



**A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O**

**Struttura per la Progettazione**

**Gara Europea con procedura aperta telematica, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm e ii. per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi al progetto di fattibilità tecnico economica, progettazione esecutiva, coordinamento per la sicurezza in fase progettuale da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M 23.06.2022 nell'ambito dell'intervento di restauro e risanamento conservativo dell'"ex Caserma Melegnano", in Lodi in via Fanfulla angolo via Lodino (codice scheda LOD0003), finalizzato alla riallocazione dei Reparti della Guardia di Finanza**

**ALLEGATO A**

**DOCUMENTO DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETUALI E DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE**

IL RUP: Arch. Michele Di Bella

Marzo 2023





AGENZIA DEL DEMANIO

Struttura per la Progettazione

## SOMMARIO

<b>1 – PREMESSA</b> .....	3
<b>3 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	7
<b>3.1 – Localizzazione dell'intervento</b> .....	7
<b>3.2 – Parametri urbanistici</b> .....	8
<b>3.3 – Dati catastali</b> .....	10
<b>3.5 – Stato di fatto</b> .....	12
<b>4 – INDIRIZZI PROGETTUALI PER L'INTERVENTO DI RESTAURO E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO</b> .....	13
<b>4.1 – Obiettivi ed indirizzi generali della progettazione</b> .....	13
<b>4.2 – Il restauro architettonico</b> .....	13
<b>4.3 – Il miglioramento sismico</b> .....	14
<b>4.4 – Il progetto impiantistico, efficienza energetica e contenimento dei consumi</b> .	14
<b>4.5 – L'accessibilità</b> .....	14
<b>4.6 – La qualità ambientale e il benessere acustico</b> .....	15
<b>4.7 – Adeguamento alla normativa antincendio</b> .....	15
<b>4.8 - Obiettivi relativi alla sostenibilità ambientale, sociale e di governance dell'opera ESG_AgD</b> .	15
<b>5 – SERVIZI PREVISTI</b> .....	19
<b>5.1 – Attività propedeutiche e di supporto alla progettazione</b> .....	19
<b>5.2 – Diagnosi energetica, APE</b> .....	28
<b>5.3 – Progettazione e Coordinamento alla sicurezza in fase di progettazione</b> .....	28
<b>5.4 – Protocollo di scambio dei dati dei modelli e degli elaborati</b> .....	30
<b>6 – LIMITI FINANZIARI DELLA PROCEDURA</b> .....	30
<b>7 – PROCEDURE DI AFFIDAMENTO</b> .....	31
<b>8 – NORMATIVA</b> .....	31

## ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 2 – Tabella Obiettivi ESG dell'Agenzia del Demanio





AGENZIA DEL DEMANIO

## Struttura per la Progettazione

### 1 – PREMESSA

La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico è parte integrante della strategia economica e di bilancio del Governo in quanto, oltre ai benefici per la finanza pubblica connessi al recupero della spesa e alla riduzione del debito, ha implicazioni rilevanti per l'efficienza nella gestione degli stessi asset pubblici.

L'atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale 2020-2022 del Ministero dell'Economia e delle Finanze ("MEF"), ha previsto che l'Agenzia del Demanio continui a garantire la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico mediante il sostegno al processo di riorganizzazione delle pubbliche amministrazioni centrali e la loro presenza sul territorio, attraverso la diffusione del modello dei "Poli Amministrativi" e l'esecuzione degli interventi edilizi strumentali, anche al fine di ridurre il fabbisogno di spazio richiesto ai privati.

Lo stesso atto di indirizzo del MEF prevede inoltre che l'Agenzia contribuisca al potenziamento delle iniziative di riqualificazione dei beni statali, nonché ad accelerare gli interventi di rifunzionalizzazione degli immobili inseriti nei piani di razionalizzazione degli usi governativi, contribuendo al rilancio degli investimenti, nell'ambito di una prospettiva di maggiore efficienza e riduzione della relativa spesa.

L'Agenzia, nell'ambito dell'attività di gestione e valorizzazione dei beni immobili dello Stato, promuove intese ed accordi al fine di attivare in modo sinergico processi unitari di razionalizzazione ed ottimizzazione del patrimonio pubblico. Tale processo si realizza in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, in modo da costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo e di sviluppo. Le iniziative poste in essere mediante i programmi unitari e concertati con gli Enti Territoriali hanno la finalità di garantire tra l'altro la razionalizzazione dell'uso dei beni statali e la più idonea collocazione degli uffici periferici delle Amministrazioni dello Stato, favorendo la riduzione dei costi per fitti passivi, in coerenza con le norme vigenti in materia. L'Agenzia ha avviato un programma di razionalizzazione finalizzato alla riallocazione dei Reparti della Guardia di Finanza di Lodi - attualmente allocati in due immobili in locazione passiva ed uno in regime di comodato - nel compendio appartenente al Demanio Storico Artistico denominato "Ex Caserma Melegnano" (codice scheda LOD0003).

Il predetto programma permetterà a regime di realizzare un risparmio di spesa quantificato in circa € 255.559,69 annui.

Con la nota prot. n. 2023/974 del 09/06/2023 la SPP dell'Agenzia del Demanio ha nominato l'Arch. Michele Di Bella quale Responsabile Unico del Procedimento per la predisposizione del presente Documento di Indirizzo alla Progettazione (di seguito denominato "D.I.P."), funzionale all'avvio delle attività di progettazione del PFTE, esecutiva e di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione per l'intervento che viene così denominato di "Efficientamento energetico e rifunzionalizzazione dell'ex Caserma Melegnano" da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M. 23/06/2022".

Il Progetto, prevede la rifunzionalizzazione dei seguenti fabbricati:

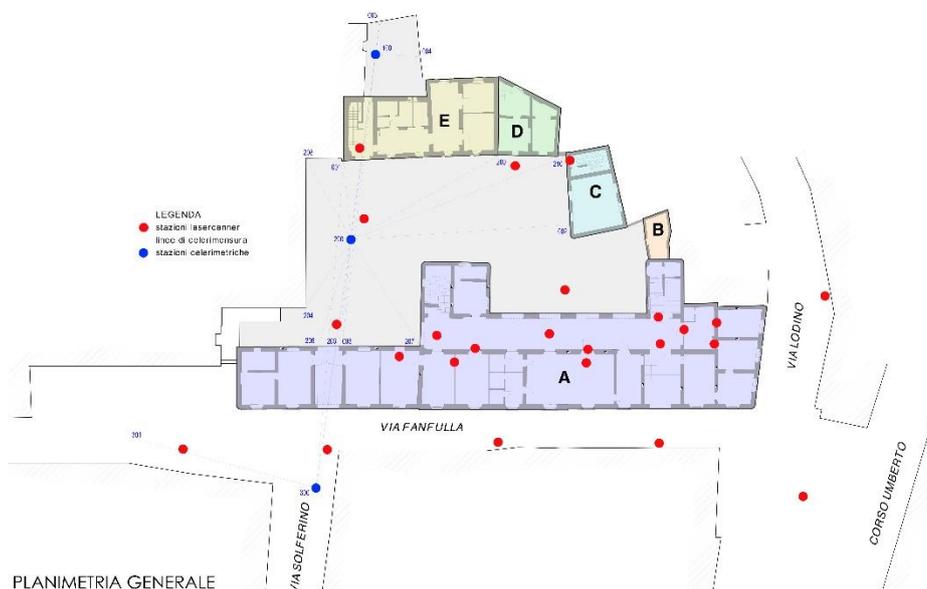
- Corpo principale A;
- Corpo "B";
- Corpo "C";
- Corpo "D";
- Corpo "E".





AGENZIA DEL DEMANIO

## Struttura per la Progettazione



Infine, il piano contribuisce alle prescrizioni di cui al D.L. n. 66/2014 art. 24 convertito in L. 89/2014.

L'immobile è già stato oggetto nel corso del 2019 di rilievi preliminari e verifica di vulnerabilità sismica, con esiti positivi. Per quanto concerne la verifica della vulnerabilità sulla base del futuro riutilizzo definito dal layout, sono necessari pertanto degli interventi di miglioramento per i quali si sono considerati: Vita Nominale VN (anni) = 50; Classe d'uso: IV; Coefficiente d'uso CU = 2.0; Periodo di riferimento per l'azione sismica  $VR=VN*CU$  (anni) = 100.

I lavori di miglioramento previsti saranno finalizzati pertanto all'ottenimento di un indice complessivo pari ad almeno 0,6 come previsto da normativa e come descritti al capitolo 11 della relazione di verifica della vulnerabilità sismica.

E' stato predisposto a cura dell'Agenzia studio di fattibilità dell'intervento di rifunzionalizzazione, con un quadro economico (Q.E.) complessivamente di massima stimato pari ad € 11.976.347,00.

Il compendio è attualmente occupato dall'ex Corpo Forestale dello Stato (CFS) e dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (MIT) e segnatamente:

- ex CFS: PT-P1-P2 (cielo-terra) per una superficie di circa 524 mq lordi, per un totale di 8 addetti;
- MIT: porzione del PT per una superficie di circa 154 mq lordi, per un totale di 5 addetti;

Le tempistiche di rilascio da parte di ex CFS e MIT dei locali attualmente in uso alle predette Amministrazioni devono essere ancora concordate e definite tra le parti, in modo da prevedere il rilascio delle suddette porzioni d'immobile in tempo utile per la consegna dei necessari lavori di ristrutturazione.

Il Comando Regionale Lombardia ha condiviso il piano di razionalizzazione in oggetto e le suddette tempistiche per il rilascio del compendio.

Il Comando Generale della Guardia di Finanza, IV Reparto – Ufficio Infrastrutture – Sezione Tecnica Interventi Infrastrutturali, ricevuto lo studio di fattibilità pervenuto con nota prot. n. 646075 del 24/10/2019, ha espresso parere favorevole alla prosecuzione dell'iniziativa, indicando le puntuali prescrizioni tecniche da osservare nello sviluppo delle successive fasi progettuali.





AGENZIA DEL DEMANIO

## Struttura per la Progettazione

Successivamente con nota prot. 347 del 09-03-2023 è stata inoltrata a questa Struttura la Convenzione opportunamente sottoscritta in data 06/03/2023 da parte del Comandante Regionale Lombardia della Guardia di Finanza.

Le attività da porre in essere hanno l'obiettivo di rifunzionalizzare e valorizzare un edificio storico importante per la città di Lodi limitrofo al centro storico favorendo stimolo economico e sviluppo del contesto sociale di riferimento, in coerenza con l'atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale 2021-2023 del Ministero dell'Economia e delle Finanze ("MEF") che ha previsto che l'Agenzia del Demanio garantisca la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico mediante il sostegno al processo di riorganizzazione delle pubbliche amministrazioni centrali e la loro presenza sul territorio, attraverso la diffusione del modello dei "Poli Amministrativi" e l'esecuzione degli interventi edilizi strumentali, anche al fine di ridurre il fabbisogno di spazio richiesto ai privati.

Ciò posto si rende necessario procedere alle attività in oggetto specificate in coerenza con gli indirizzi del presente documento ritenendo possibile omettere il Progetto Definitivo, salvaguardando comunque la qualità della progettazione, mediante il rinvio alle fasi successive della progettazione esecutiva per l'integrazione degli elementi eventualmente omessi e non presenti nel PFTE così come consentito dall'art. 23 comma 4 del D.Lgs 50/2016.

Tutto ciò premesso, l'Agenzia ha la necessità di affidare i presenti servizi di ingegneria e architettura il tutto da eseguirsi in applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) di cui al DM 23/06/2022 ai sensi dell'art. 34 del D.L.gs 50/2016 e ss.mm.ii.

Inoltre, 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.

L'intervento in oggetto si configura con un'importante opera di rigenerazione del patrimonio storico esistente che ha come principale intento quello di contribuire alla riqualificazione urbana di una parte di tessuto urbano attualmente non utilizzato e dismesso, nonché 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 ad obiettivi ESG come meglio individuati nei successivi paragrafi.

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 ad 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 da esse gestiti, costi in cui una voce non trascurabile è rappresentata dalle forniture di energia e combustibili. L'Agenzia infine, come previsto dal nuovo Codice degli Appalti, ha intenzione di implementare la digitalizzazione delle informazioni relative al patrimonio gestito, tramite l'introduzione della metodologia BIM (Building Information Modeling) nelle varie fasi del processo, avendo provveduto agli adempimenti preliminari previsti per le Stazioni Appaltanti dal Decreto Ministeriale 01/12/2017 n. 560, in termini di formazione del





AGENZIA DEL DEMANIO

## Struttura per la Progettazione

personale, fornitura di adeguati hardware e software nonché dotazione di atti organizzativi aziendali specifici per il processo BIM. A tal fine, con l'obiettivo di rendere confrontabili ed interrogabili i modelli prodotti, nonché standardizzare le procedure inerenti il processo BIM, sono allegate alla presente documentazione di gara le specifiche metodologiche BIMSM relative alla fase as-is (LOD0003-ADM-SPECIFRIL-XX-SM-Z-S00001), alla progettazione PFTE (LOD0003-ADM-SPECIFPRO-XX-SM-Z-G00001), alla progettazione esecutiva (LOD0003-ADM-SPECIFPRO-XX-SM-Z-G00001), al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (LOD0003-ADM-SPECIFPRO-XX-SM-Z-C00003), le Linee guida di processo BIMMS (ADM2021-ADM-METHODSTP-XX-MS-Z-G00003) contenenti le informazioni necessarie alla definizione e gestione dell'Opera Digitale e infine la specifica operativa BIMSO (ADM-SPECIFOGI-XX-SO-Z-G00001) relativa alla compilazione dell'offerta di gestione informativa (OGI) che costituirà la base per la predisposizione del Piano di Gestione Informativa (PGI), documento integrante del Contratto d'Appalto.

L'Agenzia inoltre ha identificato obiettivi specifici in merito ai servizi richiesti, di seguito elencati.

### **Obiettivi della Stazione appaltante dal punto di vista metodologico**

La stazione appaltante persegue obiettivi di standardizzazione delle risultanze dei servizi di cui all'appalto, richiedendo l'uso di metodologie identificabili, ripetibili e all'avanguardia tali da garantire un elevato grado di precisione unitamente ad una rapidità di esecuzione, nonché di procedure individuate in specifici disposti normativi.

### **Obiettivi della Stazione appaltante dal punto di vista funzionale**

La stazione appaltante persegue obiettivi volti al mantenimento in uso dei Beni oggetto dell'appalto, anche attraverso scelte progettuali e fasi di cantierizzazione mirate a permettere lo svolgimento delle normali attività lavorative nonché del pubblico servizio o comunque a impedirne l'uso per soli tempi strettamente necessari.

### **Obiettivi della Stazione appaltante dal punto di vista tecnologico**

La stazione appaltante persegue obiettivi mirati al raggiungimento di elevati standard tecnologici e di sicurezza strutturale per i Beni oggetto dell'appalto, promuovendo l'utilizzo di materiali altamente performanti e tecnologie all'avanguardia per l'esecuzione degli interventi edilizi sul patrimonio immobiliare gestito e indirizzando in tal senso le proprie scelte, sin dalle fasi conoscitive e di indagine, nel pieno rispetto dei requisiti minimi ambientali, ricercando inoltre soluzioni volte anche a garantire l'efficienza gestionale e manutenibilità nel tempo.

### **Obiettivi della Stazione appaltante dal punto di vista dell'analisi strutturale e valutazione del rischio sismico**

La stazione appaltante persegue obiettivi di conoscenza tecnica dei Beni oggetto dell'appalto attraverso l'esecuzione di specifiche e approfondite indagini, tali da coinvolgere tutto l'organismo strutturale, nel rispetto dei vincoli e delle tutele cui i Beni sono eventualmente sottoposti, al fine di individuare gli interventi strutturali eventualmente necessari, che saranno parte integrante del progetto oggetto del presente appalto.

## **2 – CENNI STORICI**

Il complesso, oggi in stato di manutenzione mediocre, si compone di più parti realizzate in epoche successive. La porzione più antica è quella attigua alla cappella storica denominata Cappella del Rosario realizzata su progetto di Pellegrino Tibaldi nel 1582. Gli affreschi sulla volta sembrano essere realizzati da Gerolamo Quaresimi. Le altre volte relative a questa parte del complesso risultano decorate con altri motivi.





AGENZIA DEL DEMANIO

## Struttura per la Progettazione

Nel 1798 il convento di San Domenico del quale anche la cappella faceva parte, viene destinato a caserma.

Nel 1877 il comune di Lodi ricevette dagli eredi Zumalli, grazie ad una cessione gratuita, lo stabile situato in via Fanfulla angolo Via Lodino, che nel 1880, verrà a sua volta ceduto dal Comune al Demanio Militare onde istituire la sede del Distretto Militare. In seguito all'approvazione del progetto di trasformazione dell'ex Palazzo Zumalli, il Genio Militare indice, nel 1880, un bando di concorso aperto a tutte le imprese, che porterà, nel 1881, alla costruzione di nuovi corpi di fabbrica per la caserma, ad integrazione dei locali del palazzo Zumalli. Le nuove parti consistono di accasermamenti su tre piani fuori terra e un magazzino delle armi di un solo piano fuori terra, costruito parallelamente alla cavallerizza (un tempo chiesa di san Domenico).

Il 2 agosto 1985 fu l'ultimo giorno di servizio della caserma, la cui dismissione definitiva avvenne nel 1995 e pochi mesi dopo l'immobile divenne di proprietà del Demanio.

Attualmente il complesso risulta essere in parte in stato di abbandono ed in parte ristrutturato e destinato a usi pubblici e governativi: un intero corpo interno di tre piani è destinato all'Arma dei Carabinieri-Corpo Forestale mentre in una piccola porzione del piano terra del corpo principale prospiciente la via Fanfulla è occupata dalla Motorizzazione Civile di Lodi.

Gli accessi principali sono entrambe da via Fanfulla, di cui uno sia carroia che pedonale dal quale si accede ad un'ampia area cortilizia adibita a parcheggio ed utilizzata dal corpo Forestale dello Stato e l'altro solo pedonale, dal quale si accede agli uffici della Motorizzazione Civile.

Il complesso si compone di una serie di corpi di fabbrica attigui ma indipendenti con affaccio sul cortile sopra citato.

### **3 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **3.1 – Localizzazione dell'intervento**

Il compendio immobiliare in oggetto si trova in zona centrale del comune di Lodi a breve distanza da tutti i servizi principali e non lontano dall'uscita della città.

Pur essendo in posizione centrale risulta facilmente raggiungibile anche dai centri limitrofi e non mostra particolari problematiche di accesso essendo comunque nei pressi della zona a traffico limitato comunale.

E' presente un cortile interno di circa 825 metri quadrati, accessibile direttamente dal civico n. 6 di via Fanfulla e che consente il parcheggio di circa 30 veicoli dedicato alle Amministrazioni usuarie.





AGENZIA DEL DEMANIO

Struttura per la Progettazione



*Figura 1 - Foto aerea del compendio oggetto d'intervento*

### **3.2 – Parametri urbanistici**

Ai sensi del P.G.T. vigente nel Comune di Lodi – approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 22/10/2013 e vigente dal 18.12.2013 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 51 serie avvisi e concorsi - secondo il Piano delle Regole – Tav. 7A “Assetto della città consolidata” – il compendio è ricompreso nella zona denominata “Area a servizi pubblici e/o ad uso pubblico - Art. 25 e PdS” città pubblica esistente e/o prevista disciplinata dal Piano dei Servizi.





AGENZIA DEL DEMANIO

Struttura per la Progettazione



Figura 3 - Estratto del P.G.T. Tavola 7a - Piano delle Regole – Comune di Lodi

Secondo il Piano dei Servizi– Tav. 4e “Quadro Generale dei Servizi esistenti e previsti – Centro\_Borgo\_Adda” – il compendio è ricompreso nella zona denominata “*Attrezzature di interesse generale*” con identificativo IG-2 normato dall’art. 4 del PdS.







AGENZIA DEL DEMANIO

## Struttura per la Progettazione



Figura 2 - Estratto di mappa catastale con individuazione del compendio oggetto d'intervento.

CATASTO TERRENI					
Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Consistenza	Indirizzo
37	375	-	Ente Urbano	810 m <sup>2</sup>	-
37	376	-	Ente Urbano	1.790 m <sup>2</sup>	-
37	377	-	Ente Urbano	67 m <sup>2</sup>	-
CATASTO FABBRICATI					
37	375-376-377	-	B/1	18.462 m <sup>3</sup>	Via Tito Fanfulla n. 5 Piano T
Ditta: DEMANIO DELLO STATO (Proprietà per 1000/1000)					

### 3.4 – Presenza di vincoli

L'immobile possiede un decreto di vincolo specifico della Soprintendenza dei Beni Culturali ed Archeologici: Vincolo interesse storico/artistico/archeologico prot. MBACDR-LOM TUTBAP n. 0012786 del 16/12/2014.





### 3.5 – Stato di fatto

Il compendio oggetto d'intervento denominato "Ex Caserma Melegnano", in zona centrale del comune di Lodi e dichiarato di interesse storico-artistico-archeologico con provvedimento del MIBACT prot. MBAC-DR-LOM-TUTBAP n. 0012786 del 16/12/2014 è un edificio a più piani e corpi che si sviluppa con un corpo centrale su Via Fanfulla ad angolo con via Lodino e che presenta un ampio cortile interno sul quale si affacciano ulteriori corpi di fabbrica in parte alti quanto quello centrale ed in parte più bassi.

Al momento si trova in uno stadio di manutenzione insufficiente e scarsamente occupato da due Amministrazioni dello Stato: Arma dei Carabinieri-Corpo Forestale e Motorizzazione Civile.

Lo stato manutentivo e conservativo del cespite è mediocre tranne nelle due porzioni attualmente occupate dalle Amministrazioni mentre l'area esterna invece, con pavimentazione in battuto di cemento, si presenta in buone condizioni.

Negli anni sono stati effettuati sporadici interventi di manutenzione ordinaria nelle porzioni utilizzate mentre il restante spazio è stato lasciato in stato di abbandono effettuando saltuariamente la pulizia interna dal guano dei volatili e la chiusura con ripristino degli accessi con reti di ferro.

L'immobile, a causa del mancato utilizzo per anni, necessita di lavori di ristrutturazione totale e di adeguamento generale degli spazi interni e rifacimento della copertura in quanto in alcune parti dell'ultimo solaio sono presenti infiltrazioni di acqua.

Per il calcolo della superficie si considererà quella lorda del fabbricato e netta del piazzale risultanti dal servizio di rilievo effettuato dal professionista esterno incaricato dalla scrivente e concluso a febbraio del 2018.

Fabbricato = mq 4.444

Piazzale = mq 825

L'immobile, riscaldato solo nelle parti occupate dalle Amministrazioni, è costituito da n.1 piano interrato in una superficie parziale rispetto allo sviluppo fuori terra, e da n.3 piani fuori terra oltre a sottotetto non accessibile.

Lo stabile fa parte di un complesso di edifici a corte, presenta uno sviluppo prevalentemente rettangolare con n.2 vani scala chiusi aggettanti verso il cortile interno.

La copertura del fabbricato in oggetto ha un'altezza massima di circa 9,30 m al colmo della falda più alta e di circa 6 al colmo della falda più bassa.

Le facciate hanno una connotazione tipologica severa ed austera, accentuata da una ripetizione costante delle modanature delle linee marcapiano a tutti i piani, con una armonica definizione costante e ripetitiva delle forature, tutte incorniciate ed a sesto ribassato, complete di persiane.

Le strutture verticali sono costituite da murature in mattoni pieni mentre i solai hanno diverse tipologie (volte in muratura, solette ad orditure lignee, solette ad orditure miste acciaio e legno, solette in putrelle metalliche e tavelloni, solette in laterocemento, solette in volterrane con orditura mista putrelle e mattoni pieni) mentre la copertura ha orditura in legno.





## 4 – INDIRIZZI PROGETTUALI PER L'INTERVENTO DI RESTAURO E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

### 4.1 – Obiettivi ed indirizzi generali della progettazione

Le scelte progettuali dovranno essere improntate verso principi atti a garantire la sostenibilità ambientale e la migliore qualità funzionale, tecnica ed architettonica, attraverso la valorizzazione e rigenerazione urbana del contesto ambientale di intervento, anche nell'ottica del comportamento del complesso edilizio nei confronti dei cambiamenti climatici. Si dovranno prevedere interventi orientati al contenimento dei consumi energetici, alla riduzione degli oneri manutentivi, nonché alle ottime performance ambientali, attraverso un approccio progettuale nel rispetto dei criteri ambientali minimi e delle opportunità derivanti dai protocolli energetico-ambientali.

Gli obiettivi indicati saranno perseguiti attraverso le seguenti modalità:

- a. il restauro architettonico;
- b. il miglioramento sismico mediante il restauro strutturale;
- c. il progetto impiantistico, l'efficienza energetica ed il contenimento dei consumi;
- d. la accessibilità;
- e. la qualità ambientale e il benessere acustico;
- f. l'adeguamento alla normativa antincendio;
- g. la riorganizzazione ed ottimizzazione funzionale;
- h. l'efficace gestione delle opere e la facilità di manutenzione.

La condivisione degli obiettivi e degli indirizzi avverrà in maniera continua durante l'esecuzione del servizio tra i progettisti incaricati e le amministrazioni utilizzatrici attraverso l'ufficio del RUP. La progettazione dovrà inoltre essere ispirata ai principi di durabilità, facilità ed economicità della manutenzione e sulla efficace gestione delle opere.

Trattandosi di uffici di pubbliche amministrazioni aperte al pubblico e con funzioni di sicurezza e rappresentanza, gli obiettivi sono finalizzati alla funzionalità della fruizione tanto da parte del personale addetto quanto dell'utenza. Essi sono riassumibili in:

- efficace separazione tra gli spazi aperti all'utenza e quelli dedicati al personale;
- organizzazione dei flussi dell'amministrazione in termini di funzionamento proprio (personale addetto) e dell'utenza;
- organizzazione della sicurezza in termini di accessibilità e di gestione di emergenze;
- efficace separazione del flusso di utenza attraverso l'organizzazione degli accessi (pedonali e carrabili);
- razionalità e semplicità di utilizzo degli spazi;
- chiara identificazione delle funzioni e dei percorsi interni ed esterni (anche mediante segnaletica integrata nell'edificio e/o nei sistemi di illuminazione fissi);
- funzionalità ed ergonomia degli spazi;
- riorganizzazione e razionalizzazione degli spazi accessori (depositi, archivi, servizi ecc.) e dei locali tecnologici.

### 4.2 – Il restauro architettonico

L'intervento che si andrà a realizzare dovrà essere improntato al rispetto del complesso edilizio nella sua totalità, mantenendo ove possibile il suo impianto distributivo e le caratteristiche tecniche, architettoniche e decorative che abbiano valore di testimonianza storica odi pregio.

Operando nell'ambito del restauro, dovrà essere posta particolare attenzione sul rapporto tra il linguaggio architettonico antico da recuperare ed il contemporaneo da proporre, cercando di preservare quanto più possibile la natura del bene.





## Struttura per la Progettazione

Sarà necessaria una valutazione critica preliminare che permetta di operare un giudizio di valore sugli elementi che devono essere necessariamente conservati e quelli che invece, nel rispetto del carattere storico del complesso, possono essere modificati ed innovati, con una continua concertazione con la Soprintendenza per la condivisione delle linee di indirizzo.

### 4.3 – Il miglioramento sismico

La Stazione Appaltante mette a disposizione dei progettisti incaricati tutta la documentazione predisposta in occasione dell'espletamento del servizio di rilievo geometrico, architettonico, strutturale ed impiantistico, verifica della vulnerabilità sismica volte ad accertare la reale consistenza materica e costruttiva delle varie parti costituenti il fabbricato. Gli elaborati redatti dall'operatore economico incaricato, contengono alcune ipotesi progettuali finalizzate all'ottenimento di un livello di sicurezza strutturale migliore rispetto a quello posseduto dalla struttura.

Partendo da tale base, l'indirizzo della Stazione Appaltante circa il restauro strutturale prevede un percorso progressivo che conduce dall'analisi e valutazione delle evidenze restituite dalle indagini citate in precedenza alla programmazione/progettazione di un insieme di interventi armonici, coerenti e efficaci che da un lato rispettino il carattere monumentale dell'edificio esistente e dall'altro permettano di elevare il livello di sicurezza generale delle strutture mediante una serie di interventi a carattere locale, ma contestualizzati in un programma di riqualificazione di livello generale. Laddove l'insieme di interventi sulle strutture esistenti non riesca a soddisfare l'obiettivo primario del raggiungimento di un indice di sicurezza adeguato per le funzioni che il complesso monumentale dovrà assolvere, si possono prevedere interventi di maggiore impatto e portata, di concerto con la Soprintendenza competente, che riescano a coniugare le istanze della conservazione e quelle del miglioramento della sicurezza soprattutto in funzione di quella sismica.

### 4.4 – Il progetto impiantistico, efficienza energetica ed contenimento dei consumi

La realizzazione dell'intervento di restauro e rifunzionalizzazione dell'edificio comporterà il completo rifacimento delle reti impiantistiche a partire dai punti di consegna dei gestori che – se utile ai fini di una migliore funzionalità dell'opera – potranno essere ridefiniti. Si dovrà quindi prevedere la completa abolizione e rimozione di tutti i sistemi impiantistici esistenti.

Le linee di indirizzo alla progettazione in relazione alle caratteristiche impiantistiche sono diretta espressione degli attuali orientamenti in materia di gestione dei consumi energetici ed efficienza delle reti: l'Agenzia del Demanio – difatti – è deputata dalla norma TOC (total occupancy costs), introdotta con la legge 147/2013 (finanziaria 2014) al perseguimento di obiettivi di razionalizzazione e di efficientamento energetico degli immobili utilizzati dalle amministrazioni dello Stato.

Accanto ai criteri generali di progettazione delle reti impiantistiche comuni, la Guardia di Finanza, sia in sede di PFTE, che di progetto esecutivo, potrà richiedere attraverso l'ufficio del RUP delle specifiche particolari per le reti impiantistiche di propria competenza. L'edificio dovrà essere dotato di sistema di Building Automation, che permetterà di facilitare tutte le funzionalità di telecontrollo e il monitoraggio di tutti i suoi parametri di gestione, studiato per soddisfare le esigenze e funzionalità di un edificio per uffici, nell'ottica della flessibilità e del risparmio energetico, proponendo soluzioni all'avanguardia nell'ambito della total building solution. Il sistema e i dispositivi di Building Automation sarà caratterizzato da gruppi di continuità per salvaguardare la strumentazione che possa risultare compromessa dalla mancanza di energia elettrica.

### 4.5 – L'accessibilità

Lo studio della accessibilità dovrà essere intesa al fine del superamento delle barriere architettoniche presenti nell'edificio, intendendole come l'insieme delle condizioni definite ed enunciate all'Art. 1 del DPR 503 del 1996 "barriera fisica - barriera sensoriale e/o percettiva - barriera comunicativa" e quindi analizzando le varie tipologie di condizioni ambientali che riducono l'accessibilità, fruibilità e sicurezza dell'ambiente, in





## Struttura per la Progettazione

funzione delle possibilità offerte dal complesso immobiliare di poter disporre di accessi separati ed indipendenti per ciascuna funzione e per la separazione tra percorsi pedonali e carrabili. Andranno adeguati i collegamenti verticali laddove in particolare mancano degli ascensori e in generale dovranno essere condotte le verifiche necessarie a dotare gli ingressi, i percorsi, gli spazi comuni ed i servizi, nonché i luoghi di lavoro dei necessari accorgimenti per il superamento delle barriere architettoniche. La normativa di riferimento per la progettazione tecnica è quella di cui al DPR 24 luglio 1996 n. 503 “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”, integrato dal D.M Beni Culturali 28 marzo 2008 n. 114 “Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale” oltre alla normativa regionale in materia di cui si cita il D.P.G.R. 41/R 2009.

### 4.6 – La qualità ambientale e il benessere acustico

La progettazione dovrà fare particolare riferimento agli aspetti termoacustici, illuminotecnici e di qualità dell’aria che nel loro insieme costituiscono la cosiddetta qualità dell’ambiente interno (IEQ - Indoor Environmental Quality). Al fine di valutare la IEQ, e quindi ottenere una condizione di benessere di un individuo dipendente dallo stato psicofisiologico derivante dall’interazione dell’organismo e dei suoi canali sensoriali con l’ambiente fisico che lo circonda, occorre definire i parametri fisici caratteristici dell’ambiente fisico riferiti agli aspetti citati e misurabili che influenzano non solo il benessere, ma più o meno significativamente i consumi energetici di un edificio, la salubrità dell’ambiente e la produttività dei lavoratori secondo la norma UNI EN 15251.

### 4.7 – Adeguamento alla normativa antincendio

È noto come le istanze della prevenzione incendi in un edificio a uso pubblico oggetto di tutela, sovente contrastino con le istanze del restauro e della sua conservazione. È anche vero che molti sono gli esempi virtuosi di come questo difficile rapporto sia stato felicemente risolto, a riprova che una buona progettazione è in grado di risolvere qualsiasi problema. In questa ottica è richiesto ai progettisti un approccio del tipo fire safety engineering (o approccio prestazionale) in cui si effettua una valutazione quantitativa del livello di sicurezza antincendio, le cosiddette soluzioni alternative previste nel DM 03 agosto 2015 “Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell’articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139” (Codice di Prevenzione Incendi). Il progettista in questo approccio non si occupa di verificare il rispetto di una norma prescrittiva, ma di definire lo scopo del progetto e gli obiettivi, e di effettuare la verifica sulla rispondenza dei requisiti stabiliti, utilizzando modelli di calcolo e valutando i risultati rispetto a soglie prestazionali (temperatura, visibilità, ecc.) immaginate per vari scenari, tenendo conto delle presenze permanenti e delle utenze giornaliere.

### 4.8 - 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 con un’importante opera di rigenerazione del patrimonio storico esistente che ha come principale intento quello di contribuire alla riqualificazione urbana di una parte di tessuto urbano attualmente non utilizzato e dismesso, nonché 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 ad 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;





## Struttura per la Progettazione

- 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;
- ottimizzazione dei 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 ad 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 da esse gestiti, 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 ed 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,





## Struttura per la Progettazione

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;
- promuovere l'integrazione di soluzioni green quali tetti giardino e pareti verdi, boschi, verticali, barriere alberate ombreggianti, sistemi di coibentazione e ventilazione naturale, tetti freddi e tetti ventilati, ecc.;
- creazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche, con depurazione e accumulo, finalizzato al riciclo per usi non umani;
- interventi finalizzati al riciclo e riutilizzo delle acque reflue depurate;
- 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;
- sperimentazione sugli spazi pubblici di soluzioni per il drenaggio urbano sostenibile.

### 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 attuare 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 ottica di rigenerazione urbana e nel pieno rispetto delle indicazioni del Decreto CAM del 23 giugno 2022, n. 256 al punto 1.3.1 – *Analisi del contesto e dei fabbisogni*, l'intervento si configura come un'opera di riuso del patrimonio immobiliare esistente, proponendo una rigenerazione delle aree dismesse e degradate occupate da edifici esistenti inutilizzati, favorendo inoltre il recupero di complessi architettonici di valore storico artistico.

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) quinques. Relativamente all'opera oggetto del presente documento, i Criteri Ambientali Minimi si applicano in toto per tutti gli interventi, inclusi 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.





## Struttura per la Progettazione

Tutti i criteri dettagliati al capitolo 2 dell'allegato al D.M. 23 giugno 2022 dovranno essere puntualmente affrontati e dettagliati, all'interno della **Relazione sui Criteri Ambientali Minimi**, 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.

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

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.

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

### **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 sui seguenti protocolli 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 una certificazione ambientale almeno di livello medio rispetto alla classificazione prevista dal modello di certificazione.

Il concorrente già in fase di offerta tecnica potrà sviluppare la propria proposta progettuale per l'applicazione della certificazione su indicata ovvero, adottando scelte tecniche abili e virtuose, per il raggiungimento del livello di certificazione superiore.

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, ed all'Affidatario del servizio sarà richiesta la rendicontazione delle prestazioni affidate secondo il protocollo individuato. Saranno dunque incluse nelle prestazioni affidate





AGENZIA DEL DEMANIO

## Struttura per la Progettazione

le attività di rendicontazione finalizzate alla presentazione della documentazione da sottoporre all'ente certificatore in fase di progettazione ed eventualmente in fase di esecuzione.

### **Rispetto degli ESG\_AdD, gli obiettivi ESG dell'Agenzia del Demanio**

L'Agenzia del Demanio 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, prevedono infatti accorgimenti atti a premettere una migliore fruizione del bene da parte della cittadinanza e degli utilizzatori, nonché l'occasione per permettere una riqualificazione di un'area urbana con azioni rivolte verso l'esterno: dunque non solo un intervento rivolto al fabbricato, ma un volano che porti benefici sociali in termini di accoglienza, inserimento del contesto urbano, spazi rivolti alla collettività, con la promozione del bello, dell'arte e dell'architettura.

In merito allo specifico intervento di cui in oggetto, si sono individuati alcuni degli Obiettivi ESG\_AdD che potranno essere perseguiti; questi sono dettagliati puntualmente all'interno del format in allegato, raggruppati e denominati secondo una codifica interna dell'Agenzia del Demanio e seguono una specifica struttura:

- *Ambito*: Environmental -Social – Governance;
- *Macro obiettivi ESG*: individuano la principale finalità dell'obiettivo;
- *Obiettivi ESG\_AdD*: individuano tematiche specifiche che dovranno essere analizzate;
- *Sotto obiettivi ESG\_AdD*: si riferiscono ad uno specifico *Requisito* che dovrà essere perseguito attraverso azioni e strategie progettuali specifiche;
- *Parametro di valutazione e tipologia di analisi*: per ogni requisito viene dettagliata la modalità di analisi richiesta.

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 nel format, 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\_AdD**", eventualmente facendo anche riferimento alle rendicontazioni relative a CAM ed ai P.E.A. adottati, ove gli obiettivi siano sovrapponibili.

**Qualora vi siano impedimenti 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\_AdD 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.

## **5 – SERVIZI PREVISTI**

### **5.1 – Attività già eseguite e di supporto alla progettazione PFTE ed esecutiva**

Nell'ambito delle indagini conoscitive, la Stazione Appaltante ha acquisito il rilievo in BIM del complesso monumentale e le indagini strutturali e di verifica della vulnerabilità sismica, rese come documentazione allegata al presente DIP.

Sul rilievo geometrico-architettonico già acquisito dalla Stazione Appaltante, l'Affidatario dovrà operare le verifiche da lui ritenute più opportune al fine di acquisire e fare proprio l'elaborato, con la prescrizione di





AGENZIA DEL DEMANIO

## Struttura per la Progettazione

completare le parti ove risultassero non completamente definite nelle consistenze metriche, materiche e del degrado. La modalità di restituzione, la tipologia degli elaborati, il numero di sezioni e prospetti ed il grado di dettaglio relativi al rilievo geometrico-architettonico saranno preventivamente discussi con l'ufficio del RUP (composto dal RUP stesso, dai suoi collaboratori e dal DEC), ed approvati sulla base delle esigenze e degli obiettivi della progettazione.

Il carattere monumentale del complesso ai sensi del D.Lgs. 42/2004 richiedono nella fase di progettazione l'eventuale acquisizione delle relazioni specialistiche di approfondimento sugli aspetti archeologici, connessi con la possibilità che si debbano eseguire interventi in fondazione, oltre che sugli aspetti storico-artistici connessi all'evoluzione costruttiva del complesso stesso per giustificare interventi conservativi, o al contrario, dimostrare l'assenza di valore storico-architettonico di parti per le quali si propone la ristrutturazione o la demolizione.

Relativamente alle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche si deve far riferimento alla soluzione di riqualificazione proposta, sviluppata e condivisa sulla base della convenzione trasmessa alla scrivente dalla Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio che non presenta incrementi di volume, prevede una ristrutturazione complessiva e totale di tutto il complesso, utilizzato da sempre come ufficio e pertanto in continuità con la futura destinazione, consentendone un pieno ed efficace utilizzo contemperando il mantenimento del valore del bene nel tempo anche dato da un suo costante utilizzo, un adeguamento normativo strutturale ed impiantistico ed una costante piccola manutenzione dell'occupante.

Essendo il complesso vincolato verrà quindi mantenuta intatta la struttura portante e le caratteristiche tipologiche e di finitura esterne ed in parte interne operando una ristrutturazione in buona parte conservativa e provvedendo ad una diversa partizione degli spazi interni secondo le nuove esigenze della Guardia di Finanza. Principalmente verranno rifatti gli impianti termico, idrico, antincendio ed elettrici nuova rete LAN/TLC specifica, infissi esterni e interni.

Le facciate esterne prospicienti la via Fanfulla sono state ristrutturate di recente comprese le persiane in legno mentre all'interno del compendio le stesse sono state in buona parte ristrutturate. La porzione attualmente occupata dal Corpo Forestale si presenta complessivamente in buone condizioni esterne ed interne.

Nel calcolo dell'importo lavori si è tenuto conto delle limitate opere di partizione e rifunzionalizzazione degli spazi interni. Gli interventi previsti terranno conto nella loro totalità di quanto risultante dal servizio di verifica tecnica della vulnerabilità sismica, affidato ad un professionista esterno e concluso a febbraio del 2019 il quale complessivamente prevede interventi in una piccola porzione delle fondazioni a Nord-Ovest del Corpo A su via Fanfulla avente valore del fattore di sicurezza comunque compreso tra 0,835 e 1, in alcuni setti murari, nelle volte del piano terra, sui solai e sul sistema di copertura.

In base alle esigenze dei Reparti da riallocare, si propone una rifunzionalizzazione del complesso, come da layout qui di seguito allegato, mediante inserimento, oltre che di spazi idonei per la dislocazione dei Reparti stessi, anche di camerate per il personale in servizio alla sede, in sintesi descritto:

a. corpo di fabbrica principale:

- (1) piano seminterrato: locali tecnici, archivi, magazzini, armeria;
- (2) piano terra: locali e servizi comuni;
- (3) piano primo: uffici Gruppo Lodi
- (4) piano secondo: uffici Nucleo PEF Lodi, camerate;





A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

## Struttura per la Progettazione

b. corpo di fabbrica secondario:

(1) piano seminterrato: locali tecnici, archivi, magazzini;

(2) piano terra: Comando Provinciale Lodi;

(3) piano primo: Comando Provinciale Lodi;

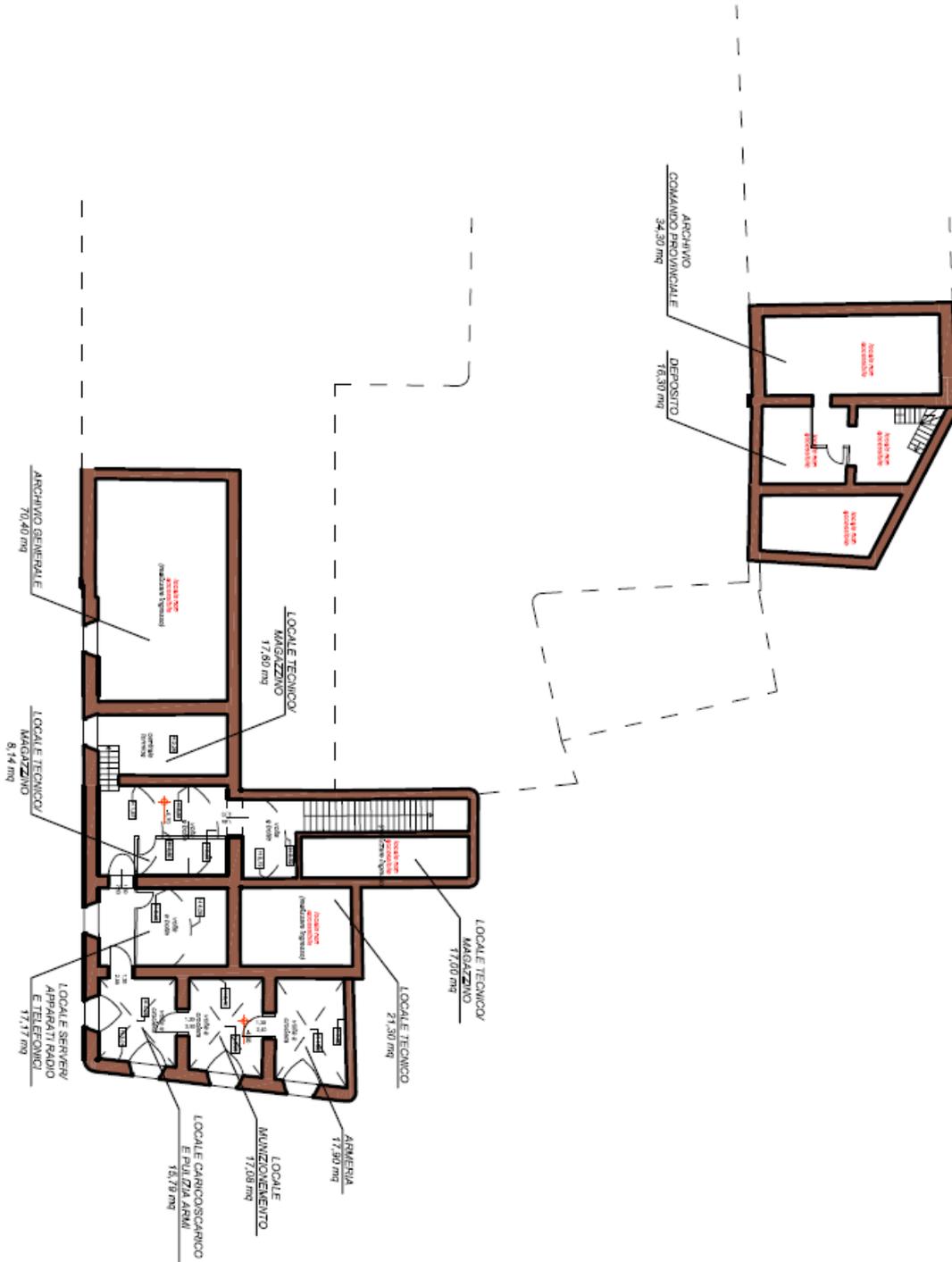
(4) piano secondo: camerate.





AGENZIA DEL DEMANIO

## Struttura per la Progettazione







AGENZIA DEL DEMANIO

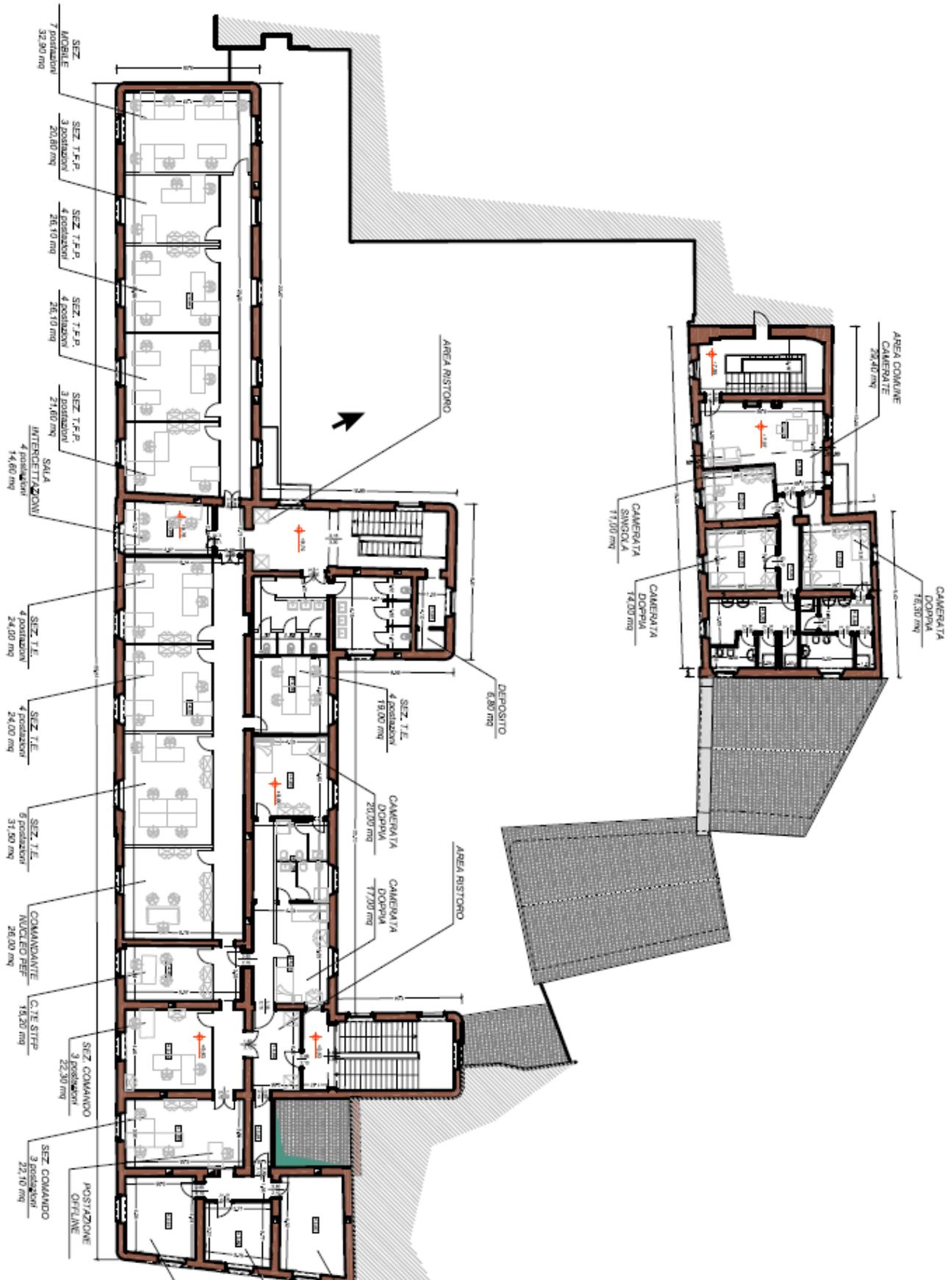
## Struttura per la Progettazione





AGENZIA DEL DEMANIO

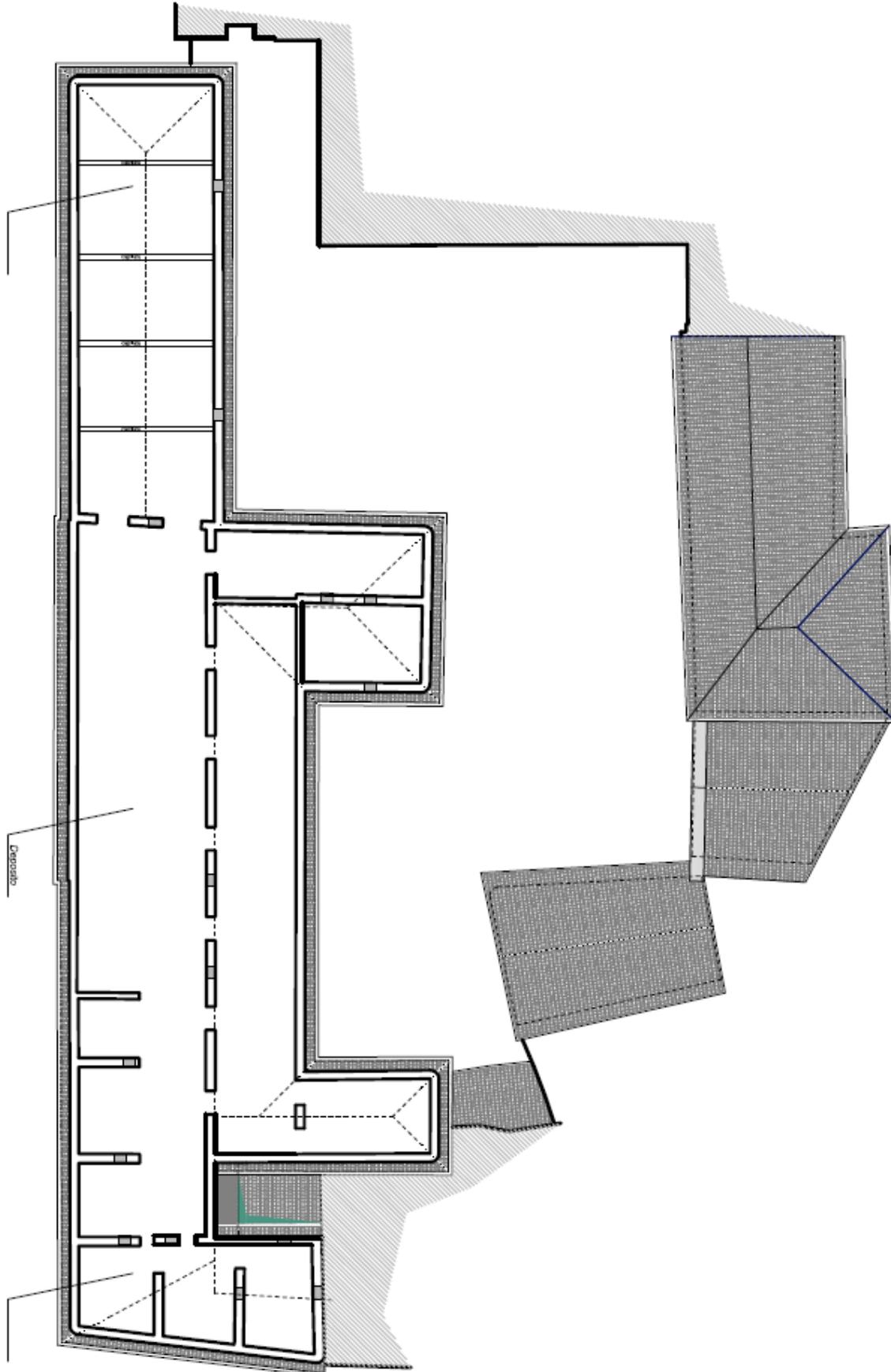
Struttura per la Progettazione





AGENZIA DEL DEMANIO

Struttura per la Progettazione



## 5.2 – Attività previste di progettazione PFTE ed esecutiva

L'esecuzione dei servizi di ingegneria e architettura finalizzati all'esecuzione delle attività di progettazione PFTE ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione è da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa (processo BIM) e in applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) di cui al DM 23.06.2022 ai sensi dell'art. 34 del D.L.gs 50/2016 e ss.mm.ii., per all'intervento di "Efficientamento energetico e rifunionalizzazione della Caserma Melegnano, di proprietà dello Stato da destinare a sede della Guardia di Finanza da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M 23/06/2022.

Il servizio appaltato è costituito da un unico lotto poiché la suddivisione in lotti dello stesso, comprometterebbe gli aspetti di funzionalità, fruibilità e fattibilità dello stesso. Le attività oggetto del servizio affidato sono elencate sinteticamente nella successiva Tabella 1, estratta dal Disciplinare di Gara (Importi soggetti a ribasso). I singoli servizi saranno poi dettagliatamente descritti e disciplinati nel capitolato tecnico prestazionale.

Con la partecipazione alla presente procedura, il concorrente accetta senza riserva alcuna e dichiara la completezza di tutti i contenuti e degli elaborati relativamente a qualsiasi aspetto previsto dai documenti posti a base di gara. Qualunque implementazione relativa a tali documenti di gara, compresi quelli che potranno riguardare le avanzate fasi di progettazione PFTE ed esecutiva, anche su richieste formulate dall'Amministrazione Usuarie sarà compresa nelle attività oggetto della presente procedura e non darà luogo a compensazioni economiche ulteriori.

È da considerarsi inclusa nei servizi richiesti la redazione di ogni documentazione/elaborato necessario per il rilascio dei pareri e autorizzazioni da parte di tutti gli Enti competenti ivi compresi i pareri dei Vigili del Fuoco (Valutazione dei Progetti ai sensi dell'art. 3 del DPR 151/2011 e Controlli di Prevenzione incendi ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011), dell'Ente Civico, Soprintendenza, ASL e di qualsiasi altro Ente interessato, per rendere il progetto approvabile e appaltabile nonché per garantire l'ottenimento, a lavori ultimati, di ogni certificazione, attestazione o atto/documentazione prevista dalla normativa applicabile al caso di specie (Permesso di Costruire, Attestazione di Qualificazione Energetica, Certificato di Agibilità, SCIA Antincendio, Certificato di Idoneità Statica/Sismica, ecc.). Ancora saranno a carico del soggetto affidatario della progettazione tutte le prove e le indagini ulteriori che si mostrassero necessarie ai fini del buon esito delle attività progettuali e di piena conoscenza dei manufatti da rilevare, nonché per le attività relative all'eventuale verifica preliminare archeologica. In sede di formulazione della propria offerta, il progettista dovrà pertanto tenere conto di ogni onere relativo allo svolgimento delle attività su indicate.

La Stazione Appaltante si riserva comunque la facoltà di non dar corso ad alcune o a tutte le parti del servizio, come indicate nella precedente tabella, qualora per qualunque causa ciò si renda necessario ad insindacabile giudizio della stessa, anche per motivi di pubblico interesse, necessità, fatti obiettivi ad essa non imputabili, esigenze non previste né prevedibili con l'ordinaria diligenza. In tal caso nulla è dovuto all'aggiudicatario del servizio, se non le competenze effettivamente maturate per i servizi prestati fino a quel momento. È esclusa pertanto qualunque forma di indennizzo per cessata prestazione unilaterale da parte dell'amministrazione anche laddove essa abbia avuto un principio di esecuzione.

**Tabella n. 1 – Prestazioni oggetto dell'appalto (estratta dal disciplinare di gara)**

RIEPILOGO		
FASI PRESTAZIONALI	Corrispettivi CP+S	Di cui costo del personale
b.I) Verifica BIM e Relazione Archeologica	7.436,35 €	3.123,63
b.II) PROGETTAZIONE PFTE	393.071,07 €	203.816,74
b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA	333.082,77 €	169.370,05
<b>Totale netto oneri complessivi relativi ai servizi</b>	<b>733.590,19 €</b>	



Al fine di fornire l'indicazione sulla determinazione del corrispettivo dell'incarico si allega al Capitolato la Determinazione del corrispettivo a base di gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria con l'indicazione dei singoli importi per le attività da compiere sul Bene, come sopra riportate. Il corrispettivo delle prestazioni professionali poste a base d'appalto è stato determinato con riferimento alle tariffe del D. M. 17/06/2016 in applicazione all'art. 24, comma 8 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

L'importo contrattualizzato si intende fisso ed invariabile anche in caso di modifiche progettuali che abbiano ripercussioni sull'importo dei lavori assunto come base per il calcolo della parcella. Eventuali integrazioni o sottrazioni agli importi pattuiti saranno considerati sulla base della percentuale proposta nell'offerta del concorrente e solamente se l'importo lavori subisce incremento o decremento uguale o maggiore del 25%. Al di sotto di tale percentuale l'importo pattuito è da ritenersi invariabile.

Al verificarsi della necessità di svolgere ulteriori attività, nei limiti previsti dalla norma vigente in materia di appalti pubblici, il maggior compenso ad esse connesso verrà determinato in riferimento alle medesime tariffe del D. M. 17/06/2016 in conformità con l'art. 24, comma 8 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii applicando il ribasso percentuale offerto dall'aggiudicatario in sede di gara.

### **5.3 – Diagnosi energetica, APE**

L'appaltatore dovrà eseguire e individuare gli interventi migliorativi (sia impiantistici che di isolamento) idonei alla riduzione dei consumi dell'immobile e relativo APE.

### **5.4 – Progettazione e Coordinamento alla sicurezza in fase di progettazione**

Il Progetto di Fattibilità tecnica Economica ai sensi dell'art. 23 cc.5 e 6 del D. Lgs 18 aprile 2016 n.50 è da intendersi come **PFTE "rafforzato"** e conterrà tutti gli elementi necessari per la richiesta ed il successivo rilascio (comprese tutte le integrazioni che dovessero essere richieste e/o necessarie) delle autorizzazioni amministrative, dei pareri e dei nulla-osta degli enti competenti in sede di conferenza dei servizi come disciplinato dall'art. 16 bis D.L. 146 del 21/10/2021 convertito in Legge n. 215 del 17/12/2021.

Il PFTE "rafforzato" dovrà essere costituita dagli elaborati grafici e descrittivi i cui contenuti sono indicati e descritti alla Sezione II e III del D.P.R. 5 Ottobre 2010 n. 207 e meglio individuati nell'allegato schema dei corrispettivi- attualmente ancora vigente e conterrà almeno i seguenti elaborati:

- a. relazione generale;
- b. relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
- c. relazione di intervento completa delle relative schede riferite agli intonaci, agli strati di finitura pittorici, agli elementi in pietra e agli elementi in ferro per ottenimento dell'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio
- d. calcolo sommario e prime indicazioni PSC;
- e. rilievo materici e patologici delle facciate;
- f. elaborati grafici;
- g. studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
- h. calcoli delle strutture e degli impianti;
- i. disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- j. censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- k. elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- l. computo metrico estimativo e capitolati;
- m. aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- n. quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza;
- o. progettazione antincendio;
- p. relazione tecnica finalizzata alla dimostrazione della conformità della progettazione ai Criteri Ambientali Minimi di cui al DM Ambiente 11/10/2017;
- q. Individuazione prerequisiti e crediti del protocollo energetico ambientale perseguendo quanto stabilito dal Green Building Council (GBC) Historic Building, aggiornamento lista di controllo e modello energetico; eventuali attività Commissioning;



Il progetto esecutivo costituisce l'ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e, pertanto, definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare.

La progettazione esecutiva dovrà essere costituita dagli elaborati grafici e descrittivi i cui contenuti sono indicati e descritti alla Sezione IV "Progetto esecutivo" (artt.33-43) del D.P.R. 5 Ottobre 2010 n. 207- attualmente ancora vigente e conterrà almeno i seguenti elaborati:

- a. relazione generale;
- b. relazioni specialistiche e relazione tecnica ai sensi della L. 10 del 9 gennaio 1991;
- c. elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- d. calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti ai sensi D.M. n. 37/08 completi di elaborati grafici e descrittivi della tipologia di impianti, il loro sviluppo, la loro interferenza con le strutture murarie esistenti (forometrie) e le modalità di posa;
- e. piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f. piano di sicurezza e di coordinamento in fase di progettazione di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- g. computo metrico estimativo e quadro economico;
- h. quadro di incidenza della manodopera;
- i. cronoprogramma;
- j. elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- k. schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- l. relazione tecnica finalizzata alla dimostrazione della conformità della progettazione ai Criteri Ambientali Minimi di cui al DM Ambiente 11/10/2017;
- m. documentazione conforme all'allegato I al DM 7/8/2012 a firma di tecnico abilitato (professionista iscritto in albo professionale, che opera nell'ambito delle proprie competenze) comprendente la scheda informativa generale, la relazione tecnica e gli elaborati grafici.
- n. Rendicontazione finale di progettazione Green Building Council (GBC) Historic Building in conformità al protocollo energetico ambientale prescelto; eventuale modello energetico; eventuali attività Commissioning; Redazione dei piani di gestione cantiere; capitolato tecnico con le specifiche di sostenibilità; definizione delle clausole contrattuali e gestionali per la successiva fase di appalto dei lavori.

Le attività previste sono quindi quelle descritte nella normativa di settore con in aggiunta l'ipotesi e messa in atto di scenari di efficientamento energetico al fine di minimizzare i consumi energetici dell'edificio portando lo stesso, compatibilmente con lo stato vincolistico ed i parametri urbanistici, ad essere più prossimo possibile a quasi zero (nZEB) tenendo altresì conto della Delibera di Giunta Regionale n. 3868 del 17/07/2015.

Nella progettazione dovranno essere tenuti in considerazione tutti i parametri e

Inoltre, ai sensi DM CAM Edilizia (Decreto del Ministero della Transizione Ecologica del 23/06/2022 entrato in vigore il 04/12/2022), l'intervento progettato dovrà essere predisposto mediante uso di materiali e tecniche ridotto impatto ambientale (criteri CAM).

Oltre a quanto già su riportato in merito all'applicazione dei Criteri Ambientali Minimi, si specifica ulteriormente che dovranno essere utilizzati sistemi realizzativi che privilegino l'uso di tecniche orientate alla sostenibilità, riconoscendo le prestazioni degli edifici in settori chiave, quali il risparmio energetico ed idrico, la riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, il miglioramento della qualità ecologica degli interni e le risorse impiegate privilegiando inoltre i sistemi che consentano di ridurre sensibilmente i tempi di realizzazione delle opere.

Si dovranno avere le necessarie autorizzazioni dal comune di Lodi, dalla Soprintendenza e dal competente comando dei Vigili del Fuoco e dovrà essere progettata la rifunzionalizzazione complessiva prevedendo il superamento di qualsiasi barriera architettonica, con specifica progettazione degli accessi, della viabilità interna e degli spazi comuni.

Il layout è stato condiviso con i competenti uffici dell'amministrazione coinvolta e rispecchia le esigenze espresse.



L'avanzamento progettuale sulla base del suddetto layout di massima dovrà essere condiviso, a seguito delle indagini svolte, relazione archeologica e del rilievo, dall'operatore economico con li RUP ed il DEC ed eventualmente rimodulato con una o più soluzioni tipologiche.

Durante la progettazione dovrà inoltre essere condivisa una documentazione tale da consentire una continua verifica dell'operato e per rendere possibile un riscontro della rispondenza delle richieste architettonico-distributive avanzate dai singoli enti e la verifica del parametro "mq/addetto".

### 5.5 – Protocollo di scambio dei dati dei modelli e degli elaborati.

Per quanto concernente il protocollo di scambio dati, e fermo restando l'obbligo di consegna dei file formato \*IFC e natio (per quanto concerne il BIM), dovranno essere consegnati files nei formati editabili e i corrispondenti per la conservazione come di seguito riportati, o loro equivalenti.

L'elenco proposto va inteso a titolo esemplificativo e non esaustivo.

	Formato editabile	Formato per la conservazione
Documentazione	*.docx, *.docm	pdf/A
	*.pptx, *.pptm	pdf/A
	*.txt	pdf/A
	*.xls, *.xlsx, *.dcf	pdf/A
Immagini	*.bmp	pdf/A
	*.jpg	pdf/A
	*.jpeg	pdf/A
	*.png	pdf/A
	*.tiff	pdf/A
	*.pcx	pdf/A
	*.gif	pdf/A
	*.tga	pdf/A
Elaborati e modelli	*.dxf	pdf/A
	*.dwg	pdf/A
	*.rvt, *.rfa	*.IFC

## 6 – LIMITI FINANZIARI DELLA PROCEDURA

Il costo dei servizi oggetto della presente procedura ammonta ad euro **€ 733.590,19** oltre cassa professionale ed iva.

Il servizio avrà una durata massima pari a 210 (duecentodieci) giorni oltre le tempistiche necessarie per l'ottenimento dei pareri dagli uffici competenti, per la verifica e la validazione.

Dovranno essere avviate le necessarie interlocuzioni con il comune di Lodi, la Soprintendenza ed i Vigili del Fuoco per minimizzare il più possibile gli imprevisti e le ripianificazioni rispettando ed anticipando i tempi di buona riuscita dell'intero servizio che **riveste carattere prioritario** nell'ottica di razionalizzazione degli spazi in uso alle amministrazioni statali.

Per il calcolo delle competenze professionali si è preso come riferimento l'importo presunto dei lavori pari ad **€ 8.844.104,05** determinato con costi parametrici di opere analoghe aggiornate ai prezzi di Gennaio 2023, suddiviso come segue con riferimento al DM 17/06/2016:



**E.22 4.084.018,74 euro;**  
**S.04 2.480.507,08 euro;**  
**IA.01 230.672,99 euro;**  
**IA.02 307.504,17 euro;**  
**IA.04: 1.741.401,07 euro.**

**Il costo dell'opera non potrà superare l'importo suindicato: nell'eventualità ciò non si verificasse, il progettista dovrà fermare le attività e informare tempestivamente e in forma scritta il Responsabile del Procedimento attendendo istruzioni sul proseguimento.**

## **7 – PROCEDURE DI AFFIDAMENTO**

E' prevista l'indizione di una gara a procedura aperta di cui all'art.60 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii. tramite il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) adottando il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa con le specifiche meglio dettagliate nel Capitolato e nel Disciplinare.

## **8 – NORMATIVA**

Nelle fasi di progettazione dell'intervento dovranno essere rispettate tutte le leggi, regolamenti e norme tecniche nelle materie afferenti alla tipologia di intervento prevista.

Dovrà altresì essere rispettato appieno quanto dettato dai regolamenti a livello locale e quanto prescritto dagli Enti territorialmente competenti, anche attraverso prescrizioni particolari.

Il progetto dovrà inoltre essere sottoposto all'approvazione o acquisire il parere di tutti gli enti preposti all'applicazione ed alla vigilanza delle diverse legislazioni di settore, che sarà cura del progettista richiedere.

Si riportano di seguito, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, una serie di norme di riferimento per ciascun settore:

Norme in materia di contratti pubblici

- D. lgs 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm. e ii.. "Codice degli Appalti"
- D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 e ss.mm. e ii.. per le parti non ancora abrogate dal codice
- Linee Guida A.N.A.C. di attuazione del D.lgs. 50/2016;
- Decreti Ministeriali emanati in attuazione del D.lgs. 50/2016;

Normativa urbanistica e beni culturali

- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio";
- D. lgs. 22 gennaio 2004, n.42: "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm. e ii.. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- D.P.R. 18 aprile 1994 n.383: "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale";
- D.P.R. 24 luglio 1977 n.616: "Attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22 luglio 1975, n. 382";
- D.M. 2 aprile 1968 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da conservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti";
- Strumenti urbanistici di vario livello (Regionale – Sovracomunale – Comunale);

Normativa in materia strutturale ed antisismica

- C.S.LL.PP. N. 7 del 21 gennaio 2019 - Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018
- NTC 2018 approvate con il decreto MIT del 17 gennaio 2018, pubblicate sulla Serie Generale n. 42 del 20-2-2018.



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756  
e-mail: dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it  
pec: StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it

- Legge Regionale 10 agosto 2017, n. 22;
- Legge Regionale 26 maggio 2017, n. 15;
- 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"
- DGR 30 marzo 2016, n. X/5001 Approvazione delle linee di indirizzo e coordinamento per l'esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica, artt. 3, comma 1, e 13, comma 1, della l.r. 33/2015);
- Legge regionale 12 ottobre 2015, n. 33 Disposizioni in materia di opere o di costruzioni e relativa vigilanza in zone sismiche;
- DGR 8/10/2015 n. X/4144 Ulteriore differimento del termine di entrata in vigore della nuova classificazione sismica del territorio;
- DGR 10/10/2014 n. X/2489 Differimento del termine di entrata in vigore della nuova classificazione sismica del territorio lombardo;
- DGR 11/07/2014 n. X/2129 Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia;
- 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";
- 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. 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. 20 marzo 2003 n. 3274 e ss.mm. e 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";
- Legge 5 novembre 1971 n. 1086: "Norme per la disciplina delle opere in c.a. normale e precompresso ed a struttura metallica";

#### Norme in materia di risparmio/contenimento energetico

- DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE, 18 novembre 2019 - XI 2480 "Disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici: nuovi criteri per la copertura degli obblighi relativi alle fonti rinnovabili e per il riconoscimento delle serre bioclimatiche come volumi tecnici";
- D.M 26 giugno 2015: "Adeguamento del decreto del MISE 26 giugno 2009 – Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici";
- 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 ed abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE";
- D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74: "Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione ed 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'art.4, comma 1), lettere a) e c) del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192";
- D.M. 26 giugno 2009: "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici";
- LEGGE REGIONALE, 11 DICEMBRE 2006 - 24 smi (Versione 1.0)
- D.lgs. 19 agosto 2005 n.192: "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
- D.M. 2 aprile 1998: "Modalità di certificazione delle caratteristiche e delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti ad essi connessi";
- 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";
- Legge 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";

#### Norme in materia di sostenibilità ambientale ed inquinamento

- D. Min. Transiz. Ecologica 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"
- D.P.R. 13 giugno 2017 n. 120: "Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164";



- D.M. Ambiente 07 marzo 2012- all.1: “Servizi energetici per gli edifici, di illuminazione e forza motrice e di riscaldamento e raffrescamento”;
- D.M. Ambiente 25 luglio 2011 – all.2: “Acquisto di serramenti esterni”;
- 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. 3 aprile 2006, n.152: “Norme in materia ambientale”;

#### Norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.

- D.P.R. 24 luglio 1996 n.503: “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;
- LEGGE REGIONALE 20 febbraio 1989, n. 6 “Norme sull’eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione”;

#### Norme in materia di sicurezza

- Legge 1 ottobre 2012, n. 177: “Modifiche al decreto legislativo 9 aprile 2008 n.81, in materia di sicurezza sul lavoro per la bonifica degli ordigni bellici”;
- D.lgs. 3 agosto 2009 n.106: “Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 9 aprile 2008 n.81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;
- D.lgs. 9 aprile 2008 n.81: “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro” e ss.mm. e ii.;

#### Norme in materia di impianti

- D.M. 22 gennaio 2008 n.37: “Regolamento concernente l’attuazione dell’art.11-quinques, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici”;
- D.P.R. 30 aprile 1999 n.162: “Regolamento recante norme per l’attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio”.



## ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Di seguito alcune fotografie relative al piazzale ed agli spazi interni del complesso con la nomenclatura dei fabbricati di cui all'immagine sotto:

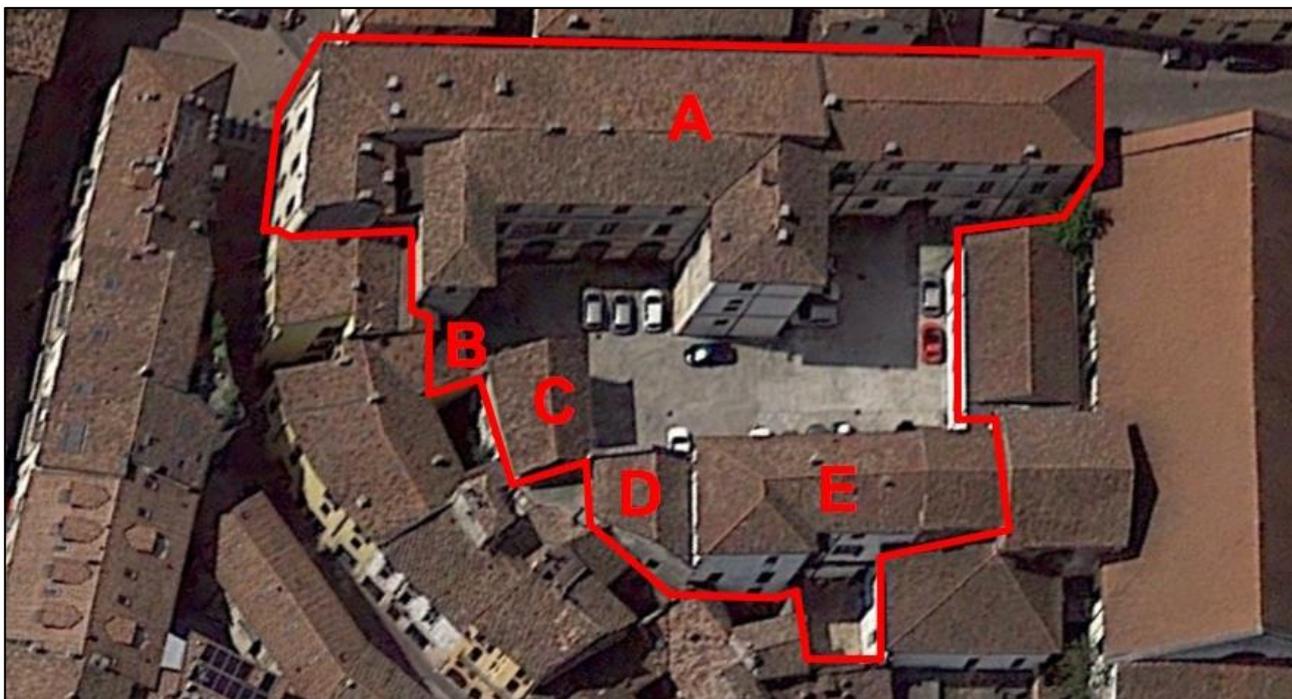


Figura 5 – Vista dell'esterno, via Fanfulla/angolo via Lodino



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756  
e-mail: dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it  
pec: StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it



*Figura 6 – Vista dell'esterno, via Fanfulla fianco complesso "Cavallerizza"*



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756  
e-mail: dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it  
pec: StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it



*Figura 6 – Vista del corpo di fabbrica D sul cortile interno*





*Figura 7 – Vista del corpo di fabbrica A sul cortile interno*



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756  
e-mail: [dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it](mailto:dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it)  
pec: [StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it](mailto:StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it)

*Figura 8 – Vista del corpo di fabbrica E in uso all'Arma dei Carabinieri-Corpo Forestale*

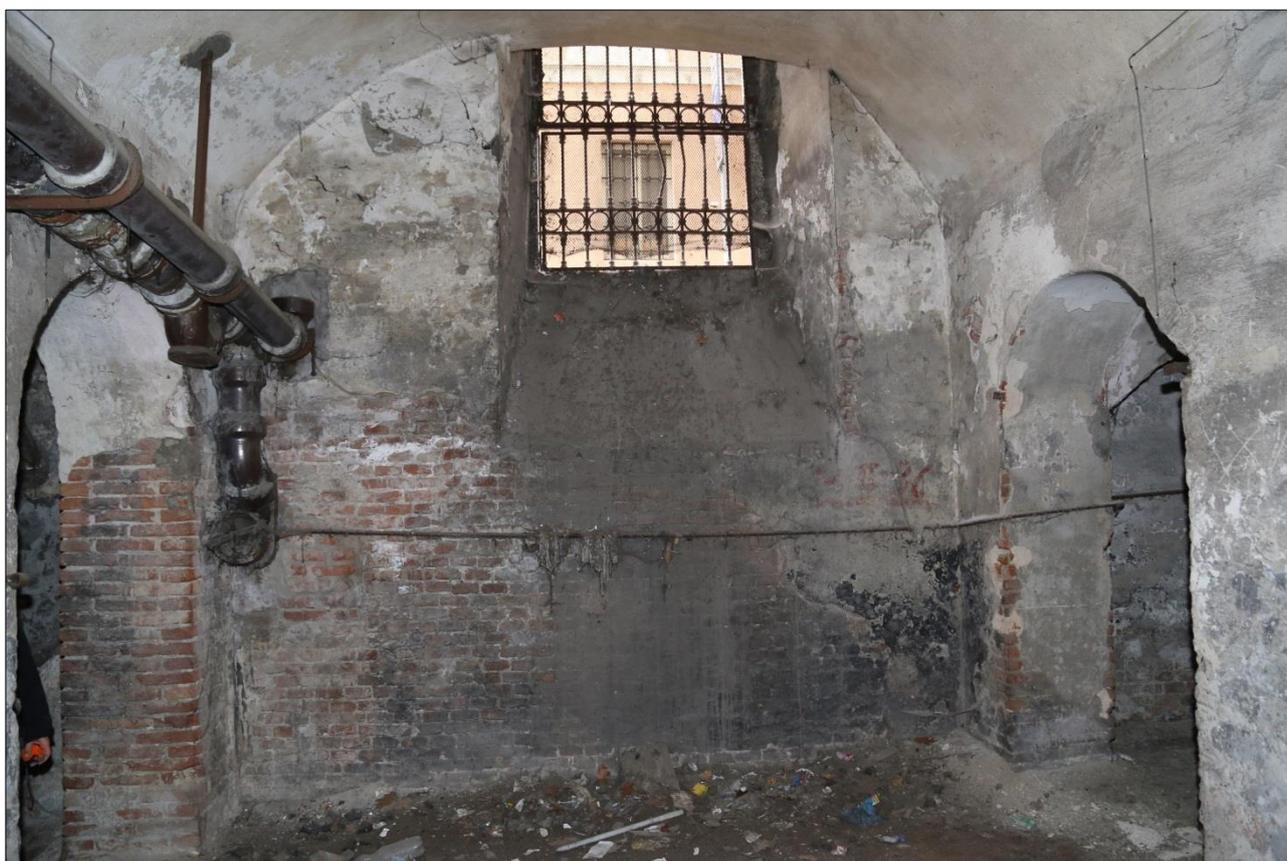


*Figura 9 – Vista del corpo di fabbrica C sul cortile interno*





*Figura 10 – Vista del corpo di fabbrica A sul cortile interno e ingresso carrabile da via Fanfulla*



*Figura 11 – Vista del piano interrato del corpo di fabbrica A*



*Figura 12 – Vista del piano interrato del corpo di fabbrica A*



*Figura 13 – Vista del portico di ingresso del corpo di fabbrica A verso l'ingresso pedonale da via Fanfulla*



*Figura 14 – Vista del portico di ingresso del corpo di fabbrica A verso il cortile interno*





*Figura 15 – Vista del corpo di fabbrica A: porzione degli spazi in uso alla Motorizzazione*



*Figura 16 – Vista del corpo di fabbrica A al piano primo*



*Figura 17 – Vista del corpo di fabbrica A al piano primo*





*Figura 18 – Vista del corpo di fabbrica A, scale di accesso al piano secondo*



*Figura 19 – Vista del corpo di fabbrica A al piano secondo*



*Figura 20 – Vista degli interni del corpo di fabbrica C*





*Figura 21 – Vista degli interni del corpo di fabbrica C*



*Figura 22 – Vista delle scale interne di accesso al piano primo del corpo di fabbrica C*





Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756  
e-mail: [dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it](mailto:dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it)  
pec: [StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it](mailto:StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it)

*Figura 23 – Vista interna del corpo di fabbrica D*



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756  
e-mail: [dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it](mailto:dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it)  
pec: [StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it](mailto:StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it)



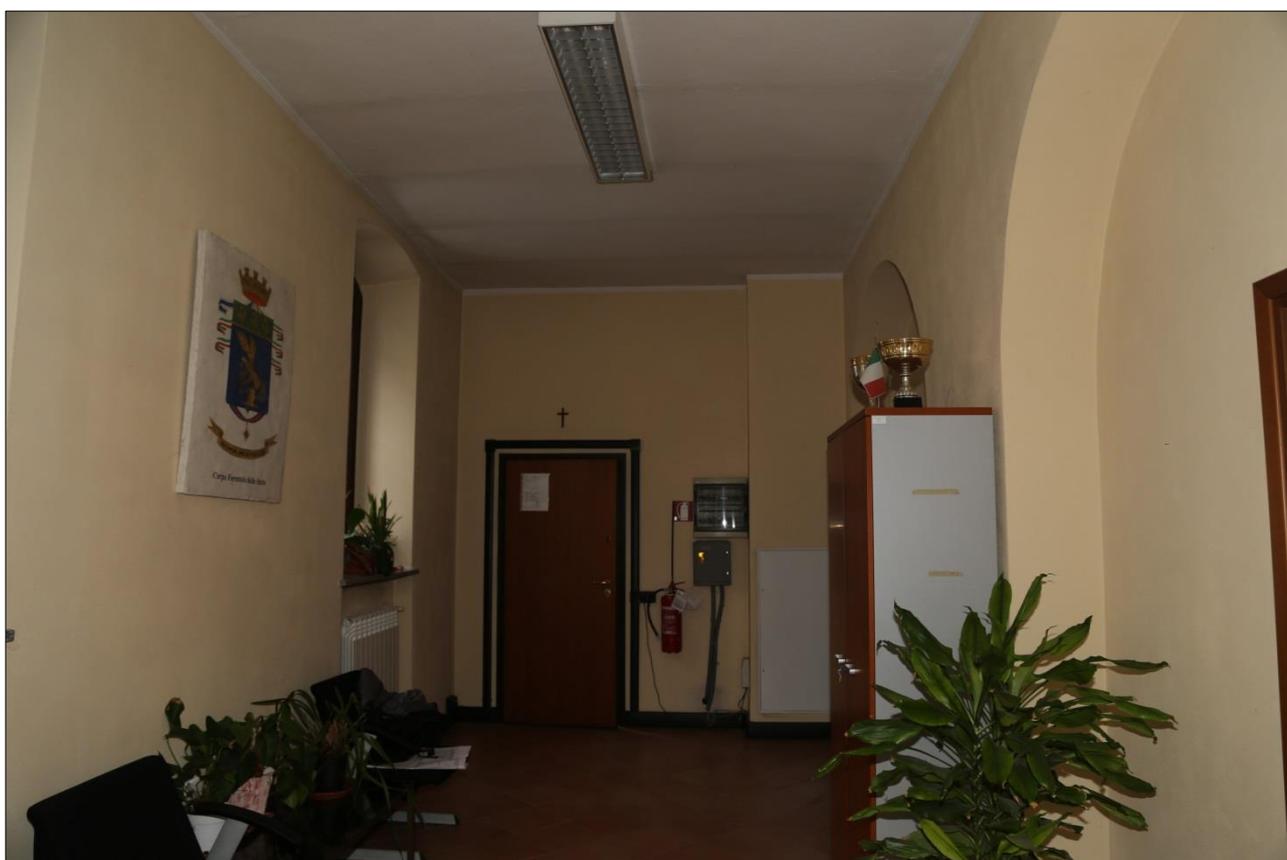
*Figura 24 – Vista interna del corpo di fabbrica D*  
Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756  
e-mail: dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it  
pec: StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it



*Figura 25 – Vista interna del corpo di fabbrica D*  
Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756  
e-mail: dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it  
pec: StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it



*Figura 26 – Piano terra del corpo di fabbrica E occupato dall'Arma dei Carabinieri-Corpo Forestale*



*Figura 27 – Piano terra del corpo di fabbrica E occupato dall'Arma dei Carabinieri-Corpo Forestale*



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756  
e-mail: [dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it](mailto:dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it)  
pec: [StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it](mailto:StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it)



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756  
e-mail: [dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it](mailto:dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it)  
pec: [StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it](mailto:StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it)

*Figura 28 – Piano primo del corpo di fabbrica E occupato dall'Arma dei Carabinieri-Corpo Forestale*



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756  
e-mail: [dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it](mailto:dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it)  
pec: [StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it](mailto:StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it)



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756  
e-mail: [dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it](mailto:dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it)  
pec: [StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it](mailto:StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it)

*Figura 29 – Piano primo del corpo di fabbrica E occupato dall'Arma dei Carabinieri-Corpo Forestale*



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756  
e-mail: [dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it](mailto:dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it)  
pec: [StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it](mailto:StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it)



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756  
e-mail: [dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it](mailto:dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it)  
pec: [StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it](mailto:StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it)

*Figura 30 – Scale di accesso al piano II° del corpo di fabbrica E occupato dall'Arma dei Carabinieri-Corpo Forestale*



*Figura 31 –Piano secondo del corpo di fabbrica E occupato dall'Arma dei Carabinieri-Corpo Forestale*



*Figura 32 –Piano secondo del corpo di fabbrica E occupato dall’Arma dei Carabinieri-Corpo Forestale*



*Figura 33 –Piano secondo del corpo di fabbrica E occupato dall’Arma dei Carabinieri-Corpo Forestale*





*Figura 34 –Piano secondo del corpo di fabbrica E occupato dall’Arma dei Carabinieri-Corpo Forestale*



## OBIETTIVI ESG -LODI EX MELEGNANO

MACRO-GOALS	GOALS	OBIETTIVO ESG	nuova codifica KPI	SOTTO-OBIETTIVO	DESCRIZIONE OBIETTIVO	TIPOLOGIA ANALISI E PARAMETRO VALUTAZIONE	
E ENVIRONMENTAL	Ridurre i consumi energetici	Riduzione del consumo di energia primaria		E1.a2	B1-Edificio esistente	A seguito dell'intervento la riduzione del consumo di energia primaria pre e post intervento sarà superiore al <b>50%</b>	ANALISI QUANTITATIVA [ % ] [tep/anno] _dettagliare i consumi di energia primaria pre intervento, derivanti dalla Diagnosi energetica svolta, e confrontarli con i consumi attesi post intervento.
		Miglioramento della classe energetica		E1.a3	B2-Edificio esistente	L'intervento permetterà un miglioramento della prestazione energetica con salto di tre o più classi energetiche	ANALISI QUANTITATIVA: [classe ante] [classe post] [salti di classe energetici ]  _dettagliare la classe energetica ante operam (da Diagnosi Energetica svolta in fase di indagini
	Promuovere la resilienza ai cambiamenti climatici	Mitigazione effetto isola di calore		E2.a1	A-Intervento generico	La media ponderata degli indice di riflettanza solare (SRI) delle superfici esterne non verdi dovrà essere almeno - 76 per superfici orizzontali (<15%) - 29 inclinate (>15%) devono avere indice	ANALISI QUANTITATIVA [ SRI ] _indicare indice SRI medio ponderato al mq sia per le superfici inclinate (>15%) che per le superfici orizzontali (>15%)
		Mitigazione e adattamento agli eventi meteorologici estremi		E2.a2	A-Intervento generico	Il progetto prevedrà un miglioramento della permeabilità delle aree esterne, garantendo che almeno il 20% della superficie esterna sia permeabile. Inoltre dovranno essere previste soluzioni per il riuso dell'acqua in sito.	ANALISI QUALI-QUANTITATIVA [ % ] _percentuale sup.esterna permeabile _dettagliare soluzioni per il riuso dell'acqua potabile
	Promuovere un potenziamento della mobilità sostenibile	Mobilità sostenibile		E.6.a1	Mobilità elettrica	Sarà previsto l'inserimento di almeno 1 punto di ricarica per auto elettriche	ANALISI QUANTITATIVA [ n ] [ % ] _specificare numero e percentuale posti auto per veicoli elettrici
	Valutare la sostenibilità ambientale, sociale ed economica dell'intervento	Protocolli di certificazione energetico-ambientale		E10.a1	Protocolli di certificazione energetico-ambientale	Sarà previsto l'ottenimento della certificazione dell'intervento secondo un protocollo di sostenibilità energetico-ambientale di livello nazionale	Si prevede di ottenere una certificazione ambientale almeno di livello medio rispetto alla classificazione prevista dal modello di certificazione
S SOCIAL	Promuovere la riqualificazione e valorizzazione fruitiva del patrimonio e del contesto urbano	Aumento del benessere e del comfort		S1.a1	Qualità architettonica	L'intervento interessa un compendio di interesse storico-monumentale da restaurare e riutilizzare per i reparti della GDF	ANALISI QUALITATIVO: Riuso e riqualificazione finalizzati a soddisfare fabbisogni della PA
				S1.a2	Valore del contesto culturale in cui l'intervento è ubicato	L'intervento interessa un contesto di elevato valore storico-culturale (centro storico)	ANALISI QUALITATIVO: miglioramento delle condizioni percettive e fruitive delle preesistenze di elevata qualità storico culturale e paesaggistica
	Rigenerazione urbana			S1.b1	Riutilizzo di manufatti dismessi	Si prevede il riutilizzo del compendio quasi completamente dismesso e ad oggi utilizzato per il 15% della sua superficie totale	ANALISI QUANTITATIVO: Riuso manufatto dismesso
				S1.b2	Impatto indiretto sull'economia locale	Si prevede che l'intervento abbia un impatto positivo sull'economia locale dovuto a un incremento della domanda (es. incremento numero attività commerciali, servizi di ristorazione, incremento del valore delle unità immobiliari ecc.) e possa contribuire alla riqualificazione e ripopolamento della zona	ANALISI QUALITATIVO: Impatto sull'economia locale

	Garantire il benessere e la qualità ambientale Interna ed esterna	Qualità ambientale degli ambienti interni		<b>S3.a1</b>	Comfort termico	Per gli ambienti ad uso ufficio l'intervento permetterà di raggiungere condizioni di comfort termometrico (PMV e PPD) pari alla classe A secondo quanto previsto dalla norma ISO 7730:2005	ANALISI QUANTITATIVA _dettagliare gli ambienti che raggiungeranno la classe prefissata
		Benessere e qualità della fruizione degli spazi		<b>S3.b1</b>	Miglioramento delle condizioni di fruizione e uso degli spazi di lavoro	L'intervento dovrà prevedere un assetto strutturale che consente di lavorare in modo sano, agile e innovativo (es. spazi attrezzati per la condivisione e lavoro di gruppo, pareti disegnabili, aree break e ristoro)	ANALISI QUANTITATIVA _dettagliare le strategie intraprese per raggiungere l'obiettivo
<b>G</b> GOVERNANCE	Valutare il livello di innovazione connesso al funzionamento dell'edificio	Innovazione, gestione e controllo post operam		<b>G2.a1</b>	Building Automations and C	L'intervento dovrà prevedere l'installazione di sistemi di monitoraggio e controllo connessi a un sistema di automazione, controllo, regolazione e gestione delle tecnologie dell'edificio di classe A secondo quanto definito dalla norma UNI EN15232	ANALISI QUALITATIVA _dettagliare tutte le specifiche progettuali adottate in coerenza con la UNI EN 15232