



COMUNE DI PORDENONE

**Opera 10.26 Recupero dell'ex magazzino ferroviario per
creazione aula studio polifunzionale
efficiente dal punto di vista energetico e sismico**



DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE E QUADRO ESIGENZIALE

(D.Lgs 36/2023, allegato I.7 e s.m.i.)

Pordenone, giugno 2025

Il Responsabile unico del procedimento
arch. Ivo Rinaldi

Contributo tecnico
arch.j. Flavia Bomben

Sommario

1	PREMESSA METODOLOGICA, FINALITA' DEL FINANZIAMENTO.....	3
2	IL DOCUMENTO DI INDIRIZZO DELLA PROGETTAZIONE	3
3	UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E INQUADRAMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	4
4	STATO ATTUALE E VINCOLI.....	9
4.1	STATO ATTUALE.....	9
4.2	VINCOLI	13
5	OBIETTIVI GENERALI, QUADRO ESIGENZIALE e REQUISITI TECNICI DI PROGETTO..	13
6	PRINCIPALE NORMATIVA DI RIFERIMENTO	14
7	LIVELLI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE ED ELABORATI.....	16
8	PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	17
9	TIPOLOGIA DI GARA PER AFFIDAMENTO LAVORI.....	17
10	SUDDIVISIONE IN LOTTI FUNZIONALI	17
11	SPECIFICHE TECNICHE ED UTILIZZO MATERIALI	17
11.1	DURABILITA' ROBUSTEZZA E RESILIENZA DELL'OPERA.....	17
11.2	REQUISITI DI CONFORMITA' AI CAM.....	18
12	LIMITI FINANZIARI	19
13	CRONOPROGRAMMA.....	20

1 PREMESSA METODOLOGICA, FINALITA' DEL FINANZIAMENTO

Il presente documento di indirizzo alla progettazione, ha per oggetto il recupero dell'ex magazzino ferroviario a Pordenone in Via Mazzini 82, per la creazione di un'aula studio polifunzionale, un locale di accoglienza- informazione e relativi servizi accessori, per l'importo complessivo di € 2.750.000,00.

Il recupero dell'ex magazzino ferroviario rientra come linea di intervento, *nella riqualificazione energetica di edifici pubblici – scuole (b.1.2.3)* – Rigenerazione di un fabbricato per creazione aula studio polifunzionale efficiente dal punto di vista energetico e sismico.

Il progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) ed il progetto esecutivo, beneficiano di specifico finanziamento, concesso dalla Regione Friuli Venezia Giulia – Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio – Decreto 55399/GRFVG del 13/11/2024 Prenumero 57136, ai sensi della L.R. 7/2024 art. 5 comi 205-207 per € 312.175,00 (su un importo complessivo concesso al Comune di Pordenone di € 925.059,28)

Per i lavori è in previsione un contributo del PR FESR 2021-2027 - *Fondo europeo di sviluppo regionale - Obiettivo "Investimenti in favore della crescita e dell'occupazione" 2021 – 2027 della Regione autonoma Friuli Venezia Giulia, intervenuta con Decisione della Commissione europea C(2022) 9122 del 2 dicembre 2022* per € 2.750.000,00

Questa relazione costituisce il documento di indirizzo alla redazione del progetto di fattibilità tecnico ed economica e del progetto esecutivo al fine di procedere con l'appalto dei lavori.

2 IL DOCUMENTO DI INDIRIZZO DELLA PROGETTAZIONE

Il documento di indirizzo della progettazione (DIP) è redatto prima dell'affidamento della redazione del progetto di fattibilità tecnico ed economica, sia in caso di progettazione interna che di progettazione esterna all'Amministrazione ai sensi dell'art. 3 Allegato I.7 del Codice degli appalti. In quest'ultimo caso il DIP dovrà essere parte della documentazione di gara per l'affidamento del contratto pubblico di servizi in quanto costituisce parte integrante del "capitolato dei servizi di progettazione".

Il DIP indica, in rapporto alla dimensione, alla specifica tipologia e alla categoria dell'intervento da realizzare, le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni livello della progettazione e riporta almeno le seguenti indicazioni:

- a) lo stato dei luoghi con le relative indicazioni di tipo catastale
- b) gli obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, le funzioni che dovranno essere svolte, i fabbisogni e le esigenze da soddisfare e, ove pertinenti, i livelli di servizio da conseguire e i requisiti prestazionali di progetto da raggiungere;
- c) i requisiti tecnici che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente e al soddisfacimento delle esigenze di cui alla lettera b);
- d) i livelli della progettazione da sviluppare e i relativi tempi di svolgimento, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento. Quando la progettazione è sviluppata tramite l'adozione dei metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni di cui all'articolo 43 del codice, i livelli di fabbisogno informativo sono funzionali agli obiettivi del relativo livello di progettazione e agli obiettivi ed usi dei modelli informativi identificati dalla stazione appaltante nel capitolato informativo;
- e) gli elaborati grafici e descrittivi da redigere;
- f) le eventuali raccomandazioni per la progettazione, anche in relazione alla pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica vigente e alle valutazioni ambientali strategiche (VAS), ove pertinenti, procedure tecniche integrative o specifici standard tecnici che si intendano porre a base della progettazione dell'intervento;
- g) i limiti economici da rispettare e l'eventuale indicazione delle coperture finanziarie dell'opera;
- h) le indicazioni in ordine al sistema di realizzazione dell'intervento;
- i) l'indicazione della procedura di scelta del contraente;

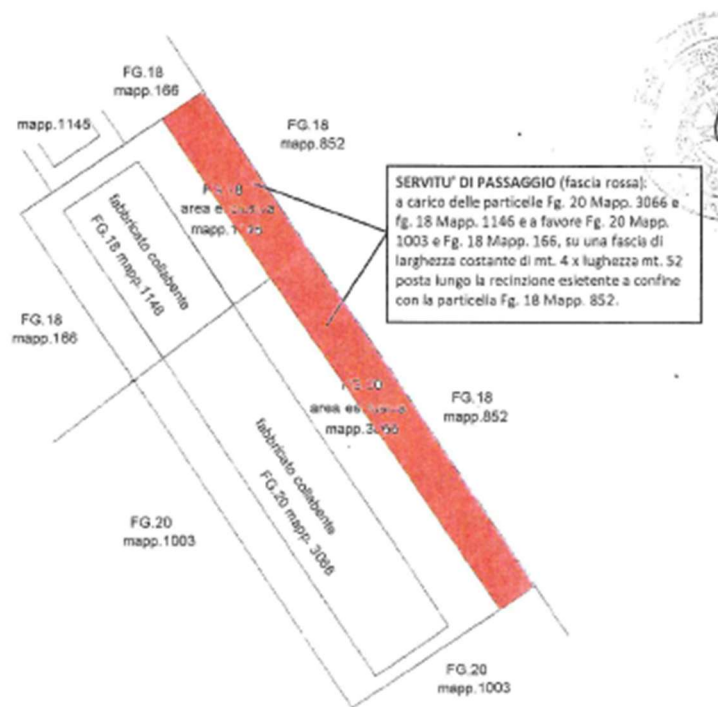
- l) l'indicazione del criterio di aggiudicazione;
- m) la tipologia di contratto individuata per la realizzazione dell'intervento, e in particolare se il contratto sarà stipulato a corpo o a misura, o parte a corpo e parte a misura;
- n) le specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (CAM), adottati con decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, per quanto materialmente applicabili; qualora la progettazione sia supportata dall'adozione dei metodi e strumenti di gestione informativa digitale, quando possibile, i requisiti previsti dai CAM sono integrati nella gestione informativa digitale;
- o) la individuazione, laddove possibile e/o necessario, di lotti funzionali e/o di lotti prestazionali, articolati in strutture analitiche di progetto;
- p) gli indirizzi generali per la progettazione del monitoraggio ambientale, geotecnico e strutturale delle opere, ove ritenuto necessario;
- q) le specifiche tecniche per l'utilizzo di materiali, elementi e componenti ai fini:
 - 1) del perseguimento dei requisiti di resistenza, durabilità, robustezza e resilienza delle opere;
 - 2) della efficienza energetica e della sicurezza e funzionalità degli impianti;
- r) l'indicazione di massima dei tempi necessari per le varie fasi dell'intervento;
- s) in caso di affidamenti agli operatori economici di cui all'articolo 66, comma 1, del codice, l'importo di massima stimato da porre a base di gara, calcolato nel rispetto del decreto di cui all'articolo 41, comma 13, del codice, per la prestazione da affidare;
- t) la possibilità di utilizzare le economie derivanti dai ribassi d'asta anche per motivate varianti in corso d'opera;
- v) per le forniture, i criteri di approvvigionamento di materiali idonei a garantire il rispetto dei criteri ambientali minimi e i diritti dei lavoratori, secondo indirizzi finalizzati a promuovere le forniture di materiali certificati da organismi verificatori accreditati di cui al regolamento di esecuzione (UE) 2018/2067 della Commissione, del 19 dicembre 2018.

3 UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E INQUADRAMENTO URBANISTICO VIGENTE

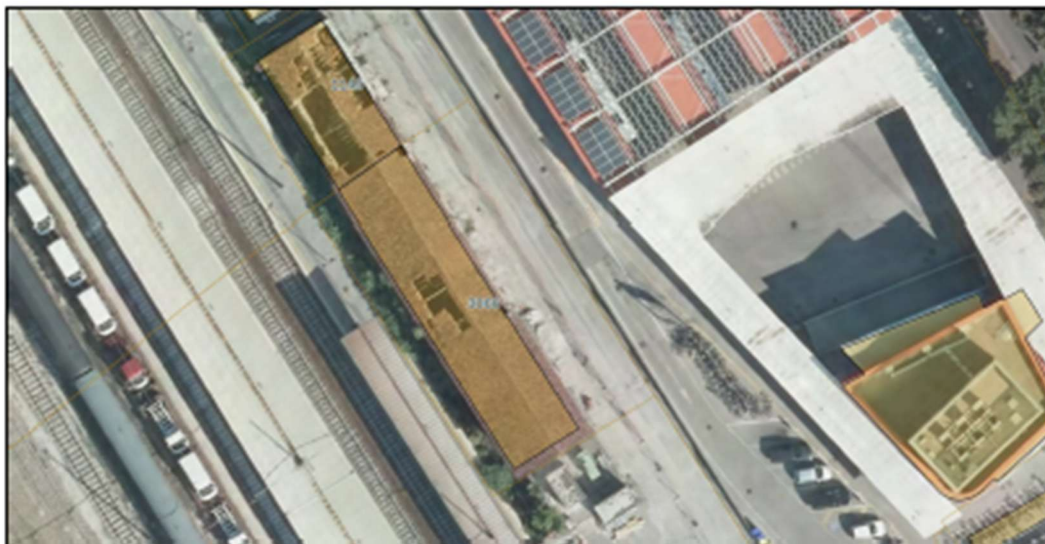
L'ex magazzino merci della stazione ferroviaria si trova a Pordenone in Mazzini n. 82, posto in aderenza al parcheggio di pertinenza della stazione e di fronte alla stazione delle corriere comunale. L'immobile di proprietà comunale è individuato al Catasto fabbricati al Foglio 18 mappale 1146 graffato con Foglio 20 mappale 3066 (corpo unico) del Comune di Pordenone.

Sui lotti grava una servitù perpetua di transito pedonale e carrabile a carico dei terreni f.18 mapp.1146 e foglio 20 mappale 3066 a favore di rete ferroviaria italiana spa proprietaria dei terreni foglio 18 mappale 166 e foglio 20 mappale 1003 per una larghezza di 4 metri per una lunghezza di 52 metri di passaggio, come riportato nell'atto di acquisto sotto citato.

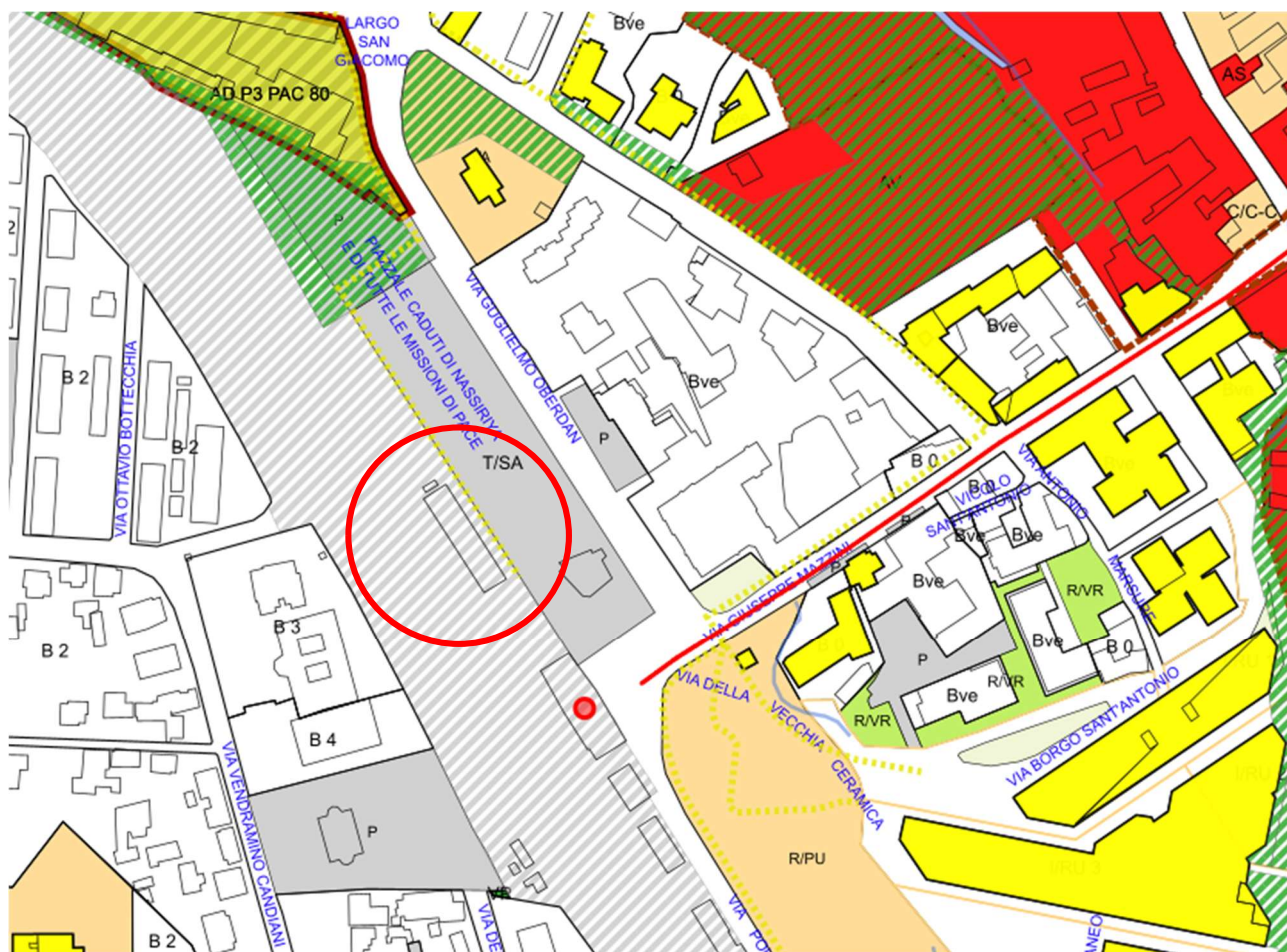
Atto di compravendita tra Rete ferroviaria italiana s.p.a. (sigla RFI s.p.a.) e comune di Pordenone il 24 novembre 2022 ret. 76961 notaio Girardi di Pordenone.-



Inquadramento



Estratto PRGC



 Ambito Ferroviario

Strumento urbanistico di riferimento - **Norme Tecniche di Attuazione:**

Art.112 - Zone per attrezzature ferroviarie

1. Sono zone destinate alla rete ferroviaria esistente e di progetto ed alle relative zone di rispetto.
2. Sono consentite tutte le attrezzature e gli impianti per il traffico di persone e merci su ferro, nonché le strutture a supporto dell'attività ferroviaria atti a garantire la funzionalità operativa degli impianti, quali officine per il ricovero e manutenzione dei mezzi di locomozione e di sollevamento, gate, spogliatoi, foresterie e servizi igienici compatibilmente ai vincoli di legge.
3. L'attuazione è di tipo diretto, nel rispetto dei regolamenti interni dell'ente gestore.
4. Nelle zone per attrezzature ferroviarie contraddistinte dalla sigla T/SM si applicano le disposizioni di cui all'Art.77, con le ulteriori seguenti prescrizioni:

INDICI URBANISTICI E EDILIZI:

- a) $U_f = 0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- b) $H_{\text{max}} = 15.00 \text{ m}$
- c) $R_c \leq 70\%$

d) indice di permeabilità (ip) $\geq 15\%$

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

La progettazione dell'ambito dovrà contenere per quanto possibile l'impermeabilizzazione dei suoli e favorire l'uso di materiali filtranti per le aree carrabili al fine di contenere il fenomeno del Run-off urbano (deflusso delle acque meteoriche). In coerenza con i principi del PRGC, sono auspicati gli interventi che prevedono l'impiego di dispositivi fotovoltaici/solari termici/tetti verdi sulla copertura dei nuovi edifici. Realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale di 10 m sul lato ovest e sud anche esterne all'ambito su aree di proprietà.

Art.113 Fasce di rispetto relative alle ferrovie

1. Le fasce di rispetto delle ferrovie non dovranno essere inferiori a m 30 computate dalla rotaia esterna del binario di corsa
2. In tali aree non è ammessa di norma la costruzione di alcun edificio; tale condizione di inedificabilità assoluta è superata dall'ottenimento del nulla osta in deroga sul progetto di intervento da parte dell'ente proprietario dell'infrastruttura ed al rispetto delle prescrizioni e condizioni impartite dallo stesso Ente.

Art.114 Prescrizioni particolari relative alle aree comprese nelle fasce di rispetto

1. Le aree di cui al presente articolo comprese nelle zone funzionali del Piano sono affette dagli indici edificatori e di utilizzazione pertinenti, nei limiti fissati per ciascuna zona, e con il solo rispetto del divieto di edificazione al loro interno.

Si riporta il parere dell'UOC pianificazione territoriale di riferimento riportante ulteriori dettagli:

"ZONE PER ATTREZZATURE FERROVIARIE"

I mappali sono inoltre interessati da un' "ASSE DI PERMEABILITÀ URBANA"

NTA PRGC VIGENTE

Art.112 Zone per attrezzature ferroviarie

1. Sono zone destinate alla rete ferroviaria esistente e di progetto ed alle relative zone di rispetto.
2. Sono consentite tutte le attrezzature e gli impianti per il traffico di persone e merci su ferro, nonché le strutture a supporto dell'attività ferroviaria atti a garantire la funzionalità operativa degli impianti, quali officine per il ricovero e manutenzione dei mezzi di locomozione e di sollevamento, gate, spogliatoi, foresterie e servizi igienici compatibilmente ai vincoli di legge.
3. L'attuazione è di tipo diretto, nel rispetto dei regolamenti interni dell'ente gestore.
4. Nelle zone per attrezzature ferroviarie contraddistinte dalla sigla T/SM si applicano le disposizioni di cui all'Art.77, con le ulteriori seguenti prescrizioni:

INDICI URBANISTICI E EDILIZI:

- a) $U_f = 0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- b) $H_{\text{max}} = 15.00 \text{ m}$
- c) $R_c \leq 70\%$
- d) indice di permeabilità (ip) $\geq 15\%$

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

La progettazione dell'ambito dovrà contenere per quanto possibile l'impermeabilizzazione dei suoli e favorire l'uso di materiali filtranti per le aree carrabili al fine di contenere il fenomeno del Run-off urbano (deflusso delle acque meteoriche).

In coerenza con i principi del PRGC, sono auspicati gli interventi che prevedono l'impiego di dispositivi fotovoltaici/solari termici/tetti verdi sulla copertura dei nuovi edifici.

Realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale di 10 m sul lato ovest e sud anche esterne all'ambito su aree di proprietà.

Art.70 Ambiti e assi di permeabilità urbana

1. Rappresentano le aree pubbliche e private che partecipano agli assi di permeabilità urbana come individuati all'interno dell'elaborato CO02c Componenti del Paesaggio locale e nelle tavole di azionamento e che ricadono in diverse zone urbanistiche del PRGC. I seguenti commi disciplinano le modalità di intervento finalizzate a garantire la

funzionalità ecosistemica e di supporto alla rete ecologica e le indicazioni sono ad integrazione delle singole prescrizioni delle zone omogenee di appartenenza.

2. Le aree individuate cartograficamente devono essere mantenute libere, evitando la realizzazione di manufatti di qualunque tipo, realizzazione di infrastrutture ad eccezione delle piste ciclopedonali che dovranno essere realizzate con tecniche che non determinino l'aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli. In caso di intervento sulle aree si dovrà prevedere un incremento del valore ecosistemico delle stesse con interventi di tutela e/o incremento del patrimonio arbustivo ed arboreo esistente e in via preferenziale la limitazione degli elementi costituenti barriere che occludano la permeabilità alla piccola fauna;

3. Le individuazioni areali sono indicative e rappresentano la miglior localizzazione ed estensione dell'elemento. In caso di intervento è possibile modificare tale previsione secondo i seguenti criteri:

a) Mantenimento della connettività del corridoio garantendo nei punti di restringimento massimo una sezione di profondità almeno pari a metri 3.

b) La riduzione della superficie è consentita nel caso si dimostri che l'estensione dell'ambito di tutela impedisce in tutto o in parte l'intervento edilizio ed è subordinata all'adozione di criteri idonei a mantenere comunque la funzionalità e continuità del corridoio stesso, quali la realizzazione di recinzioni a verde della profondità di almeno 2 metri, ovvero la realizzazione di tetti verdi o di pareti verdi verticali di superficie complessiva almeno pari alla riduzione planimetrica operata sul corridoio ecologico e altre opere di miglioramento ecosistemico.

4. Nei parcheggi pubblici e privati di nuova realizzazione o soggetti a eventuali progetti di riqualificazione dovrà essere prestata particolare attenzione alla riduzione delle superfici impermeabili a favore di superfici drenanti, unitamente al migliore inserimento ambientale e paesistico attraverso un'adeguata dotazione vegetazionale;

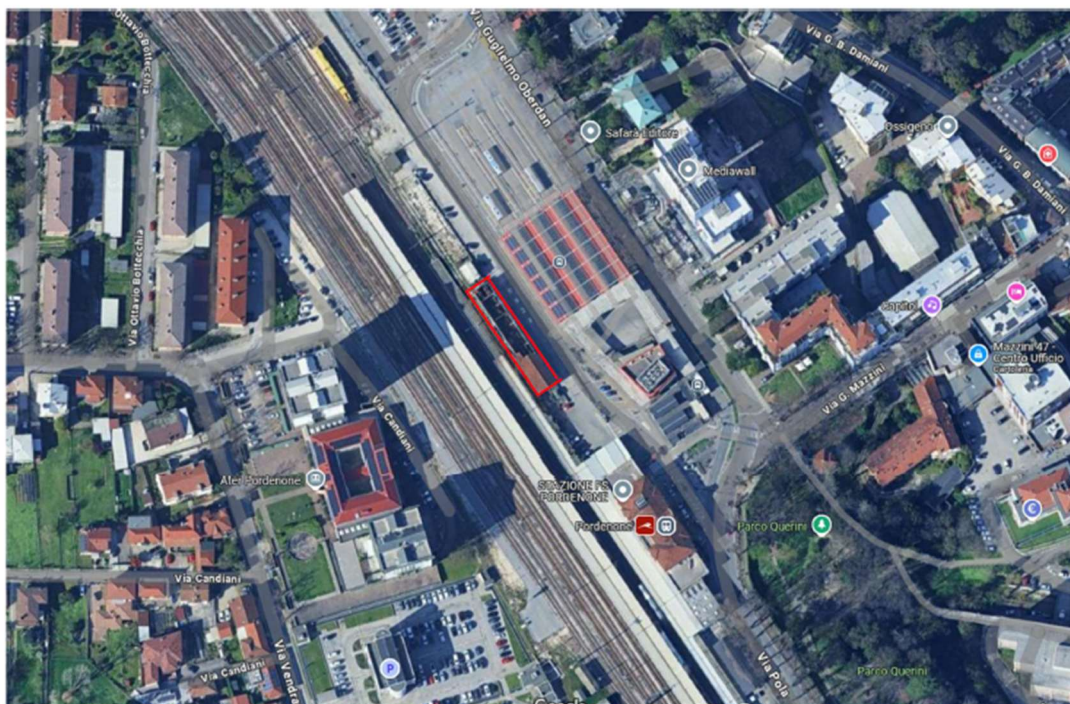
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE GEOLOGICO – IDRAULICHE:

Art.4 - SUSCETTIBILITÀ ALLA LIQUEFAZIONE DEI TERRENI

Il sito presso il quale è ubicato il manufatto deve essere stabile nei confronti della liquefazione intendendo con tale termine quel fenomeno associato alla perdita di resistenza al taglio o all'accumulo di deformazioni plastiche in terreni saturi, prevalentemente sabbiosi, sollecitati da azioni cicliche e dinamiche che agiscono in condizioni non drenate. La suscettibilità alla liquefazione del terreno deve essere valutata sulla base di prove in sito esplorando un numero di verticali adeguato all'importanza dell'opera e all'estensione dell'area d'intervento e sufficiente ad accertare la variabilità della struttura litostratigrafica e geotecnica. Nel territorio comunale la verifica alla liquefazione deve essere sempre eseguita secondo le metodologie di analisi previste dal Paragrafo 7.11.3.4.3 del DM.14.01.2008 e C7.11.3.4 della Circolare 02.02.2009, ad esclusione dei siti di intervento nei quali si manifestino almeno una delle seguenti circostanze:

- la profondità media stagionale della falda sia superiore a 15.0 m dal p.c.;
- i terreni siano costituiti da sabbie pulite con resistenza penetrometrica normalizzata $(N1)_{60} > 30$ oppure $qc_{1N} > 180$ ad una tensione efficace verticale di 100 kPa;
- distribuzione granulometrica esterna alle fasce granulometriche indicate in fig. 7.11.1 del paragrafo 7.11.3.4 delle NTC rispettivamente per terreni con coefficiente di uniformità: $U_c < 3.5$ o $U_c > 3.5$.

Per terreni risultati suscettibili al fenomeno della liquefazione, con conseguenze su capacità portante e stabilità di fondazioni occorre procedere con interventi di consolidamento e/o trasferendo il carico a strati più profondi.



4 STATO ATTUALE E VINCOLI

4.1 STATO ATTUALE

L'ex magazzino merci della stazione ferroviaria di Pordenone in via Mazzini n. 82, posto in aderenza al parcheggio di pertinenza della stazione e di fronte alla stazione delle corriere comunale, è stato acquistato dal Comune di Pordenone a fine 2022, con l'obiettivo anche di recuperare la zona.

Infatti il presente recupero si inserisce all'interno di un progetto più ampio sulla riqualificazione dell'area, che prevede la realizzazione di nuovi spazi da dedicare a sede universitaria in sinergia con il Consorzio Universitario e con le Università friulane. In questo modo risulterebbe favorita anche la partecipazione attiva degli studenti alla vita e alle attività della città, che diventa il luogo eletto dove vivere e ritrovarsi, rivitalizzando il tessuto urbano e sviluppando idee per farlo crescere in prospettiva futura.

La costruzione dell'edificio risale al 1860, ha pianta rettangolare di circa 51 metri per 8 metri, ad un piano di altezza media di 6.20 metri, con copertura a due falde quasi completamente crollata.

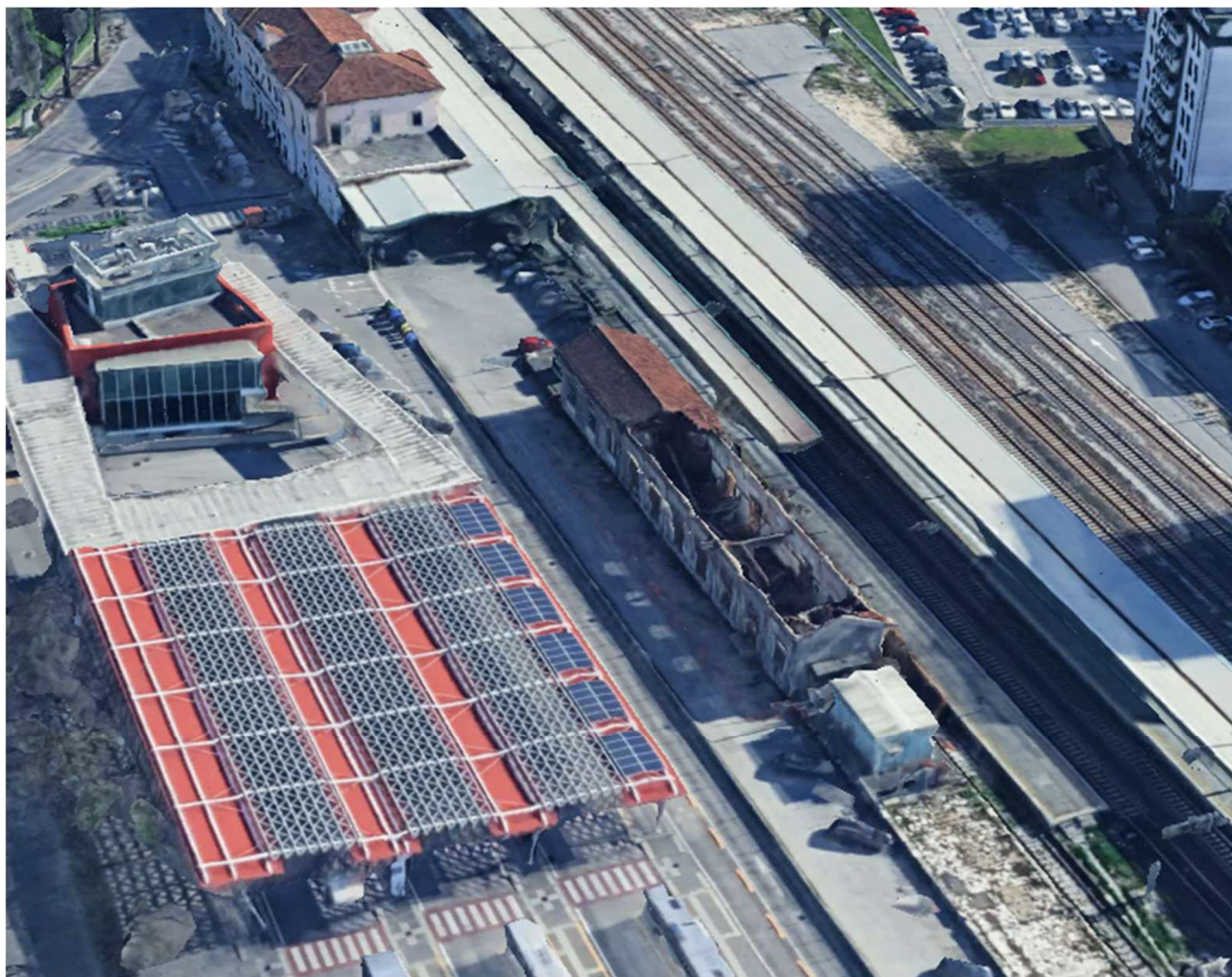
La struttura si trova in pessimo stato di conservazione, è in mattoni, parzialmente intonacata, caratterizzata da grandi aperture architravate da semplice profilo ad arco ribassato in intonaco, ripartite con cadenza regolare sui due prospetti principali ed aperture più semplici sugli altri due prospetti.

La superficie coperta lorda è di circa 410 m² e l'area scoperta e coperta, risulta complessivamente di 1095 m² circa.

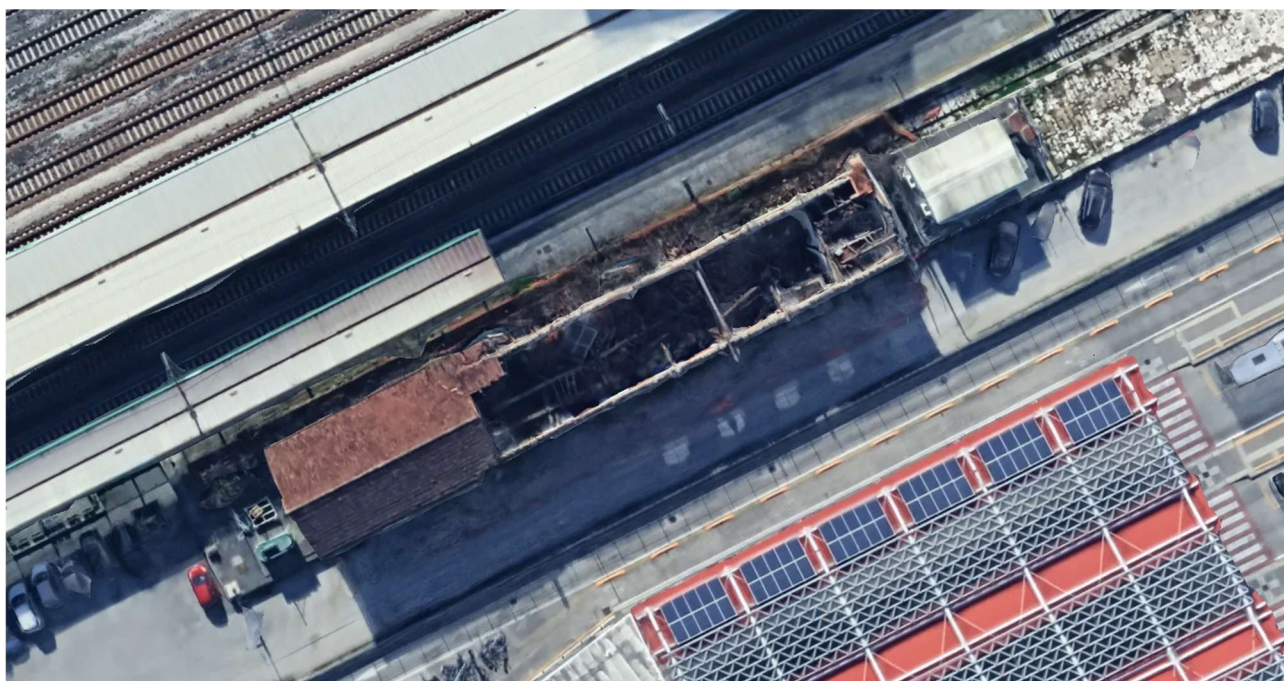
Originariamente il fabbricato si presentava così:



Stato dei luoghi



Vedute dall'alto





Fronte est - lungo via Mazzini



Fronte nord



Fronte sud – lato stazione



Fronte ovest – lato binari

4.2 VINCOLI

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto Ministero della cultura – Segretariato regionale per il Friuli Venezia Giulia, Commissione regionale, n. 49 del 17.03.2021 ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42.

Con Decreto n. 79 del 29.04.2021 la stessa Commissione regionale ha autorizzato l'alienazione dell'edificio ed ha disposto che:

- *che nel contratto di vendita venga prescritto che la fruizione pubblica avvenga secondo modalità che consentano la valorizzazione e assicurino la conservazione del fabbricato, e in caso di vendita a privato, nelle modalità previste dall'art. 104 del Codice dei Beni Culturali*
- *non dovranno essere realizzati interventi che vadano a modificare in maniera significativa l'impianto planimetrico originario, nonché interventi che vadano a depauperare le caratteristiche architettoniche dell'immobile. Tutte le opere, come previsto dalla normativa vigente, dovranno comunque essere oggetto di autorizzazione ex art. 21 del D.lgs 42/2004*
- *l'eventuale cambio di destinazione d'uso sarà sottoposta dalla nuova proprietà o da quella attuale all'esame della Soprintendenza competente*

(allegati decreto di vincolo e decreto autorizzazione alienazione)

Tutte le opere, come previsto dalla normativa vigente, dovranno essere oggetto di autorizzazione ex art. 21 del D.Lgs 42/2004.

Il cambio di destinazione d'uso sarà sottoposto all'esame della Soprintendenza competente.

Trovandosi il fabbricato all'interno della zona di rispetto ferroviaria il progetto di riconversione d'uso dell'immobile dovrà essere sottoposto a parere da parte di RFI.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE (DOCFAP)

Per la presente opera non ci sono alternative costruttive in quanto, come previsto dal sopra citato decreto con cui è stato dichiarato l'interesse culturale sull'immobile, l'impianto planimetrico originario e le caratteristiche architettoniche dell'immobile non devono subire modifiche significative.

Resta consolidata la scelta di realizzare un'aula studio polifunzionale, un locale di accoglienza-informazione e relativi servizi accessori per pendolari del Consorzio Universitario e per coloro che utilizzano la stazione ferroviaria.

5 OBIETTIVI GENERALI, QUADRO ESIGENZIALE E REQUISITI TECNICI DI PROGETTO

L'Amministrazione intende recuperare il fabbricato dal punto di vista architettonico, energetico e sismico con la creazione di un'ampia aula studio a servizio del Consorzio Universitario, in particolare per offrire uno spazio di attesa dedicato agli studenti pendolari ed un locale di accoglienza ed informazione.

In merito alla destinazione d'uso, va valutata la compatibilità del progetto con la zonizzazione urbanistica in ragione della natura dello spazio, che seppur dedicato alla popolazione studentesca ricade nell'ambito della stazione ferroviaria. Se ne ricorre il caso, potrà essere adottato l'iter di cui all'art. 35, comma 1, della L.R. n. 19/2009 e ss.mm.ii.

Il presente intervento, secondo quanto indicato nella Strategia di sviluppo urbano, ricade in area sismica 2, pertanto l'adeguamento strutturale, conforme alla normativa, sarà importante, con l'onere di mantenere le caratteristiche architettoniche originali.

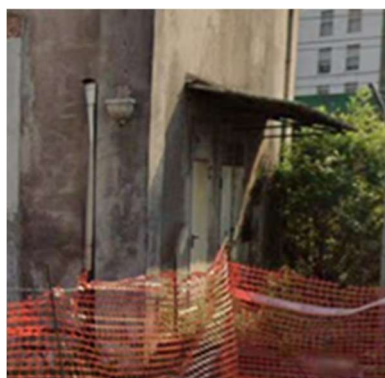
La forometria, per quanto possibile, resterà invariata nel rispetto dell'immobile storico e verranno installati serramenti di ultima generazione ad alta efficienza energetica. Si prevede infatti, salvo prescrizioni da parte della Soprintendenza, la realizzazione di un edificio NZEB, ovvero ad elevata efficienza energetica. A tal fine si utilizzeranno adeguati materiali, con buone prestazioni termiche, per ridurre al minimo il fabbisogno energetico sia in estate che in inverno e con tecnologie impiantistiche efficienti e compatibilmente con il parere della Soprintendenza posizionando i pannelli fotovoltaici in copertura.

Per quanto compatibile sotto il profilo tecnico ed economico, l'edificio dovrà soddisfare standard acustici indoor atti a garantire una buona qualità ambientale, in particolare negli spazi di attesa adibiti ad aula.

L'intervento garantirà l'accessibilità alle persone con disabilità, pertanto i locali ed i servizi igienici dovranno essere completamente accessibili. Ciò si traduce nella rimozione delle barriere architettoniche, nell'installazione di segnaletica adeguata e nell'uso di tecnologie assistive dove necessario, per promuovere l'autonomia e la partecipazione attiva di tutti i cittadini. Il tutto coordinato da un ulteriore sviluppo del PEBA (Piano Eliminazione delle Barriere Architettoniche).

L'iniziativa in coerenza con il new Bauhaus Europeo, coinvolge da vicino l'ambiente urbano, stimolando interventi di efficienza energetica, sostenibilità ambientale e rigenerazione urbana, in grado anche di migliorare l'estetica dei quartieri con un occhio di riguardo a spazi inclusivi e di coesione sociale.

Fra gli interventi prioritari, è prevista la rimozione di 2 manufatti con presenza di MCA. Entrambi sono tracciati nel censimento amianto della documentazione fornita da RFI - Dipartimento di Trieste nella cartella 269 e 250. Il 269 è rappresentato da una canna fumaria di 3 metri presente sulla copertura, ormai collassata prospiciente il primo binario, mentre il 250 è una tettoia di circa 5 metri quadrati, presente sul lato corto del fabbricato lato Venezia.



E' prevista la realizzazione, riportata nell'atto di acquisto, di una robusta recinzione a separazione della proprietà privata da quella dedicata all'esercizio ferroviario, previ accordi con le ferrovie.

E' necessario verificare la presenza nel sottosuolo di eventuali impianti/sottoservizi, rendere indipendenti le nuove utenze e verificare eventuali interferenze.

Vista l'area, sono previsti sondaggi preventivi finalizzati alla valutazione del rischio bellico residuale.

In relazione al progetto ed all'appalto i CAM saranno parte integrante come previsto dal DM 23/06/2022 (Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi) e s.m.i.

6 PRINCIPALE NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Fermo restando il richiamo alle norme generali, di seguito si riportano a titolo indicativo, ma non esaustivo i principali riferimenti normativi a cui la progettazione dovrà rifarsi in materia di:

LAVORI PUBBLICI

- D.Lgs 31.03.2023 n.36 “Codice dei contratti pubblici” e s.m.i.
- Capitolato Generale d’Appalto dei Lavori Pubblici approvato con D.M. 19.04.2000 n.145 per quanto applicabile;
- Legge Regionale FVG del 05.04.2024, n. 2 “Misure di programmazione strategica per lo sviluppo del sistema territoriale regionale in materia di infrastrutture e territorio”.

URBANISTICA E TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

- L.R. 23.02.2007 n.5 “Riforma dell’urbanistica e disciplina dell’attività edilizia e del paesaggio” e s.m.i.;
- D.G.R. 086/Pres del 20.03.2008 “Regolamento di attuazione della parte I urbanistica della L.R. 5/2007” e s.m.i.;
- L.R. 11.11.2009 n.19 “Codice regionale dell’edilizia”
- D.lgs. 22.01.2004 n.42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio (ai sensi dell’art.10 della L. n.137 del 06.07.2002)” e s.m.i.
- D.P.C.M. 14.02.2022 “Approvazione delle linee guida per la procedura di verifica dell’interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati”

SALVAGUARDIA DELL’AMBIENTE E DELLE RISORSE

- D.M. 23/06/2022 in G.U. n.183 del 06/08/2022 approvazione dei C.A.M. relativi a “Affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici”;
- D.lgs. 03.04.2006 n.152 “Norme in materia ambientale” e s.m.i.;
- D.lgs. 08.11.2021 n. 199 attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell’11 dicembre 2018, sulla promozione dell’uso dell’energia da fonti rinnovabili.
- Guida operativa per il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all’ambiente (cd DNSH)” come approvate dalla circolare n. 33 del 13 ottobre 2022 del Ministero dell’economia e finanze.
- Regolamento Comunale d’Igiene approvato con D.C.C. n. 112 del 12.11.2007;

PROGETTAZIONE STRUTTURALE E ANTISISMICA

- D.M. 17.01.2018 “Nuove norme tecniche per le costruzioni” e circolare 21.01.2019 n7/C.S.LL.PP.;
- Direttiva del 09.02.2011 “Linee guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale allineate alle nuove Norme tecniche per le costruzioni”
- L.R. 11.08.2009 n.16 “Norme per la costruzione in zona sismica e per la tutela fisica del territorio”;
- D.Pres. Reg. 27.07.2011 n.0176/Pres “Regolamento concernente la definizione delle tipologie di opere e di edifici di interesse strategico e di quelli che possono assumere rilevanza per le conseguenze di un eventuale collasso, degli interventi di nuova costruzione, degli interventi su costruzioni esistenti e degli interventi di variante in corso d’opera che assolvono una funzione di limitata importanza statica, nonché delle variazioni strutturali e degli interventi diversi, ai sensi dell’articolo 3, comma 3, lettere a), c) e c ter) della Legge Regionale 16/2009”

SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO

- D.lgs. 09.04.2008 n.81 e s.m.i. “Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro”

BARRIERE ARCHITETTONICHE

- D.P.R. 24.07.1996 n.503 “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;
- D.M.LL.PP. 14.06.1989 n.236 “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche”.

PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA

- D.M. 22.01.2008 n.37 “Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n.248 del 02.12.2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”;
- L.R. 18.06.2007 n.15 “Misure urgenti in tema di contenimento dell'inquinamento luminoso, per il risparmio energetico nelle illuminazioni per esterno e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici”;
- D.lgs. 19.08.2005 n.192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia” con le modifiche apportate dal D.L. n. 63 del 04.06.2013;
- D.M. 22.01.2008 n.37 “Regolamento recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”;
- D.M. 28.12.2012 e s.m.i. “Incentivazione della produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni”, cosiddetto decreto “Conto Termico”;
- D.M. 26 giugno 2015 “Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici,
- Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici. Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”;
- “Protocollo di Efficienza Energetica e Manutentiva” del Comune di Pordenone, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 40 del 21.02.2019

PREVENZIONE INCENDI

- D.P.R. 01.08.2011 n.151 “Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122”
- D.M. 03.08.2015 “Codice di prevenzione incendi” e s.m.i.
- D.M. 14.10.2021 “Norme tecniche di prevenzione incendi per gli edifici sottoposti a tutela”

7 LIVELLI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE ED ELABORATI

Come previsto dal comma 1 dell'art. 41 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. la progettazione si articola secondo due livelli di successivi approfondimenti tecnici: progetto di fattibilità tecnico economica e il progetto esecutivo. Il presente documento riguarda la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica ed il progetto esecutivo al fine di procedere con l'appalto dei lavori.

L'importo totale per realizzare i lavori ammonta a complessivi € 1.850.000,00, suddivisi come da quadro economico di seguito riportato.

Il progetto di fattibilità tecnico ed economica come previsto nell'allegato I.7 art. 6 del Codice, dovrà essere costituito a titolo esemplificativo da:

- a) relazione generale;
- b) relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;
- c) elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
- d) computo estimativo dell'opera;
- e) quadro economico di progetto;
- f) cronoprogramma;
- g) piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza. Il piano di sicurezza e di coordinamento può essere supportato da modelli informativi;
- h) piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti. Il piano di manutenzione può essere supportato da modelli informativi;

Il progetto esecutivo da porre a base di gara dovrà essere costituito a titolo esemplificativo e non esaustivo come previsto nell'allegato I.7 art. 22 del Codice, da:

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti;
- d) calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- g) quadro di incidenza della manodopera;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- l) computo metrico estimativo e quadro economico;
- m) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- n) relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di riferimento, di cui al codice, ove applicabili;
- o) fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81

Per i tempi di espletamento delle prestazioni si rimanda al capitolato tecnico prestazionale di gara.

8 PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'onorario complessivo per la redazione dei progetti di fattibilità tecnica ed economica ed esecutivo, compreso CSP, da porre a base di offerta ammonta a € 242.972,09 di cui € 47.326,64 di spese, così distinto:

- | | |
|--|--------------|
| - studio di fattibilità tecnica economica (PFTE) | € 137.145,09 |
| - progettazione esecutiva | € 92.170,28 |
| - relazione geologica | € 13.656,72 |

L'importo del servizio è superiore alla soglia di rilevanza comunitaria definita all'art. 14 del D.Lgs. n. 36/2023 e quindi sarà possibile procedere con la procedura indicata all'art. 71 Procedura aperta del D.Lgs. n. 36/2023.

L'onorario complessivo presunto per la direzione dei lavori compreso CSE ammonta a € 166.155,62.

9 TIPOLOGIA DI GARA PER AFFIDAMENTO LAVORI

L'importo dei lavori è inferiore alla soglia di € 5.538.000 di rilevanza comunitaria definita all'art. 14 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023 e quindi sarà possibile procedere con la procedura indicata all'art. 50 del D.Lgs. n. 36/2023, mediante procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per i lavori di importo pari o superiore a 1.000.000 euro e fino alle soglie di cui all'art. 14. Il contratto sarà a misura.

10 SUDDIVISIONE IN LOTTI FUNZIONALI

Non è prevista l'esecuzione per lotti funzionali.

11 SPECIFICHE TECNICHE ED UTILIZZO MATERIALI

11.1 DURABILITA' ROBUSTEZZA E RESILIENZA DELL'OPERA

Il progetto deve contenere le indicazioni circa le caratteristiche di durata, manutenibilità, sostenibilità (vedasi CAM e DNSH), di costo, estetiche dei materiali proposti:

- devono avere una durata appropriata: vanno valutate le capacità di invecchiamento dei materiali sia a livello di permanenza della prestazione (di isolamento, di impermeabilizzazione, cromatica, etc.) che di prestazione estetica: alcuni materiali invecchiano lentamente rimanendo quasi invariati (come il vetro, l'acciaio inox), altri invecchiano ma nobilmente (il legno, la pietra), altri invece si deteriorano col tempo (alcune plastiche);
- devono essere protetti dalle intemperie;
- devono avere una manutenzione facile o almeno possibile;
- devono avere un costo adeguato all'investimento;
- devono privilegiare una provenienza locale a favore della sostenibilità e della reperibilità futura;
- devono consentire assemblaggi e montaggi sostenibili;
- devono essere esteticamente consoni col progetto dell'edificio.

11.2 REQUISITI DI CONFORMITA' AI CAM

I criteri ambientali minimi (CAM) di riferimento sono quelli relativi all'“*Affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici*” approvato con il D.M. 11.10.2017 modificato con D.M. 23.06.2022.

Parte dei requisiti sono soddisfatti dagli elaborati previsti per il DNSH e non sono quindi riproposti nella tabella che segue.

REQUISITO	STRUMENTI DI VERIFICA
2.4 SPECIFICHE TECNICHE PROGETTUALI PER GLI EDIFICI 2.4.2 Prestazioni energetiche 2.4.3 Impianti di illuminazione per interni 2.4.4 Ispezionabilità e manutenzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento 2.4.5 Aerazione, ventilazione e qualità dell'aria 2.4.6 Benessere termico 2.4.7 Illuminazione naturale 2.4.8 Dispositivi di ombreggiamento 2.4.9 Tenuta all'aria 2.4.11 Prestazioni e comfort acustici 2.4.13 Piano di manutenzione dell'opera 2.4.14 Disassemblaggio e fine vita	Prescrizione nel Capitolato Speciale d'Appalto degli standards di riferimento per i diversi ambienti, rapportati alle caratteristiche del fabbricato.
2.5 SPECIFICHE TECNICHE PER I PRODOTTI DA COSTRUZIONE 2.5.2 Calcestruzzi confezionati in cantiere e preconfezionati 2.5.4 Acciaio 2.5.5 Laterizi 2.5.6 Prodotti legnosi 2.5.7 Isolanti termici ed acustici 2.5.8 Tramezzature, contropareti perimetrali e controsoffitti 2.5.9 Murature in pietrame e miste 2.5.10 Pavimenti 2.5.11 Serramenti 2.5.12 Tubazioni in PVC e Polipropilene 2.5.13 Pitture e vernici	Prescrizione nel Capitolato Speciale d'Appalto sulle prestazioni richieste per i diversi materiali con indicazioni dell'elaborato specifico su pesi e assemblabilità/disassemblabilità.
2.6 SPECIFICHE TECNICHE PROGETTUALI RELATIVE AL CANTIERE	Prescrizione nel Capitolato Speciale d'Appalto degli standards di riferimento per i diversi

2.6.2 Demolizione selettiva, recupero e riciclo 2.6.4 Rinterri e riempimenti	ambienti, rapportati alle caratteristiche del fabbricato.
---	--

12 LIMITI FINANZIARI

L'importo dei lavori stimato risulta di € 1.850.000,00.

In considerazione del finanziamento in previsione, di € 2.750.000,00 con un contributo del PR FESR 2021-2027 - Fondo europeo di sviluppo regionale - Obiettivo "Investimenti in favore della crescita e dell'occupazione" 2021 – 2027 della Regione autonoma Friuli Venezia Giulia, intervenuta con Decisione della Commissione europea C(2022) 9122 del 2 dicembre 2022 il cui CUP è B59H25000100006, il quadro economico risulta:

QUADRO ECONOMICO			
	DESCRIZIONE	PARZIALI	COMPLESSIVI
A) Lavori			
1	Lavori	€ 1.800.000,00	
2	Oneri della Sicurezza	€ 50.000,00	
	TOTALE A) lavori e sicurezza		€ 1.850.000,00
D) Somme a disposizione dell'Amministrazione.			
1	IVA su A 10%	€ 185.000,00	
2	Accertamenti, indagini e prove	€ 20.000,00	
3	Spese tecniche per DL,CSE, collaudi,... compresi oneri ed IVA (no progettazione)	€ 383.000,00	
4	Incentivi	€ 30.000,00	
5	Spese commissioni, pareri, pubblicazioni, pubblicità, ANAC	€ 45.000,00	
6	Imprevisti	€ 185.000,00	
7	Allacciamenti	€ 20.000,00	
8	Bonifica serbatoio interrato e rimozione amianto	€ 25.000,00	
9	Accantonamenti di legge	€ 7.000,00	
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 900.000,00
	TOTALE		€ 2.750.000,00

In virtù del finanziamento di € 312.175,00 concesso dalla Regione Friuli Venezia Giulia – Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio – Decreto 55399/GRFVG del 13/11/2024 Prenumero 57136, ai sensi della L.R. 7/2024 art. 5 comi 205-207, per la progettazione – CUP B56H24000020002, il quadro economico complessivo per realizzare l'intera opera risulta di € 3.062.000,00 così suddiviso:

QUADRO ECONOMICO Generale			
	DESCRIZIONE	PARZIALI	COMPLESSIVI
	A) Lavori		
1	Lavori	€ 1.800.000,00	
2	Oneri della Sicurezza	€ 50.000,00	
	TOTALE A) lavori e sicurezza		€ 1.850.000,00
	D) Somme a disposizione dell'Amministrazione.		
1	IVA su A 10%	€ 185.000,00	
2	Accertamenti, indagini e prove	€ 20.000,00	
3	Spese tecniche compresi oneri ed IVA per la progettazione	€ 312.175,00	
4	Spese tecniche compresi oneri ed IVA (DL, CSE, collaudi, ...) esclusa la progettazione	€ 383.000,00	
5	Incentivi	€ 30.000,00	
6	Spese commissioni, pareri, pubblicazioni, pubblicità, ANAC	€ 45.000,00	
7	Imprevisti	€ 185.000,00	
8	Allacciamenti	€ 20.000,00	
9	Bonifica serbatoio interrato e rimozione amianto	€ 25.000,00	
10	Accantonamenti di legge	€ 7.000,00	
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 1.212.175,00
	TOTALE		€ 3.062.000,00

“Il presente quadro economico aggrega risorse riferite a due distinti finanziamenti, identificati dai CUP B56H2400020002 (progettazione) e B59H2500010006 (lavori). Ai fini del monitoraggio e della rendicontazione, le spese verranno imputate separatamente ai rispettivi CUP.”

13 CRONOPROGRAMMA

FASE DI AVANZAMENTO PROGRAMMA OPERA	TEMPO DURATA (GG)
APPALTO PER L'INCARICO PROFESSIONALE, REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ED ECONOMICA e DEL PROGETTO ESECUTIVO	150
REDAZIONE, PRESENTAZIONE ED APPROVAZIONE DELLO STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA E ACQUISIZIONE PARERI	150
REDAZIONE E PRESENTAZIONE DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA	60
VERIFICA/VALIDAZIONE E APPROVAZIONE PROGETTAZIONE ESECUTIVA	60
ESPLETAMENTO GARA PER AFFIDAMENTO LAVORI	100
ESECUZIONE LAVORI	500
COLLAUDI	90
RENDICONTAZIONE	120

Il cronoprogramma tiene conto delle tempistiche riportate nei finanziamenti:

1. per la progettazione - fine attività finanziata 13.11.2026
2. per i lavori - collaudo 30 aprile 2029