Copia di lavoro priva di valore giuridico

CONSIGLIO REGIONALE DEL PIEMONTE

Direzione Amministrazione, Personale, Sistemi Informativi e Organismi di Garanzia

Settore Tecnico e Sicurezza

Partenza: AOO CR, N. Prot. 00027715 del 22/12/2025

3.v, 7.v, 3.v, 16/2025A/CR.fra, CR.arm, 2.sf, 1.nd

PROGETTO DI RIFACIMENTO DEI SERVIZI IGIENICI DI PALAZZO LASCARIS, SEDE DEL CONSIGLIO REGIONALE DEL PIEMONTE – VIA ALFIERI, 15 – 10121 TORINO.

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

IL R.U.P.

Arch. Francesco LECCESE

I Tecnici

Ing. Giorgia CANTATORE

Geom. Maurizio MICAI

Copia di lavoro priva di valore giuridico

Sommario

Sommario 2
PREMESSA 3
OGGETTO DEL SERVIZIO E QUADRO ESIGENZIALE DELL'INTERVENTO 3
INQUADRAMENTO GENERALE e STATO DI FATTO 4
REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE 5
LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE E STIMA DEI COSTI 5
FASI PROGETTUALI, ESECUTIVE E PRESTAZIONI ED IMPORTI 6
TEMPI DEL SERVIZIO E DEI LAVORI 8
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 9

Partenza: AOO CR, N. Prot. 00027715 del 22/12/2025

3.v, 7.v, 3.v, 16/2025A/CR.fra, CR.arm, 2.sf, 1.nd

Copia di lavoro priva di valore giuridico

Partenza: AOO CR, N. Prot. 00027715 del 22/12/2025

3.v, 7.v, 3.v, 16/2025A/CR.fra, CR.arm, 2.sf, 1.nd

PREMESSA

Il presente intervento ha come finalità i lavori per il rifacimento dei servizi igienici di Palazzo Lascaris sede del Consiglio regionale del Piemonte – Via Alfieri, 15 – 10121 Torino.
Interventi di questa natura, rientrano nella generale attività di Razionalizzazione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e sono finalizzati ad una generale rifunzionalizzazione e riqualificazione degli immobili.
All'interno del più ampio progetto di manutenzione straordinaria di Palazzo Lascaris è stato inserito il rifacimento di parte dei servizi igienici con adeguamento all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'intervento in oggetto si propone di riqualificare i restanti blocchi di servizi igienici, situati come di seguito:

- Piano terra n. 2 di cui uno per disabili
- Ammezzato sul piano terra n. 2
- Piano primo n. 2
- Ammezzato sul primo n. 1
- Piano secondo n. 3 di cui uno per disabili

mediante il rifacimento di tutta la parte impiantistica, edile comprese le nuove finiture e i sanitari.
Particolare attenzione dovrà essere prestata all'organizzazione del cantiere, avendo cura di lasciare sempre un numero minimo di bagni agibili per ogni piano del Palazzo.

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione (di seguito denominato DIP), propedeutico allo sviluppo del progetto di fattibilità tecnico-economica, illustra obiettivi e indirizzi verso cui orientare tutta l'attività di progettazione richiesta, ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato I.7 del D.Lgs. n.36/2023.

La fase progettuale dovrà essere rispettosa delle specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (C.A.M.) vigenti, requisiti ambientali definiti per le varie fasi del processo di acquisto, volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato.

OGGETTO DEL SERVIZIO E QUADRO ESIGENZIALE DELL'INTERVENTO

Le porzioni di fabbricato oggetto degli interventi insistono su una proprietà della Regione Piemonte, attualmente ad uso uffici Amministrativi e Attività Istituzionale, sita nell'area di Torino Centro.
In particolare il Consiglio Regionale del Piemonte gestore del bene intende procedere con il rifacimento dei blocchi bagni ai vari piani fuori terra con l'intenzione di renderli funzionali e in linea con quelli che stanno per essere rifatti ai piani interrati, all'interno del progetto di cui sopra, per i quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si dovrà approfondire e progettare:

- Demolizioni, smaltimenti e nuovi interventi
- Pareti, pavimenti, rivestimenti e fornitura di porte
- Indicazioni per impianti igienico sanitari, elettrico ed estrazione dell'aria
- Arredo bagno e sanitari sia per bagni normali che per i disabili
- la realizzazione o meno di un nuovo controsoffitto

Copia di lavoro priva di valore giuridico

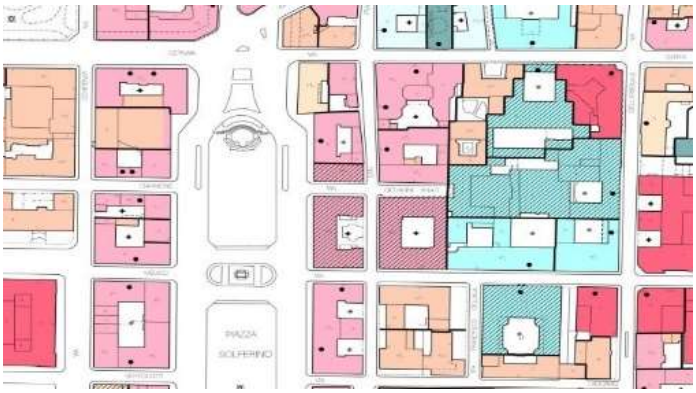
Il servizio di architettura e ingegneria è relativo al progetto di fattibilità tecnico-economica dei lavori di manutenzione straordinaria, rifacimento dei servizi igienici ai piani fuori terra, non ricompresi nel più ampio progetto di manutenzione straordinaria della sede di Palazzo Lascaris – Via Alfieri,15 – 10121 Torino.
Il Servizio dovrà essere svolto el rispetto dei CAM.
Il progetto, oltre agli aspetti di carattere edilizio, strutturale ed impiantistico derivanti dalla natura e specificità del servizio richiesto, dovrà riguardare anche tutti gli aspetti strettamente correlati e consequenziali alla destinazione d'uso richiesta, ovvero servizi igienici.

L'incarico dovrà essere svolto in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs. n.36/2023 ed in particolare all'art.41 e relativi allegati che definiscono i livelli di progettazione, nonché ai Decreti Ministeriali ed alle Linee Guida ANAC e sarà essenzialmente articolato come di seguito riportato in tabella:

FASI PRESTAZIONALI	NORMA	FASE
PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA (PFTE)	Art.41 c.6 D.Lgs n.36/2023 - Allegato I.7 Sezione II Art.6 e successivi	1

INQUADRAMENTO GENERALE E STATO DI FATTO

Palazzo Lascaris è situato in via Vittorio Alfieri 15 a Torino, nell'isolato compreso tra le vie Vittorio Alfieri, e Via Francesco Dellala e Lascaris.
L'immobile, incluso tra gli "Edifici di gran prestigio" (Carta tecnica P.R. G.C. Città di Torino- Tavola 3, foglio 10 – Zona Urbana Centrale Storica), è sottoposto a tutela dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio con provvedimento di vincolo D.M. 24/2/1949 R.R. 23/7/1975; D.M.28/10/1954 Trascritto: 7/4/1949 al n. 4952-5613; 21/2/1955 ai nn. 5717-5028; 5716-5027 (Beni Culturali – art. 10 Dlgs. 22/01/2004 n°42 e art. 2 Dlgs 29/10/1999 n°490 - Edifici di pregio storico artistico art.1 L. 1089/39).
L'immobile è identificato a Catasto al Foglio 1244 - Particella 52.





Partenza: AOO CR, N. Prot. 00027715 del 22/12/2025

3.v, 7.v, 3.v, 16/2025A/CR.fra, CR.arm, 2.sf, 1.nd

Copia di lavoro priva di valore giuridico

Partenza: AOO CR, N. Prot. 00027715 del 22/12/2025

3.v, 7.v, 3.v, 16/2025A/CR.fra, CR.arm, 2.sf, 1.nd

REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE

Il progetto dovrà rispettare le prescrizioni normative e regolamentari in materia urbanistica, ambientale, di tutela del bene vincolato e impiantistica. In particolare, dovrà ottemperare alle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale Comunale vigente e del Nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Torino (TO).
La progettazione, inoltre, dovrà garantire il conseguimento di tutti i pareri e nulla osta necessari alla regolare esecuzione dell'opera, dal punto di vista strutturale, impiantistico, di sicurezza antincendio e di quella prevista sui luoghi di lavoro.
Le linee di indirizzo alla progettazione in relazione alle caratteristiche impiantistiche sono diretta espressione degli attuali orientamenti in materia di gestione dei consumi energetici ed efficienza delle reti.
In tal senso gli obiettivi legati all'ottimizzazione della parte impiantistica in termini di funzionalità, di sicurezza e di risparmio energetico e alla efficace manutenzione degli impianti, saranno perseguiti attraverso l'utilizzo di sistemi e tecnologie riguardanti i sistemi integrati di telecomunicazione (linee di comunicazione cablate e senza fili), e di dispositivi integrati che permettano di automatizzare e facilitare l'adempimento delle varie operazioni di controllo.
A titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti dotazioni minime:

- Presenza di dotazione impiantistica di base;
- Impianto di illuminazione conforme alle norme per la destinazione d'uso;
- Sistemi di rivelazione incendi;
- Adeguata presenza di punti di forza motrice;
- Illuminazione di emergenza e sicurezza;
- Tutto quanto per l'eliminazione delle barriere architettoniche
- Verifica spostamento quadri elettrici

La progettazione e l'esecuzione degli impianti dovrà avvenire in conformità a quanto disposto dal dalle norme nazionali, regionali e di buona tecnica applicabili. La progettazione dovrà essere svolta in ottemperanza alla normativa UNI, UNI EN, CEI, CIG vigente.
Qualora si renda necessaria l'esecuzione di indagini distruttive e non, al fine di approfondire le condizioni delle strutture dovrà esserne data comunicazione al R.U.P..

LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE E STIMA DEI COSTI

Si evidenzia fin d'ora che il quadro economico potrà variare nelle successive fasi progettuali.
Nella fattispecie solo una valutazione visiva tramite sopralluogo, con rilievo puntuale, potrà consentire quel dovuto approfondimento tecnico necessario da effettuarsi nella fase di redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica e successivamente di progetto esecutivo.

Di seguito viene riportato il Quadro economico della spese, che troverà copertura nelle somme stanziate nel Bilancio 2025-2027 e nel redigendo Bilancio di previsione 2026-2028, sul Capitolo 21030/6,
Il totale stimato è di € 483.000,00, così suddivisi:

A) opere e lavori per € 308.000,00;
B) somme a disposizione dell'Amministrazione per € 175.000,00.

Copia di lavoro priva di valore giuridico

FASI PROGETTUALI, ESECUTIVE E PRESTAZIONI ED IMPORTI

L'importo stimato dei lavori è 308.000,00 € oltre IVA sulla base del quale è stato calcolato, ai sensi del decreto Ministro della giustizia 17 giugno 2016 così come aggiornato dall'Allegato I.13 del D.Lgs n.36/2023, il corrispettivo da porre a base sia per il progetto di fattibilità tecnico-economica come di seguito riportato:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		IMPORTO LAVORI (€)	IMPORTO PRESTAZIONE PROFESSIONALE (€)
	Codice	Descrizione		
EDILIZIA	E.16	Sedi amministrative, giudiziarie, delle forze dell'ordine	207.200,00	13.591,79
IMPIANTI	IA.01	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni	43.200,00	2.411,05
IMPIANTI	IA.02	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni	14.400,00	1.094,26
IMPIANTI	IA.04	Impianti elettrici e speciali a servizio delle costruzioni - Singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota	43.200,00	4.179,11
TOTALE			**308.000,00**	**21.276,21**

FASI PRESTAZIONALI	CORRISPETTIVI €
PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ED ECONOMICA	21.276,21
TOTALE CORRISPETTIVI	**21.276,21**

CRONOPROGRAMMA DELLA SPESA

Il cronoprogramma della spesa è stato ipotizzato con le seguenti esigibilità finanziarie:

ANNUALITÀ 2026 derivanti da FPV costituito nell'annualità 2025	ANNUALITÀ 2027	ANNUALITÀ 2028
€ 98.000,00	€ 385.000,00	-

Partenza: AOO CR, N. Prot. 00027715 del 22/12/2025

3.v, 7.v, 3.v, 16/2025A/CR.fra, CR.arm, 2.sf, 1.nd

Copia di lavoro priva di valore giuridico

Partenza: AOO CR, N. Prot. 00027715 del 22/12/2025

3.v, 7.v, 3.v, 16/2025A/CR.fra, CR.arm, 2.sf, 1.nd

QUADRO TECNICO ECONOMICO DELL'OPERA

	IMPORTI DEI LAVORI IN APPALTO	Importo progettuale
A	Importo lavori a corpo o a misura soggetti a ribasso d'asta	€ 288 000,00
B	Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 20 000,00
	TOTALE A+B	**€ 308 000,00**
C	**SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE**	**Importo**
C1	lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura	-
C2	rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante	-
C3	rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista	-
C4	allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	-
C5	imprevisti, secondo quanto precisato al comma 2 dell'art.5 del Codice	€ 15 400,00
C6	accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice	€ 15 400,00
C7	acquisizione aree o immobili, indennizzi	-
C8	spese tecniche relative alla redazione del PFTE	€ 21 276,21
C9	spese tecniche relative alla redazione del PROGETTO ESECUTIVO e del CSP	€ 8 000,00
C10	spese tecniche relative alla DIREZIONE LAVORI e CSE	€ 12 000,00
C11	incentivo alle funzioni tecniche personale dipendente	€ 4 928,00
C12	verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del codice (verifica PFTE e verifica/supporto validazione PE)	-
C13	spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice (fondo per l'innovazione)	€ 1 232,00
C14	eventuali spese per commissioni giudicatrici	€ 1 000,00
C15	spese per pubblicità	€ 1 049,94
C16	spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera, ove prescritto dall'articolo 116 comma 11, del codice	€ 1 000,00
C17	spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici	€ 6 000,00
C18	spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'articolo 41, comma 4, del codice	-
C19	spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	-
C20	nei casi in cui sono previste, spese per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949, n. 717	-
C21	contributo ANAC	€ 250,00
C22	IVA ed eventuali altre imposte	€ 87 463,85
	IVA 22% su A+B	€ 67 760,00
	CNPAIA 4% su spese tecniche C8+C9+C10+C12+C17	€ 1 891,05
	IVA 22% su spese tecniche C8+C9+C10+C12+C18	€ 10 816,80
	IVA 22% su C3+C5+C6+C16+C22	€ 6 996,00
	TOTALE B	**€ 175 000,00**
	TOTALE (A + B)	**€ 483 000,00**

Copia di lavoro priva di valore giuridico

TEMPI DEGLI INTERVENTI

La durata massima degli interventi, suddivisi per ciascuna fase, è la seguente:

ATTIVITÀ	INIZIO	VERIFICA INTERMEDIA	FINE	DURATA gg
PFTE	dal verbale di inizio del servizio PFTE	da indicare nel cronoprogramma una o più consegne tematiche intermedie previa condivisione con il RUP, anche per facilitare la Verifica art.42 D.Lgs 36/2023	consegna elaborati PFTE con acquisizione eventuali pareri autorizzativi o di merito necessari	90

La Stazione Appaltante si riserva comunque la facoltà di non dar corso ad alcune o a tutte le parti dell'intervento, qualora per qualunque causa si renda ciò necessario ad insindacabile giudizio della stessa. In tal caso nulla è dovuto all'aggiudicatario del servizio, se non le competenze effettivamente maturate per i servizi prestati fino a quel momento.

Al fine di monitorare lo stato d'avanzamento della produzione progettuale, inoltre, sono previste riunioni di aggiornamento intermedie tra Stazione Appaltante ed Aggiudicatario ogni volta che lo sviluppo della progettazione lo renda necessario.

Partenza: AOO CR, N. Prot. 00027715 del 22/12/2025

3.v, 7.v, 3.v, 16/2025A/CR.fra, CR.arm, 2.sf, 1.nd

Copia di lavoro priva di valore giuridico

Partenza: AOO CR, N. Prot. 00027715 del 22/12/2025

3.v, 7.v, 3.v, 16/2025A/CR.fra, CR.arm, 2.sf, 1.nd

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

