigore;
- D.M. 22 agosto 2017 n. 154 "Regolamento sugli appalti pubblici di lavori riguardanti i beni culturali tutelati ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004, di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016";
- D.M. 7 marzo 2018 n. 49 "Regolamento recante approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione";
- D.L. 18 aprile 2019 n. 32 "Decreto sblocca cantieri";
- D.L. 16 luglio 2020 n. 76 "Decreto semplificazioni";
- D.L. 31 maggio 2021 n. 77 "Decreto semplificazioni bis";

## **NORME IN MATERIA DI URBANISTICA**

- D.P.R. 6/6/2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- L.R. 11 ottobre 1985 n. 23 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative";
- D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna";
- norme edilizie e strumenti urbanistici vigenti nella Regione Sardegna e nel Comune di Nuoro;

## **NORME IN MATERIA PAESAGGISTICA**

- D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";
- L.R. 12 agosto 1998 n. 28 "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6

del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348”;

- D.P.R. 13 febbraio 2017 n. 31 “Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”;
- L.R. 4 maggio 2017 n. 9 “Disposizioni urgenti finalizzate all'adeguamento della legislazione regionale al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata). Modifiche alla legge regionale n. 28 del 1998”;

### **NORME IN MATERIA DI BENI CULTURALI**

- D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”;

### **NORME SUL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- L. 9 gennaio 1989 n. 13 “Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”;
- D.M. 14 giugno 1989 n. 236 “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”;
- D.P.R. del 24 luglio 1996 n. 503 e ss.mm.ii., “Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici; Prevenzione incendi e sicurezza”;

### **NORME IN MATERIA DI STRUTTURE E PREVENZIONE RISCHIO SISMICO**

- L. 5 Novembre 1971 n. 1086: “Norme per la disciplina delle opere in c.a. normale e precompresso ed a struttura metallica”;
- D.L. 16 luglio 2020 n. 76, art. 10 comma 7bis, “Decreto semplificazioni”;
- D.P.R. 6/6/2001 n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- O.P.C.M. 20 marzo 2003 n. 3274 e ss.mm.ii.: “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”;
- D.P.C.M. 21 ottobre 2003: “Disposizioni attuative dell'art. 2, commi 2, 3 e 4, dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003”;
- O.P.C.M. 3 maggio 2005, n. 3431: “ulteriori modifiche ed integrazioni all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, recante “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”;
- D.P.C.M. 9 febbraio 2011: “Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008”;

- D.M. 28 febbraio 2017 n. 58: "Approvazione delle linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché delle modalità per l'attestazione dell'efficacia degli interventi effettuati";
- D.M. 17 Gennaio 2018: nuove "Norme Tecniche per le Costruzioni";
- C.S. LL.PP. n. 7 del 21 gennaio 2019: Istruzioni per l'applicazione dell' "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni";

#### **NORME DI PREVENZIONE INCENDI**

- D.P.R. 1° agosto 2011 n. 151 "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122";
- D.M. 3 agosto 2015 "Norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 8 marzo 2006, n. 139";
- D.M. 22/2/2006 "Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici" (RTV tradizionale);
- D.M. 8 giugno 2016 "Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di ufficio, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139 (uffici con oltre 300 occupanti);
- D.M. 3 agosto 2015 "Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'art. 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139";
- D.P.R. 30 giugno 1995, n. 418 "Regolamento concernente norme di sicurezza antincendio per gli edifici di interesse storico-artistico destinati a biblioteche e archivi";
- circolare DCPREV prot. n. 3181 del 15/3/2016 "Linea guida per la valutazione, in deroga, dei progetti di edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. 22/1/2004, n. 42, aperti al pubblico, destinati a contenere attività dell'allegato 1 al D.P.R. 1° agosto 2011";

#### **NORME IN MATERIA DI SICUREZZA**

- D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 "Testo unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro";
- Leggi dello Stato in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro ed in materia di dispositivi di protezione individuale;

#### **NORME IN MATERIA DI IMPIANTI**

- D.M. 22/1/2008 n. 37 "Riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici";
- L. 9 gennaio 1991 n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";
- D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412 "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini

del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10”;

- D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 “Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”;
- D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 “Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192”;
- D.M. 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici” – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;
- D.P.C.M. 05 dicembre 1997 e Nota del Ministero dell'Ambiente n. 3632/SIAR/98 e s.m.i. “Determinazioni dei requisiti acustici passivi degli edifici”;
- D.lgs. 17 febbraio 2017 n. 42 “Disposizioni in materia di armonizzazione della normativa nazionale in materia di inquinamento acustico, a norma dell'articolo 19, comma 2, lettere a), b), c), d), e), f) e h) della legge 30 ottobre 2014, n. 161”;

## **NORME IN MATERIA AMBIENTALE**

- D.L.gs. 11 maggio 1999 n. 152 “Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole”;
- il D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 “Norme in materia ambientale”;
- D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4: “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale”;
- D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 “Attuazione della direttiva 2006 /32 /CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE”;
- D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 “Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”;
- D.M. Ambiente 25 luglio 2011 – all. 2: “Acquisto di serramenti esterni”;
- D.L. 4 giugno 2013, n. 63 “Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale”;
- D.Lgs. 4 luglio 2014 n. 102 “Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE”;

- D.M. 23 giugno 2022 n. 256 approvazione dei C.A.M. relativi ad “Affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi”.

#### **NORME BIM**

- articolo 23, comma 13, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
- D.M. 1 dicembre 2017 n. 560 “Modalità e i tempi di progressiva introduzione dei metodi e degli strumenti elettronici di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture”, come modificato dal D.M. 2 agosto 2021 n. 312;
- Norma UNI EN ISO 19650;
- Norma UNI 11337.

### **4.5. Vincoli di legge relativi al contesto in cui è previsto l'intervento**

#### **4.5.1. Vincoli urbanistici**

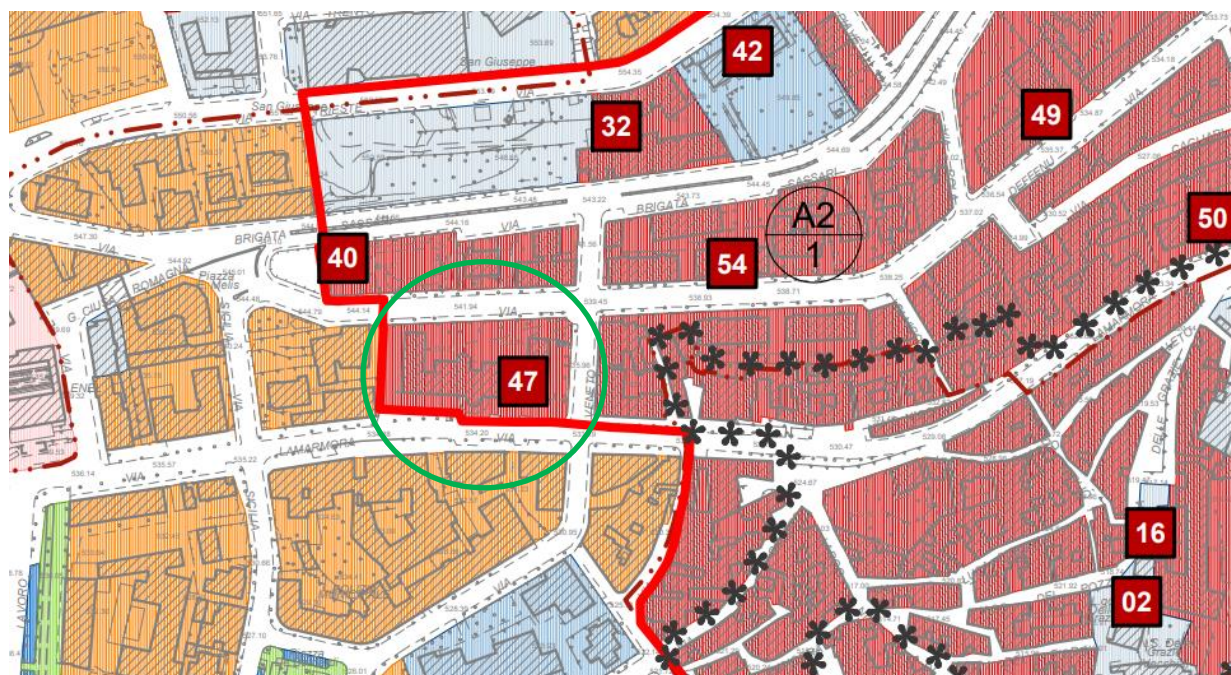
Lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Nuoro è il **Piano Urbanistico Comunale** approvato con Delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, con Delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con Del. C.C. n.32 del 02/07/2013 e con Del. del C.C. n.45 del 22/12/2014. Verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 11/04/2002, n.7, approvata con determinazione n°478/DG della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, prot. n. 8725 del 24/02/2015. Pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015. Variante riguardante la strada pedemontana di monte Jaca approvata con deliberazione del C.C. n. 8 del 09/04/2015, approvata definitivamente con deliberazione del C.C. n. 18 del 10/09/2015 e pubblicata nel BURAS n.56 del 10/12/2015. Variante alle NTA approvata con deliberazione del C.C. n. 6 del 01/03/2017, approvata definitivamente con deliberazione del C.C. n. 28 del 04/08/2017 e pubblicata nel BURAS n.50 del 26/10/2017.

Il bene, censito nel Catasto Terreni del Comune di Nuoro al Foglio 44, Mappale n° 76, ricade nella **Zona Territoriale Omogenea A - Città storica – sub Z.T.O. A2/1**.

E' inoltre inserito nel **“Progetto Strategico 3 – La città storica – percorso della “Nuoro Littoria”** del medesimo PUC.

**Le aree sono attualmente prive di Piano Urbanistico Attuativo.**





Per gli edifici individuati all'interno della sottozona A2 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo secondo le definizioni del Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/2001).

Interventi di demolizione e sostituzione o di nuovi ampliamenti o di nuova realizzazione sono ammessi solamente a seguito di approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per le aree all'interno del perimetro del Centro Storico, redatto ai sensi dell'art. 52 del PPR.

In ogni caso, ai sensi del D.A. 226/U/83, per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria, la cubatura e l'altezza non devono superare quelle preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico- artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Il Piano Particolareggiato in questo caso può essere redatto anche per porzioni. La progettazione degli spazi pubblici dovrà comunque essere coerente con gli spazi aperti della città storica compresa nel P.P. del Centro Matrice.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, commercio, uffici, pubblici esercizi ed attività connesse alla residenza e alla specificità del luogo centrale.

Per le nuove costruzioni dovrà essere rispettato l'indice di edificabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq.

#### 4.5.2. Vincoli paesaggistici

Il territorio del Comune di Nuoro risulta sottoposto ai vincoli del Piano Paesaggistico Regionale, adottato dal Presidente della Regione in data 24/05/2006, pubblicato nel BURAS n°17 del 25/05/2006, ed approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7, del 5/9/2006, pubblicata nel BURAS del 08/09/2006 n°30.

Il cespite ricade all'interno dell'ambito della tutela integrale e tutela condizionata del bene "Città del Ventennio" in base all'elaborato n° 57 del PUC, rubricato "*Registro dei beni paesaggistici e identitari*", oggetto di copianificazione ai sensi dell'art.49 commi 2 e 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, con individuazione dei beni ai sensi dell'art. 134 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 2004 (**bene identitario n. 47**).

Tale ambito risulta vincolato dal punto di vista paesaggistico per effetto dell'art.134 del D.Lgs. n. 42 del 2004 (Codice Beni Culturali e del Paesaggio).



La disciplina del **perimetro a tutela integrale** prevede per il caso di specie, ove il primo perimetro coincide con l'edificio e il suo cortile, che gli interventi consentiti siano quelli di tutela integrale. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia interna.

La disciplina del **perimetro a tutela condizionata** prevede che eventuali interventi si inseriscano in maniera armonica con le caratteristiche del luogo e non siano in contrasto con i caratteri paesaggistici e con la percezione visiva dei singoli beni oggetto di tutela.

Si dovranno privilegiare gli interventi che permettano e contribuiscano a valorizzare la percezione degli elementi più significativi e riconosciuti del paesaggio.

La localizzazione degli interventi dovrà essere compatibile con la necessità di non compromettere la tutela e la salvaguardia dell'ambito storico architettonico.

La progettazione dovrà rispettare i caratteri del contesto, con particolare riferimento al tessuto edilizio, alle tipologie architettoniche, alle forme, ai materiali, ai cromatismi, che dovranno essere coerenti, compatibili e tali da contribuire alla qualità paesaggistica del contesto storico architettonico del bene.

L'intervento dovrà avere una bassa incidenza visiva onde non compromettere lo/gli "skyline" esistenti al contorno del bene.

Dovranno essere eliminati gli elementi incongrui che appaiano del tutto estranei per struttura, materiali e ubicazione rispetto all'organismo edilizio e rechino pregiudizio al valore paesaggistico.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri naturalistici del contesto.

I giardini, privati e pubblici, saranno conservati e valorizzati e le nuove sistemazioni avranno caratteri di semplicità; materiali ed essenze arboree saranno del tipo locale.

Tutti gli interventi di sistemazioni esterne dovranno essere realizzati facendo particolare attenzione alla scelta dei materiali per le pavimentazioni e all'arredo urbano, con scelte progettuali che siano coerenti con gli elementi e le tecniche costruttive locali.

Gli interventi non potranno prevedere sopraelevazioni o demolizioni/ricostruzioni che alterino le visuali sceniche dei beni tutelati.

Non è in alcun modo consentita l'installazione nelle immediate vicinanze dei beni di cartellonistica pubblicitaria che ne possa impedire la percezione.

In caso di impianti tecnologici la cui installazione comporta rilevanza paesaggistica, questi non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche che si aprono sia verso i beni tutelati che dai beni tutelati.

Per tutte le altre prescrizioni si rimanda all'elaborato n.57 del PUC e agli altri elaborati allegati.

#### **4.5.3. Vincoli idrogeologici**

Il bene ricade all'interno delle **aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)** in base al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016 e con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 27/10/2016 e pubblicato sul BURAS del 23/02/2017 n.10, aggiornato con deliberazione n.14 del 21/12/2021 pubblicato sul BURAS n°72 del 30/12/2021, e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna adottato con delibera della G.R. n°54/33 del 30/12/2004, resa esecutiva con Decreto Assessoriale n°3 del 21/02/2005, pubblicato sul BURAS n°8 del 11/03/2005, così come modificato con Deliberazione della Giunta Regionale n°17/14 del 26/04/2006, e con cartografia modificata con Deliberazione della Giunta Regionale n°19/47 del 15/05/2010 e con Decreto del Presidente della Regione 25/06/2010, n°1, pubblicati nel BURAS n°21 del 13/07/2010.

Le NTA del PAI sono state modificate con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016, con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 1 del 27/02/2018, pubblicata sul BURAS n°17 del 29/03/2018, e con Deliberazione di G.R. n.13/12 del 13/03/2018 pubblicata sul BURAS n°23 del 03/05/2018, così come modificato con Deliberazione n. 28 del 17.07.2019 dell'Autorità di Bacino Regionale, pubblicata sul BURAS n.39 del 05/09/2019 e sul BURAS n.52 del 05/12/2019, e come modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019 pubblicata sul BURAS n.45 del 17/10/2019.



Si rimanda ai piani sopra citati per ogni ulteriore prescrizione.

#### **4.5.4. Vincoli monumentali**

Con decreto della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Sardegna 27 ottobre 2004, n. 7, il Palazzo degli Uffici Finanziari di Nuoro è stato dichiarato di interesse culturale e artistico ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

Con nota prot. n. 76316281 del 13/03/2023 la Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le province di Sassari e Nuoro ha prescritto quanto segue:

- *l'impianto originario dell'edificio, ovvero la distribuzione spaziale e le geometrie interne degli ambienti, devono essere il più possibile mantenute integre, limitando al minimo le demolizioni nella muratura portante e l'introduzione di elementi che possano comportare importanti lavori di adeguamento impiantistico;*
- *i nuovo WC devono essere ridotti al minimo e preferibilmente accorpati in aree già dotate di impianto idrico;*
- *tutte le pareti divisorie aggiuntive devono essere realizzate con materiali e tecniche che consentano una facile rimozione e reversibilità dell'intervento;*
- *le finiture e gli infissi, sia interni che esterni, devono essere scelti in armonia con il progetto originario dell'edificio di stile razionalista, ovvero devono avere carattere di semplicità ed essere decorosi;*
- *tutti gli elementi di pregio ancora presenti nell'edificio, e in particolare i due corpi scala a pianta semiellittica, devono essere preservati e/o recuperati nei loro valori originali;*
- *l'adeguamento dei corridoi, considerata la particolare natura degli stessi e la loro forte valenza nella composizione architettonica, deve essere accuratamente studiato e valutato affinché non se ne alteri negativamente l'immagine attuale.*

Considerato che l'intervento non comporta nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti, non si ritiene necessario, in questa fase, avviare la procedura per la verifica preventiva di interesse archeologico di cui all'art. 25 del Codice.

#### **4.6. Funzioni che dovrà svolgere l'intervento e requisiti tecnici che dovrà rispettare**

L'intervento svolge la funzione di riqualificare e rifunzionalizzare l'edificio storico di proprietà statale, perseguendo gli obiettivi definiti al par. 4.2. e soddisfacendo le esigenze di cui al par. 4.3..

La progettazione, in tutti i livelli, dovrà dunque assicurare:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della Committenza, da recepire anche mediante appositi incontri con i vari stakeholder tra cui l'Agenzia del demanio, gli Enti autorizzativi e le Pubbliche Amministrazioni insediate e che si insedieranno nel Palazzo degli Uffici Finanziari;
- b) la qualità architettonica e tecnico-funzionale dell'opera;
- c) la conformità alle normative ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza negli ambienti di lavoro;

- d) il rispetto dei criteri ambientali minimi;
- e) l'idoneità statica e sismica dell'immobile;
- f) il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio;
- g) l'accessibilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- h) la massima adattabilità e flessibilità degli spazi e delle funzioni, garantendo future riconfigurazioni ed espansioni delle aree assegnate alle varie Amministrazioni oltre alla possibilità di ospitare nuovi soggetti, in relazione a sopravvenute esigenze che si potranno manifestare nel medio e lungo periodo;
- i) l'articolazione degli spazi in relazione alle nuove modalità di lavoro, anche secondo i principi dello smart office;
- j) l'adozione di soluzioni tecnologiche costruttive innovative, di comprovata efficienza e realizzabilità;
- k) il soddisfacimento dei fabbisogni tecnici e tecnologici improntati ai criteri dello Smart Building e dello Smart Facility Management, che consentano la gestione intelligente e automatizzata degli impianti;
- l) la convenienza tecnico – economica nella gestione e manutenzione dell'edificio, anche attraverso l'adozione di tecnologie sostenibili dal punto di vista ambientale, quali l'utilizzo passivo e attivo dell'energia solare per il riscaldamento degli ambienti, della produzione dell'acqua sanitaria o di generazione di energia elettrica;
- m) la semplicità ed economicità degli interventi di manutenzione e pulizia dell'immobile e degli impianti a servizio dello stesso, anche attraverso la maggiore durabilità dei materiali e dei componenti, l'agevole sostituibilità degli elementi e la facile controllabilità delle prestazioni lungo l'intero ciclo di vita dell'edificio;
- n) la massima presenza di verde.

La razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche dovrà essere garantita attraverso l'uso di metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture.

In particolare la fase progettuale e quella esecutiva dell'intervento dovranno essere improntate all'uso della metodologia Building Information Modeling (B.I.M.), secondo le specifiche tecniche stabilite dalla Stazione Appaltante e allegate alla documentazione di gara, al fine di perseguire i seguenti obiettivi generali:

- maggior controllo e razionalizzazione della spesa pubblica;
- reperibilità, tempestività e attendibilità delle informazioni utili per la gestione dell'opera nella successiva fase di esercizio, incluse eventuali modifiche che dovessero rendersi necessarie nel tempo;
- maggior efficienza dei processi decisionali supportati da informazioni strutturate e quindi facilmente e tempestivamente reperibili, nonché aggiornate e attendibili lungo tutto il ciclo di vita dell'opera;
- mitigazione del rischio di varianti in corso d'opera grazie a un maggior coordinamento

della progettazione multidisciplinare;

Il progetto dovrà prevedere idonee misure atte a limitare l'intralcio alle attività d'ufficio attualmente svolte nei piani primo e secondo dell'edificio principale, fornendo specifiche disposizioni tecniche e pratiche volte alla salvaguardia della sicurezza interna ed esterna.

Inoltre dovrà valutare le interferenze derivanti dall'ubicazione del fabbricato in pieno centro urbano, con particolare riferimento alla circolazione veicolare e al transito dei pedoni.

#### **4.7. Impatti dell'opera sulle componenti ambientali**

La progettazione e la realizzazione dell'intervento saranno improntati ai principi di ecocompatibilità e sostenibilità, che consentano di ridurre l'impatto ambientale dell'organismo edilizio, contribuiscano al contenimento dei consumi energetici e delle emissioni nocive nell'atmosfera, migliorino il comfort termico e la salubrità degli spazi lavorativi, privilegiando l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, l'uso di materiali ecologici riciclati e il ricorso a tecnologie digitali avanzate per il controllo e la gestione degli impianti.

La necessità di far fronte agli elevati consumi e alla non elevata qualità ambientale, che spesso caratterizzano il patrimonio storico, impone dunque un cambiamento radicale nella concezione del restauro conservativo, considerando le azioni volte alla sostenibilità ambientale non più come un atto di violenza contro il patrimonio storico, ma come importanti ed efficaci forme di tutela e valorizzazione del medesimo.

Al fine di assicurare il miglioramento prestazionale dell'edificio senza comprometterne le caratteristiche storiche, il progetto di restauro sostenibile dovrà essere redatto secondo i vigenti Criteri Ambientali Minimi di cui al Decreto del Ministero della Transizione Ecologica del 23 Giugno 2022 - *Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi* - e il protocollo di certificazione volontaria *GBC Historic Building*<sup>®</sup> per edifici storici costruiti prima del 1945, con l'obiettivo di raggiungere un livello di certificazione ORO (almeno 60 punti).

## 5. ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

### 5.1. Limiti finanziari e stima dei costi – Fonti di finanziamento

L'intervento è finanziato dall'Agenzia del demanio per l'importo di € 8.720.000 a valere sul capitolo 7759 del Bilancio dello Stato, secondo la seguente ripartizione:

- € 4.845.000: cap. 7759 - linea b (piano degli investimenti 2022-2024)
- € 1.300.000: cap. 7759 - linea c (piano degli investimenti 2023-2025)
- € 770.000: cap. 7759 - linea b efficientamento (piano degli investimenti 2023-2025)
- € 1.805.000: cap. 7759 - linea b (piano degli investimenti 2023-2025)

L'importo dei lavori, stimato in forma parametrica tramite prezzoario DEI - Tipologie edilizie 2019 - aggiornato all'attualità in ragione del considerevole aumento del prezzo dell'energia e dei materiali da costruzione, ammonta a € 5.567.200,00 comprensivi degli oneri della sicurezza, così ripartiti tra le categorie di opere di cui al D.M. 17 giugno 2016 "Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'art. 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016":

Categoria d'opera	Codice	Descrizione	Costo categoria (euro)
EDILIZIA	E.22	Edifici e manufatti esistenti-Manutenzione straordinaria su edifici di interesse storico soggetti	2.325.202,96
STRUTTURE	S.04	Strutture, Opere infrastrutturali puntuali-Strutture in muratura, legno e metallo soggette ad azioni sismiche, consolidamenti, paratie, ponti, ecc.	1.000.198,87
IMPIANTI	IA.02	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni-Impianti di riscaldamento e raffrescamento	747.612,74
IMPIANTI	IA.04	Impianti elettrici e speciali a servizio delle costruzioni - Singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota-Impianti di tipo complesso	1.494.185,43
<b>Totale importo lavori</b>			<b>5.567.200,00</b>

L'importo del corrispettivo per i servizi tecnici di ingegneria e architettura (progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, collaudo, supporto al RUP per le attività di verifica e validazione, servizi catastali e attestato di prestazione energetica), determinato ai sensi del D.M. 17 giugno 2016, ammonta a **€ 1.429.702,51 oltre IVA e oneri professionali**, così ripartiti:

€ 1.104.385,35	progettazione, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione
€ 179.351,18	supporto al RUP per la verifica e la validazione progettuale
€ 108.965,98	collaudo statico e tecnico/amministrativo
€ 37.000,00	servizi catastali e attestato di prestazione energetica



Il limite finanziario da rispettare per il servizio in argomento è dunque pari a **€ 8.720.000**, di cui € 5.400.184,00 per lavori a base d'asta, € 167.016,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 3.152.800,00 per somme a disposizione della Stazione Appaltante.

## 5.2. Quadro economico

QUADRO ECONOMICO			
<b>a Lavori</b>			
a.1	Importo lavori a base d'asta soggetto a ribasso		€ 5.400.184,00
a.2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso		€ 167.016,00
<b>a</b>	<b>Totale lavori</b>	<b>€</b>	<b>5.567.200,00</b>
<b>b Somme a disposizione</b>			
b.1.1	Spese tecniche Progettazione/DL/CS		€ 1.104.385,35
b.1.2	Spese tecniche servizi catastali e APE		€ 37.000,00
b.1.3.	Spese tecniche per verifica progetto		€ 179.351,18
b.1.4.	Spese di collaudo		€ 108.965,98
b.2	Oneri previdenziali su spese tecniche	4,0%	€ 57.188,10
b.3.1	Fondo incentivante ex articolo 113 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, servizi professionali	1,50%	€ 21.445,54
b.3.2	Fondo incentivante ex articolo 113 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, lavori	1,55%	€ 86.291,60
b.4	Accantonamento per maggiorazione prezzi		€ 79.001,93
b.5	Imprevisti	4,0%	€ 222.688,00
b.6	Allacciamenti ai pubblici servizi		€ 1.500,00
b.7	Spese per pubblicità - Contributo autorità di vigilanza		€ 10.000,00
b.8	Accordi bonari ex articolo 205 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50	5,0%	€ 278.360,00
b.9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici		€ 10.000,00
b.10	I.V.A. sui lavori (su a, b.4, b.5, b.8)	10,0%	€ 614.724,99
b.11	I.V.A. su spese tecniche (su b.1.1, b.1.2, b.1.3., b.1.4., b.2, b.7)	22,0%	€ 341.897,32
<b>b</b>	<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>€</b>	<b>3.152.800,00</b>
<b>c</b>	<b>Importo complessivo (a+b)</b>	<b>€</b>	<b>8.720.000,00</b>

### 5.3. Nomina del progettista

Le prestazioni relative alla progettazione definitiva ed esecutiva, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e alla relativa attività legata al Building Information Modeling (B.I.M.), nonché l'incarico opzionale, ai sensi dell'art. 111 comma 1 del D.lgs. 50/2016 (di seguito Codice), della direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, riguardanti i lavori di restauro e adeguamento funzionale del Palazzo degli Uffici Finanziari di Nuoro, saranno affidati a operatori economici di cui all'art. 46 del Codice.

Considerate la natura dei lavori e la peculiarità dell'immobile, il gruppo di lavoro dovrà comprendere al proprio interno tutte le professionalità necessarie all'espletamento dell'incarico, in regola con gli adempimenti previsti dalle norme di riferimento, tra cui:

- un architetto di comprovata esperienza nell'ambito del restauro di edifici tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004, iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, sez. A – Settore Architettura;
- un restauratore qualificato per tutti gli interventi da eseguirsi su superfici decorate, infissi storici ed elementi decorativi;
- un professionista specialista in materia di impianti tecnologici;
- un professionista con qualifica di Tecnico competente in acustica;
- un esperto certificato in gestione dell'energia;
- un professionista specialista in materia strutturale;
- un coordinatore per la sicurezza in possesso dell'abilitazione ex D.lgs. 81/2008;
- un professionista antincendio iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno;
- un responsabile del processo BIM;
- un professionista esperto nell'applicazione dei criteri ambientali minimi (CAM) e dei protocolli di sostenibilità ambientale;
- un geologo.

### 5.4. Procedura per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura

Costituisce oggetto dell'appalto l'affidamento del servizio di progettazione definitiva ed esecutiva e del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione dei lavori di restauro e adeguamento funzionale del Palazzo degli Uffici Finanziari di Nuoro, per l'importo a base d'asta di **€ 646.666,69 (euro seicentoquarantaseimilaseicentosessantasei/69)**.

La Stazione Appaltante, ai sensi e per gli effetti degli artt. 106, co. 1 lett. a), e dell'art. 157, co. 1, del Codice dei Contratti, in conformità alle Linee Guida nonché al Bando Tipo 3, si riserva la facoltà - previa verifica della carenza di risorse interne, ovvero in forza presso le altre Amministrazioni in conformità all'art.111 c.1 del Codice, per particolari e motivate ragioni – di procedere con affidamento diretto allo stesso progettista della Direzione Lavori e del Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione.

L'importo del servizio opzionale di direzione dei lavori e di coordinamento della sicurezza in

fase di esecuzione, da assoggettare al medesimo ribasso percentuale offerto per la prestazione principale della progettazione e del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, ammonta a **€ 457.718,66** oltre IVA e oneri previdenziali.

La Stazione Appaltante si riserva inoltre, ai sensi dell'art. 106, co. 1 lett. a), del Codice dei Contratti, di affidare all'Aggiudicatario, senza nuova procedura e salvaguardando la natura generale del contratto, ulteriori servizi tecnici che dovessero rendersi necessari per risolvere aspetti di dettaglio correlati al servizio principale, quale ad esempio il servizio di aggiornamento catastale, il cui importo, da determinare ai sensi del D.M. 17 giugno 2016 e assoggettare al medesimo ribasso percentuale offerto per la prestazione principale della progettazione e del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, non potrà superare il valore di **€ 30.000,00** oltre IVA e oneri previdenziali.

Il **valore dell'appalto**, comprensivo dei servizi opzionali ai sensi dell'art. 35 co. 4 del Codice dei Contratti, è pertanto stimato nella misura di **€ 1.134.385,35 (euro umilionecentotranquattromilatrecentottantacinque/35)**.

Considerato dunque che il valore dell'appalto è superiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 35 comma 1 lett. c) del Codice, la selezione dei professionisti sarà effettuata tramite procedura aperta ai sensi del successivo art. 60, con applicazione del criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 95 comma 3 lett. b), secondo i criteri di valutazione e i relativi fattori ponderali indicati nella seguente tabella e descritti nel disciplinare di gara:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
A)	Professionalità e adeguatezza dell'offerta	Schede descrittive (A1, A2, A3)	Valutazione qualitativa	Pa = 30
B)	Caratteristiche metodologiche dell'offerta	Relazione tecnica, Offerta di gestione informativa (OGI)	Valutazione qualitativa	Pb = 50
C)	Competenza in materia di criteri ambientali minimi	Relazione tecnica e certificazioni CAM	Valutazione qualitativa e quantitativa	Pc = 5
D)	Ribasso percentuale unico sull'importo a base d'asta	Offerta economica	Valutazione quantitativa	Pd = 10
E)	Riduzione percentuale unica sui tempi di esecuzione	Offerta temporale	Valutazione quantitativa	Pe = 5
TOTALE				100

## 5.5. Procedura per l'affidamento dei lavori

Considerato che l'importo presunto dei lavori è superiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 35 comma 1 lett. c) del Codice, la selezione dell'operatore economico incaricato della relativa esecuzione sarà effettuata tramite procedura aperta ai sensi del successivo art. 60, con applicazione del criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 95 comma 3 lett. b).

## 5.6. Modalità di contabilizzazione delle opere

Il contratto dei lavori sarà stipulato parte a corpo e parte a misura ai sensi dell'art. 59 comma 5-bis del Codice, fatte salve eventuali diverse determinazioni in fase di progettazione esecutiva.

## 5.7. Fasi di progettazione da sviluppare, loro sequenza logica e relativi tempi di svolgimento

Ai sensi dell'art. 23 comma 4 del Codice è consentita l'omissione di uno o entrambi i primi due livelli di progettazione, purché il livello successivo contenga tutti gli elementi previsti per quello omesso, salvaguardando la qualità della progettazione.

Pertanto, considerato che la natura dei lavori non esige l'elaborazione di alternative progettuali significative, al fine di snellire e accelerare la procedura, la progettazione sarà articolata su due livelli di approfondimento, progetto definitivo (contenente anche gli elementi previsti per il progetto di fattibilità tecnica ed economica) e progetto esecutivo.

Il tempo a disposizione per i servizi di progettazione definitiva ed esecutiva e del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione è determinato in base alla riduzione temporale offerta dall'Aggiudicatario in sede di gara sulla durata definita complessivamente in **210 giorni (duecentodieci)** naturali e consecutivi, esclusi i tempi per la verifica e l'approvazione delle varie fasi progettuali da parte della Stazione Appaltante, decorrenti dal formale avvio del servizio da parte del Direttore dell'Esecuzione del Contratto e così suddivisi.

- **Fase 1: 120 giorni (centoventi) naturali e consecutivi per lo svolgimento del servizio di progettazione definitiva** decorrenti dal formale avvio del servizio da parte del D.E.C.;
- **Fase 2: 90 giorni (novanta) naturali e consecutivi, per lo svolgimento del servizio di progettazione esecutiva e di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione** decorrenti dal formale invito a procedere da parte del DEC.

Relativamente alle fasi 1 e 2 sono previste sotto fasi con consegne intermedie per l'attuazione del *Project Monitoring* da parte dell'Agenzia e specifiche modalità di computo del tempo massimo di svolgimento del servizio, meglio descritte nell'art. 14 del Capitolato Tecnico Prestazionale.

La riduzione dei termini per lo svolgimento del servizio offerta in sede di gara sarà applicata alle singole fasi del servizio di cui sopra e a ciascuna sotto fase descritta nel Capitolato Tecnico Prestazionale.

Si specifica che:

- l'eventuale riduzione dei termini proposta dall'operatore economico sarà valutata tra i criteri dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- la riduzione dei termini per lo svolgimento del servizio offerta in sede di gara sarà applicata alle singole fasi del servizio di cui sopra e a ciascuna sotto fase;
- i termini non comprendono i tempi necessari per l'acquisizione di pareri, autorizzazioni, nulla osta e atti di assenso dei soggetti coinvolti nel procedimento e per la verifica di cui all'art. 26 D.lgs. 50/16;
- i termini sono espressi in giorni naturali e consecutivi, comprensivi di eventuali festività.

## **5.8. Livelli di progettazione da sviluppare ed elaborati da redigere**

### **a) Progetto definitivo**

Il progetto definitivo sarà redatto in conformità all'art. 23 comma 7 del Codice e all'art. 17 del D.M. 154/2017 e conterrà almeno i seguenti documenti:

- la relazione generale, con descrizione degli interventi previsti;
- la relazione storico critica dell'edificio, comprensiva di foto d'epoca;
- la scheda tecnica del bene culturale di cui all'art. 16 del D.M. 154/2017;
- le schede tecniche elaborate da restauratore qualificato per tutti gli interventi da eseguirsi su superfici decorate, infissi storici ed elementi decorativi;
- la valutazione costi/benefici della soluzione prospettata rispetto a soluzioni alternative in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire;
- la valutazione in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali o prestazionali;
- le indagini e le ricerche preliminari finalizzate all'individuazione dell'intervento più consono, soprattutto sotto il profilo impiantistico e strutturale;
- lo studio preliminare e ambientale;
- lo studio di inserimento urbanistico;
- eventuale valutazione ambientale del ciclo di vita (LCA) del pacchetto di copertura (piana e a falde inclinate);
- la documentazione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, tra cui la relazione paesaggistica;
- le relazioni tecniche e specialistiche;
- la relazione tecnica CAM di cui al punto 2.2.1 del D.M. 22 giugno 2022 n. 256;
- la relazione di rendicontazione sul protocollo GBC HB e l'eventuale ulteriore documentazione necessaria alla certificazione;
- la relazione sulla sostenibilità dell'opera e sugli obiettivi ESG dell'Agenzia;
- i rilievi e la documentazione fotografica degli interni e degli esterni;
- gli elaborati grafici dello stato attuale e di progetto (piante, sezioni e prospetti);
- le tavole grafiche di rilievo materico con indicazione dei degradi e dei dissesti e delle soluzioni di intervento secondo il lessico Normal 1/88 o ISO 11182;
- le tavole di raffronto stato di fatto/stato di progetto, con indicazione di eventuali demolizioni/ricostruzioni in giallo/rosso;
- gli abachi degli elementi di finitura, infissi, impianti tecnologici, corpi illuminanti;
- il rendering architettonico in 3D dell'idea progettuale (interno, esterno e aereo);
- i calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- il progetto antincendio;
- il piano delle demolizioni;
- l'eventuale relazione sulla risoluzione delle interferenze;
- l'elenco dei prezzi unitari;
- l'analisi dei prezzi unitari;
- il computo metrico-estimativo con voci estese;
- il quadro economico;
- i piani di sicurezza e di coordinamento;
- il cronoprogramma;
- il disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;

- la progettazione di dettaglio delle attività tecniche e di organizzazione del cantiere con espresso riferimento agli interventi previsti in ogni fase delle attività al fine di garantire il rispetto dei tempi del cronoprogramma;
- il piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- il modello BIM redatto in conformità alla Specifica metodologica per la progettazione definitiva (NUD0018-ADM-SPECIFPRO-XX-SM-Z-D00001), alla Specifica metodologica per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (NUD0018-ADM-SPECIFPRO-XX-SM-Z-C00001) e alle Linee guida per la produzione informativa BIM (ADM2021-ADM-METHODSTP-XX-MS-Z-G00003), con un livello di fabbisogno informativo (LOIN) coerente con la fase di progettazione definitiva.

Il progetto definitivo dovrà rispettare le esigenze, le indicazioni, i criteri, i vincoli e gli indirizzi stabiliti dalla stazione appaltante con il presente DPP.

Dovrà inoltre contenere tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni, nonché la quantificazione definitiva del limite di spesa attraverso l'utilizzo del vigente prezzario della Regione Sardegna.

Le autorizzazioni, i pareri, i nulla osta e gli atti di assenso comunque denominati delle Autorità preposte alla tutela di interessi pubblici saranno acquisiti mediante conferenza di servizi decisa semplificata in modalità asincrona, ai sensi degli artt. 14, comma 2, e 14-bis L. 241/1990.

#### **b) Progetto esecutivo**

Il progetto esecutivo, redatto in conformità al progetto definitivo nonché all'art. 23 comma 8 del Codice e all'art. 18 del D.M. 154/2017, conterrà almeno i seguenti documenti:

- la relazione generale, con descrizione degli interventi previsti;
- la relazione storico critica dell'edificio, comprensiva di foto d'epoca;
- la scheda tecnica del bene culturale di cui all'art. 16 del D.M. 154/2017;
- le schede tecniche elaborate da restauratore qualificato per tutti gli interventi da eseguirsi su superfici decorate, infissi storici ed elementi decorativi;
- le relazioni specialistiche;
- la relazione tecnica CAM di cui al punto 2.2.1 del D.M. 22 giugno 2022 n. 256;
- la relazione di rendicontazione sul protocollo GBC HB e l'ulteriore documentazione necessaria alla certificazione;
- la relazione sulla sostenibilità dell'opera e sugli obiettivi ESG dell'Agenzia;
- gli elaborati grafici sia architettonici che strutturali ed impiantistici dello stato di fatto e di progetto, corredati dai particolari costruttivi (nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 D.P.R. 207/2010) in scala adeguata estratti dal modello BIM;
- le tavole grafiche di rilievo materico con indicazione dei degradi e dei dissesti e delle soluzioni di intervento secondo il lessico Normal 1/88 o ISO 11182;
- le tavole di raffronto stato di fatto/stato di progetto, con indicazione di eventuali demolizioni/ricostruzioni in giallo/rosso;
- gli abachi degli elementi di finitura, infissi, impianti tecnologici, corpi illuminanti;
- il rendering architettonico in 3D del progetto (interno, esterno e aereo);
- i calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- progetto antincendio;
- piano delle demolizioni;

- piano di monitoraggio e manutenzione dell'opera e delle sue parti (integrato all'interno del modello BIM);
- il piano di sicurezza e di coordinamento;
- l'elenco dei prezzi unitari;
- l'analisi dei prezzi unitari;
- il computo metrico-estimativo con voci estese;
- il quadro di incidenza della manodopera;
- il quadro economico;
- il cronoprogramma;
- il capitolato speciale di appalto;
- lo schema di contratto;
- il modello BIM redatto in conformità alla Specifica metodologica per la progettazione esecutiva (NUD0018-ADM-SPECIFPRO-XX-SM-Z-E00001), alla Specifica metodologica per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (NUD0018-ADM-SPECIFPRO-XX-SM-Z-C00001) e alle Linee guida per la produzione informativa BIM (ADM2021-ADM-METHODSTP-XX-MS-Z-G00003), con un livello di fabbisogno informativo (LOIN) coerente con la fase di progettazione esecutiva.

### **5.9. Modalità di verifica e validazione**

Ai sensi dell'art. 26 del Codice, la Stazione Appaltante verificherà la rispondenza degli elaborati di entrambi i livelli di progettazione (definitiva ed esecutiva) ai documenti richiesti al paragrafo 5.8 della presente relazione nonché la loro conformità alla normativa vigente.

In particolare verificherà, prima dell'approvazione e in contraddittorio con il progettista, la conformità del progetto definitivo al documento preliminare all'avvio della progettazione e quella del progetto esecutivo ai contenuti del progetto definitivo.

Considerato che l'importo presunto dei lavori è superiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 35 comma 1 lett. c) del Codice, l'attività di verifica sarà svolta da organismi di controllo accreditati ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020 oppure da operatori economici di cui all'articolo 46 comma 1 del Codice medesimo che dispongano di un sistema interno di controllo della qualità.

Prima di avviare la verifica preventiva del progetto esecutivo ai sensi dell'art. 26 del Codice, la Stazione Appaltante si riserva di attivare la fase di Verifica di Progetto nell'ambito del processo di certificazione GBC Historic Building, come specificato nel Capitolato Tecnico Prestazionale.

### **5.10. Rinvii**

Per quanto non espressamente previsto nel presente documento, si rinvia alle prescrizioni del Capitolato Tecnico Prestazionale e del Disciplinare di gara.

Il Responsabile unico del procedimento  
Ing. Alessandra Pirari

**Allegati**

- A. Schemi di calcolo del corrispettivo per servizi tecnici di ingegneria e architettura
- B. Schema planimetrico della distribuzione degli spazi da assegnare alla Ragioneria territoriale dello Stato
- C. Schemi planimetrici della distribuzione degli spazi da assegnare alla Guardia di Finanza (parte del piano terra, parte del piano terzo e piano quarto)