

DOCUMENTO PRELIMINARE PER L'AVVIO DELLA PROGETTAZIONE  
(Art. 15, commi 4 e 5 del D.P.R. 21/12/1999, n. 554, ed art. 90, comma 6,  
del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163)

**Oggetto: Documento preliminare per l'avvio della progettazione dei lavori per la sopraelevazione e la realizzazione di nuovi uffici nella palazzina Direzionale, presso la sede di Amia Verona S.p.A.**

Il sottoscritto responsabile del procedimento

Al fine di verificare la sussistenza dei presupposti necessari per far luogo all'avvio della progettazione ed in adempimento del disposto di cui all'art. 15 comma 4 del D.P.R. 21.12.1999, n. 554, ha provveduto a verificare, con il presente documento preliminare, l'esistenza dei requisiti richiesti accertando quanto segue:

La Direzione aziendale ha provveduto a redigere "l'atto preliminare di verifica delle condizioni di fattibilità" dell'intervento in oggetto, dal quale risulta la volontà dell'azienda di provvedere all'ampliamento degli spazi coperti destinati ad uso uffici per collocare in maniera più funzionale e dignitosa il proprio personale amministrativo e tecnico in forza alla stessa.

Sulla scorta di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione dell'Amia Verona S.p.A., nella seduta del 3 settembre 2008, ha autorizzato l'avvio delle procedure inerenti l'affidamento di un incarico professionale per la realizzazione di un progetto finalizzato a quanto sopra.

Dall'esame preliminare menzionato nel predetto documento, risulta che il sito più idoneo ad accogliere i nuovi spazi da destinare ad uso uffici può essere realizzato nell'attuale palazzina direzionale, mediante sopraelevazione della stessa di un ulteriore piano.

Detta palazzina, costruita nel 1988 (sk 6.920), si sviluppa su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno interrato, per una superficie coperta per piano di circa 580 mq ed una volumetria di circa 3.200 mc.

L'intervento risulta possibile in quanto già strutturalmente previsto all'atto della costruzione.

Il fabbricato si erige, difatti, su fondazioni a trave rovescia e soletta armata opportunamente calcolate e dimensionate (vedasi, a tale proposito, l'allegato certificato di collaudo statico della struttura, depositato al Genio Civile di Verona col n. 3724/87).

I pilastri in c.a. costituenti la struttura portante, sono rialzati rispetto l'estradosso del solaio di copertura al fine di agevolare la futura sopraelevazione.

Risulta, inoltre, possibile utilizzare gli impianti tecnologici esistenti, quali riscaldamento e condizionamento, previa idonea valutazione delle relative potenzialità.

Ai fini del risparmio energetico, potrà essere realizzato il riscaldamento a pavimento o adottate altre soluzioni volte al contenimento dei consumi di energia.

Se ritenuto compatibile con le soluzioni sopra indicate, è auspicabile l'installazione di pavimento galleggiante, che presenta maggiore flessibilità sotto il profilo della manutenzione nonché facilità e rapidità di posa.

L'attuale impianto di elevazione in funzione per il primo piano, costituito da un ascensore OTIS (portata Kg. 860, capienza 11 persone), dovrà essere opportunamente modificato.

L'intervento insisterà su area di proprietà di Amia Verona S.p.A., censita al N.C.E.U. alla Sezione VR SUD, foglio 300, mappale n. 72.

La superficie complessiva del lotto è di mq. 47.570.

La superficie coperta di tutti gli edifici insistenti sul lotto è di mq. 13.435.

L'ampliamento sorgerà in zona di PRG: Z. 25 (zone fieristiche, annonarie e per servizi tecnici).

L'area in oggetto presenta (vedasi allegato certificato di destinazione urbanistica):

art. 8 - Vincolo sismico D.C.R. 67/03;

art. 9 - Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale Art. 61 del P.A.Q.E;

art. 11- Aree a rischio idraulico del bacino dell'Adige in riferimento al P.A.I.

L'intervento prevede l'ottenimento di un nuovo piano Direzionale comprendente:

- n. 1 ufficio di Presidenza con annesso angolo riunione;
- n. 1 saletta riservata ai Consiglieri;
- n. 1 ufficio di Direzione con annesso angolo riunione;
- n. 1 ufficio di segreteria (per 2 persone) con relativa sala d'attesa (avente capienza indicativa di 6 posti a sedere);
- n. 1 sala riunioni del Consiglio di Amministrazione avente capienza indicativa di 15 posti a sedere;
- n. 4 uffici dirigenziali;
- n. 1 ufficio di segreteria per la dirigenza (per 1 persona);
- servizio riservato alla Presidenza/Direzione;
- servizi per maschi e femmine con bagno portatori di handicap.

La tipologia costruttiva dovrà uniformarsi a quella esistente, prevedendo nel contempo l'adeguamento delle facciate con materiali isolanti quali cappotti termici, anche al fine del risparmio energetico.

Si ipotizza anche l'installazione di idonea parete o copertura a pannelli solari e/o fotovoltaici.

Le fasi della progettazione richieste al professionista, nel loro complesso, sono le seguenti:

- a) progettazione preliminare;
- b) progettazione definitiva;
- c) progettazione esecutiva;
- d) direzione lavori e collaudo finale.

#### Fase a) - Progettazione preliminare

Tale fase progettuale implica la produzione di:

- 1) relazione illustrativa;
- 2) relazione tecnica;
- 3) planimetria generale e schemi grafici composti da piante, prospetti e sezioni in scala adeguata, con "rendering" del fabbricato;
- 4) prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- 5) calcolo sommario della spesa.

#### Fase b) - Progettazione definitiva

Tale fase progettuale implica la produzione di:

- 1) relazione descrittiva;
- 2) relazioni geologica, geotecnica, idrologica, idraulica e sismica;
- 3) eventuali relazioni tecniche specialistiche;
- 4) rilievi planoaltimetrici e studio di inserimento urbanistico;
- 5) elaborati grafici;
- 6) studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
- 7) calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
- 8) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- 9) computo metrico estimativo;
- 10) quadro economico.

Il professionista dovrà produrre la documentazione progettuale definitiva, comprensiva della domanda di Concessione Edilizia, entro e non oltre 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di affidamento dell'incarico medesimo.

#### Fase c) - Progettazione esecutiva

Tale fase progettuale implica la produzione di:

- 1) relazione generale;
- 2) eventuali relazioni specialistiche;
- 3) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e 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;
- 7) computo metrico estimativo definitivo e quadro economico;
- 8) cronoprogramma;
- 9) elenco dei prezzi unitari ed eventuale analisi;
- 10)quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera per le diverse categorie di cui si compone l'opera o il lavoro;
- 11)schema di contratto e capitolato speciale d'appalto redatti con le modalità indicate all'art. 43 del D.P.R. 554/99.

Il professionista avrà a disposizione 30 giorni di tempo per produrre gli elaborati richiesti, a decorrere dalla data di rilascio della Concessione Edilizia, che saranno sottoposti a validazione da parte della S.A. ai fini dell'approvazione e dell'avvio dei lavori.

#### Fase d) - Direzione Lavori e Collaudo finale dell'opera

Al professionista incaricato della redazione del progetto definitivo/esecutivo, sarà affidata anche l'attività di coordinamento, direzione e controllo tecnico dei lavori nel cantiere, ex artt. da 123 a 126 del D.P.R. 554/99, per lo svolgimento della quale potrà anche servirsi di propri diversi collaboratori, purché di gradimento dell'azienda.

Allo stesso sarà affiancato un ispettore di cantiere proposto dall'azienda, anche ai fini del controllo contabile.

Il professionista incaricato sarà tenuto anche ad effettuare il collaudo finale dell'opera.

Le attività di coordinamento della sicurezza nelle fasi definitiva ed esecutiva e di contabilità saranno gestite dall'azienda con propri professionisti interni.

#### Importo dell'appalto.

La proposta progettuale formulata dovrà necessariamente tenere conto dell'impegno di spesa massima che la scrivente Amministrazione intende sostenere per far fronte alla completa realizzazione del progetto, inclusi oneri di sicurezza, spese impreviste e parcella del professionista, che dovrà essere contenuta nel limite di € 950.000,00=IVA inclusa.

Verona, 22 dicembre 2008

Il R.U.P.  
(Geom. Roberto Prati)