

**“RESIDENZE BORINO – EFFICIENTAMENTO ENERGETICO”**  
Via Borino, 61 e 63 - TRENTO (TN)

**DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE**



**COMMITTENTE:**  
**Opera Universitaria di Trento**  
Via della Malpensada, 82/A  
38123 TRENTO

**RUP:**  
dott. Paolo Fontana

**RESPONSABILE AREA PATRIMONIO:**  
dott. Gianni Voltolini

**ASSISTENTE AL RUP:**  
dott. Ing. Arch. Massimo Fattoretti



Via della Malpensada n. 82/A – 38123 Trento | C.F. 80003390228 – P. IVA 00453340226  
tel. (+ 039) 0461 217411 – fax (+ 039) 0461 217444  
pec: [operauniversitaria@pec.operauni.tn.it](mailto:operauniversitaria@pec.operauni.tn.it)

## **1. Premessa – Stato dei luoghi – Obiettivi da perseguire**

L'Opera universitaria di Trento è proprietaria di una residenza sita in una frazione di Trento denominata Borino che ospita 110 studenti. L'immobile, contraddistinto con la p. ed. 1212 nel C.C. di Povo si compone di 32 p.m. che identificano gli appartamenti e altre 34 p.m. che individuano i box auto; tale immobile è stato acquistato dall'Opera Universitaria con preliminare di data 28/11/1997 e con contratto di data 02/02/2000.

Il condominio si trova in via Borino ai civici 61 e 63 in località Borino di Povo; è composto da due corpi a pianta speculare, ognuno dei quali dotato di 4 appartamenti per piano e scala centrale. Gli appartamenti situati al piano terra sono tutti dotati di pertinenze esterne, mentre gli alloggi ai piani superiori sono provvisti per la gran parte di balconi. Il layout degli appartamenti varia da alloggi con una stanza, un bagno e cucina ad alloggi con tre stanze, due bagni e cucina. Gli appartamenti del lato ovest ai piani più elevati sono particolarmente valorizzati dalla veduta sulla valle dell'Adige e sulla città di Trento.

Al fabbricato è stato aggiunto un cappotto isolante esterno sui lati nord ed est ultimato nell'anno 2013, è intenzione dell'Ente valorizzare ulteriormente l'immobile eseguendo alcuni interventi di efficientamento energetico.

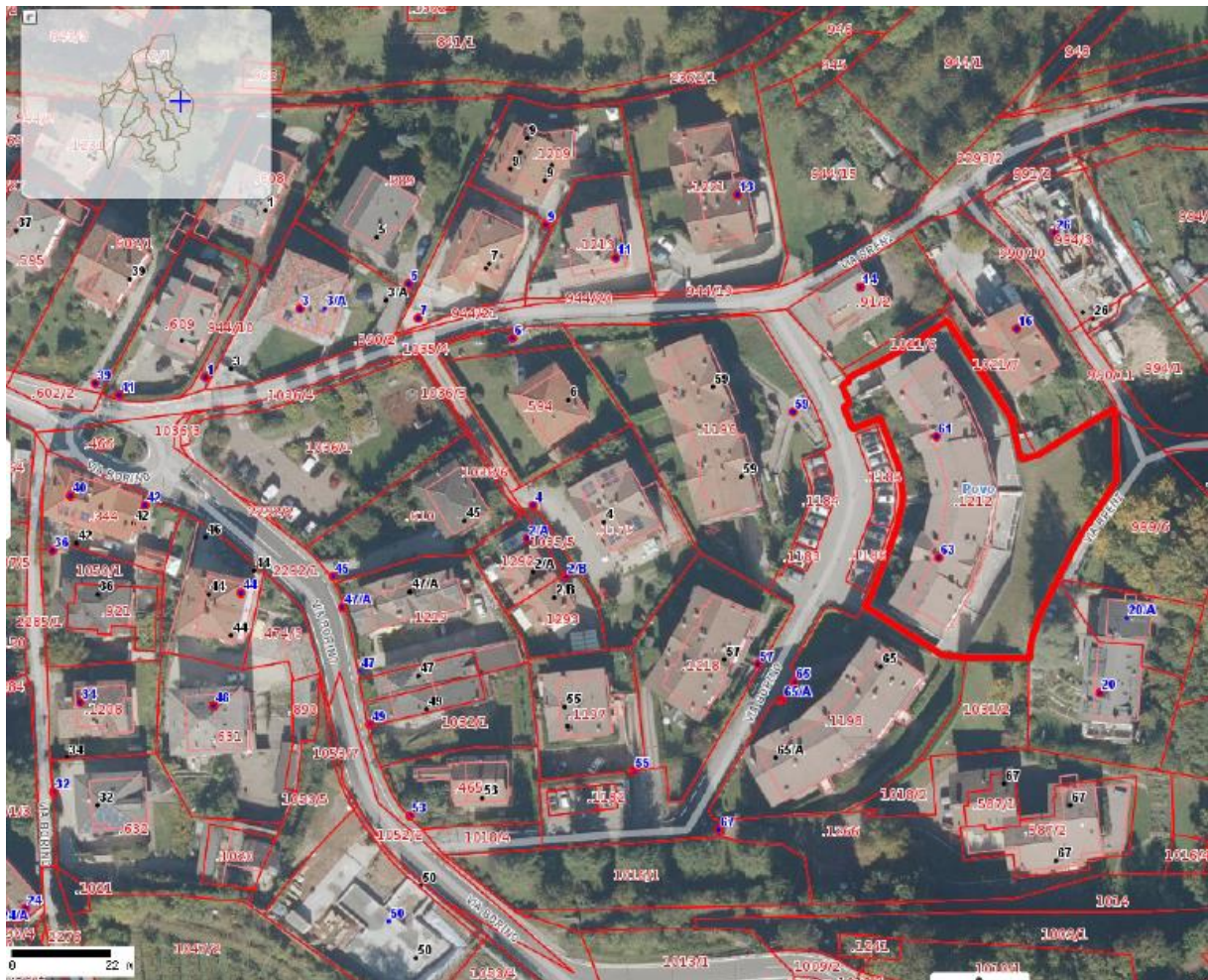


Figura 1: planimetria generale

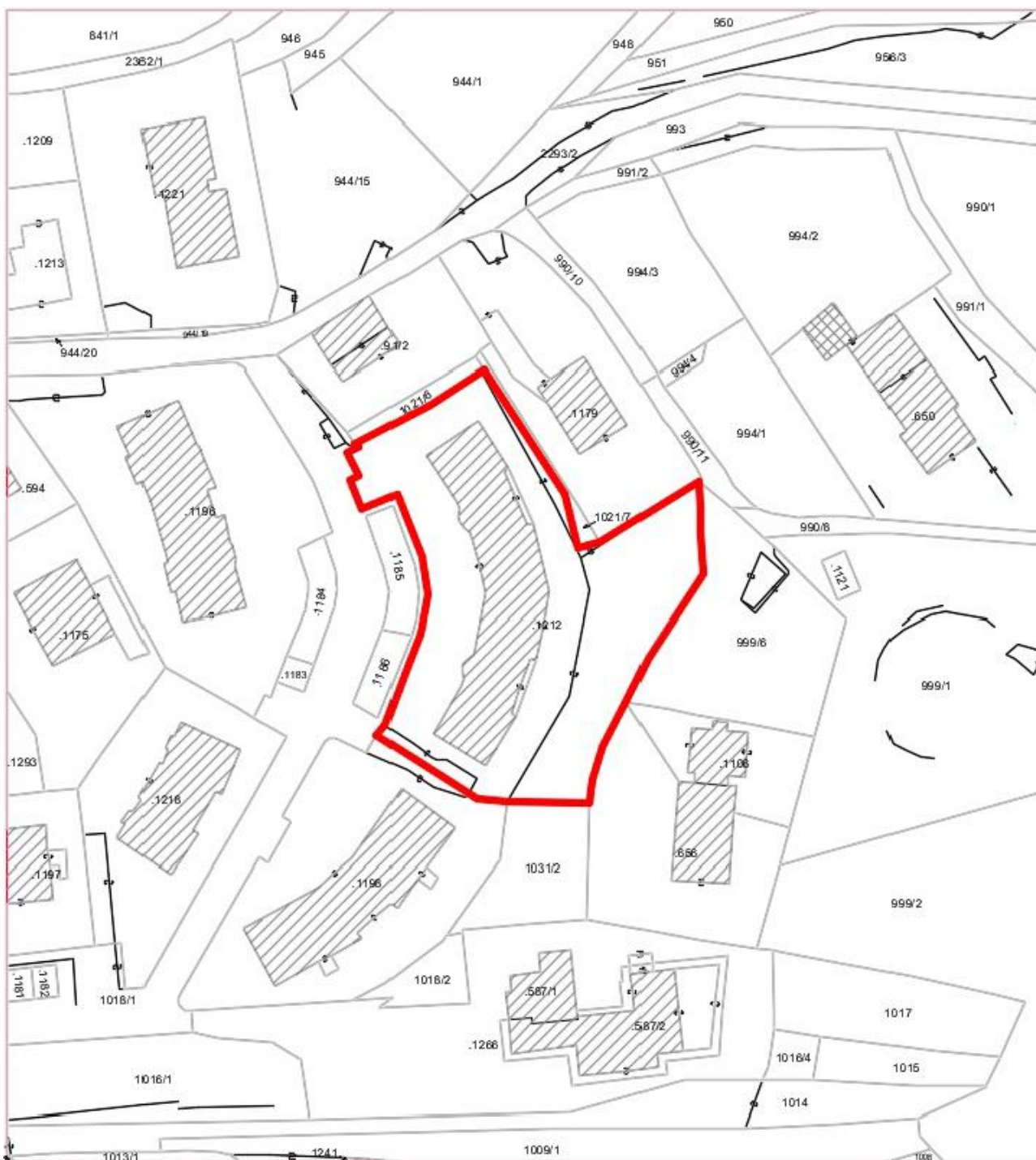


Figura 2: Visura particelle

L'obiettivo generale da perseguire è il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile, al fine di ridurre l'utilizzo di energia, contenere l'emissione di inquinanti e di aumentare il confort per i fruitori del servizio abitativo.

## 2. Requisiti tecnici di progetto.

Il progetto deve prevedere il completando il cappotto termoisolante, la sostituzione dei serramenti con prodotti più prestazionali, l'isolamento della copertura, la sostituzione delle due caldaie a gas per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria e l'integrazione degli impianti con dei pannelli solari termici.

### **3. Livelli della progettazione da sviluppare.**

Il livello di progettazione da sviluppare è quello di progetto definitivo ed esecutivo.

Il progetto dovrà essere tale da permettere di porre in gara l'affidamento dei lavori.

Al fine di dimostrare il miglioramento delle prestazioni energetiche dovranno essere predisposte le attestazioni di prestazione energetiche (APE) prima e successivamente agli interventi.

### **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 progetto definitivo:

- A) Relazioni generali e tecniche, elaborati grafici, calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali relazione sulla risoluzione delle interferenze e relazione sulla gestione materie (art.24, comma 2, lettere a), b), d), f), h), d.P.R. 207/10-art.26, comma 1, lettera i) d.P.R. 207/10);
- B) Disciplinare descrittivo e prestazionale (art.24, comma 2, lettera g), d.P.R.207/10);
- C) Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico (art.24, comma 2, lettere l), m), o), d.P.R. 207/10)
- D) Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 512/97);
- E Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.).

per il progetto esecutivo:

- A) Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10);
- B) Particolari costruttivi e decorativi (art.36, comma 1, lettera c), d.P.R. 207/10);
- C) Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10);
- D) Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma (art.33, comma 1, lettere l), h), d.P.R. 207/10);
- E) Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) d.P.R. 207/10);

- F) Supporto al RUP: per la programmazione e progettazione appalto (art.10, comma 1, lettere h), i), m), s), d.P.R. 207/2010)

APE ante interventi;

APE post interventi.

In ogni caso la progettazione dovrà contenere tutti gli elaborati richiesti dal DM 1257/21 e in particolare dall'art.6, punto 10.

#### 5. Raccomandazioni per la progettazione.

Il progetto deve essere in grado di permettere l'ottenimento, delle autorizzazioni normative ed urbanistiche necessarie.

Il progetto dovrà rispettare le specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (CAM), per quanto materialmente applicabili per questi specifici interventi.

#### 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 1.223.163,00.

Il quadro economico, esteso all'intero iter procedurale ed amministrativo risulta essere il seguente:

	<b>EFFICIENTAMENTO ENERGETICO BORINO</b>
<b>A- LAVORI</b>	
A1 - IMPORTO LAVORI	€ 1.156.745,59
A2 - ONERI DELLA SICUREZZA	€ 66.417,55
<b>A) IMPORTO LAVORI (A1+A2)</b>	<b>€ 1.223.163,14</b>
<b>B- SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	
B1 - IMPREVISTI 10% SU A)	€ 122.316,31
B2 - SPESE TECNICHE 10% SU A)	€ 122.316,31
B3 - ATTIVITA' TECNICO AMM.VE CONNESSE ALL'ITER TECNICO AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO	€ 3.500,00
B4 - SPESE PER COMMISSIONI GIUDICATRICI	€ 3.500,00
B5 - ONERI PER ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI	€ 700,00
B6 - SPESE PER PROVE, VERIFICHE E COLLAUDI	
B7 - ARREDI (COMPRESA IVA 22%)	
B8 - OPERA D'ARTE (COMPRESA IVA 10%)	

B9 - IVA SUI LAVORI (10%)	€ 122.316,31
B10 - IVA SULLE SPESE TECNICHE (22%) E CNPAIA (4%)	€ 32.878,63
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE (B1+B2+B3+B4+B5+B6+B7+B8+B9)</b>	<b>€ 407.527,57</b>
<b>TOTALE A) + B)</b>	<b>€ 1.630.690,71</b>

**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 progetto, 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 i relativi lavori, sulla base del progetto esecutivo;
- l'esecuzione dei lavori, che devono essere completati, ai sensi del D.M. citato, entro il 31/12/2025.

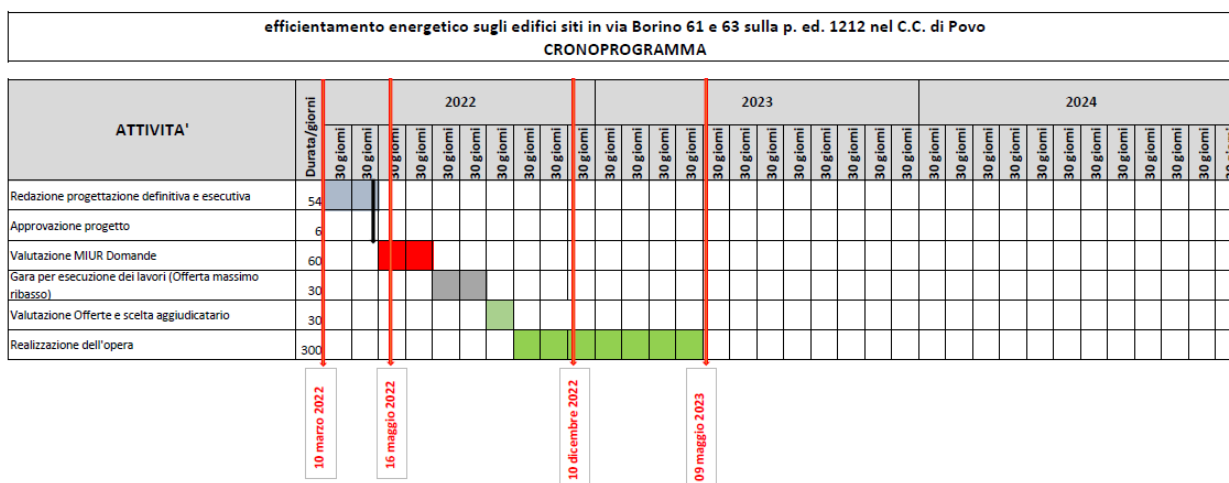
Per far fronte a queste scadenze temporali e di gestione del Decreto, l'O.U. intende:

- Assegnare le progettazioni relative alla redazione del progetto con la modalità della assegnazione diretta;
- Redigere il progetto 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 progetto esecutivo con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
- 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 progetto, in modo che possa costituire un indirizzo per le successive fasi, 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.