



**REALIZZAZIONE DI OPERE DI RESTAURO FACCIATE, FORNITURA IN OPERA DI CORPI ILLUMINANTI E ULTERIORI OPERE ACCESSORIE PRESSO LA RESIDENZA UNIVERSITARIA DI VIA VERDI, 15 - TORINO**

[CUP J12C15000070002] [CIG 626652218C]

**DOCUMENTO PRLIMINARE ALLA PROGETTAZIONE**

(articolo 93 c.1 Dlgs 163/2006 – art. 353 c.1 lett a9 DPR 207/2010)



**Data: Giugno 2015-06-10**

RUP: arch. Mauro Meneghetti

Progettista: Ufficio Servizi Tecnici e fonia EDISU – Piemonte – Arch. Mauro Meneghetti

Collaboratori: dott. Matteo Pistillo

**DPP. 001**

## 2. OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI

L'intervento ha lo scopo di riqualificare e restaurare le facciate interno cortile di una delle principali residenze universitarie storiche, sita in un isolato di epoca barocca ottocentesco nel centro della città di Torino.

Inoltre tra gli obiettivi generali da perseguire è anche la foritura in opera di corpi illuminanti con tecnologia LED per massimizzare la qualità tecnologica ormai diffusa, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di manutenzione ed efficienza energetica.

Sulla base dell'accertamento del RUP ai sensi del D.L. 163/2006 l'amministrazione in base all'art. 90 comma 1 lettera c) affiderà l'incarico di Direzione lavori e Coordinamento Sicurezza in fase di Esecuzione all'esterno mediante procedura ad evidenza pubblica..

## 3. DATI DIMENSIONALI E CAPACITA' RICETTIVA

Superficie lorda:	9.935,00 mq
Superficie cortile interno:	635,00 mq
Altezza massima:	20,51 m
N° piani:	5 piani f.t., 1 piano interrato

### Stato di fatto

N° posti letto:	217
N° camere singole:	151
N° camere doppie:	35
N° camere disabili:	5
N° cucine:	20

## 4. DESCRIZIONE STORICO -MORFOLOGICA

La residenza di via Verdi è collocata in una zona particolarmente importante denominata un tempo *Contrada della Zecca*.

L'attuale via Verdi (già via della Zecca) è il proseguimento, oltre piazza Castello, dell'asse Decumano dell'antica città romana (oggi via Garibaldi). Questa zona trova sviluppo in seguito allo smantellamento della cerchia fortificatoria della città settecentesca ovvero dei *Baluardi di Levante*. L'operazione di demolizione determina la nascita della via della Zecca e della via dell'Ippodromo (oggi via Rossini). Lungo queste due arterie si collocano importanti edifici legati all'attività dei Reali come il *Teatro Regio*, l'*Accademia Reale*, la *Cavallerizza*, la *Regia Zecca* e il *Trincotto del Principe*. In particolare il Trincotto del Principe era un ampio capannone utilizzato per il gioco della palla che verrà successivamente demolito per lasciare posto al Teatro Gobetti (recentemente restaurato). Durante la fase di demolizione dei Baluardi venne deciso che parte di questi dovesse restare in piedi per consentire, attraverso l'esecuzione di *parterre*, un più ampio spazio ai Giardini Reali. E' interessante osservare a tale proposito, l'incisione che rappresenta la facciata esterna (verso via Rossini) della sede dell'Accademia Filodrammatica (oggi Teatro Gobetti) progettata da Giuseppe Leoni nel 1839. Nell'incisione del 1842 oltre la facciata dell'edificio, possiamo notare una cancellata sostenuta da due colonne ornate nella parte superiore. La cancellata non determina un'interruzione della via dell'Ippodromo ( che qui termina) ma l'ingresso ai Giardini Reali.

Sarà solo in seguito, tra il 1850-52, nell'ambito della stesura del *Piano di ingrandimento della Capitale*, che verrà indicato il prolungamento della via sino al congiungimento con il c.so S. Maurizio.

Questo nuovo tratto consente un'efficace collegamento tra la città esistente e l'espansione verso il quartiere Vanchiglia, ma costringe la perdita della parte orientale dei Giardini Reali.

Nell'ambito delle strutture di supporto al Diritto allo Studio, l'Opera Universitaria dell'Università di Torino nel 1972 acquisisce l'intero edificio di epoca barocca compreso tra le vie Rossini e Verdi per realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia.

L'edificio offriva i requisiti per essere trasformato in residenza universitaria articolata in unità abitative autosufficienti.

La tipologia, già verificata sperimentalmente quale ottimale per favorire una socialità di gruppo, sarà il uno dei primi esempi in Italia di edilizia universitaria. La suddivisione degli spazi si adattava ai condizionamenti esistenti e ricalcava la suddivisione ad alloggi originaria. Inoltre l'operazione di riuso dell'edificio verrà estesa anche alla tinteggiatura delle facciate secondo il modello di colorazione originale che prevedeva l'uso di tinte diverse per sottolineare le varie componenti.

Il progetto di riconversione è stato redatto dagli architetti Brino, De Ferrari, Fabbri, Raineri, negli anni 1978-1980 e inaugurato nel 1982.

E' in corso di completamento un'importante intervento di manutenzione straordinaria dell'intero edificio che coinvolge sia parti architettoniche, strutturali che impiantistiche.

## 5. TEMPI DI SVOLGIMENTO FASE PROGETTUALE

I termini di adempimento delle prestazioni sono stabiliti dal responsabile del procedimento in relazione alla tipologia, alla categoria, all'entità ed alla complessità dell'intervento, nonché al suo livello quantitativo.

Con riferimento alle scadenze previste e concordate con la Direzione dell'Ente, le tempistiche progettuali sono le seguenti:

### a) PROGETTO PRELIMINARE/COMUNALE

<i>FASE</i>	<i>CONSEGNA</i>	<i>TEMPISTICA</i>
1° VERIFICA		
<b>Consegna</b>	Ricognizione materiale esistente da precedente progetto appaltato	15 aprile 2015
<b>Consegna</b>	Coordinamento delle risorse umane coinvolte e programmazione del lavoro	20 aprile 2015
<b>Consegna</b>	Accertamento sulle risorse finanziarie disponibili	25 aprile 2015
<b>Consegna</b>	Cronoprogramma dei tempi per espletamento della gara da concordare con l'Amministrazione	30 aprile 2015 ( <i>vedi prospetto allegato</i> )

<b>Consegna</b>	Approfondimenti progettuali sulla spesa da sostenere utilizzando Prezziari in vigore	10 maggio 2015
<b>Consegna</b>	Ricognizione pareri e autorizzazioni già presenti e/o da integrare	10 maggio 2015 <i>(vedi paragrafo specifico)</i>

b) **PROGETTO DEFINITIVO**

<i>FASE</i>	<i>CONSEGNA</i>	<i>TEMPISTICA</i>
1° VERIFICA		
<b>Consegna</b>	Redazione del Computo estimativo dei Lavori	20 maggio 2015
<b>Consegna</b>	Calcolo approssimativo delle spese tecniche da sostenere e oneri fiscali e stesura del Quadro economico Generale	22 maggio 2015
<b>Consegna</b>	Pianificazione degli elaborati da produrre a livello definitivo	25 maggio 2015
<b>Consegna</b>	Progetto definitivo secondo gli elaborati previsti dall'art. 24 del DPR 20772010	30 maggio 2015

b) **PROGETTO ESECUTIVO**

<i>FASE</i>	<i>CONSEGNA</i>	<i>TEMPISTICA</i>
1° VERIFICA		
<b>Consegna</b>	Redazione del Computo estimativo di dettaglio e Analisi prezzi con indagini di mercato	1 giugno 2015
<b>Consegna</b>	Stesura del disciplinare prestazionale degli elementi tecnici	5 giugno 2015
<b>Consegna</b>	Produzione degli elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni, particolari costruttivi ecc)	10 giugno 2015
<b>Consegna</b>	Stesura del capitolato speciale parte amministrativa e del Disciplinare di gara	12 giugno 2015
<b>Consegna</b>	Piano di sicurezza e di coordinamento in fase di progettazione	13 giugno 2015
	Revisione generale e	

<b>Consegna</b>	validazione del progetto da parte del RUP ai sensi art. dell'artt. 52-53-55 del medesimo DPR 207/2010	15 giugno 2015
-----------------	---	----------------

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

Il progetto dell'intervento in argomento sarà sviluppato attraverso le seguenti fasi progettuali, già individuate al precedente paragrafo, distinte in:

#### A. PROGETTO PRELIMINARE

#### B. PROGETTO DEFINITIVO

#### C. PROGETTO ESECUTIVO

La documentazione da produrre è quella richiesta agli articoli compresi nel CAPO II “la progettazione”; che si richiamano integralmente, del DPR 207/2010 – Regolamento di attuazione delle Dlgs 163/2006,. Indicativamente essi sono:

##### a. PROGETTO PRELIMINARE

Questa fase stabilisce i profili e le caratteristiche più significative degli elaborati, dei successivi livelli di progettazione, in funzione delle dimensioni economiche e della tipologia e categoria dell'intervento.

La documentazione da redigere viene illustrata nello schema seguente in cui sono indicate le responsabilità di redazione:

FASE	N°	ELABORATI	Incarico Progetto altri ENTI	Ufficio Tecnico EDISU
<b>PRELIMINARE</b>	1	Relazione illustrativa		<b>X</b>
	2	Relazione tecnica		<b>X</b>
	3	Studio di prefattibilità ambientale		
	4	Planimetria generale e schemi grafici		<b>X</b>
	5	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza		<b>X</b>
	6	Calcolo sommario della spesa		<b>X</b>
	7	Dati metrici e parametrici		
	8	Quadro tecnico economico		<b>X</b>
	9	Documentazione fotografica		<b>X</b>
	10	Verifica del progetto preliminare		<b>X</b>
	11	Delibera C.di.A. di approvazione progetto preliminare		

##### b. PROGETTO DEFINITIVO

Il progetto definitivo, redatto sulla base delle indicazioni del progetto preliminare approvato e di quanto emerso in sede di eventuale conferenza di servizi, contiene tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio della concessione edilizia, dell'accertamento di conformità urbanistica o di altro atto equivalente.

FASE	N°	ELABORATI	Incarico Progetto altri ENTI	Ufficio Tecnico EDISU
------	----	-----------	------------------------------	-----------------------

<b>DEFINITIVO</b>	1	Relazione illustrativa		
	2	relazioni geologica, geotecnica, idrologica		
	3	relazioni tecniche specialistiche		
	4	rilievi planoaltimetrici e studio di inserimento urbanistico;		
	5	Indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari		
	6	elaborati grafici;		
	7	calcoli preliminari delle strutture e degli impianti		
	8	disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;	<b>X</b>	<b>X</b>
	9	Dati metrici e parametrici	<b>X</b>	<b>X</b>
	10	Quadro tecnico economico		<b>X</b>
	11	computo metrico estimativo	<b>X</b>	<b>X</b>
	12	Verifica del progetto preliminare		<b>X</b>
	13	Delibera C.di.A. di approvazione progetto definitivo		

### c. PROGETTO ESECUTIVO

Il progetto esecutivo costituisce la ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e, pertanto, definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare. Il progetto dovrà essere redatto nel pieno rispetto del progetto preliminare nonché delle prescrizioni dettate in sede di rilascio della concessione edilizia o parere Asl, VV.F. etc..ovvero in base alle prescrizioni in sede di verifica che tali enti potranno richiedere. Il progetto esecutivo dovrà essere composto dai seguenti documenti:

<b>FASE</b>	<b>N°</b>	<b>ELABORATI</b>	<b>Incarico Progetto altri ENTI</b>	<b>Ufficio Tecnico EDISU</b>	
<b>ESECUTIVA</b>	1	Relazione generale	<b>X</b>	<b>X</b>	
	2	Relazioni specialistiche			
	3	Elaborati grafici comprensivi anche di quelli di ripristino e miglioramento ambientale			
	4	Calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti			
	5	Piani di manutenzione dell'opera e delle sue parti			
	6	Piani di sicurezza e di coordinamento – Fascicolo Tecnico	<b>X</b>	<b>X</b>	
	7	Computo metrico estimativo	<b>X</b>	<b>X</b>	
	8	Dati metrici e parametrici	<b>X</b>	<b>X</b>	
	9	Quadro economico		<b>X</b>	
	10	Cronoprogramma		<b>X</b>	
	11	Elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi	<b>X</b>	<b>X</b>	
	12	Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera per le diverse categorie di lavoro	<b>X</b>	<b>X</b>	
	13	Capitolato speciale di appalto			
		13.1	Capitolato norme amministrative		<b>X</b>
		13.2	Capitolato tecnico generale		<b>X</b>
	13.3	Capitolato specifiche tecniche	<b>X</b>	<b>X</b>	
	14	Schema di contratto		<b>X</b>	
	15	Validazione del progetto da parte del RUP		<b>X</b>	

16	Delibera C.di.A. di approvazione progetto esecutivo	X
----	---	---

## d. SPECIFICHE DI PROGETTAZIONE

### COMPUTI METRICI, ELENCHI PREZZI, ANALISI PREZZI

- La definizione dei costi elementari, degli oneri accessori e dei prezzi delle opere finite come pure ogni altra valutazione degli elementi di progetto saranno riferite al "Prezzario di riferimento per opere e lavori pubblici" relativo all'anno 2014 della Regione Piemonte.  
Nel caso sia necessaria l'adozione di nuovi prezzi, essi dovranno essere ottenuti sulla base di analisi prezzi utilizzando per quanto possibile i prezzi dei materiali, mano d'opera, noli e trasporti del Prezzario di riferimento della Regione Piemonte.
- Le voci di computo dovranno preferibilmente essere accorpate per una migliore facilità di consultazione in Formazioni Prezzi, così come meglio illustrate nell'esempio seguente:  
(esempio: codice A01.P50.XXX - fornitura cls  
A01.P30.XXX - getto cls  
A01.P10.XXX – vibratura  
La voce di prezzo avrà la definizione F.P. XX.X (formazione prezzo n. xx. Sottocategoria x ) con una descrizione unitaria della lavorazione da eseguire ed un'unico prezzo (dato dalla somma dei prezzi inseriti nella formazione prezzo)
- Trattandosi di progettazione integrata si ritiene opportuno che il computo sia suddiviso secondo le categorie interessate tra le seguenti (elenco indicativo e non esaustivo):

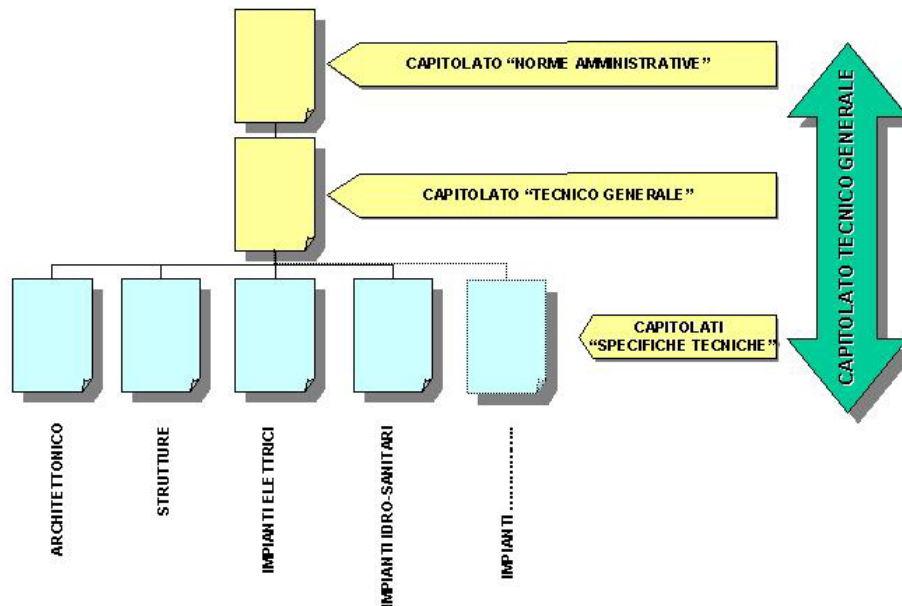
1 - Opere Provvisoriale	17 – Rivestimenti & Marmi Interni
2 - Demolizioni & Rimozioni	18 - Serramenti & Infissi Esterni
3 - Scavi e reinterri	19 - Serramenti & Infissi Interni
4 - Fondazioni	20 - Carpenterie Metalliche
5 - Strutture in C.A. e coperture metalliche	21 - Verniciature & Tinteggiature
6 - Cabina elettrica (eventuale)	22 - Sistemazioni Esterne
7 - Impermeabilizzazioni/isolamento termoacustico	23 - Opere Varie
8 - Coperture & Lattonerie	24 - Opere Stradali
9 - Murature Esterne	25 - Impianti elettrici e citofonici
10 - Murature Interne	26 - impianti termici
11 - Canalizzazioni & ventilazioni	27 - impianti idrico-sanitari
12 - Intonaci Esterni	28 - impianti gas
13 - Intonaci Interni	29 - impianti ascensori
14 - Pavimenti Esterni	30 - impianti fognature e raccolta acque meteoriche
15 - Pavimenti Interni	31 - impianti fotovoltaici
16 - Rivestimenti & Marmi Esterni	32 - impianti antincendio
	33 – Opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione
- I documenti relativi a Computi metrici estimativi, Elenchi prezzi unitari, Analisi prezzi ecc. dovranno essere redatti mediante l'utilizzo di EXCEL.

### CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Ai fini contrattuali il documento tecnico capitolare deve essere costituito, in primo luogo, da elementi informativi o clausole organizzati secondo una procedura e un piano di classificazione.

L'organizzazione dell'informazione appare essenziale non solo per garantire la completezza delle specifiche tecniche, ma per introdurre regole per la qualità e instaurare procedure di controllo e di accettazione dei materiali e delle opere, demandando la competenza operativa al direttore dei lavori.

l'EDISU ha strutturato l'elemento capitolare in specifici elaborati per meglio individuare gli oneri a carico dell'Impresa ed un corretto e attuale aggiornamento e coordinamento tra i professionisti. Lo schema seguente illustra le modalità di redazione del Capitolato Speciale d'Appalto.



**Capitolato “Norme Amministrative”** Esso individua l'oggetto dell'appalto, i costi, i responsabili, gli oneri e tutta la normativa legislativa che regola i patti contrattuali;

**Capitolato “Tecnico Generale”** Tale capitolato che ripropone l'analogo Capitolato Speciale d'Appalto tipo del Min. dei LL.PP., individua la "qualità dei materiali e dei componenti" e le "modalità di esecuzione" delle opere;

**Capitolati “Specifiche Tecniche”** Sono i capitolati specifici dell'intervento che individuano puntualmente quanto il progetto prevede e/o richiamando gli articoli del precedente capitolato, individua puntualmente la qualità dei materiali e della posa in opera. Quanto sopra anche in funzione dei nuovi disposti legislativi in materia di progetto esecutivo. Coloro che progettano la parte strutturale o impiantistica, hanno nel riferimento del Capitolato Tecnico Generale i riferimenti a qualità e modo di esecuzione ben accetti dalla Stazione Appaltante.

## PROCEDURE DI QUALITA'

Inoltre i soggetti incaricati della progettazione o delle attività a questa connesse sono tenuti ad uniformarsi alle procedure del sistema di qualità dell'EDISU e in particolare alle seguenti procedure:

## SISTEMA DI REALIZZAZIONE DA IMPIEGARE

Il presente intervento sarà realizzato mediante contratto di appalto di Lavori Pubblici riferiti alla sola esecuzione dell'opera.

Il contratto sarà stipulato “a corpo”.

## RICOGNIZIONE PARERI E AUTORIZZAZIONI

Pareri autorizzatori:

- pratica n. 2011-9-4218 di autorizzazione dalla Città di Torino per esecuzione lavori di manutenzione straordinaria (DIA);
- pratica n. 1944G 6202/PS del luglio 2008 Soprintendenza Beni Architettonici e del paesaggio del Piemonte;

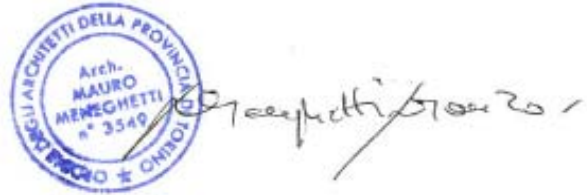


- Autorizzazione Colore Facciate sottoposte a vincolo prot. edilizio n. 2011-09-4218 Rif. Pratica n.2011-69 del 23/02/2011 presentata alla Città di Torino – ufficio Colore;
- Prot n. 19585 del ottobre 2014 Autorizzazione Soprintendenza Beni Architettonici e del paesaggio del Piemonte ai sensi artt. 21 e 22 Dlgs 42/2004.

**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:**

nominato con determinazione .n. 370 del 22/05/2015

Il Responsabile Unico del Procedimento e Progettista  
**Arch. Mauro MEGHETTI**

**Allegati in appendice:**

- Quadro Economico di Spesa
- Cronoprogramma generale

## QUADRO TECNICO ECONOMICO

### LAVORI

	A - OPERE EDILI E DI RESTAURO	
	CAPO 2 - FACCIATE ESTERNE -	253.314,77
	B - FORNITURA CORPI ILLUMINANTI	
	CAPO 3 - FORNITURA IN OPERA CORPI ILLUMINANTI	141.875,00
	C - OPERE COMPLEMENTARI	
	CAPO 4 -OPERE COMPLEMENTARI	30.761,54
<b>A</b>	<b>IMPORTO DEI LAVORI SOGGETTI A RIBASSO:</b>	<b>425.951,31</b>
<b>B</b>	<b>ONERI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO:</b>	
	CAPO 1 - COSTI DELLA SICUREZZA	48.174,04
<b>C</b>	<b><u>IMPORTO LAVORI A BASE DI GARA</u></b>	<b><u>474.125,35</u></b>
<b>D</b>	SOMME A DISPOSIZIONE (imprevisti 5% e lavori in economia 5% art. 32 e 42 c.3 del Reg.) iva inclusa	27.859,60
<b>E</b>	Iva 10% SUI LAVORI ( su C)	47.412,54
	<b>SPESE TECNICHE</b>	
<b>F</b>	DIREZIONE LAVORI EDILE E STRUTTURE INCLUSA IVA (20%) E CNPAIA (4%) COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE	39.500,00
<b>G</b>	INCENTIVO PER LA PROGETTAZIONE (art 13 bis Lg 114/2014 pari al 2% di cui il 20% destinato all'acquisto stumentazioni tecnologiche)	9.482,51
<b>H</b>	Iva SU SPESE TECNICHE ( su F) 22% 4% cnpaia	8.690,00 347,60
<b>I</b>	<b><u>IMPORTO SPESE TECNICHE BASE DI GARA (iva inclusa)</u></b>	<b><u>58.020,11</u></b>
<b>H</b>	<b><u>TOTALE QUADRO ECONOMICO ( C+ D + E + I )</u></b>	<b><u>607.417,60</u></b>

