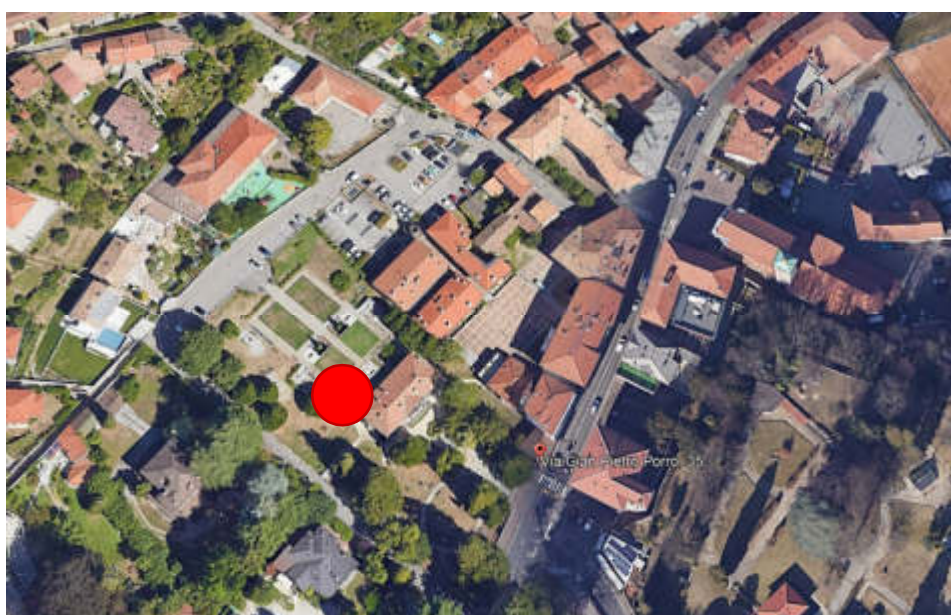




COMUNE DI INDUNO OLONA

Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni

EFFICIENTAMENTO UFFICI COMUNALI
VIA PORRO 35, INDUNO OLONA – CUP B73I25000070005
DOCUMENTO D'INDIRIZZO
ALLA PROGETTAZIONE (D.I.P.)
(art. 41 del D. Lgs. n. 36/2023 - ALLEGATO I.7 art.3)



Quadro esigenziale

Per l'annualità 2025, in corso, l'Amministrazione comunale ha individuato tra gli obiettivi primari l'efficientamento degli stabili comunali inserendo nel PTOOPP 2025-2027 uno stanziamento annualmente dedicato a tale finalità.

Con il progetto in parola si intende dunque avviare un programma di efficientamento degli stabili comunali a partire dagli uffici comunali situati in via Porro 35, con l'obiettivo correlato di aderire al bando Regionale SEED PA - Azione 2.1.1 - Linea A – Interventi su edifici pubblici ad uso pubblico per l'ottenimento di contributi economici complementari alle previsioni di bilancio comunale sulle annualità indicate. Il quadro esigenziale è riferibile alle seguenti criticità rilevate in via preliminare al fine di definire gli obiettivi da perseguire.

L'attuale sede comunale è costituita da un complesso edilizio articolato in due corpi principali: un edificio storico, risalente alla fine dell'Ottocento, di rilevante valore architettonico e testimoniale; un corpo edilizio di più recente costruzione, adiacente al primo, realizzato con caratteristiche edilizie e materiali tipici del secondo novecento. L'intero complesso è attualmente adibito a sede comunale e ospita uffici amministrativi, spazi di rappresentanza e locali di servizio.

Le principali criticità sono riconducibili alla scarsa efficienza energetica ed allo scarso comfort ambientale degli spazi di lavoro, invernale ed estivo, sia nella Villa sia nei più recenti uffici.

L'intero complesso è privo di impianti di climatizzazione, fatto che aggrava le problematiche di discomfort nei mesi caldi. Gli impianti in generale necessitano di un adeguamento agli attuali standard energetici e di un adeguamento tecnico-funzionale per esigenze organizzative degli spazi.

Di fatto, oltre alle problematiche di carattere energetico, l'edificio presenta criticità rilevanti sotto il profilo della distribuzione e funzionalità degli spazi interni, che ne limitano l'efficienza operativa e la fruibilità da parte di utenti e personale. Si rileva ad esempio l'assenza di adeguati spazi di attesa per il pubblico, con conseguenti disagi e interferenze con l'attività lavorativa; non è presente una distinzione funzionale tra le aree adibite a front-office e quelle dedicate alle funzioni istituzionali o di rappresentanza, con una commistione poco funzionale tra spazi pubblici e spazi riservati; per la Villa Bianchi, edificio di maggiore pregio architettonico, dovrebbe garantirsi in futuro un utilizzo più coerente con le caratteristiche architettoniche e il valore storico dell'immobile inibendola all'alta frequentazione e stazionamento degli utenti negli spazi di ingresso e di rappresentanza. Inoltre si rileva che l'edificio non dispone di una distinzione dei servizi igienici per il pubblico e per i dipendenti, con conseguenti disagi per l'utenza e il personale. Per quanto sopra esposto, che rappresenta una parte significativa delle criticità rilevate, si prefigurano i seguenti obiettivi generali:

- 1. *Efficientamento energetico con adeguamento degli impianti e risoluzione delle problematiche relative al discomfort degli ambienti di lavoro;***
- 2. *Efficientamento funzionale degli uffici e nuova configurazione degli spazi di lavoro e degli spazi destinati a pubblico ed utenti.***

Definizione degli obiettivi e degli indirizzi progettuali

Nell'ambito delle opere di efficientamento energetico del sistema involucro e degli impianti tecnologici, mirate al raggiungimento degli standard più elevati di prestazione energetica ed emissiva (ristrutturazione importante di I o II livello, ai sensi del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. e della DGR n. 3868/2015 e s.m.i.), il progetto dovrà prevedere l'installazione di sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili, eventualmente integrati da sistemi di accumulo posti al servizio dei fabbricati stessi, nonché interventi di sostenibilità ambientale in termini di mitigazione delle emissioni climalteranti e/o incremento della capacità di adattamento ai cambiamenti climatici, in coerenza con i criteri di valutazione previsti nel bando, nel rispetto del principio DNSH (Do No Significant Harm) tenendo conto degli specifici elementi di valutazione e di mitigazione indicati nel Rapporto di Valutazione Ambientale Strategica del PR FESR 2021-2027 ed essere conformi con quanto previsto dalla verifica climatica.

Al fine di rispondere alle carenze funzionali sopra descritte e migliorare l'efficienza operativa dell'edificio comunale, il progetto dovrà svilupparsi in relazione ai seguenti criteri: separazione funzionale tra le aree a prevalente utilizzo pubblico e quelle a prevalente utilizzo istituzionale o riservato; riorganizzazione del layout interno con la creazione di una sala d'attesa funzionale e accogliente per l'utenza, in prossimità degli sportelli e degli uffici con maggiore afflusso di pubblico; destinazione della porzione storica alle funzioni di rappresentanza (sala consiliare, uffici del sindaco e della giunta, sale riunioni istituzionali) e ad uffici che richiedono un accesso controllato, in coerenza con il prestigio architettonico e simbolico degli ambienti; realizzazione di servizi igienici distinti per il pubblico e per il personale, con collocazione strategica nei due corpi edilizi e adeguamento ai requisiti di accessibilità e igiene; adeguamento degli impianti in relazione alle esigenze di riorganizzazione; progettazione del relamping con l'introduzione di illuminazione a LED ad alta efficienza energetica, anche in ottica di valorizzazione degli spazi storici attraverso soluzioni illuminotecniche coerenti con il contesto architettonico.

Indicazioni essenziali del D.I.P.

- a) Gli stabili oggetto di intervento sono sede degli uffici comunali di Induno Olona;
- b) il bene è sottoposto a tutela per interesse storico-culturale e paesaggistico;
- c) l'intero complesso è di proprietà comunale come anche le pertinenze ed i terreni circostanti;
- d) gli obiettivi prioritari sono descritti nel quadro esigenziale e nella negli indirizzi progettuali;

- e) i requisiti tecnici da soddisfare sono riferibili alle attività di eco-efficientamento e potranno riguardare le seguenti opere o categorie di forniture:

coibentazione dell'involucro edilizio, inclusa la sostituzione dei serramenti; realizzazione di pareti ventilate; realizzazione di opere per l'ottenimento di apporti termici gratuiti; ristrutturazione dell'impianto termico, del sistema di distribuzione, di regolazione ed eventuale contabilizzazione del calore; acquisto e installazione di generatori di calore solo se alimentati da fonti rinnovabili (quali, ad esempio, pompe di calore elettriche o generatori a biomassa se conformi ai requisiti della normativa vigente); acquisto e installazione di sonde geotermiche; acquisto e installazione di impianti solari termici e relativi sistemi di accumulo; acquisto e installazione di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili compreso eventuali opere edili strettamente necessarie e relativi sistemi di accumulo; acquisto e installazione di sistemi e dispositivi per il monitoraggio e/o gestione e/o controllo dei consumi energetici e/o della produzione di impianti a fonti rinnovabili; opere di de-impermeabilizzazione su aree pertinenziali, incluso l'acquisto e la messa a dimora di nuove dotazioni arboree e/o arbustive; riqualificazione delle coperture orizzontali (tetti) e/o verticali con interventi in grado di contribuire al comportamento climatico del sistema edilizio; opere di schermatura, anche naturale, e di sistemi solari passivi; altre opere di adattamento ai cambiamenti climatici tra quelle risultanti dalla verifica climatica;

- f) in relazione alla tipologia d'intervento si opta per la redazione dei due livelli di progettazione, Progetto di fattibilità tecnica ed economica finalizzato alla partecipazione al Bando SEED PA come definito nel quadro esigenziale ed a seguire sviluppo del Progetto Esecutivo secondo i criteri ed i contenuti individuati dall'allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023, agli artt.6 e 22 rispettivamente collocati nelle sezioni II e III del citato allegato;
- g) gli elaborati grafici e descrittivi da redigere sono elencati nell'allegato ALLEGATO I.7 del D. Lgs. 36/2023 (Contenuti minimi del quadro esigenziale, del documento di fattibilità delle alternative progettuali, del documento di indirizzo della progettazione, del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo);
- h) l'importo presunto delle opere risulta compreso entro il limite di € 500.000,00 ed i limiti economici da rispettare per l'attuazione del progetto a carico dell'amministrazione comunale sono di: € 170.000,00, per il 2025, € 170.000,00 per il 2026 e € 170.000,00 per il 2027.
- i) le coperture finanziarie definitive a carico del bilancio comunale dovranno necessariamente essere dettagliate con la successiva fase progettuale di Fattibilità Tecnica ed Economica e comunque rimodulate a seguito della effettiva quantificazione ed ottenimento dei contributi regionali che sono previsti fino al 100% dei costi ammissibili e comunque fino ai massimali definiti per soggetto proprietario, di opere finalizzate al raggiungimento degli standard di prestazione energetica ed emissiva più elevati (ristrutturazione importante ai sensi del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., DGR n. 3868/2015 e s.m.i.), che interessino interi fabbricati esistenti;
- j) considerato l'importo delle opere, la procedura di affidamento sarà formalizzata secondo gli indirizzi del D. Lgs. 36/2023 art. 50 c. 1 lettera c);
- k) il criterio di aggiudicazione sarà definito con l'approvazione del progetto esecutivo;
- l) il contratto sarà stipulato a misura;
- m) il progetto prevede un unico lotto progettuale;
- n) i tempi necessari per realizzare l'opera sono stimati in via preventiva in 365 giorni naturali e consecutivi in considerazione dell'acquisizione delle forniture a piè d'opera;
- o) si prevede la possibilità di utilizzare le economie derivanti dai ribassi d'asta anche per motivate varianti in corso d'opera o opere aggiuntive a corredo dell'opera principale;
- p) l'elaborato progettuale della sicurezza (PSC) sarà previsto con la redazione del progetto esecutivo.

Il Responsabile del Settore
Lavori Pubblici e Manutenzioni
Funzionario Tecnico dell'Ente
Amedeo Manduzio