

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE DELL'EDIFICIO PER UFFICI E
LABORATORI DA DESTINARE A NUOVA SEDE DELL'AGENZIA A PORDENONE

ai sensi dell'art. 31 del D.L.g.s. 50/2016 e ss.mm.ii., relativamente alla fase di
progettazione di fattibilità tecnica ed economica

SOMMARIO

PREMESSE.....	3
OBIETTIVO DEL PROGETTO.....	4
UBICAZIONE.....	4
DATI CATASTALI E URBANISTICI.....	4
PARAMETRI DI PROGETTO.....	6
DEFINIZIONE PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA	9
FASI E CRONOPROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DELL'INTERVENTO	9
QUADRO ECONOMICO DI SPESA	10

PREMESSE.

con decreto n. 127 di data 20/12/2019, l'ARPA ha adottato il programma annuale 2020 e pluriennale 2020 – 2022 e che, al punto C.3 “Le politiche di investimento” e in accordo con il punto C.3.1.1 “C.3.1.1 Razionalizzazione delle sedi dell'Agenzia” è previsto che rispetto all'adeguamento sismico della sede di Pordenone sia da verificare una soluzione che tenga conto del fatto che ARPA dispone anche di un'area edificabile limitrofa all'area sulla quale è ubicata l'attuale sede;

con determina a contrarre n. 159 di data 29/11/2017, è stata indetta una procedura negoziata, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera b) e dell'ex art. 157, comma 2 del D.lgs.n. 50/2016 e s.m.i, per l'individuazione dei professionisti esterni, cui affidare gli incarichi professionali per l'affidamento di n. 02 servizi di architettura e di ingegneria inerenti la verifica di vulnerabilità sismica a livello 1 e 2 ai sensi dell'OPCM 3274/2003 e s.m.i. di alcune sedi dell'ARPA FVG, utili al miglioramento della resistenza strutturale all'eventuale azione sismica;

con decreto del Direttore Generale n. 2 di data 15/01/2018 si è provveduto a disporre l'aggiudicazione dei due servizi di architettura ed ingegneria sopra riportati di cui il n. 2 allo Studio “AB&P Engineering srl, capogruppo, e Moro geol. Alessandro” per un corrispettivo pari a complessivi € 14.856,95, importo da ritenersi comprensivo di spese, contributi previdenziali ed IVA di Legge;

con decreto del Direttore Generale n. 86 di data 28/08/2018, si è autorizzata la sottoscrizione del Disciplinare di incarico tra lo Studio “AB&P Engineering srl, capogruppo, e Moro geol. Alessandro”;

con nota prot. 36718-A dd. 16.10.2018 lo Studio “AB&P Engineering srl, affidataria del servizio come sopra definito, consegnava la documentazione relativa allo valutazione di vulnerabilità sismica LC1 e 2 costituita dalla seguente documentazione afferente la sede di Pordenone:

Indagini e controlli non distruttivi sulle strutture Dipartimento di Pordenone
Relazione sulla vulnerabilità sismica Dipartimento di Pordenone
Calcolo sommario di spesa Dipartimento di Pordenone

In esito all'affidamento con RDA 194 dd. 27.02.2019 del Responsabile dell'IPAS Tecnico – Patrimoniale ad oggetto “Incarico alla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) del collegio "provinciale" di Udine, per la redazione della perizia di stima ai fini dell'accertamento del valore delle sedi proprietà di Udine, Pordenone, Trieste e Palmanova.” Veniva consegnato in data 18.04.2019 prot. 13063 il documento “Perizia di stima di fabbricati ubicati in Comune di Pordenone” come da verbale di giuramento di Perizia stragiudiziale n reg. assev. 1889/19 del Tribunale di Udine.

OBIETTIVO DEL PROGETTO

Il progetto nasce dall'esigenza di garantire la continuità del funzionamento dell'Agenzia nella sua funzione di attività strategica di supporto e controllo per la tutela dell'ambiente anche in caso di calamità naturali. In quest'ottica è necessario garantire che le sedi di ARPA FVG siano costantemente mantenute efficienti anche nel rispetto delle normative di sicurezza strutturale sismica.

La scelta strategica di dotare l'agenzia di una sede unica regionale capace di accogliere tutte le attività aziendali si è ridimensionata nel tempo a causa della difficoltà nell'individuare una collocazione baricentrica per tutte le attività dell'Agenzia e della oggettiva mancanza di strutture disponibili da destinare allo scopo.

In questo contesto di rivalutazione delle sedi dipartimentali si è dato avvio ad una serie di verifiche il cui esito ha permesso la definizione dell'ordine di priorità per l'ammodernamento delle diverse strutture. La sede di Pordenone risultata ormai non più attuale per le esigenze dell'agenzia, dovuto al progressivo trasferimento di diverse attività laboratoristiche nell'attuale sede di Udine, presenta diverse carenze in termini di adeguamento antisismico tanto da rendere l'intervento assolutamente antieconomico. I costi preventivati del solo adeguamento alla normativa antisismica, con un certo grado di incertezza dovuta all'effettiva risposta delle strutture esistenti agli interventi di adeguamento necessariamente molto invasivi, risultano pari a € 2'000'000,00 per i soli lavori, a formare un quadro economico di 2'600'000,00 come desunto dal calcolo sommario di spesa presentato dai tecnici incaricati della verifica di vulnerabilità. A tale spesa dovrà poi essere aggiunto l'ulteriore costo rappresentato dal trasferimento delle attività in sede provvisoria per tutto il periodo dedicato ai lavori.

Tale spesa è immediatamente confrontabile con la realizzazione ex novo di un edificio che potrebbe essere realizzato nella porzione di area di proprietà e disponibilità dell'Agenzia.

L'attuale edificio potrebbe essere mantenuto funzionante fino al completamento dei lavori garantendo continuità di presidio senza modificare i riferimenti territoriali per gli utenti.

Una volta completato l'intervento, l'attuale edificio potrebbe essere immesso sul mercato stante l'interesse, fin qui informale, manifestato da altre Aziende ed Enti Pubblici e di privati dell'area Pordenonese.

UBICAZIONE

Il progetto dovrà essere sviluppato per accogliere gli uffici dell'Agenzia di Pordenone in Via Delle Acque. L'area di pertinenza dell'attuale sede risulta sufficientemente ampia e, una volta frazionata, potrà ospitare la realizzazione di un nuovo edificio più funzionale alle esigenze dell'Agenzia.

DATI CATASTALI E URBANISTICI

L'area di proprietà dell'ARPA FVG è censita al catasto terreni con la particella catastale 1635 la cui superficie risulta pari a 20.080,00 metri quadrati mentre, al catasto fabbricati, al foglio n. 28, questa è identificata con la particella .1635

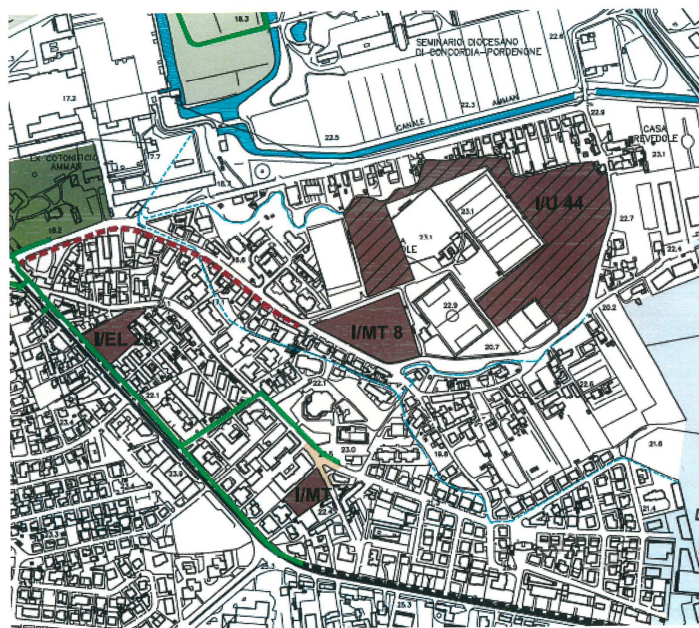
L'edificio esistente, il cui accesso avviene dalla limitrofa via delle Acque n. 28, attuale sede dell'Agenzia, è composto da un piano interrato e da quattro piani fuori terra, per un totale complessivo pari a 3.377 metri quadrati. Da segnalare la presenza di una cabina dell'ENEL posta ai limiti del confine di proprietà.

Il nuovo P.R.G. del Comune di Pordenone inquadra tutta l'area di proprietà dell'ARPA FVG come destinata ad "Attrezzature servizi pubblici o di interesse pubblico", I/U 44, Università, come da stralcio allegato.

Per tal motivo, il progetto di fattibilità tecnica ed economica dovrà contenere anche gli elementi grafici, tecnici e illustrativi necessari per la definizione della variante urbanistica atta ad adeguare lo strumento urbanistico alle esigenze dell'Agenzia.



Planimetria catastale



Estratto PRGC

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE - SINTESI PER SOTTOCATEGORIE						
ZONA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE TOTALE (m²)	SERVIZIO COMUNALE (m²)	SERVIZIO SOVRACOMMUNALE (m²)	ESISTENTI (m²)	DA NUOVA PREVISIONE (m²)
IND	Aule aule	14.414	14.414		14.414	
IMT	Scuole materne	78.602	78.602		78.602	
REL	Scuole elementari	70.434	70.434		70.434	
IMD	Scuole medie inferiori	50.011	50.011		50.011	
MS	Istruzione media superiore - Professionale	104.122		104.122	104.122	
SP	Attrezzature per l'istruzione, Fagg. Professionale	330.211		330.211	330.211	
IU	Università	43.434		43.434	43.434	
IMT	Scuole materne	7.356	7.356			7.356
REL	Scuole elementari	7.251	7.251			7.251
IMD	Scuole medie inferiori	1.154	1.154			1.154
TOTALE (m²)		75,76	22,98	52,78	74,12	1,64

- LEGENDA - il sistema della città pubblica**
- Confine comunale
 - Reticolo idrografico minore - canali e rogge - elementi di struttura dell'ordine morfologico urbano
 - Loggi e fusti - elementi di struttura del sistema accademico urbano
 - Asse autostradali
 - Tracciati stradali di nuova previsione (Seneca Next)
 - Area del grande commercio e scale urbana e terziaria
 - Sistema accademico urbano - messo in rete dalle aree verdi esistenti in rapporto alla rete delle acque e dei loggi
 - Centrici accademici di nuova previsione all'interno del tessuto urbano esistente
 - Tracciati stradali di progetto (P.U.M.S.)
 - Tracciati stradali potenziali di collegamento (P.U.M.S.)
- LEGENDA - attrezzature per l'istruzione**
- Attrezzature comunali esistenti
 - Attrezzature sovramunicipali esistenti
 - Attrezzature comunali di nuova previsione
 - Attrezzature sovramunicipali di nuova previsione



Rilievo aerofotogrammetrico con evidenziata, in rosso, l'area di proprietà di ARPA FVG.

PARAMETRI DI PROGETTO

elementi funzionali

Il nuovo edificio deve ospitare ambienti aperti al pubblico, una sala conferenze per 50 posti, postazioni di lavoro per complessive 36 persone e relativi ambienti di servizio così suddivisi:

- Area di accesso agli operatori per le operazioni di accettazione e stoccaggio/conservazione dei campioni provenienti dalle strutture ARPA e Azienda sanitaria. L'area avrà una superficie complessiva stimata in circa 50 mq e dovrà essere dotata o in collegamento diretto con celle frigorifere e congelatori.
- n. 4 uffici direzionali da n. 1 unità con accesso da zona di accoglienza e attesa
- n. 12 uffici amministrativi da 2 unità
- n. 2 ambienti da attrezzare con postazioni di lavoro a rotazione da abbinare a lavoro in smart working e/o da assegnare per lavoro in presenza per ospitare un massimo di 4 addetti ad ambiente;
- sala conferenze per 50 posti accessibile anche in maniera indipendente con relativi ambienti di servizio;
- zone di servizio attrezzate con spogliatoi, zona ristoro attrezzata anche per consumare i pasti, magazzini, zone lavaggio attrezzature ecc.
- Vani tecnici da dedicare alle necessarie attrezzature per il raggiungimento degli obiettivi di minor impatto energetico

elementi prestazionali

Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche di sicurezza antisismica e antincendio tali da assicurare la piena funzionalità in ogni condizione di emergenza.

Particolare cura dovrà essere prestata alla sicurezza degli ambienti in caso di emergenza sanitaria simile a quanto sperimentato in materia di epidemia da SARS-COV2.

Dal punto di vista energetico è richiesto il raggiungimento dei parametri finalizzati all'obiettivo NZEB in accordo con la vocazione dell'Agenzia sul tema e le aspettative aziendali di certificazione ISO 14001 per tutte le sedi.

L'edificio in progetto dovrà avere caratteristiche costruttive e tecnologiche tali da garantire il rispetto dell'applicazione dei CAM e, una volta in funzione, dovranno essere minimizzati i costi di esercizio e manutentivi, privilegiando l'applicazione di fonti di energia rinnovabile solare e/o geotermica l'impiego di logiche impiantistiche che tengano conto dell'esposizione, della stagionalità e della presenza o meno di operatori e permettano il sezionamento delle singole unità anche con l'ausilio di controlli domotici e di telecontrollo per minimizzare le eventuali situazioni di guasto.

L'area esterna di pertinenza, che dovrà essere resa accessibile attraverso un nuovo ingresso indipendente da Via delle Acque, dovrà ospitare il parcheggio per i mezzi dell'Agenzia, in area dedicata e, possibilmente, coperta e il parcheggio di relazione, garantendo aree verdi anche a disposizione degli addetti.

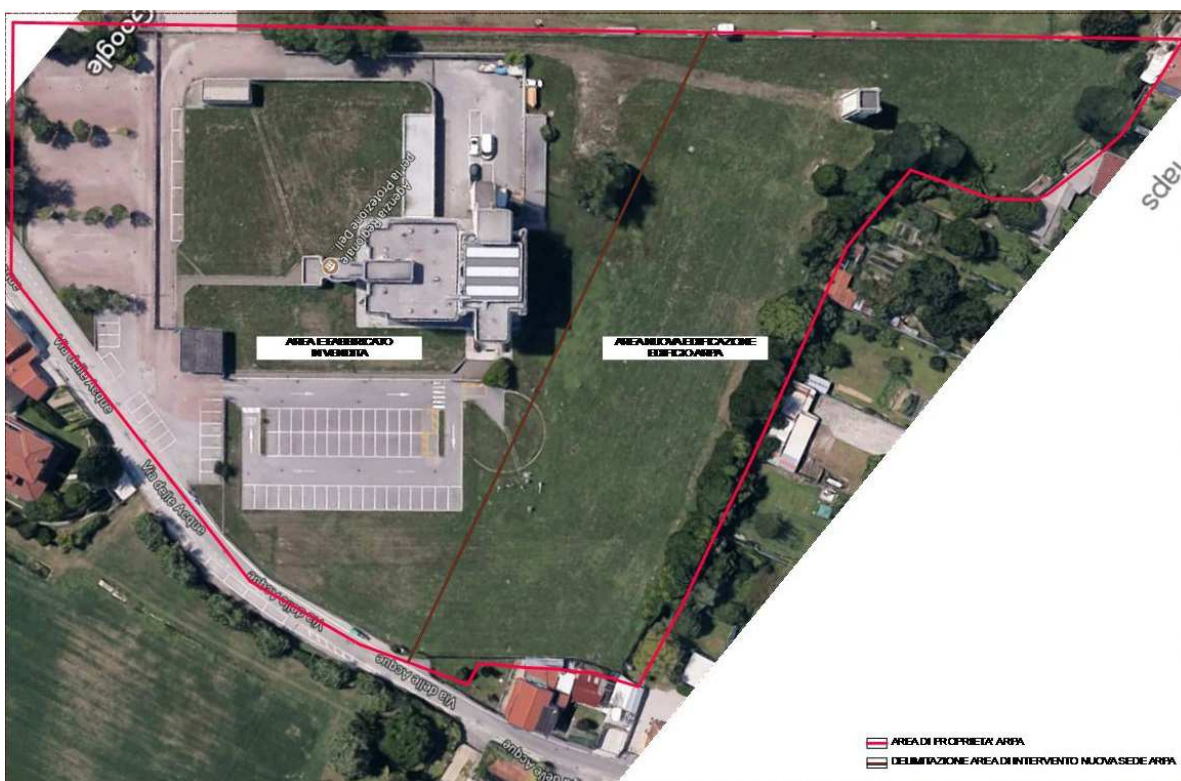
elementi architettonici

L'intervento oggetto della presente procedura è il primo degli interventi del piano di ammodernamento delle strutture dell'Agenzia. Attraverso questo progetto la Direzione dell'Agenzia intende perseguire anche l'obiettivo di definire diversi standard volti alla riconoscibilità dell'Agenzia nei suoi aspetti peculiari e nelle finalità di istituto quali la tutela dell'ambiente, il controllo dei fattori di degrado e di favorire l'integrazione delle azioni delle diverse istituzioni interessate alla materia ambientale e igienico-sanitaria.

Il progetto dovrà individuare elementi distintivi e caratteristici, in accordo con l'immagine coordinata in uso, e tali da rendere identificabili le diverse sedi in modo inequivocabile.



Planimetria attuale proprietà ARPA FVG.



Rilievo aerofotogrammetrico con individuazione, in rosso, dell'area oggetto dell'intervento.

DEFINIZIONE PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

In relazione ai paragrafi precedenti e alle prescrizioni sui contenuti del Progetto di FTE al professionista incaricato del progetto sarà richiesto di produrre gli elaborati del progetto di FFE e in particolare di soddisfare le seguenti prestazioni professionali nel rispetto delle somme disponibili come desunte dal quadro economico esposto nel seguito:

1. Rilievo topografico planialtimetrico dell'area/lotto;
2. Verifiche catastali preliminari;
3. Progettazione architettonica preliminare con presentazione di almeno due proposte planivolumetriche;
4. Progettazione strutturale preliminare della proposta planivolumetrica scelta con predimensionamento delle strutture compreso modello di calcolo;
5. Progettazione energetica della proposta planivolumetrica scelta con valutazione del raggiungimento della prestazione NZEB;
6. Progettazione impiantistica di massima funzionale agli obiettivi di cui al punto 5 con valutazione di produzione energia da fonti rinnovabili;
7. Progettazione preliminare antincendio della proposta planivolumetrica scelta;
8. Valutazione dell'inserimento urbanistico e predisposizione elaborati di variante al PRGC se necessari;
9. Stima dei costi di costruzione per ciascuno degli aspetti sopra elencati
10. Creazione del QE di spesa.
11. Definizione del cronoprogramma di progetto

FASI E CRONOPROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DELL'INTERVENTO

Nel rispetto dell'art. 15 del DPR 207/2010 si precisa che

- a) il contratto per la realizzazione dell'opera sarà definito in forma pubblica
- b) per l'appalto si seguirà una procedura aperta;
- c) che il contratto d'appalto sarà stipulato a corpo;
- d) che in relazione alle caratteristiche dell'oggetto del contratto, verrà adottato il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

Il programma delle attività necessarie all'attuazione del progetto può essere schematizzato come segue:

definizione del progetto di FTE	30 giorni
definizione delle modifiche urbanistiche necessarie	90 giorni
definizione del progetto definitivo (compresi pareri)	180 giorni

definizione del progetto esecutivo	60 giorni
Esecuzione dei lavori (fino alla messa in esercizio)	450 giorni

QUADRO ECONOMICO DI SPESA

Il quadro economico dell'intervento viene ad essere definito come segue

LAVORI		
A1	Lavori	€ 1.950.000,00
A2	Oneri per la sicurezza	€ 50.000,00
TOTALE A		€ 2.000.000,00

SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
B1	ribasso di gara	€ 0,00
B2	Lavori in economia	€ 20.000,00
B3	Rilievi accertamenti e indagini	€ 5.000,00
B4	Allacciamenti	€ 5.000,00
B5	Imprevisti	€ 25.000,00
B6	Accordo bonario 3% di A3+A4	€ 60.000,00
B7	Spese tecniche	€ 370.000,00
B8	supporto ai Collaudi	€ 10.000,00
B9	Compenso incentivante art. 11 LR 14/2002	€ 40.000,00
B10	Spese consulenza o supporto	€ 10.000,00
B11	Spese per commissioni giudicatrici	€ 5.000,00
B12	Spese per pubblicità	€ 5.000,00
B13	Indennizzi	-
B14	Altre spese (contributo gara, pareri, pulizie, ecc.)	€ 5.000,00
B15	IVA 22 %su A	€ 440.000,00
TOTALE B		€ 1.000.000,00

TOTALE QUADRO ECONOMICO A + B € 3.000.000,00

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: RODA' GIOVANNI

CODICE FISCALE: RDOGNN68M05H224I

DATA FIRMA: 15/06/2020 12:38:53

IMPRONTA: 74E87491A0B0A8998F2397230DA3A834925C3183B30561A5EEA5BE90DA8DA6A6
925C3183B30561A5EEA5BE90DA8DA6A6EF251FB0F77236EFA061837C0F41017C
EF251FB0F77236EFA061837C0F41017CE50419623875413006D5E7F7B01AC73F
E50419623875413006D5E7F7B01AC73F0C13680B0407C451290EBA325413AC07