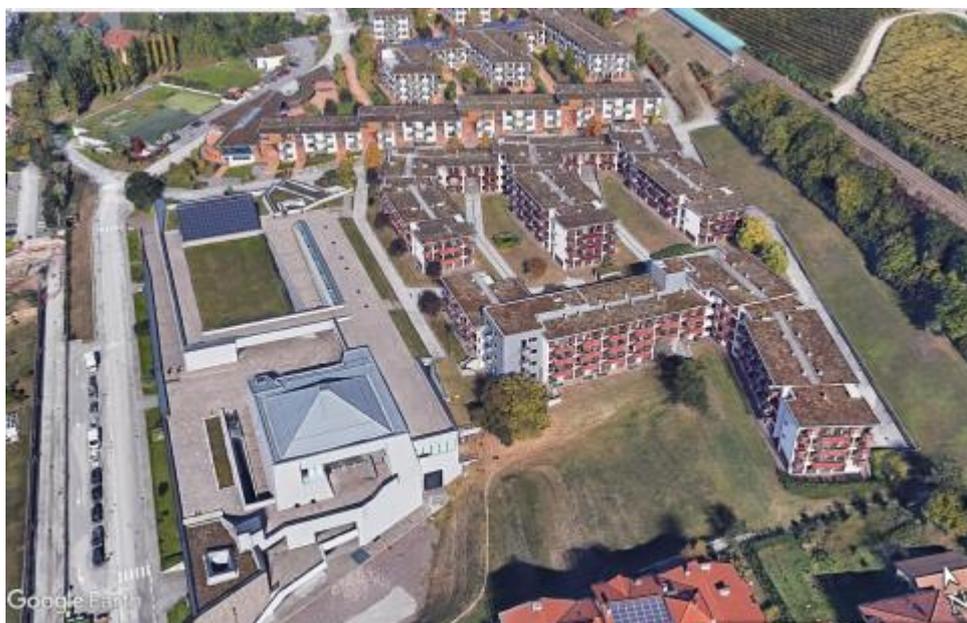


“SAN BARTOLAMEO – BLOCCO G”
Via della Malpensada, - TRENTO (TN)

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE



<p>COMMITTENTE: Opera Universitaria di Trento Via della Malpensada, 82/A 38123 TRENTO</p>	<p>RUP: dott. Paolo Fontana</p> <p>RESPONSABILE AREA PATRIMONIO: dott. Gianni Voltolini</p>	<p>ASSISTENTE AL RUP: dott. Ing. Arch. Massimo Fattoretti</p>
---	---	--

1. Premessa – Stato dei luoghi – Obiettivi da perseguire

L'Opera universitaria di Trento intende completare il "campus" universitario a San Bartolomeo a Trento con uno studentato adibito a residenzialità studentesca.

Attualmente nel "campus" sono presenti (vedi planimetria generale fig.1):

- nella parte nord uno studentato, con relativi servizi, di proprietà dell'Opera Universitaria, con circa 430 posti letto (zona A);
- nella parte sud-est, uno studentato, con relativi servizi, che diventerà di proprietà dell'Opera universitaria fra circa 3 anni, per 380 posti letto (zona B);
- nella parte sud-ovest, un fabbricato (denominato Sanbapolis) con destinazione mista (zone teatrali-culturali, zone sportive coperte, uffici amministrativi), di proprietà dell'Opera universitaria, al servizio dell'intero "campus" (zona C).



Figura 1: planimetria generale

Le strutture sopra descritte, saturano quasi per intero l'area destinata dal PRG del comune di Trento a "Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano, destinazione funzionale SU – servizi e residenze universitarie": rimane libero e ineditato un lotto, di 3.131,06 mq catastali (zona D), acquistato dall'Ente con rogito di data 27 aprile 2022 e sul quale si intende realizzare una nuova residenza universitaria. Ciò consentirebbe di completare l'area di PRG destinata alla residenza e ai servizi universitari, configurando l'idea di un intero "campus" universitario residenziale e innestando la nuova struttura residenziale su una serie di servizi (culturali, sportivi, amministrativi, ecc) attualmente presenti nei due studentati e nell'edificio destinato ai servizi (Sanbapolis).

La potenzialità residenziale/studentesca dell'area sulla quale si intende intervenire con il nuovo studentato è di 107 posti letto.

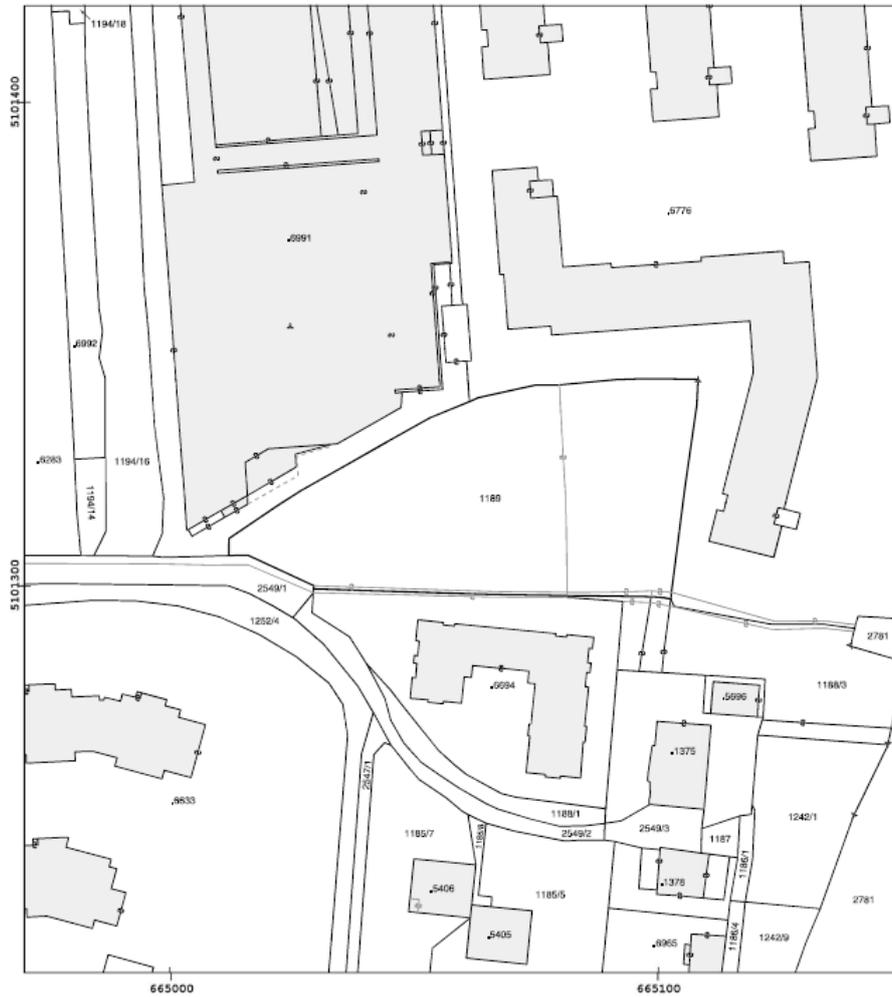


Figura 2: Visura particelle

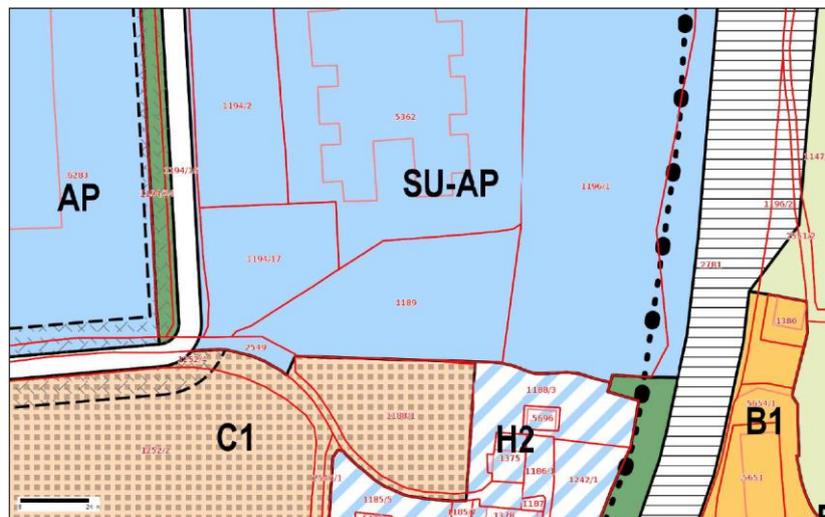


Figura 3: estratto PRG



Figura 4: planimetria p.f. 1189 C.C. Trento



Figura 5: Foto area e p.f. 1189 C.C. Trento da sud



Figura 6: Foto area e p.f. 1189 C.C. Trento da ovest



Figura 7: Foto p.f. 1189 C.C. Trento da ovest

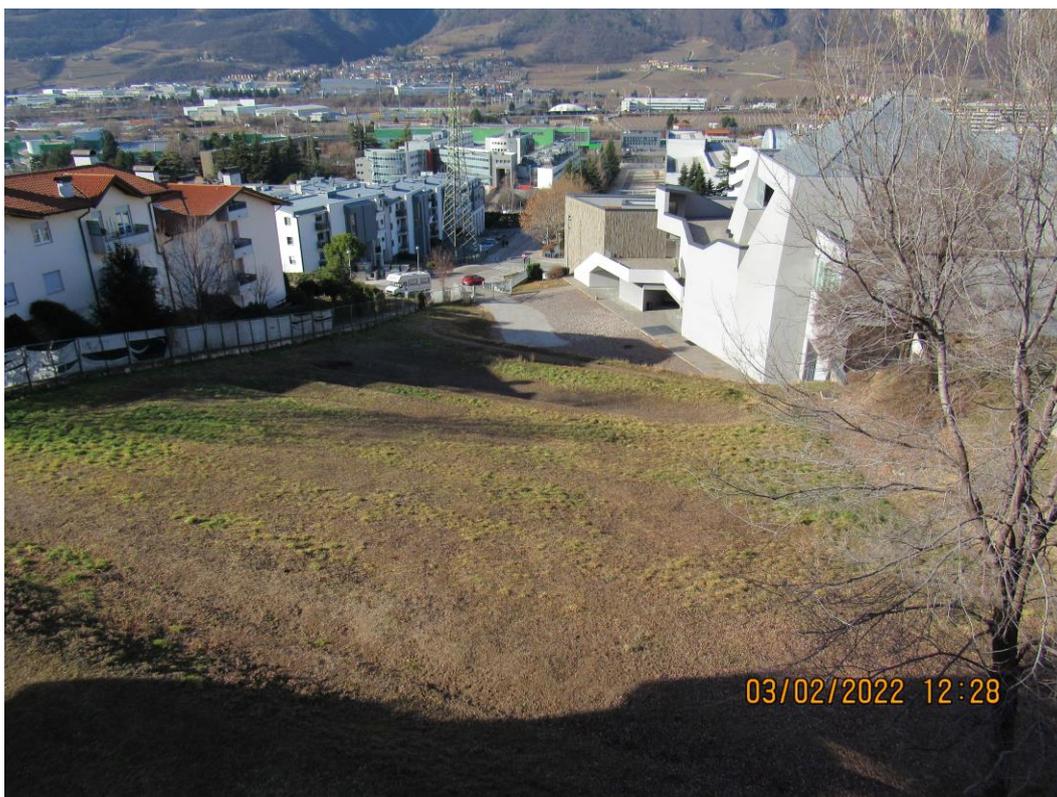


Figura 8: Foto p.f. 1189 C.C. Trento da est

L'obiettivo generale da perseguire con l'intervento è ovviamente quello di offrire alla popolazione studentesca dell'università di Trento un numero adeguato di posti letto. Attualmente la disponibilità di posti alloggio gestiti direttamente o tramite convenzioni dall'Opera universitaria è di circa 1250, a fronte di una popolazione studentesca di oltre 17.600 unità, di cui oltre 11.400 provenienti da fuori provincia. Obiettivo secondario, ma altrettanto significativo, è quello di proporre agli studenti residenti nel "campus" un ambiente ricco di stimoli e di opportunità sia di socializzazione che culturali e ludiche.

2. Requisiti tecnici di progetto.

Il progetto deve prevedere la realizzazione di una struttura residenziale per 107 posti letto, tramite l'utilizzo della tipologia abitativa "a nuclei integrati", così come individuata e descritta nell'Allegato A al D.M. 1256. Dovranno essere previsti quindi "appartamenti" indipendenti, per 3 o 4 o al massimo 5 posti letto in camere singole, con un bagno ogni tre posti letto, e con una zona soggiorno/pranzo/cucina per ogni "appartamento". Le caratteristiche dimensionali e tecnologiche degli spazi devono rispettare gli standard minimi dimensionali e qualitativi stabiliti con l'Allegato A del D.M. 1256. Per uno sfruttamento ottimale dell'area e degli spazi, può essere prevista anche la realizzazione di un numero limitato di "minialloggi", (tipologia che prevede alloggi con due studenti in camera singola con bagno e zona giorno/cucina,

descritta anch'essa nel decreto ministeriale citato). La residenza in progetto assumerà in tal caso le caratteristiche di "residenza mista", così definita dal più volte citato decreto ministeriale.

Il progetto dovrà rispettare i criteri relativi al dimensionamento funzionale ed edilizio di cui al citato decreto.

In particolare:

- per quanto riguarda la funzione residenziale (Af1) si rimanda a quanto previsto dal decreto ministeriale e a quanto sopra specificato; in particolare si deve prevedere che sia riservato ad utenti con disabilità fisiche e/o sensoriali un numero di posti letto, con le caratteristiche indicate, non inferiore al 5% dei posti letto totali;
- per quanto riguarda le funzioni per i Servizi culturali e didattici (Af2), per i Servizi ricreativi (Af3) e per i "Servizi di supporto (Af4)", l'allegato A chiede il rispetto di una superficie minima netta non inferiore a 3.00mq/posto letto per la tipologia a nuclei integrati, e non inferiore a 5.0mq/posto letto per le altre tipologie. Di questi, almeno 2.0mq/posto letto devono essere riservati ad Af2 e Af3.

Peraltro molti spazi attinenti a queste funzioni sono già presenti e usufruibili nel "campus" (spazi sportivi sia all' aperto che al coperto – comprese tre palestre e un palazzetto con spogliatoi e varie sale attrezzi a Sanbapolis, una vasta area sportiva scoperta nello studentato a nord - vari spazi aggregativi e culturali – compreso un auditorium/spazio teatrale sempre a Sanbapolis – varie sale ricreative e comuni).

Si richiedono comunque tre locali, di circa 30mq ciascuno, da usare come unità ambientali "sale studio" e "aule riunioni" (vedi parag. 6.2.3. dell'allegato A).

- per quanto riguarda l'Area funzionale Servizi di supporto, gestionali e amministrativi (Af4), il progetto dovrà prevedere un accesso principale/portineria a livello ingresso da sud e spazi per depositi, magazzini e un locale lavanderia/stireria.

Il progetto deve comunque rispettare gli standard minimi qualitativi e dimensionali dell'allegato A.

Il progetto deve inoltre prevedere spazi per il deposito delle biciclette. Si richiedono almeno 20 posti per biciclette in aree scoperte (sotto tettoia) ed almeno 15 posti in aree coperte, per depositare le biciclette quando l'uso delle stesse non sia quotidiano. (il locale dovrà consentire il posteggio delle biciclette in modo tale da evitare il più possibile eventuali furti).

Per quanto riguarda i posti parcheggio auto, si veda quanto discusso sotto: sono comunque richiesti 5 posti macchina esterni e almeno 8 posti macchina coperti. Un posto macchina esterno e 2 posti macchina coperti devono essere riservati a portatori di handicap.

Il progetto dovrà rispettare la normativa urbanistica relativa all'area oggetto di intervento (Norme di attuazione del PRG del comune di Trento, art.65, Zona F1 - Zone per attrezzature pubbliche e di uso

pubblico di interesse urbano, destinazione funzionale SU – servizi e residenze universitarie), che prevede un indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 1,33 m²/m² e un'altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hf) massima di 16,50m. Va tenuto presente che il progetto deve rispettare quanto previsto allo stesso articolo, comma 4 quinquies.

Per quanto riguarda gli spazi di parcheggio, è opportuno rammentare che il dimensionamento sopra riportato fa riferimento alle considerazioni seguenti.

Preliminarmente: la norma prevede, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento urbanistico edilizio vigente in Provincia di Trento, che "I servizi e le attrezzature in genere, ivi comprese le mense, strettamente attinenti alle funzioni dell'università o di altri servizi pubblici o di interesse pubblico, purché logisticamente connessi alla localizzazione delle sedi universitarie o degli altri servizi pubblici o di interesse pubblico, non sono soggetti a specifici standard di parcheggio." Non esiste quindi un obbligo normativo per un numero minimo di parcheggi. La richiesta di posti macchina esposta sopra, trova riscontro nelle considerazioni seguenti. Da un lato è necessario ricordare che i due studentati esistenti sulle aree adiacenti e il centro servizi "Sanbapolis" sono tutti dotati di ampi spazi parcheggio sia coperti (la gran parte) che scoperti, utilizzati in modo molto parziale. Gli studenti, infatti, normalmente non hanno veicoli a disposizione se non qualche studente per periodi limitati. Dall'altro lato, l'O.U. ritiene che il nuovo intervento abbia necessità comunque di una seppur piccola dotazione di parcheggi, limitata a situazioni particolari, come per esempio per i mezzi di servizio, per gli accessi di personale che preferisce posteggiare in quest'area anziché nei garage coperti o nei posti macchina scoperti presenti negli altri studentati, ecc. La quantità di posti macchina richiesti (5 scoperti e 8 coperti) è quindi fatta in base alle considerazioni esposte.

Il progetto deve comunque rispettare gli standard minimi qualitativi e dimensionali dell'allegato A.

3. Livelli della progettazione da sviluppare.

Il livello di progettazione da sviluppare è quello del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE), secondo le indicazioni dell'art. 48, comma 7, del D.L. 31/5/2021 n. 77 convertito nella L. 29/7/2021 n. 108, e delle relative *Linee guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC (luglio 2021)*.

Il livello della progettazione del PFTE dovrà essere tale da permettere di porre in gara l'affidamento della progettazione e dell'esecuzione dei lavori (art. 23, comma 5 del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e art. 48 comma 5 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77, Decreto semplificazioni) sulla base dello stesso PFTE. Si valuterà in seguito se porre in gara, oltre ai lavori, sia il progetto definitivo che il progetto esecutivo, o, (ai sensi dell'art. 23 comma 4 del Codice dei Contratti (D. lgs. n. 50 del 18/4/2016) laddove si prevede che "è consentita l'omissione di uno o di entrambi i primi due livelli di progettazione, purché il livello successivo contenga tutti

gli elementi previsti per il livello omesso, salvaguardando la qualità della progettazione”) , solo il progetto esecutivo.

È importante che il PFTE, così come le successive fasi di progettazione e costruzione, rispetti i criteri generali relativi ai requisiti degli interventi di edilizia residenziale per studenti così come disciplinato nell’art. 5 dell’Allegato al DM 1256 dd. 30/11/2022 che prevede, per il nuovo edificio, il rispetto della compatibilità ambientale, l’integrazione con la città ed i servizi, la compresenza dei livelli di individualità e socialità nella fruizione, l’integrazione con le tecnologie informatiche e multimediali, l’orientamento ambientale, oltre ad indicazioni in merito alla sua manutenzione e gestione.

4. Elaborati grafici e descrittivi da redigere.

Sulla base di quanto specificato al comma precedente, si riportano di seguito gli elaborati che devono essere redatti per il PFTE. Il rilievo plano-altimetrico, esteso agli edifici e alle strutture esistenti, è fornito dalla committente Opera universitaria, così come le indagini geologiche.

In questa fase, e con riferimento ai successivi step per la realizzazione dell’opera, dovranno quindi essere redatti i seguenti elaborati:

- A) Relazione generale;
- B) Relazione tecnica;
- C) Relazione di verifica preventiva dell’interesse archeologico;
- D) Relazione di sostenibilità dell’opera;
- E) Elaborati grafici, costituiti:

per quanto riguarda la parte architettonica, da una o più planimetrie generali in scala 1:250, con indicate la viabilità sia veicolare che pedonale (con i collegamenti con le viabilità degli edifici dello studentato esistente a nord), gli accessi, la sistemazione del terreno (con l’attenzione a non ridurre, o a ridurre il meno possibile le aree verdi esistenti, eventualmente recuperandole); da piante e sezioni in scala 1:100 adeguate a comprendere e definire “gli appartamenti”, i posti letto, le loro aggregazioni in “nuclei integrati” ed eventualmente in “minialloggi”, gli spazi comuni e di servizio, il connettivo, gli accessi, ecc., i parcheggi con relativi spazi di manovra sia in superficie che interrati o seminterrati. E’ richiesta anche una rappresentazione dei prospetti e delle viste tridimensionali dell’edificio; sono inoltre richieste le planimetrie (anche schematiche) dei piani, nelle quali si possano individuare le aree Af1, Af2, Af3, Af4, connettivo, ecc. e le relative superfici. Sulle tavole grafiche dovranno anche essere individuati i principali materiali previsti in progetto;

per quanto riguarda le parti impiantistiche, dagli elaborati grafici descrittivi degli impianti a livello “preliminare”.

- 6) Stima economica dell'opera, con esplicitazione delle modalità con le quali il progettista è pervenuto alla stima economica stessa; in particolare la stima complessiva sarà a livello di Computo estimativo per la parte architettonica, di stima sommaria di spesa per le parti impiantistiche;
- 7) Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- 8) Prime indicazioni sul PSC;
- 9) Prime indicazioni sul piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti.

Il progetto dovrà essere realizzato in modalità BIM e corrispondere ai contenuti esposti nelle "LINEE GUIDA per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC" del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili e del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici e a quanto esposto nel presente DIP.

5. Raccomandazioni per la progettazione.

Pur in una fase preliminare della progettazione, con il PFTE, ma tenendo in debita considerazione che l'Opera universitaria intende affidare la progettazione e l'esecuzione dell'opera sulla base dello stesso PFTE, è fondamentale redigere un progetto che non risulti incompatibile, nei confronti dei successivi livelli di progettazione, con le caratteristiche di seguito descritte.

Dal punto di vista territoriale ed urbanistico, il progetto deve collegarsi sia funzionalmente che paesaggisticamente, con gli altri due studentati esistenti, posti a nord dell'area di progetto (controllo dei volumi, aggregazione dei corpi di fabbrica, tetti verdi, ecc.). Inoltre, l'accesso da sud, che deve essere in prossimità di quello attualmente esistente, deve essere tale da configurarsi anche come accesso "decoroso" alla struttura esistente dei servizi (Sanbapolis).

Il progetto deve essere in grado di permettere l'ottenimento, attraverso i successivi livelli di progettazione, delle autorizzazioni normative ed urbanistiche necessarie (conformità urbanistica, autorizzazioni VV.FF., rispetto normativa acustica, autorizzazione agli scarichi, ecc.)

Per quanto riguarda genericamente gli aspetti strutturali, l'O.U. dà indicazioni per una struttura in c.a., con tamponamenti in blocchi e con orizzontamenti di piano in soletta piena in c.a., partizioni interne con posa prevalentemente a secco, copertura piana con tetto a verde estensivo (come per gli altri due studentati del "campus").

Il progetto deve permettere di raggiungere, anche attraverso i successivi approfondimenti dei livelli di progettazione e la costruzione, almeno quattro dei sei obiettivi di cui all' art. 8 comma 4 del D.M. 1257 (relativi alla riduzione del consumo di risorse materiche, alla riduzione del consumo energetico, alla

riduzione del consumo di acqua, alla riduzione del consumo di suolo). Nella Relazione generale devono essere indicati gli obiettivi che si intendono raggiungere (o già presenti nel PFTE o nei successivi livelli di progettazione).

Il progetto dovrà permettere di rispettare, nei successivi livelli di progettazione e poi di costruzione, se non già nel PFTE, le specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (CAM), per quanto materialmente applicabili per questa specifica struttura. La Relazione generale dovrà esplicitare dette specifiche tecniche e/o costruttive, siano esse già contenute negli elaborati del PFTE o da prescrivere per i successivi livelli di progettazione.

La Relazione generale dovrà esplicitare, nel rispetto dei paragrafi precedenti, gli obiettivi di sostenibilità, di innovazione tecnica, di minimizzazione dell'impatto ambientale che l'opera, anche nei livelli successivi di progettazione e di costruzione, dovrà rispettare e/o raggiungere.

La Relazione generale, la Relazione tecnica e la Relazione di sostenibilità, dovranno, fra l'altro, indicare, per i successivi livelli di progettazione, i principali livelli minimi prestazionali che il fabbricato, negli specifici componenti, dovrà raggiungere. In particolare l'O.U. ritiene necessario il raggiungimento del livello nZEB per quanto riguarda gli aspetti energetici. In Relazione generale dovrà essere individuato, seppur sommariamente, il sistema energetico da utilizzarsi, escludendo le installazioni di caldaie a gas naturale e prevedendo negli elaborati grafici gli spazi necessari all'installazione delle strutture impiantistiche.

Dal momento che la graduatoria degli interventi è effettuata, fra l'altro, sulla base del seguente titolo di valutazione *“qualità, valutata in relazione al livello di funzionalità e di comfort della tipologia proposta, della rapidità, nonché in relazione al grado di sostenibilità ambientale e innovazione tecnica delle soluzioni adottate quali, ad esempio, le soluzioni che consentono alla residenza di funzionare in sicurezza anche in caso di pandemia...”*, il PFTE, per quanto possibile nelle tavole grafiche, e/o comunque nella Relazione generale, dovrà contenere le indicazioni necessarie per corrispondere, anche attraverso i livelli successivi di progettazione, alle richieste del Bando (D.M. 1257 dd. 30/11/2021).

6. Limiti finanziari da rispettare. Quadro economico.

Il costo di costruzione, oneri della sicurezza compresi, esclusa IVA, deve essere, in via preventiva ma sulla base della stima economica di cui al paragrafo 4, non superiore a euro 9.260.000,00.

Il quadro economico, esteso all'intero iter procedurale ed amministrativo (e non solo quindi al PFTE) risulta essere il seguente:

	SAN BARTOLAMEO - BLOCCO G
A1 – Importo lavori	8.935.900,00
A2 – Oneri per la sicurezza	324.000,00
A) Importo lavori (A1+A2)	9.260.000,00
B1 – Imprevisti 10% su A)	926.000,00
B2 – Spese tecniche	926.000,00
B3 – Attività tecnico-amm.ve connesse all' iter tecnico-amministrativo del progetto	40.000,00
B4 – Spese per commissioni giudicatrici	30.000,00
B5 – Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	30.000,00
B6 – Spese per prove, verifiche, collaudi	60.000,00
B7 – Arredi (compresa IVA)	440.000,00
B8 – Opera d'arte (compreso IVA 10%)	16.500,00
B9 – IVA sui lavori (10%)	926.000,00
B10 – IVA sulle spese tecniche (22%)	248.908,80
B) – Somme a disposizione amm.ne	3.343.408,80
Totale A) + B)	12.903.408,80

7. Sistema di realizzazione dell'intervento. Procedura di scelta del contraente. Criterio di aggiudicazione. Tipologia di contratto.

Il D.M. 1257 dd. 30/11/2021, al quale fa riferimento la progettazione e realizzazione della struttura di cui al presente PFTE, prevede le seguenti fasi:

- la richiesta di cofinanziamento, con scadenza a 90 giorni dalla pubblicazione del Decreto sulla Gazzetta ufficiale, con la produzione e trasmissione da parte di O.U. della documentazione necessaria;
- la pubblicazione dell'elenco degli interventi ammessi al cofinanziamento, formulato dalla apposita Commissione, entro 120 giorni dalla ricezione completa della documentazione inoltrata dai richiedenti;

- l'appalto dei lavori. O.U. intende istituire una gara per la progettazione definitiva/esecutiva e per i relativi lavori, sulla base del PFTE;
- l'esecuzione dei lavori, che devono essere completati, ai sensi del D.M. citato, entro il 31/12/2025.

Per far fronte a queste scadenze temporali e di gestione del Decreto, l'O.U. intende:

- Assegnare le progettazioni relative alla redazione del PFTE con la modalità della assegnazione diretta;
- Redigere il PFTE in tempi tali da consentire di trasmettere la richiesta di cofinanziamento entro i termini stabiliti (90 giorni dalla pubblicazione del Decreto sulla Gazzetta ufficiale);
- Indire la gara, sulla base del PFTE con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. L'aggiudicatario sarà tenuto ad effettuare, oltre ai lavori, la progettazione che potrà essere prevista per ambedue i livelli di progettazione mancanti (progetto definitivo e progetto esecutivo) o solo il livello della progettazione esecutiva (vedi quanto già espresso al paragrafo 3. del presente DIP);
- l'inizio lavori entro il 30 aprile 2023;
- la fine lavori entro il 31/12/2025.

8. Non sono previsti lotti funzionali e/o prestazionali.

L'appalto è costituito da un unico lotto, dal momento che la eventuale suddivisione in lotti dello studentato comprometterebbe gli aspetti di funzionalità, fruibilità e fattibilità del servizio, oltre a non corrispondere alle richieste del Bando.

10. Cronoprogramma

11. Aggiornamento del D.I.P.

Come è previsto dalle *Linee guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell' affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC*, già sopra citato, il presente DIP sarà aggiornato, a seguito della redazione del PFTE, in modo che possa costituire un indirizzo per le successive fasi progettuali, in particolare per quanto riguarda la gara per la procedura di affidamento con l'adozione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di progettazione e costruzione.