



AGENZIA DEL DEMANIO

concorso di progettazione

più qualità in architettura

Agenzia del Demanio

Parco della Sicurezza di Caltanissetta

presso la ex Caserma Franco

rigenerazione urbana sostenibile



DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

Sommario

PARTE I - INTRODUZIONE.....	5
1 Premessa e struttura del documento	5
1.1 Oggetto del concorso	5
1.2 Inquadramento amministrativo e disponibilità dell'area.....	6
2 Inquadramento generale	6
2.1 Le aree oggetto di concorso e stato di consistenza del patrimonio naturale.....	6
2.2 Contesto storico – archeologico e ambientale	11
2.3 Il regime vincolistico dell'area	12
2.4 Inquadramento territoriale, urbanistico e catastale.....	13
2.5 Altri strumenti di pianificazione	15
2.6 Inquadramento Idrogeologico	22
2.7 Inquadramento geologico – geotecnico	23
3 Indagini conoscitive e documentazione tecnica a supporto	23
3.1 Considerazione sulle indagini acquisite e proposte di integrazione.....	23
3.2 Rilievo dell'area oggetto di intervento	24
3.3 Campagna indagini conoscitive integrative	24
PARTE II - INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE	26
4 Indicazioni generali.....	26
4.1 Obiettivi ed assi strategici per la progettazione	26
4.2 Il progetto come propulsore di rigenerazione urbana. Qualità architettonica, sostenibilità e integrazione paesaggistica	27
4.3 Capitolato informativo	28
5 Indirizzi progettuali sugli aspetti urbani e mobilità	29
5.1 Mobilità urbana, infrastrutture ciclabili, spazi e percorsi pedonali, aree di sosta.....	29
5.2 Accessibilità, viabilità e parcheggi del compendio (Lotti 1 e 2).....	31
5.3 Il progetto del verde ed attrezzature urbane	33
5.4 Il nuovo parco urbano	34
5.5 Valutazioni clima acustico	35
6 Indirizzi progettuali sugli aspetti architettonici	37
6.1 Direttive e Quadro Esigenziale (Lotto 1 e 2)	38
6.2 Qualità architettonica	44
6.3 Progettazione biofilica - benessere umano ed ecologico	46
6.4 Benessere indoor/outdoor	47
6.5 Requisiti di benessere acustico	47
6.6 Lighting design	49
7 Indirizzi progettuali sugli aspetti strutturali	49
8 Indirizzi progettuali sugli aspetti impiantistici e il sistema di building automation and control system (bacs).....	51
8.1 Principali obiettivi della progettazione impiantistica.....	51

8.2	Dotazioni impiantistiche minime previste	52
8.3	Altri impianti a supporto della sostenibilità ambientale	53
8.4	Prevenzione incendi	54
9	Ulteriori raccomandazioni per la progettazione.....	55
10	Specifici requisiti tecnici da soddisfare.....	57
10.1	Specifiche tecniche per l'utilizzo di materiali, elementi e componenti.....	57
10.2	Sistemi di facciata, partizioni interne e Finiture	57
10.3	Infissi e chiusure verticali trasparenti	58
11	Requisiti prestazionali dell'intervento: sostenibilità ambientale, climatica, sociale e di governance.....	59
11.1	Requisiti legati al recepimento dei criteri ambientali minimi – CAM.....	60
11.2	Adozione di un protocollo di sostenibilità energetico-ambientale – P.E.A.	62
11.3	Perseguimento degli obiettivi ESG dell'Agenzia del Demanio – ESG_AdD	62
11.4	Requisiti di adattamento e resilienza ai cambiamenti climatici (KPI di tipo quantitativo e/o qualitativo).....	63
11.5	Requisiti legati al ciclo di vita del processo edilizio – Valutazione LCA	64
12	Verifica del servizio e validazione del progetto.....	64
12.1	Attività di verifica.....	64
12.2	Verifica in progress	66
12.3	Validazione del progetto da porre in gara.....	68
13	Modellazione e gestione informativa del processo (BIM).....	68
13.1	Processo BIM	68
13.2	Oggetto del servizio.....	69
13.3	Specifiche del servizio	70
13.4	Protocollo di scambio	70
13.5	Livello di sviluppo informativo	70
13.6	Specifiche di produzione informativa	70
14	Riferimenti normativi.....	72
	PARTE III - IL CONCORSO DI PROGETTAZIONE	72
15	Obiettivi e scelte del concorso. Finalità del PFTE.....	72
16	Lotti funzionali.....	74
17	Limiti economici da rispettare.....	75
18	Svolgimento della procedura	76
18.1	Indicazioni generali.....	76
18.2	STEP 1 – Concorso di progettazione.....	77
18.3	STEP 2 - Elaborazione delle indagini integrative	77
18.4	STEP 3 - Integrazione del PFTE (Lotto 1).....	78
18.5	STEP 4 - Conferenza di Servizi	78
18.6	STEP 5 - Aggiornamento del PFTE Lotto 1 a seguito della Conferenza di Servizi	78
18.7	STEP 6 - Verifica della progettazione del PFTE Lotto 1 e consegna finale del PFTE.....	78
18.8	STEP opzionali.....	78

19	Servizi di architettura e ingegneria richiesti:	78
19.1	Livelli della progettazione da sviluppare	78
19.2	Prestazioni accessorie	79
19.3	Indirizzi per il piano di comunicazione dell'opera	80
19.4	Riunione di coordinamento	81
20	Servizi di architettura e ingegneria opzionali	81
20.1	Ipotesi programmazione dei successivi affidamenti	81
20.2	Direzione dei Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione	81
21	Struttura operativa minima e gruppo di lavoro	81
22	Elaborati grafici e descrittivi da redigere	81
22.1	Documentazione integrativa richiesta dalla S.A. per il PFTE Lotto 1	84
22.2	Piano della sicurezza	85
22.3	Documentazione relativa ai servizi opzionali	85
23	Tempi di svolgimento dei servizi	86
24	L'iter autorizzativo dei servizi richiesti	87
PARTE IV - INDICAZIONI AMMINISTRATIVE		89
25	RIFERIMENTI	89
25.1	Ufficio del R.U.P.	89
25.2	Responsabile designato dall'affidatario	89
26	Categorie di lavori e stima economica dei lavori	89
27	Montepremi del concorso e stima dei servizi da affidare	90
27.1	Montepremi del concorso	90
27.2	Parcelle dei servizi principali ed opzionali	90
28	Il contratto	91
28.1	Piano di lavoro e piano di gestione informativa (PGI)	92
28.2	Disciplina del subappalto	93
28.3	Disciplina dei pagamenti	93
29	Risoluzione del contratto	94
30	Divieto di sospendere o di rallentare la esecuzione	95
31	Sorveglianza e monitoraggio del servizio	95
32	Modifiche al contratto affidato	96
33	Precisazioni di natura procedurale sull'appalto dei lavori	96
34	Obblighi specifici dell'aggiudicatario	96
35	Osservanza di norme previdenziali, assistenziali e a tutela del personale impiegato	97
36	Obbligo di riservatezza	97
37	Tracciabilità dei flussi finanziari	97
38	Penali per ritardo	98
39	Garanzie e coperture assicurative	99
40	Responsabilità verso terzi	100
41	Sospensioni del servizio	101

42	Collegio consultivo tecnico	101
	PARTE V – ELENCO ALLEGATI.....	102

PARTE I - INTRODUZIONE

1 Premessa e struttura del documento

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione, di seguito “DIP”, redatto ai sensi dell’art. 3 dell’Allegato I.7 del D.Lgs 36/2023 è parte della documentazione di gara ed indica, di seguito, gli indirizzi, le caratteristiche, i requisiti, le norme, il procedimento e gli elaborati progettuali necessari per la progettazione di cui in oggetto.

Inoltre, in riferimento a quanto previsto dall’art. 43 del D.Lgs 36/2023, è parte integrante del DIP, il Capitolato Informativo, allegato al presente documento.

La PARTE V – ELENCO ALLEGATI indica gli elaborati riferenti al presente documento che la Stazione Appaltante mette a disposizione dei partecipanti del concorso, facenti parte della documentazione di gara.

1.1 Oggetto del concorso

Il **Concorso di progettazione in due fasi in forma anonima** nasce dalla necessità di intervenire su di un’area denominata ex Caserma Capitano Franco, un’area urbana compresa tra viale della Regione a sud, e via Pietro Leone a nord. La ex cittadella militare, di forma irregolare e consistenza pari a circa quattro ettari, costituisce ancora oggi un brano di territorio nevralgico, dove può sorgere il Nuovo Parco della Sicurezza di Caltanissetta, in un luogo dove si rilevano forti possibilità di congiunzione tra elementi significativi della città.

L’intervento in oggetto nasce dalla necessità di porre rimedio all’eccessiva delocalizzazione di Uffici del Ministero dell’Interno nel Comune di Caltanissetta. A tal fine la Direzione Regionale Sicilia dell’Agenzia del Demanio, ha avviato attività interlocutorie con la Questura di Caltanissetta, del S.T.L.P. della Polizia di Stato e del Comune di Caltanissetta, con condivisione del Ministero dell’Interno - Dipartimento della Pubblica Sicurezza, al fine di individuarne le specifiche esigenze programmatiche all’insediamento, in un’area demaniale, degli edifici da adibirsi ad uffici della Questura, della Polizia di Stato e della D.I.A. per la creazione di un nuovo “**Parco della sicurezza**” dedicato al personale del Ministero dell’Interno di ruolo nell’ambito territoriale di Caltanissetta, con la riconversione e riqualificazione di un’area in precedenza occupata da capannoni e della “ex Caserma Franco”.

Nel 2018 l’Agenzia del Demanio, il Ministero dell’Interno ed il Comune di Caltanissetta hanno istituito un Tavolo Tecnico Operativo al fine di identificare le modalità di riqualificazione e trasformazione dell’ex complesso dismesso della Caserma Franco nel **Nuovo Parco della sicurezza**. Il progetto nell’area ex Caserma Franco ha come obiettivo quello di creare “un pezzo di città che non sia chiuso verso l’esterno” in cui la nuova funzione di Polo della sicurezza assuma al contempo anche il ruolo di cerniera urbana.

La completa rifunionalizzazione di un’area da tempo abbandonata ai margini del centro di Caltanissetta permetterà la chiusura di numerose locazioni passive e di conseguenza l’abbattimento della spesa pubblica.

L’alto profilo tecnico e tecnologico delle nuove realizzazioni dovrà rappresentare un esempio virtuoso dell’operato della pubblica amministrazione nella lotta ai consumi attraverso il conseguimento di obiettivi connessi alla sostenibilità ed al contempo alla innovazione nella concezione degli edifici per la funzione pubblica.

L’esigenza è quella di realizzare gli **uffici della Questura, della Polizia di Stato e della DIA** nella città di Caltanissetta, con il **proposito** di generare a regime, un risparmio di circa 0,5 mln €/anno, grazie alla chiusura delle locazioni passive oggi attive. Inoltre, è prevista la progettazione degli **alloggi singoli e collettivi** per l’ente.

L’obiettivo è mettere a disposizione della Pubblica Amministrazione una infrastruttura di spazi pubblici organizzati per consentire un miglior esercizio delle proprie funzioni, organicamente strutturati, quindi efficienti sia nella fruibilità, che dal punto di vista energetico-ambientale, nonché

attivare un processo di **rigenerazione urbana** che apra possibili spazi anche ad un uso pubblico per la comunità.

L'opportunità è quella di rifunzionalizzare un importante ambito del tessuto urbano cittadino ad oggi inutilizzato, al contempo poter creare nuovi immobili con funzione di pubblica utilità da realizzarsi secondo i principi di sostenibilità, inclusione e di innovazione.

L'Agenzia del Demanio assume pertanto la funzione di Stazione Appaltante finalizzata alle attività propedeutiche alla progettazione (rilievi, studi e indagini), al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, alla direzione lavori e al collaudo, nonché all'esecuzione dei lavori, incluse tutte le necessarie procedure di affidamento sia dei servizi tecnici e sia di appalto di lavori, per la realizzazione del "Parco della Sicurezza di Caltanissetta". Nei seguenti capitoli verranno indicati i Servizi di Architettura e Ingegneria che verranno affidati al vincitore del concorso, oltre a quelli opzionali che la S.A. si riserva di affidare in seguito.

1.2 Inquadramento amministrativo e disponibilità dell'area

Il Compendio demaniale, identificato alla scheda patrimoniale CLB0074, appartiene al patrimonio dello Stato giusto verbale di assunzione in consistenza del 1955. Le aree, su cui sorgeva l'originaria consistenza della Caserma Franco, sono state acquisite con decreti prefettizi d'esproprio n. 34262 del 22/10/1952 e n. 24891 del 13/10/1954.

La porzione oggetto dell'intervento di costruzione dei nuovi uffici del Ministero dell'Interno aveva una complessiva estensione pari a circa mq. 41.580 ed originariamente costituiva il sedime di n. 7 edifici denominati "Capannoni Pililli".

Tale porzione fu consegnata con verbale del 29/01/2000 dal 11° Direzione Genio Militare di Palermo all'Arma dei Carabinieri Comando Provinciale di Caltanissetta; gli edifici venivano utilizzati come deposito di mezzi fuori uso dell'Arma. Con verbale di ispezione del 04/12/2015 la DR accertava il completo stato di abbandono del complesso.

Definitivamente dismessa da tale uso governativo con verbale di dismissione del 21.09.2018, l'area è rientrata nel patrimonio disponibile dello Stato.

Nel corso degli anni 2023 e 2024 sono state avviate e completate le operazioni di demolizione dei "Capannoni Pililli" onde consentire l'attuazione del progetto in argomento.

2 Inquadramento generale

2.1 Le aree oggetto di concorso e stato di consistenza del patrimonio naturale



Figura 11: Stato di fatto area ex Caserma Franco

L'area in esame è posta a Nord del comune di Caltanissetta nella fascia di confine tra il territorio fortemente antropizzato di pianura e quello naturale ed agricolo che costituiscono il caratteristico paesaggio collinare dell'area. Questa fascia è caratterizzata dalla frammentazione del tessuto ovvero dalla compresenza quasi equivalente di aree urbanizzate (con diverse tipologie edilizie) ed aree verdi.

In particolare, il comparto urbano oggetto di studio in cui è inserita l'area di intervento del Masterplan evidenziato in giallo, è delimitato a nord-ovest dal tracciato della SS640, a nord-est da Via Pietro Leone e Via Martoglio Nino fino all'intersezione con Via dei Cosmi Giovanni Battista

proseguimento a sud-est di Viale Trieste, a sud da Viale della Regione nel tratto tra Viale Trieste e la rotonda di Via Poggio Sant'Elia.

Il poligono, così come sopra descritto, è orograficamente caratterizzato da un forte dislivello che ne identifica in maniera chiara anche la divisione in due paesaggi ben distinti:

- il primo, posto a nord e su due quote distinte (le aree lungo la SS640 e Via Pietro Leone poste a piano inferiore), con l'inserimento di grandi cluster di tipo commerciale (indicati con A.C.) e militare (ex Caserma Franco e Comando della Guardia di Finanza). Quest'area è per lo più caratterizzata da ampie superfici a verde naturale con limitate superfici edificate;
- il secondo, posto a sud ed est e nella porzione a quota superiore, fortemente urbanizzato e caratterizzato dalla presenza di uffici istituzionali, terziario e costruzioni in linea ad alta densità (almeno tre piani fuori terra), inframmezzati da spazi a parcheggio e limitate superfici a verde realizzate da aiuole e giardini comunali (G). La viabilità è del tipo di prossimità o locale con possibilità di parcheggio lungo i margini della sede stradale.

Inoltre, all'interno del comparto e nelle aree immediatamente limitrofe, sono presenti punti attrattivi e di interesse per il territorio di prossimità e comunale come di seguito riportati:

1. Tribunale;
 2. UNEP – Uffici giudiziari;
 3. Agenzia delle Entrate;
 4. Comando provinciale dei Vigili del Fuoco;
 5. Area archeologica Demaniale Palmintelli;
 6. Vecchio Stadium Palmintelli;
 7. Parrocchia di San Pietro;
 8. Museo Mineralogico e Museo-laboratorio Mottura;
 9. Complessi scolastici I.T.I.S. Mottura, I.I.S. Volta e I.C. San Petronilla
- A.C. Area Commerciale
A.R. Area Residenziale
G Giardino comunale

Per una più chiara individuazione del loro posizionamento si rimanda alla planimetria sottostante:

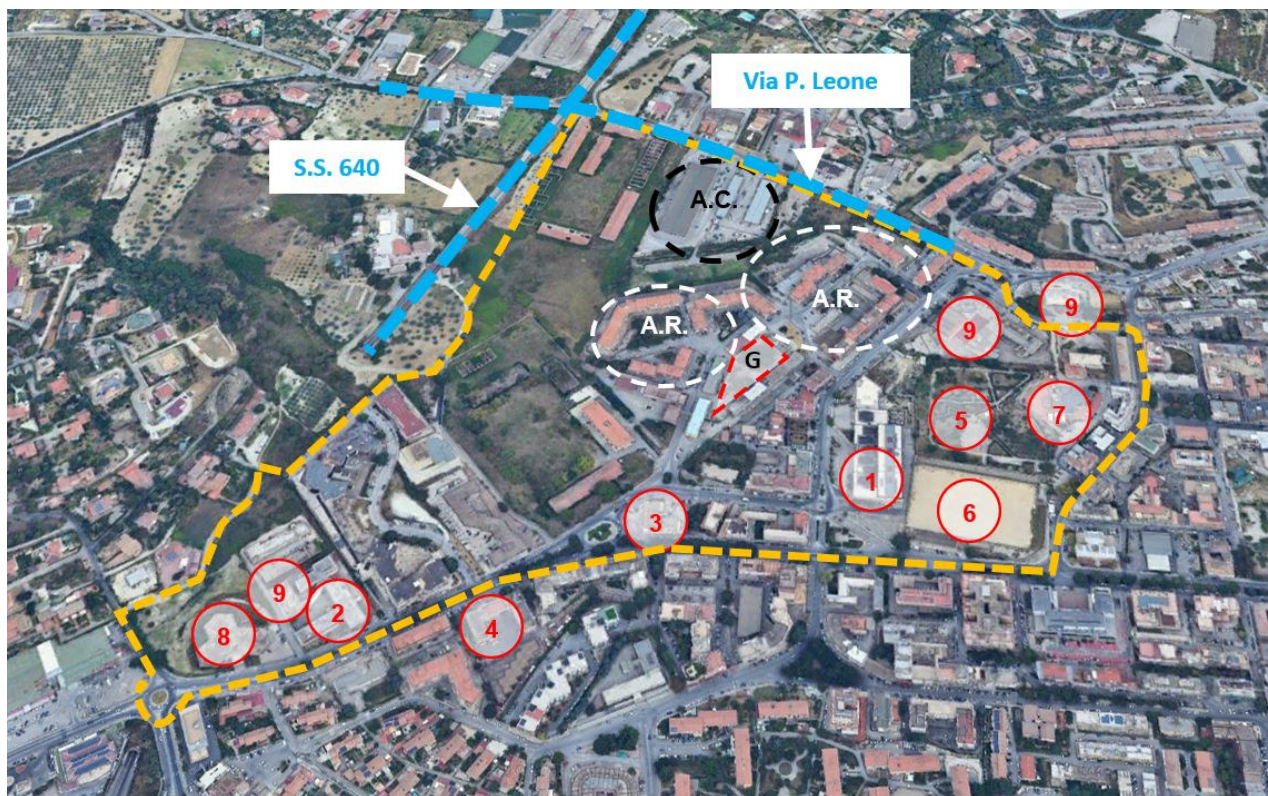


Figura 2: Ortofoto con individuazione dei punti di interesse del contesto urbano del Masterplan

Allo stato attuale è utile segnalare, al fine di creare una visione complessiva dell'assetto futuro dell'area, che sulla porzione sud del compendio, già fisicamente delimitata da apposita recinzione,

è previsto un processo di rigenerazione urbana avente il duplice aspetto di realizzare nuovi modelli di uffici per innovazione e sostenibilità mediante la riqualificazione di edifici esistenti (Progetto Guardia di Finanza) e la realizzazione di spazi per la comunità (Progetto parco urbano di quartiere).

Progetto uffici della Guardia di Finanza

Una parte della porzione in questione è in uso alla GdF, mentre la restante parte nel 2023 è stata consegnata al Comune di Caltanissetta, al fine di consentirne la riqualificazione per la realizzazione di un parco urbano.

L'area della GdF ha un'estensione di circa 10.000 mq e consta di n.3 fabbricati (di seguito riportati nelle Figure 3, 4 e 5). Quello prospiciente la via principale (via Enrico De Nicola) è denominato fabbricato "A" ed interessato da un intervento di rifunzionalizzazione e adeguamento conservativo per la realizzazione di nuovi uffici per la GdF. Gli altri due fabbricati, "B" e "C" sono il primo già in uso alla Guardia di Finanza, in quanto precedentemente sottoposto a ristrutturazione, e l'altro è nell'intenzione della GdF di finanziare l'intervento di demolizione e ricostruzione per la realizzazione di altri spazi a servizio dell'Amministrazione.

Per completezza di informazione, il progetto di rifunzionalizzazione del fabbricato "A" – non oggetto del presente concorso - è basato su principi di sostenibilità ambientale, sociale e di governance ESG.



Figura 3: Identificazione degli edifici nell'area limitrofa



Figura 4: Vista aerea dell'area limitrofa della Guardia di Finanza



Figura 5: Foto dell'edificio oggetto di progettazione di recupero e rifunzionalizzazione

Progetto parco urbano di quartiere

All'interno del progetto “**Polis Verde a Caltanissetta. Rigenerazione e Sicurezza**” che prevede la trasformazione dell'ex caserma in una “Cittadella della Sicurezza”, parallelamente, si identifica una porzione dell'area da destinarsi a parco urbano con spazi verdi, promuovendo l'inclusione sociale e la vivibilità cittadina.

Tale spazio individua, immediatamente a sud dell'area di intervento, una porzione di area del Demanio che è stata consegnata al Comune di Caltanissetta per la realizzazione di un progetto di Parco Urbano (Fig. 6). Infatti, in data 25/01/2023 è stato siglato tra l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Sicilia e il Comune di Caltanissetta, l'atto di concessione a titolo gratuito. Tale area è distinta al catasto terreni al foglio 114, particella 121 (porzione), mentre i fabbricati sono censiti al catasto fabbricati al foglio 114 particelle 92 e 93.

Il Comune di Caltanissetta, con Delibera della Giunta Comunale n. 132 del 13/11/2019, aveva chiesto la concessione dell'intero compendio per finalità istituzionali: l'intervento proposto era stato inquadrato nell'ambito dell'Azione 9.3.1 delle linee guida di Agenda Urbana prevedendo il recupero dei fabbricati esistenti, da destinare a centro di aggregazione per minori con annessi centri ludici e centri educativi diurni rivolti alla popolazione di fascia di età 4-18 anni, nonché il recupero delle aree esterne da destinare a parco urbano di quartiere.

Tuttavia, l'obiettivo prioritario di riallocare il Comando Provinciale della Guardia di Finanza di Caltanissetta, attualmente in fitto passivo presso immobile di proprietà FIP, ha determinato il ridimensionamento del progetto originario predisposto dal Comune ed il mantenimento dei fabbricati di cui alle particelle 94,95 e 98 ed aree pertinenziali in uso governativo, previo accordo con la Guardia di Finanza. In data 29/03/2022 è stato sottoscritto pertanto tra l'Agenzia del demanio e la Guardia di Finanza il verbale di dismissione della porzione anzidetta, oggetto della concessione in uso gratuito al Comune di Caltanissetta, da destinarsi esclusivamente alle attività istituzionali descritte nella delibera della Giunta comunale del 21/04/2019 ed è soggetta alle prescrizioni contenute nel decreto del Dirigente Generale n. 5027 del 16/01/2002 dell'Assessorato Regionale ai Beni Culturali, Ambientali e Pubblica Istruzione.

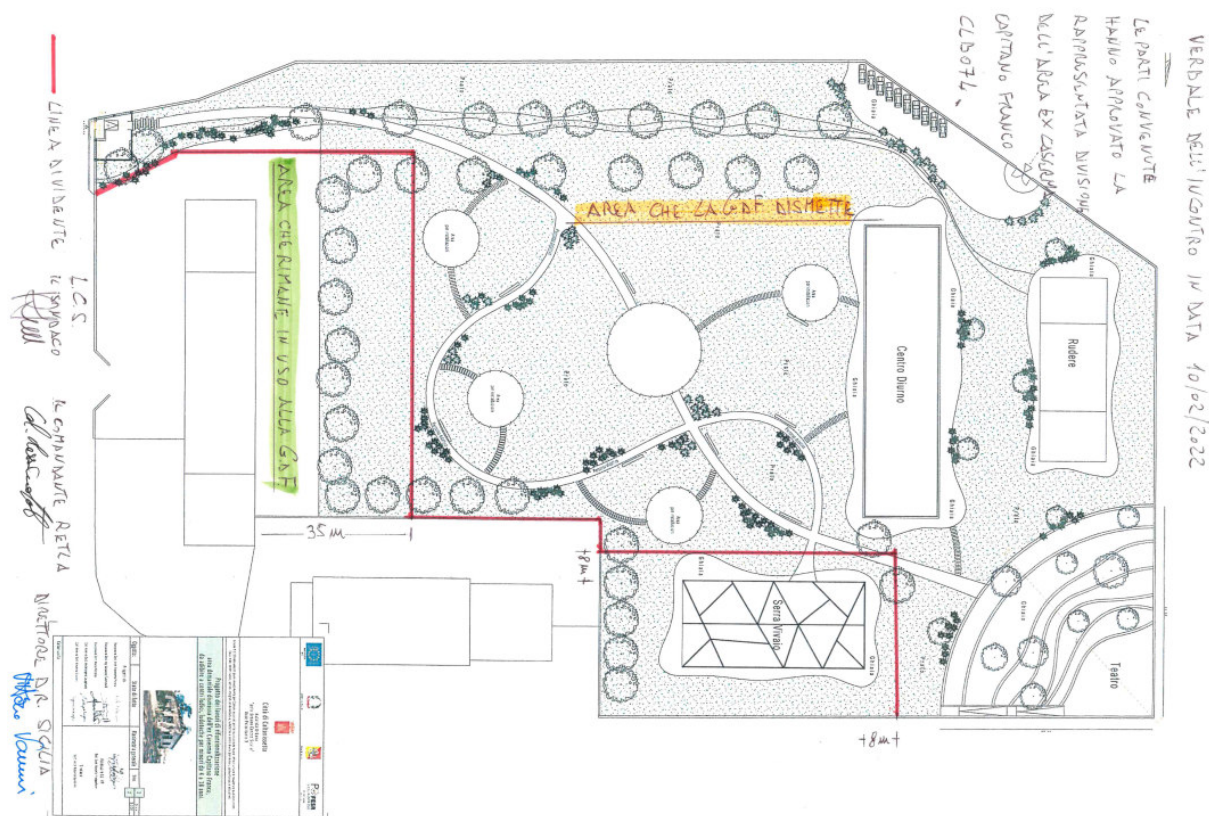


Figura 6: Progetto del parco urbano nell'area in concessione al Comune di Caltanissetta

Il compendio ex Caserma Franco

Il compendio militare dell'ex Caserma Franco era in passato costituito da numerosi edifici, oggi demoliti, realizzati in periodi diversi secondo le esigenze militari, con tipologie, caratteristiche e forme omogenee e caratterizzati, in buona parte, da un precario stato manutentivo e conservativo per la condizione di abbandono in cui da tempo versavano. Considerata la scarsa sicurezza sismica e le pessime prestazioni energetiche degli stessi e non essendo i fabbricati assoggettati a vincolo storico monumentale, non avendo alcun valore storico artistico, nel 2023 si è proceduto alla demolizione dello spiccato dei fabbricati, in preparazione delle future attività cantieristiche per la realizzazione del nuovo complesso edilizio.

I corpi di fabbrica in questione avevano forme, tipologie costruttive e caratteristiche omogenee, connotati da un precario stato manutentivo e conservativo da cui versavano da tempo.

Nell'area attualmente rimangono solo le fondazioni dei vecchi corpi di fabbrica, che andranno demolite nelle successive fasi dell'intervento.



Figura 7: Stato di fatto area Ex Caserma Franco

2.2 Contesto storico – archeologico e ambientale

La riqualificazione dell'ex Caserma "Capitano Franco" di Caltanissetta potrà rappresentare un significativo esempio di rigenerazione urbana, che trova origine da un passato militare e che traccia un futuro orientato alla sostenibilità ambientale, all'inclusione sociale, all'innovazione urbana e a servizi qualitativi alla comunità.

Sviluppo Storico - Archeologico

Il territorio circostante di Caltanissetta è ricco di siti archeologici, come Sabucina e Gibil Gabib, che testimoniano insediamenti umani sin dal IV millennio A.C.. Sebbene non vi siano evidenze dirette di ritrovamenti archeologici nell'area specifica della caserma, la sua posizione nel cuore di una città con un patrimonio storico così rilevante aggiunge valore culturale al sito.

Tra le emergenze archeologiche in prossimità dell'area, in corrispondenza dell'attuale parco, è necessario tenere in considerazione l'area Archeologica Palmintelli costituita da una grotticella artificiale, a forma irregolare della quale si conservano soltanto le pareti intagliate nella roccia e risalente all'età del bronzo. Il complesso di tombe faceva parte di una necropoli ben più estesa che doveva aprirsi sui fianchi dell'altura.

Nel sito, un singolare riutilizzo, sempre in funzione funeraria, delle grotticelle dell'antica età del Bronzo, è documentato, nella piena età della colonizzazione greca, da più di un corredo composto dalle tipiche ceramiche a decorazione geometrica di produzione indigena che si può ammirare al museo archeologico di Caltanissetta. Testimonianze materiali di epoca più recente e, in particolare, databili all'VIII-VII sec. a.C. sono attestate al Palmintelli (Fig. 8).

L'area, con Decreto del 03/12/1987 e successivo aggiornamento del 25/05/1990, è stata dichiarata di rilevante interesse archeologico ai sensi della legge 01/6/1939 n. 1089 secondo il perimetro sopra riportato e meglio specificato nei decreti di riferimento.

Origini della Caserma Capitano Franco

Originariamente la Caserma Capitano Franco di Caltanissetta era costituita dal sedime di n. 7 edifici, denominati "Capannoni Pililli", realizzati in muratura portante e con caratteristiche copertura a falde.

Un tempo in uso all'Arma dei Carabinieri del Comando Provinciale di Caltanissetta i quali utilizzavano i capannoni essenzialmente per il deposito di mezzi fuori uso dell'Arma, i fabbricati vengono riconsegnati definitivamente all'Agenzia del Demanio e rimangono in disuso per tempo, sino alla riacquisizione al patrimonio disponibile dello Stato avvenuta nel 2018.

L'area viene individuata come strategica per la realizzazione del Parco della sicurezza e pertanto vengono avviate le prime interlocuzioni con il Ministero dell'Interno per la realizzazione degli uffici della Polizia Stradale, DIA e Questura.



Figura 8: Individuazione perimetro di vincolo Area Palmintelli

Contesto Ambientale

L'area ha una peculiare orografia: presenta al centro una leggera depressione con crescente dislivello da nord - via Pietro Leone verso sud - viale della Regione, oltre ad un ulteriore dislivello rispetto alla SS 640 ad ovest, per lo più in direzione nord.

Il contesto naturalistico di maggiore rilevanza, dal punto di vista ecologico e ambientale, si localizza nella porzione centrale dell'area e a sud. L'esistenza di un substrato geologico con elementi indicativi di disponibilità di acqua, una copertura vegetale con media biodiversità e prevalenza di specie autoctone, nonché la presenza di fauna nidificante, possono essere considerati, singolarmente e in combinazione tra loro, gli elementi naturali che caratterizzano tale ambito.

L'area in esame è costituita sia da superfici artificiali (circa 50%) che dal verde naturale e/o seminaturale (circa 50%), quale prevalentemente composto da arbusti radi e/o vegetazione erbacea, verde spontaneo in stato di abbandono e specie arboree isolate. In sintesi, l'area ha una copertura vegetale caratterizzata prevalentemente dai seguenti sistemi:

- 1) Superfici artificiali, rappresentate da aree antropizzate, comprendenti aree di sedime di edifici in stato di abbandono ed aree pavimentate/carrabili e prive di vegetazione;
- 2) Verde naturale e seminaturale, rappresentate da:
 - arbusti radi e/o vegetazione erbacea;
 - verde spontaneo in stato di abbandono, non soggetto a manutenzione;
 - differenti specie arboree isolate

Visto il lungo tempo trascorso senza opportune cure colturali, lo stato fitosanitario ed il portamento di tali essenze potrebbe risultare compromesso.

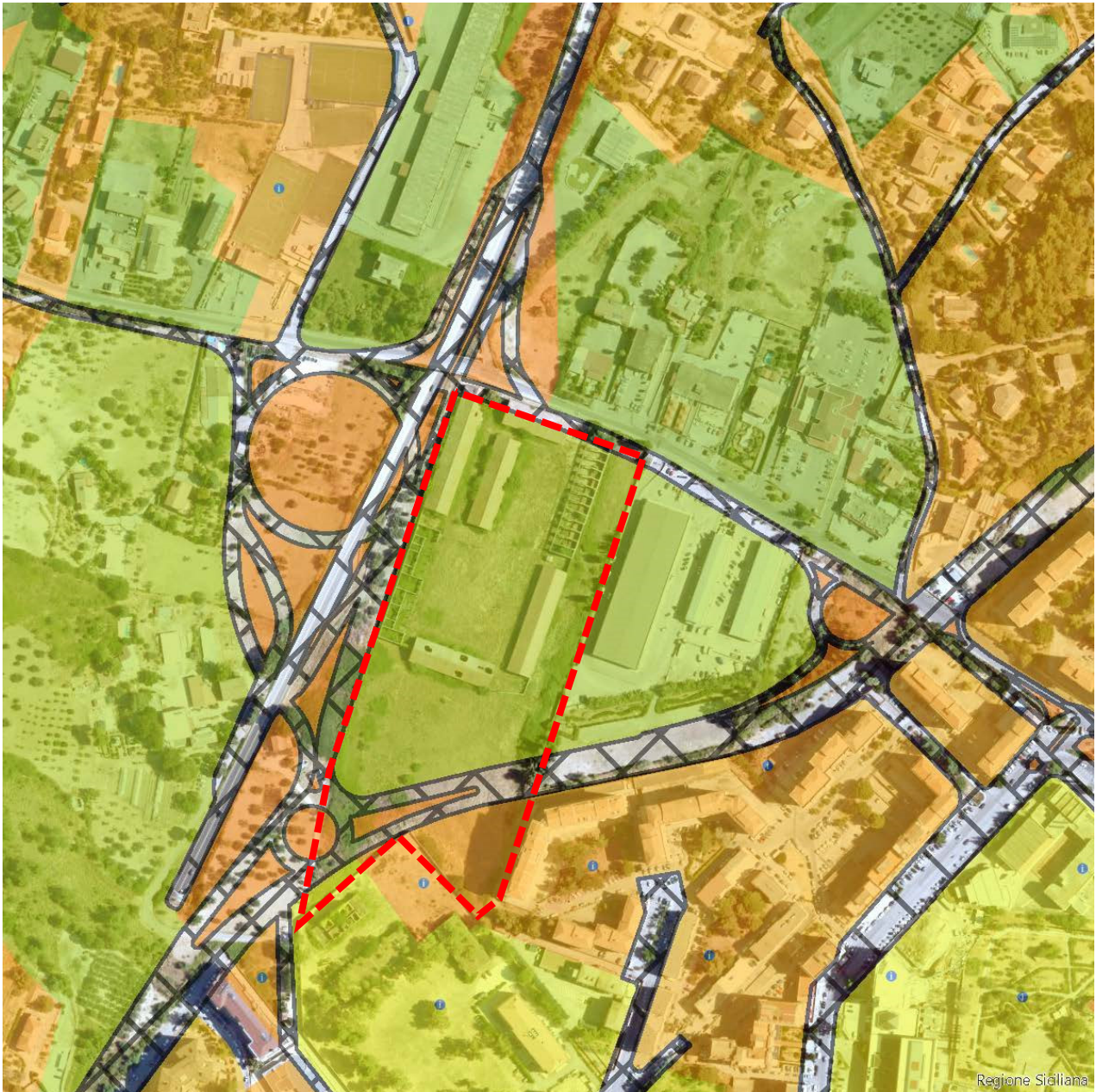
2.3 Il regime vincolistico dell'area

Nell'area oggetto di intervento non risultano gravare vincoli di nessuna natura.


Con nota prot. N. 19882 del 18/04/2017 il Dipartimento dei Beni Culturali e identità Siciliana della regione Siciliana ha comunicato che l'immobile denominato "Capannone Pililli" di proprietà del Demanio dello Stato, identificato in catasto al foglio 114 particelle 79, 80, 81, 82, 83, 84 e 85 non presenta interesse culturale ai sensi dell'art.10 comma 1 del D. lgs n. 42 del 22.01.2004. Tale condizione ha consentito di procedere con la demolizione dei fabbricati, come già accennato nei precedenti paragrafi.

2.4 Inquadramento territoriale, urbanistico e catastale

Il lotto oggetto di intervento, secondo il vigente strumento urbanistico, variante generale del P.R.G. resa esecutiva con D. Dir. n.570 del 19/07/2005 dell'Ass.to Regionale Siciliano al Territorio e Ambiente, ed al D. Dir. n.351 del 6 maggio 2009, modificato con D. Dir. n. 236 del 13 maggio 2010", risulta ricadere principalmente in ZTO **D4 – Aree per le centralità territoriali**, oltre che in zona **V1 – Verde pubblico**. Si richiama a tal fine il certificato di destinazione urbanistica prot. 3689/2024 del 28/03/2024 rilasciato dal Comune di Caltanissetta.



fonte: <https://www.sitr.regione.sicilia.it/portal/home/item.html?id=af4e6d5f664c4d54b7ed5a9706b1a437>

 Area di intervento

L'art 37 del NTA disciplina l'attività edificatoria e nello specifico prevede:

Zone D4 - Aree per le centralità territoriali

Le sottozone D4 sono specificatamente destinate a funzioni centrali, di tipo direzionale, commerciale e ricettivo.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) uffici pubblici e privati e sedi di enti pubblici e privati;
- b) locali per attività di commercio al dettaglio, supermercati, grandi magazzini, centri commerciali;
- c) strutture turistico-ricettive specificate nell'art.3, commi 3,4,6 della L.R. 27/1996;
- d) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, sale espositive;
- e) centri congressuali, centri culturali, sedi di associazioni;
- f) ristoranti, bar, esercizi pubblici;
- g) aree di verde pubblico ed attrezzato;
- h) parcheggi;
- i) servizi di interesse collettivo.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito di norma all'intera zona omogenea individuata nella Variante generale con il simbolo D4 e contornata da strade e spazi pubblici, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,0 mc/mq;
 - 2) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3;
 - 3) distanza delle costruzioni dalle strade m.15, fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della strada
 - 4) distanza minima delle costruzioni dai confini m.10; tra le costruzioni ubicate in lotti diversi m.20.
- Almeno un terzo del volume complessivamente realizzabile all'interno di ciascun piano deve essere destinato ad uffici.

Nell'ambito delle zone D4, all'interno dei piani esecutivi, dovranno essere individuate aree, da sottoporre ad espropriazione per pubblica utilità, da destinare alla realizzazione di uffici ed attrezzature pubbliche. Tali aree dovranno essere dimensionate in modo tale da corrispondere ai fabbisogni di spazi per la riorganizzazione degli uffici pubblici statali, regionali, provinciali e comunali e comunque alle specifiche richieste di aree per la realizzazione di edifici ed impianti formulate da enti pubblici statali, regionali, provinciali o comunali.

All'interno delle zone D4 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.

All'interno dei piani esecutivi relativi alla zona D4 dovrà prevedersi la conservazione, il più possibile integrale, delle alberature di alto fusto esistenti e segnatamente degli ulivi, specie se secolari; le aree interessate da colture arboree dovranno essere preferenzialmente destinate a verde o parcheggi alberati.

È in ogni caso fatto divieto di procedere all'abbattimento di ulivi secolari esistenti nelle aree classificate come zona D4; nel caso in cui risultasse impossibile, per insuperabili esigenze progettuali, il loro mantenimento, dovrà comunque prevedersene lo spostamento in altra parte dell'area destinata alla centralità.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati.

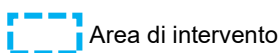
È consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della Variante generale, ancorché tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate.

Nella zona D4, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

Catastralmente il bene appartiene al patrimonio indisponibile dello stato ed è identificato al catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 114, particelle 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 119, 836 e 837 ricadenti in **zona omogenea D4 - Aree per le centralità territoriali** del PRG del Comune di Caltanissetta.



Fonte: <https://www.sitr.regione.sicilia.it/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f3f54ac44ae04a3584885eaaf0b84d70>



2.5 Altri strumenti di pianificazione

La Rigenerazione urbana della città di Caltanissetta nasce attraverso un insieme di interventi volti a riqualificare e rivitalizzare le aree urbane, migliorando la qualità della vita, l'ambiente e le condizioni sociali ed economiche. Non si tratta solo di ristrutturazione edilizia, ma di un processo complesso che coinvolge aspetti architettonici, sociali, economici e ambientali.

I seguenti piani raccolgono una serie di strategie che il Comune di Caltanissetta ha messo / sta mettendo in atto al fine di raggiungere importanti obiettivi di rigenerazione quali:

- Riqualificazione degli spazi pubblici (parchi, piazze, strade);
- Recupero del patrimonio edilizio esistente, evitando nuovo consumo di suolo;
- Inclusione sociale e contrasto alla marginalizzazione;
- Sostenibilità ambientale (efficienza energetica, gestione delle risorse);
- Sviluppo economico locale e promozione dell'occupazione;
- Miglioramento della mobilità e dei trasporti pubblici;
- Interconnessione con le zone limitrofe ma soprattutto con l'abitato;
- Adattamento e sviluppo dei Piani Comunali, rispetto alle esigenze;
- Incentivi fiscali per privati che investono in riqualificazione;
- Collaborazioni pubblico-private;
- Coinvolgimento attivo della cittadinanza.



Figura 9: Obiettivi globali per lo Sviluppo Sostenibile (SDGs – Sustainable Development Goals)

P.U.M. e P.U.M.S. – Piano Urbano della Mobilità sostenibile

Il Comune di Caltanissetta con delibera di Giunta Municipale n.71 del 27/06/2008 ha approvato il documento preliminare e di indirizzo del Piano Urbano della Mobilità (PUM), successivamente variato con deliberazioni di G.M. nn 77/2020 e 102/2020.

Successivamente, lo stesso Ente ha dato avvio alla revisione del PUM con la redazione del nuovo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile. Tale Piano, attualmente ancora non in vigore, è stato adottato con deliberazione di Giunta Municipale n. 99 dell'11/08/2022. Il PUMS è in attesa di parere da parte della Regione Siciliana per la procedura V.A.S.

Gli obiettivi e le azioni del piano della mobilità sostenibile si intrecciano con gli obiettivi generali del nuovo Piano Urbanistico. La “vision” del PUMS punta a:

- riequilibrare il riparto modale attuale verso modalità sostenibili;
- far assumere alla mobilità dolce, ed attiva un ruolo centrale;
- recuperare un valore di centralità regionale per Caltanissetta e il suo territorio;
- potenziare e valorizzare la forte vocazione turistica del territorio (culturale, sportiva, naturalistica);
- tutelare e valorizzare i numerosi giacimenti archeologici e le aree vincolate a fini paesaggistici e naturalistici;
- valorizzare e mantenere le aree verdi;
- “Riammagliare” le tre città attraverso una revisione unitaria dell’intera rete di strade esistente, e su sistemi integrati di trasporto pubblico.

Le cerniere di mobilità

Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile di Caltanissetta introduce, per la prima volta, l’installazione e la messa in funzione, in luoghi ben precisi del territorio, delle **cerniere di mobilità**.

Una **cerniera di mobilità** è un punto di connessione che integra più sistemi di trasporto – pubblico, privato, condiviso e dolce – migliorando l’accessibilità e riducendo l’uso dell’auto privata. L’organizzazione della mobilità sostenibile, in linea con le moderne città Europee, fa particolare affidamento a questi spazi, che superano la funzione di park&ride: si tratta di luoghi strategici dell’area urbana dove si concentrano le più importanti attrezzature (parcheggi di scambio, linee di pubblico trasporto, servizi sharing, dotazioni hardware e software per la smart mobility, servizi MaaS, mobilità elettrica, micro attività per il presenziamento commerciale dei luoghi) di mobilità pubblica e privata. Nella cerniera di mobilità l’utente può passare da un mezzo privato, al trasporto pubblico collettivo, trovando:

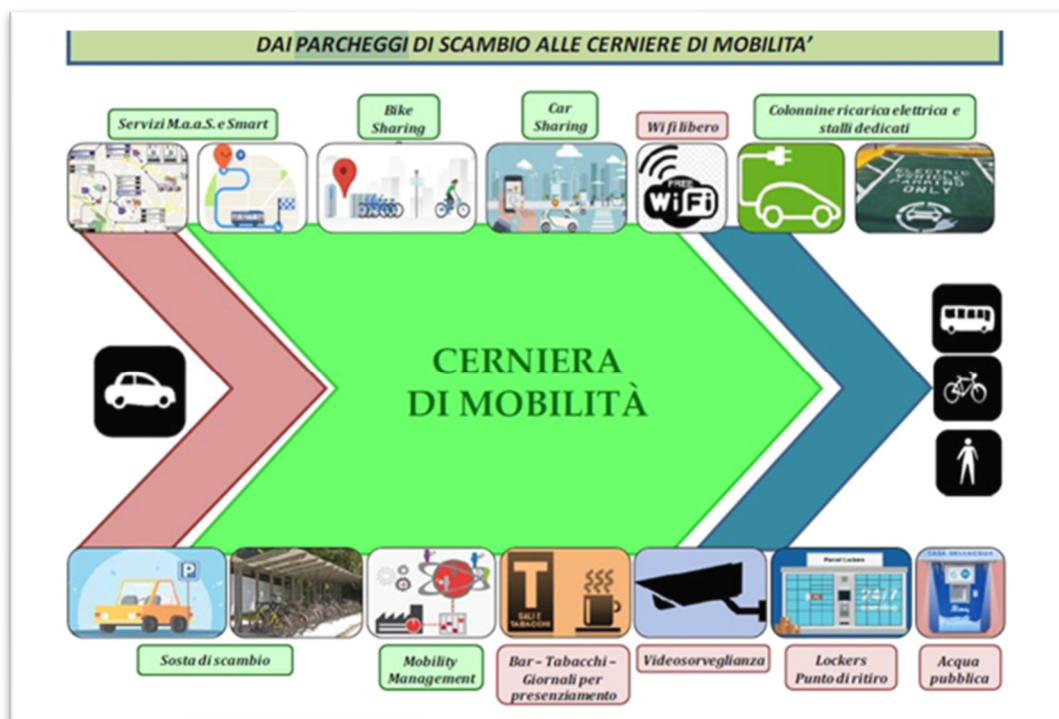
1. una diffusa presenza di sistemi di connessione “aperti”;
2. attrezzaggi riferibili alla Sharing Mobility, per spingere i cittadini verso la condivisione dei veicoli e dei tragitti (car e bike sharing);
3. servizi Smart nelle cerniere di mobilità urbana per favorire il passaggio dal mezzo privato ai sistemi di pubblico trasporto e di mobilità condivisa;
4. utilizzo degli Intelligent Transport System (ITS) e di sistemi di infomobilità, per favorire l’integrazione tra i vari sistemi di trasporto, lo sviluppo di servizi innovativi di mobilità;

5. definizione di azioni di Mobility as a Service (Maas) con interazione dei servizi per la mobilità forniti da operatori diversi: piattaforme telematiche combinate con i sistemi ITS e di infomobilità;
6. sviluppo della mobilità elettrica accompagnato dalla diffusione della rete di ricarica (lenta e veloce) con postazioni ben individuate ed attrezzate;
7. presenza di micro-attività a carattere commerciale (minibar, tabacchi, etc.) anche al fine di garantire un presenziamento commerciale dell'area.

Caratteristiche chiave di una cerniera di mobilità sono:

- Accessibilità universale (anche per disabili e anziani)
- Interscambio rapido tra bus, treni, metro, bici, monopattini
- Servizi digitali integrati (app per orari, pagamento, disponibilità mezzi)
- Elementi di sostenibilità (energie rinnovabili, verde urbano, materiali ecologici)
- Presenza di servizi accessori (WiFi, bike repair, vending, info turistiche)

Il tutto secondo lo schema grafico di seguito riportato:



Con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile la strategia di allontanamento, del traffico privato dovuto agli spostamenti dei soggetti sistematici, dall'area centrale, prosegue e si rafforza, attraverso l'implementazione del numero di aree di scambio e la loro trasformazione in cerniere di mobilità.

Il Piano della Mobilità Sostenibile (PUMS) di Caltanissetta ritiene di rafforzare la politica dei parcheggi filtro, collocati in quadranti strategici della città, azione strategica da perseguire in armonia con la strumentazione urbanistica.

La mobilità nissena è caratterizzata da una componente di scambio tra i comuni limitrofi con il territorio comunale. Le politiche di governo, della mobilità centripeta, attraverso l'organizzazione di nuovi servizi di trasporto pubblico, ancorati tra i parcheggi esterni, di scambio, e le principali polarità di attrazione urbane, possono rispondere a questa particolare peculiarità della domanda.

In grande sintesi attraverso le cerniere di mobilità, si devono mettere nelle condizioni i cittadini sistematici (soprattutto coloro che si spostano giornalmente e con ripetitività) che dai territori limitrofi entrano nel comune, di parcheggiare gratuitamente, o a tariffa agevolata, la propria auto e proseguire con un trasporto veloce. Le cerniere di mobilità sono strategiche anche per gli eventi.

La proposta per Caltanissetta è l'individuazione di **cerniere di mobilità** in corrispondenza delle principali direttrici di accesso cittadine: a est, per la SS122; a sud, per il raccordo di Pietraperzia; a ovest, per la SS640.

Il PUMS punta alla configurazione di "zone-filtro" per attestare la mobilità privata in accesso dall'esterno del comune e/o dai quartieri satellite. L'attuazione delle politiche di allontanamento per

Caltanissetta prevede la realizzazione di tre cerniere di mobilità in corrispondenza delle principali direttrici di accesso cittadine:

- Cerniera di mobilità nord, per la quale è possibile definire due ipotesi, una prima in adiacenza della futura Questura cittadina, la seconda nell'area compresa tra la rete ferroviaria e la viabilità SS640 in costruzione;
- Cerniera di mobilità sud, nell'area di Via Rochester individuata dal Piano Parcheggi;
- Cerniera di mobilità est, in corrispondenza di due aree di parcheggio esistenti in Via medaglie d'Oro e via dei Vespri Siciliani.

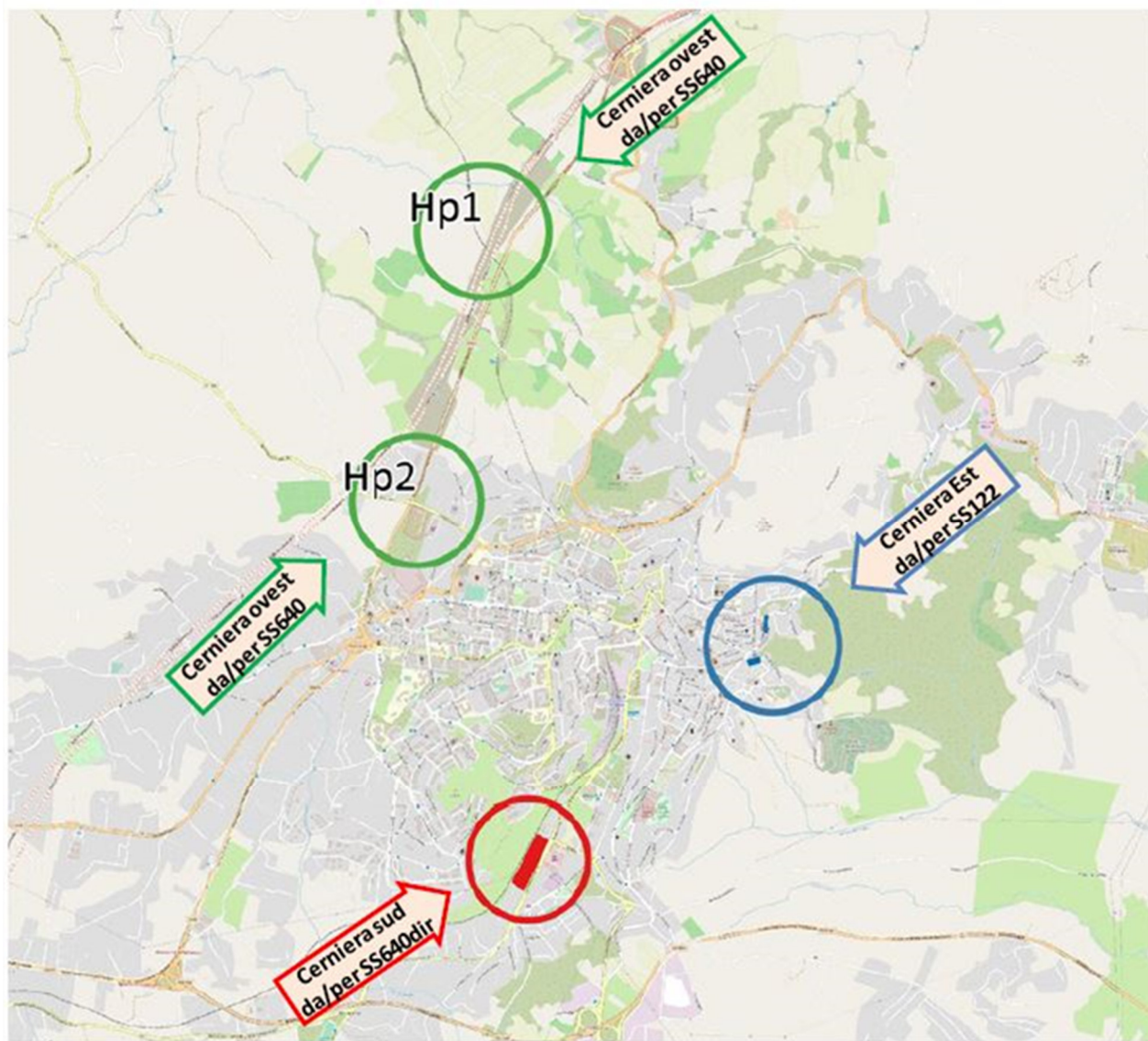


Figura 10: Il PUMS – cerniere urbane

L'area a nord e ovest, in entrambe le ipotesi da definire puntualmente, consente di intercettare i flussi di traffico provenienti dal raccordo autostradale:

- per l'ipotesi 1, **HP1**, si propone il collegamento con il centro città attraverso un servizio in sede fissa (nuova fermata sull'asse ferroviario compreso tra Xirbi e il centro), per l'accesso ai veicoli privati, è necessaria la realizzazione di svincolo nella costruenda SS640;
- per l'ipotesi 2, **HP2**, si propone la connessione al centro città, mediante navetta di connessione con le altre cerniere di mobilità.

L'area a est, consente di intercettare i flussi di traffico provenienti dai quartieri/frazioni orientali, e dalla SS122. Per questa cerniera di mobilità, si propone la connessione mediante bus navetta.

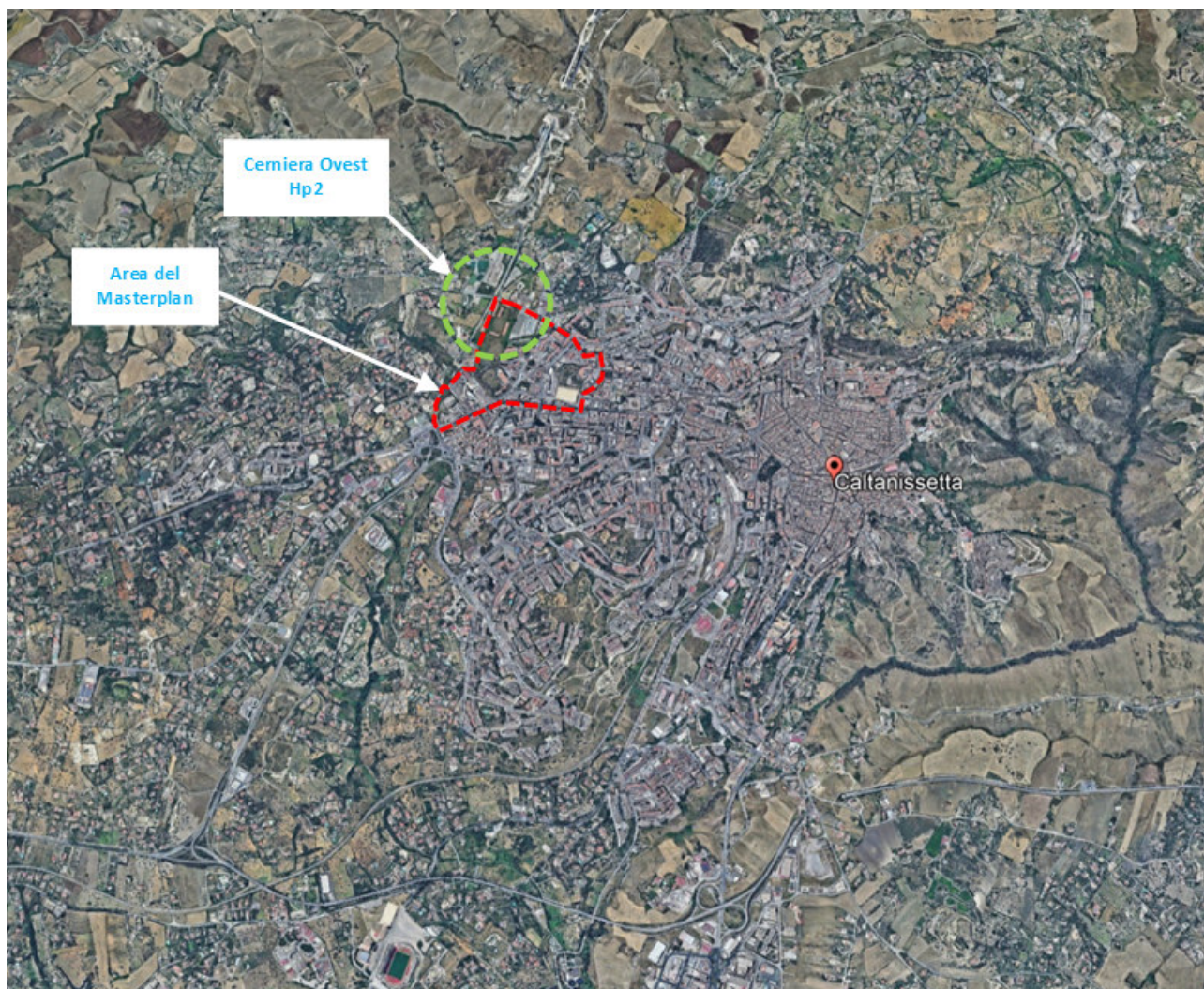


Figura 11bis: Ortofoto con l'indicazione della cerniera Ovest Hp2 e dell'area del Masterplan

Caltanissetta città di prossimità: i blocchi 15'

L'emergenza sanitaria ha fatto riscoprire l'importanza dei servizi di prossimità. Attraverso il Biciplan e la protezione delle aree di pregio, attraverso sistemi di controllo degli accessi, si punta al disegno di una città di prossimità dove è possibile in un quarto d'ora, a piedi e in bici, raggiungere il maggior numero di servizi legati al lavoro, al divertimento e alla salute. L'idea è quella di trasformare Caltanissetta in una città di vicinato, grazie al combinato disposto di zone 30 (delle vere e proprie aree di prossimità) e di corridoi ciclopeditoni dove gli abitanti disseminati sul territorio possono ritrovarsi in una nuova Isocrone dei 15' pedonali: nodo stazione Centrale comunità.

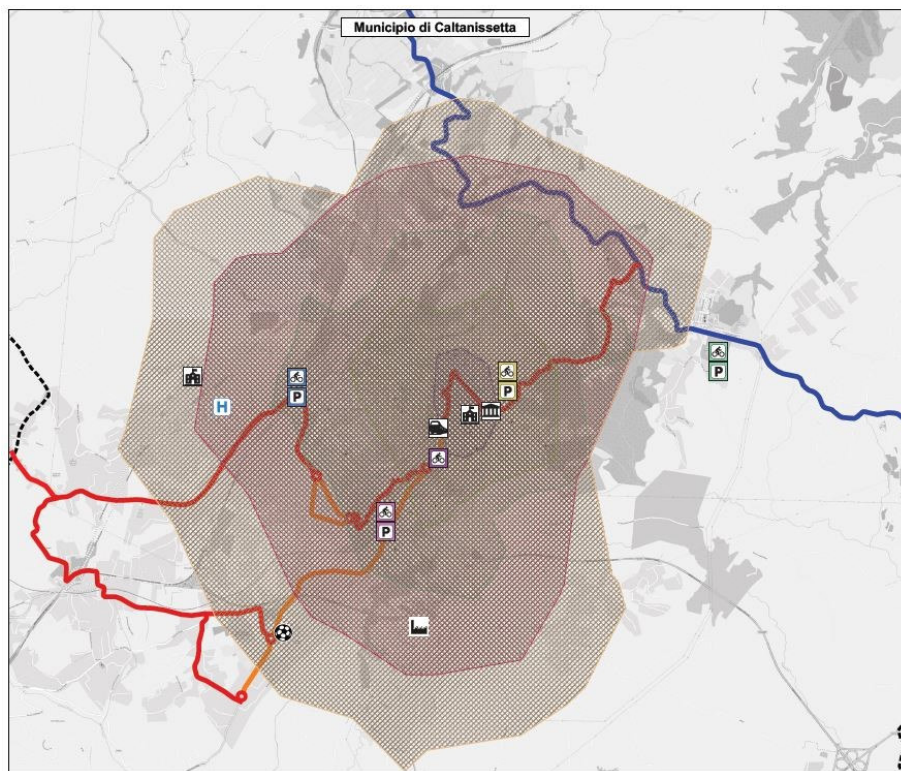


Figura 12: Il PUMS – Isocrone dei 15' pedonali: nodo Municipio

L'elemento cardine di una "città 15" prevede il rafforzamento dei servizi pubblici garantendone l'accesso nel raggio di 15 minuti a piedi o in bici.

Questo per riequilibrare le differenze tra quartieri, tornare a favorire gli acquisti di prossimità, e la consegna a domicilio, sostenendo nel contempo il commercio locale.

Mobilità dolce e attiva: rete ciclabile e zone 30 per la città di Caltanissetta

Priorità alta si vuole dare alla mobilità dolce, ed alla rete ciclabile. Oggi l'utilizzo dei veicoli privati (auto) nella città di Caltanissetta supera il 70% sulla totalità delle modalità di spostamento, motorizzati (pubblici e privati) e mobilità dolce.

Il PUMS punta ad un grande balzo della mobilità attiva. A livello nazionale nell'ultimo biennio, si è registrato un incremento medio del 6/7% (piedi e bici). Fa parte del PUMS un'estesa rete di **Zone 30**, e piste ciclabili, in grado di favorire la coesistenza tra ciclisti ed automobilisti.

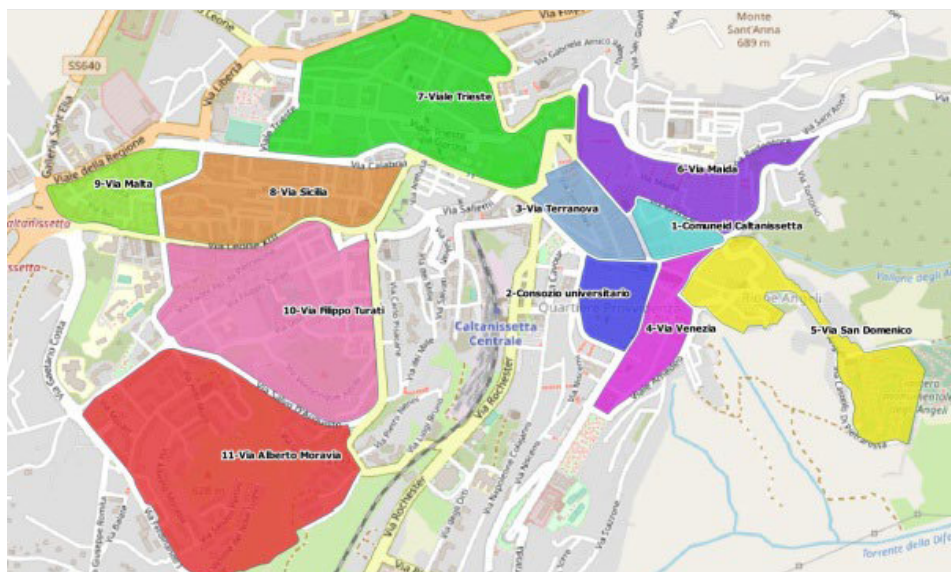


Figura 13: Il PUMS – Le zone 30 di progetto per Caltanissetta

Il Biciplan è parte integrante del PUMS, che è il principale strumento a disposizione dell'Amministrazione Comunale per la pianificazione dei trasporti e della mobilità, definendo, in coerenza con questo, l'insieme organico di progetti e azioni utili a rendere più facile e sicuro l'uso della bicicletta in città, al fine di promuovere un modello più efficiente, economico e soprattutto sostenibile di mobilità.

Le connessioni ciclabili nell'ambito urbano lambiscono le principali polarità, invece, in ambito extraurbano, costituiscono itinerari cicloturistici suggestivi.

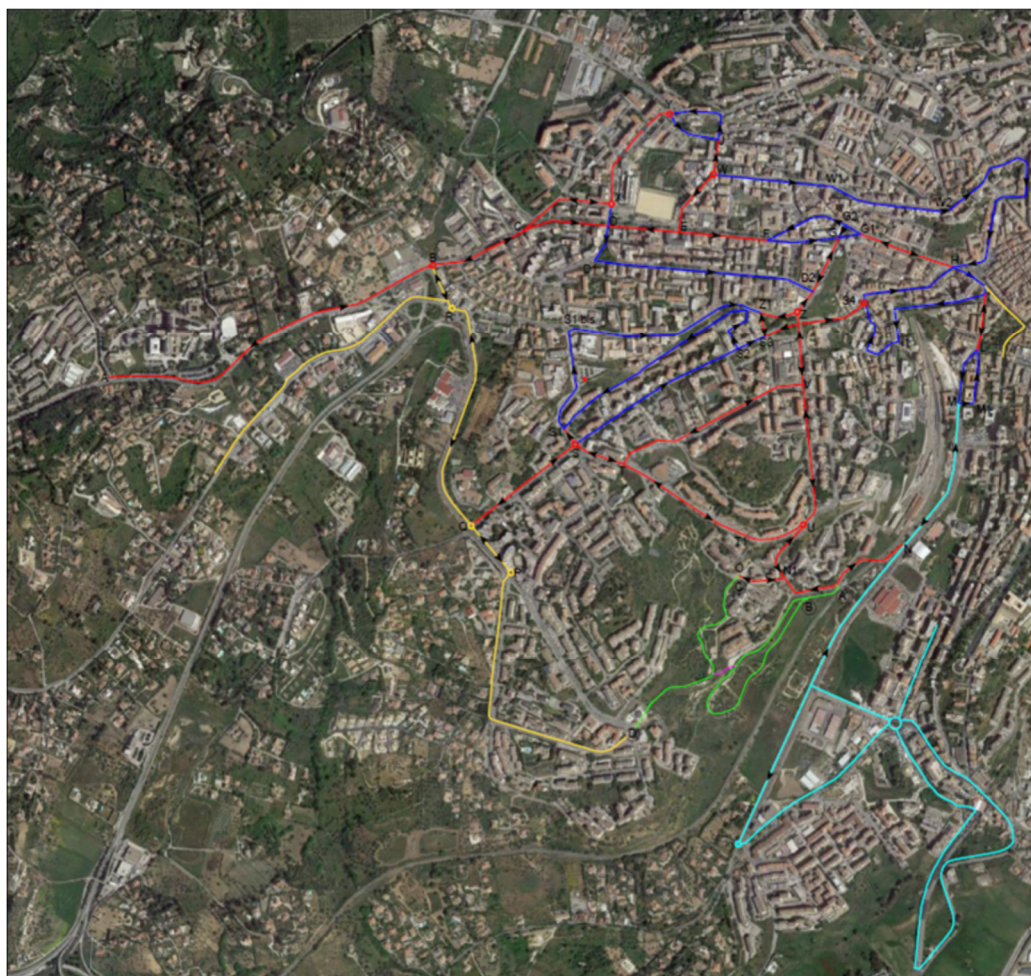


Figura 14: Previsione collegamenti ciclabili

Nuovi servizi di trasporto pubblico per la città

Il collegamento, tra le cerniere di mobilità e i poli di attrazione tra i quali la stazione, il centro città, i principali plessi scolastici deve avvenire, nelle ore di punta, con connessioni TPL in grado di fornire servizi veloci.

All'interno del parco progetti di Agenda Urbana, uno degli obiettivi specifici di mobilità sostenibile nelle aree urbane, propone la realizzazione di infrastrutture e nodi di interscambio per l'incremento della mobilità collettiva eco-compatibile.

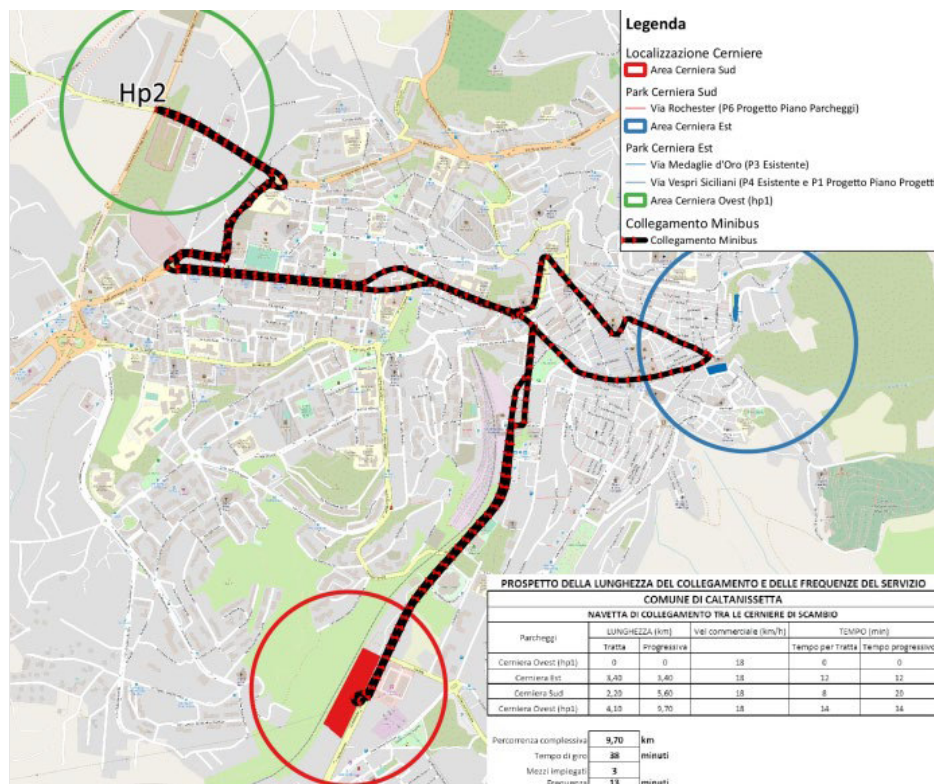


Figura 15: Il PUMS – cerniere urbane e percorsi

La proposta PUMS, in linea con quanto riportato in Agenda Urbana, propone strategie di revisione del sistema TPL su gomma che prevede: da un lato, l'approfondimento di un servizio a domanda per le aree a scarsa domanda di mobilità; dall'altro, l'istituzione di una navetta di connessione tra le cerniere di mobilità, individuandone il percorso di massima. La configurazione dell'itinerario della "navetta gommata" tiene conto della realizzazione della **cerniera di mobilità ovest** come da ipotesi 2 – Hp2 dettagliata in figura 10 (in adiacenza della futura area di intervento).

Il concorrente per la proposta del masterplan nella prima fase del Concorso deve considerare l'ipotesi 2 (HP2) mantenendo le indicazioni descritte sopra da parte del comune.

2.6 Inquadramento Idrogeologico

L'area in progetto è ubicata nella parte settentrionale del bacino di Caltanissetta caratterizzato essenzialmente da depositi argillosi, argilloso-sabbiosi e marne caotiche appartenenti alla Formazione di Trubi. Localmente si sovrappongono i depositi continentali quaternari. I complessi idrogeologici rappresentati sono stati desunti dalle formazioni riportate nella Carta geologica, distinguendo le litologie sulla base del loro comportamento idrodinamico, secondo una classificazione in gradi di permeabilità relativa (Civita, 2005). La struttura idrogeologica dell'area è caratterizzata da un sistema acquifero multifalda, costituito da livelli potenzialmente acquiferi situati a pochi metri dal piano campagna, discontinui tra loro per eteropie con corpi meno permeabili e separati da limi argillosi che svolgono il ruolo di aquitardo, limitando la comunicazione idraulica verticale e determinando differenti potenziali piezometrici. Si tratta di falde freatiche locali, con direzione del deflusso verso la linea di costa da NW verso SE.

Nel corso delle indagini eseguite nel febbraio 2019 pur non rilevando punti d'acqua superficiali (sorgenti – pozzi), è stata rilevata una soggiacenza della falda a quota variabile fra 3.20 e 3.70mt. dal p.c., unitamente alla presenza di un complesso di depositi argillosi Pliocene Inf., talora ricoperti da spessori di coltri eluviocolluviali, comporta la necessità di dover provvedere a definire in modo puntuale l'assetto e caratteristiche idrogeologiche (permeabilità – trasmissività) dell'acquifero locale, in termini di profondità e spessore al fine di definirne le possibili interferenze con le strutture di fondazioni (superficiali – profonde).

2.7 Inquadramento geologico – geotecnico

In accordo con le caratteristiche geologiche dell'area può essere schematizzato un modello geologico – tecnico: al di sotto di uno strato di alterazione superficiale, sono presenti spessori variabili di depositi colluviali di origine continentale e lacustre associabili da sabbie limose e limi sabbiosi, il primo sottosuolo dell'area è prevalentemente costituito dai depositi della Formazione dei Trubi: si tratta in prevalenza di argille limose e argille marnose verdastre passanti lateralmente a marne argillose da giallastre a grigie; sono inoltre possibili lenti di sabbie limose e limi sabbiosi con una variabile distribuzione areale in senso orizzontale e verticale. L'eterogeneità propria di tale Formazione può determinare una variabilità dei parametri geotecnici associabili al primo sottosuolo: in generale, possono essere presenti depositi coesivi, prevalentemente argillosi, le cui caratteristiche geotecniche dipendono dall'indice di consistenza e dal grado di sovraconsolidazione o depositi granulari, sabbiosi, a grado di addensamento variabile.

In considerazione di tali aspetti, unitamente agli ulteriori approfondimenti di carattere idrogeologico utili al fine di poter definire il modello geologico di riferimento, è necessario pervenire alla completa caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni di fondazione in esame, al fine di poter consentire un'adequata conoscenza dell'iterazione terreno di fondazione – struttura esistente in corrispondenza della porzione di terreno interessata dagli interventi di razionalizzazione in esame.

3 Indagini conoscitive e documentazione tecnica a supporto

L'Agenzia del Demanio ha avviato nel 2018 alcune prime attività conoscitive con un proprio fondo ad hoc, focalizzando l'attenzione su:

- Rilievo dell'area
- Indagini geologiche e geotecniche
- Relazione geologica
- Relazione geotecnica

Le indagini conoscitive sul compendio hanno permesso di mettere a fuoco le tematiche principali d'affrontare per la prosecuzione dell'iniziativa progettuale e di definire gli indirizzi e gli obiettivi per la progettazione futura.

3.1 Considerazione sulle indagini acquisite e proposte di integrazione

Il compendio è stato oggetto di indagini e prove del sottosuolo, redatte sulla scorta del servizio eseguito nel novembre 2018, così come acquisito agli atti, che, ai fini della progettualità in oggetto, risulta necessario implementare per acquisire un quadro conoscitivo esaustivo per la definizione del modello geologico tecnico, sismico ed ambientale del sito di indagine.

A titolo di esempio, nell'ambito della relazione geologica è emersa la presenza di sabbia e acqua in parte del sottosuolo del lotto, nonché le indagini e le interpretazioni hanno condotto il geologo a dare dei primi indirizzi sulla profondità delle fondazioni da realizzarsi e prescrizioni su futuri approfondimenti necessari.

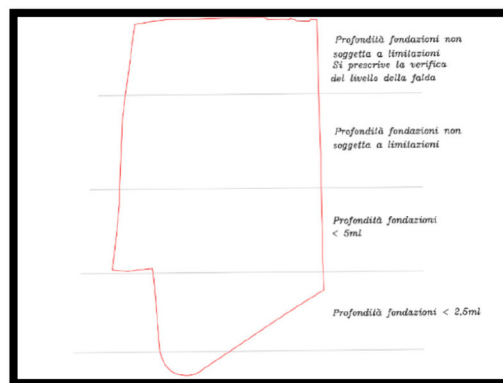


Figura 16: Prescrizioni contenute nella relazione geologica del 2018 per la profondità fondazioni

Al riguardo risulta necessario adeguare l'intero quadro conoscitivo con una specifica campagna di indagine geognostica e geofisica rispondente a quanto previsto dalla Circolare esplicativa 21.01.2019 alle NTC 2018, provvedendo ad eseguire Analisi di Risposta Sismica Locale (RSL) così come previsto per le opere di Classe d'uso IV, verifica del potenziale di liquefazione dei terreni, nonché della predisposizione di almeno uno studio di Microzonazione di 1 Livello.

Inoltre, pur se nell'area in oggetto non sono mai state registrate attività che possano aver determinato oggettivamente qualche forma di inquinamento, al fine di poter consentire il riutilizzo del terreno in situ così come previsto dall'art.185: terre e rocce da scavo non contaminate provenienti dall'attività di scavo possano essere riutilizzate a fini di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui sono state scavate, e disciplinato dal D.lgs. n.152/06 s.m.i. e dal D.P.R. 13 giugno 2017, n.120 si rende necessaria verifica della qualità ambientale delle matrici ambientali di suolo, sottosuolo ed acqua. Nel corso dell'Indagine Ambientale Preliminare (IAP) gli analiti da ricercare nel terreno e nelle acque presi in considerazione terranno conto dell'elenco individuato dalla tabella 4.1 dell'Allegato 4 al DPR n.120/2017. I risultati delle analisi eseguite saranno confrontati per i livelli di CSC indicati dal D.lgs. n.152/2006 nell'Allegato 5, Parte IV, Titolo V, tabella 1 per i suoli ad uso Verde/ Residenziale (Colonna A) e Tabella 2 per le acque.

3.2 Rilievo dell'area oggetto di intervento

L'Agenzia del Demanio mette a disposizione dei concorrenti il rilievo piano altimetrico dell'area in questione, sia in formato dwg sia attraverso elaborati PDF.

3.3 Campagna indagini conoscitive integrative

Nel seguito vengono illustrate tutte le attività da svolgersi preliminarmente alla progettazione e che saranno a carico del vincitore del concorso, al fine di acquisire la completa conoscenza dell'area di intervento e lo studio di prefattibilità dello stesso.

In particolare, per completare il quadro conoscitivo preliminare, dovranno essere condotte **indagini più avanzate sugli aspetti ambientali, geologici e geognostici, sismici**, nonché andrà svolta la **valutazione preventiva dell'interesse archeologico** e la **valutazione del rischio presenza ordigni inesplosi**.

Le indagini strumentali sui terreni dovranno consentire di valutare le proprietà meccaniche e sismiche dei terreni e saranno disposte nel rispetto di eventuali regolamenti regionali.

Viste le caratteristiche dell'area sarà a carico dell'operatore valutare una preliminare analisi vegetazionale delle essenze attualmente presenti nel lotto.

L'Affidatario dovrà redigere il citato Piano delle indagini entro 7 giorni dalla stipula contrattuale e tale documento dovrà essere corredato di elaborato planimetrico indicante l'esatto posizionamento dei punti di indagine e relativa tipologia. In particolare, il Piano delle Indagini deve essere definito ed attuato sulla base dell'inquadramento geologico della zona e in funzione dei dati che è necessario acquisire per pervenire ad una ricostruzione geologica di dettaglio e ai parametri caratteristici geotecnici e geofisici e dovrà contenere i seguenti elementi minimi:

- Relazione generale contenente le modalità delle prove;

- Capitolato tecnico delle prove e delle indagini;
- Definizione del numero delle prove per tipologia;
- Elaborati grafici con l'individuazione dell'ubicazione delle indagini;
- Capitolato tecnico degli interventi di ripristino;
- Misure per la sicurezza ex D. Lgs. 81/08;
- Cronoprogramma.

Il tipo di indagini ed i relativi esiti e le modalità di attivazione dovranno essere espletate secondo quanto indicato più dettagliatamente nell'allegato - indagini preliminari - Tipologie e modalità.

L'Affidatario potrà proporre variazioni e/o integrazioni alle indagini di cui all'Allegato - indagini preliminari - computo metrico, adducendo le proprie valutazioni in merito alla proposta di variazione, nell'ambito del Piano di indagini la cui redazione sarà a sua esclusiva competenza. La Stazione Appaltante si riserva di valutare le proposte dell'Affidatario e le relative giustificazioni prodotte. L'Affidatario potrà procedere all'esecuzione delle indagini in variante solo a seguito di approvazione da parte della Stazione Appaltante, nelle more dovrà eseguire le indagini previste dal presente DIP. Nella valutazione delle prove alternative proposte, l'Affidatario dovrà elaborare il computo metrico delle indagini utilizzando come Prezzario di riferimento il prezzario regione Sicilia edizione 2024 e per le voci ivi non presenti, prezzari di regioni limitrofe o voci assimilabili. Tuttavia, l'importo massimo delle indagini previste dalla S.A. non potrà comunque superare l'importo stabilito nell'ambito dell'Allegato computo metrico.

Qualora emergano in corso d'opera esigenze connesse allo svolgimento in sicurezza delle indagini e/o esigenze connesse all'eventuale valutazione di rischio presenza ordigni inesplosi e/o di rischio presenza interesse archeologico, le indagini dovranno essere eseguite in coordinamento ad eventuali prescrizioni ove del caso impartite dalla Sovrintendenza territorialmente competente ed ulteriori prescrizioni e indicazioni operative che verranno fornite dalla Stazione Appaltante, le quali prescrizioni dovranno tutte essere scrupolosamente rispettate, in ottemperamento alle quali l'Affidatario, trattandosi di un appalto a corpo, non avrà diritto alcuno a maggior compenso per differimento tempistiche e coordinamento attività.

Prima dell'avvio delle attività in situ, l'Affidatario è comunque tenuto a valutare tutti i rischi in materia di sicurezza oltre a quanto specificatamente dettagliato al paragrafo 12.2 - Piano della sicurezza, pertanto, a redigere e a trasmettere alla Stazione Appaltante il **Piano di Sicurezza delle Indagini** ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. comprendente, nello specifico, la valutazione dei rischi – anche di natura interferenziale – connessi all'espletamento delle prestazioni e la valutazione del rischio legato alla possibile presenza di ordigni bellici inesplosi. Il Piano dovrà essere tempestivamente soggetto ad aggiornamento in ogni caso si manifestassero le circostanze di modifica e/o integrazione di cui al testo unico in materia di sicurezza.

PARTE II - INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE

4 Indicazioni generali

La progettazione dell'intervento consentirà di avviare una prima riqualificazione dell'intero settore della città restituendo, allo stesso tempo, un compendio statale fruibile e, per quanto possibile, aperto ai cittadini, in un percorso di valorizzazione architettonica, sociale e ambientale dell'area. Gli elementi sin qui esposti denotano che l'iniziativa va ad inserirsi nell'ambito di una progettualità più ampia che è volta alla **rigenerazione urbana dell'area**.

Inoltre, si richiede lo sviluppo di un modello di progettazione attento alla mitigazione e all'adattamento al cambiamento climatico, ma anche alla riduzione, per mezzo del verde urbano, delle sostanze volatili inquinanti. Un progetto attento al benessere dei cittadini, alla tutela della biodiversità e alla riduzione dell'artificializzazione degli spazi urbani e quindi sensibile alla riduzione del consumo di suolo.

La progettazione, in fase avanzata, dovrà tener conto dei contenuti prescrittivi di cui alle "Linee guida per la progettazione di sedi della Polizia di Stato" – versione novembre 2018, Questura di Caltanissetta. Il Documento d'Indirizzo verrà consegnato esclusivamente all'affidatario dei servizi.

4.1 Obiettivi ed assi strategici per la progettazione

Rispetto agli enunciati obiettivi, nello sviluppo della progettazione occorrerà tenere in massimo conto il perseguimento dei 10 Assi strategici che l'Agenzia del Demanio pone alla base della sua politica di sviluppo dei "Piani Città degli immobili pubblici" e di qualsiasi intervento progettuale di trasformazione, riqualificazione, rigenerazione, rifunionalizzazione, recupero, valorizzazione di un bene pubblico, che sia un edificio, un complesso edilizio, o un'area urbana dello Stato.

Assi strategici per il perseguimento dell'integrazione tra sostenibilità ambientale, sostenibilità sociale, e tutela e valorizzazione del patrimonio e dell'identità storico-culturale:

ASSE 1 – NEUTRALITÀ E RESILIENZA CLIMATICA

- Mitigazione climatica (Mitigare nel breve-medio termine e azzerare nel medio-lungo termine le emissioni di gas climalteranti)
- Adattamento ai cambiamenti climatici (Migliorare la capacità di adattamento agli impatti da cambiamento climatici e aumentare la complessiva resilienza dei sistemi naturali e antropici)

ASSE 2 – EFFICIENZA E CIRCOLARITÀ DELLE RISORSE

- Transizione verso l'economia circolare e la bioeconomia (Passare ad un modello di complessiva circolarità delle risorse)
- Gestione ecologicamente efficace ed efficiente delle risorse (Passare ad un modello di gestione ecologica delle risorse)

ASSE 3 – QUALITÀ AMBIENTALE

- Ripristino della biodiversità e degli ecosistemi (Potenziare il patrimonio di biodiversità nell'ambiente costruito,)
- Miglioramento del comfort ambientale, abbattimento dell'inquinamento e protezione della salute umana e degli ecosistemi (Incidere sui problemi del comfort, dell'inquinamento e della salute)

ASSE 4 – TRANSIZIONE ENERGETICA

- Efficacia ed efficienza nella gestione e consumo dell'energia (Migliorare in senso ecologico la gestione dell'energia)
- Produzione pulita e rinnovabile e distribuzione a rete e "smart dell'energia" (Migliorare in senso ecologico la produzione, stoccaggio e distribuzione dell'energia)

ASSE 5 – MOBILITÀ SOSTENIBILE

- Incentivazione 'soft' della mobilità sostenibile (Promuovere la mobilità sostenibile attraverso strategie soft.)

- Incentivazione 'hard' della mobilità sostenibile (Promuovere la mobilità sostenibile attraverso strategie hard.)

ASSE 6 – CONDIVISIONE E PARTECIPAZIONE SOCIALE

- Favorire il coinvolgimento e condivisione sociale (Favorire la coesione sociale ed il senso di appartenenza alla comunità)
- Favorire la partecipazione sociale (Favorire la partecipazione attiva e propositiva della comunità)

ASSE 7 – INCLUSIONE E ACCESSIBILITA' A SPAZI E SERVIZI DELLA CITTA'

- Favorire l'inclusione e l'accessibilità a spazi e servizi (Favorire l'inclusione sociale e creare ambienti accessibili e fruibili per tutti, indipendentemente dalle abilità fisiche, cognitive o sensoriali degli utenti)
- Garantire il benessere e la qualità della fruizione degli spazi (Creare ambienti che promuovano il benessere socio- ambientale e psico fisico, oltre a migliorare la qualità complessiva della fruizione)

ASSE 8 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE-SCIENTIFICA E PROMOZIONE DELL'ACCESSO ALLA CULTURA

- Valorizzazione dell'identità storico-culturale-scientifica (Attivare processi di valorizzazione dell'identità storico culturale e scientifica)
- Promozione della fruizione dei beni, dell'accesso alla cultura e della partecipazione culturale (Attivare processi di fruizione del patrimonio storico culturale e della cultura)

ASSE 9 – TUTELA E RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE

- Definizione/ridefinizione della valenza culturale e qualità architettonica e progettuale del patrimonio (Creare e incentivare la qualità del patrimonio e progettuale)
- Allineamento tra strategie ambientali e tutela del patrimonio storico-culturale (Tutelare il patrimonio tenendo conto degli obiettivi di sostenibilità ambientale)

ASSE 10 – RIGENERAZIONE, PUNTANDO SU PROSSIMITÀ, MIX FUNZIONALE, CONSUMO DI SUOLO ZERO E SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

- Promozione degli aspetti 'immateriali' di prossimità e di sostenibilità economica nei processi di rigenerazione e razionalizzazione (Attivare processi "immateriali" di rigenerazione e razionalizzazione)
- Promozione degli aspetti 'materiali' degli interventi volti ad aumentare flessibilità e mix funzionale degli spazi e consumo di suolo zero nella rigenerazione (Attivare processi "materiali" di rigenerazione)

4.2 Il progetto come propulsore di rigenerazione urbana. Qualità architettonica, sostenibilità e integrazione paesaggistica

Il nuovo complesso dovrà configurarsi come un luogo aperto e inclusivo, in dialogo costante con il quartiere e la città, culturalmente vivo e attrattivo, in grado di generare relazioni, senso di appartenenza e identità urbana. La qualità architettonica dell'intervento dovrà esprimersi attraverso un linguaggio contemporaneo capace di armonizzarsi con il tessuto urbano e ambientale circostante, contribuendo a rafforzarne i caratteri identitari e a valorizzarne le potenzialità inesprese.

Il progetto dovrà rispettare nella massima misura i principi della **sostenibilità ambientale, sociale ed economica**, integrando strategie progettuali orientate alla minimizzazione dell'impatto ambientale, al contenimento del consumo di suolo e al miglioramento della qualità della vita degli utenti. In tal senso, si richiede un approccio orientato alla **progettazione biofilica**, capace di favorire il benessere psicofisico degli individui attraverso il contatto diretto e indiretto con elementi naturali, nonché una **progettazione paesaggistica** che valorizzi il contesto attraverso l'impiego di essenze vegetali autoctone o naturalizzate, compatibili con le caratteristiche ambientali e climatiche dell'area di intervento (Caltanissetta).

Rientra tra gli obiettivi primari la creazione di **spazi pubblici di relazione e aggregazione**, quali piazze, parchi, percorsi attrezzati e aree libere fruibili anche in assenza di necessità funzionali, secondo una logica di permeabilità urbana e di accessibilità diffusa. Gli accessi e i percorsi interni ed esterni dovranno essere chiaramente leggibili e differenziati per categorie di utenti (personale, visitatori, cittadini), garantendo adeguati livelli di protezione e sicurezza, nonché un agevole orientamento e utilizzo.

Per rafforzare il valore urbano e sociale dell'intervento, la stazione appaltante ha individuato, già nella prima fase del Concorso, un ambito di intervento esteso all'intero isolato, tale da consentire l'integrazione di una **mixité funzionale** comprendente residenze, attività terziarie-amministrative, spazi culturali e servizi di quartiere, in un'ottica di **rigenerazione urbana** e di attivazione di nuove centralità.

Il progetto dovrà dialogare con il contesto urbano e territoriale tenendo conto delle componenti antropiche, storico-culturali, paesaggistiche, ambientali, biofisiche e bioclimatiche. In tal senso, particolare attenzione dovrà essere dedicata alla **mitigazione del fenomeno dell'isola di calore urbana**, sempre più diffuso nelle aree densamente edificate e responsabile di significativi incrementi di temperatura locale (fino a +4/+5°C rispetto alle aree rurali o meno urbanizzate). Le principali cause di tale fenomeno sono riconducibili all'elevato grado di impermeabilizzazione del suolo, alla carenza di coperture vegetali, alla presenza di materiali ad alto assorbimento termico (asfalto, cemento), alla configurazione urbana e alla densità edilizia.

Al fine di contrastare tali effetti e promuovere condizioni microclimatiche favorevoli, si richiede che il progetto integri, tra le altre, le seguenti strategie:

- Piantumazione significativa del patrimonio arboreo e realizzazione di parchi urbani, con essenze adatte al clima e al suolo locale;
- Utilizzo di pavimentazioni permeabili o riflettenti (cool pavements) per la riduzione dell'assorbimento termico;
- Progettazione di **tetti e pareti verdi**, in grado di migliorare l'isolamento termico degli edifici e contribuire alla biodiversità urbana;
- Implementazione di soluzioni per la **mobilità sostenibile** e, laddove possibile, **mobilità dolce** (ciclopeditone);
- Adozione di criteri di **urbanistica climatica** e di moderazione del traffico (es. zone 30);
- Integrazione di **strumenti tecnologici di monitoraggio climatico e ambientale** (es. mappatura termica mediante sensori o dati satellitari) per la valutazione degli effetti delle strategie attuate e la pianificazione di eventuali interventi correttivi.

Infine, la progettazione dovrà contribuire alla **messa a sistema e alla valorizzazione degli elementi di pregio** esistenti nel contesto – di natura architettonica, paesaggistica, archeologica, storico-culturale, ambientale e sportiva – contribuendo a costruire un ambiente urbano coeso, resiliente, sicuro e capace di rispondere alle sfide della contemporaneità

4.3 Capitolato informativo

Nel caso di utilizzo della modellazione informativa digitale si allega il capitolato informativo (CI) così come previsto dall'articolo 43 del codice, in materia di metodi e di strumenti di gestione digitale delle costruzioni. Tale documento integra e approfondisce il capitolato informativo contenuto nel DIP e regola i processi digitali, la modellazione informativa digitale, le scelte tecnologiche e gestionali anche in materia di Ambiente di Condivisione dei Dati, per le successive fasi del processo, sia in ambito progettuale che realizzativo, in un'ottica di finale gestione digitale degli aspetti manutentivi.

Il CI potrà disciplinare, inoltre, la configurazione dell'offerta di gestione informativa formulata dai concorrenti in fase di procedura di affidamento.

Nel CI dovranno essere definiti tutti i contenuti richiesti all'appaltatore e alla propria catena di fornitura non solo in funzione della fase di progettazione, ma anche di quella di attuazione dell'investimento e di realizzazione dei lavori.

Il CI introduce la strutturazione dell'ambiente di condivisione dei dati (accompagnati da fonti e metadati di riferimento), così come previsto dall'articolo 43 del codice (tale ambiente, contrattualmente rilevante, può essere funzionale alle attività di monitoraggio e di controllo, nonché di rendicontazione, previste dalla governance del PNRR e del PNC, in maniera interoperabile con il sistema informativo previsto).

A completamento di quanto contenuto nella documentazione sopra elencata, considerato che la S.A. utilizza per il progetto in questione la modellazione informativa digitale, ai sensi dall'articolo 43 del D.lgs. 36/2023, si allegano al presente documento i Capitolati Informativi (Specifiche metodologiche del processo BIM - BIMSM) e le Linee Guida di Produzione Informativa (BIMMS - Method Statement), che descrivono i contenuti minimi delle specifiche informative richieste per l'elaborazione dell'oGI e del successivo pGI.

5 Indirizzi progettuali sugli aspetti urbani e mobilità

5.1 Mobilità urbana, infrastrutture ciclabili, spazi e percorsi pedonali, aree di sosta

La proposta progettuale dovrà dimostrare particolare sensibilità alla qualità progettuale, attraverso uno studio preliminare del comparto urbano (Masterplan), che possa proporre soluzioni funzionali all'annessione della nuova area da trasformare con il tessuto urbano esistente.

Nella **Fase 1** del concorso, la progettualità dovrà dapprima incentrarsi su uno studio complessivo di insediamento urbanistico (Masterplan) e di rapporto con la città, ai fini del quale è stato individuato il comparto evidenziato nella sotto riportata planimetria. Le priorità del Masterplan si riassumono nei seguenti punti:

- Interconnettere e "*ricucire*" l'area del Masterplan con il tessuto esistente, prendendo in considerazione i punti di interesse indicati in Fig.1.
- Sviluppare l'ipotesi 2 (Hp2) indicata nel PUMS, individuando un parcheggio di scambio con un capolinea per bus e di considerare i posti auto del nuovo parcheggio pubblico come aggiuntivi rispetto a quelli richiesti nel quadro esigenziale.
- Migliorare la mobilità carrabile, ciclabile e pedonale ed i parcheggi, proponendo anche eventuali soluzioni alternative.
- Configurare l'area relativa ai Lotti 1 e 2 in modo da avere una chiara distribuzione planimetrica sia dei nuovi edifici che del nuovo parco all'interno del Masterplan stesso.
- Proporre interventi di rigenerazione urbana localizzati per ottimizzare la fruibilità dei punti di interesse indicati nella Fig. 1.
- Valorizzare i beni individuati dal Comune di Caltanissetta con nota prot. n. protocollo 93591/2025 del 25/07/2025, di cui all'allegato 18 del presente documento.

Inoltre, a scala urbana, in corrispondenza dell'area interessata ai Lotti 1 e 2, non essendo la SS. 640 (oggi in disuso) connessa alla via Pietro Leone, i partecipanti al concorso potranno valutare delle possibili soluzioni, quali svincoli, raccordi e/o rotonde di scambio, ecc. che potranno essere migliorative dell'offerta ma non vincolanti ai fini della fattibilità del progetto.

Successivamente, nella **Fase 2** del concorso, occorrerà sviluppare la progettualità del lotto funzionale relativo sia all'insediamento degli uffici e degli alloggi a servizio di Questura, Polizia Stradale e DIA, che alla trasformazione delle restanti aree in parco urbano. Dovranno anche essere previsti gli alloggi richiesti, la cui progettazione sarà un eventuale servizio opzionale che la S.A. si riserverà di affidare al vincitore del concorso stesso.

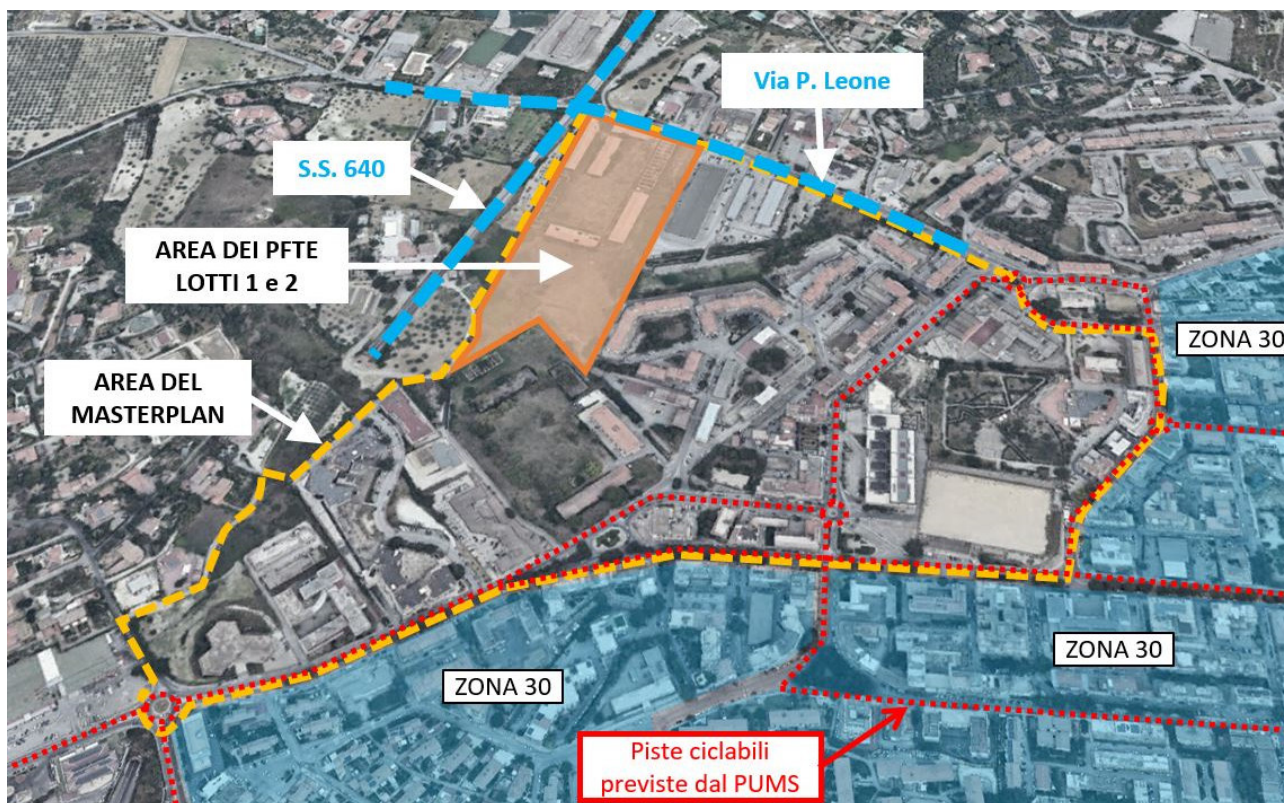


Figura 17: individuazione delle aree di progetto

All'interno dell'area destinata ai Lotti 1 e 2, si dovrà garantire una adeguata mobilità attraverso gli spazi pubblici esterni considerando il diverso uso compiuto nell'arco della giornata.

La proposta, in coerenza con gli strumenti di programmazione e di pianificazione comunale, favorirà interventi che incoraggiano la disincentivazione dell'uso del mezzo privato, contribuendo così direttamente al raggiungimento dell'obiettivo di aumentare la mobilità sostenibile nelle aree urbane, prediligendo la realizzazione di percorsi ciclo pedonali. Tale azione garantirà, la promozione di mezzi di percorrenza a mobilità dolce, come le biciclette, ed incentivare gli spostamenti a piedi, favorendo una riduzione del traffico automobilistico, la vitalità dello spazio pubblico, incoraggiando la permanenza su strada anche grazie ad una riprogettazione di spazi ed arredi urbani che incentivino la sosta delle persone, il rilancio dell'economia di prossimità.

Alla luce di quanto indicato nella Parte I, la connessione al sistema dei trasporti pubblici deve rappresentare una condizione preliminare che il progetto deve soddisfare, nell'ottica di rispondere ad un disegno di mobilità sostenibile secondo quanto previsto dal PUMS mediante la realizzazione di una cerniera di mobilità Hp2.

Come previsto nel PUMS si attenziona a tal proposito la necessità da parte dell'operatore di individuare all'interno del sistema del comparto o in aree immediatamente limitrofe apposita area per la creazione della **nuova cerniera intermodale** (parcheggio di interscambio attrezzato) con eventuale inserimento di un'area di capolinea degli autobus comunali. Tale spazio è da considerarsi addizionale allo specifico quadro esigenziale richiesto nel presente documento per il lotto di intervento e agli spazi da prevedersi per il rispetto degli standard urbanistici.

Partendo quindi dalla previsione del PUMS di implementazione delle linee di trasporto in minibus tra le diverse cerniere urbane, il progetto dovrà considerare l'attuale traffico per valutare l'impatto dell'intervento nel contesto e le relative azioni di compensazione, anche nell'ottica di rispetto del principio trasversale di non aggravo delle emissioni.

5.2 Accessibilità, viabilità e parcheggi del compendio (Lotti 1 e 2)

Nell'ambito dell'area oggetto di intervento per i Lotti 1 e 2, da interconnettere al tessuto urbano esistente, il progettista dovrà prevedere quanto di seguito riportato:

- Ottimizzazione della mobilità carrabile, ciclabile e pedonale di tutta l'area del Masterplan, mediante
 - proposta di collegare la SS. 640 con la via Pietro Leone anche su aree private, mediante svincoli, rotonde carrabili ed altre possibili soluzioni realizzabili
 - l'identificazione di una cerniera di mobilità HP2 che permetta la connessione agli altri punti urbani mediante bus navetta, i cui posti auto siano aggiuntivi a quanto richiesto dall'allegato quadro esigenziale
 - ottimizzazione della circolazione esistente o creazione di nuovi percorsi alternativi che colleghino i vari punti di interesse del contesto urbano del Masterplan (vedi Fig. 1)
- dovranno essere individuati sin dallo sviluppo del Masterplan, gli edifici adibiti ad uffici ed alloggi, con le relative pertinenze da ubicare all'interno dell'area dei Lotti 1 e 2, ivi inclusa l'area destinata ad uso pubblico;
- Il collegamento di Via Pietro Leone con il nuovo parco urbano comunale mediante percorsi ciclo pedonali;
- le aree destinate, secondo gli standard urbanistici, a parcheggi pubblici e verde con la creazione del parco pubblico quale elemento di ricucitura con il parco urbano già previsto dal Comune ed i tessuti urbani limitrofi;
- l'area oggetto della progettualità, per il soddisfacimento delle esigenze della Questura, della Polizia di Stato e della DIA, dovrà necessariamente avere un proprio confine fisico, oltre a dover essere garantito un percorso carrabile di accesso e gestione;
- un percorso carrabile che metta in connessione l'area da nord a sud, tra via Pietro Leone sino a Viale della Regione, anche connettendosi alla viabilità esistente. Sullo stesso asse va previsto un percorso pedonale che si configura come parco lineare, posto ai margini est del compendio, al confine con il Supermercato presente in zona.

La soluzione progettuale dovrà interpretare e risolvere gli aspetti della mobilità e delle connessioni interne, anche in relazione alla permeabilità con la città prevista dal progetto complessivo nel Masterplan e alle esigenze funzionali delle attività da inserire. Potranno essere valorizzati o aperti gli accessi pedonali ai diversi comparti e proporre una revisione di alcuni tratti della rete viaria circostante, per migliorare la pedonalità e la ciclabilità.

Sulla scorta di quanto sopra gli ingressi carrabili dovranno essere ipotizzati esclusivamente di servizio alle attività del Parco della sicurezza e pertanto il traffico modesto generato non dovrà avere alcun impatto sul traffico circostante.

L'idea progettuale dovrà concentrarsi sul sistema delle connessioni, tra il nuovo e l'esistente, che saranno principalmente di tipo ciclo-pedonali con l'utilizzo di mezzi pubblici, oltre che all'interconnessione fisica e funzionale con il futuro parco urbano comunale.



Figura 18: individuazione aree della progettualità

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'organizzare lo spazio interno dell'area relativa ai Lotti 1 e 2, per separare fisicamente la zona dedicata alle attività degli uffici, creando un sistema di accessi e percorsi dedicati e sorvegliati, nonché separati percorsi per l'accesso agli alloggi. Tale aspetto dovrà essere affrontato con la massima sensibilità e con il minor impatto possibile, tenendo in debito conto anche le esigenze di contaminare l'area antropizzata con l'area a verde e la creazione di percorsi alternativi sia pedonali che ciclabili, mediante il Parco lineare di cui sopra.

Con riferimento alle funzioni ospitate all'interno del parco, è necessario che sia garantita la massima accessibilità, e pertanto la proposta dovrà definire soluzioni innovative di mobilità interna ricorrendo anche a principi di Soft Mobility per le differenti componenti, in termini di modalità organizzativa, di efficienza dei flussi e funzionalità dei percorsi, disposizione degli accessi e degli spazi di sosta. La proposta progettuale dovrà contenere l'identificazione degli accessi all'area e relative funzioni.

Il progetto dovrà preservare le percorrenze pedonali e limitare l'occupazione degli spazi da parte delle autovetture e dei vettori considerand che l'accesso delle vetture sarà consentito solo per funzioni temporanee e rispondenti esclusivamente alle esigenze di sicurezza o particolari d'ufficio con uso esclusivo del personale del Ministero dell'Interno.

Si attenziona che l'accessibilità all'area di progetto (Lotti 1 e 2) dovrà tenere conto dell'immediata disponibilità di un punto di ingresso e uscita sul fronte prospiciente via Pietro Leone, che dovrà condurre ad una elaborazione del progetto nella sua piena funzionalità.

La proposta dovrà, quindi, prevedere un'accessibilità dedicata (con una viabilità, area sosta e movimentazione adeguata), ai mezzi di servizio nonché garantire l'accesso di emergenza ad ogni edificio.

Per le esigenze prettamente legate alle funzioni degli uffici, il Ministero dell'Interno ha richiesto la realizzazione di autorimesse riservate per circa 2150 mq, oltre a circa 3.200 mq per i parcheggi scoperti come meglio specificato nel Quadro Esigenziale.

I parcheggi pertinenziali ove realizzati a raso dovranno essere opportunamente trattati come superfici utili ad una compenetrazione tra aree verde e aree di sosta e possibili superfici in elevazione utili ai fini energetici (eventuali coperture in fotovoltaico o sistemi simili). Tali soluzioni non possono non considerare la necessità di minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo e i rischi connessi al deflusso meteorico e alla contaminazione del sottosuolo, **le aree destinate a parcheggio dovranno essere realizzate mediante superfici permeabili o drenanti**, adottando soluzioni tecniche compatibili con i carichi veicolari, l'inserimento paesaggistico e la tutela idrogeologica dell'area. I

materiali e le tecnologie adottate dovranno garantire la permeabilità e il drenaggio efficace delle acque meteoriche, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 152/2006, dal D.Lgs. n. 36/2023 e dalle normative tecniche vigenti.

In tal senso, i parcheggi possono essere progettati utilizzando materiali e soluzioni che favoriscono il drenaggio delle acque meteoriche, come, ad esempio:

- pavimentazioni grigliate erbose o in calcestruzzo drenante,
- masselli autobloccanti drenanti,
- ghiaia stabilizzata o resine semipermeabili,
- pavimentazioni in terra stabilizzata,
- sistemi di rain garden, trincee drenanti, vasche di laminazione locali.

Queste soluzioni rientrano nelle strategie di **infrastrutture verdi e blu** e sono parte integrante delle **Nature-Based Solutions** per l'adattamento climatico.

In rispondenza al regolamento edilizio, la proposta dovrà prevedere una dotazione di aree a verde e di aree destinate a parcheggi pubblici, conformi agli standard urbanistici, da destinare alla città.

Inoltre, al fine di promuovere la diffusione della mobilità elettrica, le aree di sosta dovranno prevedere le adeguate infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici, secondo le dotazioni minime previste dal D. Lgs. n. 48/2020: "Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica".

Potrà essere altresì valorizzato un possibile secondo percorso anche viario che funga da connettivo tra l'area e viale della Regione, posto in maniera tale da garantire il più possibile l'unitarietà degli spazi verdi e più in generale la conformazione del parco. La realizzazione di questo elemento sarà da realizzarsi all'interno del Lotto 2 per fornire al Ministero dell'Interno, in un arco temporale ottimizzato, l'area pienamente funzionale in tutti i suoi aspetti. Tale ulteriore opportunità di accessibilità al sito verrà valutata ed elaborata in sede progettuale, tuttavia, potrà essere cantierata qualora le effettive disponibilità economiche lo consentano ovvero essere ricompresa nel Lotto 2 del progetto.

Gli interventi saranno condotti con una particolare attenzione agli aspetti sociali e ambientali che si concretizzano in particolare mediante il rispetto dei CAM, l'adozione di un Protocollo energetico ambientale, il rispetto dei principi del Life Cycle Assessment LCA e il rispetto dei criteri ESG di cui ai successivi paragrafi.

Dal punto di vista tipologico, gli interventi da identificare nel **Lotto 1**, sono riassumibili in:

- Opere di demolizione delle fondazioni degli edifici preesistenti
- Nuove costruzioni da adibirsi ad uffici
- Realizzazione del verde, strade, parcheggi, pertinenze degli edifici

Per il **Lotto 2** si dovrà prevedere:

- Nuove costruzioni da adibirsi ad alloggi e relative aree esterne
- Percorso carrabile interno di collegamento ad uso esclusivo del Ministero dell'interno, che connetta gli uffici e gli alloggi.

Il progetto potrà proporre soluzioni che costituiscono variante allo strumento urbanistico, purché lo stesso ne dimostri le opportunità e la necessaria qualità progettuale, che giustifichi tale scelta.

5.3 Il progetto del verde ed attrezzature urbane

Tra le più importanti strategie urbane riferite alla trasformazione in oggetto rientrano quelle che puntano a sostenere la transizione energetica e i processi di economia circolare, favorire interventi di desigillazione dei suoli e in generale la mitigazione dei rischi ambientali, oltre a garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità, in particolare di spazi per la cultura, e realizzare spazi aperti ed edifici pubblici di alta qualità architettonica e ambientale.

L'area in esame è stata in passato costituita sia da superfici artificiali (attualmente ancora presenti le fondazioni) e dal verde naturale e/o seminaturale, quali arbusti radi e/o vegetazione erbacea, verde spontaneo in stato di abbandono e specie arboree isolate.

Il parco dovrà svolgere, all'interno dell'area del Masterplan individuato in precedenza, le seguenti funzioni:

- Sociale ricreativa: spazi d'incontro che promuovono la socializzazione e l'interazione tra le persone. Ospitano eventi e attività che rafforzano il senso di comunità e appartenenza.
- Naturalistica: migliora la qualità dell'aria, riducono l'inquinamento e favoriscono la biodiversità. Esso rappresenta una connessione con la natura e contribuiscono alla sostenibilità urbana.
- Salute e benessere: incoraggia l'attività fisica, offrendo spazi sicuri per camminare, correre e praticare sport.
- Ludica: offre opportunità di gioco e svago per persone di tutte le età, contribuendo alla qualità della vita urbana.
- Didattica e culturale: creerà spazi educativi, con elementi come giardini condivisi e percorsi informativi che educano i visitatori sulla flora, la fauna e la cultura locale.

Gli spazi verdi devono contribuire, infine, allo sviluppo e alla creazione di un'identità locale, nazionale e di opportunità formative e culturali. Questi benefici rispondono agli obiettivi dello sviluppo sostenibile (Millenium development goals) in particolare all'obiettivo 11, "rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili".

Vista la conformazione planimetrica e l'ubicazione del lotto oggetto di intervento, affinché il progetto possa essere funzionale alla riconnessione urbana dell'area rispetto al contesto, è stata considerata imprescindibile la realizzazione di un parco lineare (posto tra il compendio oggetto del progetto e il Supermercato adiacente), che guidi un percorso pedonale che si interpone tra l'area demaniale oggetto di progettazione e il futuro parco urbano da realizzarsi a cura del Comune di Caltanissetta, ritenuta strategica per l'apertura di una porzione di area al cittadino. Elemento lineare che si pone come strumento di raccordo qualitativo tra via Pietro Leone e il Parco comunale.

Nell'area ad uso della Guardia di Finanza, adiacente al futuro parco urbano comunale, è attualmente in corso una operazione di rifunzionalizzazione con recupero edilizio di un edificio storico, presente all'interno dell'area campita in rosso nella figura 17, e la sua rifunzionalizzazione per l'allocatione degli uffici della Guardia di Finanza. Tale edificio è escluso dall'area destinata dal lotto 1 e 2.

5.4 Il nuovo parco urbano

Il progetto prevede la realizzazione di un **parco urbano lineare** quale elemento di connessione verde tra via Pietro Leone e il costruendo parco comunale, configurandosi come **spina dorsale ecologica e sociale** dell'intero ambito urbano. Tale infrastruttura verde non si limita a una funzione di mero attraversamento o arredo, ma assume il ruolo di **dispositivo paesaggistico strutturante**, capace di **cucire il tessuto urbano esistente** e di generare nuove relazioni tra gli spazi pubblici, le funzioni e la cittadinanza.

L'intervento si fonda sui seguenti **principi guida**:

- **Paesaggistici**: il parco dovrà integrarsi armonicamente con la morfologia del suolo, la vegetazione preesistente e le visuali significative, valorizzando le componenti identitarie del paesaggio urbano e reinterprelandole in chiave contemporanea. Gli spazi dovranno favorire la leggibilità e la continuità del sistema del verde, contribuendo a definire una rete ecologica urbana diffusa.
- **Ambientali**: la progettazione dovrà garantire **funzioni ecosistemiche** quali la permeabilità del suolo, l'ombreggiamento, la regolazione microclimatica, la ricarica delle falde e l'assorbimento degli inquinanti. L'uso di **essenze autoctone o naturalizzate**, la biodiversità vegetale e la presenza di habitat per la fauna urbana saranno elementi essenziali.
- **Sociali e inclusivi**: il parco lineare dovrà offrire spazi accessibili, sicuri e attrattivi per tutte le fasce d'età, con aree dedicate alla sosta, al gioco, all'attività fisica e alla socializzazione, secondo una logica di **equità d'uso** e di **universal design**. L'infrastruttura verde sarà intesa

come luogo di prossimità e di relazioni quotidiane, contribuendo a contrastare fenomeni di marginalità e degrado.

- **Culturali e simbolici:** il percorso lineare sarà anche **segno urbano riconoscibile**, in grado di esprimere un **significato identitario e narrativo**. Potrà ospitare elementi di arte pubblica, installazioni, toponomastica evocativa o richiami alla memoria storica e culturale della città, trasformandosi in un **dispositivo di racconto urbano**, in grado di stimolare senso di appartenenza, orgoglio civico e attrattività turistica.
- **Rigenerativi:** in quanto elemento generativo di nuova urbanità, il parco rappresenta una strategia concreta di **rigenerazione urbana non edificatoria**, favorendo la riqualificazione di spazi interstiziali, sottoutilizzati o degradati, attraverso un intervento leggero ma incisivo, capace di attivare dinamiche virtuose nel territorio circostante.

In sintesi, il parco lineare tra via Pietro Leone e il nuovo parco comunale si configura come **segno verde infrastrutturale e simbolico**, che intreccia natura e cultura, movimento e sosta, memoria e innovazione, tracciando una nuova geografia urbana a misura di abitante. Esso sarà al tempo stesso **spazio fisico, ambientale e relazionale**, ma anche **narrazione visiva e sensoriale** del rapporto tra città e paesaggio. L'area da trasformare in parco urbano può essere interpretata come un nuovo percorso naturalistico, attrezzato che includa percorsi pedonali e ciclabili, ai quali potrà essere affiancato eventualmente anche un percorso fluido di acqua. Si dovrà tenere conto della differenza di quote del terreno e proporre soluzioni che risolvano armoniosamente la connessione tra le varie zone da progettare posti a diversi livelli. Il nuovo parco urbano dovrà essere attrezzato ed illuminato per una migliore fruibilità da parte dei cittadini di diversa età ed oltre agli arredi urbani, ludici e sportivi, oggetti di diversa scala e misura potranno anche essere collocati lungo lo sviluppo del parco, materializzando queste opportunità e disponendosi sistematicamente come elementi ripetuti e riconoscibili. Le specie arboree eventualmente da conservare devono migliorare la resilienza degli habitat, l'efficienza ecologica, la piena funzionalità degli ecosistemi, la connettività ecologica e, allo stesso tempo, la visione estetico-percettiva legata alla presenza di sistemi naturali.

5.5 Valutazioni clima acustico

Al fine di garantire condizioni di clima acustico conformi ai valori limite fissati dalla normativa vigente, coerentemente con le procedure da essa stabilite, deve essere valutata la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto. A tal fine occorre che gli edifici siano concepiti e costruiti in modo che il livello di rumore esterno e interno, al quale siano sottoposti gli occupanti e le persone in sua prossimità, non nuoccia alla loro salute e consenta soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro. Il controllo dei requisiti acustici degli ambienti edilizi concorre al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e in particolare al benessere uditivo.

Relativamente alle condizioni acustiche, si rimanda alle seguenti fonti normative e regolamentari:

- Legge quadro inquinamento acustico L.447/95
- D. Lgs 42/2017
- DPR 142/2004
- DM 16/3/1998
- DMA 29/11/2000
- DPCM 14/11/1997
- DPCM 1/3/1991
- Regolamenti regionali e comunali in materia di inquinamento acustico
- DPCM 5/12/1997
- DM CAM 23/6/2022
- UNI 9916

- UNI 9614

Oltre a quanto sopra si dovrà tener conto e rispettare, nello svolgimento dei servizi affidati, anche quanto indicato nel Capitolato e degli allegati, facenti parte della documentazione a base di gara.

Analisi preliminari per studio previsionale di impatto acustico e di clima acustico

Lo studio previsionale di impatto acustico (L.447/95 art.8 co.2) si redige con la finalità di valutare l'impatto acustico prodotto dall'opera in esercizio e in fase di realizzazione, nei confronti dell'ambiente (ricettori) esterno e prevedere, in caso di livelli eccedenti i limiti normativi, idonee misure mitigative.

Lo studio previsionale di clima acustico (L.447/95 art.8 co.3) si redige con la finalità di valutare l'inserimento dell'opera nell'ambiente (clima acustico) preesistente e prevedere, in caso di livelli eccedenti i limiti normativi, idonee misure mitigative.

Per le indagini preliminari propedeutiche allo sviluppo degli studi acustici sopra descritti è necessario svolgere le seguenti attività:

a. Censimento dei ricettori

Attività in campo, censimento di tutti i ricettori prossimi all'area di intervento ($d < 100m$).

b. Campagna di rilievi fonometrici

Rilievi fonometrici da effettuarsi presso i ricettori prossimi all'area di progetto, individuati tra più potenzialmente svantaggiati dall'esercizio dell'opera in progetto e dalle emissioni di cantiere, nonché presso le aree del lotto in esame.

Si fa presente, inoltre, che il Lotto di progetto ricade entro la fascia di pertinenza ferroviaria della SS640 e della SP128, per le quali deve esser effettuata una caratterizzazione acustica quantitativa per la stima del contributo sonoro al clima acustico dei livelli indotti dal rumore stradale e il confronto con i limiti dettati dal DPR 30 marzo 2004 n.142.

Non si ritiene la sussistenza di criticità tali da dover rendere necessaria in questa sede preliminare l'esecuzione di rilievi vibrometrici. Si tenga presente che ad ogni modo, nella fase di realizzazione dell'opera dovrà comunque essere compiuta una analisi di potenziale impatto vibrazionale da macchine di cantiere.

Output analisi preliminari

- Schede di censimento ricettori contenenti le informazioni generali e puntuali del ricettore e il repertorio fotografico;
- Planimetria di inquadramento acustico e di censimento ricettori. Inserire toponomastica, indicazione infrastrutture di trasporto e relative fasce di pertinenza acustica ai sensi del DPR 142/2004 e DPR459/98, zonizzazione acustica comunale, destinazione d'uso ricettori e numero livelli fuori terra edifici;
- Report delle misure, contenente i risultati dei livelli monitorati, le time history, spettri in frequenza, livelli statistici, eventuali dati circa mascheramenti, sonogramma, ricerca componenti tonali e impulsive, ecc...

Valutazione Previsionale di Clima Acustico

A valle delle indagini preliminari acustiche precedentemente descritte, lo studio previsionale di clima acustico si completa con la redazione della Relazione Generale e la predisposizione dei relativi allegati. Lo studio si rende necessario per il parco urbano in progetto e, considerandoli insediamenti residenziali prossimi alle significative infrastrutture stradali precedentemente descritte, per gli alloggi in progetto.

In particolare, la relazione descrive metodologia dello studio acustico, riporta l'inquadramento normativo, descrive i risultati dei rilievi fonometrici e delle simulazioni acustiche relative allo scenario che prevede l'opera completata ed inserita nel clima acustico all'attualità, descrive le sorgenti di rumore che concorrono al clima acustico all'attualità, descrive gli eventuali interventi di mitigazione acustica da apportare finalizzati al rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico ambientale.

Le simulazioni acustiche a corredo dello studio di cui si è fatta menzione, devono essere effettuate con ausilio di specifico software, opportunamente tarato, in grado di gestire la modellazione 3D del terreno, dell'edificio, dei ricettori, delle schermature, ecc...

Dovranno essere inputate le sorgenti di rumore puntuali (es. impianti) e lineari (es. strade) che caratterizzano il clima acustico all'attualità, nel quale l'opera andrà ad inserirsi, nonché calcolati i livelli sonori in corrispondenza di ogni facciata e presso ciascun piano dell'edificio oggetto di studio.

Output studio previsionale di clima acustico

- Relazione Generale;
- Mappe isofoniche. Elaborati grafici riportanti le mappe acustiche relative ai livelli sonori relativi al clima acustico nel quale si inserisce l'opera in progetto, ad opera completata;
- Output del modello di simulazione. Elaborato di output ove si riportano i risultati delle simulazioni acustiche effettuate con l'ausilio di specifico software. Si indicano i livelli in facciata dell'edificio in progetto relativi al clima acustico nel quale lo stesso edificio si inserisce; i limiti di norma; eccedenze dai limiti di norma;
- Planimetria degli interventi di mitigazione. Elaborato grafico che descrive gli eventuali interventi di mitigazione. Inserire prospetti degli eventuali interventi antirumore previsti.

6 Indirizzi progettuali sugli aspetti architettonici

La presente sezione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) intende fornire le linee guida per la progettazione architettonica nell'ambito del progetto di realizzazione di un complesso edilizio destinato a uffici e alloggi. L'obiettivo principale è garantire un approccio integrato e sostenibile, orientato al comfort ambientale e alla riduzione dell'impatto ambientale.

In termini generali, l'intervento deve prevedere di concentrare le funzioni dell'attività della Questura, della Polizia Stradale e della DIA secondo un principio di razionalità distributiva che tuttavia possa meglio integrarsi con gli insediamenti circostanti, creando aperture, connessioni e attraversamenti al fine di aprire il comparto alla città in modo mirato e controllato.

L'approccio progettuale deve rappresentare anche fisicamente un'attitudine di trasparenza dell'azione giudiziaria nei confronti dei cittadini.

Le funzioni della Questura, della Polizia Stradale e della DIA, che verranno collocate nei complessi edilizi da realizzarsi, si dovranno porre in correlazione l'una con l'altra, salvaguardando l'indipendenza funzionale richiesta dalle Amministrazioni, mentre per gli **alloggi**, da sviluppare nel Lotto 2, dovrà prevedersi un'area edificata totalmente indipendente e dotata delle adeguate pertinenze, con connessioni e accessi adeguati alle esigenze delle singole utenze.

Si ipotizza che gli spazi esterni per la libera fruizione possano essere condivisi tra le amministrazioni che vi si allocheranno, evitando così di frammentare e moltiplicare gli spazi destinati a tale scopo ed accrescendo l'efficienza gestionale dei medesimi.

La compresenza di diverse funzioni per il medesimo ente di cui si è detto consente di immaginare forme di valorizzazione, comunicazione e studio degli spazi ai medesimi dedicati, estremamente efficaci, sia in termini di innovazione della progettazione degli spazi ad uffici, sia di realizzazione del progetto dell'area esterna e di spazi connettivi anche aperti alla cittadinanza.

L'area dell'ex Caserma Franco rappresenta il luogo ideale in cui dare concretezza al progetto di un Parco della sicurezza integrata in un contesto urbano a verde, permeabile e contaminabile con spazi espositivi e rappresentativi, in cui possa riconoscersi non solo il personale addetto ai lavori ma la cittadinanza stessa.

6.1 Direttive e Quadro Esigenziale (Lotto 1 e 2)

La progettazione oggetto del presente DIP dovrà essere predisposta sulla base del quadro esigenziale fornito dal Ministero dell'Interno e dai vari uffici preposti, per i cui dettagli sono indicati nelle tabelle seguenti.

Il dimensionamento delle superfici necessarie allo svolgimento di tutte le funzioni da insediare è stato effettuato secondo:

- le "Linee guida per la progettazione di sedi della Polizia di Stato" – versione novembre 2018, Questura di Caltanissetta;
- la Circolare dell'Agenzia del Demanio prot. n. 20494 del 16.07.2012 contenente le "Indicazioni metodologiche riferite agli adempimenti art.3 comma 9 Decreto Legge n. 95/2012 ed avvio del sistema a supporto del contenimento dei costi e dell'efficienza energetica nell'utilizzo degli immobili ad uso istituzionale da parte delle Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato" (c.d. Circolare del Demanio 2012).

In particolare, le citate Linee guida verranno messe a disposizione del professionista cui sarà affidata la progettazione.

Nel seguito si fornisce una sintesi del Quadro Esigenziale anche a seguito delle interlocuzioni con i referenti del Ministero dell'Interno.

Corre l'obbligo di specificare che il Quadro Esigenziale potrà subire delle modifiche nelle fasi successive al PFTE, in particolare anche in sede di Conferenza di Servizi.

Qualora il Ministero dell'Interno non ritenga più necessaria la presenza nel compendio di alcune aree funzionali, le stesse superfici potranno essere destinate anche per altre funzioni. Sarà cura del RUP fornire indicazioni nei casi precedentemente qui annoverati, al fine del prosieguo delle attività.

Le superfici degli ambienti intese come minime e nette richieste dalla futura Amministrazione usuaria, come definita dalle interlocuzioni, atta a soddisfare le esigenze del Parco della Sicurezza di Caltanissetta risulta pari a:

- circa 11.495 metri quadri da destinarsi ad uffici
- n. 5 alloggi di servizio ciascuno di 110 mq di superficie utile
- n. 20 posti letto in alloggi collettivi di superficie utile complessiva di 350 mq.

Inoltre, è da prevedersi un **autolavaggio esterno**, adeguata alla pulizia dei pullman e delle autovetture.

A tali superfici sono da aggiungere le aree a parcheggio esterne richieste dal Comune di Caltanissetta, computate nella misura sufficiente a soddisfare le prescrizioni imposte dalle Norme di attuazione del PRG, specificando che dovranno essere previste superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici di nuova edificazione.

QUADRO ESIGENZIALE UFFICI QUESTURA (Lotto 1)

DESTINAZIONE D'USO LOCALI	PERSONALE DELLA FUTURA SEDE	FABBISOGNO RICHIESTO (MQ)	APERTO AL PUBBLICO SI/NO	NOTE
Aula didattica	-	72,00	NO	
Aula Informatica (ex Infopoint)	-	50,00	NO	Locale destinato all'attività di formazione e-learning del personale
Locale Cappellano P.S.	1	22,00	NO	
Sala Operativa	5	180,00	NO	
Sala Apparati (Centro Stella)	-	120,00	NO	Imprescindibile allocazione al PT o al P-1 per presenza carichi pesanti
Ufficio amministrativo contabile	16	216,00	NO	
Ufficio Gabinetto (con annesso Ufficio Questore, Ufficio Vicario del Questore e Archivio corrente)	24	400,00	SI	Da allocare in contiguità con i locali della Digos
DIGOS (con annessa Sala Ascolto)	20	300,00	SI	Da allocare in contiguità con i locali Uff. Gabinetto. Sala Ascolto con n.6 postazioni di ascolto per Digos (54 mq)
Salone riunioni	-	164,00	NO	
Squadra Mobile (con annessa Sala Ascolto)	100	180,00	SI	Sala ascolto con n. 20 postazioni di ascolto per Squadra Mobile (180 mq). Da prevedersi al secondo livello
Divisione P.A.S.	18	250,00	SI	Prevedere all'interno dell'URP (PT) sportelli dedicati attività PAS. Da prevedersi al secondo livello
Divisione Anticrimine	32	270,00	SI	Prevedere al piano terra una Sala Audizioni Protette
Gabinetto Polizia Scientifica	14	220,00	SI	Da allocare in prossimità dei locali UPGSP e delle camere di sicurezza. Da prevedersi al primo livello
Ufficio Personale (con annesso Archivio corrente)	18	218,00	SI	Da allocare in contiguità con i locali Ufficio Sanitario
Ufficio per la sicurezza personale	21	50,00	NO	
U.R.P. e Sala di attesa	9	90,00	SI	Da allocare in prossimità dell'Ingresso Principale, al primo livello quindi
U.P.G.S.P. (Uffici Polizia Giudiziaria), con annessi spogliatoi/docce	65	240,00	SI	Da allocare in contiguità con le camere di sicurezza e con i locali Polizia Scientifica. Da prevedersi al primo livello
Ufficio sanitario (Uff. del Dirigente, ambulatorio, archivio, sala attesa)	3	80,00	NO	Da allocare in contiguità con i locali Ufficio Personale. Da prevedersi al secondo livello.
U.T.L.P.	22	180,00	SI	Prevedere al piano terra il Magazzino Veca con annessi camerini prova per la vestizione e vano Ufficio con 2 postazioni lavorative
Camere di sicurezza	-	35,00	NO	Da allocare in contiguità con i locali dell'UPGSP e della Polizia Scientifica. Serve realizzare n.3 camere di sicurezza, di cui una femminile. Da prevedersi al primo livello
Archivio e schedario generale	-	203,00	NO	Da prevedersi al primo livello

Locali armerie + Deposito munizioni + Deposito reperti	-	120,00	NO	Realizzare un unico deposito reperti per tutte le articolazioni. Da prevedersi al primo livello
Magazzini, depositi, locali tecnici	-	500,00	NO	Ad esclusione del Magazzino Veca da allocare al piano terra
Autorimessa	0	1.000,00	NO	50 posti

QUADRO ESIGENZIALE UFFICI SEZIONE POLIZIA STRADALE (Lotto 1)				
DESTINAZIONE D'USO LOCALI	PERSONALE DELLA FUTURA SEDE	FABBISOGNO RICHIESTO (MQ)	APERTO AL PUBBLICO SI/NO	NOTE
Armeria	-	15,00	NO	Stanza allarmata
Ufficio automezzi	3	60,00	NO	
Ufficio tecnico logistico	3	50,00	NO	
Ufficio amministrativo contabile	2	15,00	NO	
Ufficio polizia giudiziaria	2	50,00	SI	
Sala benessere	-	20,00	NO	
Sala riunioni/formazione	-	30,00	NO	
Ufficio dirigente	1	25,00	NO	
Ufficio segreteria	3	60,00	NO	
Ufficio servizi	3	50,00	NO	
Sala operativa	1	12,00	NO	Da prevedersi al primo livello. Stanza posta in prossimità dell'ingresso, per l'accettazione e smistamento del pubblico
Ufficio verbali	10	150,00	SI	Da prevedersi al primo livello.
Ufficio infortunistica	4	70,00	SI	Da prevedersi al primo livello.
Archivi	-	120,00	NO	Da prevedersi al primo livello.
Locale deposito materiale pattuglianti e apparecchiature speciali	-	120,00	NO	Da prevedersi al primo livello.
Magazzino deposito	-	80,00	NO	Da prevedersi al primo livello.
Autorimessa		600,00	NO	Posti per 12 autovetture e 5 moto

QUADRO ESIGENZIALE UFFICI DIA (Lotto 1)				
DESTINAZIONE D'USO LOCALI	PERSONALE DELLA FUTURA SEDE	FABBISOGNO RICHIESTO (MQ)	APERTO AL PUBBLICO SI/NO	NOTE
Capo Centro	1	45,00	NO	Servizio igienico dedicato
Sala riunioni - Aula	-	40,00	SI	
Capi Settore	4	120,00	NO	Servizio igienico dedicato (n.4 uffici da 30mq ciascuno)
Ufficiali/Funzionari addetti	3	60,00	NO	n.3 uffici da 20mq ciascuno
Segreteria Sicurezza	1	20,00	NO	predisporre n.1 postazione di lavoro
Segreteria	2	35,00	NO	predisporre n.2 postazioni di lavoro
OSD (Ufficio referente informatico)	1	15,00	NO	
Sala server e altri locali tecnici (centrali, caldaia, etc..)	-	20,00	NO	
Uffici	40	530,00	NO	n.20 uffici (con due postazioni ciascuno)
Sala ascolto	-	60,00	NO	predisporre n.25 postazioni
Sgabuzzini	-	20,00	NO	
Sala magistrati con aula riconoscimento indagati e sala aspetto	-	60,00	SI	Da prevedersi al primo livello.
Aula briefing	-	60,00	NO	Da prevedersi al primo livello.
Sala benessere	-	30,00	NO	Da prevedersi al primo livello. Con servizio igienico dedicato (M/F)
Corpo di guardia	2	30,00	NO	Da prevedersi al primo livello. Si può pensare di realizzare una struttura promiscua con altre FF.PP.
Archivio	-	80,00	NO	Da prevedersi al primo livello.
Magazzini	-	60,00	SI	Da prevedersi al primo livello.
Autorimessa	-	250,00	NO	Si prevedono n.20/25 posti auto

Qui di seguito il riepilogo delle superfici richieste per macro-tipologie di destinazione (da intendersi al netto delle strutture portanti e dei connettivi):

TABELLA RIEPILOGATIVA EDIFICI	
FABBISOGNO QUESTURA (Lotto 1)	
Spazio	Superficie utile richiesta [mq]
Uffici	4.165
Archivi e magazzini	823
Autorimessa	1.000
Superficie complessiva	5.988

FABBISOGNO SEZIONE POLIZIA STRADALE (Lotto 1)	
Spazio	Superficie utile richiesta [mq]
Uffici	607
Archivi e magazzini	320
Autorimessa	600
Superficie complessiva	1.527

FABBISOGNO SEZIONE DIA (Lotto 1)	
Spazio	Superficie utile richiesta [mq]
Uffici	1.145
Archivi e magazzini	140
Autorimessa	250
Superficie complessiva	1.535

Si riportano qui di seguito i fabbisogni espressi per la realizzazione di zone con altra destinazione d'uso e parcheggi esterni scoperti:

ALTRE DESTINAZIONI D'USO E SERVIZI (Lotto 1)		
Destinazione d'uso	Posti a sedere	Superficie utile richiesta [mq]
Locali bar	n.10	60

TABELLA RIEPILOGATIVA AREE DI PERTINENZA (Lotto 1)		
Parcheggi esterni- scoperti	Posti	Superficie totale [mq]
Parcheggi esterni Questura	80 auto	1.800
Parcheggi esterni Polizia Stradale	10 auto	200

<i>Parcheggi esterni DIA</i>	<i>45 auto 10 moto</i>	<i>700</i>
<i>Spazio comune - Addestramento tecniche operative</i>	<i>---</i>	<i>500</i>
<i>Parziale</i>		<i>3.200</i>

Sarà onere del progettista verificare il rispetto del parametro “mq/addetto” così come previsto dalla Circolare dell’Agenzia del Demanio prot. n. 20494 del 16.07.2012 “Indicazioni metodologiche riferite agli adempimenti art.3 comma 9 Decreto Legge n. 95/2012 ed avvio del sistema a supporto del contenimento dei costi e dell’efficienza energetica nell’utilizzo degli immobili ad uso istituzionale da parte delle Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato”, che prevede il rispetto del valore massimo della superficie totale, pari a:

- **12-20 mq/addetto** in caso di edifici di nuova costruzione.

Nel calcolo del suddetto rapporto mq/addetto, occorre tener conto al numeratore della somma delle superfici lorde degli spazi adibiti a uffici, archivi, relativi spazi di servizio comuni (quali connettivi orizzontali e verticali, servizi igienici, sale fotocopie).

La superficie degli archivi (intesi come macro-destinazione e comprendenti anche l’archivio di piano, ad esclusione degli archivi contenenti i fascicoli storici) dovrà essere considerata al 50%. Si precisa che ai fini del rapporto mq/addetto, i progettisti dovranno utilizzare al denominatore il numero di postazioni di lavoro.

Si riportano qui di seguito i fabbisogni espressi per la realizzazione di **alloggi**:

ALLOGGI (LOTTO 2)		
Tipologia alloggio	n.	Superficie utile richiesta [mq]
<i>Questura – alloggi di servizio connessi all’incarico (n.1 abitazione per il Questore e n.2 abitazioni da 100mq/cad)</i>	<i>3</i>	<i>330</i>
<i>Polizia Stradale – alloggi di servizio</i>	<i>1</i>	<i>110</i>
<i>DIA – alloggio di servizio per il capo centro</i>	<i>1</i>	<i>110</i>
<i>Questura – foresterie da 50mq/cad</i>	<i>3</i>	<i>150</i>
<i>Questura – alloggi collettivi di servizio, camerate con annessi w.c., sala ricreativa/benessere, aree di servizio</i>	<i>16</i>	<i>300</i>
<i>Polizia Stradale – collettivi di servizio, camerate con annessi w.c.</i>	<i>4</i>	<i>50</i>
<i>Superficie utile richiesta per alloggi di servizio individuali</i>		<i>700</i>
<i>Superficie utile richiesta per alloggi collettivi</i>		<i>350</i>

L'eventuale **LOTTO 2** da affidare al vincitore del concorso, riguarderà il PFTE e la progettazione esecutiva dei fabbricati ospitanti tali funzioni alloggiative ed avverrà a discrezione della Stazione Appaltante ed a seguito del reperimento delle somme necessarie per il finanziamento sia del progetto che della loro realizzazione.

Per la progettazione degli alloggi, le amministrazioni hanno richiesto specificatamente di prevedere per gli alloggi individuali contatori indipendenti (per tutte le utenze), di collocare, al piano seminterrato della palazzina alloggi, i box, cantine e magazzini (quest'ultimi per stoccaggio arredi e altro), di prevedere ad ogni piano della palazzina degli alloggi collettivi, un vano con angolo cottura. **NOTE PQA:** da chiarire se gli alloggi sono da realizzarsi in un unico edificio

Come previsto dagli strumenti urbanistici, si dovrà prevedere la realizzazione di un **parcheggio pubblico**, raggiungibile dalla strada pubblica senza alcun filtro o confine fisico, ed area a verde. Si indicano qui di seguito alcuni parametri progettuali di sintesi:

DATI DI PROGETTO (Lotto 1+2)		
DESCRIZIONE	Unità di misura	valore
Superficie complessiva	mq	47.000,00
Superficie complessiva lotto zona D4 (indicativa)	mq	36.150,00
Indice di fabbricabilità territoriale rif. Zona D4	mc/mq	2,00
Rapporto di copertura	-	1/3
Volume realizzabile	mc	72.300,00
Superficie coperta realizzabile	mq	12.050,33
Superficie utile richiesta - quadro esigenziale uffici + alloggi	mq	9.050 + 1.050
Superficie lorda parametrica previsionale (rif. Uffici + alloggi)	mq	10.860 + 1.260
Superficie a parcheggi richiesta - quadro esigenziale	mq	3.200,00

6.2 Qualità architettonica

Riguardo l'obiettivo specifico della **qualità architettonica**, in base alle richieste delle istituzioni che saranno ospitate, le proposte dovranno rispondere a criteri di massima funzionalità, innovazione e sostenibilità, garantendo al contempo un livello di coerenza e adeguatezza rispetto al pregio richiesto da un'architettura pubblica rappresentativa, ma non autoreferenziale.

Il progetto architettonico dovrà adottare un **linguaggio contemporaneo**, sobrio ed essenziale, capace di armonizzarsi con il **contesto urbano e ambientale** nel quale s'inserisce, valorizzando le relazioni morfologiche, visive e funzionali con il costruito circostante, con gli spazi aperti e con gli elementi di riferimento storico-monumentali, anche vincolati, presenti nelle aree limitrofe.

La **funzionalità in termini distributivi e di layout** dovrà rispondere puntualmente alle esigenze espresse nel **quadro esigenziale**, assicurando chiarezza dei percorsi, leggibilità delle funzioni, separazione dei flussi e versatilità degli spazi. Al tempo stesso, la progettazione dovrà privilegiare criteri di **flessibilità d'uso e reversibilità**, per garantire l'adattabilità nel tempo a esigenze e assetti organizzativi diversi.

La ricerca della qualità architettonica dovrà inoltre favorire:

- la **cura delle relazioni tra nuovo edificio, spazio urbano e sistema del paesaggio**, promuovendo un inserimento armonico e rispettoso dei caratteri ambientali e identitari del luogo;
- l'individuazione e valorizzazione delle principali sequenze, unitarie e omogenee, di **spazialità interne**, in relazione alla fruizione e alla qualità dell'esperienza spaziale;
- il miglioramento della qualità della vita negli spazi progettati, promuovendo **sicurezza, comfort climatico, accoglienza** e una dimensione architettonica **a misura d'uomo**;
- la **massima accessibilità**, intesa non solo come abbattimento delle barriere architettoniche, ma come adozione dei principi dell'**Universal Design**, per garantire un'esperienza inclusiva, dignitosa e autonoma a tutte le categorie di utenti.

Un ruolo centrale dovrà essere assegnato all'integrazione dei **principi della biofilia**, attraverso soluzioni progettuali capaci di **rafforzare la connessione tra l'uomo e la natura**. Ciò potrà avvenire mediante:

- l'inserimento di **elementi naturali** (luce naturale, ventilazione, vegetazione, acqua) negli spazi interni ed esterni;
- la progettazione di **corti verdi, pati interni, giardini pensili, tetti e pareti verdi**;
- l'impiego di **materiali naturali e texture ispirate al mondo organico**;
- l'apertura visiva verso il paesaggio e la presenza di **scenari vegetali multisensoriali** che favoriscano il benessere psicofisico e la qualità dell'ambiente di lavoro e di attesa;
- l'organizzazione di spazi che incentivino la **sosta, la contemplazione e l'interazione sociale in ambienti rigenerativi**, contribuendo al contenimento dello stress e al miglioramento della produttività e dell'umore.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla **sostenibilità ambientale**, da perseguire attraverso:

- il rispetto del **principio LCA (Life Cycle Assessment)**, orientando le scelte progettuali, tecnologiche e materiche lungo l'intero ciclo di vita dell'opera (produzione, costruzione, esercizio, manutenzione, dismissione);
- l'impiego di materiali durevoli, riciclabili e a basso impatto ambientale, in coerenza con i **Criteri Ambientali Minimi (CAM)** di cui al D.M. 23 giugno 2022;
- il contenimento del consumo di suolo e delle superfici impermeabili;
- la **tutela della biodiversità** e l'integrazione dei **servizi ecosistemici** nel disegno degli spazi aperti;
- l'integrazione di **impiantistica avanzata**, ad alta efficienza, predisposta per la gestione intelligente e flessibile tramite sistemi di **domotica** e sensoristica evoluta.

Il progetto dovrà perseguire i **migliori livelli prestazionali**, operando nella direzione della sperimentazione e dell'innovazione, anche attraverso l'utilizzo di **sistemi costruttivi** e soluzioni tecnologiche **adeguate al contesto climatico e geotecnico**, che garantiscano **rapidità di esecuzione, facilità di manutenzione e contenimento dei costi nel ciclo di vita**.

Infine, la configurazione spaziale dell'intervento dovrà facilitare l'**orientamento** e la **leggibilità delle funzioni**, contribuendo alla definizione di un'architettura pubblica che sia al tempo stesso **istituzionale e accessibile**, autorevole e inclusiva, chiara nei suoi elementi formali e funzionale nelle sue articolazioni.

La ricerca della qualità architettonica dovrà dunque favorire in modo prioritario:

- la cura delle relazioni tra nuovo edificio, spazio urbano, paesaggistico, ambientale e gli elementi di riferimento storico-monumentali, come il sistema degli edifici sottoposti a vincolo diretto e/o indiretto presenti nelle aree limitrofe;
- l'individuazione e la valorizzazione delle principali sequenze, unitarie ed omogenee, di spazialità interne;
- il miglioramento della qualità della vita nell'accezione di sicurezza (dalla protezione da traffico alla sicurezza sociale), accoglienza degli spazi e loro vivibilità e piacevolezza d'uso (comfort climatico, dimensione adeguata alla persona, ecc.);
- il rinnovo e/o l'uso razionale delle risorse naturali (ai fini della loro conservazione alle generazioni future);
- favorire la mobilità attiva/dolce nell'ottica di minimizzare al massimo l'uso di veicoli a motore all'interno dell'area.

Il progetto dovrà perseguire per quanto possibile i migliori livelli prestazionali, operando nella direzione della sperimentazione e innovazione. In particolare, nel presente progetto assumono particolare importanza:

- accessibilità, sicurezza e adeguatezza tecnologica, sostenibilità energetica ed ambientale;
- minimizzazione dell'utilizzo di suolo, delle impermeabilizzazioni;
- salvaguardia della biodiversità e dei servizi ecosistemici.

Di seguito alcuni degli elementi trattati nel presente saranno ulteriormente approfonditi.

6.3 Progettazione biofilica - benessere umano ed ecologico

La progettazione dovrà incidere positivamente sul benessere umano ed ecologico all'interno dell'ambiente creato, rispondendo in maniera sensibile a un'ecologia unica di luogo, cultura, storia e bellezza e creando luoghi piacevoli, di ispirazione e interconnessione.

I benefici della progettazione biofilica possono essere valutati anche da un punto vista economico, perché è dimostrato che influisce in maniera positiva su aspetti come l'assenteismo e l'impiego di giorni di malattia, la fidelizzazione del personale, le prestazioni lavorative, i tassi di guarigione, i tassi di apprendimento nelle aule, la soddisfazione e la riduzione dello stress e della violenza.

La progettazione biofilica è essenziale per consentire alle persone di avere l'opportunità di vivere e lavorare in luoghi e spazi sani, con minore stress e maggiore benessere, perfettamente integrati in maniera armonica con il panorama circostante. L'idea di perimetrare gli immobili con alberi e piante, creare un parco urbano, è animata dalla volontà di creare un luogo virtuoso in cui la progettazione architettonica e la natura si fondono, favorendo un legame tra i fruitori del parco, gli utenti e i dipendenti degli uffici giudiziari e con la natura.



Tali obiettivi potranno essere raggiunti anche attraverso la creazione di connessioni dirette e significative con gli elementi naturali e in particolar modo con la varietà, il movimento e le interazioni multisensoriali, come ad esempio:

- Relazione visiva con la natura: vista di elementi naturali, sistemi viventi e processi naturali;
- Relazione non visiva con la natura: stimoli uditivi, tattili, olfattivi o gustativi, che generano un richiamo intenzionale e positivo con la natura, i sistemi viventi o i processi naturali;
- Stimoli sensoriali non ritmici: relazione stocastica ed effimera con la natura che può essere analizzata statisticamente, ma che non può essere prevista con precisione;
- Variabilità della temperatura e del flusso d'aria: piccoli cambiamenti di temperatura dell'aria, dell'umidità relativa, del flusso d'aria sulla pelle e delle temperature di superficie che imitano gli ambienti naturali;
- Presenza dell'acqua: una condizione che migliora l'esperienza di un luogo attraverso la vista, il suono e il tocco dell'acqua;
- Luce diffusa e dinamica: sfrutta le diverse intensità di luci e ombre che cambiano nel corso del tempo per creare le condizioni riscontrabili in natura;
- Relazione con i sistemi naturali: consapevolezza dei processi naturali, in particolare dei cambiamenti stagionali e temporali, caratteristici di un ecosistema sano.

L'obiettivo è generare effetti psicologici e fisiologici che supportano benessere, apprendimento, abilità cognitive e creatività in modo che le persone apprezzino gli ambienti che li ricollegano con la natura come risultato di queste connessioni biologiche.

Questi principi andranno favoriti sia per la progettazione di spazi interni che per quelli esterni, considerando le azioni più idonee al caso.

6.4 Benessere indoor/outdoor

Gli uffici dovranno essere un ambiente di lavoro e di vita altamente performante dal punto di vista ambientale ed energetico, oltre quelli che sono gli standard prestazionali previsti da legge, un luogo innovativo, tecnologicamente avanzato, altamente confortevole e perfettamente funzionale, tale da rispondere appieno alle nuove modalità di lavoro che stanno caratterizzando il nostro tempo, prevedendo anche in alcuni spazi la flessibilità del co-working, ovvero la possibilità di ospitare saltuariamente colleghi provenienti da altri uffici/Direzioni.

I nuovi edifici dovranno:

- garantire la salute e il benessere degli occupanti, privilegiando la scelta di design e tecnologie che contribuiscano al miglioramento ad ampio spettro del livello di benessere lavorativo percepito, aumentando la produttività degli occupanti. Gli spazi dovranno essere ideati e sviluppati come luoghi di lavoro moderni e confortevoli capaci di dare impulso alla produttività ed alla motivazione dei collaboratori, attraverso una progettazione attenta agli aspetti estetici, tecnologici, funzionali;
- garantire l'accessibilità del personale, degli utenti e dei cittadini al comparto, massimizzando le connessioni visive e la fruibilità degli spazi pubblici, favorendo l'accesso agli eventuali servizi aperti al pubblico tramite la realizzazione di percorsi pedonali e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Tutti i percorsi dovranno essere dotati di segnaletica a norma, dotata anche di illuminazione per le ore notturne.

Per creare il massimo agio all'interno degli uffici e per ridurre i costi di gestione energetica, si richiede di prevedere, simulare e calcolare:

- il grado di illuminazione naturale all'interno dell'edificio, proponendo anche soluzioni spaziali e tecnologiche ad hoc che ne ottimizzino l'uso;
- i fenomeni di irraggiamento solare diretto, studiando soluzioni ottimali per il loro controllo e per assicurare prestazioni di protezione e schermatura da essi, laddove necessarie;

Il grado di benessere indoor è anche valutato in base alla possibilità, da parte dei dipendenti, di non essere confinati all'interno dell'ambiente lavorativo, ma di poter fare delle pause all'esterno in modo da poter interagire con la luce e l'aria naturale.

In tal senso può essere ipotizzato di sfruttare l'area del piano di copertura per possibili:

- zone di relax e di sosta accessibili ai dipendenti, anche con camminamenti pedonali, spazi di tetto giardino, ecc.
- aree di ristoro sul piano di copertura o altre funzioni compatibili con l'ubicazione all'ultimo piano, anche culturali e/o di studio/co-working, ecc.
- presenza di un ulteriore copertura (o livello) per la posa del fotovoltaico a quota rialzata rispetto al piano di copertura stesso.

6.5 Requisiti di benessere acustico

All'interno degli ambienti dedicati alle attività lavorative e/o che richiedono concentrazione dovrà essere garantito un adeguato comfort acustico. Si richiede che la progettazione tenga conto anche del posizionamento degli impianti, soprattutto quando potenziali fonti di disturbo, nonché dell'adeguato isolamento delle partizioni tra gli ambienti.

Riguardo al benessere indoor, occorre che gli edifici siano concepiti e costruiti in modo che il livello di rumore al quale siano sottoposti gli occupanti e le persone in sua prossimità, non nuoccia alla loro

salute e consenta soddisfacenti condizioni e lavoro per gli uffici (di sonno, riposo per gli alloggi del Lotto 2). Il controllo dei requisiti acustici degli ambienti edilizi concorre al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e in particolare al benessere uditivo.

Studio acustico dei Requisiti Acustici Passivi

Lo studio dei Requisiti Acustici Passivi (RAP) prevede la redazione della Relazione Generale e predisposizione dei relativi allegati.

La relazione riporta l'inquadramento normativo e descrive la metodologia dello studio acustico. In particolare, lo studio deve essere condotto sulla base di una realizzazione di un modello geometrico tridimensionale degli ambienti, specificando ed inserendo come input le caratteristiche acustiche e di fonoisolamento dei materiali che costituiscono tali spazi (pacchetti murari di facciate, solai, partizioni e poi infissi porte, arredi, ecc..) e gli impianti a servizio dell'opera in progetto.

Deve essere riportato necessariamente un inquadramento circa eventuali vincoli edilizi/architettonici che insistono sull'opera in progetto, ove siano correttamente indicati gli interventi per la correzione acustica che è permesso apportare e la linea progettuale da seguire secondo quanto dettato dal DM CAM 23/6/2022.

Si deve predisporre altresì un inquadramento circa le Unità Immobiliari distinte presenti.

Nel caso degli alloggi adiacenti e/o sovrapposti tra loro si raccomanda in ogni caso di considerare tali ambienti come distinte UI, con i conseguenti obblighi di legge.

Nel caso degli uffici adiacenti e/o sovrapposti tra loro si raccomanda in ogni caso un adeguato isolamento.

Più in generale, per tutti gli ambienti abitativi (come definiti dalla legge n.447 del 1995, "ogni ambiente interno ad un edificio destinato alla permanenza di persone o di comunità ed utilizzato per diverse attività umane"), devono essere garantiti appropriati isolamento e comfort interno.

Per gli ambienti adibiti al parlato, ini compresi gli ambienti "uffici" deve essere garantito il comfort interno, con il controllo dei parametri indicati del DM CAM 23/6/2022 (in particolare della appendice C della UNI 11367 da questo richiamata) e il relativo rispetto dei limiti.

Devono essere elencati tutti gli impianti a funzionamento continuo e discontinuo previsti per l'opera in progetto ed individuati tra questi (e localizzati su apposita planimetria) quelli potenzialmente più rumorosi e disturbanti gli ambienti abitativi più prossimi (se localizzati in esterna), o adiacenti il locale che li ospita.

Segue il calcolo (tramite specifici software di simulazione acustica) dei parametri acustici, secondo una configurazione che non prevede trattamenti acustici degli ambienti e una valutazione della compatibilità tra i risultati di calcolo e i requisiti minimi dei RAP e dei parametri del comfort interno. Devono essere individuate tutte le tipologie di ambienti acusticamente equivalenti e scelte quelle più critiche, oggetto di simulazione. In relazione si riporteranno tutti gli schemi delle caratteristiche di cui sopra (muri, infissi, ecc... e/o relative prestazioni fonoisolanti), sia degli ambienti oggetto di simulazione, sia di quelli non considerati, in modo tale da permettere la valutazione circa la bontà della scelta degli ambienti studiati.

Vengono quindi definiti i materiali, le superfici minime e le disposizioni che consentono di adeguare le caratteristiche acustiche degli ambienti ai valori obiettivo, qualora i requisiti minimi non permettano il loro raggiungimento e qualora il regime vincolistico agente sugli immobili consentano interventi di correzione acustica.

Si riportano poi i calcoli degli indici descrittori dell'acustica dopo i trattamenti proposti e la valutazione finale di dettaglio con il confronto con i limiti di norma dei parametri. Le valutazioni indicate sono riportate in relazione mediante grafici di confronto e, eventualmente, mappe acustiche di distribuzione nell'ambiente.

Alla relazione vanno allegati e/o inseriti tutti gli elaborati grafici sopra menzionati, nonché elaborati grafici esplicativi degli interventi eventualmente da adottare finalizzati al rispetto dei target prefissati.

Si fa presente che dovranno essere prese a riferimento sia le normative nazionali vigenti in materia (si deve garantire il rispetto dei limiti più restrittivi tra DPCM 5/12/1997 e s.m. e i. e DM CAM), sia le norme dettate dai protocolli ambientali di certificazione che si intendono seguire (ad es. protocollo LEED 4.1 – "Acoustic Performance")

Si sottolinea infine che, come da DM CAM, si rende obbligatorio il collaudo acustico dei RAP una volta realizzata l'opera.

- Output studio RAP
- Relazione Generale RAP (vedi par. precedente).

6.6 Lighting design

L'illuminazione esterna delle facciate e degli spazi pubblici dovrà essere considerata come uno degli aspetti della qualità progettuale che l'intervento si prefigge.

Tenendo conto della norma UNI 11630 e ss.mm.ii. nel PFTE del Lotto 1 si richiede che venga svolta un'accurata progettazione illuminotecnica delle facciate, della viabilità, dei parcheggi, delle aree pedonali e delle aree a verde.

L'illuminazione delle aree esterne, nel rispetto delle prescrizioni dettate dal D.M. 27 settembre 2017 e ss.mm.ii. (Criteri Ambientali Minimi per l'acquisizione di sorgenti luminose per illuminazione pubblica, l'acquisizione di apparecchi per illuminazione pubblica, l'affidamento del servizio di progettazione di impianti per illuminazione pubblica) dovrà garantire agli utenti i necessari livelli di sicurezza e confort luminoso (qualità della visione), assicurando il massimo contenimento dei consumi energetici, in un'ottica di qualità globale e minor impatto ambientale possibile.

Dovranno essere garantiti:

- il contenimento dell'inquinamento luminoso e della luce molesta;
- un sistema di telecontrollo e telegestione del sistema di illuminazione volto al monitoraggio, al controllo e alla programmazione dei parametri di accensione e regolazione del flusso luminoso;
- il raggiungimento, in funzione alla destinazione d'uso, di valori pari o maggiori alla classe A+ dell'indice IPEI, indice che viene utilizzato per la valutazione delle prestazioni energetiche degli impianti di illuminazione.

Oltre al contenimento dei consumi energetici, si dovrà considerare il controllo dell'inquinamento luminoso che dovrà essere finalizzato alla salvaguardia dell'ambiente notturno (light pollution), del paesaggio, della biodiversità, della salute umana e consentire attività culturali-ricreative. Pertanto, è preferibile l'utilizzo di sistemi domotici dimmerabili rispetto quelli ad intensità costante.

Resta inteso che, per quanto riguarda la progettazione degli impianti di illuminazione pubblica, questa è sottoposta alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione (paesaggistici, territoriali, urbanistici e di settore), se presenti, ed alle procedure autorizzative previste dalle specifiche norme di riferimento.

Ai fini del contenimento della spesa pubblica si indirizza la scelta progettuale su apparecchi illuminanti con lampade LED, rispettando i valori di efficienza luminosa dei moduli led (lm/W), il fattore di mantenimento del flusso luminoso ed il rendimento degli alimentatori dettati dalla normativa di settore.

7 Indirizzi progettuali sugli aspetti strutturali

La presente sezione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) intende fornire le linee guida per la progettazione delle strutture nell'ambito del progetto di realizzazione di un complesso edilizio destinato a uffici e alloggi. L'obiettivo principale è garantire un approccio integrato e sostenibile, orientato alla riduzione dell'impatto ambientale.

A prescindere dal sistema costruttivo adottato, la progettazione strutturale delle nuove costruzioni dovrà essere improntata verso criteri di completa integrazione ed equilibrio.

Il linguaggio progettuale potrà svilupparsi anche a partire dall'idea di struttura intesa come ossatura e forma percettibile, purché le caratteristiche di originalità e tipizzazione non risultino soltanto fini a

sé stesse e risulti chiaro il ruolo delle strutture a servizio delle funzionalità richieste, siano esse architettoniche od impiantistiche, e in completa armonia con esse.

Al progetto è richiesto di sviluppare sistemi costruttivi altamente efficienti dal punto di vista antisismico. Si potrà ricorrere a costruzioni di tipo omogeneo o misto, preferibilmente di tipo dissipativo in Classe di Duttività Media (CDB), oppure dotate di specifici dispositivi di isolamento e/o dissipazione. Altre tipologie dovranno essere debitamente motivate. La scelta progettuale fin dalle prime fasi di ipotesi non potrà essere avulsa dal rispetto del budget economico di riferimento.

Oltre alle verifiche di rigidezza, resistenza e duttilità degli elementi primari, è richiesta particolare attenzione verso la progettazione di tutti gli elementi non strutturali e impiantistici, avendo sempre cura di assicurare e verificare le condizioni di funzionamento e stabilità per tutte le diverse parti componenti.

Il sistema costruttivo dovrà essere pensato per agevolare la manutenzione dell'opera e in questo senso è richiesto che il progetto sviluppi tutti gli aspetti correlati alla durabilità dei materiali e delle tecnologie utilizzate, compresi i principi LCA.

Il Tecnico incaricato della progettazione dovrà dettagliatamente specificare i requisiti tecnici che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente e agli obiettivi indicati dalla Stazione Appaltante.

Dovrà inoltre indicare le specifiche tecniche per l'utilizzo di materiali, elementi e componenti al fine del perseguimento dei requisiti di resistenza, durabilità, robustezza e resilienza dell'opera.

La struttura dell'edificio dovrà essere progettata per garantire elevati livelli di sicurezza e comfort agli occupanti, nonché per resistere alle sollecitazioni sismiche tipiche della regione.

Al fine di misurare il livello di progettazione strutturale, in accordo con i più moderni criteri, dovranno essere impostati i seguenti input:

- Uffici e attività/locali serventi:
vita nominale: 50 anni
classe d'uso: IV
- Alloggi:
vita nominale: 50 anni
classe d'uso: II

Riguardo a quanto sopra, in caso di promiscuità delle funzioni dovranno essere adottate vita nominale e classe d'uso maggiori.

Ciò consentirà di ottenere un edificio con una durabilità massima – già a livello dei materiali (prestazioni massime previste da normativa) – e con un livello di sicurezza elevato essendo sostanzialmente di importanza strategica.

Pertanto, i criteri della progettazione strutturale da adottarsi per il nuovo complesso sono i seguenti:

- sicurezza (statica) della struttura assoggettata alle ordinarie azioni di progetto ed alle azioni di progetto previste per la migliore funzionalità del complesso edilizio (azioni permanenti e variabili);
- sicurezza (sismica) della struttura assoggettata ad azioni eccezionali con particolare riguardo alle azioni sismiche;
- flessibilità funzionale ed organizzativa;
- semplicità dell'impostazione strutturale;
- qualità dei materiali;
- durabilità dell'opera.

La maglia strutturale dovrà consentire una massima flessibilità delle strutture rispetto al layout del progetto architettonico. Tale geometria, quadrata o rettangolare in relazione alle specifiche esigenze, dovrà essere impostata affinché si possa rigorosamente rispettare per l'intero intervento con la sola eccezione di zone singolari in cui per ragioni distributive o compositive si renderà necessario apportare modifiche localizzate all'impostazione geometrica generale.

Le soluzioni strutturali adottate non dovranno ostacolare eventuali rifunionalizzazioni o differenti distribuzioni degli spazi; si dovranno quindi prediligere maglie strutturali ampie e ridurre/eliminare elementi strutturali intradossati o estradossati al fine di ridurre al minimo le interferenze con il sistema architettonico e impiantistico.

La scelta progettuale di rispettare sistematicamente la “maglia” strutturale prescelta comporta sia vantaggi compositivi e distributivi che vantaggi d'ordine strutturale determinandosi in questo modo

una struttura generalmente semplice e regolare, pertanto efficace ed efficiente anche in termini di economicità e sostenibilità dell'opera.

Analogamente, la definizione delle unità strutturali consentirà di meglio stabilire le relazioni tra i vari corpi di fabbrica sia in relazione alla tipologia di struttura portante individuata che rispetto al sistema di fondazione da definire.

Le strutture dovranno essere progettate secondo le normative vigenti:

- Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 17 gennaio 2018, n. 35 "Norme tecniche per le costruzioni"

- Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 21 giugno 2019, n. 7 "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 17 gennaio 2018, n. 35"

Resta inteso che altre normative di comprovata validità e Leggi Regionali vigenti dovranno essere analogamente prese in considerazione.

La tecnologia di struttura portante, sia in elevazione che in fondazione, dovrà essere scelta dal progettista incaricato che dovrà, in ogni caso, prevedere una struttura moderna ed in linea con i principi precedentemente elencati.

8 Indirizzi progettuali sugli aspetti impiantistici e il sistema di building automation and control system (bacs)

La presente sezione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) intende fornire le linee guida per la progettazione degli impianti tecnologici nell'ambito del progetto di realizzazione di un complesso edilizio destinato a uffici e alloggi. L'obiettivo principale è garantire un approccio integrato e sostenibile, orientato all'efficienza energetica, al comfort ambientale e alla riduzione dell'impatto ambientale, con un focus sull'impiego di fonti rinnovabili di energia.

L'edificio in oggetto dovrà essere di tipo a energia quasi zero ai sensi del D.lgs. 26/06/2015 "Requisiti Minimi" e "Linee guida APE", del D.lgs. 8/11/2021 n.199 "RED II" e del D.M. "CAM Edilizia", 23/06/2022 n.256.

8.1 Principali obiettivi della progettazione impiantistica

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 urbana che ha come principale intento quello di contribuire allo sviluppo del tessuto economico e produttivo, sociale e culturale dell'ambiente urbano attraverso una gestione sostenibile ed efficiente dell'intero processo edilizio.

I principali obiettivi della progettazione impiantistica dovranno essere:

- Massimizzazione dell'efficienza energetica dell'intero complesso edilizio.
- Integrazione di impianti da fonti energetiche rinnovabili.
- Minimizzazione dei consumi e delle emissioni di CO₂.
- Garantire elevati standard di comfort termoigrometrico e qualità dell'aria.
- Favorire la flessibilità e la durabilità degli impianti nel tempo.

È in questa ottica che l'intervento 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.

Gli impianti devono essere concepiti in stretta sinergia con il progetto architettonico, al fine di massimizzare l'efficienza e ridurre impatti visivi e acustici. Si raccomanda l'adozione di soluzioni integrate (es. pompe di calore con pannelli radianti, VMC canalizzata nascosta).

Al fine di perseguire sfidanti obiettivi energetici e rivolti alla sostenibilità ambientale riportati nei precedenti paragrafi, i progettisti dovranno verificare i livelli prestazionali raggiungibili, anche effettuando una stima specifica sui costi di gestione dell'opera ed i consumi post-operam.

La progettazione impiantistica dovrà rispecchiare un approccio orientato alla sostenibilità ambientale e al miglioramento della qualità della vita. Il sistema edificio-impianto dovrà essere pensato in termini di ciclo di vita, manutenibilità e resilienza ai cambiamenti climatici, facendo leva sulle potenzialità offerte dal clima della Sicilia e sull'utilizzo razionale delle risorse locali.

8.2 Dotazioni impiantistiche minime previste

Nel quadro impiantistico complessivo, si prevedono i seguenti sistemi e dotazioni tecnologiche:

- impianto di climatizzazione estiva e invernale, comprensivo di ventilazione meccanica controllata;
- produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto idrico-sanitario;
- gestione delle acque reflue grigie e nere;
- gestione delle acque meteoriche;
- rete idrica antincendio;
- rete elettrica in media tensione e cabina di trasformazione MT/BT;
- impianto elettrico in bassa tensione;
- impianto di illuminazione ordinaria e di emergenza;
- forza motrice;
- sistema di generazione elettrica di emergenza e relativo accumulo;
- impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile;
- sistemi di sicurezza: antintrusione, videosorveglianza (TVCC), rivelazione e spegnimento incendi;
- sistemi di controllo accessi e rilevazione presenze;
- rete dati: cablaggio strutturato e rete Wi-Fi;
- impianto citofonico, impianto TV e sistema di diffusione sonora;
- sistema BACS (Building Automation and Control System);
- sistema di monitoraggio della qualità dell'aria indoor.

Tutte le dotazioni impiantistiche sopra elencate dovranno essere oggetto di verifica e, se necessario, integrazione secondo le indicazioni della stazione appaltante, in relazione a esigenze funzionali e prestazionali specifiche.

Il dimensionamento dei locali tecnici dovrà garantire il rispetto dei requisiti minimi previsti per l'installazione, l'ispezionabilità e la manutenzione delle apparecchiature, come indicato nelle relative schede tecniche. Dovrà inoltre essere assicurata un'elevata accessibilità agli spazi, al fine di consentire un agevole intervento da parte del personale tecnico incaricato della manutenzione.

- Efficienza energetica building automation and Control System

Attenzione particolare va posta per i sistemi di automazione e controllo, più propriamente BACS, *Building Automation and Control System*, sistemi per la regolazione e la gestione dell'edificio e degli impianti termici che rappresentano validi alleati nella riduzione dei consumi energetici degli edifici.

Grazie alla presenza di componenti in campo per il monitoraggio e l'analisi dei dati acquisiti, il sistema BACS dovrà essere in grado di monitorare i principali usi energetici presenti nell'edificio, effettuare una suddivisione dei consumi per zona, fornire informazioni agli occupanti ed agli "energy manager" sull'uso dell'energia, al fine di ottimizzare il riscaldamento, il raffreddamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione e gli altri usi elettrici per ogni zona dell'edificio. La regolazione sarà inoltre automatica in risposta al mutare delle condizioni ambientali esterne, per assicurare sempre il massimo comfort possibile agli occupanti dell'edificio anche attraverso il miglioramento dell'efficienza energetica di tutti i sistemi presenti.

La direttiva europea 2010/31/UE, cosiddetta Energy Performance in Buildings Directive o EPBD, stabilisce all'art. 8 che "Gli stati membri promuovono [...] l'installazione di sistemi di controllo attivo come i sistemi di automazione, controllo e monitoraggio finalizzati al risparmio energetico". La norma UNI EN15232 «Prestazione energetica degli edifici – Incidenza dell'automazione, della regolazione e della gestione tecnica degli edifici», permette di valutare concretamente l'effetto dell'automazione e della gestione tecnica sui consumi energetici degli immobili. Con l'emanazione del D.M. 26/06/2015 – "Criteri generali e requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici", per gli edifici di nuova costruzione ad uso non residenziale, è previsto un livello minimo di automazione

corrispondente alla classe B definita all'interno della norma UNI EN15232. Per una performance ottimale sotto il profilo energetico si auspica comunque la possibilità di raggiungere la classe A per alcuni e/o tutte le funzioni BACS.

I sottosistemi impiantistici che dovranno essere controllati sono almeno i seguenti:

- riscaldamento;
- acqua calda sanitaria;
- raffrescamento;
- ventilazione e Condizionamento;
- illuminazione;
- schermature solari;
- sistemi di sicurezza di allarme;
- sistemi TBM (gestione centralizzata degli impianti tecnici dell'edificio).

La regolazione ed il controllo automatizzato riguarderanno, per ogni tipologia, dall'esame dell'emissione in ambiente/zona (elementi terminali), all'esame della rete di distribuzione per giungere all'analisi dei sistemi di generazione.

Nell'ambito della regolazione e controllo degli impianti tecnologici rientra anche il controllo della *Indoor Air Quality* nelle zone occupate dai lavoratori: il monitoraggio della concentrazione di CO₂ è fondamentale nei luoghi di lavoro in quanto elevate concentrazioni possono portare alla riduzione del benessere interno, calo della concentrazione e capacità produttiva; dunque fondamentale sarà il controllo e la regolazione delle portate della ventilazione e dei ricambi d'aria in base alla rilevazione alla concentrazione di CO₂ attraverso l'installazione in campo di idonei sensori connessi al sistema BACS.

8.3 Altri impianti a supporto della sostenibilità ambientale

- Raccolta e riutilizzo acque meteoriche

Il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde rappresentano una soluzione tecnologicamente matura, economicamente sostenibile e ambientalmente vantaggiosa. Il progettista è chiamato a integrare le esigenze funzionali con il rispetto delle normative tecniche e ambientali, assicurando sistemi sicuri, efficienti e durevoli nel tempo.

Nell'attuale contesto di crescente attenzione alla sostenibilità ambientale e alla gestione efficiente delle risorse idriche, il recupero delle acque meteoriche rappresenta una strategia fondamentale per ridurre il consumo di acqua potabile a scopi non potabili, come l'irrigazione delle aree verdi.

La presente sezione si propone di fornire linee guida per la progettazione di sistemi di raccolta, stoccaggio e distribuzione delle acque piovane, con particolare riferimento all'uso irriguo, in conformità alla normativa vigente. Tuttavia, questo non esonera dal progettare un sistema di recupero acque anche a servizio dell'edificio.

L'obiettivo principale è la progettazione di un sistema integrato e sostenibile, capace di:

- Ridurre il consumo di acqua potabile,
- Mitigare gli effetti del deflusso urbano e mitigazione del suolo,
- Assicurare la disponibilità di acqua per l'irrigazione anche in condizioni di scarsità idrica.

Il principale riferimento normativo è rappresentato dal **D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152** (Norme in materia ambientale), in particolare nella Parte Terza, che disciplina l'utilizzo delle risorse idriche. L'art. 98 stabilisce che:

“Le acque meteoriche raccolte separatamente dalle altre acque reflue possono essere utilizzate per usi compatibili con la loro qualità, previo trattamento ove necessario.”

Inoltre, l'allegato 5 al D.Lgs. 152/2006 prevede che:

“Le acque meteoriche dilavanti, se separate da acque reflue industriali e domestiche, possono essere sottoposte a sistemi di raccolta e riutilizzo, anche in ambito urbano, per scopi compatibili.”

È importante fare riferimento anche alla norma **UNI EN 16941-1:2024**, che definisce i requisiti e fornisce le raccomandazioni per la progettazione, il dimensionamento, l'installazione, l'identificazione, la messa in opera e il mantenimento di sistemi di raccolta di acqua piovana per l'impiego di tale acqua in sito come acqua non potabile.

Il progetto dovrà prevedere una superficie di captazione, tipicamente rappresentata da tetti, coperture o piazzali impermeabili. È fondamentale che tali superfici siano idonee alla raccolta di

acqua destinata a usi non potabili. Le acque piovane devono essere convogliate tramite un sistema di **canalizzazione** (grondaie, pluviali, pozzetti di raccolta) verso un **filtro di primo trattamento**, il quale ha il compito di rimuovere materiali grossolani come foglie, sabbia e detriti. L'acqua depurata in prima battuta viene stoccata in una **cisterna di accumulo**, che può essere realizzata in materiale plastico, cemento armato o acciaio, interrata o fuori terra. Infine, verrà predisposto un sistema di distribuzione costituito da pompa di rilancio e rete di tubazioni, separata dalla rete potabile.

- Illuminazione a LED

L'illuminazione delle facciate e degli spazi pubblici esterni rappresenta un elemento qualificante della progettazione complessiva, contribuendo in modo determinante alla qualità estetica, funzionale e ambientale dell'intervento. Essa dovrà essere progettata nel pieno rispetto delle disposizioni del **D.M. 27 settembre 2017 e s.m.i.**, recante i *Criteri Ambientali Minimi (CAM)* per la fornitura di sorgenti e apparecchi per illuminazione pubblica, nonché per l'affidamento della relativa progettazione.

Gli impianti dovranno garantire condizioni ottimali di sicurezza e comfort visivo per l'utenza, perseguendo allo stesso tempo l'obiettivo di un uso efficiente delle risorse energetiche e di una riduzione significativa dell'impatto ambientale. In particolare, il progetto dovrà prevedere:

- l'estensione della vita utile dei componenti impiantistici, al fine di ridurre la frequenza e i costi degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il contenimento dell'inquinamento luminoso e della luce molesta, in linea con gli obiettivi di tutela dell'ambiente notturno e del paesaggio;
- l'implementazione di un sistema di **telecontrollo e telegestione** per il monitoraggio, la regolazione e la programmazione dei livelli di illuminamento e dei tempi di accensione;
- il raggiungimento di livelli prestazionali corrispondenti almeno alla **classe A+ dell'indice IPEI** (*Indice di Prestazione Energetica per l'Impianto*), calcolata in relazione alla destinazione d'uso degli spazi.

Oltre alla riduzione dei consumi, dovrà essere attentamente considerato l'impatto dell'illuminazione sull'ambiente circostante, con particolare attenzione alla salvaguardia della biodiversità, alla protezione del paesaggio notturno e alla tutela della salute umana. In quest'ottica, è fortemente raccomandato l'uso di **sistemi dimmerabili a regolazione dinamica**, preferibili rispetto a soluzioni a intensità costante, in quanto più flessibili e performanti dal punto di vista ambientale ed energetico. La progettazione dovrà inoltre tenere conto degli strumenti di pianificazione vigenti (urbanistici, paesaggistici, territoriali e di settore), attenendosi alle eventuali prescrizioni e procedure autorizzative previste dalle normative applicabili.

Per garantire il contenimento della spesa pubblica, si indirizza la scelta progettuale verso **apparecchi LED ad alta efficienza**, che rispettino i parametri minimi di:

- **efficienza luminosa** (espressa in lm/W),
- **fattore di mantenimento del flusso luminoso** nel tempo,
- **rendimento degli alimentatori**.

In conformità con la **norma UNI 11630 e s.m.i.**, il PFTE dovrà includere una **progettazione illuminotecnica approfondita** per tutte le componenti esterne rilevanti: facciate, viabilità, parcheggi, aree pedonali e zone verdi.

- Infrastruttura di ricarica elettrica

Al fine di promuovere la diffusione e l'uso della mobilità elettrica dovranno essere previste aree di sosta interne e/o esterne e postazioni di ricarica dedicate, nel rispetto delle dotazioni minime previste dal D.Lgs. n. 48/2020 e ss.mm.ii. e dagli indicatori ESG.

8.4 Prevenzione incendi

La sicurezza antincendio persegue l'intento di garantire un livello adeguato di protezione determinato univocamente per l'intero territorio nazionale.

A tal fine è stato individuato, con l'allegato I al D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151, che ha sostituito il DM 16 febbraio 1982, un elenco di 80 attività (denominate "attività soggette"), considerate a maggior rischio d'incendio, che sono sottoposte a controllo dei Vigili del Fuoco.

I responsabili (enti e privati) delle "attività soggette" sono tenuti a rispettare vari adempimenti procedurali che vengono di seguito descritti.

Il D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151, riguardante il regolamento per la disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi è entrato in vigore il 7 ottobre 2011. Il nuovo regolamento opera una sostanziale semplificazione e tiene conto dell'introduzione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività, art. 19 della Legge 7/8/1990 n. 241 come sostituito con art. 49 co. 4 bis del D.L. 31/5/2010 n. 78 convertito in Legge 30/ 7/2010 n. 122) sui procedimenti di competenza dei Vigili del Fuoco, nonché di quanto previsto dal regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive (S.U.A.P.), di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160. Tiene inoltre conto di quanto stabilito dal D.Lgs n. 139/2006, art.16 co. 1.

Il nuovo regolamento individua 3 categorie con una differenziazione degli adempimenti procedurali:

- Categoria A: attività dotate di 'regola tecnica' di riferimento e contraddistinte da un limitato livello di complessità, legato alla consistenza dell'attività, all'affollamento ed ai quantitativi di materiale presente;
- Categoria B: attività presenti in A, quanto a tipologia, ma caratterizzate da un maggiore livello di complessità, nonché le attività sprovviste di una specifica regolamentazione tecnica di riferimento, ma comunque con un livello di complessità inferiore al parametro assunto per la categoria 'superiore';
- Categoria C: attività con alto livello di complessità, indipendentemente dalla presenza o meno della 'regola tecnica'.

I responsabili delle "attività soggette" di categorie B e C, devono presentare al Comando la domanda di valutazione del progetto di nuovi impianti o costruzioni nonché dei progetti di modifiche da apportare a quelli esistenti, che comportino un aggravio delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio, utilizzando il mod. PIN1-2012, in bollo ove previsto, allegando la seguente documentazione:

- 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;
- attestato del versamento effettuato a mezzo di conto corrente postale a favore della Tesoreria provinciale dello Stato.

In caso di presentazione della domanda di valutazione del progetto in forma cartacea, solo la domanda deve essere in duplice copia. La documentazione tecnica allegata (relazione tecnica ed elaborati grafici) deve essere presentata in singola copia, che rimarrà agli atti del Comando.

In presenza di documentazione incompleta o ritenuta non esauriente, il Comando può richiedere la documentazione integrativa entro 30 giorni.

Il Comando rilascia il parere entro 60 giorni dalla data di presentazione della documentazione completa.

In caso di parere contrario, il Comando invia preventivamente una comunicazione al richiedente (Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza) informando ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 7/8/1990 n. 241, che sussistono motivi ostativi (che vengono elencati) all'accoglimento della domanda. Il responsabile dell'attività viene invitato a presentare osservazioni scritte, eventualmente corredate di documenti, nel termine di 10 giorni dal ricevimento, che saranno valutate ai fini dell'espressione di parere definitivo. In tal caso i termini di conclusione del procedimento iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine dei citati 10 giorni.

Alla luce di quanto sopra si dovrà verificare l'assoggettabilità delle attività per i giusti adempimenti da attivare.

9 Ulteriori raccomandazioni per la progettazione

La Stazione Appaltante, oltre alle indicazioni progettuali presenti nel presente documento, specifica i seguenti punti che dovranno essere presi in considerazione dai concorrenti del concorso e nelle successive fasi di progettazione:

1. Il Ministero dell'Interno – Dip. Pubblica Sicurezza con nota del 04.03.2024 (prot. 23864) e ribadisce l'importanza della separazione fisica degli Uffici della Questura e Polizia Stradale

con quelli della D.I.A. Quindi gli uffici della D.I.A. dovranno avere ingressi, uscite e tutte le aree di pertinenza, indipendenti e separate fisicamente dagli altri edifici.

2. All'interno degli ambienti dedicati alle attività lavorative e/o che richiedono concentrazione dovrà essere garantito un adeguato comfort acustico. Si richiede che la progettazione tenga conto anche del posizionamento degli impianti, soprattutto quando potenziali fonti di disturbo, nonché dell'adeguato isolamento delle partizioni tra gli ambienti.
3. La soluzione progettuale proposta dovrà tenere in conto la possibilità che tutti i collegamenti alle reti impiantistiche, in particolare per quanto relativo all'impianto di scarico fognario, non avvenga lungo Via Pietro Leone ma nella porzione del lotto a Sud, lungo Viale della Regione.
4. I nuovi edifici dovranno rispondere a parametri di flessibilità e adattabilità, riducendo anche, laddove possibile, i vincoli strutturali ed impiantistici al fine di facilitare eventuali ridefinizioni e adattamenti degli spazi nel tempo, garantendo alle Amministrazioni Pubbliche la funzionalità anche nell'eventualità di diversi assestamenti futuri e/o modifiche di funzioni e attività.

Inoltre, più in generale, viene richiesto di:

5. Prevedere la separazione fisica delle diverse amministrazioni e la separazione impiantistica a tutti i livelli, sia di forniture che di generatori e terminali
6. Tutti gli edifici devono essere collegati da viabilità interna e accessibili dalla pubblica via solo da accessi puntuali e ben determinati, contraddistinti dalla presenza di guardiole
7. Prevedere l'utilizzo di materiali a bassa manutenzione; la minimizzazione dell'acqua smaltita attraverso il terreno e il piano interrato, al fine di evitare infiltrazioni o la necessità di ricorrere a pompe idrovore
8. Prevedere un autolavaggio esterno comune a tutte le Amministrazioni
9. Prevedere l'accesso al lotto ai pullman, prevedendo zone di manovra e parcheggi esterni coperti dedicati
10. Prevedere una zona esterna per "monumento caduti" e bandiere, in una zona rappresentativa, magari in una zona prossima alla guardiola
11. Non viene richiesta la predisposizione di un distributore carburanti.

Il gruppo di lavoro dovrà svolgere tutte le attività di progettazione focalizzandosi sull'integrazione complessiva degli spazi progettati per rispondere alle esigenze del Ministero dell'Interno rispetto agli spazi pubblici e alla valorizzazione della dimensione sociale ed economica dell'investimento, ponendo l'attenzione su:

- condivisione e informazione in merito a proposte di fruizione/utilità pubblica, attraverso il coinvolgimento di soggetti collettivi del territorio;
- eventuale attivazione di processi partecipativi per le porzioni di principale fruizione pubblica;
- condivisione e contenimento dei costi di gestione.

Il gruppo dovrà quindi garantire la presenza di professionisti con competenze complementari utili alla comprensione del contesto urbano di riferimento, sia dal punto di vista ambientale e infrastrutturale sia secondo dinamiche economico-culturali e di innovazione sociale.

DEFINIZIONE SPAZI COMUNI IN TERMINI DI ATTUAZIONE

A ciascun lotto dovrà corrispondere anche una porzione proporzionale di aree esterne, da meglio identificare a cura dei concorrenti, dettagliando le modalità esecutive di tali spazi nelle relazioni di progetto.

Gli interventi sugli spazi esterni comuni potranno essere eseguiti anche simultaneamente in stretta correlazione all'erogazione del/i finanziamento/i.

La definizione degli spazi comuni dovrà essere condotta con l'obiettivo di raggiungere economie di realizzazione e di gestione degli spazi esterni, delle aree a verde e dei pertinenti parcheggi.

10 Specifici requisiti tecnici da soddisfare

La progettazione dovrà essere svolta in conformità alle disposizioni di cui al D. Lgs. N. 36/2023 "Codice dei Contratti Pubblici", ed ai relativi allegati, nonché a tutte le norme nazionali e regionali applicabili alle discipline trattate, al fine di ottenere una completezza in termini procedurali e tecnico-amministrativi, nonché per acquisire tutte le autorizzazioni ed i pareri previsti dalla normativa vigente in materia.

10.1 Specifiche tecniche per l'utilizzo di materiali, elementi e componenti

Ai fini del perseguimento dei requisiti di resistenza, durabilità, robustezza e resilienza delle opere, nonché ai fini della efficienza energetica e della sicurezza e funzionalità degli impianti, in sede di progettazione dovrà essere curata con particolare attenzione l'applicazione del Regolamento UE n. 305/2011 relativamente alla marcatura CE dei prodotti da costruzione. Tale regolamento impone la marcatura CE obbligatoria su tutti quei prodotti, materiali e kit destinati ad essere stabilmente inglobati in opere di costruzione o in parti di esse e la cui prestazione incide sulla prestazione delle opere di costruzione stesse. Per ciascuna lavorazione, che implichi l'utilizzo di materiali che debbano essere dotati di marcatura, dovrà essere indicata la relativa norma armonizzata di riferimento e la relativa modalità di attestazione CE di controllo in sede di esecuzione dei lavori.

Dovrà inoltre essere verificata l'applicazione del Decreto 10 ottobre 2008 "Disposizioni atte a regolamentare l'emissione di aldeide formica da pannelli a base di legno e manufatti con essi realizzati in ambienti di vita e soggiorno".

Dovrà inoltre essere preferita, per quanto applicabile, la scelta di prodotti e materiali ispirati a principi di eco-design.

10.2 Sistemi di facciata, partizioni interne e Finiture

Si dovrà privilegiare l'impiego di sistemi e tecniche da costruzione innovativi, "intelligenti" ed ecologici, che garantiscano alte prestazioni energetiche nel rispetto dell'ambiente, in grado di realizzare costruzioni più efficienti ed ecosostenibili.

Tra i rivestimenti utilizzabili per l'involucro esterno (es. sistemi a secco), per gli edifici di nuova costruzione, potranno essere considerate a titolo esemplificativo lastre, in parte intonacate o rivestite o facciate ventilate comunque modulate.

I sistemi per facciate realizzate con tecniche tradizionali devono essere preferiti a quelli che prevedono facciate continue, al fine di garantire una omogeneità tipologica con gli edifici esistenti o, in alternativa, armonizzarsi con esse.

In merito all'interazione tra chiusure e partizioni esterne, come individuate dalla UNI 8290, dovrà essere curata la massima compatibilità con il supporto e la capacità di mantenere la traspirabilità, per prevenire la formazione di umidità e muffe.

Per le pareti interne si suggerisce la creazione di griglie modulari attraverso le quali scomporre lo spazio in unità minime e favorirne l'adattabilità in base alle necessità distributive e funzionali desiderate e la possibile trasformabilità nel tempo.

A tal fine, si suggeriscono soluzioni tecnologiche tali da massimizzare la facilità di posa e smontaggio pur garantendo elevate prestazioni acustiche: in questo caso risulta fondamentale la presenza, lungo le linee di separazione modulari, di setti acustici a pavimento e a soffitto atti ad accogliere l'installazione delle pareti anche in fase di utilizzo dell'edificio. Le pareti possono prevedere l'uso di elementi modulari opachi e trasparenti: i moduli vetrati potrebbero essere realizzati con doppia lastra di vetro stratificato con PVB ad alta attenuazione acustica, uniti a profili orizzontali in alluminio

Le pareti potranno essere realizzate su una pavimentazione galleggiante, in modo da aumentare la velocità di realizzazione, oltre che la flessibilità degli spazi interni. Per le pavimentazioni interne si

suggerisce l'utilizzo di pavimenti galleggianti tali da incidere positivamente sul comfort acustico degli ambienti.

Nelle opere di finitura dovranno essere impiegati, all'interno dell'organismo edilizio, materiali e sostanze di origine naturale che garantiscano il rispetto delle normative vigenti in materia di protezione dagli incendi, prestazioni di isolamento, qualità termica ed acustica, caratteristiche igrometriche e statiche degli edifici.

10.3 Infissi e chiusure verticali trasparenti

Gli infissi devono soddisfare tutti i requisiti imposti dalla normativa europea, la norma di prodotto che caratterizza un serramento è la UNI EN 14351 "Finestre e porte - Norma di prodotto", caratteristiche prestazionali, ove la parte 1 tratta i serramenti esterni e la parte 2 quelli interni. Inoltre, se il serramento possiede le caratteristiche di resistenza al fuoco e/o controllo del fumo deve essere usata anche la UNI EN 16034. Sia la UNI EN 14351-1 che la UNI EN 16034 sono norme obbligatorie in quanto norme armonizzate ai sensi del Regolamento Europeo sui Prodotti da Costruzione n. 305/2011 e comportano la marcatura CE dei prodotti.

La norma di prodotto individua una serie di caratteristiche prestazionali e per ciascuna rimanda a una serie di norme che permettono la classificazione e il relativo metodo di prova o di calcolo.

La tenuta all'acqua è una caratteristica essenziale che deve essere provata secondo le indicazioni della UNI EN 1027. I dati ottenuti dalla prova devono essere confrontati con la UNI EN 12208, che fornisce una classificazione. La sintesi di questa procedura è inserita nella Dichiarazione di Prestazione del serramento.

Per quanto riguarda la trasmittanza termica, caratteristica essenziale per un miglioramento energetico dell'edificio, la norma di riferimento è la UNI EN ISO 10077-1. A seconda della tipologia della finestra, è possibile utilizzare una tabella standardizzata oppure avvalersi di un calcolo specifico. In alternativa è possibile usare il metodo della camera calda individuato dalla UNI EN ISO 12567.

Per tutte le caratteristiche di prodotto di porte e finestre pedonali e le relative norme a supporto, si rimanda all'Appendice E della UNI EN 14351-1. Lo schema di seguito sintetizza la maggior parte dei riferimenti normativi per una porta e finestra pedonale.

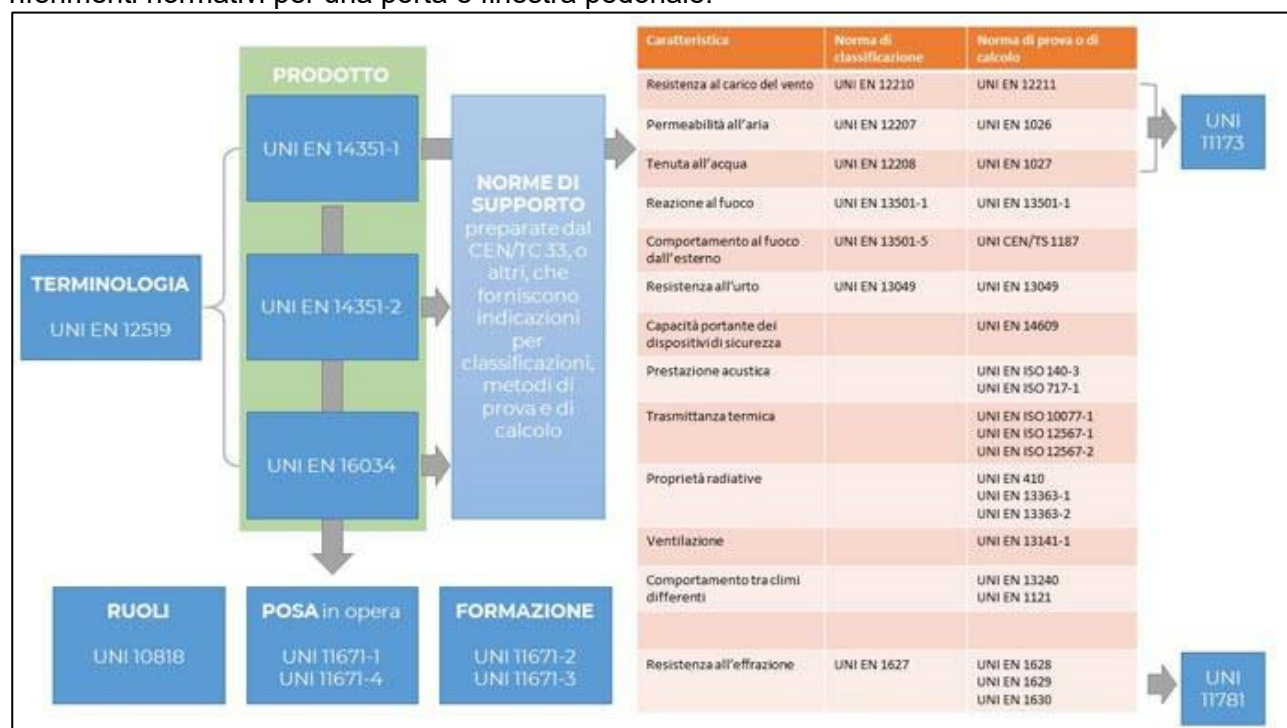


Figura 19: Riferimenti normativi richiesti di porte e finestre

Gli immobili destinati alla Polizia dovranno essere dotati di sistemi di sicurezza di ultima generazione. In merito agli infissi si tenga presente che per il corpo di guardia dovranno essere di classe almeno pari a FB5NS, secondo gli standard della UNI EN 1522:2000, dotati di vetro antiproiettile BR5NS

secondo la norma UNI EN 1063:2001. Tutti i serramenti devono garantire altresì un livello di sicurezza antieffrazione almeno pari al livello 4 della norma UNI EN 1627:2011. Sarà prevista anche un sistema di videosorveglianza interna ed esterna con elevata qualità visiva e intelligenza artificiale.

11 Requisiti prestazionali dell'intervento: sostenibilità ambientale, climatica, sociale e di governance

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-aggiornato con Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica 3 agosto 2023. 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 urbana che ha come principale intento quello di contribuire allo sviluppo del tessuto economico e produttivo, sociale e culturale dell'ambiente urbano attraverso una gestione sostenibile ed efficiente dell'intero processo edilizio.

Adottando questo approccio per un intervento edilizio già dalla fase di programmazione e progetto di fattibilità tecnico economica, l'Agenzia vuole dare un segnale deciso, evidenziato anche dalle seguenti azioni:

- aumento della professionalità dei soggetti coinvolti nel processo;
- richiesta di tecnologie edilizie ed impiantistiche efficienti e all'avanguardia;
- benessere dei fruitori dell'opera architettonica;
- risparmi economici per la spesa pubblica;
- vantaggi sociali per gli utilizzatori del bene e per i cittadini;
- maggiore consapevolezza nei soggetti coinvolti nella filiera dell'edilizia pubblica;
- Maggiore aderenza ai principi del GPP;
- Ottimizzazione dei tempi d'esecuzione.

È in questa ottica che l'intervento 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 etc.

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 (CO₂), 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.:** 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)
2. **P.E.A.:** Adozione di una certificazione dell'edificio secondo uno dei Protocolli di sostenibilità Energetico-Ambientale degli edifici (rating system) di livello nazionale o internazionale, con il duplice obiettivo sia di controllare le prestazioni ambientali ed i in relazione ai 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_Add**: 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 e dell'impronta ambientale.

La progettazione dovrà, inoltre, essere finalizzata ad aumentare la resilienza dei sistemi insediativi soggetti ai rischi generati dai cambiamenti climatici, con particolare riferimento alle ondate di calore e ai fenomeni di precipitazioni estreme e di siccità attraverso la realizzazione di interventi multi-obiettivo (green, blue e grey).

In questi ambiti si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- realizzazione di spazi verdi in ambito urbano anche secondo il modello Urban Forest;
- 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 scopi irrigui o al riuso nelle operazioni di pulizia delle aree esterne;
- interventi finalizzati al riciclo e riutilizzo delle acque reflue depurate.
- creazione di aree pedonali, parcheggi, punti di aggregazione e centralità urbane, 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.

Il rispetto dei CAM e delle azioni di sostenibilità dell'Agenzia del Demanio quali gli obiettivi ESG, l'applicazione dei protocolli di sostenibilità energetico-ambientali e la valutazione della vulnerabilità ai cambiamenti climatici dovrà confluire all'interno dell'elaborato "**Relazione sulla sostenibilità dell'opera**". Tale relazione avrà i contenuti previsti dall'articolo 11 Allegato I.7 del Decreto Legislativo n. 36 del 2023 e dalle sezioni di seguito riportate e meglio specificati negli specifici paragrafi seguenti:

- **Sezione 1: Relazione CAM**
- **Sezione 2: Relazione di rendicontazione sui protocolli energetico-ambientali**
- **Sezione 3: Relazione sugli obiettivi ESG_Add**

L'Operatore economico sarà tenuto alla consegna dell'elaborato "Relazione sulla sostenibilità dell'opera" nella sua totalità come precedentemente illustrato al termine dell'elaborazione del progetto di fattibilità tecnico economica (Elaborazione del PFTE - STEP 3).

I concorrenti dovranno procedere in fase di concorso, rispettivamente nella fase 1 e nella fase 2, al rispetto dei CAM e all'approfondimento degli obiettivi ESG_Add, mediante compilazione dell'allegato *Allegato obiettivi progettuali ESG_Add*, e alla fornitura di indicazioni costruttive e tecnologiche nonché soluzioni progettuali in materia di contenimento dei consumi energetici, di sostenibilità ambientale.

11.1 Requisiti legati al recepimento dei criteri ambientali minimi – CAM

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 di aree dismesse e degradate con successiva rigenerazione urbana.

Fermo restando l'obbligo di applicazione di tutti i Criteri Ambientali Minimi in tutto l'iter progettuale, si sottolinea l'importanza della valutazione già nella prima fase progettuale delle specifiche dettagliate nell'allegato al D.M. 23 giugno 2022, n. 256 al punto 2 – Criteri per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi; in particolare si sottolinea che i criteri obbligatori ai punti 2.3 – Specifiche tecniche progettuali di livello territoriale-urbanistico, hanno lo scopo di:

- ridurre la pressione ambientale degli interventi sul paesaggio, sulla morfologia, sugli ecosistemi e sul microclima urbano;
- contribuire alla resilienza dei sistemi urbani rispetto agli effetti dei cambiamenti climatici;
- garantire livelli adeguati di qualità ambientale urbana (dotazioni di servizi, reti tecnologiche, mobilità sostenibile, ecc.).

La verifica dei criteri contenuti evidenzia l'importanza di una consapevole, razionale ed oculata analisi per le scelte relative all'inserimento degli edifici nell'area interessata dall'intervento, ed in particolare:

- *Inserimento naturalistico e paesaggistico*
- *Permeabilità della superficie territoriale*
- *Riduzione dell'effetto "isola di calore estiva" e dell'inquinamento atmosferico*
- *Riduzione dell'impatto sul sistema idrografico superficiale e sotterraneo*
- *Infrastrutturazione primaria*
 - *Raccolta, depurazione e riuso delle acque meteoriche*
 - *Rete di irrigazione delle aree a verde pubblico*
 - *Aree attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti*
 - *Impianto di illuminazione pubblica*
 - *Sottoservizi per infrastrutture tecnologiche*
- *Infrastrutturazione secondaria e mobilità sostenibile*
- *Approvvigionamento energetico*
- *Rapporto sullo stato dell'ambiente*
- *Risparmio idrico*

Particolare attenzione già nella prima fase di progettazione dovrà essere posta al Criterio

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 ad esempio 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.

Tutti i criteri dettagliati al capitolo 2 dell'allegato al D.M. 23 giugno 2022 dovranno essere puntualmente affrontati e dettagliati con un grado di approfondimento adeguato rispetto allo specifico livello di progettazione in corso

- *Clausole contrattuali;*
- *Specifiche tecniche progettuali di livello territoriale-urbanistico;*
- *Specifiche tecniche progettuali per gli edifici;*
- *Specifiche tecniche per i prodotti da costruzione;*
- *Specifiche tecniche progettuali relative al cantiere*

Oltre al rispetto dei criteri obbligatori sopra riportati, in relazione al criterio 2.4.2 "Prestazione energetica" sono richiesti i seguenti due ulteriori requisiti migliorativi:

- obbligo del calcolo della prestazione energetica tramite **simulazione in regime dinamico**;
- gli edifici dovranno essere progettati con una domanda **di energia globale non rinnovabile**

pari a zero (ZEB).

Il rispetto dei CAM dovrà essere dimostrato tramite la redazione della “**Sezione 1: - Relazione CAM**” della “**Relazione sulla sostenibilità dell’opera**”. Tale sezione dovrà sviluppare i contenuti di cui al Criterio 2.2.1. del Decreto CAM del 23 giugno 2022, n. 256, evidenziando il rispetto dei CAM ed illustrando le modalità di applicazione nel progetto.

Per la riqualificazione delle aree verdi il progetto dovrà essere conforme anche ai criteri previsti nel D.M. 10 marzo 2020 n.63 - Servizio di gestione del verde pubblico e fornitura prodotti per la cura del verde.

Per la progettazione di impianti di pubblica illuminazione si dovrà inoltre rispondere ai criteri previsti nel D.M. 27 settembre 2017 - Acquisizione di sorgenti luminose per illuminazione pubblica, l’acquisizione di apparecchi per illuminazione pubblica, l’affidamento del servizio di progettazione di impianti per illuminazione.

La Stazione Appaltante verificherà in fase di verifica della progettazione l’applicazione degli stessi e la coerenza applicativa.

11.2 Adozione di un protocollo di sostenibilità energetico-ambientale – P.E.A.

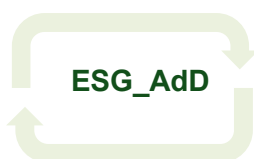
La Stazione Appaltante, ai fini della rendicontazione e certificazione terza dell’intervento, ha deciso di adottare un protocollo di sostenibilità energetico ambientale il quale durante tutte le fasi del processo consentirà di stimare il livello di qualità ambientale e sociale dell’intervento.

La Stazione Appaltante nella gara richiede agli operatori economici di individuare e proporre il rating system che ritengano più idoneo all’intervento. Il protocollo di sostenibilità prescelto dovrà permettere di approfondire e analizzare le prestazioni di maggiore interesse, anche in relazione a quanto dettagliato nel Capitolato. Tale analisi potrà essere svolta attraverso la redazione di una specifica relazione (Relazione di valutazione del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale), la quale potrà essere corredata da check-list di pre-assessment. In fase di progettazione del presente servizio, l’affidatario dovrà quindi rendicontare la materia dell’efficienza energetico-ambientale in conformità al protocollo individuato. In fase di progettazione tale rendicontazione dovrà essere dettagliata nello specifico documento “Relazione di rendicontazione sui protocolli energetico-ambientali”. Saranno dunque incluse nelle prestazioni affidate le attività di rendicontazione finalizzate alla presentazione della documentazione da sottoporre all’ente certificatore in fase di progettazione.

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 ai protocolli individuati, al fine di raggiungere il più alto livello raggiungibile della certificazione prescelta con l’accortezza di motivarne le scelte e i risultati. In fase di progettazione tale rendicontazione dovrà essere dettagliata nella specifica **Sezione 2: - Relazione di rendicontazione sui protocolli energetico-ambientali** della “**Relazione sulla sostenibilità dell’opera**”.

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 i protocolli individuati. Saranno dunque incluse nelle prestazioni affidate le attività di rendicontazione finalizzate alla presentazione della documentazione da sottoporre all’ente certificatore in fase di progettazione ed eventualmente in fase di esecuzione.

11.3 Perseguimento degli obiettivi ESG dell’Agenzia del Demanio – ESG_AdD



L’Agenzia 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 alla riduzione degli effetti del cambiamento climatico, dell’energia, dell’impronta ambientale e dell’impatto sociale dell’intervento.

Gli obiettivi individuati per lo specifico intervento sono individuati in base ad un'analisi preliminare che la Stazione Appaltante ha predisposto in fase di programmazione dell'intervento e dovranno essere soddisfatti in fase di progettazione.

Gli obiettivi individuati sono individuati da un set di indicatori (KPI), ~~sono~~ di natura sia qualitativa che quantitativa; ai fini del soddisfacimento degli obiettivi ESG_AdD, il progettista dovrà avere un approccio olistico agli aspetti di sostenibilità ambientale ed urbana, valutando a 360° gli impatti dell'intervento. Per questo motivo si invitano i progettisti ad analizzare preliminarmente gli aspetti di seguito dettagliati, al fine di rivolgere tutta la progettazione, sin dalla prima fase, al soddisfacimento dei vari Marco-Goals individuati dall'Agenzia (allegato "*obiettivi_progettuali_ESG_AdD.pdf*").

Il progettista dovrà analizzare puntualmente i requisiti individuati, fornire una rendicontazione di dettaglio sviluppata nella **Sezione 3: -Relazione sugli obiettivi ESG_AdD** della "**Relazione sulla sostenibilità dell'opera**".

Qualora vi siano impedimenti tecnici e limiti di qualsiasi natura che non consentano il raggiungimento di tali obiettivi, si dovrà opportunamente e dettagliatamente motivare e dimostrare l'impossibilità di giungervi.

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.

Si allega l'elenco degli obiettivi progettuali ESG (allegato "*obiettivi_progettuali_ESG_AdD.pdf*").

11.4 Requisiti di adattamento e resilienza ai cambiamenti climatici (KPI di tipo quantitativo e/o qualitativo)

Il concetto di resilienza, negli ultimi anni, ha assunto un ruolo primario nell'ambito delle politiche nazionali ed internazionali di prevenzione e adattamento delle città al cambiamento climatico. Risulta prioritario orientare le attività di pianificazione e progettazione urbana e architettonica verso la costruzione della resilienza al cambiamento climatico. Questo richiede la modifica dei processi responsabili della vulnerabilità degli elementi che compongono tale sistema. Solo attraverso la conoscenza di tali caratteristiche è possibile agire in maniera mirata ed efficace sul patrimonio immobiliare esistente e di nuova costruzione.

Da ultimo l'Agenzia ha avviato l'attività di implementazione degli obiettivi di non arrecare danni significativi all'ambiente, nel rispetto di sei criteri fondamentali individuati a livello europeo:

- mitigazione dei cambiamenti climatici;
- adattamento ai cambiamenti climatici;
- uso sostenibile e protezione delle risorse idriche e marine;
- transizione verso l'economia circolare, con riferimento anche a riduzione e riciclo dei rifiuti;
- prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo;
- protezione e ripristino della biodiversità e della salute degli ecosistemi.

L'Agenzia del Demanio, per mezzo di un accordo di collaborazione tecnico-scientifica con la Fondazione Centro Euro-Mediterraneo sui Cambiamenti Climatici (Fondazione CMCC), ha individuato gli Indicatori Chiave di Prestazione - Key Performance Indicators (KPI) - per la valutazione della resilienza ai cambiamenti climatici nelle fasi di programmazione degli investimenti, realizzazione degli interventi, fino al monitoraggio e controllo delle opere effettuate. Lo scopo di tali valutazioni è di assicurare che i fenomeni del cambiamento climatico e i relativi impatti siano adeguatamente presi in considerazione in tutte le fasi del processo edilizio e che tutte le scelte effettuate siano coerenti con le conoscenze esistenti.

L'analisi è stata strutturata verificando la presenza delle caratteristiche di vulnerabilità tramite la metodologia dell'analisi dei contenuti (Content Analysis).

Lo sviluppo della metodologia si basa sul framework concettuale proposto dall'Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) e presentato nel D2 "Report sulle buone pratiche nazionali ed internazionali per i processi di adattamento del patrimonio immobiliare". Secondo il Sesto Rapporto di valutazione dell'IPCC, i fattori necessari per la valutazione degli impatti e dei rischi su un determinato sistema, naturale o antropico, sono il pericolo climatico, l'esposizione e la vulnerabilità (IPCC, 2022). In accordo con tale impostazione, la metodologia proposta nel seguito si basa sull'individuazione dei pericoli climatici rispetto ai quali effettuare la valutazione.

L'interesse è focalizzato sulla valutazione dei seguenti pericoli climatici:

- 1) eventi estremi di temperatura (ondata di calore, ondata di freddo);
- 2) eventi estremi di precipitazione;
- 3) tempeste di vento;
- 4) siccità.

In allegato al presente documento (allegato "*KPI_Vulnerabilità_climatica.pdf*") si elencano dettagliatamente gli indicatori selezionati per l'intervento relativamente ai vari pericoli climatici. Tale attività si è configurata nell'identificazione di ulteriori indici KPI, anch'essi di tipo qualitativo e/o quantitativo, relativi alla mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici al fine di individuare a quali e quanti pericoli potrebbe essere esposta l'area e/o l'immobile di intervento. Sarà necessario svolgere un'analisi dell'esposizione al pericolo climatico, che permetta di acquisire i parametri degli scenari futuri per tutti e quattro i pericoli climatici indicati (allegato "*KPI_Vulnerabilità_climatica.pdf*") in relazione alla soluzione architettonica di progetto.

L'operatore economico, in fase di consegna degli elaborati utili alla Conferenza dei Servizi, dovrà compilare i dati richiesti ed utilizzare il tool di report (allegato "*Tool_KPI vulnerabilità climatica.xlsx*") con la sintesi dei risultati. Le tabelle dei kpi compilati e il report dovranno essere inseriti nella "**Relazione sulla sostenibilità dell'opera**", quale elemento di rendicontazione del lavoro effettuato.

11.5 Requisiti legati al ciclo di vita del processo edilizio – Valutazione LCA

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, 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.

L'approccio **Life Cycle Assessment** dovrà permettere di indagare tutti i fattori che influenzano il processo edilizio, dai materiali di costruzione alle tecnologie impiantistiche puntando ad una visione di eco-compatibilità. In particolare, viene richiesta una valutazione per elementi edilizi specifici, al fine di indagare tutti i fattori che hanno ricadute ambientali durante il ciclo vita di un materiale.

12 Verifica del servizio e validazione del progetto

12.1 Attività di verifica

L'attività di verifica del progetto sarà finalizzata ad accertare la rispondenza degli elaborati progettuali a quanto previsto dall'articolo 42 del Codice stesso dal Codice degli Appalti (All. I.7) e la conformità della documentazione predisposta alla normativa vigente in materia.

Considerata la complessità dell'intervento sono previsti incontri per la verifica della progettazione secondo le tempistiche fornite dal RUP, contestualmente agli aggiornamenti intermedi degli elaborati progettuali e investe tutti gli aspetti, tecnici, normativi e autorizzativi dell'opera da realizzare secondo delle modalità di analisi della documentazione che prevedono anche l'eventuale contraddittorio con i progettisti.

In particolare, il RUP disporrà uno specifico intervento di controllo nel corso di esecuzione del servizio e/o in coincidenza delle consegne parziali previste dal presente documento, al fine di autorizzare i relativi pagamenti.

Resta in ogni caso fermo l'obbligo per l'Affidatario di recepire tutte le prescrizioni e le osservazioni contenute nei verbali di verifica intermedi e finale, fermo restando che sarà comunque ritenuto responsabile dell'eventuale mancato rispetto del termine prescritto per la consegna della progettazione che, si ribadisce, presuppone che ciascun livello di progettazione sia approvabile. L'Affidatario è tenuto a riscontrare le richieste specifiche del verificatore entro 5 giorni, nonché a produrre le integrazioni e gli aggiornamenti di cui al rapporto intermedio di verifica entro 10 giorni dal ricevimento dello stesso o secondo quanto sarà stabilito a insindacabile giudizio del RUP in proporzione all'entità della modifica da apportare.

Le modifiche e le integrazioni richieste in sede di verifica del progetto non costituiscono varianti allo stesso.

Non verranno computati nel termine stabilito dal contratto per la consegna dei livelli successivi della progettazione i soli tempi per la verifica ed approvazione da parte della stazione appaltante o i tempi per l'ottenimento di autorizzazioni, provvedimenti, nulla osta di Enti terzi.

In considerazione delle dimensioni, della complessità e del carattere multidisciplinare della progettazione, nonché della necessità che la sua realizzazione avvenga in tempi quanto più contenuti possibile, l'Agenzia del Demanio si avvarrà di una struttura in grado di fornire il supporto tecnico e organizzativo necessario per la verifica del progetto (art. 42 del codice).

Le verifiche da parte della Stazione Appaltante non sollevano il Progettista dagli obblighi assunti con la firma del Contratto e dagli obblighi propri professionali in qualità di progettista.

Nel corso della verifica vengono analizzati i seguenti aspetti:

- la completezza formale e sostanziale della progettazione – questo aspetto si riferisce alla presenza di tutti gli elaborati e dei documenti tecnici previsti per ciascun livello della progettazione di cui all'articolo 23 del Codice degli Appalti (per i beni culturali dagli articoli 14 e successivi del D.M. MIBAC n. 154/2017) al Titolo II Capo I del D.P.R. n. 207/2010, nonché quelli previsti dal presente DIP. Tale documentazione dovrà essere resa nel rispetto delle norme UNI di riferimento;
- La rispondenza della progettazione con il quadro esigenziale e tecnico previsto dal Committente, la coerenza con il DIP e con le fasi precedenti della progettazione come dall'art. 42 del Codice degli Appalti
- la coerenza e completezza del quadro economico in tutti i suoi aspetti – il quadro economico deve contenere, in sintesi, nel quadro "A" importo lavori, oneri sicurezza, servizi, manodopera (scorporata); nel quadro "B" dovranno essere inserite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese tecniche per la progettazione, progetto e coordinamento della sicurezza, direzione lavori, collaudi, consulenze, incentivi, spese commissioni gara, supporto al RUP, imprevisti, allacciamenti, IVA e oneri obbligatori;
- la rispondenza della progettazione strutturale alle NTC 2018, con le sue eventuali modificazioni e/o specificazioni intervenute qualora immediatamente vincolanti;
- l'appaltabilità della soluzione progettuale prescelta – questo elemento include anche l'analisi dell'iter autorizzativo e della predisposizione del materiale necessario all'acquisizione dei pareri richiesti ai vari enti o soggetti competenti e il relativo esito in modo da garantire l'effettiva appaltabilità dell'intervento;
- la minimizzazione dei rischi di introduzioni di varianti e di contenzioso – questo tipo di analisi viene svolto con una valutazione comparata tra il tipo di opere da eseguire e le possibilità del verificarsi di condizioni impreviste (lavori sui beni culturali, particolari complessità di impianti o strutture) e di entità tale da rendere necessarie delle varianti in corso d'opera;
- la cantierabilità dell'opera anche nell'ottica di ultimazione dell'opera entro i termini previsti – la simulazione della tempistica di esecuzione, in coerenza con il cronoprogramma inizialmente proposto dalla Stazione Appaltante ed approvato dal Ministero della Giustizia;
- la sicurezza delle maestranze e degli utilizzatori – si riferisce all'analisi e valutazione del Piano di sicurezza e coordinamento, delle caratteristiche ed efficacia delle misure previste in relazione alla tipologia di cantiere e opere che devono essere eseguite;
- l'adeguatezza dei prezzi unitari utilizzati – consistente in un'attività di verifica dei prezzi applicati nel computo metrico estimativo di progetto, dei prezzi di riferimento utilizzati, della modalità di redazione dell'analisi prezzi per gli eventuali nuovi prezzi applicati; l'insieme di queste operazioni serve a garantire l'adeguatezza e la conformità normativa dei prezzi utilizzati;
- la manutenibilità delle opere – viene svolta una valutazione che interessa non solo i contenuti del piano di manutenzione delle opere ma anche la praticabilità e accessibilità delle varie

parti soggette a manutenzione periodica al fine di semplificare lo svolgimento di tutte le operazioni previste;

- La gestione del ciclo di vita dell'opera soprattutto in relazione ai consumi, ai costi di manutenzione e di esercizio una volta avviata;
- la rispondenza del progetto ai Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 23 giugno 2022 (GU del 6 agosto 2022 n. 183) del Ministero della Transizione Ecologica;
- la rispondenza del progetto agli obiettivi ESG dell'Agenzia del Demanio individuati nel presente DIP;
- L'aderenza del progetto a tutti gli obiettivi e alle prestazioni indicate nel presente DIP;
- rispondenza del modello BIM a quanto richiesto nei documenti preliminari (Capitolato Informativo BIM), a quanto indicato nell'Offerta di gestione informativa in fase di gara, integrata dal successivo Piano di Gestione Informativa, oltre che alla normativa di settore;

Per quanto concerne la modellazione informativa si dovrà verificare la conformità tra i contenuti dei modelli informativi e quelli dei documenti e degli elaborati da essi tratti, oltreché indicare quali contenitori informativi e quali documenti non siano relazionabili ai modelli informativi in relazione ai contenuti del capitolato informativo e piano di gestione informativa.

Le attività di verifica si svolgeranno all'interno dell'area Verifiche della piattaforma upDATE, coerentemente con le modalità e i flussi di lavoro definiti nelle linee guida "BIMMS - Method Statement" e nei capitolati informativi "BIMSM - Specifica Metodologica".

A conclusione del procedimento di verifica del livello progettuale verrà redatto un documento riportante l'esito delle attività di verifica, che potrà essere:

- positiva;
- positiva con prescrizioni;
- negativa relativa;
- negativa assoluta.

La conclusione "positiva" o "positiva con prescrizioni" costituisce formale approvazione del livello progettuale da parte della Stazione Appaltante e l'autorizzazione da parte dell'ufficio del RUP ad avviare il successivo livello di progettazione.

La conclusione "negativa relativa", adeguatamente motivata, comporterà la necessità da parte dell'Affidatario di rielaborare il progetto ovvero di modificare lo stesso conformemente alle indicazioni ed alle tempistiche assegnate dalla Commissione di Verifica attraverso l'ufficio del RUP, il quale nella comunicazione dell'esito all'Affidatario, assegnerà un termine congruo per ricondurre gli elaborati progettuali a conformità.

Scaduto il termine assegnato, sarà applicata la penale di cui al capitolo 38, oltre alle altre conseguenze previste dal disciplinare.

Le modifiche agli elaborati progettuali che dovessero essere apportate in fase di progettazione in adempimento a quanto sopra, saranno da considerarsi non onerose per l'Amministrazione.

12.2 Verifica in progress

La verifica dovrà essere effettuata contestualmente allo sviluppo del progetto e riguarderà il livello di progettazione in cui si articola il servizio affidato ed i termini temporali della stessa saranno disciplinati dal RUP.

L'attività di verifica sarà condotta su tutta la documentazione prodotta dall'Affidatario e correttamente caricata sulla piattaforma upDATE in uso all'Agenzia del Demanio.

La verifica ex art.42 dlgs 36/2023 e All. 17 *in progress*, che si svolgerà cioè contemporaneamente alla progettazione o ad una delle fasi come sopra individuate, per una conoscenza graduale delle scelte operate dai progettisti e la seguirà parallelamente in tutte le fasi di elaborazione del progetto, rendendo più rapidi ed efficaci i controlli sul progetto finale ed abbattendo così i tempi successivi di verifica.

Si precisa che nell'ambito della verifica *in progress* le funzioni e le responsabilità fra Progettisti e Verificatore rimangono distinte: la progettazione è in carico interamente al progettista, il Verificatore non può interferire né influenzare le scelte progettuali e la sua funzione sarà quella di verificare la qualità del servizio di progettazione.

Il Progettista dovrà favorire l'attività di verifica *in progress*, coordinandosi con il verificatore, in parallelo con lo sviluppo del progetto stesso, al fine di anticipare l'individuazione di potenziali criticità in una fase in cui la risoluzione risulta più agevole ed immediata, ed evitare la riproposizione di errori per le parti di progetto in via di sviluppo e riducendo pertanto il numero e l'entità delle integrazioni/rielaborazioni progettuali.

L'aggiudicatario dovrà quindi predisporre vari step intermedi di controllo su "pacchetti parziali di elaborati", che potranno corrispondere alle diverse discipline progettuali, a tipologie omogenee di elaborati, al fine di consentire l'emissione di appositi "Rapporti tecnici di monitoraggio" per ciascun pacchetto progettuale esaminato da parte del Verificatore.

Attraverso detti Rapporti tecnici l'affidatario dovrà analizzare ed esaminare vincoli e problematicità di progetto, definendo le strategie di risoluzione delle non conformità evidenziate.

La verifica *in progress* dovrà far raggiungere al progetto, già in fase di sviluppo dei singoli pacchetti, un adeguato livello di completezza, così da ottimizzare i tempi di verifica del progetto complessivo e la sua approvazione.

A tal fine il progettista dovrà:

- Prendere tempestivamente atto del **piano di verifica** indicato del verificatore ed approvato dal RUP, con particolare attenzione alla definizione dei "pacchetti parziali di elaborati" da elaborare ai fini della verifica ed il cronoprogramma delle varie consegne documentali e momenti di controllo;
- partecipare a tutte le riunioni con il RUP, il DEC e il Verificatore finalizzate ad esaminare vincoli e problematicità di progetto;
- attivarsi per un confronto continuo con il Verificatore al fine della tempestiva risoluzione delle criticità.

La verifica *in progress* avrà come obiettivo finale il raggiungimento del risultato della progettazione nella prospettiva della sua appaltabilità e cantierabilità, non concentrandosi solo a valle delle singole fasi di progettazione ma svolgendosi in parallelo e in progress con le stesse.

Qualora durante le verifiche si riscontrino contrasti rispetto alla normativa vigente, incongruenza di natura tecnica o violazione degli indirizzi progettuali, sarà stabilito un termine massimo per ricondurre gli elaborati progettuali a conformità. Tale termine sarà stabilito a insindacabile giudizio del RUP in proporzione all'entità della modifica. Scaduto il termine assegnato sarà applicata la penale di cui al capitolo 38 del presente DIP oltre alle altre conseguenze previste dal disciplinare.

Il rispetto dei tempi di consegna contrattuali si riterrà assolto laddove la documentazione prodotta, a insindacabile giudizio del R.U.P., venga presentata secondo le modalità previste dai documenti di gara in maniera completa ed esaustiva, sia nella forma che nei contenuti richiesti.

Le modifiche agli elaborati progettuali che dovessero essere apportate in fase di progettazione in adempimento a tutto quanto sopra prescritto, saranno da considerarsi non onerose per l'Amministrazione.

Sarà compito dell'aggiudicatario, senza aver diritto a maggiori compensi, introdurre negli elaborati progettuali, anche se già redatti e presentati, tutte le modifiche richieste dalle Autorità preposte alla loro approvazione per il rilascio delle necessarie autorizzazioni e dovranno essere svolte dall'aggiudicatario senza ulteriori oneri a carico dell'Amministrazione e nei tempi congruamente

stabiliti dal Responsabile del Procedimento; il mancato rispetto del suddetto termine comporterà l'applicazione delle penali.

Non verranno computati nel termine pattuito per la consegna i soli tempi per la verifica ed approvazione da parte della stazione appaltante o i tempi per l'ottenimento di autorizzazioni, provvedimenti, nulla osta di Enti terzi, né i tempi che verranno assegnati dal RUP per l'adeguamento progettuale a seguito di verifica e/o a seguito di integrazioni/modifiche richieste dal RUP e derivanti dagli esiti della conferenza dei servizi o da qualsiasi altra acquisizione di pareri.

Qualora dal verbale conclusivo della Verifica del progetto si evidenzino sostanziali manchevolezze saranno comunque applicate le penali contrattuali fino alla consegna di elaborati completi e sostanzialmente approvabili. Di ciò dovrà tenere conto il Progettista nella costruzione del Piano di Lavoro.

L'intera documentazione, costituita da elaborati progettuali, studi, ricerche, piani di sicurezza e quant'altro si renda necessario resterà di proprietà piena ed assoluta della Stazione Appaltante, la quale potrà, a suo insindacabile giudizio, dopo l'approvazione e la liquidazione delle competenze spettanti disporre secondo le proprie esigenze.

Per le ipotesi di cui sopra, il professionista non solleverà eccezioni di sorta, né gli spetterà alcun compenso ma, in ogni caso, sarà tutelato ai sensi di legge per i diritti d'autore.

12.3 Validazione del progetto da porre in gara

L'attività di validazione, invece, è l'atto formale a firma del RUP, dal quale devono risultare gli esiti della verifica, riportati nel rapporto conclusivo che viene redatto e sottoscritto dal soggetto verificatore appositamente incaricato: tale attività è disciplinata dall'articolo 42, comma 4 del Codice e dall'art 44 dell'All.I.7.

Nell'atto di validazione devono altresì essere riportati gli estremi del documento di verifica e le eventuali controdeduzioni del progettista.

Nota: la conclusione “negativa assoluta”, adeguatamente motivata, o la mancata validazione da parte del Responsabile del Procedimento, comporta la risoluzione del contratto con l’Affidatario, ai sensi dell’articolo 1456 del Codice civile.

13 Modellazione e gestione informativa del processo (BIM)

13.1 Processo BIM

L'Agenzia del Demanio adotta *metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni* per lo sviluppo di progettazione, costruzione e manutenzione, in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, e dalle successive modifiche apportate con il D.Lgs. 31 dicembre 2024, n. 209 “*Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici*. Per l'intervento in oggetto si prevede di:

- Sviluppare una progettazione integrata avvalendosi dell'applicazione della metodologia BIM;
- Sviluppare un modello informativo degli immobili, inteso non solo come modello tridimensionale, ma come base di scambio delle informazioni e condivisione delle conoscenze, che raccolga e organizzi le informazioni geometriche, alfanumeriche e documentali che vengono collezionate e/o create e/o aggiornate durante l'esecuzione del servizio stesso.
- Sviluppare il flusso di tutti contenuti informativi all'interno di un Ambiente di Condivisione dei Dati (ACDAt) che sarà messo a disposizione dall'Agenzia per tutti gli operatori coinvolti nelle fasi di rilievo ed indagini, progettazione, costruzione e Direzione dei Lavori.
- Sviluppare un progetto secondo la metodologia BIM che sarà restituito in formato IFC al fine di consentire la massima interoperabilità tra le diverse piattaforme dei software BIM.

- Creare un «Fascicolo digitale dei Fabbricati» contenente dati sempre aggiornati e immediatamente reperibili, allo scopo di una gestione e manutenzione del fabbricato che ne segua tutto il ciclo di vita.



L'Agenzia del Demanio, tramite il processo BIM, intende di fatto realizzare un percorso che, attraverso le più innovative metodologie conoscitive, rappresentative, organizzative e di processo, consenta di gestire l'intero ciclo di vita dell'immobile e favorisca e ottimizzi la collaborazione tra tutti i professionisti coinvolti in ciascuna delle fasi distintive durante la vita utile dello stesso, raccogliendo e organizzando in un unico Modello di Dati federato tutti gli asset informativi che nel ciclo di vita del bene si modificano o si aggiungono, così da programmare e gestire tutte le attività correlate.

Per l'attuazione di tale percorso ed al fine di standardizzare il processo BIM, l'Agenzia del Demanio si è dotata internamente di una propria Linea Guida Corporate (*BIM Corporate Methodology BIMCM*, materiale in uso interno all'Agenzia che non sarà trasmesso agli Operatori economici), che raccoglie il complesso di regole necessarie alla digitalizzazione dei processi, nonché alla definizione dell'Opera Digitale, ovvero l'insieme di Informazioni grafiche e non grafiche, che descrivono in maniera più o meno particolareggiata l'Opera Reale, nonché di una propria Linea Guida di Produzione Informativa BIM (Method Statement Process - BIMMS).

Le Linee Guida di Produzione Informativa (*Method Statement Process - BIMMS*) fornisce indicazioni complessive per produzione, condivisione, verifica e consegna dei Modelli a prescindere dallo specifico Servizio o Lavoro, ed integra la struttura dei Capitolati Informativi (BIMSM) fornendo le indicazioni in termini di:

- requisiti di produzione e gestione dei modelli
- contenuti informativi, ossia requisiti relativi alla strutturazione e alla granularità delle informazioni
- requisiti di scambio informativo.

Nella fase di partecipazione alla gara, per la redazione consapevole dell'Offerta di Gestione informativa, agli Operatori Economici verranno forniti i Capitolati Informativi (Specifica metodologica del processo BIM - BIMSM), che racchiudono i contenuti minimi delle specifiche informative richieste per la realizzazione dei Modelli di Dati.

L'oGI redatta in fase di concorso dovrà riguardare la sola fase di Progettazione. Tale documento sarà confermato dall'Aggiudicatario con il pGI, unitamente alla Relazione Specialistica sulla Modellazione Informativa, (template BIMRS fornito al solo Aggiudicatario), esteso anche all'attività di Gestione della Sicurezza in fase di Progettazione.

13.2 Oggetto del servizio

Il servizio da affidare prevede l'utilizzo del processo informativo per l'espletamento delle attività di Progettazione di Fattibilità tecnica ed Economica PFTE, utilizzando il rilievo dello stato di fatto fornito dalla S.A.

I contenuti minimi delle specifiche informative, richieste per la realizzazione dei Modelli di Dati per l'attività di progettazione, sono racchiusi nelle Specifiche metodologiche:

- "BIMSM Specifica Metodologica – Progetto di fattibilità tecnico economica (art. 48 DL 77/2021) - Nuova Costruzione"
- "BIMSM Specifica Metodologica – Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione"

(CSP)”

Il progetto sarà redatto sulla base del servizio di digitalizzazione svolto nell’ambito di un precedente appalto, (la cui documentazione sarà messa a disposizione dalla S.A. all’aggiudicatario, in formato .dwg), mediante il quale è stato prodotto il modello AS-IS del cespite.

I contenuti minimi delle specifiche informative, richieste per il rilievo AS-IS degli edifici non rilevati nel precedente servizio, oggetto di integrazione del modello digitale a cura dell’Affidatario, sono riportati nella Specifica metodologica:

- “BIMSM Specifica Metodologica – Rilievo (AS-IS)”.

13.3 Specifiche del servizio

I modelli informativi prodotti dovranno rispondere a tutte le caratteristiche specificate nelle “BIMSM - Specifiche Metodologiche” e nelle “BIMMS - Linee Guida per la Produzione Informativa” e dovranno essere redatti con un livello di sviluppo (in termini di contenuti geometrici, alfanumerici e documentali) coerente con la fase di progettazione richiesta e idonei per gli usi a cui devono assolvere.

Per l’espletamento del servizio, e in ogni sua Fase, dovranno essere utilizzate le Linee Guida per la Produzione Informativa – BIMMS, aggiornate alla versione adottata dall’Agenzia al momento dell’aggiudicazione, con le quali i modelli dovranno essere coerenti in ogni parte, sia geometrica, che alfa-numerica che documentale.

13.4 Protocollo di scambio

I modelli informativi dei fabbricati, delle pertinenze e complessivamente del bene, dovranno essere restituiti in formato IFC, ossia Industry Foundation Class, essere realizzati con un software di modellazione BIM e contenere tutte le informazioni rilevate in sede di sopralluogo, di rilievo, oltre che definite durante lo sviluppo della progettazione, con particolare riferimento a misure e materiali di tutti i componenti edilizi costituenti l’immobile, di tutti gli impianti tecnologici in esso contenuti e delle componenti vegetazionali e di paesaggio, come meglio riportato nelle “BIMSM - specifiche metodologiche” e nelle “BIMMS - Linee Guida per la produzione informativa”.

Oltre ai file in formato IFC, dovranno essere consegnati i file in formato nativo del software utilizzato per la modellazione e la produzione degli elaborati, secondo quanto specificato dalle “BIMMS - Linee Guida per la Produzione Informativa”, andando a garantire l’esatta corrispondenza dei formati proprietari con gli IFC consegnati ed a consentire la massima interoperabilità tra le diverse piattaforme di BIM authoring.

13.5 Livello di sviluppo informativo

Occorre premettere che il livello di sviluppo degli oggetti che compongono i Modelli BIM definisce quantità e qualità del loro contenuto informativo ed è funzionale al raggiungimento degli obiettivi delle fasi cui il modello si riferisce. Il livello di sviluppo di un oggetto va considerato come risultante della sommatoria delle informazioni di tipo geometrico e non-geometrico (normativo, economico, prestazionale ecc.), che possono essere rappresentate in forma grafica (2D, 3D) e in forma alfanumerica al fine di ottenere una completa valutazione di tempi e costi, oltre che a permettere di effettuare valutazioni su aspetti legati alla sostenibilità ed alla gestione dell’opera.

Ogni elemento del modello dovrà essere una rappresentazione verificata in termini di dimensioni, forma, posizione, quantità e orientamento come indicato all’interno del Capitolato Informativo (BIMSM - specifica metodologica) dove sono riportati i livelli di fabbisogno geometrico, alfanumerico e documentale richiesti all’interno dei Modelli in relazione al presente servizio da svolgere.

13.6 Specifiche di produzione informativa

Scomposizione disciplinare

Il Modello Dati dovrà essere conforme alle “BIMSM - specifica metodologica” ed alla “BIMMS - Linee Guida di Produzione Informativa BIM”, suddividendo i modelli per discipline (architettone, strutturale ed impiantistiche), considerando le discipline impiantistiche propedeutiche al funzionamento dell’opera. Potranno essere adottati anche altri modelli richiesti da specifici obiettivi

fissati per le fasi di progettazione e di post-progettazione. Ulteriori modelli indicati in sede di Offerta, saranno oggetto di concordato in fase di redazione del Piano di Gestione Informativa, nonché in sede di esecuzione qualora necessario.

I modelli relativi alla Sicurezza dovranno essere conformi alla “BIMSM - Specifica Metodologica per il Coordinamento della sicurezza in fase di Progettazione” e secondo le BIMMS – Method Statement”.

Scomposizione per Stato

L'Agenzia definisce i suoi processi digitali in accordo a quanto contenuto nella ISO 19650 “Organizzazione delle informazioni sui lavori di costruzione – Gestione delle informazioni nell'uso del BIM”, ed in particolare identifica due tipologie di modelli:

AIM - Asset Information Model, ovvero il modello informativo dello stato di fatto, usato durante la fase di gestione e manutenzione dell'asset;

PIM - Project Information Model, ovvero il modello digitale della costruzione, sviluppato durante le fasi di progettazione e realizzazione della costruzione.

Fermo restando la validità di tutte le regole indicate nelle “BIMMS - Linee Guida di Produzione Informativa BIM” per entrambe le tipologie di modelli, per i PIM andrà previsto un ulteriore livello di **scomposizione per Stato**, che tenga conto non solo del livello di progettazione ma anche dello specifico contenuto informativo dei modelli.

In particolare, i PIM, per tutti i livelli di progettazione dell'intervento in oggetto, andranno scomposti in:

- **Stato di fatto:** ovvero il modello contenente tutti gli oggetti non ricompresi nell'intervento progettato (quindi al netto delle demolizioni);
- **Demolizioni:** ovvero il modello contenente tutti gli elementi demoliti;
- **Nuove costruzioni:** ovvero il modello contenente tutti gli oggetti progettati non precedentemente esistenti nel modello dello stato di fatto.

Si riporta di seguito, a titolo meramente esemplificativo, un esempio di scomposizione così come richiesta dall'Agenzia per un PFTE con demolizione e nuova costruzione.

CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-A-PS0001	Modello Disciplinare Architettonico di PFTE - Stato di Fatto al netto delle demolizioni
CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-S-PS0001	Modello Disciplinare Strutturale di PFTE - Stato di Fatto al netto delle demolizioni
CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-M-PS0001	Modello Disciplinare Impianti Meccaniche di PFTE - Stato di Fatto al netto delle demolizioni
CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-E-PS0001	Modello Disciplinare Impianti Elettrici di PFTE - Stato di Fatto al netto delle demolizioni
CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-P-PS0001	Modello Disciplinare Impianti Idrici di PFTE - Stato di Fatto al netto delle demolizioni
CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-A-PD0001	Modello Disciplinare Architettonico di PFTE - Demolizioni
CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-S-PD0001	Modello Disciplinare Strutturale di PFTE - Demolizioni
CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-M-PD0001	Modello Disciplinare Impianti Meccaniche di PFTE - Demolizioni
CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-E-PD0001	Modello Disciplinare Impianti Elettrici di PFTE - Demolizioni
CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-P-PD0001	Modello Disciplinare Impianti Idrici di PFTE - Demolizioni
CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-A-PN0001	Modello Disciplinare Architettonico di PFTE - Nuove costruzioni
CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-S-PN0001	Modello Disciplinare Strutturale di PFTE - Nuove costruzioni
CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-M-PN0001	Modello Disciplinare Impianti Meccaniche di PFTE - Nuove costruzioni
CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-E-PN0001	Modello Disciplinare Impianti Elettrici di PFTE - Nuove costruzioni
CBENNNN-ADD-CFNNNNNNN-ZZ-M3-P-PN0001	Modello Disciplinare Impianti Idrici di PFTE - Nuove costruzioni

S - Stato di Fatto D – Demolizioni N – Nuove costruzioni

Livello di prevalenza contrattuale

La produzione, la condivisione e la consegna di tutti i contenuti informativi del servizio avvengono tramite l'ambiente di condivisione dei dati della Stazione Appaltante (upDATE), nel rispetto di quanto previsto nell'allegato I.9 del D. Lgs. 36/2023 all'art. 1 comma 10, lett. I) in merito al tema della prevalenza contrattuale.

14 Riferimenti normativi

L'intervento in oggetto dovrà essere progettato tenendo conto delle prescrizioni dettate dalle vigenti norme.

Dovrà altresì essere osservato appieno quanto dettato da norme e regolamenti a livello sovranazionale (ad es. norme UNI o CEI ecc.), nazionale, regionale e locale e quanto prescritto dagli Enti territorialmente competenti, nonché da tutti i vigenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale di diverso livello.

In ogni caso sarà cura e responsabilità del progettista sviluppare le varie fasi di progettazione nel rispetto di tutta la normativa di settore prevista, dal livello Europeo e Nazionale a quella Regionale e Locale.

PARTE III - IL CONCORSO DI PROGETTAZIONE

15 Obiettivi e scelte del concorso. Finalità del PFTE

L'obiettivo principale commissionato dalla Stazione Appaltante è quello di individuare la migliore tra le ipotesi progettuali configurabili rispondenti al quadro esigenziale indicato nella successiva Parte III e in grado di garantire grandi capacità prestazionali, non solo in termini di funzioni ma anche di ottimizzazione di spazi, risorse, sostenibilità energetica ed economicità di gestione, in grado di creare "connessioni urbane".

Obiettivo prioritario, in tema di qualità urbana, è il conseguimento di una progettazione attenta e integrata, orientata alla riqualificazione complessiva del sistema degli spazi: tanto quelli **chiusi**, destinati a funzioni operative e soggetti a specifiche esigenze di sicurezza, quanto quelli **aperti e pubblici**, con particolare attenzione alla riorganizzazione delle **connessioni viarie e pedonali**.

Tale approccio mira a configurare un **nuovo tessuto di relazioni urbane**, fondato su una visione strategica e scalabile degli interventi, articolata per **step attuativi progressivi** che favoriscano la **rigenerazione urbana** in chiave **sostenibile**, nelle sue dimensioni **ambientale, sociale ed economica**.

In questo quadro, l'obiettivo generale del progetto non si limita alla restituzione di qualità urbana e ambientale, ma si sostanzia nella costruzione di un **sistema relazionale articolato** e coerente, capace di connettere tra loro i diversi elementi del contesto: **manufatti esistenti e nuove architetture, tessuto urbanizzato e spazi rigenerati, ambiti costruiti e paesaggio trasformato in parco pubblico**. Un progetto che diventa così dispositivo di **ricucitura urbana** e di **valorizzazione dell'identità locale**, orientato alla creazione di una città più inclusiva, resiliente e abitabile.

L'intero compendio della ex Caserma Franco, da tempo oramai in disuso e in passato riservato ad una utenza ristretta a causa delle caratteristiche intrinseche alle funzioni ospitate, ha dimensioni tali da potersi considerare un vero e proprio **"brano di città"** e dovrà essere identificato quale futuro fulcro dell'intervento che si andrà a realizzare, in grado di agire sulla qualità urbana dell'ambiente circostante.

L'area individuata in fig. 10 per lo sviluppo dei Lotti 1 e 2, ospiterà quindi il **nuovo Parco della sicurezza** composto dai **nuovi complessi edilizi** da destinarsi ad uffici per la Questura, per la Polizia Stradale e per la DIA oltre agli **alloggi** ad essi dedicati e come meglio specificati a seguire nel documento.

L'obiettivo è anche quello di aprire il complesso alla città con l'insediamento di un **parco urbano** con un probabile sviluppo *lineare*, creando una relazione di permeabilità tra due tessuti urbani attualmente non connessi e generando gli spazi del futuro Parco della sicurezza in armonia con il contesto, smaterializzando per quanto possibile i confini con le aree urbane attigue.

Il modello proposto può quindi costituire a livello più ampio un esempio di realizzazione di un *Parco della sicurezza*, in cui la forte integrazione tra le funzioni di sicurezza – intese come giustizia e presidio sul territorio – e la libertà di un paesaggio verde che contamina il costruito, rimandi per analogia a quanto avviene nelle migliori strutture educative, ove la cosa pubblica e la comunità cooperano creando silenziose sinergie fra le rispettive competenze e responsabilità, conseguendo significativi risultati sul piano della tutela dei diritti della persona attraverso processi di naturale compenetrazione tra dovere e diritto.

Non meri spazi chiusi e impenetrabili, seppur necessari per garantire la funzionalità degli stessi, ma il progetto di una *Polis verde* dotata di luoghi con potenziale apertura e disponibilità verso la città ed il cittadino: questo vuole essere il nuovo Parco della sicurezza.

L'intervento dovrà essere vivo per la presenza degli uffici e delle residenze a servizio del personale del Ministero dell'Interno, aperto sul parco nascente, in un'area ridisegnata e plasmata a nuove esigenze, collegata all'area riqualificata per la Guardia di Finanza e inserita a pieno titolo nella rete di luoghi e istituzioni dove la conservazione della memoria dell'ex Caserma Franco e la nuova chiave di apertura verso la cittadinanza possa essere da stimolo alla creatività progettuale.

Il progetto dovrà proporre azioni di compensazione ambientale e sociale, volte alla realizzazione di elementi di qualità ambientale e alla minimizzazione degli impatti residui. In senso generale, la compensazione è il passo conclusivo di un processo tecnico di contenimento degli impatti negativi prevedibili, che segue logicamente l'applicazione dei criteri di precauzione, di prevenzione e di mitigazione. Il suo scopo è quello di riequilibrare a livello di sistema ambientale gli eventuali impatti negativi residui prodotti dal progetto nella sua versione finale. Tra i fattori da considerare per la stima delle compensazioni ambientali rientrano, a pieno titolo, i valori paesaggistici, naturali, sociali ed economici dell'area impattata.

Il concorso di progettazione viene strutturato in **due fasi** in conformità a quanto previsto dall'art. 46, comma 2, del D.Lgs. 36/2023, al fine di garantire una **più approfondita valutazione multidimensionale delle proposte progettuali**, coerente con la complessità urbanistica, paesaggistica, orografica e funzionale del sito oggetto di intervento e con gli **obiettivi di alta qualità architettonica richiesti dall'opera pubblica in programma**.

La scelta della formula a due fasi è motivata da seguenti ragioni:

1. Complessità dell'inserimento urbano e paesaggistico

Il compendio oggetto del concorso insiste su un ambito urbano articolato, in connessione con un più ampio sistema di spazi pubblici esistenti e in trasformazione (tra cui, ad esempio, il costruendo parco urbano comunale), in cui è fondamentale che il progetto definisca non solo un singolo edificio, ma un **sistema spaziale integrato**, coerente con le relazioni morfologiche, visive, ambientali e funzionali.

La **prima fase del concorso** consente di approfondire le scelte progettuali a **scala urbana**, valutando le soluzioni proposte in termini di inserimento nel contesto, qualità del disegno urbano, organizzazione degli accessi, articolazione del verde e sostenibilità ambientale.

2. Richiesta di alta qualità architettonica e prestazionale dell'opera

L'intervento in oggetto, destinato a ospitare funzioni istituzionali di rilievo, richiede una progettazione che assicuri **massima funzionalità distributiva, flessibilità e reversibilità degli spazi, integrazione di principi di biofilia e sostenibilità**, rispetto dei **Criteri Ambientali Minimi (CAM)**, **accessibilità secondo Universal Design**, oltre a **impiantistica avanzata e strategie di contenimento del consumo di suolo**. La **seconda fase del concorso** è pertanto necessaria per approfondire a scala architettonica le migliori soluzioni selezionate nella prima fase, assicurando coerenza tra il quadro esigenziale, la qualità formale e le prestazioni ambientali, tecniche ed economiche.

3. Obiettivo di selezionare le migliori soluzioni attraverso un processo comparativo ragionato

Il concorso in due fasi consente una prima ampia esplorazione di idee progettuali, garantendo apertura e pluralità di approcci, seguita da una seconda fase ristretta in cui i progettisti selezionati possono sviluppare il proprio concept con maggiore accuratezza,

confrontandosi con i vincoli tecnici e normativi (incluso il rispetto del principio LCA, la compatibilità con le tecnologie costruttive locali, e la manutenibilità dell'opera nel ciclo di vita).

4. Necessità di valorizzare la componente paesaggistica e culturale dell'intervento

Il progetto prevede la realizzazione di un **parco urbano lineare di connessione** e l'inserimento di spazi pubblici ad alta valenza paesaggistica, sociale e simbolica. Tali aspetti richiedono una **visione integrata e stratificata** che non può essere compiutamente valutata in un'unica fase concorsuale. La suddivisione consente invece una prima selezione su base concettuale e urbana e un successivo affinamento progettuale.

5. Garanzia di trasparenza e qualità del processo selettivo

Il concorso in due fasi, svolto in forma anonima, consente una **valutazione progressiva e meritocratica** delle proposte, riducendo il rischio di selezione di progetti non coerenti con il contesto o eccessivamente formalisti, e favorendo l'emersione di soluzioni equilibrate tra **innovazione architettonica e sostenibilità urbana**.

Come ampiamente motivato, il raggiungimento degli obiettivi sopra elencati possono essere garantiti solo da un concorso di progettazione in due fasi.

16 Lotti funzionali

Per le finalità descritte nel quadro esigenziale, dovranno essere identificati nelle proposte progettuali i seguenti n. 2 lotti funzionali, ai quali potranno corrispondere altrettante procedure esecutive secondo un principio di indipendenza della progettazione e dell'esecuzione di ciascun lotto. In particolare:

- **LOTTO 1:** destinato ad ospitare gli uffici della Polizia Stradale, Questura e DIA, oltre al parco lineare, sistemazioni esterne e mobilità;
- **LOTTO 2:** destinato ad ospitare gli alloggi di servizio e collettivi e relative sistemazioni esterne.

Si precisa che entrambi i lotti costituiscono il perimetro della progettazione dell'area destinata ad uso del Ministero dell'interno per la Polizia Stradale, Questura e DIA.

All'interno dello stesso perimetro, il progettista dovrà individuare l'area destinata al **lotto funzionale n. 1**, dove verranno realizzati gli uffici e tutte le necessarie pertinenze e tale da essere possibile la completa fruizione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi e di ogni circostanza prescrittiva e necessaria per la funzionalità dello stesso. Tale lotto sarà avviato prioritariamente rispetto alle restanti parti.

Il progettista nell'ambito della progettazione del Lotto n.1 dovrà tenere in debito conto la complessiva progettualità dei **sottoservizi dell'intera area**, qui intesa come Lotto n.1 e Lotto n.2, nonché delle **pertinenze, aree esterne a verde, a parcheggi e relativa viabilità**.

Nell'ambito della progettazione del Lotto n.1 ed in considerazione della necessaria connessione alla rete fognaria su Viale della Regione, il progettista dovrà prevedere la realizzazione di una strada che conduca dall'area di intervento di proprietà dall'Agenzia del Demanio sino al suddetto viale, garantendo il secondo percorso di viabilità richiesto dal Ministero dell'Interno, al fine di meglio connettere l'area al tessuto urbano esistente. Tuttavia, nel caso di indisponibilità di fondi sufficienti ad avviare i lavori anche per la realizzazione di tale secondaria viabilità, l'accesso e l'uscita dal lotto avverrà principalmente da via Pietro Leone. In ogni caso, gli interventi proposti dovranno contemplare tali ipotesi indifferentemente dalla previsione finale.

Nella prima fase del concorso di progettazione, sarà cura del progettista individuare nell'area di intervento una specifica porzione da destinarsi alle finalità di cui al lotto funzionale n. 2 per la realizzazione dei richiesti alloggi sia di servizio che collettivi, la cui progettazione, opzionale, sarà avviata a seguito del reperimento delle risorse finanziarie oltre che a discrezione della Stazione Appaltante.

I due lotti previsti dovranno essere progettati in modo da essere autonomi e funzionali l'uno dall'altro sotto tutti i punti di vista tecnici e amministrativi.

17 Limiti economici da rispettare

Il calcolo sommario della spesa dell'opera si basa sull'assunzione di costi parametrici desunti da quelli applicati in interventi simili.

La valutazione economica previsionale porta ad un totale complessivo dei lavori per l'intero intervento pari a 40.070.415,51 € (euro quarantamilionisettantamilaquattrocentoquindici/51) oltre IVA, divisi in due lotti come meglio indicati nella parte "IV – Amministrativa" del presente documento e di seguito riepilogati:

- Lotto 1: **37.689.015,51 €**
- Lotto 2: **2.381.400,00 €**

Nella tabella seguente si schematizza l'ipotesi della distribuzione per macro-voci dell'importo lavori complessivo:

COSTO TOTALE INTERVENTO			
Tipo intervento	Mq	€/mq	Totale €
Demolizioni vecchie fondamenta	7.609	157,50 €	1.198.474,20 €
Nuove costruzioni – Uffici	10.860	2.266,00 €	27.181.916,30 €
Nuove costruzioni – Alloggi	1.260	1.890,00 €	2.381.400,00 €
Sistemazione aree esterne verde e parcheggi (Lotti 1 e 2)	40.940	230,57 €	9.308.625,00 €
TOTALE COSTO			40.070.415,50 €

Il costo dell'opera non potrà superare l'importo indicato nel presente Documento come meglio specificato nell'allegato 17 - Quadro tecnico economico dell'intervento. In caso contrario il progettista dovrà fermare le attività e informare tempestivamente e in forma scritta il Responsabile Unico del Progetto attendendo istruzioni sul proseguimento. Tale informativa dovrà essere corroborata dagli elementi tecnici ed economici che giustificano l'aumento dei costi.

18 Svolgimento della procedura

18.1 Indicazioni generali

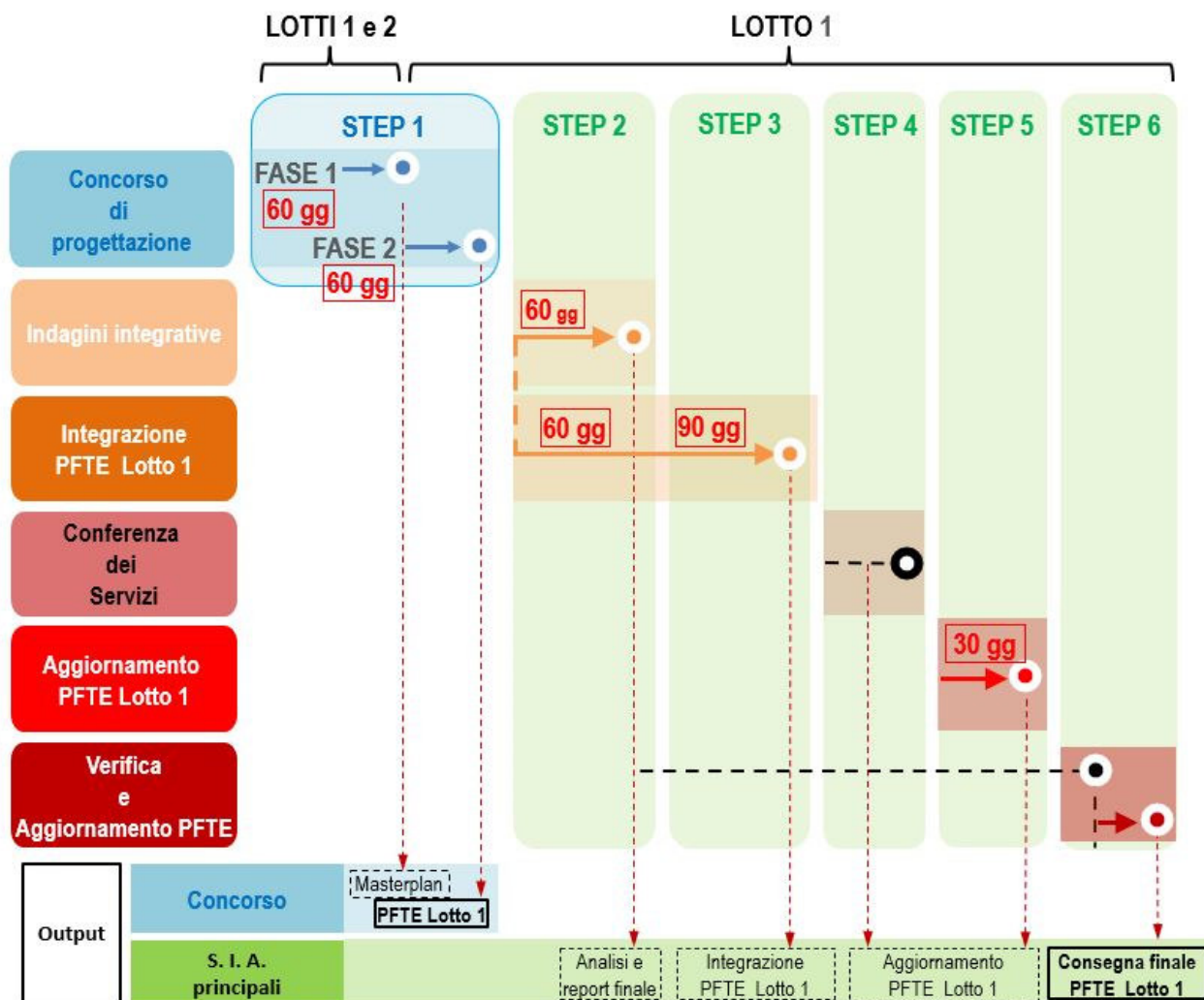
Per la realizzazione dell'intervento, in considerazione della complessità dell'opera e delle tematiche da affrontare, l'Agenzia del Demanio – Direzione regionale Sicilia fa ricorso alla procedura del **Concorso di progettazione**, ex art. 46 del D.Lgs. n. 36/2023, **in due fasi in forma anonima** mediante una procedura aperta ex art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023.

Per quanto detto, l'iter della presente procedura può essere scomposto nei sottoelencati "step" da eseguire suddivisi in servizi principali ed opzionali i giorni si intendono tutti naturali e consecutivi:

STEP DEI SERVIZI PRINCIPALI

- **STEP 1:** Espletamento del **concorso di progettazione in fase anonima in due fasi**;
- **STEP 2:** **indagini preliminari** e necessarie alla progettazione; tale fase di lavoro è finalizzata all'avvio della definizione della Progettazione (PFTE del 1° Lotto funzionale);
- **STEP 3: Completamento del PFTE** (Lotto 1); tale fase di lavoro è finalizzata alla convocazione della Conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- **STEP 4: Conferenza di Servizi** ai sensi dell'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- **STEP 5: aggiornamento degli elaborati del PFTE** (Lotto 1) a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi per poter concludere la verifica della progettazione;
- **STEP 6: Verifica della progettazione** (PFTE Lotto 1) disposta da questa S.A. ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023 ivi incluso l'aggiornamento di tutti gli elaborati da parte dell'O.E. a seguito dei rilievi del verificatore. Si dà atto che la progettazione sarà svolta work in progress, durante la redazione delle varie parti della progettazione di cui sopra.

Nel seguente ideogramma vengono schematizzati gli Step, le Fasi del concorso ed i Lotti funzionali con i relativi tempi di esecuzione.



La durata delle predette fasi di lavoro (STEP), la frequenza delle riunioni di coordinamento con la S.A e la verifica degli elaborati sono indicati nei paragrafi successivi.

Il progetto, nei diversi stadi, dovrà essere accompagnato da un elenco elaborati contenente i collegamenti ipertestuali con i file di tutti gli elaborati di progetto. Ciascun elaborato deve essere individuato in modo chiaro ed univoco, anche sull'elenco elaborati; ciò mediante il richiamo al contenuto dell'elaborato e, quindi, non solo con il codice alfanumerico di identificazione.

18.2 STEP 1 – Concorso di progettazione

Con riferimento allo Step 1, si rimanda integralmente a quanto espresso nel Disciplinare di gara, inclusi i dettagli normativi, le condizioni per la partecipazione, le richieste per i chiarimenti e comunicazioni del RUP, i punteggi minimi per accedere alla 2^ Fase e quelli per la graduatoria finale.

18.3 STEP 2 - Elaborazione delle indagini integrative

A seguito dell'aggiudicazione, l'affidatario del servizio di progettazione provvederà a svolgere le indagini e studi conoscitivi, integrativi necessari e riguardanti morfologia, geologia, geotecnica, idrologia, idraulica, archeologia preventiva, vincoli normativi, studio di inserimento urbanistico ecc. anche avvalendosi di tecnologie di rilievo digitale finalizzate alla definizione di modelli informativi dell'esistente. Per tali attività si rimanda al Capitolo 3 Indagini conoscitive e documentazione tecnica a supporto.

Le indagini di approfondimento, di cui sopra, ritenute necessarie saranno “attivate” sulla base del Piano delle Indagini presentate dall’O.E. aggiudicatario ed approvato dalla S.A.

18.4 STEP 3 - Integrazione del PFTE (Lotto 1)

Il concorrente vincitore del presente concorso, sulla base dell’idea progettuale sviluppata e acquisiti gli esiti delle indagini preliminari dallo stesso eseguite, dovrà completare lo sviluppo della proposta progettuale relativamente al Lotto 1, redigendo tutti gli ulteriori elaborati del progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) necessari all’ottenimento dei pareri nell’ambito della Conferenza dei Servizi e/o da ogni altro Ente preposto al rilascio del competente parere.

La tempistica relativa allo svolgimento delle prestazioni professionali relative all’elaborazione del PFTE (Step 3) avrà inizio a decorrere dal verbale di avvio dell’esecuzione del PFTE redatto in contraddittorio tra l’Affidatario del servizio e il DEC.

La Stazione Appaltante, laddove si rilevassero ambiti di incompletezza nella prima consegna del PFTE Lotto 1, anche tramite la verifica della progettazione “in progress”, richiederà tutte le integrazioni necessarie che dovranno essere consegnate dal vincitore entro i tempi previsti dello **STEP 3**.

18.5 STEP 4 - Conferenza di Servizi

Il **PFTE del Lotto 1** ha l’obiettivo di sviluppare la proposta progettuale da sottoporre alla valutazione della Conferenza di Servizi convocata ai sensi dell’articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e secondo le modalità procedurale disposte dall’art. 38 del D.Lgs. 36/2023.

La documentazione progettuale dovrà contenere tutti gli elaborati e le informazioni necessarie al fine di ottenere un esito positivo della CDS, anche quelli che eventualmente il RUP e/o gli Enti coinvolti dovessero richiedere prima o durante la Conferenza stessa.

18.6 STEP 5 - Aggiornamento del PFTE Lotto 1 a seguito della Conferenza di Servizi

Dopo l’espletamento della Conferenza di Servizi, l’affidatario provvederà all’aggiornamento e/o integrazione di tutti gli elaborati precedentemente prodotti secondo le eventuali osservazioni e/o prescrizioni che gli Enti invitati avranno presentato.

18.7 STEP 6 - Verifica della progettazione del PFTE Lotto 1 e consegna finale del PFTE

Tutte le attività relative alla Verifica della progettazione sono indicate nel successivo cap. 23 Verifica del Servizio.

Il progettista è tenuto ad aggiornare tutta la documentazione in base alle risultanze della verifica ed alla consegna finale del PFTE Lotto 1.

Il progetto dovrà essere completo in ogni sua componente tecnica e munito di tutti i pareri, nulla osta e atti d’assenso necessari e indispensabili all’avvio della successiva fase di progettazione.

18.8 STEP opzionali

Tutti i servizi di Ingegneria e Architettura opzionali che la S.A. deciderà di affidare al vincitore del concorso, seguiranno le modalità esplicitate in base alla normativa vigente ed in particolar modo in base al D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

19 Servizi di architettura e ingegneria richiesti:

19.1 Livelli della progettazione da sviluppare

Il fine della Stazione Appaltante, tramite l’indizione del concorso di progettazione in 2 fasi, è quello di recepire il **PFTE** relativo al **Lotto 1** che sarà perfezionato e completato dall’affidatario a seguito dell’aggiudicazione della vittoria del concorso stesso.

Il vincitore del concorso, su specifica richiesta della Stazione Appaltante, potrà essere incaricato degli eventuali ed ulteriori incarichi opzionali relativi al lotto 1 e 2, descritti al paragrafo 6.3 del Disciplinare di gara.

Si ribadisce che l'affidamento delle prestazioni opzionali è subordinato alla specifica necessità espressa della Stazione Appaltante, anche nel caso in cui si volesse procedere con un appalto integrato e quindi seguire una diversa procedura di affidamento.

Qualora non si dovesse dare corso all'esecuzione delle stesse, nulla sarà dovuto all'Affidatario per tali attività.

19.2 Prestazioni accessorie

È onere del progettista il reperimento di tutti i dati che si rendessero eventualmente necessari per l'espletamento dell'incarico in oggetto. L'Affidatario si impegna ad interfacciarsi periodicamente con l'ufficio del RUP per verificare congiuntamente lo stato di avanzamento dell'attività, recepire le indicazioni di dettaglio relative ai fabbisogni da soddisfare, nonché orientare la redazione degli elaborati al fine di un celere ottenimento delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie.

Attraverso l'ufficio del RUP, l'Affidatario riceverà ulteriori specifiche e delucidazioni riguardo le esigenze funzionali e distributive da parte delle Amministrazione interessata dall'intervento di rifunionalizzazione. A tal fine, si svolgeranno delle riunioni periodiche presso gli uffici dell'Agenzia del Demanio, oltre a quelle eventualmente necessarie presso il compendio oggetto dell'intervento, ovvero presso gli uffici dell'Amministrazione utilizzatrice, con la frequenza stabilita dal **Piano di Project Monitoring**.

L'Aggiudicatario dovrà mettere in campo ogni possibile azione e strumento atto a consentire alla Stazione Appaltante di esercitare le attività di Project Monitoring in ordine allo sviluppo di ogni singola fase ed elaborato progettuale consentendo e favorendo, fra l'altro, il controllo degli aspetti urbanistici, del rispetto del quadro esigenziale, dello sviluppo delle previsioni in merito alle attività di cantiere, degli aspetti di sostenibilità ambientale, dei parametri di esercizio e di costo e dei piani di gestione dell'opera al fine del contenimento dei costi di esercizio e di gestione.

Devono intendersi rientranti fra gli oneri e responsabilità dell'Affidatario le seguenti prestazioni accessorie:

- tutte le attività che l'Affidatario riterrà necessarie per l'esecuzione dei rilievi, analisi, verifiche dello stato di fatto sia dell'edificio oggetto d'intervento che della situazione circostante (ove necessario) e qualunque altra prova, verifica, ispezione o attività necessaria volta a conoscere lo stato dei luoghi e comunque quanto occorrente per l'espletamento dell'incarico, escluse ulteriori indagini di dettaglio che l'Affidatario potrà proporre di effettuare alla stazione appaltante e che il RUP potrà eventualmente autorizzare e ove non contemplate nel presente appalto (ad esempio indagini per VPIA ecc), far eseguire le stesse a terzi;
- la redazione di tutte le relazioni necessarie per l'esecuzione dei progetti in relazione alle disposizioni legislative nazionali e locali (relazione impianti elettrici, relazione impianti termici ecc.) ed in relazione alla tipologia di intervento;
- la redazione di tutti gli atti ed elaborati necessari per acquisire le autorizzazioni, pareri e quant'altro previsto dalle leggi nazionali o locali vigenti;
- assistenza alla Stazione Appaltante per la predisposizione degli eventuali documenti da produrre per le richieste delle autorizzazioni da presentare presso gli Enti competenti;
- rilievo e restituzione grafica di qualunque infrastruttura di servizio e/o rete tecnologica interessata dalla progettazione;
- l'assistenza – attraverso l'ufficio del RUP - in fase di certificazione del/dei protocollo/i energetico-ambientale/i eventualmente attivati dalla Stazione Appaltante, comprese le eventuali modifiche e/o integrazioni richieste dall'ente terzo di certificazione.

Deve intendersi rientrante fra gli oneri e responsabilità del Progettista tutto quanto necessario al corretto espletamento dell'incarico, tra i quali a titolo esemplificativo:

- gli oneri di cancelleria;

- gli oneri della comunicazione, precisato che, attesa la natura dell'incarico, dovranno essere adottati tutti i mezzi più tempestivi (corriere, telefoni, fax);
- gli oneri di trasporto, attrezzature e strumenti, materiali di consumo e quant'altro necessario in funzione al tipo e numero delle indagini, prove, verifiche per l'espletamento dell'incarico;
- gli oneri assicurativi e fiscali attinenti ai previsti adempimenti.

19.3 Indirizzi per il piano di comunicazione dell'opera

Il Parco della Sicurezza di Caltanissetta è una delle opere più significative e rappresentative dell'Agenzia del Demanio che si prefigge d'invertire una consolidata tendenza che vuole l'opera pubblica "calata dall'alto" e quasi sempre estranea al territorio. L'Agenzia sta dando avvio a un altro approccio che prevede l'opera pubblica condivisa con il territorio, aperta alla libera fruizione della collettività, sostenibile dal punto di vista ambientale, sociale ed economico.

Il progetto e la realizzazione dell'opera avrà un impatto rilevante sulla città e non solo, per cui il Piano di Comunicazione che sarà proposto e realizzato dall'operatore economico vincitore del Concorso dovrà considerare l'impatto dell'opera sulla città, sulla comunità coinvolta direttamente e indirettamente, nonché l'eco che la stessa avrà a livello nazionale, e non solo, sia per la peculiarità tecnica dell'intervento che per la sua rilevanza economica.

Il Piano di Comunicazione deve prevedere azioni diversificate da svilupparsi sia nella fase della progettazione che nella fase dell'esecuzione dell'opera, mediante iniziative materiali e immateriali che dovranno comporre un quadro armonico e logico di comunicazione dell'intervento. Il tutto avendo cura di coinvolgere la comunità di riferimento e gli stakeholders.

Prima di procedere con l'azione di comunicazione va individuato il target che s'intende raggiungere. Successivamente è necessario procedere alla trasformazione dei contenuti e dei messaggi con un linguaggio e una modalità comunicativa che siano adeguati ai targets che si vuole raggiungere.

A tal fine vanno individuate, una serie di azioni materiali e immateriali che potranno essere introdotte affinché si possa sviluppare un quadro chiaro e complessivo del progetto di comunicazione da avviare.

Per promuovere l'intervento e per condividere con il pubblico (cittadini, associazioni, media, ecc.) le diverse fasi di attuazione e progettazione, anche per singoli lotti, è richiesto che il soggetto affidatario, selezionato ad esito della procedura concorsuale, affianchi e supporti l'Agenzia in una campagna dedicata di comunicazione promossa sui canali/media istituzionali della stessa Agenzia (stampa, tv, radio, web, social, ecc.), per raggiungere tutti i suoi target parlando a ciascuno con un linguaggio adeguato. Pertanto, sin dal secondo step, è richiesto ai concorrenti di curare, anche con il supporto di specialisti del settore, attraverso l'elaborazione di un piano di comunicazione specifico, una serie di attività, tra cui:

- Sviluppo di una immagine coordinata originale e riconoscibile;
- Ideazione e realizzazione di materiali di comunicazione, come ad esempio totem informativi, brochure, schede progetto, infografiche statiche e interattive, mini-clip/card/grafiche/video animazioni dedicate per i social e per il web, materiale video e fotografico di qualità sullo stato di avanzamento della progettazione;
- Ideazione e realizzazione di pannelli informativi per allestire la recinzione lungo via Pietro Leone adiacente la caserma Franco, che spieghino il progetto con un linguaggio divulgativo e non tecnico, se non necessario;
- Sviluppo di Rendering e virtual tour in 3D del progetto;
- Video di presentazione del progetto e dell'assetto urbano su cui incide con dati e informazioni utili per comprenderne la portata e l'impatto sul territorio;
- Organizzazione di Open Day per presentare il progetto alla cittadinanza;
- Supporto all'organizzazione di eventi e alle attività di ufficio stampa dell'Agenzia del Demanio per la comunicazione delle tappe del progetto di maggior rilevanza mediatica;
- Ideazione di una postazione informativa mobile in occasione di fiere o altri importanti eventi in città.

Gli indirizzi sin qua indicati per il Piano di Comunicazione si intendono a titolo esemplificativo, permanendo in capo all'Affidatario l'onere della più ampia predisposizione e sviluppo del suddetto Piano.

19.4 Riunione di coordinamento

Al fine di monitorare lo stato di avanzamento della progettazione work in progress sono previste, per ogni STEP, riunioni di coordinamento intermedie tra la S.A. e l'O.E., alle quali potranno essere invitati per gli aspetti di competenza le Amministrazioni coinvolte. Ogni riunione avrà un Ordine del Giorno che sarà comunicato all'O.E. da parte del DEC. Nell'ordine del giorno sarà indicato, oltre agli argomenti da esaminare, anche la documentazione che l'O.E. dovrà produrre al fine della trattazione dei singoli argomenti.

Gli argomenti oggetto di trattazione potranno essere, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:

- esame critico generale dell'attività progettuale in itinere secondo gli indirizzi ed i fabbisogni riportati nel presente DIP;
- verifica del rispetto del cronoprogramma generale e di singoli sotto cronoprogrammi eventualmente adottati nel corso di riunioni precedenti;
- verifica del rispetto dei requisiti progettuali richiesti;
- verifica delle scelte architettoniche, strutturali, tecnologiche e funzionali proposte secondo le indicazioni contenute nel presente DIP;
- esame delle eventuali criticità riscontrate e individuazioni delle soluzioni maggiormente adeguate.

Ad ogni modo si precisa che il RUP e/o il DEC potranno convocare ulteriori riunioni ad hoc ogni qualvolta ne riscontrino la necessità la fine del corretto sviluppo della progettazione.

La modalità normale di svolgimento delle riunioni sarà attraverso l'ausilio di mezzi informatici per la comunicazione da remoto (Microsoft Teams), ma potranno essere richieste, su valutazione insindacabile del RUP, anche riunioni in presenza, sia presso gli uffici della Stazione Appaltante che presso quelli delle Amministrazioni utilizzatrici o degli Enti preposti al rilascio di pareri ed autorizzazioni.

Secondo le esigenze di volta in volta considerate, alle riunioni di cui sopra potranno essere invitati a partecipare anche i tecnici dell'organismo di verifica ex art. 42 del Codice dei Contratti Pubblici.

20 Servizi di architettura e ingegneria opzionali

20.1 Ipotesi programmazione dei successivi affidamenti

La disciplina dei successivi affidamenti è compiutamente descritta e dettagliata al paragrafo 6.3 del disciplinare di gara a cui si rimanda.

20.2 Direzione dei Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione

La disciplina dei successivi affidamenti è compiutamente descritta e dettagliata al paragrafo 6.3 del disciplinare di gara a cui si rimanda.

21 Struttura operativa minima e gruppo di lavoro

Per l'espletamento del servizio la Stazione Appaltante richiede la costituzione di una "Struttura Operativa Minima", illustrata al paragrafo 3.1.2 del Disciplinare di gara.

22 Elaborati grafici e descrittivi da redigere

La proposta progettuale relativa alla partecipazione al Concorso in due fasi dovrà essere composta dagli elaborati descritti nel Disciplinare.

La Commissione valuterà la documentazione presentata in termini di qualità, efficacia, chiarezza, sostenibilità, oltre alla completezza di informazioni fornite.

Nella seconda fase del concorso, gli autori delle migliori cinque proposte dovranno sviluppare a partire dalla loro proposta ideativa di carattere urbano (Masterplan) presentato nella 1^a fase, lo sviluppo dell'idea progettuale per il **Lotto 1** con il soddisfacimento delle esigenze indicate nel DIP.

STEP 2 - INDAGINI PRELIMINARI:

L'Affidatario è tenuto a presentare:

1. il **Piano delle Indagini**;
2. tutti i rilievi ed i risultati delle **analisi di laboratorio**;
3. **report** finale riguardante le indagini svolte.

Le indagini preliminari saranno "attivate" sulla base del **Piano delle Indagini** presentato dall'O.E. aggiudicatario che deve riportare la tipologia delle stesse e la quantificazione. Il Piano diventerà esecutivo dopo aver acquisito il nulla osta scritto da parte del RUP.

Il Piano delle Indagini dovrà essere strutturato in più sezioni, corrispondenti a ciascuna tematica che l'affidatario dovrà indagare (strutturale, energetica, illuminotecnica, acustica, materica). Ciascuna sezione dovrà esplicitare:

- lo stato attuale contenente una lettura critica delle informazioni in possesso della Stazione Appaltante;
- le eventuali informazioni aggiuntive necessarie per una conoscenza più approfondita e completa della tematica in esame;
- le modalità e gli strumenti con cui l'affidatario intende ottenere le informazioni aggiuntive ritenute necessarie;
- i risultati attesi a valle della campagna di indagini integrative.

Per quanto sopra, il Piano delle Indagini dovrà contenere i seguenti elementi minimi:

1. Relazione generale contenente le modalità delle prove;
2. Capitolato tecnico delle prove e delle indagini sugli elementi strutturali;
3. Definizione del numero delle prove per tipologia, in relazione al livello di conoscenza richiesto o proposto;
4. Elaborati grafici con l'individuazione dell'ubicazione delle indagini;
5. Capitolato tecnico degli interventi di ripristino non solo strutturale ma anche con riferimento alle finiture (ambiti esterni al lotto);
6. Misure per la sicurezza ex D.Lgs. 81/08;
7. Cronoprogramma.

Per maggiori approfondimenti si rimanda a quanto riportato nel capitolo 4 del presente documento.

STEP 3 - Completamento del PFTE (Lotto 1):

L'Affidatario delle prestazioni progettuali dovrà predisporre il PFTE Lotto 1 per l'ottenimento della relativa approvazione del progetto mediante Conferenza dei Servizi, compresi i necessari pareri (anche preventivi) da richiedere a tutti gli enti competenti ed enti erogatori di servizi quali Acqua, Gas, Telefonia, Energia Elettrica, Fognature, ecc.

Il Progettista è tenuto a integrare il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) redatto nella fase concorsuale con la documentazione progettuale prevista dalla **Sezione II dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.** In particolare, dovranno essere prodotti gli elaborati progettuali indicati **dagli articoli 6 a 19** del medesimo allegato, secondo un livello di approfondimento coerente con la finalità della fase e rispondente agli **standard di completezza, chiarezza e cantierabilità** richiesti. Gli elaborati dovranno essere predisposti in funzione delle **effettive esigenze di lettura, interpretazione e comunicazione del progetto**, con l'obiettivo di garantirne la piena comprensione da parte dei soggetti coinvolti, sia nella fase autorizzativa (Conferenza dei Servizi), sia in quella attuativa (progettazione esecutiva e cantierizzazione).

In tal senso, sarà compito del **Responsabile Unico del Progetto (RUP)** definire, e comunicare al Progettista, in modo puntuale la **compiutezza, la coerenza e la rappresentatività degli elaborati** da produrre, anche in relazione alle specificità dell'intervento e alla necessità di assicurare un'adeguata **comunicazione tecnica e istituzionale del progetto** nei diversi ambiti decisionali e operativi.

Tutti i documenti dovranno essere redatti in modo da garantire **massima leggibilità, coerenza tra elaborati, e comprensibilità anche ai fini delle approvazioni in sede di Conferenza dei Servizi**. Gli elaborati prodotti dovranno sviluppare fedelmente la proposta progettuale risultata vincitrice, integrandola e approfondendola in funzione della **realizzabilità e affidabilità tecnica**.

Tutti gli elaborati e gli output prodotti per lo svolgimento del servizio in oggetto dovranno essere redatti e restituiti in modalità BIM, in conformità ai Capitolati Informativi "BIMSM-Specifica Metodologica" afferenti al Servizio, ed in accordo con le linee guida per la produzione informativa "BIMMS - Method Statement" comprensive dei relativi allegati, che forniscono le indicazioni per la creazione, condivisione e consegna dei Modelli rispondenti al livello del fabbisogno informativo, geometrico, alfanumerico e documentale richiesto.

L'Affidatario dovrà espletare tutti gli adempimenti tecnici (redazione di elaborati, relazioni, modulistica) ed ogni altro atto necessario per l'acquisizione dei provvedimenti amministrativi, di qualsiasi genere e specie, occorrenti per la positiva approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica del Lotto 1.

A titolo esemplificativo e non esaustivo l'Aggiudicatario dovrà predisporre e presentare:

- la documentazione per lo svolgimento della Conferenze dei Servizi, con partecipazione alle riunioni della Conferenza, ovvero a tutte le riunioni ed incontri con gli Enti e con le Amministrazioni coinvolte prevedendo anche consegne intermedie finalizzate all'eventuali modifiche/integrazioni in itinere.
- la documentazione attestante la conformità urbanistica delle opere in progetto e/o la proposta di variazione e/o deroga ai vigenti strumenti urbanistici/edilizi del comune di Caltanissetta e la conformità alle disposizioni in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;
- la documentazione per l'ottenimento dell'eventuale nulla osta delle Soprintendenze;
- la documentazione per l'ottenimento dei pareri del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- la documentazione per l'ottenimento di autorizzazioni dell'ASL competente;
- la documentazione per i pareri dei competenti uffici della Regione Siciliana, se dovuti.

STEP 4 e 5

Qualora venissero richieste dalla S.A. modifiche di qualsiasi natura che comportino anche cambiamenti d'impostazione progettuale determinate da nuove e diverse esigenze richieste in sede di CdS, l'Affidatario dell'incarico è tenuto a redigere gli elaborati necessari senza diritto ad alcun compenso aggiuntivo e nei tempi che saranno richiesti dal RUP.

Inoltre, le eventuali integrazioni degli elaborati richieste dalla S.A. e/o in occasione e successivamente all'acquisizione dei pareri favorevoli da parte degli Enti coinvolti, saranno prodotte dall'affidatario senza indugio e per le stesse non è previsto compenso aggiuntivo essendo parte del processo di sviluppo del PFTE stesso; il mancato rispetto delle stesse comporterà l'applicazione delle penali di cui all'art.38.

Lo Step 5 coinciderà con la consegna completa e finale del PFTE Lotto1, i cui elaborati da produrre, come già chiarito prima, ricomprendono quindi quelli già predisposti nel PFTE consegnato negli Step precedenti, integrati con specifici approfondimenti a seguito della Conferenza dei Servizi ed anche completi di tutte le relazioni specialistiche e calcoli strutturali ed impiantistici. Il tutto per poter permettere ai verificatori incaricati di poter concludere la verifica della progettazione del PFTE Lotto 1.

L'affidatario si impegna ad interfacciarsi con la Stazione Appaltante per recepire tutte le indicazioni che di volta in volta verranno impartite ai fini della conclusione positiva sia della Conferenza dei Servizi che della Verifica della progettazione.

Qualora la stazione appaltante intenda procedere con l'affidamento al medesimo soggetto vincitore del concorso anche della **progettazione esecutiva**, tale livello dovrà essere redatto in conformità a quanto previsto dalla **Sezione III dell'Allegato I.7** del medesimo decreto legislativo, e in particolare agli **articoli da 22 a 33**, che ne definiscono i contenuti minimi, il grado di approfondimento e le modalità di rappresentazione.

La progettazione esecutiva dovrà garantire la **completa definizione tecnico-costruttiva, economica e temporale dell'intervento**, assicurandone la **cantierabilità immediata** e la coerenza con il PFTE approvato, nonché con i principi di sostenibilità, durabilità, manutenibilità e controllo dei costi nel ciclo di vita dell'opera.

In tale ambito, il **Responsabile Unico del Progetto (RUP)** provvederà a definire nel dettaglio le **prescrizioni tecniche e operative**, le eventuali specificità rappresentative e le modalità di coordinamento necessarie, comunicandole formalmente al progettista. Tali indicazioni costituiranno parte integrante degli indirizzi per la redazione del progetto esecutivo.

22.1 Documentazione integrativa richiesta dalla S.A. per il PFTE Lotto 1

La S.A. prevede l'approfondimento delle seguenti tematiche e la redazione degli specifici elaborati di seguito descritti:

- **Studio delle ombre**, includente i calcoli e le rappresentazioni delle ombre dell'edificio e sull'edificio (ombre proprie, portate ed autoportanti).

Per i calcoli e la rappresentazione delle ombre, occorrerà prendere in considerazione sia i pannelli solari che tutti gli altri eventuali impianti di progetto ubicati all'esterno. Nel caso in cui venissero proposte soluzioni per il controllo dell'irraggiamento solare diretto sulle facciate degli edifici proposti, bisognerà prendere in considerazione anche tali elementi di progetto.

Si richiedono inoltre:

- i calcoli delle ombre vengano effettuati nelle giornate ritenute rappresentative dei casi "estremi", cioè il 20 marzo (equinozio di primavera), 21 giugno ed il 21 dicembre (solstizio estivo ed invernale) rispettivamente alle ore: 09.00, 12.00 e 15.00 per ognuno dei giorni sopra indicati (in totale nove risultati);
- ognuno dei nove risultati, dovrà essere sviluppato mediante rappresentazioni grafiche, restituite sia in pianta delle coperture (con l'ombra portata al livello della nuova pavimentazione delle aree esterne) che nei prospetti esterni e/o interni ad eventuali corti;
- oltre che agli edifici limitrofi, vengano considerate anche tutte le alberature esistenti e di progetto e tutti i manufatti presenti nelle aree esterne interferenti con l'area di progetto.

Sono accettati schemi riepilogativi per esemplificare le scelte progettuali che verranno proposte.

- **Layout funzionale e degli arredi:**

- Schemi di distribuzione funzionale di tutti i livelli dei nuovi edifici con l'individuazione degli accessi e percorsi orizzontale e verticali;
- Layout con l'ingombro quotato degli arredi interni per le aree di lavoro, nel rispetto delle quantità previste del quadro esigenziale;
- Soluzioni relative alle sistemazioni esterne ed all'arredo urbano, sia per gli elementi disponibili sul mercato che per quelli su misura: piante, sezioni, prospetti, dettagli, abachi e schede tecniche dei prodotti che ne permettano la corretta identificazione materica e delle finiture per il relativo computo metrico estimativo.

- **Lighting Design:** progetto illuminotecnico di tutte le aree (spazi interni, facciate esterne, aree esterne, copertura, eventuali corti) comprensivo della relazione tecnica con calcoli illuminotecnici.

Si richiedono inoltre:

- il layout con l'indicazione dei valori calcolati di illuminamento relativi ad ogni singola area o piano o prospetto;

- il layout in piante, sezioni e/o prospetti per la distribuzione dei corpi illuminanti relativi ad ogni singola area o piano o prospetto;
- **Progetto del verde** sia per le aree esterne che per i nuovi edifici (all'interno e/o all'esterno dell'edificio, compresi gli eventuali "tetti verdi"); nel quale dovranno essere specificatamente scelte, indicate e computate, oltre che le idonee essenze arboree, anche tutte le attrezzature ed apprestamenti necessari atte a favorire una semplice manutenzione con la presenza di idonei impianti di irrigazione e drenaggio delle aiuole/vasi.
Si richiedono inoltre:
 - layout in pianta, sezioni e/o prospetti per il dimensionamento e la distribuzione delle essenze, oltre all'indicazione delle eventuali essenze esistenti da mantenere;
- Elaborazione di **render fotorealistici diurni e notturni** delle aree interne ed esterne, delle facciate e viste prospettiche dei nuovi edifici. Tutte le viste dovranno preferibilmente essere riprese ad "altezza uomo". Sono anche ammessi schizzi prospettici a mano, altre elaborazioni grafiche a scelta del concorrente ed eventuali fotografie di plastici / modelli in scala.

22.2 Piano della sicurezza

L'operatore economico è tenuto per ogni livello di progettazione previsto nella procedura, compreso i servizi opzionali, alla redazione dell'elaborato piano di sicurezza e di coordinamento ai sensi dell'Allegato I.7 del D.Lgs 36/2023, art.6, comma 7, lettera o.

I contenuti sono il risultato di scelte progettuali e organizzative conformi alle misure generali di tutela di cui all'articolo 15 del decreto legislativo n. 81 del 2008, secondo quanto riportato nell'allegato XV al medesimo decreto legislativo in termini di contenuti minimi.

In particolare, con il dovuto approfondimento rispetto alla specifica fase di progettazione in essere, la relazione tecnica deve prevedere l'individuazione, l'analisi e la valutazione dei rischi in riferimento all'area e all'organizzazione dello specifico cantiere, alle lavorazioni interferenti e ai rischi aggiuntivi rispetto a quelli specifici propri dell'attività.

Il documento dovrà inoltre essere corredato obbligatoriamente, in tutte le fasi, dagli elaborati di seguito riportati:

- studio delle interferenze con eventuali elaborati grafici, sia rispetto alle costruzioni limitrofe preesistenti che rispetto ai sottoservizi ed eventuali opere profonde presenti nel sito;
- studio della viabilità di accesso al cantiere e dell'impatto dell'installazione del cantiere sulla viabilità interna ed esterna, fornendo specifiche disposizioni tecniche e pratiche volte a salvaguardare la sicurezza interna ed esterna all'area del cantiere;
- stima analitica degli oneri della sicurezza, basata su prezziari o listini ufficiali vigenti nell'area interessata;
- il cronoprogramma dei lavori con individuazione delle diverse fasi e sottofasi dei lavori;
- valutazione del rischio di rinvenimento di ordigni bellici inesplosi secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

L'operatore economico dovrà inoltre consegnare alla stazione appaltante apposito piano di sicurezza preliminare prima dell'esecuzione delle indagini, utile ad effettuare una valutazione preliminare dei rischi con particolare riferimento alla presenza di ordigni bellici.

22.3 Documentazione relativa ai servizi opzionali

Riguardo la documentazione da redigere per gli eventuali servizi opzionali (Progetto esecutivo e CSP Lotto 1, PFTE e CSP Lotto 2, Progetto esecutivo e CSP Lotto 2, Direzione Lavori e CSE Lotti 1 e 2) l'affidatario dovrà produrre tutta la documentazione relativa al livello di progettazione di Fattibilità Tecnica ed Economica di cui al D.lgs. n. 36/23 e ss.mm.ii., nonché secondo tutte le leggi e le norme di settore e la regola dell'arte e da quanto indicato nel presente documento.

23 Tempi di svolgimento dei servizi

Si riporta di seguito una rappresentazione programmatica delle fasi progettuali dell'intervento in relazione agli STEP individuati sino al completamento delle attività di progettazione e verifica dell'intero compendio (Lotto 1 e 2) affidate ai sensi dell'art. 46 comma 3 del D.Lgs. 36/2023.

Si precisa che i diversi step esecutivi potranno anche essere avviati contemporaneamente, qualora non vi sia interferenza o propedeuticità tra le stesse:

STEP ATTIVITÀ PRINCIPALE		DURATA
Step 1	Elaborazione dell'idea progettuale vincitrice della procedura concorsuale: Fase 1 + Fase 2	secondo tempistiche del concorso di progettazione riportate nel disciplinare
Step 2	Avvio contratto principale, esecuzione delle indagini preliminari ed acquisizione degli esiti	60 giorni dall'avvio del RUP/DEC
Step 3	Completamento degli elaborati di cui al PFTE Lotto 1 per l'avvio della CdS	(90 gg dal verbale di avvio della progettazione)
Step 4	Conferenza di servizi, approvazione progetto	secondo tempistiche definite dalla norma e dettate dalla procedura di CdS
Step 5	Consegna elaborati aggiornati ed integrati a seguito della chiusura della CdS necessari per la verifica progettuale	Massimo 30 giorni dall'avvio del RUP/DEC
Step 6	Verifica PFTE (Lotto 1) aggiornamento della documentazione in base ai risultati della verifica finale	massimo 15 giorni per l'aggiornamento della documentazione in base ai risultati della verifica finale

A valle dell'identificazione del vincitore del concorso, in accordo al cronoprogramma, espresso in giorni naturali e consecutivi, sono previste ulteriori consegne intermedie specifiche all'interno delle macro-attività come precedentemente individuate nei diversi STEP.

Le attività saranno da svolgersi entro le tempistiche di seguito individuate:

- **entro 7 (sette) giorni dalla richiesta da parte del RUP/DEC** l'Aggiudicatario dovrà presentare il cronoprogramma per l'esecuzione delle attività relative al piano di indagini o, qualora ritenuto opportuno dall'Operatore, aggiornamento del piano delle indagini stesse.
- **Entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta da parte del RUP/DEC** l'Aggiudicatario dovrà consegnare alla Stazione Appaltante il **piano di lavoro e il cronogramma** dettagliato delle prestazioni completo delle date di approntamento degli elaborati intermedi e finali, oltre al **Piano di Gestione Informativa** dell'opera.

Al fine di monitorare lo stato d'avanzamento della produzione progettuale, inoltre, sono previste riunioni di aggiornamento intermedie tra Stazione Appaltante, Aggiudicatario e committenti, ogni volta che lo sviluppo della progettazione lo renda necessario.

Inoltre, in base alla tempistica che verrà decisa dal RUP ed in base al piano di verifica consegnato l'Affidatario è tenuto a consegnare al Committente, con **apposita relazione** e condivisione su piattaforma digitale, lo stato di avanzamento progressivo della progettazione corredato dagli elaborati grafici, di calcolo e documentali ultimati o in corso.

I termini temporali sopra indicati sono da considerarsi perentori, tassativi e indifferibili e sarà considerata grave inadempienza contrattuale il mancato rispetto dei termini per colpa dell'Aggiudicatario o il rilascio di prodotti, anche intermedi, carenti o incompleti.

Detti termini non tengono in considerazione eventuali ritardi relativi a prestazioni non rientranti nell'oggetto del servizio o nella competenza dell'Aggiudicatario (quali, a titolo di esempio l'acquisizione di pareri ufficiali dagli Enti preposti, le verifiche progettuali, ecc.) o a quest'ultimo non imputabili.

Resta facoltà dell'Aggiudicatario, ai sensi dell'art. 121 del Codice, chiedere sospensioni della prestazione qualora circostanze particolari, non prevedibili al momento della stipulazione del presente Contratto, impediscano la regolare esecuzione delle prestazioni oggetto del Contratto. In tal caso il RUP può disporre la sospensione della prestazione compilando apposito verbale sottoscritto dall'Aggiudicatario. Al cessare delle ragioni che hanno imposto la sospensione è redatto analogo verbale di ripresa che dovrà riportare il nuovo termine di esecuzione del contratto. In relazione a particolari difficoltà o ritardi che dovessero emergere durante lo svolgimento dell'incarico, il RUP ha facoltà di concedere motivate proroghe, al fine di garantire la qualità e il buon esito dell'incarico stesso.

24 L'iter autorizzativo dei servizi richiesti

Al fine di ottenere tutti i pareri e gli atti abilitativi comunque denominati è compito dell'operatore economico quello di definire compiutamente l'iter procedurale proposto nel cronoprogramma e di seguito schematizzato:

- elaborare la relazione di valutazione archeologica preventiva e di tutto il necessario per l'avvio della procedura di "verifica preventiva dell'interesse archeologico", come disciplinato dall'allegato I.8 del D.lgs. n. 36/2023.;
- definizione delle amministrazioni partecipanti e predisposizione del materiale necessario per l'avvio della "conferenza semplificata" come disciplinato dal' art. 38 del d.lgs. 36/2023₂ (anche ai fini del D.P.R. 383/1994) e dalla L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
- analisi dei diversi scenari conseguenti ai possibili esiti della Conferenza semplificata e analisi delle conseguenti scelte progettuali.

L'iter autorizzativo e, più in generale, i contenuti della progettazione, dovranno essere definiti tenendo conto delle eventuali modifiche del quadro regolatorio e vincolistico sopravvenute alla pubblicazione del bando e dovranno comunque garantire l'effettiva realizzabilità dell'intervento, senza maggiori oneri a carico del committente.

Restano invece ferme le norme sovraordinate e di Legge relative all'attività edilizia.

PARTE IV - INDICAZIONI AMMINISTRATIVE

25 RIFERIMENTI

- Stazione Appaltante: Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia con sede in Palermo Salita Intendenza 2 (piazza Marina) Web: www.agenziademanio.it - pec: dre_sicilia@pce.agenziademanio.it;
- Responsabile Unico del Progetto: Arch. Maximilian Munda, in servizio presso l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sicilia - e-mail: maximilian.munda@agenziademanio.it, nominato con atto prot. n. Prot. Reg. Int. 2024/2992/DRSIC del 05/12/2024
- DEC: 'Ing. Euthimia Kritsikokas, nominato con nota prot. n. Reg. Int. 2025/1188/DRSIC del 23/07/2025.

25.1 Ufficio del R.U.P.

La conduzione dell'appalto è affidata all'ufficio del RUP ai sensi dell'art. 15 del Codice degli Appalti e l'esecuzione del servizio è disciplinata dal Titolo III del D.M Infrastrutture 7 marzo 2018 n. 49 8artt. 13-26).

L'ufficio del RUP oltre che dal Responsabile Unico del Progetto, è costituito dal DEC (Direttore dell'Esecuzione del Contratto) e dai supporti di cui il RUP si avvale per le materie specialistiche e per la eventuale verifica di condizioni contrattuali particolari:

L'ufficio del RUP sarà l'unico interlocutore diretto e referente per l'affidatario, tanto per eventuali problematiche connesse allo svolgimento del servizio, quanto per la interlocuzione con le Amministrazioni interessate dal Piano di Razionalizzazione: l'Affidatario non potrà eseguire disposizioni e direttive che non provengano in forma scritta dall'ufficio del RUP, anche nel caso esse dovessero provenire da altre Amministrazioni.

25.2 Responsabile designato dall'affidatario

L'Affidatario dovrà indicare, **entro 7 (sette)** giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione, la persona fisica designata come responsabile rappresentante dell'Affidatario, che si renderà disponibile in qualità di referente nei confronti dell'Agenzia del Demanio per tutto quanto attiene allo svolgimento delle prestazioni oggetto di appalto. In caso di temporanea assenza, per motivi eccezionali, del referente designato, l'Affidatario dovrà comunicare preventivamente la persona delegata a sostituirlo.

Ciascuna delle parti potrà sostituire il proprio referente, dandone comunicazione scritta all'altra parte, senza potere, per questo, invocare una sospensione dei termini per il servizio.

26 Categorie di lavori e stima economica dei lavori

Nella successiva tabella, il costo stimato di realizzazione dell'opera viene articolato nelle diverse categorie di lavoro previste, identificate secondo i codici "ID-Opere" di cui al D.M. 17 giugno 2016 in materia di corrispettivi professionali per i Servizi di Architettura e Ingegneria, richiamato dall'Allegato I.13, "Determinazione dei parametri per la progettazione" del D.lgs. 36/2023.

La suddivisione nelle "ID-opere" indicate in tabella non è vincolante ai fini dello sviluppo delle proposte progettuali e costituisce mero parametro di riferimento per l'individuazione dei requisiti speciali tecnico-organizzativi e per il calcolo dei corrispettivi relativi alle prestazioni professionali richieste, in applicazione dell'art. 41 comma 15 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36.

CATEGORIA		GRADO DI COMPLESSITA'	IMPORTO LAVORI	%	IMPORTO LAVORI LOTTO 1	IMPORTO LAVORI LOTTO 2
Edilizia (principale)	E.16	1,2	11.688.224,01 €	29%	11.688.224,01 €	-

Edilizia (secondaria)	E.15	0,95	1.198.474,20 €	3%	1.198.474,20 €	-
Strutture (secondaria)	S.03	0,95	7.390.829,08 €	19%	6.795.479,08 €	595.350,00 €
Edilizia (secondaria)	E.06	0,95	1.024.002,00 €	3%		1.024.002,00 €
Impianti (secondaria)	IA.02	0,85	2.956.331,63 €	7%	2.718.191,63 €	238.140,00 €
Impianti (secondaria)	IA.04	1,3	4.434.497,45 €	11%	4.077.287,45 €	357.210,00 €
Impianti (secondaria)	IA.01	0,75	2.069.432,14 €	5%	1.902.734,14 €	166.698,00
Verde ed opere di arredo urbano	E.17	0,65	9.308.625,00 €	23%	9.308.625,00 €	-
TOTALI			40.070.415,50 €	100%	37.689.015,51 €	2.381.400,00 €

27 Montepremi del concorso e stima dei servizi da affidare

27.1 Montepremi del concorso

Per i concorrenti che hanno presentato i progetti risultati ammessi alla seconda fase del concorso e collocatisi in graduatoria finale del concorso con un punteggio non inferiore a 50/100, salvo esito positivo di tutte le verifiche effettuate dalla stazione appaltante, è previsto un premio come meglio descritto nel documento Disciplinare di concorso, il cui montepremi ammonta ad euro 140.000,00.

In particolare, l'importo relativo al primo premio del concorso da riconoscere al vincitore corrisponde all'affidamento del servizio, pari ad euro 1.574.484,74 ed i concorrenti classificatisi dal 2° al 5° posto, riceveranno un premio di 140.000,00, come meglio indicato nel Disciplinare di concorso.

27.2 Parcelle dei servizi principali ed opzionali

L'importo presunto complessivo del servizio, non soggetto a ribasso, è stato calcolato ai sensi del Decreto del Ministro della Giustizia 17 giugno 2016 "Approvazione delle Tabelle dei corrispettivi commisurati a livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'art. 41 comma 15 del D.Lgs 36/2023 ed al relativo Allegato I.13, facendo riferimento alle relative tariffe professionali, nonché secondo i principi della L. 21/04/2023 n. 49 sull'equo compenso.

Sulla base del costo stimato dei lavori quantificati in € 40.070.415,50 (euro quarantamilionizerosettantamilaquattrocentoquindici/50) oltre IVA, ed alle valutazioni afferenti alle categorie d'opera previste, è stato possibile procedere alla determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara per l'affidamento del servizio.

L'importo totale determinato per la redazione dei servizi principali ed opzionali, al netto di iva e cassa, complessivo dei servizi tecnici da affidare, stimato ai sensi dell'art. 14 comma 4 del D.lgs. n. 36/2023 è pari ad **€ 4.953.684,45 (euro quattromilioninovecentocinquantatremilaseicentoottantaquattro/45)** comprensivo del **10%** di incremento previsto per l'applicazione della metodologia BIM, come meglio indicato nelle tabelle successive suddivise per lotti funzionali.

LOTTO	VALORE Opere	TOTALE Prestazioni (incluse spese e oneri accessori)	SERVIZI
LOTTO 1	37.689.015,50 €	41.107,52 €	PRINCIPALE ○ Indagini conoscitive
		1.533.377,22 €	PRINCIPALE ○ Progetto di fattibilità tecnica economica
		1.057.165,94 €	OPZIONALE <i>(Art 76 comma 5 d.lgs. 36/2023)</i> ○ Progetto ESECUTIVO e CSP
		1.987.124,16 €	OPZIONALE <i>(Art 76 comma 5 d.lgs. 36/2023)</i> ○ Direzione Lavori e CSE

LOTTO	VALORE Opere	TOTALE Prestazioni (incluse spese e oneri accessori)	SERVIZI
LOTTO 2 OPZIONALE	2.381.400,00 €	334.909,61 €	OPZIONALE <i>(art 76 comma 5 d.lgs. 36/2023)</i> PFTE, Progetto Esecutivo e CSP

L'importo come precedentemente individuato comprende, oltre il compenso per i servizi intellettuali, le attività minime richieste da questa S.A. relative all'esecuzione delle indagini ambientali e prove di laboratorio, computate e stimate sulla base del Prezzario della Regione Sicilia anno 2024 e pari ad un importo di € 39.150,02 (euro trentanovemila centocinquanta/02) oltre oneri di sicurezza pari al 5% dell'importo e corrispondente a 1.957,50 €.

Resta inteso che l'affidatario del servizio di progettazione può implementare a sue spese il piano di indagini indicato qualora lo ritenga opportuno e necessario. In tal caso, come già indicato al par. 3.1 del presente documento, l'O.E. è tenuto a darne motivata giustificazione al RUP che dovrà autorizzare l'ulteriore spesa.

La determinazione dell'importo delle indagini previste dalla S.A. è dettagliata all'interno dell'Allegato 11 – *Computo metrico indagini e dell'allegato 12 – Incidenza manodopera indagini*

L'importo della prestazione riferita al Progetto di fattibilità tecnica ed Economica si intende omnicomprensivo, fisso ed invariabile per tutta la durata del contratto e include anche tutte le spese relative alle indagini ex art. 6 comma 7 lett. B e C dell'All.I.7 del D.Lgs. 36/2023 necessarie all'espletamento dell'attività di progettazione.

Non sarà riconosciuta alcuna maggiorazione dell'importo sopra menzionato né abbuono in caso di aumento di costi derivante da qualsivoglia ragione o per prestazioni necessarie al completamento dei servizi di progettazione secondo quanto sarà richiesto dal RUP, fermo restando l'applicazione della clausola di revisione prezzi prevista nello schema di contratto.

Sono a carico dell'Aggiudicatario tutti gli oneri e rischi relativi alla prestazione oggetto del contratto, intendendosi remunerati con il prezzo contrattuale ogni attività – comprensiva dei relativi oneri - che si rendessero necessari per l'espletamento della stessa o, comunque, necessari per un corretto e completo adempimento delle obbligazioni previste, sicché nessun rimborso o ulteriore spesa sarà imputata all'Agenzia.

28 Il contratto

Con Determina del Direttore Regionale Sicilia dell'Agenzia del Demanio del 30/07/2025 prot. Reg. Int. 20251259/DRSI, è stato avviato il procedimento del concorso di progettazione in due fasi per l'individuazione del vincitore quale contraente, l'affidamento del servizio in oggetto ed è stato

disposto che l'importo a base di gara relativo al servizio di architettura e ingegneria fa riferimento ai seguenti servizi:

Progetto di Fattibilità Tecnica Economica completo di indagini e relativi oneri per la sicurezza così come descritto nel presente documento.

Il contratto previsto per i servizi in oggetto ammonta ad **1.574.484,74** (unmilione cinquecentosettantaquattromilaquattrocentoottantaquattro/74) comprensivo delle spese, oneri accessori comprensivi di indagini ambientali, geologiche, geotecniche, spese di laboratorio e per rilascio certificati di prova ecc (come meglio indicato al par. 3 del presente DIP) al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge.

L'importo è remunerativo di tutte le prestazioni richieste dai documenti di gara, pertanto, qualora in fase di redazione del PFTE gli importi delle categorie di lavori dovessero mutare, la parcella di incarico non sarà soggetta a modifiche. Nel corrispettivo del servizio resta compreso anche l'onorario per l'attività necessaria alla predisposizione degli elaborati connessi all'ottenimento di tutti i pareri, nulla osta e autorizzazioni necessari.

L'operatore economico inteso come raggruppamento temporaneo di imprese è tenuto a comunicare i dati di registrazione dell'atto notarile costituente il raggruppamento. Dovranno inoltre essere riportati esplicitamente i nominativi dei responsabili e degli elaborati delle diverse discipline specialistiche secondo quanto previsto nel capitolo 3.1.2 del disciplinare di gara relativo al gruppo di lavoro minimo.

28.1 Piano di lavoro e piano di gestione informativa (PGI)

Il Progettista, **entro 15 (quindici)** giorni dalla sottoscrizione del contratto, dovrà predisporre e consegnare il Piano di Lavoro e l'Elaborato di sintesi comprendente tutti gli elementi di riferimento necessari per garantire un corretto svolgimento dei Servizi. Il Piano dovrà tenere conto delle scadenze intermedie precisate nel presente documento e dovrà comprendere almeno le seguenti sezioni:

- organizzazione e struttura del Gruppo di Lavoro del Progettista e sue interfacce esterne;
- procedure e metodologie relative ai Servizi;
- elenco degli elaborati progettuali e dei disegni previsti;
- struttura ed indice preliminare degli elaborati da emettere;
- strumenti informatici (HW e SW) utilizzati;
- cronoprogramma dettagliato dei Servizi.

Il Piano di lavoro dovrà essere dettagliato ed esecutivo e dovrà riguardare tutte le attività a carico del Progettista e costantemente aggiornato.

La consegna sarà composta dai seguenti elementi

1. **PIANO DI LAVORO** - Programma dettagliato delle attività con proposta di adozione di strumenti digitali per la condivisione di ogni fase progettuale volto ad agevolare i processi di project monitoring da parte della Stazione Appaltante. Il fascicolo dovrà esplicitamente trattare anche quanto relativo allo svolgimento delle indagini ed eventuale suo aggiornamento. Dovranno essere pianificate un numero congruo di riunioni periodiche di confronto con la S.A. coerentemente con la programmazione delle consegne intermedie di seguito indicate;
2. **CONSEGNA DI UN ELABORATO DI SINTESI**, contenente:
 - o definizione dei fabbisogni e sintesi di impostazione progettuale
 - o Concept architettonico e idee progettuali preliminari
 - o valutazione economica sommaria della proposta progettuale
3. **PIANO DI GESTIONE INFORMATIVA**. L'aggiudicatario inoltre dovrà predisporre e consegnare, **entro 15 (quindici)** giorni dalla sottoscrizione del contratto, il **Piano di Gestione informativa (PGI)**, utilizzando il template "*BIMSO – Specifica Operativa OGI*", messo a disposizione durante la fase di gara per la compilazione dell'offerta di gestione informativa (OGI). Il **PGI** è un documento dinamico in continuo aggiornamento durante l'esecuzione del servizio.

Il Piano di Gestione Informativa dovrà riportare, preferibilmente in forma matriciale o, comunque, in forma analitica, l'equivalenza tra i contenuti informativi presenti negli elaborati progettuali dei vari livelli di progettazione e quelli presenti nei modelli informativi, oltre alla specifica relativa alle modalità di generazione da questi ultimi degli elaborati predetti, al fine di meglio governare la prevalenza contrattuale anche tramite la predisposizione di appositi allegati.

Il Piano di Gestione informativa dovrà essere formalmente autorizzato dall'ufficio del RUP e potrà essere soggetto a modifiche qualora durante l'esecuzione del servizio ciò venisse ritenuto necessario.

Nel caso di eventuale avvio anticipato dell'esecuzione del servizio, ai sensi dell'art. 19 c.2 del DM 49/2018, anche nelle more della stipula formale del contratto, come previsto dall'art. 32 c.8 e c.13 del codice, i termini previsti nel presente articolo decorreranno dal formale avvio da parte del DEC.

In caso di mancato rispetto del suddetto termine saranno applicate le penali.

Piano di condivisione informativa del Progetto

Data l'importanza dell'opera, si prevede che saranno organizzati incontri istituzionali con tutti gli stakeholders finalizzati alla condivisione degli sviluppi progettuali. Per l'attuazione dell'interscambio di informazioni, tra la S.A. ed il soggetto affidatario si utilizzeranno le modalità che l'affidatario si impegnerà a garantire nella relazione metodologica presentata in fase di offerta comprendenti sistemi documentali, grafici e di comunicazione anche digitali attraverso i quali l'operatore economico possa costantemente aggiornare gli stakeholders e la S.A.

28.2 Disciplina del subappalto

Non può essere affidata in subappalto l'integrale esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto. L'affidatario, inteso anche come raggruppamento temporaneo di imprese e/o professionisti, deve eseguire direttamente le prestazioni di progettazione, fatta eccezione per le attività richieste in capo al geologo, all'agronomo, lighting designer, all'archeologo nonché per le attività relative alle indagini ed eventuali rilievi. Tali attività possono essere subappaltate ma, a loro volta, non possono essere oggetto di ulteriore subappalto a cascata. Ciò in ragione sia dell'esigenza di rafforzare il controllo dei luoghi di lavoro, di garantire una più intensa tutela delle condizioni di lavoro e della salute e sicurezza sul lavoro, sia del fatto che le circostanze e le caratteristiche del servizio richiedono una gestione unitaria inconciliabile con il c.d. subappalto a cascata, il quale renderebbe eccessivamente difficile dal punto di vista tecnico il coordinamento dei diversi subcontraenti, rischiando di pregiudicare seriamente la corretta esecuzione dell'appalto e la qualità della progettazione.

28.3 Disciplina dei pagamenti

STEP 1 – Vedi cap. del Disciplinare di gara 5.7

Il pagamento del corrispettivo per la redazione del PFTE Lotto 1 verrà effettuato, in base a quanto indicato nell'art.27 per la documentazione da presentare, secondo le seguenti modalità:

STEP 2 - Elaborazione delle indagini preliminari

- L' 80% dell'importo delle indagini preliminari verrà corrisposto a seguito della consegna delle analisi di laboratorio e report preliminare sulle indagini, previa verifica positiva da parte della S.A. e nel rispetto dei tempi imposti dal contratto.

STEP 3 - Completamento del PFTE (Lotto 1)

A seguito della consegna degli elaborati di PFTE Lotto 1 finalizzati all'indizione della Conferenza dei servizi verranno erogati:

- Saldo del 20% dell'importo delle indagini corrisposto a seguito della consegna del report conclusivo sulle indagini preliminari
- Acconto pari al **50%** dell'importo contrattuale per la redazione del PFTE Lotto 1 al netto delle somme erogate.

STEP 4 - Conferenza dei Servizi

In questa fase non è previsto alcun pagamento all'O.E

STEP 5 - Adeguamento PFTE Lotto 1 alla determinazione conclusiva della CDS

In questa fase non è previsto alcun pagamento all'O.E

STEP 6 - Consegna finale del PFTE Lotto 1 a seguito della Verifica della progettazione

- Saldo Finale pari al **50%** dell'importo contrattuale a seguito della consegna finale del PFTE Lotto 1 aggiornato alle risultanze della verifica finale e a seguito dell'emissione del Certificato di Validazione del Servizio;

29 Risoluzione del contratto

Il contratto potrà essere risolto in tutti i casi di inadempimento di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c., previa diffida ad adempiere, mediante pec, entro un termine non superiore a 15 (quindici) giorni dal ricevimento di tale comunicazione.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 122 del Codice, l'Agenzia potrà inoltre risolvere il contratto, fatti salvi e impregiudicati l'incameramento della garanzia definitiva e ogni pretesa risarcitoria della Stazione Appaltante, al verificarsi anche di una soltanto delle seguenti situazioni:

- A) grave inadempimento successivo a 3 (tre) diffide, comunicate a mezzo pec, aventi ad oggetto prestazioni anche di diversa natura oggetto di diffida ai sensi del comma 1;
- B) manifesta incapacità o inidoneità, anche solo legale, nell'esecuzione del servizio;
- C) ingiustificato ritardo nell'avvio del servizio, per ingiustificata sospensione, per ingiustificata interruzione dello stesso, quando il ritardo, la sospensione e l'interruzione si protraggano per un periodo superiore a 15 (quindici) giorni decorrenti dalla data di avvio dell'esecuzione del servizio o dall'ultimo giorno di regolare svolgimento dello stesso;
- D) mancato reintegro della cauzione definitiva nei termini previsti;
- E) applicazione di penali per un importo complessivo superiore al 10% dell'importo contrattuale;
- F) inosservanza del "Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Agenzia ex D.Lgs. n. 231/2001" e dell'"Impegno Etico" reperibili sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio;
- G) inadempimento agli obblighi di tracciabilità previsti dal presente documento;
- H) violazione degli impegni anticorruzione assunti con la sottoscrizione del Patto di integrità presentato in sede di partecipazione alla procedura;
- I) non veridicità, anche parziale, delle dichiarazioni fornite ai fini della partecipazione alla gara e alla fase contrattuale;
- J) quando venga accertato da parte dell'Agenzia il mancato rispetto della normativa sulla sicurezza e sulla salute dei lavoratori di cui al D.Lgs. n. 81/2008;
- K) violazione delle norme relative al subappalto;
- L) sopraggiunte cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 nonché le situazioni di cui all'art. 84, comma 4 e all'art. 91, comma 6, del medesimo Decreto Legislativo (comunicazione/informativa antimafia avente esito negativo);
- M) mancanza, anche sopravvenuta successivamente all'aggiudicazione dell'appalto, dei requisiti minimi di partecipazione alla gara prescritti;
- N) mancata validazione del progetto o l'esito di valutazione "negativa assoluta";
- O) violazione delle prescrizioni contenute nel Disciplinare di Gara, nel presente Documento e nei relativi allegati, nonché delle vigenti normative in tema di appalti pubblici;
- P) frode, grave negligenza o grave inadempienza nell'esecuzione degli obblighi e delle condizioni contrattuali, indipendentemente dall'applicazione delle penali di cui al presente Documento;
- Q) fallimento, concordato preventivo o altra procedura concorsuale che dovesse coinvolgere l'Affidatario;
- R) inosservanza degli obblighi di riservatezza secondo quanto prescritto dal presente Documento;
- S) per inosservanza del divieto di cessione a terzi, anche solo parziale, del contratto;
- T) per la mancata applicazione o la sussistenza di gravi inosservanze delle disposizioni legislative e/o contrattuali che disciplinano il rapporto di lavoro con il personale dipendente dell'Affidatario;

- U) mancato possesso e/o perdita in capo all'Appaltatore dei requisiti di carattere generale di cui agli artt. 94-98 del d.lgs. n. 36/2023 e speciali richiesti per l'espletamento del servizio;
- V) mancato rinnovo della polizza di responsabilità civile professionale di cui al presente Documento;
- W) per il mancato pagamento o la recidiva morosità nel pagamento di somme dovute, a qualsiasi titolo, all'Agenzia;
- X) mancata comunicazione nei termini delle variazioni alla compagine del soggetto Affidatario.

La risoluzione espressa, prevista nel precedente comma, diventerà operativa a seguito della comunicazione ex art. 1456 c.c. che la Stazione Appaltante darà per iscritto all'Affidatario a mezzo pec.

Ove nel corso dell'esecuzione del servizio per esigenze sopravvenute, al momento non prevedibili, l'Agenzia non ritenesse di proseguire nella realizzazione dell'intervento il contratto sarà risolto, fermo restando il corrispettivo dovuto per le prestazioni rese, detratte eventuali penalità.

In caso di risoluzione sarà corrisposto all'Affidatario il prezzo contrattuale delle attività effettuate, detratte le eventuali penalità e spese di cui ai precedenti articoli. La risoluzione dà, altresì, alla Stazione Appaltante il diritto di affidare a terzi l'esecuzione del servizio, in danno dell'Affidatario, con addebito a esso dei costi sostenuti in più rispetto a quelli previsti per l'intero appalto.

Ai sensi dell'art. 124 del Codice la Stazione Appaltante potrà interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, come risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto il completamento del servizio.

L'affidamento avverrà alle medesime condizioni già proposte dall'originario aggiudicatario in sede in offerta.

La Stazione Appaltante si riserva inoltre la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto secondo le modalità ed i termini di cui all'art. 123 del Codice degli Appalti, dandone un preavviso a mezzo PEC all'Affidatario con un termine di almeno 20 (venti) giorni.

In caso di recesso da parte della Stazione Appaltante l'affidatario avrà diritto al pagamento di un corrispettivo commisurato all'attività svolta, purché regolarmente effettuata, comprensiva delle spese sostenute e dovute dalla Stazione Appaltante, rinunciando lo stesso espressamente, ora per allora, a qualsiasi ulteriore eventuale pretesa, anche di natura risarcitoria, e a ogni ulteriore compenso, indennizzo e/o rimborso spese, anche in deroga a quanto previsto dall'art. 1671 del c.c.

Il pagamento di quanto previsto sarà effettuato previa presentazione della documentazione giustificativa del servizio prestato e delle spese sostenute.

30 Divieto di sospendere o di rallentare la esecuzione

Il soggetto Aggiudicatario non può sospendere o rallentare i Servizi con sua decisione unilaterale in nessun caso, nemmeno quando siano in atto controversie con l'Agenzia.

La sospensione o il rallentamento dei Servizi per decisione unilaterale del soggetto Aggiudicatario costituisce inadempienza contrattuale grave e tale da poter motivare la risoluzione del contratto per dolo di questi, qualora - dopo la diffida a riprendere il lavoro entro il termine intimato dall'Agenzia attraverso il RUP e nei modi stabiliti dal presente capitolato – l'Aggiudicatario stesso non vi abbia ottemperato nel termine decorrente dalla data di ricevimento della comunicazione.

In tale ipotesi restano a carico del soggetto Aggiudicatario del servizio tutti gli oneri e le conseguenze derivanti da tale risoluzione.

31 Sorveglianza e monitoraggio del servizio

La Stazione Appaltante vigilerà sulle attività per la migliore riuscita del servizio. L'ufficio del RUP sarà l'unico interlocutore e referente per l'Affidatario ogni qualvolta si presentino problemi relativi allo svolgimento del presente servizio. Al fine di controllare lo svolgimento delle attività, l'Affidatario dovrà redigere un report delle attività con una cadenza da stabilire nel Piano di Lavoro tenendo presente che tale cadenza non dovrà essere comunque superiore ai 30 (trenta) giorni e nel rispetto di quanto riportato al Capitolo 22 del presente documento in merito alla "Verifica del servizio e validazione del progetto".

È comunque facoltà dell'ufficio del RUP di effettuare verifiche e controlli nel corso di esecuzione del servizio e/o in coincidenza delle consegne parziali previste dal presente documento.

32 Modifiche al contratto affidato

Nel corso del rapporto contrattuale l'Agenzia del Demanio, in relazione a proprie esigenze, si riserva, nei modi e nei casi ammessi e previsti dalla lex specialis di gara e dalla normativa vigente, la facoltà di sospendere, ridurre o aumentare le prestazioni del servizio affidato, fermo restando che dovrà essere mantenuto inalterato il livello di qualità.

Le modifiche al contratto, disposte nel corso della sua esecuzione, dovranno essere autorizzate dalla Stazione Appaltante, secondo quanto previsto dall'art. 120 del Codice dei Contratti pubblici.

33 Precisazioni di natura procedurale sull'appalto dei lavori

Sia per l'affidamento oggetto della procedura concorsuale, sia per i suddetti affidamenti opzionali verrà stipulato apposito contratto mediante scrittura privata in modalità elettronica ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D.Lgs. 36/2023.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.

34 Obblighi specifici dell'aggiudicatario

Il soggetto Aggiudicatario dovrà eseguire le prestazioni oggetto del contratto a perfetta regola d'arte, con la massima diligenza ed elevati livelli qualitativi, nel rispetto delle norme vigenti e secondo le condizioni, le modalità ed i termini previsti nella documentazione presentata in sede di gara e nel presente documento.

Fermo quanto previsto nel precedente punto, l'Aggiudicatario si obbligherà, a titolo esemplificativo e non esaustivo a:

- comunicare all'Agenzia del Demanio ogni informazione ritenuta idonea a dare conoscenza del corretto svolgimento del servizio;
- ad eseguire le prestazioni conformemente al presente Documento di Indirizzo alla Progettazione e secondo quanto indicato nella documentazione presentata in sede di gara;
- a manlevare e tenere indenne la Stazione Appaltante da tutte le conseguenze derivanti dall'eventuale inosservanza delle norme applicabili;
- a dare preventiva comunicazione alla Stazione Appaltante di eventuali situazioni di potenziale incompatibilità al fine di valutarne congiuntamente gli effetti, restando inteso che in caso di inosservanza di detto obbligo l'Agenzia ha la facoltà risolvere di diritto il contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c.;
- a consentire all'Agenzia del Demanio di procedere, in qualsiasi momento, anche senza preavviso, alle verifiche sulla piena e corretta esecuzione del contratto e a prestare la propria collaborazione per consentire lo svolgimento di tali verifiche. Si intenderanno assunti dal Progettista tutti gli oneri e responsabilità connessi al completo espletamento della prestazione di cui trattasi con le modalità e nei tempi prescritti nel presente Documento di Indirizzo alla Progettazione, nella documentazione presentata in sede di gara e delle vigenti disposizioni in materia.
- Tutti gli elaborati prodotti saranno debitamente timbrati e sottoscritti dall'Aggiudicatario e segnatamente dai soggetti indicati e abilitati alla firma del progetto.

Tali oneri specifici e responsabilità si intendono compensati nel corrispettivo contrattuale.

A tal riguardo, si precisa che l'osservanza delle prescrizioni del presente Documento e nel contratto nonché l'ingerenza dell'Agenzia nella progettazione e realizzazione delle opere non esime la piena responsabilità del Progettista incaricato circa l'espletamento dell'incarico secondo le sopracitate modalità.

L'Aggiudicatario si obbliga ad eseguire tutte le prestazioni previste nel rispetto delle norme vigenti e secondo le condizioni, le modalità, i termini e le prescrizioni contenute nel presente Documento.

L'Aggiudicatario con la presentazione dell'offerta prende atto di aver valutato le difficoltà di esecuzione dei lavori, le attività presenti nell'area, l'impegno richiesto dalle attività richieste nel presente Documento di Indirizzo alla Progettazione, e che quindi la sua offerta è presentata considerando tutto quanto riguarda lo sviluppo dell'incarico.

35 Osservanza di norme previdenziali, assistenziali e a tutela del personale impiegato

L'Affidatario è unico responsabile nei confronti del personale impiegato e dei terzi coinvolti nell'espletamento del servizio. Esso è obbligato a osservare la normativa vigente a tutela dei lavoratori, sotto ogni profilo, anche quello previdenziale e della sicurezza ed in particolare ricadono sull'Affidatario:

- l'obbligo di garantire il personale impiegato per le ipotesi di infortunio di qualsiasi genere che possano verificarsi nello svolgimento delle attività oggetto del presente servizio, dotandolo tutta la strumentazione e i Dispositivi di Protezione individuali per eseguire le lavorazioni e i rilievi richiesti e sollevando la Stazione Appaltante da ogni eventuale richiesta di risarcimento;
- l'obbligo di osservare, oltre che il presente Capitolato/DIP, tutta la normativa cogente, vigente alla data attuale o che assume validità durante l'espletamento del servizio, in tema di assicurazioni sociali del personale addetto, e di corrispondere i relativi contributi, esonerando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità civile in merito;
- l'obbligo di applicare al proprio personale, impiegato nell'espletamento del servizio, condizioni normative e retributive adeguate e in linea con il contratto collettivo nazionale e territoriale in vigore per il settore e la zona di riferimento;

In caso di inadempienza contributiva risultante dal documento unico di regolarità contributiva relativo al personale dipendente dell'Affidatario o del subappaltatore impiegato nell'esecuzione del contratto, ovvero di ritardo nel pagamento delle relative retribuzioni dovute, si applicano le disposizioni di cui all'art. 30, comma 5, 5-bis e 6 del Codice degli Appalti.

36 Obbligo di riservatezza

L'Affidatario ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui venga in possesso e, comunque, a conoscenza, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del Contratto.

L'obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale originario o predisposto in esecuzione del presente Contratto.

L'Affidatario è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché di subappaltatori e dei dipendenti, consulenti e collaboratori di questi ultimi, degli obblighi di segretezza anzidetti.

In caso di inosservanza degli obblighi di riservatezza, l'Amministrazione ha la facoltà di dichiarare risolto di diritto il presente Contratto, fermo restando che l'Affidatario sarà tenuto a risarcire tutti i danni che dovessero derivare alla stessa.

37 Tracciabilità dei flussi finanziari

Il contratto d'appalto è soggetto agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13 agosto 2010, n. 136.

L'affidatario deve comunicare alla Stazione appaltante:

- gli estremi identificativi dei conti correnti bancari o postali dedicati, con l'indicazione dell'opera/servizio/fornitura alla quale sono dedicati;
- le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare sugli stessi;
- ogni modifica relativa ai dati trasmessi.

La comunicazione deve essere effettuata entro sette giorni dall'accensione del conto corrente ovvero, nel caso di conti correnti già esistenti, dalla loro prima utilizzazione in operazioni finanziarie relative ad una commessa pubblica. In caso di persone giuridiche, la comunicazione deve essere sottoscritta da un legale rappresentante ovvero da un soggetto munito di apposita procura. L'omessa, tardiva o incompleta comunicazione degli elementi informativi comporta, a carico del soggetto inadempiente, l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 3.000 euro.

Il mancato adempimento agli obblighi previsti per la tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto comporta la risoluzione di diritto del contratto.

In occasione di ogni pagamento all'appaltatore o di interventi di controllo ulteriori si procede alla verifica dell'assolvimento degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.

Il contratto è sottoposto alla condizione risolutiva in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche o di Società Poste Italiane S.p.a. o anche senza strumenti diversi dal bonifico bancario o postale che siano idonei a garantire la piena tracciabilità delle operazioni per il corrispettivo dovuto in dipendenza del presente contratto.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della legge 136/10, l'Aggiudicatario dovrà utilizzare il conto corrente bancario o postale dedicato alla commessa che sarà comunicato (ovvero, in caso di raggruppamento senza mandato all'incasso in favore della mandataria, i conti correnti bancari o postali dedicati alla commessa che ciascun componente del raggruppamento avrà comunicato) prima della stipula del contratto unitamente all'indicazione dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sullo stesso.

L'Aggiudicatario dovrà, altresì, inserire nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e subcontraenti un'apposita clausola, a pena di nullità, con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità finanziaria prescritti dalla citata Legge.

L'Aggiudicatario dovrà dare immediata comunicazione alla Stazione Appaltante ed alla Prefettura territorialmente competente della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

L'Aggiudicatario dovrà, inoltre, trasmettere i già menzionati contratti alla Stazione Appaltante, ai fini della verifica di cui all'art. 3 comma 9 della legge n. 136/2010.

L'inadempimento degli obblighi previsti nel presente articolo costituirà ipotesi di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

In caso di cessione del credito derivante dal contratto, il cessionario sarà tenuto ai medesimi obblighi previsti per L'Aggiudicatario nel presente articolo e ad anticipare i pagamenti al Professionista incaricato mediante bonifico bancario o postale sul conto concorrente dedicato.

38 Penali per ritardo

Qualora l'Aggiudicatario non rispetti i termini finali o intermedi previsti per la consegna degli elaborati, sarà applicata, per ogni giorno di ritardo sulla consegna finale o parziale, una penale da calcolare nella misura **dell'1,5 % (uno/5 per mille)** dell'intero importo contrattuale, che sarà trattenuta sul saldo del compenso; in ogni caso l'ammontare complessivo della penale non può eccedere il 10% (dieci per cento) del corrispettivo pattuito. Ai fini del calcolo della penale si devono considerare i compensi per tutti gli atti tecnici da redigere o predisporre, anche qualora il ritardo riguardi uno solo di tali atti.

In caso di superamento del limite massimo delle penali di cui sopra, l'amministrazione avrà facoltà di risolvere il contratto.

La penale non esclude la responsabilità dell'Aggiudicatario per eventuali maggiori danni subiti dalla Stazione Appaltante purché debitamente provati secondo le norme del vigente ordinamento giuridico.

I tempi necessari per eventuali decisioni o scelte della Stazione Appaltante o per l'ottenimento di pareri o nulla-osta preventivi, purché certificati dal RUP, non potranno essere computati nei tempi concessi per l'espletamento dell'incarico.

Per motivi validi e giustificati, la Stazione Appaltante, potrà concedere proroghe, previa richiesta motivata presentata dall'Aggiudicatario al RUP, prima della scadenza del termine fissato.

Rientra nell'applicazione delle penali il mancato riscontro dei tempi assegnati in caso di integrazioni richieste a vario titolo, compreso i casi di adeguamento a seguito di: conferenza dei servizi; verifica progettuale ex art. 42; project monitoring etc.

Affinché i tempi possano ritenersi rispettati gli elaborati consegnati entro la scadenza prefissata dovranno essere esaustivi e completi in ogni loro aspetto tecnico, economico e amministrativo.

Gli eventuali inadempimenti contrattuali idonei a dare luogo all'applicazione delle penali verranno formalmente contestati all'Appaltatore per iscritto dal Responsabile del Progetto a mezzo PEC.

L'aggiudicatario dovrà quindi comunicare sempre a mezzo PEC le proprie deduzioni al RUP nel termine massimo di cinque giorni lavorativi dalla contestazione. Qualora dette deduzioni non vengano ritenute fondate ovvero l'appaltatore non trasmetta alcuna osservazione entro i termini

concessi, potranno essere applicate le penali di cui sopra. Tale attività potrà essere svolta anche al termine dell'appalto, in occasione della verifica finale sull'andamento medesimo. Tutte le penali saranno contabilizzate in detrazione, in occasione del saldo finale della prestazione.

39 Garanzie e coperture assicurative

Ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. 36/2023 l'aggiudicatario dovrà produrre le seguenti garanzie:

- A) a garanzia di tutti gli oneri ivi derivanti e prima della stipula del contratto, una cauzione definitiva, con le modalità previste dall'art. 106 del codice degli appalti.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Ai sensi dell'art. 117, comma 3, del Codice degli Appalti, la garanzia è prestata per l'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e per il risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché per il rimborso delle somme pagate in più all'esecutore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'appaltatore. La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione e secondo le modalità previste dal comma 8. La stazione appaltante può richiedere all'aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere. Alla garanzia definitiva si applicano le riduzioni previste dall'articolo 106, comma 8, per la garanzia provvisoria.

La Stazione Appaltante ha altresì diritto di valersi sulla cauzione definitiva, ai sensi dell'art. 117 comma 5, del Codice degli Appalti, per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, servizi o forniture nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'esecutore. Possono altresì incamerare la garanzia per il pagamento di quanto dovuto dall'esecutore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori addetti all'esecuzione dell'appalto. La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80 per cento dell'iniziale importo garantito. L'ammontare residuo della garanzia definitiva permane fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione, o comunque fino a dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. Lo svincolo è automatico, senza necessità di nulla osta del committente, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte dell'appaltatore, degli stati di avanzamento dei lavori o di analogo documento, in originale o in copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione. Tale automatismo si applica anche agli appalti di forniture e servizi. Sono nulle le pattuizioni contrarie o in deroga. Il mancato svincolo nei quindici giorni dalla consegna degli stati di avanzamento o della documentazione analoga costituisce inadempimento del garante nei confronti dell'impresa per la quale la garanzia è prestata.

- B) Ai sensi dell'art. 117, comma 9, del Codice degli Appalti, il pagamento della rata di saldo è subordinato alla costituzione di una cauzione o di una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa pari all'importo della medesima rata di saldo maggiorato del tasso di interesse legale applicato per il periodo intercorrente tra la data di emissione del certificato di collaudo o della verifica di conformità nel caso di appalti di servizi o forniture e l'assunzione del carattere di definitività dei medesimi.

Nota: il mancato reintegro della cauzione in caso di inottemperanza e di impossibilità di rivalersi sui ratei successivi da corrispondere, comporta la risoluzione del contratto con l'Affidatario, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice civile.

L'importo della garanzia, ai sensi dell'art. 106 co. 8, e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 30 per cento per gli operatori economici ai quali sia rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000. Si applica la riduzione del 50 per cento, non cumulabile con quella di cui al primo periodo,

nei confronti delle micro, delle piccole e delle medie imprese e dei raggruppamenti di operatori economici o consorzi ordinari costituiti esclusivamente da micro, piccole e medie imprese. L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 10 per cento, cumulabile con la riduzione di cui al primo e secondo periodo, quando l'operatore economico presenti una fideiussione, emessa e firmata digitalmente, che sia gestita mediante ricorso a piattaforme operanti con tecnologie basate su registri distribuiti ai sensi del comma 3. L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto fino ad un importo massimo del 20 per cento, cumulabile con le riduzioni di cui al primo e secondo periodo, quando l'operatore economico possieda uno o più delle certificazioni o marchi individuati, tra quelli previsti dall'allegato II.13, nei documenti di gara iniziali che fissano anche l'importo della riduzione, entro il limite massimo predetto. In caso di cumulo delle riduzioni, la riduzione successiva è calcolata sull'importo che risulta dalla riduzione precedente. Per fruire delle riduzioni di cui al presente comma l'operatore economico segnala, in sede di offerta, il possesso dei relativi requisiti e lo documenta nei modi prescritti dalle norme vigenti. In sede di prima applicazione del codice, l'allegato II.13 è abrogato a decorrere dalla data di entrata in vigore di un corrispondente regolamento adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica e il Ministro per gli affari europei, che lo sostituisce integralmente anche in qualità di allegato al codice.

- C) una polizza assicurativa per la copertura dei rischi di natura professionale (polizza di responsabilità civile professionale), per una copertura minima pari almeno all'importo delle opere progettate relative alla fase concorsuale, con estensione in caso di affidamento dei successivi "servizi opzionali", per i rischi derivanti dallo svolgimento di tutte le attività di propria competenza, così come quantificati ai fini della determinazione del compenso professionale posto a base di gara. Tale polizza deve coprire i rischi derivanti anche da errori o omissioni progettuali, che abbiano determinato a carico della Stazione Appaltante nuove spese di progettazione e/o maggiori costi.

Qualora il concorrente partecipi nella forma di RT, alla stregua di quanto previsto per la copertura contro i rischi professionali richiama quale requisito di capacità economico finanziaria, si ritenga che il raggruppamento nel suo complesso debba essere "coperto" dalla polizza contro i rischi professionali secondo una delle opzioni di seguito indicate:

- somma dei massimali delle polizze dei singoli operatori del raggruppamento e, in ogni caso, ciascun componente il raggruppamento deve possedere un massimale in misura proporzionalmente corrispondente all'importo dei servizi che esegue;
- unica polizza della mandataria per il massimale indicato, con copertura estesa a tutti gli operatori del raggruppamento.

L'Affidatario è il solo responsabile, senza riserve ed eccezioni, nei confronti della Stazione Appaltante relativamente alla gestione del servizio reso con il proprio personale impiegato, ed è responsabile dei danni materiali e patrimoniali a chiunque causati, personale, utenti o terzi e cose in genere, in relazione all'espletamento del servizio o a cause ad esso connesse. Sono da ritenersi a carico dell'Affidatario gli oneri ed i rischi derivanti dall'utilizzo di attrezzature, materiali e quant'altro necessario per lo svolgimento del servizio stesso.

L'Affidatario solleva la Stazione Appaltante da qualsiasi pretesa, azione o molestia che possa derivargli da terzi per mancato adempimento degli obblighi contrattuali ricadenti su di esso e/o da ogni eventuale responsabilità penale e civile verso terzi comunque connessa alla realizzazione ed all'esercizio delle attività di servizio affidate, incluso l'esecuzione delle prove sulle strutture. Nessun ulteriore onere potrà dunque derivare a carico dell'Amministrazione, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale.

Nessuna responsabilità potrà essere imputata alla Stazione Appaltante per furti, dispersioni o danni a materiali ed attrezzature di proprietà dell'Affidatario verificatisi presso il luogo del servizio.

40 Responsabilità verso terzi

L'Aggiudicatario solleva la Stazione Appaltante da ogni eventuale responsabilità penale e civile verso terzi in ogni caso connessa alla realizzazione ed all'esercizio delle attività affidate. Nessun

altro onere potrà dunque derivare a carico della Stazione Appaltante, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale.

41 Sospensioni del servizio

La sospensione dell'esecuzione delle prestazioni è disciplinata dall'art. 107 del Codice degli Appalti e può essere altresì disposta, a norma del comma 2, dal RUP per ragioni di necessità o di pubblico interesse, tra cui l'interruzione dei finanziamenti per esigenze sopravvenute di finanza pubblica, disposta con atto motivato delle Amministrazioni competenti.

Qualora la sospensione, o le sospensioni, durino per un periodo di tempo superiore ad un quarto della durata complessiva prevista per l'esecuzione delle prestazioni, o comunque quando superino sei mesi complessivi, l'Affidatario può chiedere la risoluzione del contratto senza indennità.

Le procedure di sospensione e ripresa del servizio sono comunque disciplinate dall'art. 23 del D.M. Infrastrutture 7 marzo 2018 n.49.

42 Collegio consultivo tecnico

Trova applicazione la disciplina di cui all'articolo 215 del Codice relativamente al collegio consultivo tecnico formato secondo le modalità di cui all'allegato V.2 del Codice, al fine di prevenire le controversie o consentire la rapida risoluzione delle stesse o delle dispute tecniche di ogni natura che possano insorgere nell'esecuzione del contratto. I costi sono ripartiti tra le parti.

Il RUP

Arch. Maximilian Munda

PARTE V – ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 -** Decreto di vincolo - D.A. n. 3156 del 3/12/1987
- Allegato 2 -** Revisione decreto di vincolo - D.A. n. 1092 del 25/07/1990
- Allegato 3 -** Estratto di mappa Catastale
- Allegato 4 -** Rilievo dell'area in formato dwg
- Allegato 5 -** Rilievo dell'area in formato pdf
- Allegato 6 -** Indagini geologiche e geotecniche
- Allegato 7 -** Relazione geologica 2024
- Allegato 8 -** Relazione geotecnica 2024
- Allegato 9 -** Report di indagini in situ 2019
- Allegato 10 -** Indagini integrative tipologia e modalità
- Allegato 11 -** Indagini integrative computo metrico
- Allegato 12 -** Indagini integrative incidenza manodopera
- Allegato 13 -** Indagini integrative planimetria ubicazione
- Allegato 14 -** Obiettivi_progettuali_ESG_AdD
- Allegato 15 -** KPI_Vulnerabilità_climatica
- Allegato 16 -** Tool_KPI vulnerabilità climatica
- Allegato 17 -** Compensi professionali (concorso e successivi affidamenti) e quadro economico generale
- Allegato 18 -** Nota del Comune di Caltanissetta
- Allegato 19 -** Allegati BIM