


**INTERVENTO PER IL ADEGUAMENTO SISMICO ED  
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO  
DELL’EDIFICIO DI E.R.P. SITO IN  
Ostellato, Via Lorenzini 1**

**DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE**

(Linee guida C.s.II.pp. luglio 2021)

	<b>Programma “Sicuro, Verde e Sociale: Riqualificazione dell’Edilizia Residenziale Pubblica”</b>	Comune di Ostellato
---	--	------------------------

## Sommario

1. Premessa.....	3
2. Stato dei luoghi con le relative indicazioni di tipo catastale .....	3
3. Obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell’intervento .....	3
4. Requisiti tecnici di progetto.....	4
5. Livelli della progettazione.....	4
6. Elaborati grafici e descrittivi .....	5
7. Raccomandazioni per la progettazione .....	6
8. Limiti finanziari .....	7
9. Sistema di realizzazione dell’intervento .....	7
10. Specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (CAM).....	7

## 1. Premessa

Con la Delibera di Giunta Regionale n. 1851 del 8 novembre 2011 la Regione Emilia Romagna ha provveduto alla pubblicazione delle procedure per l’individuazione delle proposte di intervento destinatarie dei fondi previsti dal Piano Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza “Sicuro, Verde e Sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”.

Con Determinazione del Dirigente del Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative n. 24741 del 30/12/2021, l’intervento di cui al presente DIP è risultato destinatario di un finanziamento pari ad € 1.000.569,40.

## 2. Stato dei luoghi con le relative indicazioni di tipo catastale

Oggetto di intervento è l’edificio di Edilizia Residenziale Pubblica sita in:

- Ostellato, via Lorenzini 1
- individuato presso il catasto comunale al fg. 10 part. 68


L’edificio è caratterizzato da:

- N. piani fuori terra: 4
- N. alloggi: 12
  - Di cui abitati: 12
  - Di cui sfitti: 0
- Destinazione d’uso piano terra: garage
- Presenza di piano interrato: no
- Proprietà: interamente pubblico

## 3. Obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell’intervento

In accordo con quanto previsto dal bando di finanziamento di cui alla citata DGR 1851/2021 il Programma è finalizzato ad intervenire sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica con l’obiettivo di migliorare l’efficienza energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, la resilienza e la sicurezza sismica, nonché la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici grazie alle seguenti azioni:

- a) interventi diretti alla verifica e alla valutazione della sicurezza sismica e statica di edifici di edilizia residenziale pubblica e realizzazione di progetti di miglioramento o di adeguamento sismico;
- b) interventi di efficientamento energetico di alloggi, ovvero di edifici di edilizia residenziale pubblica, ivi comprese le relative progettazioni;
- c) interventi di razionalizzazione degli spazi di edilizia residenziale pubblica, ivi compresi gli interventi di frazionamento e ridimensionamento degli alloggi, se eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi di cui alle lettere a) e b)

	<b>Programma “Sicuro, Verde e Sociale: Riqualificazione dell’Edilizia Residenziale Pubblica”</b>	Comune di Ostellato
---	--	------------------------

d) interventi di riqualificazione degli spazi pubblici se eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi di cui alle lettere a) e b), ivi compresi i progetti di miglioramento e valorizzazione delle aree verdi, dell’ambito urbano di pertinenza degli immobili oggetto di intervento;

e) operazioni di acquisto di immobili, da destinare alla sistemazione temporanea degli assegnatari i cui alloggi di edilizia residenziale pubblica oggetto degli interventi di cui alle medesime lettere a) e b), a condizione che gli immobili da acquistare siano in possesso di caratteristiche energetiche e antisismiche almeno pari a quelle indicate come requisito minimo da raggiungere per gli immobili oggetto degli interventi di cui alle lettere a) e b).

f) locazione di alloggi da destinare temporaneamente agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica oggetto degli interventi di cui alle lettere a) e b).

#### 4. Requisiti tecnici di progetto

Il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente paragrafo si traduce, nel caso in questione e con riferimento alla specifica normativa di settore nel:

- ridurre la vulnerabilità sismica attraverso interventi di adeguamento della risposta sismica dell’edificio, secondo le definizioni di cui alle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018;
- migliorare l’efficienza energetica attraverso interventi che, sistematicamente, determinino un salto di almeno tre classi energetiche delle prestazioni dell’edificio nel suo complesso, secondo le definizioni di cui alle delibere di Giunta Regionale n. 1275 del 7 settembre 2015 e n.1385 del 3 dicembre 2020;

La realizzazione delle opere necessarie al raggiungimento dei requisiti soprariportati dovrà essere condotta minimizzando al massimo i disagi per le famiglie residenti negli edifici oggetto di intervento, escludendo lo spostamento di famiglie dalle proprie abitazioni.

#### 5. Livelli della progettazione


Le previsioni di cui all’art. 59 del D.Lgs. 50/2016 comma 1, quarto periodo, che vietavano il ricorso all’affidamento congiunto di progettazione ed esecuzione dei lavori sono state sospese sino al 30 giugno 2023 dall’art.1 comma 1, lett. b), legge n. 55 del 2019, come modificato dall’art. 8, comma 7, legge n. 120 del 2020 ed ulteriormente differito dall’articolo 52, comma 1, lettera a), della legge n. 108 del 2021.

Ulteriormente, l’art. 48 del DL 31 maggio 2021 n.77 circa le azioni di semplificazione in materia di affidamento dei contratti pubblici relativi al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ed al suo Piano Nazionale Complementare rende ammissibile l’affidamento di progettazione ed esecuzione dei lavori anche sulla base del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) di cui all’art. 23 c.5 del D.Lgs. 50/2016.

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

Ciò premesso, in conformità agli obiettivi dei citati disposti normativi, si prevede che i livelli di progettazione che saranno sviluppati saranno:

1. Progetto di fattibilità tecnico economica
2. Progetto Esecutivo

	<b>Programma “Sicuro, Verde e Sociale: Riqualificazione dell’Edilizia Residenziale Pubblica”</b>	Comune di Ostellato
---	--	------------------------

Si stabilisce inoltre che il PFTE sarà posto a base di affidamento di un contratto pubblico di progettazione ed esecuzione delle opere che prevedrà la redazione del progetto esecutivo da parte dell’aggiudicatario.

Occorre però osservare che i tempi limite delle diverse fasi di sviluppo del programma sono dettate dalla citata Delibera di Giunta Regionale n. 1851 del 8 novembre 2011 e sono le seguenti:

1. 31/03/2022: approvazione del PFTE;
2. 30/06/2022: affidamento della progettazione degli interventi;
3. 30/09/2022: approvazione della progettazione esecutiva;
4. **31/12/2022**: pubblicazione dei bandi di gara;
5. 31/03/2023: aggiudicazione dei contratti;
6. **30/06/2023**: consegna dei lavori;
7. 31/12/2024: realizzazione del 50% dei lavori;
8. 31/03/2026: collaudo dei lavori.

Tale scansione temporale prevede la redazione del progetto esecutivo prima della pubblicazione del bando di gara, fattispecie in contrasto con i presupposti normativi precedentemente citati in merito all’appalto di progettazione ed esecuzione. Per questo motivo sarà possibile procedere con quanto previsto ai commi precedenti solo se verranno modificate le scadenze riportate nel bando da parte della struttura regionale, come già da questi informalmente anticipato, considerando come prescrittive solo le scadenze relative alla pubblicazione dei bandi di gara al 31/12/2022 e alla consegna dei lavori al 30/06/2023.

Nel caso in cui verrà confermata la possibilità di ricorrere all’appalto di progettazione e lavori, conformemente a quanto previsto dalle norme specifiche relative al PNRR, il cronoprogramma soprariportato dovrà essere necessariamente rimodulato, per garantire il rispetto delle fasi 4 e 6, nel seguente modo:

1. 31/03/2022: approvazione del PFTE;
2. **30/09/2022**: pubblicazione dei bandi di gara;
3. 31/01/2022: aggiudicazione dei contratti;
4. **30/06/2023**: consegna dei lavori;
5. 31/12/2024: realizzazione del 50% dei lavori;
6. 31/03/2026: collaudo dei lavori

## 6. Elaborati grafici e descrittivi

Per la redazione del PFTE si farà riferimento ai contenuti minimi previsti ex art. 26 cc. 5 e 6 D.Lgs 50/2016 e dalle “Linee guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell’affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC” rilasciate dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici in luglio 2021, in esecuzione del Art. 48, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n. 108.

In particolare, in considerazione della modalità di esecuzione della gara di appalto e delle tempistiche previste dal bando per l’approvazione del PFTE si stabilisce di suddividere la redazione di quest’ultimo in due momenti;

1. Redazione di PFTE con i contenuti utili alla sua approvazione presso i soggetti beneficiari (art. 26 cc. 5 e 6 D.Lgs 50/2016) da approvarsi entro il **31/03/2022**;

2. Integrazione del PFTE con i contenuti utili al suo utilizzo come base di appalto (linee guida CSLLPP) che dovrà essere validato entro **31/08/2022**, quindi prima dell’avvio delle procedure di affidamento, conformemente a quanto previsto dall’art. 23 c.4 e 26 cc.1 e 2 del D.Lgs 50/2016;

Con riferimento a queste due fasi gli elaborati grafici e descrittivi che costituiranno il PFTE vengono individuati in:

- Redazione PFTE ex art. art. 26 cc. 5 e 6 D.Lgs 50/2016:
  - Relazione generale;
  - Relazione tecnica strutture con confronto tra SDF e SDP al fine di dimostrare il raggiungimento dei requisiti previsti dal bando;
  - Relazione tecnica efficientamento energetico con confronto tra SDF e SDP al fine di dimostrare il raggiungimento dei requisiti previsti dal bando;
  - Relazione geologica (oggetto di altro incarico);
  - Report indagini sui materiali (oggetto di altro incarico);
  - Relazione di sostenibilità dell’opera con relazione di applicabilità dei CAM;
  - Relazione sullo stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell’immediato intorno dell’opera da progettare;
  - Elaborati grafici architettonici delle opere, nelle scale adeguate;
- Integrazioni ex linee guida C.S.LL.PP del luglio 2021
  - Elaborati grafici strutturali, nelle scale adeguate;
  - Elaborati grafici impiantistici, nelle scale adeguate;
  - Computo estimativo dell’opera, in attuazione dell’articolo 32, comma 14 bis, del Codice;
  - Cronoprogramma lavori;
  - Piano di sicurezza e di coordinamento, con stima dei costi della sicurezza;
  - Piano preliminare di manutenzione dell’opera e delle sue parti;
  - Capitolato Speciale di Appalto (redatto sulla base del capitolato tipo fornito da Acer);

Si evidenzia come gli elaborati sopra descritti dovranno essere sviluppati ad un livello sufficiente a rendere possibile lo sviluppo delle successive fasi progettuali da parte dell’appaltatore, senza la necessità di ulteriori indagini.

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità a quanto previsto dalla Sezione 4 del DPR 207/2010 artt. da 33 a 43, tutt’ora in vigore. La verifica e validazione di tale livello di progettazione dovrà avvenire entro la consegna dei lavori e quindi entro il 30/06/2023.

## 7. Raccomandazioni per la progettazione

Nella progettazione degli interventi si dovrà fare riferimento agli elementi di carattere regionale e locale applicabili tra cui:

- Utilizzo dell’elenco prezzi Regione Emilia Romagna 2021;
- Applicazione della delibera di Giunta Regionale n. 1275 del 7 settembre 2015 e n.1385 del 3 dicembre 2020 per la definizione della classe energetica di stato di fatto e di progetto;

Dovrà essere posto particolare attenzione ad individuare metodologie di intervento che nel rispetto del raggiungimento degli obiettivi di cui al punto 3, riducano al massimo i disagi per la popolazione residente, e che siano compatibili con il permanere delle persone all’interno degli alloggi, prediligendo interventi sulle parti comuni degli edifici.

## 8. Limiti finanziari

Nella definizione dei QTE dovranno essere rispettati i limiti finanziari imposti dal Bando:

1. Rispetto del limite di complessivo di finanziamento rilevabile all’Allegato 1 della Determinazione del Dirigente del Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative n. 24741 del 30/12/2021;
2. Importo dei lavori, al netto degli oneri della sicurezza, non inferiore ad € 500.000,00;
3. Importo per competenze tecniche non superiore al 15% dell’importo lavori, al netto degli oneri della sicurezza

## 9. Sistema di realizzazione dell’intervento

L’intervento sarà realizzato ricorrendo a:

- Tipologia di appalto: appalto di progettazione ed esecuzione congiunto (art. 48 del DL 31 maggio 2021 n.77). Sarà a carico dell’aggiudicatario la redazione del progetto esecutivo e l’esecuzione dei lavori;
- Procedura di scelta di contraente: procedura aperta (art.60 D.Lgs 50/2016);
- Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa (art. 95 D.Lgs 50/2016);
- Tipologia di contratto da stipularsi: a corpo.

## 10. Specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (CAM)

Con riferimento al DM 11 ottobre 2017 si ritengono applicabili al caso in questione i CAM di cui ai punti:

- 2.1: Selezione dei candidati;
- 2.3: specifiche tecniche dell’edificio;
- 2.4: specifiche tecniche dei componenti edilizi;
- 2.5: specifiche tecniche del cantiere;

In funzione del sistema di interventi che il PFTE individuerà come necessari al fine di raggiungere i livelli prestazionali attesi di cui al precedente punto 4, il progettista valuterà i criteri specifici applicabili nei macrogruppi 2.3, 2.4 e 2.5 dandone evidenza nella “relazione di sostenibilità dell’opera con relazione di applicabilità dei CAM” di cui al precedente punto 6.

Per quanto riguarda i criteri di cui al macrogruppo 2.5, il Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione valuterà i criteri specifici applicabili dandone evidenza nel PSC e si coordinerà con il Progettista generale dell’intervento per l’integrazione nella citata “relazione di sostenibilità dell’opera con relazione di applicabilità dei CAM”.

Per quanto riguarda i criteri di cui al macrogruppo 2.1 se ne terrà debito conto nella fase di scelta del contraente, così come nella stessa fase si dovrà fare esplicito riferimento, nei documenti di gara, alla necessità di rispettare i CAM dei macrogruppi 2.3, 2.4 e 2.5, nella redazione del progetto esecutivo e nel conseguente aggiornamento del PSC, garantendo prestazioni almeno analoghe a quelle individuate dal PFTE.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Marco Cenacchi