COMUNE DI BERGAMO

Ristrutturazione della cascina comunale in via Serassi da adibire a centro socio-educativo per l'infanzia - Progetto "CAPACITYES" UIA 2018

Documento preliminare alla progettazione

(redatto ai sensi dell'art. 23, comma 3 e 4, del decreto legislativo n. 50/2016 e dell'art. 15, commi 5 e 6, del D.P.R. n. 207/2010)

Premessa:

La presente relazione di carattere programmatico, è redatta dal Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 23, comma 3 e 4 del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 15, commi 5 e 6, del D.P.R. 207/2010 e rappresenta il documento preliminare necessario all'avvio dei servizi attinenti l'architettura ed l'ingegneria relativi all'intervento di *"Ristrutturazione della cascina comunale in via Serassi da adibire a centro socio-educativo per l'infanzia"*, da inserirsi nella programmazione dei lavori pubblici dell'Ente.

Scopo e forma del presente documento:

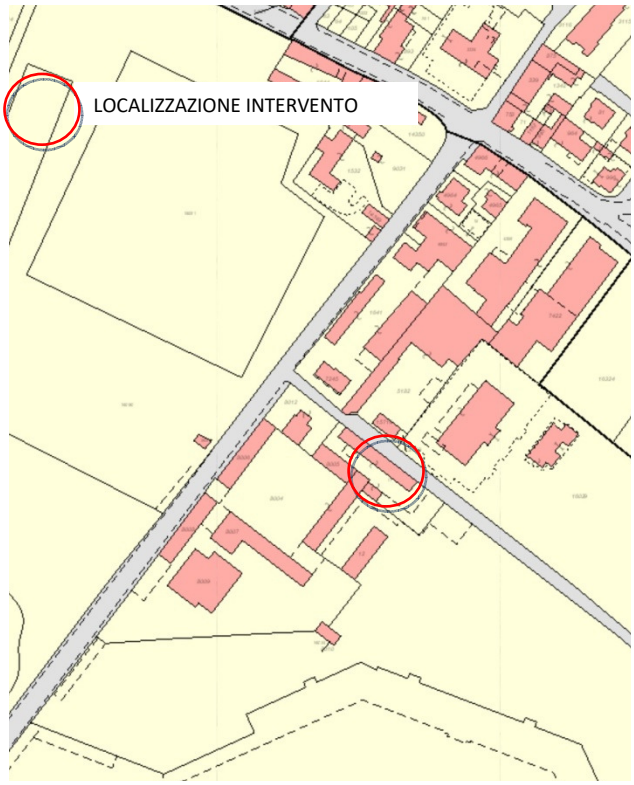
Il presente Documento Preliminare alla Progettazione (di seguito denominato DPP) analizza le fasi processuali che definiscono la realizzazione dell'intervento e per ogni fase individua le principali criticità da affrontare in termini di contenuti, tempistica e costi, così da restituire un quadro chiaro dell'intervento da realizzare.

Nello specifico, il presente DPP si propone di definire le linee guida della progettazione relativa alla "*Ristrutturazione della cascina comunale in via Serassi da adibire a centro socio-educativo per l'infanzia*" e di disciplinare criteri, modalità e tempi dell'incarico.

INDICE

A. SITUAZIONE INIZIALE
B. OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE, FUNZIONI E RELATIVE STRATEGIE
C. ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE
D. NORMATIVA GENERALE, SETTORIALE E TECNICA DI RIFERIMENTO E SUCC. MODD. E INTT.
E. VINCOLI ALLA PROGETTAZIONE, DI NATURA URBANISTICA E AMBIENTALE
F. FUNZIONI CHE DOVRÀ SVOLGERE L'INTERVENTO ED I RELATIVI REQUISITI TECNICI
G. FASI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE E LA LORO SEQUENZA LOGICA NONCHÉ I RELATIVI TEMPI DI SVOLGIMENTO.
H. LIVELLI DI PROGETTAZIONE E DEGLI ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DA REDIGERE
I. LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE, LA STIMA DEI COSTI, LE FONTI DI FINANZIAMENTO
L. TIPOLOGIA DI AFFIDAMENTO DEGLI INCARICHI ESTERNI

A. SITUAZIONE INIZIALE



L'ambito del progetto si inserisce all'interno delle azioni previste nel bando UIA-2018 (Urban Innovative Actions) emanato dal FESR (Fondo Europeo di Sviluppo Regionale) il cui obiettivo principale è quello di offrire alle autorità urbane europee spazi e risorse per testare idee nuove e audaci, per affrontare sfide interconnesse e verificare come tali idee rispondono alla complessità delle realtà sociali.
Il comune di Bergamo è risultato uno degli aggiudicatari del suddetto bando assicurandosi, attraverso il progetto "Capacityes", un cospicuo finanziamento che consentirà di affrontare il tema della povertà urbana, con particolare attenzione al diritto della casa e all'educazione di bambini.
Tra le azioni proposte è prevista la realizzazione di una struttura di co-housing temporaneo per famiglie con bambini e un centro socio-educativo per l'infanzia che offrirà diverse proposte culturali, sportive ed artistiche, per esercitare pienamente il diritto alla partecipazione sociale e culturale nella comunità, riducendo così la povertà educativa infantile.
Il progetto prevede la localizzazione dei suddetti servizi presso due aree di proprietà comunale in stato di abbandono da recuperare; la presente relazione si riferisce alla struttura dedicata ai bambini denominata "HubForKids" che troverà allocazione presso il sito in via Serassi.
Nell'area è esistente un edificio con carattere di residenza rurale realizzato nella prima metà del XX secolo che si trova a circa 1 km dalla struttura di Co-Housing sopra citata; l'edifico, a pianta rettangolare, si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito da murature portanti in struttura mista (pietra e laterizio), tetto con struttura lignea a due falde con manto di copertura in coppi e orizzontamenti con strutture lignee.
La porzione nord-occidentale è formata da una serie di locali destinati nel passato ad abitazione, la parte restante dell'immobile è costituita da spazi aperti destinati un tempo a fienili e/o magazzini; annessa vi è un'area di pertinenza in cui sono collocate alcune strutture aperte.

Figura 1 - Particolare area di pertinenza

Figura 2 - Particolare area fienile

Lo scadente stato di conservazione risente dello stato di abbandono e disuso che l'ha caratterizzato negli anni e classifica l'intervento edilizio necessario in ristrutturazione edilizia, comprendente l'ipotesi di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime.

B. OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE, FUNZIONI E RELATIVE STRATEGIE

Come anticipato precedentemente l'intervento è inquadrato in un procedimento di più ampio respiro (Capacityes) a cui si rimanda per gli aspetti generali descrittivi, obbiettivi, risultati e output attesi.
Entrando nello specifico oggetto della presente relazione l'intervento edilizio è inserito all'interno del WorkPackage 8 – Infrastructure. Co-experience process, che risulta incentrato intorno a due diversi investimenti:

- Vivere e gestire una casa comune (co-housing)
- Promuovere la riduzione della povertà educativa, attraverso attività culturali, sportive e artistiche (HubForKids)

L'intervento edilizio della presente relazione preliminare alla progettazione dovrà ospitare il centro socio–educativo per bambini di tutte le età (HubForKids) da utilizzarsi sia dai bambini che vivono nella struttura di co-housing che da bambini della città e dovrà avere la seguente articolazione e tipologia di spazi:

- Spazio giochi per bambini da 0 a 3 anni. Apprendimento basato sul gioco;
- Spazi per attività e laboratori, finalizzati a promuovere la cultura, l'educazione e l'inclusione sociale (es. teatro, cucina, corsi di giocoloria, corsi di musica);
- Spazio dedicato alle mostre, allestito dalle scuole.

In ottemperanza alle indicazioni della scheda di progetto (WP8) dovrà essere previsto un processo di co-progettazione, che coinvolgerà i partner di progetto e i beneficiari al fine di definire le specifiche funzioni da insediare, le soluzioni tecniche, architettoniche e funzionali con il coordinamento e supervisione delle figure tecniche coinvolte.

C. ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE

Il processo di progettazione dovrà essere preceduto da una fase propedeutica finalizzata all'individuazione dei caratteri formali, tecnico-materiali che dovrà caratterizzare il manufatto edilizio di nuova costruzione.

La progettazione dovrà tener conto dell'alto valore sociale dell'intervento edilizio e pertanto dovrà garantire il soddisfacimento dei seguenti requisiti prestazionali:

- Partecipazione dei portatori di interesse al processo progettuale (co-progettazione)
- Uso di metodologie costruttive volte all'ottimizzazione dei costi e della durata dei tempi di costruzione
- Alta prestazione energetica dell'involucro edilizio
- Qualità architettonica del manufatto edilizio
- Confort acustico interno ed esterno
- Valorizzazione dei luoghi e spazi (contesto) esterni
- Uso materiali ecocompatibili e derivati dal recupero con riferimento ai Criteri Ambientali Minimi (CAM)
- Attenzione verso scelte progettuali che garantiscano contenuti costi di gestione e manutenzione, sia dal punto di vista architettonico che impiantistico

D. NORMATIVA GENERALE, SETTORIALE E TECNICA DI RIFERIMENTO

L'intervento dovrà essere conforme a tutte le norme e regolamenti vigenti in materia di opere pubbliche che qui vengono elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

√ D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 - Codice dei Contratti Pubblici e s.m.i.
√ Decreto Ministero delle infrastrutture 7 marzo 2018 n. 49
√ Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81
√ Decreto Ministero dell'Ambiente 11 gennaio 2017 Adozione dei criteri ambientali minimi
√ Regolamento Edilizio del Comune di Bergamo
√ Regolamento di Igiene del Comune di Bergamo
√ Ogni altra normativa tecnica e prestazionale applicabile all'edilizia educativa e sociale

E. VINCOLI ALLA PROGETTAZIONE, DI NATURA URBANISTICA E AMBIENTALE

L'immobile oggetto di intervento è inserito all'interno dell'ambito "Città consolidata – MMM – Tessuto misto a media densità" disciplinato dall'art. 28.4.2 delle NTA del Piano del Governo (P.G.T.) approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14/05/2010, con Deliberazione di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. e pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 21/07/2010.

Si specifica che all'interno della suddetta zona è prescritta la tipologia d'intervento della ristrutturazione edilizia (Ri), mentre sono ammesse le tipologie compatibili della manutenzione straordinaria e della ricostruzione previa demolizione.

Ai sensi dell'art. 27.3 delle suddette NTA all'interno dell'area normativa della *Città consolidata* (caratterizzata dalla destinazione principale residenziale) sono ammesse, quali destinazioni complementari o accessorie, ulteriori destinazioni tra cui la tipologia di servizio: *So – Servizi Sociali*. (vedi tabella sinottica allegata alle NTA)

La tipologia d'intervento edilizio in oggetto presuppone l'inserimento di un servizio che può essere assimilato alla suddetta categoria, più specificatamente *So2 – Servizi sociali per giovani*.

In riferimento a quanto disposto dall'art. 9 dell'Apparato Normativo del Piano dei Servizi è possibile considerare l'intervento proposto conforme agli strumenti urbanistici vigenti, a condizione che l'inserimento del nuovo servizio, non previsto dallo strumento vigente, sia autorizzato previa

deliberazione motivata del Consiglio Comunale, che ne attesti l'interesse pubblico e verifichi la coerenza della proposta con l'impianto complessivo del Piano dei Servizi e del PGT.
Considerando che l'immobile risulta di proprietà comunale e che la sua data di realizzazione si assesta nella prima metà del XX secolo l'intervento dovrà trattato ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

F. FUNZIONI CHE DOVRÀ SVOLGERE L'INTERVENTO ED I RELATIVI REQUISITI TECNICI

Il progetto dovrà essere redatto privilegiando tecniche costruttive il più possibile sostenibili per l'ambiente; dovrà, pertanto, essere posta particolare cura nella scelta dei materiali da impiegare, i quali dovranno essere riconosciuti della migliore qualità ed ecologici in termini di impatti ambientali generati.
In considerazione delle destinazioni funzionali da insediarsi nel nuovo edificio dovrà essere posta particolare attenzione allo sviluppo e analisi delle seguenti tematiche:

- Alta prestazione energetica dell'involucro edilizio
- Componente tecnologica-impiantistica-infrastrutturale aderente alla destinazione d'uso prevista garantendo modalità di gestione e controllo dei consumi efficace e sostenibile;
- Agibilità ed accessibilità delle strutture anche alle persone diversamente abili
- Layout relativo alla disposizione di massima degli arredi al fine di agevolare le successive fasi dell'attuazione del processo (fornitura arredi) e la messa a regime della struttura.

G. FASI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE E LA LORO SEQUENZA LOGICA NONCHÉ I RELATIVI TEMPI DI SVOLGIMENTO

Gli incarichi connessi alla realizzazione dell'opera verranno affidati esternamente e comprenderanno:

- elaborazione processo di co-progettazione;
- progettazione architettonica, strutturale e impiantistica;
- predisposizione schema degli arredi;
- direzione dei lavori;
- coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione;
- espletamento di pratiche autorizzative;
- valutazione acustica (verifica requisiti acustici e clima acustico).

La progettazione in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento e ai sensi dell'art. 23, comma 4 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., si svolgerà secondo due livelli di approfondimento tecnico: progettazione definitiva e progettazione esecutiva.
Si specifica che i livelli di progettazione sopra individuati dovranno contenere tutti gli elementi del livello precedente omesso (progetto di fattibilità tecnica ed economica) ai fini di garantire la qualità del servizio di progettazione richiesto.

I tempi previsti per l'ultimazione delle prestazioni sono:

- **45 giorni (quarantacinque)** naturali e consecutivi per lo svolgimento del servizio di progettazione definitiva dalla data di sottoscrizione del contratto, fatta salva la facoltà dell'inizio anticipato delle prestazioni ai sensi dell'articolo 32 comma 8 del D.lgs. 50/2016; la progettazione definitiva dovrà essere atta all'ottenimento da parte degli uffici competenti dei relativi pareri e/o autorizzazioni presso gli Enti competenti;
- **10 giorni (dieci)** per la presentazione di eventuale documentazione integrativa e/o modifiche rese necessarie a seguito di richieste degli Enti preposti ai pareri od autorizzazioni.
- **20 giorni (venti)** naturali e consecutivi per lo svolgimento del servizio di progettazione esecutiva decorrenti dalla data di ricezione della comunicazione scritta del Responsabile del Procedimento che disporrà l'inizio dell'attività di redazione della progettazione esecutiva.

Nei termini di cui sopra sono esclusi i tempi necessari all'ottenimento del benestare al progetto da parte degli Enti preposti.
Lo svolgimento della prestazione di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione sarà sincrono rispetto alla durata della progettazione definitiva/esecutiva; lo svolgimento relativo alla prestazione di coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione sarà espletata in corso di esecuzione dei lavori.

H. LIVELLI DI PROGETTAZIONE E DEGLI ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DA REDIGERE.

Il numero e la tipologia dei documenti/elaborati da produrre per la redazione dei diversi livelli di progettazione è indicato negli articoli che compongono il Titolo II del D.P.R. 22 ottobre 2010 n. 207.
Si specifica che, al fine di garantire la qualità della prestazione professionale relativa alla progettazione definitiva/esecutiva, la stessa dovrà comprendere nel dettaglio le indagini e ricerche preliminari riguardanti:

- l'analisi storico-critica (sintetica)
- il rilievo architettonico tridimensionale e la documentazione fotografica dei manufatti;
- l'analisi dei materiali costitutivi e delle tecniche di esecuzione;
- la diagnostica geologica, geotecnica, strutturale ed energetica;
- l'individuazione del comportamento strutturale e l'analisi dello stato di conservazione, del degrado e dei dissesti;
- l'individuazione degli eventuali apporti di altre discipline afferenti.

I. LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE, LA STIMA DEI COSTI, LE FONTI DI FINANZIAMENTO

L'appalto è finanziato dalle risorse erogate dal bando UIA-2018 nelle forme e tempistiche previste dal relativo Capitolato tecnico.
L'articolazione delle risorse individuate dal WorkPackage 8 prevede per il presente intervento edilizio un *budget* complessivo di € 1.133.750,00.
E' stata pertanto operata una stima dei costi, ai soli fini della programmazione degli intervento edilizio, sia relativamente all'importo dei lavori, sia relativamente all'importo da porre a base di gara per le prestazioni tecniche da affidare:

Stima dei costi relativi ai lavori

€ 760.000,00

(al netto dell'IVA e delle ulteriori somme a carico della Stazione Appaltante costituenti i quadri economici dell'intervento)

Stima dei costi relativi ai servizi di architettura

€ 138.600,91

(al netto di oneri previdenziali e assistenziali e IVA, al lordo delle economie di gara)
L'importo da porre a base di gara per l'affidamento dei servizi di architettura è stato calcolato con riferimento al D.M. GIUSTIZIA 17 giugno 2016, adottato ai sensi dell'art.24, comma 8 del D. Lgs. 50/2016, ex D.M. GIUSTIZIA 143 del 31 ottobre 2013. (l'elenco dettagliato delle prestazioni contento nell'Alleato A)
Nel caso specifico si tratta di edificio nella categoria Edilizia – Destinazione funzionale: Edifici e manufatti esistenti E.20 - Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti esistenti.
Si specifica che l'importo di cui sopra comprende le necessarie prestazioni specialistiche ed è comprensivo di tutto quanto spettante per l'espletamento del servizio quali le analisi e le

verifiche indicate al punto H, l'appaltatore non potrà nulla altro pretendere nel corso dello svolgimento del servizio affidato.

L. TIPOLOGIA DI AFFIDAMENTO DEI SERVIZI TECNICI.

Il corrispettivo da porre a base di gara per l'affidamento dei servizi tecnici, così come determinato al capo precedente, è pari ad **€ 138.600,91** Ai sensi della normativa vigente l'affidamento avverrà mediante procedura aperta per servizi tecnici di architettura ed ingegneria, ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. 50/2016 con l'applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95, comma 3, lettera b) e comma 6 dello stesso decreto.

Bergamo, 05 dicembre 2019

Il Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Massimo Locatelli

Allegati:

- Allegato A – Calcolo compenso
- Allegato B – Pianta stato di fatto