

CAMERA DI COMMERCIO
Milano MonzaBrianza Lodi

CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE

PER LA RIQUALIFICAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO IN VIA DELLE ORSOLE 4, MILANO



Documento Preliminare alla Progettazione

Ente banditore

Camera di Commercio Metropolitana di Milano - Monza-Brianza - Lodi

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Giovanni Pellegrinelli

Supporto tecnico al R.U.P. per la stesura del Documento Preliminare alla Progettazione

Arch. Sandro Peritore

TecnoServiceCamere S.C.p.A.

Informazioni Concorso

concorsoviadelleorsole.concorrimi.it

INDICE

1	PREMESSA.....	4
2	CENNI STORICI.....	4
3	STATO DI FATTO	5
4	INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI DI LEGGE RELATIVI AL CONTESTO IN CUI L'INTERVENTO E' PREVISTO	8
5	OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE	9
6	REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE	13
7	NORME TECNICHE	15
8	CONSIDERAZIONI ULTERIORI	15
8.1	Area circostante	15
8.2	Presenza di MCA e diagnosi energetica	15
9	CRONOPROGRAMMA ATTUAZIONE INTERVENTO.....	16
10	PREVISIONE DEGLI INTERVENTI NECESSARI E STIMA SOMMARIA DELLE OPERE.....	17
10.1	Ristrutturazione e restauro con redistribuzione della s.l.p. – interventi necessari	17
10.2	Stima sommaria delle opere e fonti di finanziamento	18
11	DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA	21

1 PREMESSA

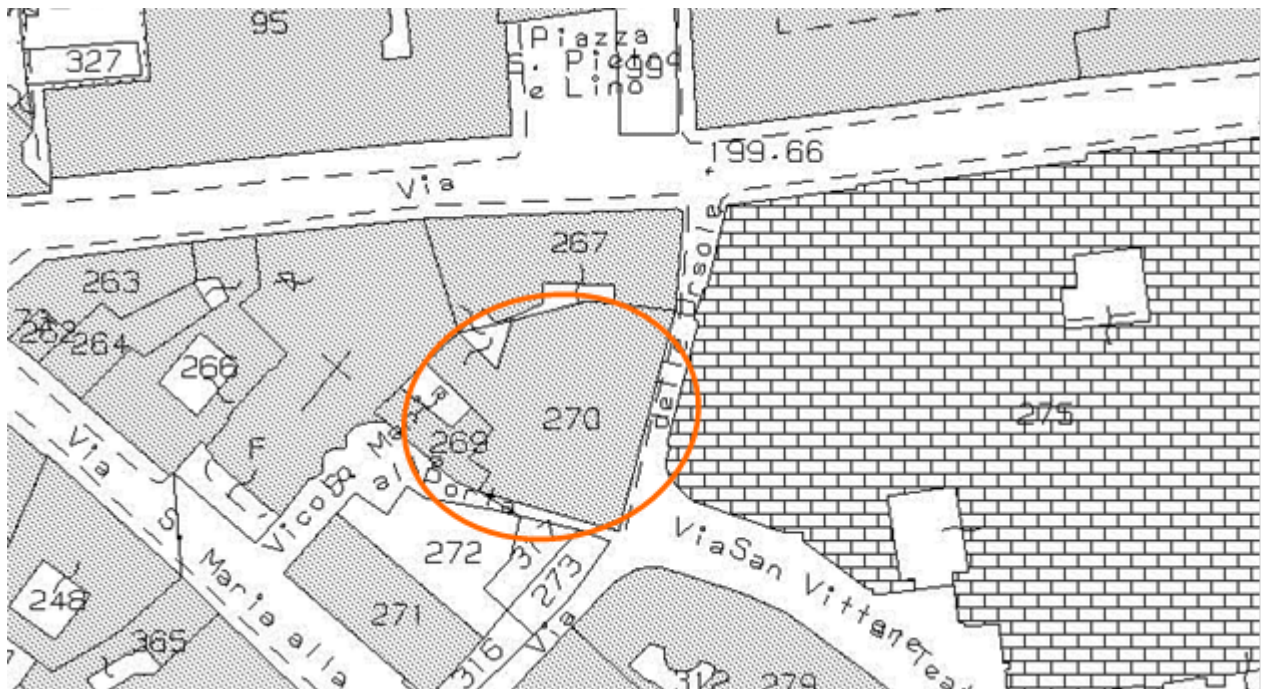
La Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi ricerca idee brillanti e innovative per il rinnovamento e la valorizzazione di uno degli immobili di proprietà dell'Ente. Per l'attuazione di tale obiettivo, la Committenza bandisce un concorso di progettazione in due gradi al fine di "favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto" (cfr. art. 8 c. 1 del vigente RE). Per raggiungere tale scopo, si individua nel concorso di progettazione, ex art. 152 comma I lettera a) del D.Lgs. n.50/2016, da svolgersi con procedura aperta, la procedura di gara più idonea ed efficace per la scelta prioritaria del progetto; successivamente la Committenza potrà avvalersi della possibilità di affidare al vincitore, con procedura negoziata senza bando, lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione (definitiva ed esecutiva) ai sensi dell'art. 63 comma 4. Il contratto sarà stipulato a corpo.

Per una gestione fluida ed efficace dell'intero iter concorsuale la Camera di Commercio Metropolitana si avvale della piattaforma web ConcorriMi, la quale interpreta i valori di meritocrazia, trasparenza, partecipazione, semplicità e innovazione che caratterizzano la Camera di Commercio Metropolitana e che si vuole siano alla base delle proposte progettuali dei concorrenti.

Con riferimento all'intervento in oggetto, il presente documento rappresenta il Documento Preliminare all'avvio della Progettazione.

2 CENNI STORICI

L'edificio è situato nel centro storico di Milano, fra le vie Orsole e Santa Maria alla Porta ed è censito catastalmente al Foglio 387, mappali 269 e 270 del N.C.E.U. come da estratto di mappa del Catasto Terreni riportato di seguito.



Il complesso, costituito da due corpi di fabbrica comunicanti e appartenuto a differenti proprietari, tra cui soggetti privati e il Beneficio Parrocchiale di S. Maria alla Porta, venne acquisito nel corso degli anni tra il 1957 e il 1982 e contestualmente ampliato e riunito funzionalmente a costituire la sede principale di una banca, la cui collocazione in questo stabile persiste fino al 1997. Con l'atto di rogito del 21 Luglio 1997 la Camera di Commercio acquisisce la proprietà dell'intero immobile. Attualmente l'immobile risulta inutilizzato, si rendono pertanto necessari lavori di ristrutturazione e adeguamento aventi la finalità di rilanciare la struttura e sfruttarne appieno le potenzialità.

3 STATO DI FATTO

La distinta funzione iniziale dei due corpi di fabbrica costituenti il complesso è evidente tanto nella composizione architettonica ed estetica esterna quanto nella distribuzione interna degli spazi.

Dal punto di vista volumetrico, si possono rintracciare tre entità:

1. Piastra: è costituita dal “basamento” rivestito in pietra della porzione più recente del complesso edilizio, identificabile con i primi tre piani fuori terra ed una parte del piano quarto. La conformazione volumetrica e la tessitura della facciata, connotata da marcata regolarità nella scansione delle aperture, evocano ascendenze razionaliste.

2. Torre: è la porzione di edificio soprastante la piastra coeva e corrispondente agli ultimi tre piani dell'edificio più recente. La facciata é rivestita in klinker azzurro.



3. Corpo basso: costituisce la porzione più antica del complesso prospiciente via Santa Maria alla Porta e delimitata da uno spazio dominato dalle vestigia della cappella laterale dell'attigua chiesa tardo secentesca.



Sono presenti infine due piani interrati che ospitano, fra gli altri ambienti, anche quattro vani caveaux, delimitati da setti calcestruzzo di considerevole profondità, risalenti al periodo di insediamento della Banca e mantenuti invariati negli anni successivi.

In calce al presente documento è allegata la documentazione fotografica e gli elaborati di rilievo dello stato di fatto del complesso, comprendenti le piante dei vari piani, i prospetti ed una sezione.



La composizione articolata ed eterogenea dei vari volumi costituenti l'insieme immobiliare genera una serie di cortili, tetti piani e terrazze che si sviluppano su diversi livelli; tale varietà si riscontra anche negli orizzontamenti degli ambienti interni.

Gli ambienti interni presentano caratteristiche distributive e formali riconducibili alle esigenze funzionali dell'attività bancaria pregressa. Un ampio "open space" destinato al ricevimento del pubblico e una serie di piccoli uffici accessori occupano il piano terra ed il piano ammezzato. I piani alti sono costituiti da uffici, pensati come non accessibili all'utenza, e da ultimo ai piani interrati si sono ricavati spazi ove alloggiare i quattro caveaux, nonché celle di sicurezza, depositi, locali tecnologici e di servizio.

Le sale principali del piano terreno sono a doppia altezza, mentre il vano scala, i corridoi e parte dei locali adibiti a servizi sono stati ribassati ricavando un piano ammezzato, dove sono allestiti uffici e depositi.

Il fabbricato è dotato di un vano scala principale e di altre rampe secondarie.

La consistenza attuale dell'immobile è di 5.507 mq, così articolati:

Uffici e archivi piano terra	mq	795
Uffici piani superiori	mq	2.003
Caveaux più disimpegni connessi	mq	712
Servizi e archivi primo interrato	mq	330
Vani di servizio (scale, impianti, ecc..)	mq	1.072
Autorimessa coperta e rampa	mq	243
Terrazzi, balconi e cortile	mq	352
<hr/>		
TOTALE	mq	5.507

Relativamente alle finiture, l'edificio presenta elementi di pregio nella parte del "basamento", tanto nelle facciate quanto negli ambienti interni.

Ad esclusione di modesti interventi di adeguamento impiantistico, susseguitesesi nel corso degli anni di fruizione dell'immobile da parte dell'Ente Banditore, l'intero complesso non è mai stato oggetto di una ristrutturazione completa pertanto tutti gli ambienti mantengono lo stesso assetto risalente al periodo di utilizzo da parte della banca.

Tutte le aree costituenti il complesso edilizio saranno oggetto dell'intervento di recupero e ristrutturazione di cui al presente concorso e sono nella piena disponibilità dell'Ente Banditore nonché completamente accessibili.

4 INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI DI LEGGE RELATIVI AL CONTESTO IN CUI L'INTERVENTO E' PREVISTO

L'edificio, si trova all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del territorio comunale, è individuato come Nucleo di Antica formazione (NAF), con riferimento alla Tav. R01 - ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica, del PdR (Piano delle Regole).

Gli interventi ammessi sull'edificio sono la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la nuova costruzione, con riferimento alla tav. R02 – indicazioni morfologiche (art. 13.2.d del PdR e alla Tav. R03 – analisi dei valori storico morfologici).

Su una porzione di facciata del mappale 270, insiste una prescrizione progettuale che vincola al completamento del fronte continuo (rif. Art. 13.3.a del PdR). Tale deroga di prevalenza morfologica consente il superamento dell'indice di utilizzazione di 1 mq/mq mediante l'utilizzo, in via esclusiva, di diritti edificatori perequati da allocare in corrispondenza dell'arretramento dei piani secondo e terzo (stimati in 55,39 mq), come disciplinato dall'art. 6.1 del PdR¹.

Con riferimento alla Tav. R06 – Vincoli di Tutela e Salvaguardia allegata al PdR, il mappale 269 è soggetto a prescrizione (architettonica e/o archeologica). Tuttavia, con notifica del 16.12.2011 del Ministero per i Beni e le attività Culturali, il vincolo di interesse archeologico sulla particella è stato annullato, se ne allega il decreto di annullamento.

¹ L'articolo 6 .1 del PdR consente “[...] l'utilizzo in alternativa o in forma composta di: diritti edificatori perequati, benefici volumetrici di cui al successivo art.10, l'indice integrativo di cui al precedente articolo 5.5, nonché quote di edilizia residenziale sociale di cui al successivo art. 9, secondo i criteri e le modalità attuative stabiliti al successivo art.11.”

Qualsiasi intervento, conseguente alla redistribuzione della s.l.p. esistente, dovrà essere rispondente a quanto disciplinato dallo strumento urbanistico in vigore e sarà in capo al progettista verificare preliminarmente i criteri dell'intervento.

5 OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE

L'immobile risulta, ad oggi, non sfruttato secondo le sue potenzialità, motivo per cui la Committenza si prefigge come scopo primario dell'intervento un insieme sistematico di opere finalizzate ad un suo rinnovo e successivo riutilizzo.

La proprietà propone un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 della Legge della Regione Lombardia n.38/2015 attraverso cui operare un'articolata attività di contenimento energetico, adeguando così l'immobile e i relativi impianti. Il miglioramento delle performance dal punto di vista energetico viene premiato dalla vigente legislazione consentendo un differente conteggio della superficie lorda di pavimento con conseguente ricollocazione della superficie differenziale risultante. Secondo i disposti della suddetta norma, infatti, a fronte di una serie di interventi che consentono di raggiungere una "riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, previsto dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici". Contestualmente a quanto sopra, inoltre, si intende attuare un cambio di destinazione d'uso dell'immobile da direzionale (destinazione ad oggi in essere) a misto. Tale diversificazione di utilizzo intende rafforzare l'offerta dei servizi territoriali contribuendo al miglioramento della qualità del tessuto urbano circostante, in un'ottica di integrazione coesistenza e compenetrazione di funzioni. Le proposte progettuali dovranno recepire il trend del mercato immobiliare ad organizzare gli spazi collocando le attività commerciali al piano terra, gli spazi direzionali ai piani intermedi e destinando ai piani superiori le abitazioni private.

Il computo della SLP secondo i disposti dell'art. 10 della L.R. 38/15 consente una importante rivisitazione dell'immobile esistente attraverso una attenta ricollocazione della stessa. Il ricorso ad una diversa metodologia di calcolo della SLP consente infatti di disporre di superficie lorda di

pavimento differenziale², stimata in 407,27 mq, da ridistribuire sull'immobile, senza generare un aumento in valore assoluto della Superficie Lorda di Pavimento. La redistribuzione della superficie dovrà rispettare le norme urbanistiche attualmente in vigore, tra queste il Piano del Governo del Territorio del Comune di Milano che, attraverso il Piano delle Regole, disciplina l'intero territorio comunale ad eccezione degli ambiti di trasformazione e delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi.

Ai fini dell'adempimento della prescrizione morfologica di cui all'art 13.3.a delle N.A. al PdR (completamento del fronte continuo), si dovrà utilizzare in via esclusiva superficie derivante dall'acquisto di diritti edificatori perequati. Pertanto, le superfici lorde di pavimento differenziali che derivano dal non conteggio dei muri perimetrali (secondo i disposti della L.R. 38/2015) dovranno essere necessariamente collocate altrove, in elevazione rimanendo arretrati rispetto al filo che corre lungo il fronte soggetto alla sopracitata imposizione urbanistica, con l'obiettivo di evitare l'introduzione di nuove discontinuità nella facciata dell'immobile.

La collocazione della superficie differenziale è occasione di stimolo per gli Architetti ed Ingegneri concorrenti chiamati a ricercare soluzioni qualitative a livello architettonico e funzionale in grado di creare nuove sinergie con il complesso edilizio preesistente e assicurare un rapporto virtuoso con il contesto urbano di inserimento.

L'ente banditore intende sottoporre ad istanza di parere preliminare presso il Comune di Milano un'ipotesi di distribuzione della slp e si impegna a fornire tale parere, come linea di indirizzo per i progettisti, non appena espletato l'iter amministrativo.

Si lascia piena libertà di espressione e creatività ai professionisti partecipanti per l'individuazione degli spazi dove allocare le superfici "addizionali", fatti salvi i diritti di terzi, quanto previsto dalla normativa vigente in materia di distanze ed altezze nonché con la clausola di riservare al completamento del fronte continuo (art 13.3.a. delle N.A. del PdR) l'acquisto di diritti edificatori. La densa morfologia residenziale limitrofa potrà condizionare le scelte

² Tramite il confronto tra la SLP calcolata ai sensi del vigente PGT e quella quantificata ex. Art. 10 L.R. 38/15 si è stimata una SLP differenziale pari a mq 407,27. Ciascun progettista avrà l'onere di quantificare nel dettaglio la superficie differenziale, dandone evidenza nella proposta progettuale.

progettuali e il rispetto delle norme relative all'illuminazione naturale potranno vincolare, talvolta in modo sostanziale, la disposizione dei volumi in aggiunta (in particolare Art. 86 Regolamento Edilizio vigente).

È altresì richiesta ai concorrenti una rivisitazione degli ambienti interni esistenti mediante una loro riorganizzazione spaziale improntata alla massima funzionalità e flessibilità assicurando, all'occorrenza, durante l'esercizio, il mutamento nell'assetto dei singoli ambienti.

È consentito l'intervento su serramenti interni, esterni, finiture degli spazi distributivi, sono concessi abbattimenti di tramezzi esistenti e l'alterazione dei volumi interni mediante pannellature verticali e orizzontali anche con la finalità di mascherare l'eventuale passaggio di condotti e componenti degli impianti termomeccanici di futura realizzazione.

In conseguenza all'incremento dei carichi di esercizio permanenti gravanti sulla struttura provocati dalla materializzazione di superficie addizionale, è onere dei partecipanti al concorso valutare con attenzione, e esplicitare nelle relazioni redatte, l'eventuale modalità attraverso cui adeguare e rinforzare la struttura portante del complesso edilizio, nel rispetto delle disposizioni normative ed in un'ottica di salvaguardia e tutela antisismica. Al riguardo si allega al presente bando la relazione tecnica "Fattibilità incremento volumetria" da cui desumere importanti indicazioni circa le caratteristiche strutturali attuali dell'edificio.

Riassumendo, gli obiettivi che le soluzioni progettuali e architettoniche proposte dovranno conseguire sono riconducibili a:

1. Ristrutturazione edilizia e valorizzazione dell'immobile finalizzata all'adeguamento normativo del complesso edilizio tanto dal punto di vista spaziale – distributivo, rendendo fruibili gli ambienti attualmente non utilizzati, quanto dal punto di vista impiantistico.
2. Completamento del fronte continuo su Via delle Orsole, ai piani secondo e terzo, nel rispetto delle prescrizioni progettuali disciplinate dall'art. 13.3.a del PdR, prevedendo a tal fine l'acquisizione dei diritti edificatori come disciplinato dall' art. 6 delle N.A. al PdR.
3. Contenimento energetico e contestuale miglioramento delle prestazioni complessive del sistema edificio – impianto. Esigenza prioritaria è minimizzare le dispersioni termiche. Si lascia piena autonomia decisionale ai concorrenti, i quali, supportati da motivate e solide considerazioni, potranno optare per interventi globali o localizzati sull'involucro esterno (opaco e trasparente). A tale fine, in fase di redazione del presente documento e

quantificazione degli importi inseriti nella stima dei costi, è stata ipotizzata la realizzazione di un sistema a cappotto con contestuale sostituzione dei serramenti. Fatti salvi gli importi stimati, i concorrenti potranno valutare soluzioni alternative fino alla sostituzione integrale dell'involucro esterno. È ammessa altresì la possibilità di una sostituzione integrale/parziale del pacchetto di coibentazione termica ed impermeabilizzazione delle coperture dell'edificio evitando interventi localizzati isolati ed inefficaci, promuovendo viceversa continuità ed uniformità funzionale ed estetica. Con l'obiettivo di limitare i consumi e favorire l'efficientamento energetico si dovrà optare per un rifacimento degli impianti di produzione e distribuzione, anche prevedendo l'utilizzo di forme alternative di energia (rinnovabili e a basso impatto ambientale). Resta ferma la necessità di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, al fine di usufruire dell'art. 10 della Legge Regionale 38/15.

4. Riqualficazione degli spazi interni che consenta di espletare le esigenze di flessibilità e funzionalità degli ambienti, requisiti prioritari per l'Ente Banditore. Si richiede ai concorrenti di ridisegnare i locali, anche proponendo misure di interior design, concependone e connotandone la tipologia distributiva, formale e compositiva in coerenza con le molteplici destinazioni d'uso degli spazi interni ai differenti piani: commerciale ai piani inferiori, seguito in elevazione da direzionale e residenziale. Per quanto concerne i piani destinati al terziario/direzionale, dovranno trovare collocazione anche spazi deputati a magazzino di uso quotidiano, idonei allo stoccaggio di scorte di materiale di consumo (quali cancelleria, attrezzature, scorte di materiali informatici) e di agevole accesso, interno ed esterno, da parte di mezzi di trasporto anche di medie/grandi dimensioni per le consegne dei fornitori. Le soluzioni in termini di materiali utilizzati, disposizione interna, carattere estetico devono assicurare la massima fruibilità delle aree e la chiarezza dei tragitti che conducono ai differenti ambienti;
5. Creazione di posti auto, anche con l'eventuale adozione di sistemi meccanizzati, cercando di sfruttare lo spazio disponibile ai piani interrati da valorizzare;
6. Le proposte progettuali dovranno sapersi armonizzare con il contesto urbanistico-architettonico di inserimento, fortemente antropizzato, nel quale coesistono e convivono edifici contemporanei e vestigia del passato storico di Milano. Il rinnovamento del complesso edilizio deve essere interpretato dai partecipanti quale straordinaria occasione per instaurare un legame virtuoso con la morfologia *edificatoria* limitrofa, contribuendo a rafforzare l'attrattività del sito e incrementando l'offerta di servizi del tessuto urbano. Data la sensibilità e peculiarità dell'intervento, si richiede la cautela di non generare attraverso la

ricollocazione della superficie lorda di pavimento differenziale una nuova forma di discontinuità rispetto alla linea del fronte continuo appena completata. La proposta che si aggiudicherà il concorso dovrà essere sottoposta all'approvazione degli enti competenti mediante idonea procedura, e in caso di parere negativo il vincitore si impegnerà a rielaborare il progetto nel rispetto delle prescrizioni impartite.

7. Conseguimento per l'immobile della Certificazione energetico ambientale mediante applicazione del protocollo LEED, raggiungendo almeno il livello Silver. I benefici attesi dall'adozione ed implementazione del protocollo nella proposta progettuale possono essere riassunti in alcune categorie, di seguito meglio specificate:
- a) Anticipare l'evoluzione del quadro normativo europeo e nazionale sempre più focalizzato su obblighi inerenti il Green Public Procurement;
 - b) Assecondare la rapida diffusione degli edifici certificati a livello internazionale e nazionale, allineandosi al trend riscontrato, soprattutto nella stessa città di Milano, nelle nuove edificazioni dotate di attestazioni di sostenibilità ambientale;
 - c) Contenere e identificare in modo chiaro le varie voci di costo grazie all'introduzione del processo di certificazione sin dalle prime fasi di progetto della ristrutturazione;
 - d) Incrementare la competitività nel mercato del real estate, con conseguente premialità, comprovata da numerosi e accreditati sondaggi, tanto nei prezzi di vendita quanto nei canoni di affitto;
 - e) Diminuire i costi di gestione e le spese operative connesse all'esercizio del complesso edificio- impianto, attraverso scelte progettuali ottimizzate;
 - f) Attenuare l'impatto del complesso edilizio sull'ambiente, andando ben oltre il mero risparmio energetico e comprendendo tanto la salubrità dei locali occupati, la riduzione dei consumi di acqua, la gestione dei rifiuti e la tutela della biodiversità;
 - g) Favorire una maggiore trasparenza dovuta ai processi di verifica e di rendicontazione condotti da organismi di certificazione terzi ed indipendenti;
 - h) Promuovere comunicazione e dialogo tra tutte le parti interessate nella progettazione dell'opera.

6 REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE

Le proposte di ristrutturazione integrale del complesso edilizio concepite dai concorrenti, finalizzate ad una generale riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'immobile, dovranno:

- a. Rispettare ed adempiere alle disposizioni e prescrizioni in materia edilizia, nonché agli strumenti urbanistici vigenti;
- b. Impiegare adeguate tecnologie in materia di risparmio energetico, coibentazione termica ed impermeabilizzazione nonché soluzioni tecniche conformi alle norme ambientali, tra le quali la L.R. 38/15 di cui si intende usufruire;
- c. Adottare quanto previsto dall'allegato 2 del D.M, 11 gennaio 2017 relativo all'Adozione dei criteri ambientali minimi per l'edilizia.
- d. Favorire la semplicità degli interventi di manutenzione e pulizia tanto sull'immobile quanto sugli impianti a servizio dello stesso, in un'ottica strategica orientata alla maggiore durabilità dei materiali e dei componenti, all'agevole sostituibilità degli elementi e controllabilità delle prestazioni nel tempo, assicurando economie gestionali lungo l'intero ciclo di vita del complesso edilizio;
- e. Concepire i volumi come elementi aggregabili, tali da non stravolgere la funzionalità e la composizione architettonica della proposta progettuale, qualora, per esigenze connesse al rilascio delle autorizzazioni e delle approvazioni necessarie e/o per opportunità della committenza, risultasse non realizzabile il progetto complessivo redatto dal professionista;
- f. Ottenere la certificazione LEED, attestandosi su un livello di performance pari a Silver, o superiore;
- g. Essere concepite per supportare un approccio progettuale integrato attraverso l'adozione del modello BIM. La progettazione in BIM dovrà essere considerata come un approccio metodologico (e non semplicemente come il prodotto finale) il cui obiettivo è la razionalizzazione delle attività progettuali e la costruzione di un database di elementi edilizi che rappresenti l'edificio includendo tutti i suoi componenti e le sue prestazioni. L'impiego del modello, oltre che costituire elemento premiante per la Committenza, deve essere visto come un'occasione a disposizione dei concorrenti per agevolare il coordinamento tra i membri del team e consentire di indagare la fattibilità dell'ipotesi progettuale ottimizzando ciascuna scelta (architettonica, strutturale ed impiantistica).

7 NORME TECNICHE

Per la redazione della progettazione di cui al presente DPP si reputa necessaria l'osservanza dei riferimenti normativi e delle norme tecniche di settore. A titolo esemplificativo, e non esaustivo, quelle in materia di lavori pubblici (in quanto soggetto pubblico, la Camera di Commercio è tenuta all'espletamento di procedure disciplinate dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.), le Norme Tecniche per le Costruzioni, le disposizioni inerenti l'edilizia e l'urbanistica, le normative di sicurezza sui luoghi di lavoro, quanto disciplina gli impianti tecnologici e il risparmio energetico, le normative di prevenzione incendi, le norme in materia ambientale,... Resta inteso che qualora dovessero sopravvenire nuovi riferimenti normativi o modifiche/integrazioni successive alle disposizioni vigenti alla data di pubblicazione del presente bando, questi dovranno essere recepiti nella loro totalità, indipendentemente dallo stato di avanzamento del progetto.

8 CONSIDERAZIONI ULTERIORI

8.1 Area circostante

Nella fase progettuale, in particolare nell'approfondimento della logistica del cantiere e della valutazione dei costi per l'attuazione degli apprestamenti di sicurezza, il progettista dovrà individuare soluzioni idonee che considerino e contemplino l'accessibilità all'area, l'eventualità di vincoli o prescrizioni impartite dal Comune di Milano stante la specificità e sensibilità del contesto urbanistico di inserimento, tanto per il permesso di transito dei mezzi necessari quanto per eventuali occupazioni del suolo pubblico o chiusura temporanea di tratti viari.

Poiché tali aspetti si ripercuoteranno necessariamente sui costi generali dell'intervento, dovranno essere attentamente valutati e analiticamente sviluppati nell'ambito della documentazione progettuale con particolare riferimento al Piano di Sicurezza e Coordinamento ed al crono programma.

8.2 Presenza di MCA e diagnosi energetica

Preliminarmente alla fase di sviluppo progettuale, sarà cura dell'Ente effettuare la campagna di indagine estesa a tutto il fabbricato e finalizzata alla verifica della presenza di MCA (Materiali Contenenti Amianto). L'esito dell'indagine ricognitiva verrà messa a disposizione del Progettista

ai fini dei conseguenti relativi contenuti progettuali. L'onere di detta indagine è inserito all'interno della voce b-4, Spese per accertamenti di laboratorio verifiche tecniche e collaudi nelle Somme a disposizione della Stazione Appaltante, e prevista nella voce b-1, Imprevisti, al fine di assicurare la disponibilità di idonea eventuale copertura finanziaria per l'esecuzione di interventi di bonifica.

Inoltre, al fine di utilizzare tecnologie adeguate in materia di risparmio energetico, con particolare riguardo a forme alternative di energia ed eco-compatibilità, sarà compito del progettista eseguire preventivamente una diagnosi energetica del fabbricato finalizzata ad individuarne l'attuale Classe energetica e valutarne di conseguenza gli interventi più idonei atti al miglioramento delle relative prestazioni energetiche. Il costo di tale prestazione sarà a cura del progettista e come tale previsto nell'ambito delle prestazioni professionali della bozza di quadro economico.

9 CRONOPROGRAMMA ATTUAZIONE INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 23 del citato Codice, la progettazione in materia di lavori pubblici si articola secondo tre livelli di successivi approfondimenti tecnici corrispondenti a:

- progetto di fattibilità tecnica ed economica
- progetto definitivo (unitamente all'espletamento delle pratiche amministrative finalizzate all'ottenimento dei pareri da parte degli enti autorizzativi interessati)
- progetto esecutivo.

finalizzati ad assicurare:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- b) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- c) un limitato consumo del suolo;
- d) il rispetto dei vincoli idrogeologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;

- e) il risparmio e l'efficientamento energetico, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;
- f) la compatibilità con le preesistenze archeologiche;
- g) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture.
- h) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;
- i) l'accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;

Al compimento dell'iter progettuale e tramite idonea procedura, la Camera di commercio provvederà all'individuazione dell'operatore economico per l'esecuzione dei lavori.

L'attuazione dell'intero procedimento è articolata secondo le tempistiche risultanti dalla documentazione di gara e sarà condizionata dai tempi di approvazione dei progetti e dall'ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

A titolo indicativo si può stimare che i tempi per la realizzazione delle opere ammontino a circa 18 mesi (548 gg) salvo maggior o minor tempo richiesto da eventuali e differenti entità della redistribuzione della slp – progettati ed autorizzati - e conseguenti interventi strutturali.

10 PREVISIONE DEGLI INTERVENTI NECESSARI E STIMA SOMMARIA DELLE OPERE

10.1 Ristrutturazione e restauro con redistribuzione della s.l.p. – interventi necessari

Le principali opere che dovranno essere previste nel progetto di ristrutturazione consistono in:

- demolizione di murature interne ed eventualmente di parti strutturali in c.a. interrate e in elevazione, compreso il trasporto delle macerie alle discariche, considerando le difficoltà tecniche derivanti dall'ubicazione dell'edificio nel tessuto del centro storico e delle necessarie opere di consolidamento degli scavi;
- eventuali opere di consolidamento delle strutture esistenti e/o realizzazione di nuovi apparati strutturali relativi agli incrementi rispetto alla sagoma attuale derivanti dalla redistribuzione

della s.l.p. esistente, con partizioni murarie interne ed esterne, come da esigenze della committenza, con creazione – nell'ambito della destinazione a terziario - di uffici, sale riunioni e locali aperti al pubblico, con previsione di finiture di pregio;

- interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, operando sia dal punto di vista impiantistico che sull'involucro edilizio (serramenti, cappotto,...);
- sistemazione e/o ricomposizione delle facciate esistenti: pulitura e ripristino degli intonaci e dei materiali lapidei, sostituzione ed adeguamento dei serramenti e dei lucernari attuali, creazione di nuove aperture, eventuale modifica dei rivestimenti esterni;
- realizzazione di tutti gli impianti (compresi impianti elevatori, impianti speciali, impianti multimediali, cablaggi, condizionamento dell'aria, antincendio, ecc).

10.2 Stima sommaria delle opere e fonti di finanziamento

L'importo dei lavori, come risulta dalla tabella di seguito riportata, è stimato ipotizzando un costo delle opere finalizzate agli interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo con riconfigurazione dell'edificio rispetto alla sagoma esistente come conseguenza della redistribuzione della s.l.p. con riferimento alla L.R. 38/2015 e con completamento del fronte su via delle Orsole, così come disciplinato dall'art. 13.3.a. del P.d.R.

Tabella con relativa identificazione delle opere ai sensi del D.M. 17/06/2016

Tipologia lavori	importo (stima) (€)	Identificazione opere
OPERE EDILI	3 300 000,00	E.20
IMPIANTI ELEVATORI	220 000,00	E.20
OPERE STRUTTURALI	1 050 000,00	S.03
IMPIANTI IDRICO SANITARI E ANTINCENDIO	300 000,00	IA.01
IMPIANTI FLUIDOMECCANICI	1 600 000,00	IA.02
IMPIANTI ELETTRICI	1 400 000,00	IA.04
	7 870 000,00	

Gli importi si intendono al netto di IVA, spese tecniche, imprevisti, allacci, collaudi ecc...
L'importo stimato per gli oneri per la sicurezza aggiuntivi non compresi nell'importo lavori e non soggetti a ribasso ammonta a €. 150.000,00.

Il costo massimo dell'intervento da realizzare (quadro economico, comprensivo di importo dei lavori, costi di progettazione, direzione lavori, collaudo, costi per la sicurezza, spese del concorso e somme a disposizione della Stazione Appaltante) è stimato nell'importo di € 12.072.186,06.

Tabella con quadro economico dell'intervento

RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO DI VIA DELLE ORSOLE - QUADRO ECONOMICO DPP		
A - IMPORTO LAVORI DA APPALTARE	EURO	TOTALI
OPERE EDILI	€ 3.300.000,00	
OPERE STRUTTURALI	€ 1.050.000,00	
IMPIANTI ELEVATORI	€ 220.000,00	
IMPIANTI IDRICO-SANITARI	€ 300.000,00	
IMPIANTI FLUIDO MECCANICI	€ 1.600.000,00	
IMPIANTI ELETTRICI	€ 1.400.000,00	
A1 - TOTALE IMPORTO LAVORI A BASE DI GARA		€ 7.870.000,00
A2- ONERI PER I PIANI DELLA SICUREZZA E COORD. (non soggetti a ribasso)		€ 150.000,00
TOTALE A - IMPORTO LAVORI		€ 8.020.000,00
B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		
B1 - SOMME PER IMPREVISTI (10%)	€ 802.000,00	
B2 - SPESE TECNICHE INCENTIVAZIONE (2%) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	€ 160.400,00	
B3 - SPESE PER SERVIZI TECNICI:		
Premi e rimborsi e rimborsi spese per concorso di progettazione	€ 120.000,00	
Progettazione definitiva ed esecutiva e coord.sic.in fase di progettaz.	€ 655.644,12	
Altri servizi di architettura e ingegneria (validazione,direzione lavori, collaudo, supporto al rup, coordinamento sicurezza in fase di esecuzione)	€ 979.000,00	
B4 - SPESE PER ACCERTAMENTI DI LABORATORIO,VERIFICHE TECNICHE E COLLAUDI		
Indagini preliminari (MCA), sondaggi e prove	€ 10.000,00	
B5 - ULTERIORI SOMME A DISPOSIZIONE		
Acquisto diritti SLP art. 13.3.a del PdR	€ -	
Fondi per accordi bonari (3%)	€ -	
B6 - SPESE DI GARA		
Compensi commissione e altre spese di gara (incluso contributo ANAC)	€ 25.000,00	
Pubblicità gara	€ 19.800,00	
TOTALE B - SOMME A DISPOSIZIONE		€ 2.771.844,12
C - ONERI PREVIDENZIALI E IVA		
C1 - ONERI DI LEGGE: 4% SU SERVIZI ECNICI	€ 70.185,76	
C2 - IVA 10% SU LAVORI E IMPREVISTI	€ 882.200,00	
C3 - IVA 22%	€ 334.837,77	
TOTALE C - ONERI E IVA		€ 1.287.223,54
IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO (A+B+C)		€ 12.079.067,66

Per il finanziamento dell'opera si prevede di ricorrere interamente a risorse proprie.

11 DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA

La Camera di Commercio fornisce ai concorrenti i seguenti documenti, finalizzati ad una conoscenza più approfondita dell'edificio:

1. Elaborati grafici di rilievo dello stato di fatto, relativi a ciascun piano dell'edificio e tavole di prospetto e sezione ("Sanatoria 1997"; "Sanatoria 2013");
2. Documentazione fotografica ("Documentazione fotografica");
3. Relazione tecnica di Fattibilità incremento volumetria, ad opera di Ing. D. Insinga & C. S.r.l. ("Fattibilità incremento volumetria");
4. Tavola di inquadramento del fabbricato ("Inquadramento fabbricato");
5. Certificato Urbanistico dell'immobile di Via delle Orsole, 4 ("Certificato Urbanistico");
6. Decreto di annullamento del vincolo di interesse archeologico sull'immobile ("Annullamento vincolo");
7. Elaborati strutturali di specifici interventi con sezioni, piante dei piani e distinta delle armature ("Elaborati strutturali interventi 1984-1986");
8. Calcolo degli onorari ai sensi del D.M. 17 giugno 2016 relativo alle successive fasi di progettazione relative alla proposta progettuale vincitrice ("Calcolo onorari ai sensi del D.M. 17 giugno 2016").
9. Protocolli energetico ambientali – sintesi delle principali aree di costo e benefici: relazione illustrativa