

**Concorso per la progettazione della nuova sede operativa
e direzione generale della Banca di Credito Cooperativo di Pachino**

Documento Preliminare alla Progettazione

1. Introduzione

Il presente Documento Preliminare alla Progettazione (DPP) è funzionale all'avvio delle attività di progettazione di un nuovo edificio da adibire a sede operativa e direzionale della Banca di Credito Cooperativo di Pachino (BCC). L'edificio dovrà essere il centro pensante della Banca, destinato allo sviluppo di idee, prodotti e servizi a favore della rete e delle funzioni aziendali distribuite sul territorio. Dovrà rappresentare i valori storici della Banca ed esprimerne compiutamente la *mission* e la *vision* futura.

L'area individuata per la realizzazione dell'intervento è posta in un luogo strategico, di grande visibilità per l'intero territorio e di passaggio per la maggior parte delle persone dirette a Pachino. Il lotto è ubicato all'incrocio tra la SP85 e la SP19, ha una forma quasi rettangolare, un'estensione di circa 37000 mq e un andamento leggermente degradante verso la SP19.

In accordo con i valori espressi dalla BCC di Pachino, l'edificio dovrà essere rappresentativo, ma non invadente; dovrà essere posto nella zona più alta e panoramica del lotto, arretrato rispetto alle vie di maggiore traffico, ma visibile rispetto al contesto circostante; dovrà avere uno sviluppo prevalentemente orizzontale ed essere bene inserito e armonizzato nelle ampie zone circostanti da destinare alla realizzazione di spazi verdi. Le sue funzioni dovranno essere evidenziate tramite opportuni totem disposti lungo le vie di accesso.

L'ingresso carrabile dovrà essere ubicato lungo la SP85, soggetta a un minore traffico veicolare, sufficientemente distante dal dosso a monte e dall'incrocio con la SP19 a valle.

2. Requisiti tecnici da rispettare

La progettazione dovrà garantire un intervento di elevata qualità, tecnicamente valido e funzionale, nel rispetto del miglior rapporto possibile tra i benefici e i costi di costruzione, manutenzione e gestione. Le scelte progettuali dovranno privilegiare i seguenti aspetti:

- originalità delle soluzioni architettoniche, con particolare riferimento alla scelta dei materiali e delle finiture
- comfort acustico degli ambienti interni
- sostenibilità ambientale, da ricercare attraverso l'uso di tecnologie mirate a favorire il risparmio energetico
- razionalizzazione della disponibilità di luce naturale
- sistemazioni esterne e progettazione del verde
- economia nella gestione e manutenzione dell'edificio
- sicurezza degli accessi

3. Esigenze funzionali dell'edificio

L'edificio dovrà assolvere la doppia funzione di “Centro direzionale” e “Direzione centrale operativa”.

La parte di edificio destinata a “Centro direzionale” richiede i seguenti spazi:

- ufficio del Presidente
- ufficio del Direttore Generale con la possibilità di ospitare riunioni fino a dieci persone
- servizio igienico riservato agli uffici del Presidente e del Direttore
- segreteria generale organizzativa: due uffici con un posto di lavoro e due uffici con tre posti di lavoro; la segreteria deve svolgere anche funzioni di filtro per gli uffici della Presidenza e della Direzione
- piccola sala d'attesa contigua alla segreteria
- stanza per la preparazione di caffè e di altri generi di conforto
- stanza per terminali di stampa
- servizi igienici per il personale
- ufficio protocollo e logistica con due posti di lavoro

-
- deposito per gli articoli di cancelleria
 - ufficio del Collegio Sindacale (tre posti di lavoro)
 - sala per le riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato esecutivo (18 posti a sedere)
 - archivio del Consiglio di Amministrazione (circa 30 mq)

La parte di edificio destinata a “Direzione centrale operativa” richiede i seguenti spazi:

- spazi multimediali di produzione costituiti da uffici singoli e da uffici operativi con tre posti di lavoro ciascuno:
 - Amministrazione e sistemi di pagamento: due uffici singoli più due uffici con tre posti di lavoro
 - Finanza e Risparmi: un ufficio singolo più due uffici con tre posti di lavoro
 - Crediti: tre uffici singoli più due uffici con tre posti di lavoro
 - Controllo crediti: un ufficio singolo più due uffici con tre posti di lavoro
 - Controlli: tre uffici singoli più un ufficio con tre posti di lavoro
 - Commerciale: un ufficio singolo più un ufficio con tre posti di lavoro
 - Contenzioso: un ufficio singolo più un ufficio con tre posti di lavoro più un archivio
 - Ospitalità operativa: un ufficio singolo più un ufficio con tre posti di lavoro
- saletta di ristoro per 20 posti
- stanza per terminali di stampa (due)
- servizi igienici per il personale
- archivio generale (circa 60 mq)
- sala per le riunioni degli organismi di controllo e per ospitalità istituzionale (10 posti)

Gli spazi destinati alla produzione devono presentare modularità e flessibilità di utilizzo in funzione di eventuali cambiamenti dei modelli organizzativi stabiliti dalla capogruppo. Dovrà essere indicata anche una disposizione di massima degli arredi interni.

4. Auditorium

Dovrà essere previsto un auditorium coperto per 200 posti a sedere che svolgerà le seguenti funzioni:

- aula per la formazione
- riunioni del comitato commerciale
- altre attività a servizio del territorio

L’auditorium sarà direttamente collegato all’edificio, ma dovrà avere anche un accesso esterno indipendente per consentirne la fruizione anche negli orari di chiusura degli uffici.

5. Spazi esterni

Dovrà essere previsto un parcheggio per 100 posti auto e una sistemazione a verde degli spazi esterni, riservando alcune parti ad attività di accoglienza e convivialità, in cui dovrà essere inserito un anfiteatro all’aperto per 400 posti.

6. Limite finanziario e stima dei costi

Il limite finanziario per i lavori di costruzione della sede operativa e direzionale della BCC di Pachino e dell’auditorium coperto è pari a € 2.500.000. Tale importo è da considerarsi al netto dell’IVA, delle spese di progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione dei lavori, degli oneri di sicurezza, del collaudo e delle spese del concorso. L’importo non comprende né la fornitura degli arredi interni, né i lavori per la realizzazione del parcheggio e per la sistemazione a verde degli spazi esterni.

A1. Appendice: tabelle riassuntive degli spazi da prevedere

Centro direzionale					
Unità organizzativa	Ufficio con 1 posto di lavoro	Ufficio con 3 posti di lavoro	Sala riunioni con 10 posti	Sala riunioni con 18 posti	Stanze senza posti di lavoro
Presidenza	1				
Direzione	1		1		
Segreteria organizzativa	2	2			
Sala d'aspetto					1
Stanza caffè					1
Terminali di stampa					1
Servizi igienici					2
Ufficio protocollo		1			
Deposito articoli di cancelleria					1
Collegio Sindacale		1			
Consiglio di Amministrazione				1	
Archivio CdA					1
Totale posti di lavoro	4	12	10	18	

Direzione centrale operativa					
Unità organizzativa	Ufficio con 1 posto di lavoro	Ufficio con 3 posti di lavoro	Sala riunioni con 10 posti	Sala riunioni con 18 posti	Stanze senza posti di lavoro
Amministrazione e pagamenti	2	2			
Finanza e risparmi	1	2			
Crediti	3	2			
Controllo crediti	3	1			
Controlli	3	1			
Commerciale	1	1			
Contenzioso	1	1			
Ospitalità operativa	1	1			
Saletta di ristoro per 20 posti					1
Terminali di stampa					2
Servizi igienici					1
Archivio generale					1
Sala organismi di controllo			1		
Centrale tecnologica					1
Totale posti di lavoro	15	33	10		

Nota:

L'opera di cui alla presente procedura concorsuale non dovrà tenere conto dell'attuale zonizzazione prevista dal vigente piano regolatore di Noto. L'opera andrà dunque progettata tenendo conto delle necessità volumetriche scaturenti dalle richieste del bando, adottando gli standard necessari alla sua realizzazione che dovranno essere esplicitati in sede di relazione (indice adottato, rapporto di copertura, distanza dalle strade, distanza dai confini, altezza, ecc.).