



Area Competitività, Innovazione Sociale, Territorio e Beni Comuni
Servizio Mobilità, Ambiente, Housing Sociale e Progetti Speciali

Via Emilia San Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia - RE

Oggetto: NUOVA SEDE POLIZIA MUNICIPALE
Aggiornamento del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica
CUP J88C18000170006
STR U_12001

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Responsabile Unico di Procedimento
Ing. David Zilioli

Assistenza al Responsabile Unico di Procedimento
Ing. Enrico Morosini

1. PREMESSE

- in data 16 aprile 2018, in conformità ai principi della L.R 24/2017, la Giunta Regionale con propria deliberazione n. 550 pubblicata sul BURERT n. 104 del 23/04/2018, ha approvato il Bando Rigenerazione Urbana per promuovere misure a supporto di strategie di rigenerazione urbana e territoriale volte a orientare pratiche e modalità d'intervento per la qualità urbana e la sostenibilità ambientale;
- tra gli obiettivi del Bando regionale vi è quello di *stimolare la capacità propositiva dei Comuni, lasciando loro la massima libertà nel definire le esigenze e i contenuti dei programmi locali, può comunque essere utile fare riferimento ad ambiti o contesti di intervento che, in coerenza con gli obiettivi della L.R. n. 24/17, attivino strategie per la rigenerazione urbana che a titolo esemplificativo possono riferirsi a quartieri o settori urbani, anche di recente costruzione, nei quali persistono condizioni di de-grado urbano, sottoutilizzo e vetustà del patrimonio pubblico e privato, carenza e scarsa cura delle dotazioni territoriali, problemi di sicurezza urbana e di coesione sociale, o cambiamenti in atto nella struttura socio-economica tali da incidere sui valori identitari e sulla base produttiva del contesto, con disagio abitativo, problematiche ambientali, o altre criticità connesse;*
- l'ammontare del finanziamento è di Euro 30.000.000,00 (Trecentomila/00) stanziato dal Piano Operativo del Fondo Sviluppo e Coesione Infrastrutture 2014-2020 Asse tematico E, legge 23 dicembre 2014 n. 190, art. 1, comma 703. Delibera CIPE 10 agosto 2016 n. 25. Delibera CIPE 1 dicembre 2016 n. 54 (di seguito denominate risorse FSC);
- ai sensi dell'art. 3 del Bando, i Comuni possono partecipare formulando un'unica proposta di *Strategia per la Rigenerazione Urbana*, individuando l'intervento o gli interventi da ammettere a finanziamento, indicandone il costo complessivo e l'entità del contributo richiesto che non potrà comunque superare complessivamente il limite di Euro 1.500.000,00 in caso di Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- la Giunta Comunale, ha ritenuto opportuno partecipare al Bando (giusta deliberazione ID. n. 151 del 13/09/2018) proponendo di riqualificare l'area ora occupata dallo stabilimento "Enocianina Fornaciari", posto in viale IV Novembre, e di ivi realizzare la nuova sede della polizia municipale;
- con provvedimento dirigenziale del dirigente dell'Area Risorse del Territorio arch. Massimo Magnani R.U.D n. 301 del 28/03/2018 è stato affidato il servizio di progettazione della fattibilità tecnica ed economica relativo all'intervento di realizzazione della nuova sede della polizia municipale all'Arch. Ing. Alberto Manfredini e all'Ing. Giovanni Manfredini;
- il progetto di Fattibilità Tecnica Economica è stato approvato con Delibera di Giunta ID 152 del 13/09/2018 con il seguente Calcolo Sommario delle Spese e quadro economico di progetto:

Opere in appalto	
Demolizione fabbricati esistenti: mq 1.500 x H media 6,50 = mc 9.750 x €/mc 15,50	€. 151.125,00
Bonifica area e smaltimento amianto - a corpo	€. 95.000,00
Opere provvisorie e fondazioni speciali (35,00 + 55,00) x 8,00 H = mq 720,00 x €/mq 125,00	€. 90.000,00
EDIFICIO Piano interrato: mq 1.735 x €/mq 600 + mq 400 x €/mq 850 = 340.000,00 €	€. 1.381.000,00
Piano terreno: mq 820 x €/mq 1.100	€. 902.000,00
Piano primo: mq 820 x €/mq 1.100	€. 902.000,00
Piano secondo: mq 820 x €/mq 1.100	€. 902.000,00
TOTALE EDIFICIO	€. 4.087.000,00
SISTEMAZIONI ESTERNE: mq (3.450 – 820) = mq 2.630 x €/mq 48,00	€. 126.240,00

a.1 Lavori a misura, a corpo, in economia	€. 4.549.365,00
a.2 Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta - 2,5 % circa	€. 114.000,00
Totale opere in appalto	€. 4.549.365,00
b. Somme a disposizione	
1. Lavori in economia previsti in progetto ed esclusi dall'appalto	
1.1 Interventi su edificio residenziale preesistente	€. 10.000,00
1.2 Opere di adeguamento autorimessa interrata di p.le Marconi (livello -3) consistenti in: - Sbarra automatica per interdizione discesa al piano inferiore - Cancellate di piano con apertura ante telecomandata - Adeguamento antintrusione porte uscita emergenza con allarme - Adeguamento ed estensione impianto videosorveglianza con trasmissione a sala operativa Polizia Municipale - Incremento livello illuminamento, con sensori di presenza - Ripetitori telefonia cellulare e rete Wi-Fi - Modifica ascensore per limitazione accessi al piano tramite botoniera sotto chiave - Segnaletica e cartellonistica	€. 47.000,00
2. Rilievi, accertamenti, indagini	
Rilievo piano altimetrico area, essenze arboree, altezze edifici confinanti	€. 15.000,00
Sondaggi geologici, archeologici, ricerca ordigni bellici, caratterizzazione suoli	€. 25.000,00
Indagini idrologico-idrauliche, geologiche, idrogeologiche e geotecniche, sismiche e archeologiche	€. 12.000,00
3. Allacciamenti ai pubblici servizi	€. 4.000,00
4. Imprevisti 2,5 % circa	€. 120.000,00
5. Acquisizione aree e immobili comprensivo di oneri fiscali, ecc.	€. 500.000,00
6. Accantonamenti di cui all'art 133 (durata lavori < 24 mesi)	€. 0,00
7. Spese tecniche	
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	€. 29.000,00
Progetto definitivo - Architettonico - Strutture - Impianti idro-sanitari - Impianti meccanici - Impianti elettrici e speciali	€. 47.000,00 €. 65.000,00 €. 5.000,00 €. 15.000,00 €. 22.000,00
Progetto esecutivo - Architettonico - Strutture - Impianti idro-sanitari - Impianti meccanici - Impianti elettrici e speciali	€. 42.000,00 €. 31.000,00 €. 4.000,00 €. 14.000,00 €. 21.000,00
Direzione Lavori, assistenza, contabilità	€. 95.000,00
Coordinamento sicurezza in esecuzione	€. 51.000,00
Accatastamenti, frazionamenti	€. 6.000,00
Incentivo personale dipendenti	€. 25.000,00

8. Spese per attività tecnico-amministrative: Supporto al RUP (ricompreso in incentivo 1%) Verifiche e validazione progetti (ricomprese in incentivo 1%)	€ 0,00 € 0,00
9. Spese per commissioni giudicatrici	€ 7.500,00
10. Spese per pubblicità	€ 1.500,00
11. Spese per accertamenti di laboratorio, collaudo statico e collaudo tecnico-amministrativo, certificazione energetica	€ 55.000,00
12. IVA e contributi obbligatori: IVA sui lavori (4.720.365,00 x 10%) IVA sui servizi (563.000,00 x 22%) Contributi previdenziali obbligatori (517.000,00 x 4%)	€ 472.036,50 € 123.860,00 € 20.680,00
Totale somme a disposizione	€ 1.885.576,50
TOTALE INTERVENTO	€ 6.548.941,50

2. AGGIORNAMENTO DEL CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

Successivamente all'approvazione del Progetto di Fattibilità tecnico Economica ed in vista della redazione del progetto definitivo si è provveduto:

- redigere il Quadro Economico di progetto secondo lo standard in uso presso l'Amministrazione:

a. Opere in appalto	
a.1 Lavori a misura, a corpo, in economia	€ 4.549.365,00
a.2 Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta - 2,5 % circa	€ 114.000,00
Totale opere in appalto	€ 4.549.365,00
b. Somme a disposizione	
IVA sui lavori, aliquota 10%	€ 466.336,50
lavori in economia (iva compresa)	€ 10.000,00
opere adeguamento autorimessa (iva compresa)	€ 51.700,00
imprevisti (iva compresa)	€ 120.000,00
rilevi, accertamenti, indagini (iva compresa)	€ 52.000,00
allacciamenti (iva compresa)	€ 4.000,00
spese tecniche (iva e contributi compresi)	€ 641.040,00
Incentivo (iva compresa)	€ 30.500,00
acquisizioni aree ed immobili	€ 500.000,00
spese procedure di gara	€ 10.000,00
Totale somme a disposizione	€ 1.885.576,50
TOTALE INTERVENTO	€ 6.548.941,50

- rivalutare alcuni parametri utilizzati nel calcolo sommario di intervento ed in particolare:

- costi parametrici utilizzati nella stima delle opere di demolizione in considerazione delle maggiori difficoltà insite nell'operare in aderenza a fabbricati non di proprietà dell'Amministrazione;
- costo di costruzione del piano interrato e dei piani fuori terra in relazione ad una maggiore incidenza dell'impiantistica che presenta un elevato fattore di specializzazione

L'aumento derivante da tali rivalutazioni si riflette in un incremento del costo di realizzazione delle opere pari a € 4.830.740,00 di cui € 4.716.740,00 per lavori e € 114.000,00 per oneri della sicurezza;

- diminuire il valore degli imprevisti;
- calcolare, anche in considerazione del previsto aumento dei lavori, l'esatto ammontare delle particelle per i servizi da affidare secondo quanto previsto dal d.Lgs 50/2016 e DM 143/2013, che ascendono ad un totale di a € 984.354,18 comprensivi di IVA e contributi;
- adeguare la voce dell'incentivazione interna sino al valore del 2% dell'importo lavori;

L'aumento derivante da tali rivalutazioni porta ad un incremento del totale delle somme a disposizione pari a €. 2.218.201,50;

3. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO ECONOMICO

Le considerazioni di cui sopra hanno condotto ad un incremento dell'importo totale dell'intervento pari a €. 500.000,00 per un totale finale di €. 7.084.941,50. Di seguito si riporta il raffronto tra i Quadri Economici del progetto approvato e del progetto aggiornato e delle variazioni suddivise per le singole voci:

a. Opere in appalto	Progetto approvato	Progetto aggiornato	variazioni
a.1 Lavori a misura, a corpo, in economia	€. 4.549.365,00	€ 4.716.740,00	+ € 167.375,00
a.2 Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta - 2,4 % ca	€. 114.000,00	€ 114.000,00	€ 0,00
Totale opere in appalto	€. 4.549.365,00	€ 4.830.740,00	+ € 167.375,00
b. Somme a disposizione			
IVA sui lavori, aliquota 10%	€ 466.336,50	€ 483.074,00	+ € 16.737,50
lavori in economia (iva compresa)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
opere adeguamento autorimessa (iva compresa)	€ 51.700,00	€ 51.700,00	€ 0,00
impresvisti (iva compresa)	€ 120.000,00	€ 10.458,52	- € 109.541,48
rilevi, accertamenti, indagini (iva compresa)	€ 52.000,00	€ 52.000,00	€ 0,00
allacciamenti (iva compresa)	€ 4.000,00	€ 20.000,00	+ € 16.000,00
spese tecniche (iva e contributi compresi)	€ 641.040,00	€ 984.354,18	+ € 343.314,18
Incentivo (iva compresa)	€ 30.500,00	€ 96.614,80	+ € 66.114,80
acquisizioni aree ed immobili	€ 500.000,00	€ 500.000,00	€ 0,00
spese procedure di gara	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
Totale somme a disposizione	€. 1.885.576,50	€ 2.218.201,50	+ € 332.625,00
TOTALE INTERVENTO	€. 6.548.941,50	€ 7.048.941,50	+ € 500.000,00

4. AGGIORNAMENTO DEL CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

Di seguito si riporta l'aggiornamento del cronoprogramma in cui sono state prese in considerazione le indicazioni degli uffici tecnici e del servizio patrimonio:

Aggiornamento dello Studio di Fattibilità Tecnico ed Economica	1 mese
Bando ed affidamento dei servizi di progettazione	3 mesi
Redazione del Progetto Definitivo	4 mesi
Verifica ed approvazione del Progetto Definitivo	2 mesi
Procedura di Esproprio ed acquisizione aree	7 mesi
Redazione del Progetto Esecutivo	3 mesi
Verifica, validazione ed approvazione del Progetto Esecutivo	3 mesi
Pubblicazione del Bando di Gara	2 mese
Verifica offerte ed aggiudicazione dei Lavori	4 mesi
Redazione e sottoscrizione del contratto	3 mesi
Consegna lavori	1 mese
Esecuzione lavori	14 mesi
Opere di completamento e collaudo	6 mesi

Le fasi sopra riportate non sono necessariamente consecutive ma presentano alcune sovrapposizioni evidenziate nel diagramma del cronoprogramma di cui a seguire:

FASE	2019			2020								2021								2022								2023																	
	ott	nov	dic	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic						
Gara progettazione																																													
Progettazione Definitivo																																													
Verifica Definitivo																																													
Approvazione Definitivo																																													
Esproprio ed acquisizione aree																																													
Progettazione Esecutivo																																													
Verifica Esecutivo																																													
Approvazione Esecutivo																																													
Pubblicazione bando di gara																																													
Aggiudicazione lavori																																													
Sottoscrizione del contratto																																													
Consegna Lavori																																													
Esecuzione lavori																																													
Collaudo Lavori																																													

5. CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso si richiede di:

- di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa, ex art. 23 dlgs n. 50/2016, l'aggiornamento del progetto di fattibilità tecnico ed economico con relativo quadro economico della nuova sede della

polizia Municipale nell'ambito del Bando Rigenerazione Urbana approvato dalla Giunta Regionale n. 550 del 16 aprile 2018, richiamando l'importo complessivo dei lavori stimato in € 7.048.941,50 di cui € 1.500.000,00 richiesto quale contributo all'interno del finanziamento del Piano Operativo del Fondo Sviluppo e Coesione Infrastrutture 2014-2020 Asse tematico E, legge 23 dicembre 2014 n. 190, art. 1, comma 703. Delibera CIPE 10 agosto 2016 n. 25. Delibera CIPE 1 dicembre 2016 n. 54;

- di intendere qui integralmente approvati, con il presente atto, l'aggiornamento dei seguenti elaborati tecnici di progetto:
 - calcolo sommario della spesa e quadro economico
 - cronoprogramma di massima delle fasi attuative
- di dare atto che successivamente si procederà a redigere il progetto definitivo ed esecutivo da approvarsi con successivi provvedimenti dando atto che, in tale sede, si provvederà ad acquisire i necessari pareri ed autorizzazioni ed alla eventuale rimodulazione del quadro economico, sulla base dell'affinarsi delle elaborazioni progettuali, ivi compresa l'esatta determinazione delle aliquote IVA da applicare alle singole tipologie di interventi e forniture che saranno oggetto della procedura d'appalto dei lavori.

Il Responsabile Unico di Procedimento

Ing. David Zilioli