

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA CASA DI RIPOSO E  
DELL'AREA DEL COMPLESSO EX CASERMA RIVA DI ASIAGO**

**CIG 9583787738  
CUP G48H22001530006**

**DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE  
RELAZIONE GENERALE**

**INDICE**

- 1 – INQUADRAMENTO PROGRAMMATICO E NORMATIVO**
- 2 – INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE**
- 3 – ANALISI DELLO STATO DI FATTO**
  - 3.1 -INQUADRAMENTO DELL'EDIFICIO NEL CONTESTO URBANO E AMBIENTALE INQUADRAMENTO URBANISTICO
  - 3.2 -VALUTAZIONE IN ORDINE AGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE
- 4 – DESCRIZIONE PRELIMINARE DELL'OPERA**
  - 4.1 – PREMESSE
  - 4.2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO
  - 4.3 - REQUISITI TECNICI
- 5 – VALUTAZIONE PREVENTIVA DELLA SOSTENIBILITA' TERRITORIALE E AMBIENTALE**
- 6 – CRONOPROGRAMMA DEI TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'OPERA**
- 7 – ANALISI DEI COSTI PRESUNTI E QUADRO ECONOMICO DI SPESA**

## 1 – INQUADRAMENTO PROGRAMMATICO E NORMATIVO.

Il presente documento, così come definito all' art. 3, comma 1 lett. ggggg – quater) del D. Lgs. 50/2016 (di seguito denominato "Codice"), viene predisposto per le finalità previste dall' art. 23, comma 5 del Codice stesso.

Si richiamano in proposito la Convenzione stipulata tra la Regione Veneto e la Casa di Riposo di Asiago relativa al "*Finanziamento regionale in conto capitale a rimborso graduale, secondo quote annuali costanti, senza oneri per interessi per la realizzazione di interventi edilizi sul patrimonio immobiliare di proprietà di soggetti pubblici o soggetti privati non a scopo di lucro del settore sociale e socio-sanitario*" nonché il Protocollo di intesa tra la Casa di Riposo di Asiago e il Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza nel quale si esprimono gli indirizzi in merito all' intervento in oggetto, con l'indicazione di pervenire alla realizzazione di un intervento di riqualificazione del manufatto esistente e dell'intera area del complesso dell'ex Caserma Riva, mediante l'istituto del concorso di progettazione ai sensi dell'art. 152 e seguenti del Codice.

Per la redazione del Documento, in mancanza di una vigente disposizione normativa, ci si è attenuti a quanto previsto all'art. 7, comma 6 dello schema del DM recante "Definizione e contenuti della progettazione nei tre livelli progettuali" ai sensi dell'art. 23, comma 3 del Codice.

## 2- INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE.

L' edificio della Casa di Riposo di Asiago, sito in Viale dei Patrioti 69 del capoluogo, è posto in una zona centrale dell'abitato, a poche centinaia di metri dal nucleo amministrativo (Municipio), religioso (Duomo) e urbano (il "sistema" di Piazze generatosi tra il Duomo di San Matteo e il Municipio, con Piazza Giovanni Carli e Piazza Il Risorgimento) della cittadina di Asiago.

Sorge in un'area un tempo interamente occupata dalla ottocentesca caserma degli Alpini "Caserma Riva" e dalla sua Piazza d'armi antistante.

Agli inizi degli anni 2000 tale complesso è stato oggetto di un progetto di ristrutturazione generale, suddiviso in più stralci, che ha portato come primo intervento alla realizzazione della casa di riposo sul lato interno a nord e successivamente al recupero al grezzo dell'edificio sul lato est, lungo via Marchetti, quindi alle sistemazioni esterne della Piazza d'Armi e per ultimo ad una parziale messa in sicurezza delle stalle e scuderie che delimitavano gli altri due lati del perimetro dell'isolato.

Importante è qui rilevare che l'intero complesso è sottoposto a vincolo monumentale dal parte della Soprintendenza di Verona, Vicenza e Rovigo.

L' edificio della **casa di riposo** si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto.

Attualmente il piano terra è temporaneamente in parte utilizzato (ala ovest) quale spazio ambulatoriale a servizio del distretto sanitario locale, mentre la parte centrale e l'ala est accolgono gli spazi della casa di riposo con l'ingresso, i servizi comuni (lavanderia, cura della persona) e amministrativi (direzione, segreteria amministrativa), un ampio atrio/sala pluriuso dove si svolgono gli incontri con i parenti e una cappella di preghiera. Il piano primo e secondo accolgono le camere degli ospiti (18 per ciascun piano) ognuna con il proprio servizio igienico oltre ad un soggiorno di piano che, per quanto riguarda il solo primo piano dove tale ambiente si estende fino all'edificio rimasto dell'antica caserma, diventa un ampio spazio comune di relazione dove gli ospiti trascorrono buona parte delle loro giornate.

Il terzo piano, ricavato nel sottotetto, ora utilizzato come deposito-magazzino, non è mai stato completato ed è stato in qualche modo l'occasione per pensare ad una procedura concorsuale che riguardasse non solo questo livello, dove ricavare altre 12 camere con relativi servizi, ma una riqualificazione generale della struttura e dei suoi spazi esterni e di relazione.

Infatti paradossalmente, in un'area montana di pregio quale è l'Altipiano di Asiago, immerso nella natura e nel verde, gli ospiti della casa di riposo si trovano a trascorrere le loro giornate in spazi confinati, senza relazione con il paesaggio dove hanno trascorso gran parte delle loro vite, ma anche senza una vera relazione con il paese, se non quella data dalla grande vetrata del soggiorno del piano primo dove gli ospiti molte volte si avvicinano per guardare almeno le persone che salgono e scendono dalle automobili del parcheggio antistante che della antica piazza d'armi ha in parte perduto la memoria identitaria.

L'obbiettivo quindi del presente concorso di progettazione è quello, attraverso interventi che possano avere una propria autonomia realizzativa, dato che la struttura della casa di riposo dovrà rimanere sempre in funzione, di rendere tale complesso il più funzionale ed accogliente possibile per gli ospiti, ricavando nuovi spazi soprattutto relazionali interni ed esterni, recuperando in parte il rapporto con il verde del paesaggio alpino che caratterizza questi luoghi senza diminuire, anzi migliorandolo se possibile, il rapporto con la dimensione urbana e quindi umana del paese.

In quest'ottica dovranno anche essere previsti adeguati interventi in ordine all'accessibilità anche da parte del personale e dei famigliari, per poter agevolare le visite ai propri anziani, con un miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili, ma anche veicolari all' area in questione, tenendo presente che durante la stagione invernale vi possono essere condizioni meteorologiche che impongono un'accessibilità soprattutto veicolare.

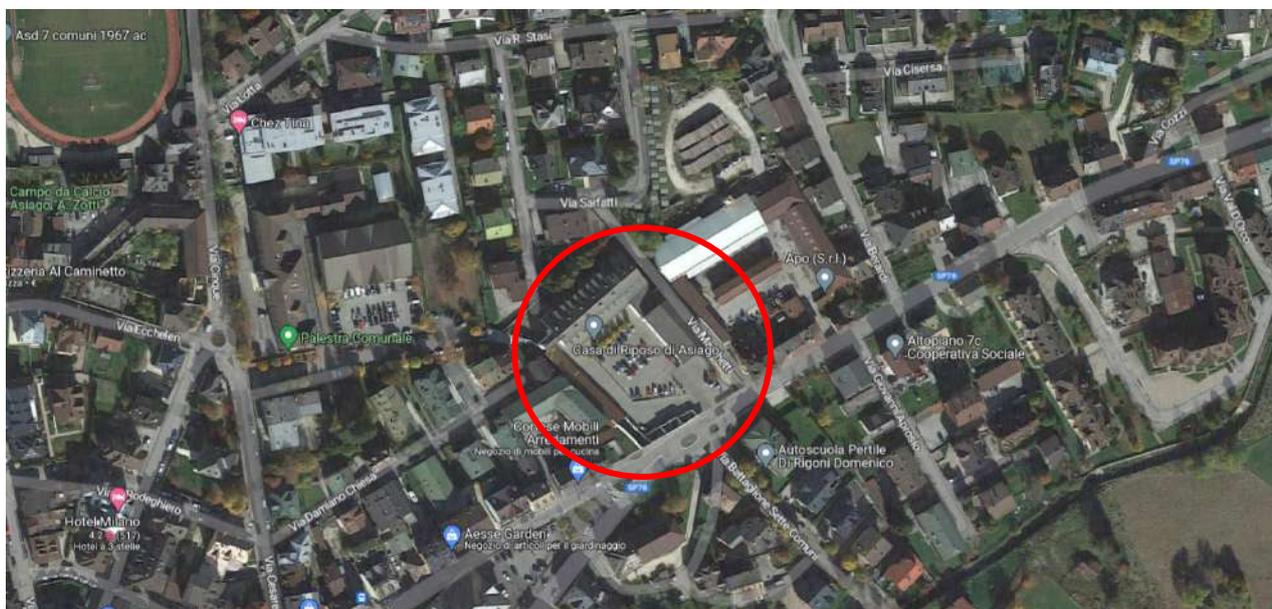
L' Amministrazione comunale di Asiago, comproprietaria dell'intero complesso, aderendo alla proposta di un concorso di progettazione, intende così proseguire i vari interventi che negli ultimi anni hanno visto la ristrutturazione, pur al grezzo, del corpo di fabbrica dell'antica caserma, la riqualificazione del piazzale e la messa in sicurezza di parte delle scuderie. Avere la possibilità di valutare più proposte progettuali per dare a quest 'area una connotazione a servizi aperti ai cittadini, dove la multidisciplinarietà delle funzioni deve portare un valore aggiunto e non un limite a quella già esistente, diventa attraverso questo concorso un obiettivo fondamentale da perseguire, attraverso appunto .un progetto di elevata qualità architettonica, aderendo all'iniziativa della Casa di riposo con l'istituto del concorso di progettazione, così come disciplinato dagli artt. 152 e seguenti del Codice.

### 3. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

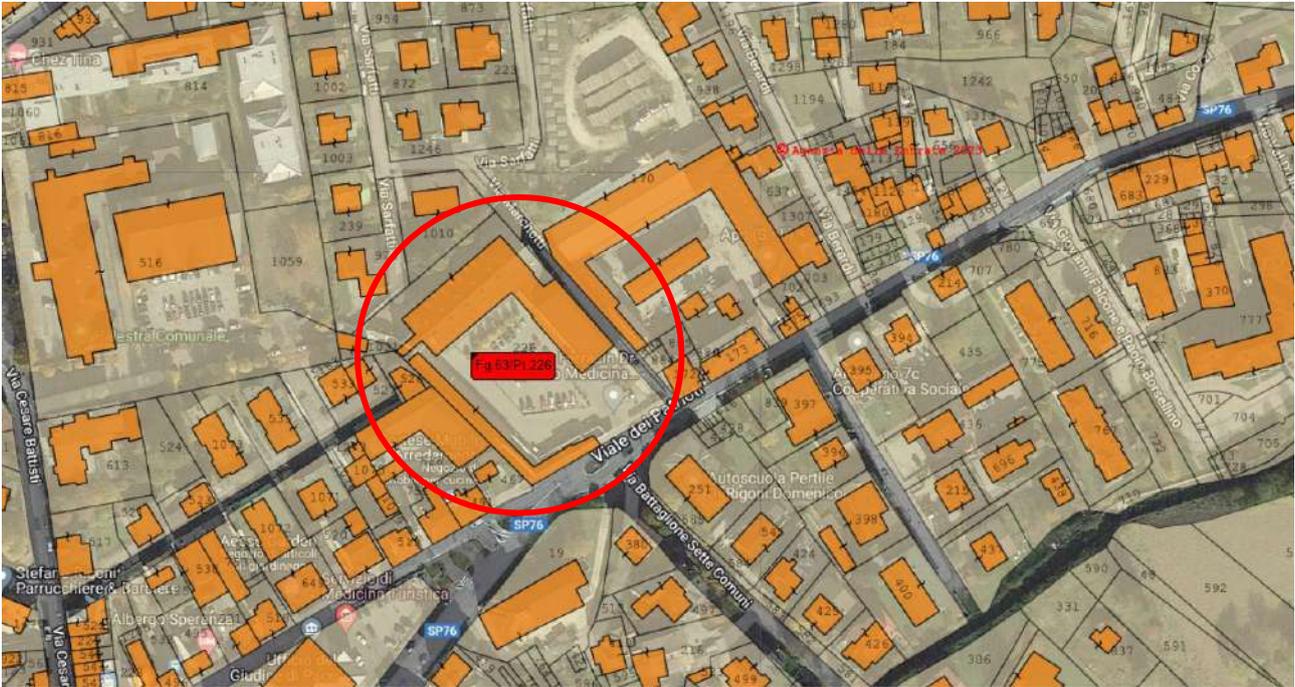
#### 3.1 INQUADRAMENTO DELL'AREA DI PROGETTO NEL CONTESTO URBANO E AMBIENTALE INQUADRAMENTO URBANISTICO

La Casa di riposo di Asiago si colloca all'interno di un'area censita al N.C.T. Del Comune di Asiago al Foglio 63 Particelle n° 226 ed è ubicata nella zona ad est del centro, lungo la direttrice che collega Asiago al paese di Gallio.

Tale area è delimitata sull'intero perimetro da edificazioni risalenti all'epoca di costruzione della caserma Riva tranne la porzione a sud est, dove vi è l'ingresso. Morfologicamente si trova alla base di un leggero pendio con direzione sud-nord (secondo la direttrice individuata dalla laterale via Marchetti). Attualmente l'area antistante la casa di riposo, già piazza d'armi della caserma, è adoperata quale parcheggio pubblico e morfologicamente riprende l'antico spazio vuoto militare con una parte rialzata perimetrale lungo il lato delle ex scuderie e una parte centrale ad una quota più bassa dove vi è il parcheggio. La pavimentazione e sistemazione degli esterni è abbastanza recente anche se mostra già alcune parti degradate ( copertine e lastre in porfido staccate e rotte).



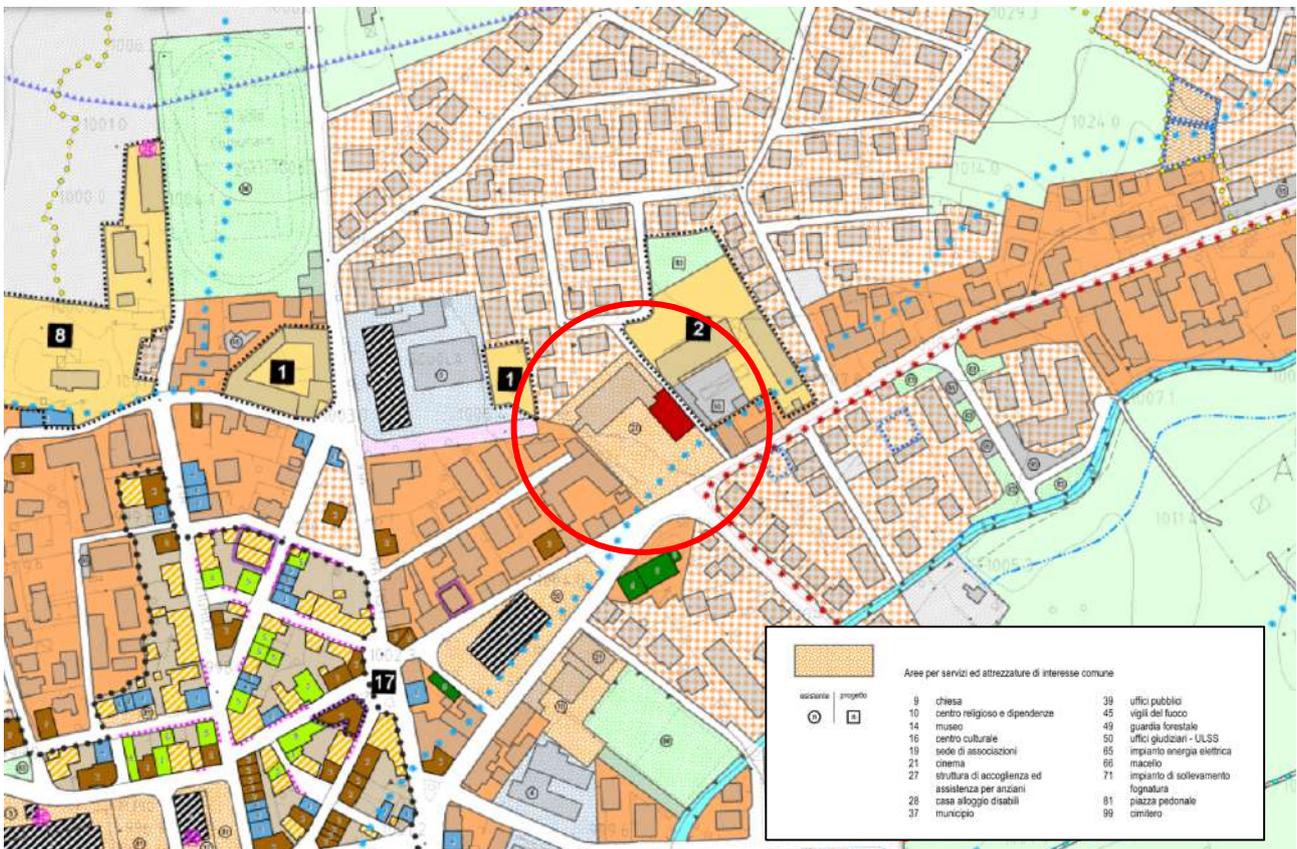
1- ortofoto



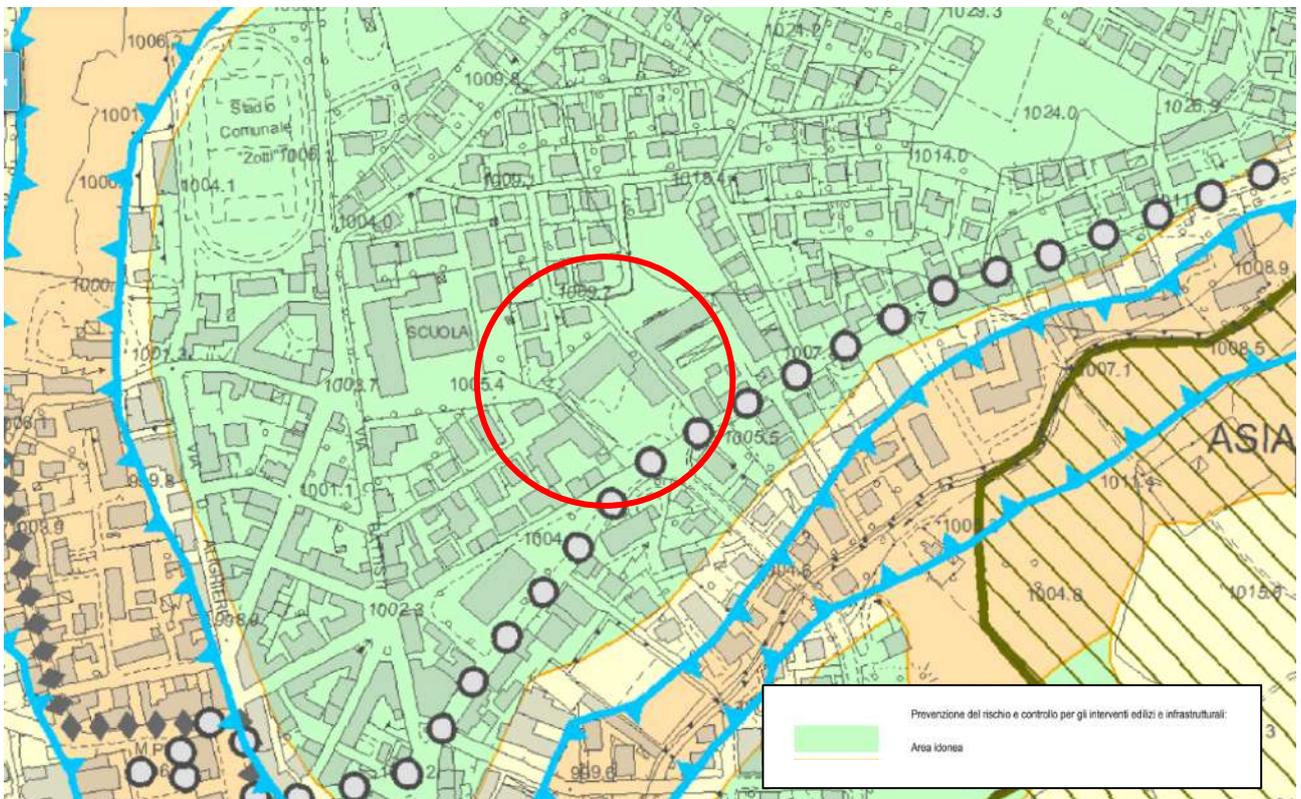
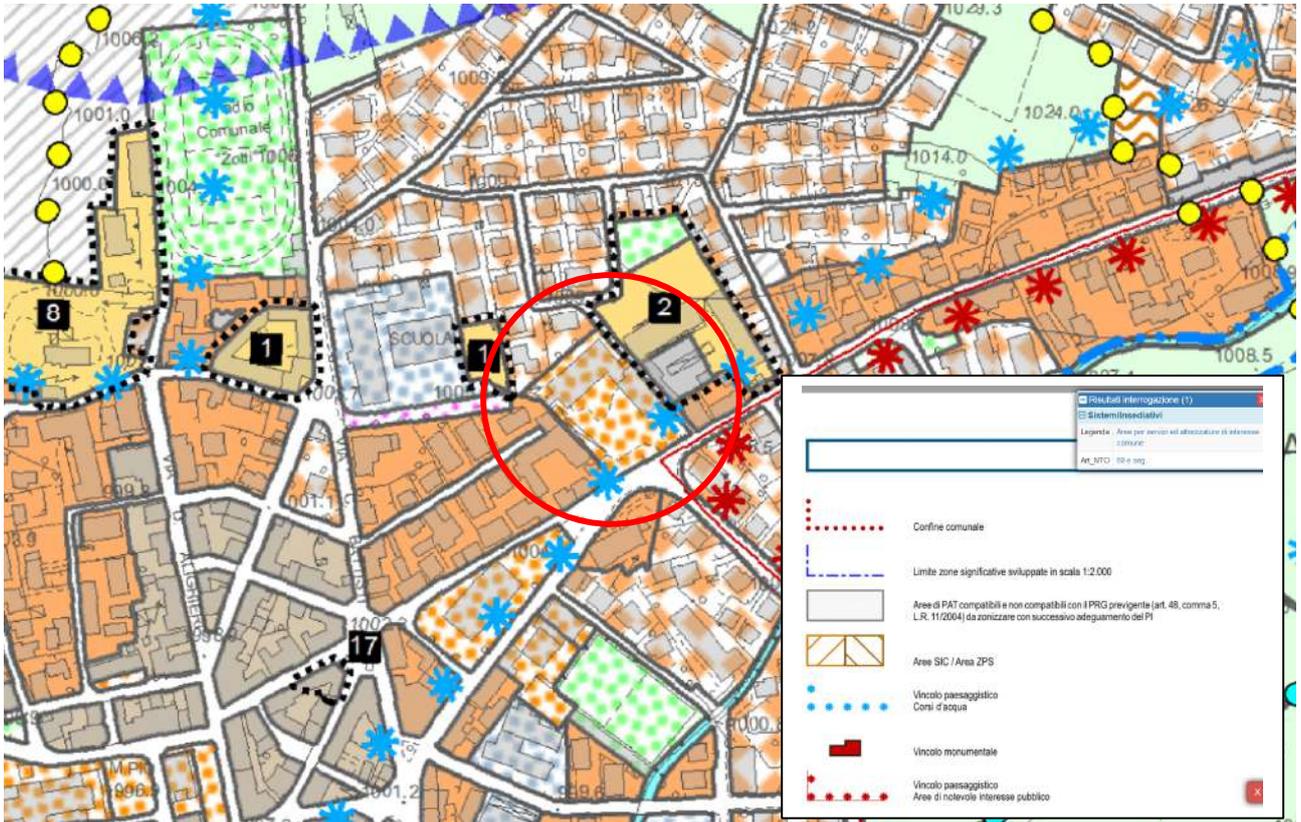
2 - ortofoto su estratto mappa catastale

L'area sopra descritta è destinata a Zona Servizi "Aree per servizi e attrezzature di interesse comune – n.27 struttura di accoglienza e assistenza per anziani – esistente" così individuata nella tavola di Zonizzazione dal Piano degli Interventi vigente, alle cui norme tecniche operative si fa riferimento per gli interventi da realizzare.

Tutti gli interventi oggetto del presente bando di concorso dovranno comunque essere approvati dalla competente *Soprintendenza*, trattandosi di edifici ed aree soggette a vincolo monumentale così come, relativamente agli interventi previsti nella casa di riposo o a servizio della stessa, dovranno essere sottoposti all'approvazione della *Direzione regionale Edilizia Ospedaliera a finalità collettiva* nel rispetto delle normative specifiche in vigore (L.R.22/2002 e s.m.i) .



3 – estratto PI – Zona Servizi "Aree per servizi e attrezzature di interesse comune"



### 3.2 - VALUTAZIONE IN ORDINE AGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Come precisato gli interventi previsti con il presente bando di concorso sono da un lato puntuali e finalizzati a risolvere problematiche specifiche dovute a deficit esistenti per il mancato completamento dell' intervento complessivo di ristrutturazione della casa di riposo (3° piano) e per l'adeguamento impiantistico (impianto ossigeno) ma al contempo tutti insieme dovranno far parte di un'unica visione unitaria di riqualificazione della struttura e dell'area circostante da poter attuare per stralci operativi soprattutto in base ai finanziamenti disponibili che in questa prima tranche ammontano a circa 2.000.000,00 di euro complessivi, quindi a 1.600.000,00 euro di opere. Tale "frammentazione" se da un lato comporta una dilazione nel tempo degli interventi, dall'altro consente innanzi tutto di mantenere in funzione la struttura della casa di riposo cercando di creare il meno disagio possibile agli ospiti e soprattutto di dare piena operatività esecutiva fin da subito al progetto di concorso.

## 4 – DESCRIZIONE PRELIMINARE DELL' OPERA

### 4.1- PREMESSE

Il progetto riguarderà la riqualificazione della casa di riposo di Asiago e dell'area occupata dall'ex caserma Riva.

Il progetto dovrà riguardare le seguenti opere:

- completamento del 3° piano della casa di riposo per ricavare 12 camere con relativi servizi che possano in caso di necessità anche essere indipendenti ed isolate dal resto della struttura (v. periodi pandemici) per un importo presunto di opere pari a 200.000,00 €. (160.000,00 €. + 40.000,00 €. di impiantistica).
- recupero delle ex scuderie in parte ristrutturate recentemente per quanto riguarda le murature perimetrali (con le coperture da fare completamente) al fine di ricavare spazi a magazzino e deposito a servizio della casa di riposo ma anche spazi per una piccola sala conferenze (40/50 posti) ed esposizioni temporanee aperte alla comunità, in modo da vivificare questo luogo con attività culturali aggregative, per un importo presunto delle opere pari a 686.000,00 €. (377.300,00 €. + 171.500,00 strutture + 137.200,00 €. di impiantistica).
- ampliamento del secondo e/o terzo piano sull'ala est della casa di riposo, verso il corpo di fabbrica dell'ex caserma, al fine di ampliare le zone giorno e di relazione e poter così eventualmente in futuro collegare i due corpi di fabbrica, per un importo presunto delle opere pari a 210.000,00 €. (105.000,00 €. + 63.000,00 strutture + 42.000,00 €. di impiantistica).
- realizzazione di un nuovo ascensore, in collegamento con il vano scala ad est della casa di riposo, in modo da avere due collegamenti verticali contrapposti dotati entrambi di scala e ascensore, comodo alla futura zona magazzini ma che non precluda l'attuale passaggio per accedere al cortile posteriore, per un importo presunto delle opere pari a 142.000,00 €. (78.100,00 €. + 56.800,00 strutture + 7.100,00 €. di impianti elettrici).
- Riqualificazione delle aree esterne ripensando all'utilizzo della piazza d'armi, non solo quale area a parcheggio ma anche un piccolo polmone verde dove nella bella stagione le attività che vi prospettano possano in qualche misura impossessarsene, magari in determinati orari e occasioni, senza per questo cancellare la memoria morfologica e storica di questo spazio recintato nato per uso militare, per un importo presunto delle opere pari a 262.000,00 €.
- A servizio delle camere degli ospiti dovrà essere previsto un impianto di ossigeno ed aspirazione endocavitaria, per un importo presunto delle opere pari a 100.000,00 €.
- Rimangono infine due temi importanti per la fruibilità e gestione del complesso:
  1. l'efficientamento energetico delle strutture, che potrà essere oggetto del presente concorso prevedendo un impianto fotovoltaico a servizio della casa di riposo che si integri architettonicamente alla morfologia delle coperture esistenti o di altre strutture che ciascun concorrente ritenesse idonee a svolgere tale compito, al fine di un "alleggerimento" dei costi di gestione della struttura.

2. L'accessibilità all'area che potrebbe vedere una separazione dei flussi (fornitori/utenti) con la possibilità di ricavare un secondo accesso lungo il perimetro di via Marchetti e al contempo consentire, soprattutto al piano terra in corrispondenza della sala di ingresso-polivalente della casa di riposo, la fruibilità di uno spazio verde riservato esterno, riparato dal sole nella stagione più calda.

Il progetto, pur non richiedendo in tale fase uno studio specifico sull'utilizzo del corpo di fabbrica ex caserma posto sul lato est del lotto, lungo via Marchetti, dovrà considerare le relazioni e i collegamenti futuri che tale edificio potrà avere con le altre parti del complesso, in una visione unitaria, pur con utilizzi diversificati, di una struttura a servizi per il cittadino che lo renda un polo attrattivo e vivo per la comunità di Asiago.

In considerazione che l'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria relativi alla progettazione definitiva ed esecutiva avverrà mediante la procedura del concorso di progettazione ai sensi dell'art. 152 e seguenti del D.lgs. 50/2016, il presente documento fornisce volutamente ed esclusivamente una traccia schematica e non vincolante in merito alle caratteristiche architettoniche delle opere da realizzare, demandandone la definizione agli esiti della procedura concorsuale di cui sopra.

#### **4.2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

La progettazione architettonica, edilizia, strutturale si svolgerà nell'ambito del quadro di riferimento normativo nazionale, regionale e locale applicabile all'edilizia socio sanitaria assistenziale per la parte specifica della casa di riposo, mentre per la parte relativa alle ex scuderie e alla riqualificazione dell'area esterna, dovranno essere prese a riferimento le specifiche normative di ciascuna funzione che il concorrente prevede.

Dovranno inoltre essere pienamente rispettati i Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.) ai sensi dell' art. 34 del D. Lgs. 50/2016, con particolare riguardo a quanto previsto dal D. Min. Ambiente 11 gennaio 2017 "Criteri ambientali minimi per servizi di progettazione e lavori".

Per quanto attiene agli aspetti strutturali il riferimento è costituito dal D. Min. Infr. e Trasp. 17 gennaio 2018, recante l'aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni" ed in particolare per gli aspetti relativi all'azione sismica si deve tenere conto che il Comune di Asiago con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n.244 del 9 marzo 2021 è passato dalla zona sismica 3 alla zona sismica 2

#### **4.3 - REQUISITI TECNICI**

I nuovi interventi dovranno rispettare tutte le prescrizioni in materia di acustica, microclima, qualità dell'aria, uso di materiali durevoli, ecologici e sostenibili, uso, dove possibile, di energie rinnovabili e basso consumo energetico, in modo da contenere al livello minimo i costi di gestione e di manutenzione.

Come già detto dovranno essere inoltre rispettati i Criteri Ambientali Minimi, secondo la specifica normativa attualmente in vigore, precedentemente richiamata.

Il rispetto dei punti sopra elencati si esplicherà come di seguito esposto:

- sostenibilità generale: un'idea di sostenibilità in cui vengono considerati sia gli aspetti ecologici che quelli sociali ed economici, comprendendo numerosi criteri oltre all'efficienza energetica: una scelta ecologica dei materiali da costruzione, degli spazi interni confortevoli, il rispetto di elevati standard igienici e una gestione attenta dei rifiuti.

- consumi energetici: gli interventi dovranno per quanto possibile, anche in relazione al vincolo gravante sull'area, prevedere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico ed eventualmente solare termico, geotermia) con contestuale realizzazione di un involucro edilizio altamente performante ed adozione di soluzioni tipologiche dell'organismo edilizio rispondenti ai fattori esterni (esposizione, ventilazione, ecc.).

- bioedilizia: il progetto terrà conto non solo dell'oggetto costruito e dell'uso consapevole dei materiali e delle tecniche costruttive a basso impatto sull'ambiente, ma anche delle condizioni di benessere fisico e psichico di coloro che lo useranno;

- domotica: la progettazione sarà volta alla realizzazione di "spazi intelligenti", prevedendo la gestione coordinata, integrata e computerizzata degli impianti tecnologici e delle reti informatiche e di comunicazione, allo scopo di ottimizzare la gestione e conseguire un significativo risparmio energetico ed una migliore qualità dell'ambiente;

- qualità dell'aria indoor: è uno dei fattori ai quali dovrà essere dedicata la maggior attenzione all'atto della scelta dei materiali, finiture ed arredi, ma anche delle tipologie impiantistiche, anche alla luce delle considerazioni elaborate nel periodo pandemico (climatizzazione e ventilazione);

- benessere acustico: la qualità acustica sarà oggetto di attenta valutazione sia per gli aspetti connessi con l'ambiente esterno, sia per la trasmissione del rumore tra ambienti ed attività confinanti dell'edificio.

- sistemazione esterne: saranno realizzate nel pieno rispetto di quanto previsto dal punto 2.2.3 del D.M. 11 gennaio 2017 (decreto C.A.M.) in materia di riduzione del consumo di suolo e mantenimento della permeabilità del suolo.

Saranno previsti sistemi di raccolta e riutilizzo dell'acqua di pioggia.

- impianti meccanici: l'edificio sarà dotato di impianti ad elevata efficienza energetica nel rispetto delle normative vigenti in materia, con particolare riferimento al D.M. 26 giugno 2015 ed al D.Lgs. 28/2012.

Il progetto, per le parti interessate, prevederà l'implementazione dei seguenti impianti:

a) climatizzazione invernale ed estiva;

b) ventilazione meccanica forzata per il ricambio dell'aria interna, con idonea unità di trattamento con recupero di calore ed elevata efficienza ma con la possibilità di ventilare ed aerare naturalmente gli ambienti in caso di picchi pandemici;

c) idrico-sanitario;

d) sistema di scarico delle acque nere;

e) idrico antincendio;

- impianti elettrici: il progetto curerà in particolare le prestazioni relative al confort illuminotecnico.

Ai fini del contenimento dei consumi energetici saranno utilizzati esclusivamente corpi illuminanti a tecnologia LED e sistemi di regolazione automatica dell'accensione e delle regolazioni del flusso luminoso.

Potrà infine previsto un sistema di generazione di energia elettrica fotovoltaico.

## **5 – VALUTAZIONE PREVENTIVA DELLA SOSTENIBILITA' TERRITORIALE E AMBIENTALE**

In questa fase è importante delineare una traccia di valutazione degli effetti sul contesto ambientale in cui le opere si inseriscono. A tal fine è utile che all'analisi delle componenti interessate e delle caratteristiche del progetto segua una fase analitica di confronto per evidenziarne le interdipendenze, con l'obiettivo di mettere in evidenza ogni possibile effetto dell'opera sull'ambiente, inteso nella sua accezione più ampia comprendente tutte le componenti.

Gli effetti potenziali sul contesto ambientale riguardano principalmente:

- variazioni delle condizioni microclimatiche (ventilazione, temperatura, umidità relativa) a seguito della realizzazione dell'intervento, soprattutto durante l'esecuzione dello stesso;

- aumento temporaneo, per la durata dei lavori, del livello d'inquinamento atmosferico, (polveri, COV, Nox, COx e particolato) ed acustico, causato dai mezzi di lavoro operativi e di trasporto di materiali da costruzione lungo le vie di accesso al cantiere;

- controllo del livello d'inquinamento atmosferico, (polveri, COV, Nox, COx e particolato) ed acustico, causato dai mezzi di servizio ed approvvigionamento a regime;

- aumento dei consumi di risorsa idrica a causa delle lavorazioni necessarie per la fase di realizzazione dell'intervento e a causa della maggiore domanda derivata dall'insediamento di nuove funzioni nell'area a regime;
- aumento della produzione di reflui e rifiuti solidi urbani su base annuale comprese situazioni di emergenza;
- produzione e smaltimento di materiali di risulta in fase di cantiere;
- inquinamento luminoso notturno prodotto dall'impianto di illuminazione degli spazi aperti;
- fonti e produzione di energia;

A tal proposito il progetto dovrà mettere in atto tutte le misure di mitigazione necessarie a diminuire la portata dei potenziali impatti sopra elencati.

Le scelte progettuali da proporre (pannelli fotovoltaici in copertura, sistemi di riciclo delle acque, prestazione termica delle nuove strutture verticali e orizzontali, esposizione solare degli ambienti, etc.) dovranno evidenziare l'integrazione di questi sistemi in un accordo armonico che, secondo i principi della bioarchitettura, si allontani dalla concezione di edificio come risultato della somma di differenti installazioni impiantistiche, pur nei limiti di un intervento su di una struttura esistente e che deve rimanere in funzione durante il periodo dei lavori previsti.

Per la realizzazione degli interventi dovrà essere previsto l'impiego di tutti quei materiali e sistemi che hanno caratteristiche positive in merito a: basso dispendio energetico in fase di produzione; non nocività per gli operatori dei processi produttivi ed applicativi; assenza di emissione di sostanze tossiche durante il ciclo di vita; impiego di materie prime rinnovabili o il più possibile di derivazione 'naturale'; facilità di impiego con metodologie a secco, ridotta e semplice manutenibilità, reimpiegabilità o riciclabilità del prodotto una volta terminato il ciclo di vita.

## 6. CRONOPROGRAMMA DEI TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'OPERA.

I tempi previsti per il completamento dell'intero progetto sono vincolati all'espletamento e all'approvazione delle varie fasi progettuali, divisibili a stralci operativi, stimato in 12 mesi. Successivamente si procederà all'appalto dei lavori e aggiudicazione, con relativa stipula del contratto degli stessi, i cui tempi sono stimabili in mesi 6 mesi. Per l'esecuzione di tutta l'opera prevista in progetto, non tenendo conto delle eventuali situazioni sfavorevoli che si possono presentare, si può indicare un tempo massimo di 18 mesi.

Pertanto la stima presunta del tempo utile risulta complessivamente di 36 mesi come riportato in dettaglio nella seguente tabella:

Fase		Tempo previsto
<b>A - PROGETTAZIONE</b>		
	PUBBLICAZIONE BANDO DEL CONCORSO DI PROGETTAZIONE	1 MESE
	ESPLETAMENTO PROCEDURE DEL CONCORSO DI PROGETTAZIONE CON INDIVIDUAZIONE DEL PROGETTO VINCITORE ( progetto di fattibilità tecnica ed economica)	4 MESI
	REDAZIONE ACQUISIZIONE PARERI ED APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO	5 MESI
	REDAZIONE, VALIDAZIONE ED APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO	2 MESI
	<b>TOTALE</b>	<b>12 MESI</b>
<b>B -AGGIUDICAZIONE LAVORI</b>		
	PUBBLICAZIONE BANDO DI GARA	1 MESI
	SCELTA CONTRAENTI - L'AFFIDAMENTO LAVORI	3 MESI
	STIPULA CONTRATTO	2 MESI
	<b>TOTALE</b>	<b>6 MESI</b>
<b>C - REALIZZAZIONE DELL'OPERA</b>		
	ESECUZIONE LAVORI	17 MESI
	COLLAUDI ED AVVIO	1MESE
	<b>TOTALE</b>	<b>18 MESI</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>36 MESI</b>

## 7. ANALISI COSTI DEI PRESUNTI E QUADRO ECONOMICO DI SPESA

La sostenibilità economica in termini di fattibilità viene assicurata dal rispetto del prezziario Regionale vigente, per quanto applicabile o mediante analisi dei prezzi per le voci in esso non contenute riferite a specifiche lavorazioni inerenti la natura specialistica delle opere, da cui deriva la previsione di un costo complessivo sostanzialmente in linea con il costo parametrico riferito ad edifici con analoga destinazione e superficie utile.

La spesa per la realizzazione dell'opera in oggetto risulta dell'importo complessivo pari a circa euro 2.000.000,00 suddiviso secondo il quadro economico di spesa di seguito riportato:

### A) OPERE A BASE D'ASTA:

A.1) Lavori suddivisi in più opere che possono essere realizzate per stralci operativi o affidate con unico appalto così riassunto:

A.1.1) Opere edili	€ 948.340,00
A.1.2) Opere strutturali	€ 291.300,00
A.1.3) Impianti idrotermosanitari	€ 212.220,00
A.1.5) Impianti elettrici	€ 148.140,00
Importo tot.	€ 1.600.000,00

importo comprensivo di oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta) stimati in € 64.000,00

**Sommano lavori a base di appalto** **€ 1.600.000,00**

### B) SOMME A DISPOSIZIONE:

B.1) Rilievi, accertamenti ed indagini varie	€ 3.000,00
B.3) Imprevisti e oneri accessori (IVA compresa) - 2%	€ 32.000,00
B.4) Spese tecniche di progettazione (contributo integrativo previdenziale. compreso)	€ 194.429,93
B.5) Spese attività di consulenza o di supporto	€ 5.000,00
B.6) Spese per commissioni giudicatrici	€ 5.000,00
B.8) I.V.A. su lavori (10% su A-B2)	€ 160.000,00
su spese tecniche (22% su B1-B4-B5 B6)	€ 42.774,58

**Totale somme a disposizione** **€ 442.204,51**

**TOTALE COSTO DELL'OPERA** **€ 2.042.204,51**