



Convenzione ex art. 1 co. 163 della legge 30 dicembre 2018 n. 145, finalizzata a disciplinare un rapporto di collaborazione per la realizzazione delle attività tecniche richieste dalla Provincia di Arezzo con riferimento all' "Istituto tecnico professionale Margaritone" sede centrale, di competenza dell'Ente, sito nel Comune di Arezzo in Via Fiorentina n. 179

TRA

la **Provincia di Arezzo**, con sede in Arezzo, Piazza della Libertà n. 3, rappresentata dal Presidente Dott. Alessandro Polcri (di seguito anche **Provincia** ovvero **Ente**)

E

la **Struttura per la Progettazione**, con sede in Roma, via Barberini n. 38, rappresentata dall'Ing. Massimiliano Marzo, in qualità di Direttore della Struttura per la Progettazione giusta Comunicazione Organizzativa n. 37 del 25 luglio 2024, che sottoscrive il presente atto in virtù dei poteri allo stesso conferiti con Determinazione n. 117 del Direttore dell'Agenzia prot. n. 2026/4655/DA del 17 febbraio 2026 (di seguito anche **Struttura**)

(di seguito, congiuntamente denominate le **Parti** e singolarmente la **Parte**).

VISTO

- il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante la "*Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della Legge 15 marzo 1997, n. 59*", che ha istituito l'Agenzia del demanio, alla quale è attribuito il compito di amministrare i beni immobili dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'impiego;
- l'articolo 1, commi da 162 a 170, della legge 145 del 2018, con cui è disciplinata la costituzione di un'apposita Struttura per la Progettazione di beni ed edifici pubblici, finalizzata a favorire lo sviluppo e l'efficienza della progettazione e degli investimenti pubblici, demandando ad apposito decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri la denominazione, l'allocazione, le modalità di organizzazione e le funzioni della stessa;
- il comma 163 del predetto articolo 1 della legge 145/2018 ai sensi del quale "*la Struttura, su richiesta delle amministrazioni centrali e degli enti territoriali interessati, che ad essa possono rivolgersi ai sensi dell'art. 24, co. 1, lett. c) del D. Lgs. n. 50/2016, previa convenzione e senza oneri diretti di prestazioni professionali rese per gli enti territoriali richiedenti, svolge le proprie funzioni, nei termini indicati dal dpcm di cui al co. 162, al fine di favorire lo sviluppo e l'efficienza della progettazione e degli investimenti pubblici, di contribuire alla valorizzazione,*

all'innovazione tecnologica, all'efficientamento energetico e ambientale nella progettazione e nella realizzazione di edifici e beni pubblici, alla progettazione degli interventi di realizzazione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, di edifici e beni pubblici, anche in relazione all'edilizia statale, scolastica, universitaria, sanitaria e carceraria, nonché alla predisposizione di modelli innovativi progettuali ed esecutivi per edifici pubblici e opere similari e connesse o con elevato grado di uniformità e ripetitività”;

- *il comma 165 dell'articolo 1 della legge 145/2018, dispone che “Al fine di consentire lo svolgimento dei compiti previsti dai commi da 162 a 170, è autorizzata l'assunzione a tempo indeterminato, con destinazione alla Struttura, a partire dall'anno 2019, di un massimo di 300 unità di personale, con prevalenza di personale di profilo tecnico per una percentuale almeno pari al 70 per cento, a livello impiegatizio e di quadro, nonché con qualifica dirigenziale nei limiti del 5 per cento. Tale personale è assunto, anche in momenti diversi, con procedura selettiva pubblica, le cui modalità di svolgimento e i cui criteri per la selezione sono improntati a principi di trasparenza, pubblicità, imparzialità e valorizzazione della professionalità”;*
- *il comma 166 dell'articolo 1 della legge 145/2018, prevede che “A valere sul contingente di personale di cui al comma 165, 120 unità sono assegnate temporaneamente alle province delle regioni a statuto ordinario per lo svolgimento esclusivo delle attività di cui al comma 164 nell'ambito delle stazioni uniche appaltanti provinciali, previa intesa in sede di Conferenza unificata”;*
- *il decreto legislativo 3 luglio 2003, n. 173, recante la “Riorganizzazione del Ministero dell'economia e delle finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell'articolo 1 della Legge 6 luglio 2002, n. 137”, che ha trasformato l'Agenzia del demanio in ente pubblico economico;*
- *il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 29 luglio 2021, adottato in attuazione dell'art. 1 comma 162 della predetta legge n. 145/2018 che ha soppresso il precedente d.D.P.C.M. 15 aprile 2019 e, ferma restando l'istituzione della Struttura per la Progettazione presso l'Agenzia del demanio, ha chiarito e descritto in modo più analitico e coerente con l'organizzazione della medesima Agenzia, i compiti della Struttura per la Progettazione, così da garantirne in tempi rapidi la piena funzionalità;*
- *l'articolo 3, comma 1, lett. a), b) e c) del D.P.C.M. 29/07/2021 ai sensi del quale la Struttura per la Progettazione svolge, tra le altre, le seguenti attività “a) progettualità di fattibilità tecnica, definitiva ed esecutiva degli interventi di realizzazione, manutenzione, ordinaria e straordinaria, di edifici e beni pubblici anche in relazione dell'edilizia statale, scolastica, universitaria, sanitaria e carceraria; b) servizi di ingegneria e architettura, per favorire le funzioni di cui al presente comma; c) valorizzazione, innovazione tecnologica, efficientamento energetico e ambientale assicurando livelli di sicurezza e contribuendo al raggiungimento di standard qualitativi elevati nella progettazione e nella realizzazione di edifici e beni pubblici”;*
- *l'articolo 4, comma 1 del D.P.C.M. 29/07/2021 ai sensi del quale la Struttura per la Progettazione opera, coerentemente con quanto prescritto al comma 163 del richiamato articolo 1 della legge 145/2018, su richiesta delle amministrazioni centrali e degli enti territoriali interessati che ad essa possono rivolgersi previa convenzione e senza oneri diretti per le prestazioni professionali rese agli enti territoriali richiedenti;*
- *l'articolo 4, comma 2 del D.P.C.M. 29/07/2021 ai sensi del quale le convenzioni che la Struttura per la Progettazione conclude con le amministrazioni centrali e gli enti territoriali interessati che*

ad essa si rivolgono, “*definiscono tra l’altro i compiti specifici della Struttura, le modalità di erogazione delle prestazioni a carico delle parti e i tempi di realizzazione degli interventi*”;

- il comma 70 dell’articolo 1 della legge 30 dicembre 2023, n. 213 con il quale è stata resa permanente l’applicabilità della disposizione transitoria recata dal primo periodo del comma 4 dell’articolo 1 del D.L. 32/2019 (c.d. sblocca cantieri) e dunque la possibilità per i soggetti attuatori di opere per le quali deve essere realizzata la progettazione di avviare le relative procedure di affidamento anche in caso di disponibilità di finanziamenti limitati alle sole attività di progettazione;
- lo Statuto e il Regolamento di Amministrazione e contabilità dell’Agenzia del demanio, modificati ed integrati con delibere del Comitato di Gestione adottate nella seduta del 12 ottobre 2021, approvati dal Ministero dell’Economia e delle Finanze rispettivamente il 25 e 26 novembre 2021, con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicati nel sito istituzionale dell’Agenzia del demanio il 17 dicembre 2021, come comunicati sulla G.U. n. 309 del 30 dicembre 2021;
- la determinazione del Direttore dell’Agenzia del demanio n. 117, prot. n. 2026/4655/DA, del 17 febbraio 2026, con la quale sono stati definiti competenze e poteri della Struttura per la Progettazione;

VISTO ALTRESÌ

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., recante il “*Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali*”;
- il decreto-legge del 16 luglio 2020, n. 76, recante le “*Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale*”, convertito con modificazioni con la legge 11 settembre 2020, n. 120;
- il decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36 (“*Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022 n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici*”) e relativi allegati, attuativi delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE, in vigore dal 1° aprile 2023 e efficaci dal 1° luglio 2023;
- il decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209 recante le “*Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36*”;
- l’Avviso di manifestazione di interesse promosso dalla Struttura per la Progettazione – previa condivisione con l’Unione delle Province d’Italia – in data 18 marzo 2024 prot. n. 165 e rivolto alle Province delle Regioni Abruzzo, Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Toscana, Umbria e Veneto per l’individuazione delle possibili attività di progettazione, di prestazione di servizi di ingegneria e architettura e di assistenza tecnica che può svolgere la Struttura per la Progettazione sugli immobili pubblici ad uso scolastico (di seguito anche, l’**Avviso**).

PREMESSO CHE:

- con il menzionato Avviso, la Struttura per la Progettazione, in conformità alla legge vigente, mette a disposizione a titolo gratuito e previa sottoscrizione di apposita convenzione le proprie competenze in relazione alle attività di progettazione, prestazione di servizi di ingegneria e architettura e assistenza tecnica;

- la Struttura per la Progettazione, attraverso l'Avviso, propone alle Province l'affiancamento in una o più delle attività offerte ai sensi del medesimo sulla base delle scelte operate dalle Province stesse;
- come si evince dall'Avviso, le Province a cui l'Avviso è rivolto che hanno in carico edifici pubblici ad uso scolastico per i quali intendono avvalersi del supporto della Struttura per la Progettazione devono trasmettere **i)** la propria manifestazione di interesse alla stregua dello schema di cui all'allegato 1 dell'Avviso; **ii)** la scheda edificio per ogni immobile, fino ad un massimo di 3 (tre) immobili, di cui all'allegato 2 dell'Avviso specificando l'attività richiesta;
- l'Ente ha provveduto a trasmettere la propria manifestazione di interesse a mezzo posta elettronica certificata entro la data ultima per la presentazione delle manifestazioni di interesse prevista dall'Avviso;
- l'Ente, nel rispetto di quanto previsto nell'Avviso, ha provveduto a trasmettere oltre alla manifestazione di interesse, la scheda edificio per n. 3 immobili pubblici adibiti ad uso scolastico di propria competenza rispetto ai quali intende avvalersi del supporto della Struttura per la Progettazione;
- la Struttura per la Progettazione, a seguito della disamina di tutte le manifestazioni di interesse ricevute, della loro classificazione in base alla tipologia di intervento nonché a seguito di apposita valutazione delle proprie capacità operative e relativa programmazione temporale, in data 25 luglio 2024, con nota prot. SpP/2437/2024, ha fornito positivo riscontro alla Provincia di Arezzo garantendole, nel corso del triennio 2024/2026, il supporto richiesto nell'ambito dell'intervento candidato con priorità 1 e, compatibilmente con le tempistiche utili a tragguardare gli obiettivi di tutte le richieste pervenute, anche nell'ambito dell'intervento candidato con priorità 2;
- il 20 dicembre 2024, con nota SpP/4361/2024 la Struttura per la Progettazione e la Provincia di Arezzo hanno sottoscritto una convenzione finalizzata a disciplinare un rapporto di collaborazione per la realizzazione delle attività tecniche richieste dalla Provincia con riferimento al "*Nuovo Centro Scolastico di Arezzo*" di competenza dell'Ente, sito nel Comune di Arezzo, presso viale Mecenate e candidato, in risposta all'Avviso, con priorità 1;
- nell'ambito del rapporto instaurato, la Struttura ha valutato di poter procedere a prestare il proprio supporto anche con riferimento all'intervento candidato dalla Provincia di Arezzo con priorità 2 riguardante l'*"Istituto tecnico Margaritone"* sede centrale, sito nel Comune di Arezzo in Via Fiorentina n. 179;
- l'Ente in data 20 aprile 2026, con nota prot. 2939 (**Allegato 1**), ha trasmesso la scheda edificio aggiornata del compendio pubblico ad uso scolastico di propria competenza denominato "*Istituto tecnico Margaritone*", candidato in priorità 2, precisando il costo stimato delle opere, le aree di intervento e i servizi richiesti;
- con nota prot. 2278, del 30 marzo 2026 l'Ente ha provveduto ad inviare il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (di seguito anche **DOCFAP**) per l'edificio ad uso scolastico di propria competenza denominato "*Istituto tecnico Margaritone*", candidato in priorità 2, con l'approvazione delle Alternative Progettuali (**Allegato 2**).

**TUTTO QUANTO VISTO E PREMESSO, COSTITUENTE PARTE INTEGRANTE E
SOSTANZIALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE,
LE PARTI STABILISCONO E CONVENGONO QUANTO SEGUE**

Articolo 1

(Finalità e oggetto della Convenzione)

1. Con la presente convenzione, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, comma 163 della legge n. 145/2018 e dall'art. 4, commi 1 e 2, del d.P.C.M. 29 luglio 2021, la Provincia di Arezzo, con riferimento al compendio pubblico ad uso scolastico di propria competenza denominato "Istituto tecnico Margaritone" sede centrale, sito in via Fiorentina n. 179, nel comune di Arezzo, richiede alla Struttura per la Progettazione di realizzare servizi tecnici finalizzati alla demolizione e ricostruzione dell'"Istituto Tecnico Margaritone" (di seguito, anche **Convenzione**).
2. I servizi oggetto di Convenzione, definiti di concerto con la Struttura sulla base della scheda edificio inviata dall'Ente (v. Allegato 1) sono i seguenti:
 - a) supporto all'Ente per la redazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (di seguito anche **DIP**);
 - b) esecuzione del rilievo dell'edificio mediante adozione della metodologia Building Information Modeling (**BIM**);
 - c) diagnosi energetica;
 - d) definizione ed esecuzione delle indagini propedeutiche alla progettazione degli interventi;
 - e) predisposizione della Progettazione di Fattibilità Tecnico Economica ed Esecutiva (di seguito rispettivamente anche **PFTE** e **PE**) in modalità BIM;
 - f) verifica del PFTE e del PE ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023.

Articolo 2

(Durata, risoluzione e modifiche della Convenzione)

1. La presente Convenzione si articola secondo il cronoprogramma condiviso tra le Parti (**Allegato 3**) per una durata pari a 38 mesi a decorrere dalla data di sottoscrizione.
2. A seguito dello sviluppo delle attività tecniche previste nella presente Convenzione o in prossimità della scadenza, valutato lo stato di attuazione complessivo, le Parti possono prorogare e/o rinnovare i termini della stessa riservandosi la possibilità di aggiornarne i relativi contenuti. Le Parti si riservano la facoltà di prorogare la durata della presente Convenzione, adeguando il cronoprogramma, anche mediante semplice scambio di note.
3. La presente Convenzione può essere risolta, per mutuo consenso risultante da atto scritto, in caso di inadempimento degli obblighi da essa derivanti, nonché per causa di forza maggiore o per impossibilità sopravvenuta della prestazione.
4. La Convenzione potrà essere oggetto di modifiche, integrazioni o aggiornamenti per concorde volontà delle Parti contraenti ed esclusivamente in forma scritta.

Articolo 3

(Attività e ruoli delle Parti)

1. Le Parti, ciascuna per quanto di rispettiva competenza, si impegnano a porre in essere ogni utile iniziativa al fine di favorire il pieno raggiungimento degli obiettivi della presente Convenzione.
2. L'Ente si impegna a:

- a) comunicare il nominativo del RUP dell'intervento, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, e l'eventuale sua variazione;
- b) acquisire e comunicare il CUP relativo alla progettazione dell'intervento;
- c) fornire tutta la documentazione tecnico-amministrativa in proprio possesso, utile per l'espletamento dei servizi di cui alla presente Convenzione;
- d) collaborare con la Struttura nel corso dell'esecuzione dei servizi per fornire ogni indicazione utile allo svolgimento dei servizi stessi e condividerne contenuti, sviluppi e risultanze;
- e) autorizzare la Struttura o il personale da questa indicato, ad accedere alle aree ed all'edificio oggetto dell'intervento per consentire le attività di rilievo e di indagine;
- f) fornire alla Struttura tutte le indicazioni di cui all'art. 3 dell'allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023 necessarie alla stesura e completa definizione del DIP;
- g) fornire il proprio Capitolato Informativo (di seguito anche, **CI**) ovvero a recepire il CI proposto dalla Struttura per la Progettazione per i servizi di cui alla presente Convenzione;
- h) approvare il DIP redatto con il supporto della Struttura;
- i) effettuare le nomine, qualora necessarie, dei professionisti individuati dalla Struttura per lo svolgimento dei servizi di progettazione di cui alla presente Convenzione;
- j) acquisire ogni parere/autorizzazione o atto equivalente propedeutico all'approvazione del progetto oppure, qualora necessario, indire la Conferenza dei Servizi;
- k) trasmettere alla Struttura, qualora acquisito, ogni parere/autorizzazione o atto equivalente propedeutico all'approvazione del progetto oppure la determina di conclusione della Conferenza dei Servizi;
- l) validare e approvare il PE trasmesso dalla Struttura dopo che quest'ultima avrà provveduto a verificarlo ai sensi dell'art. 42 D.Lgs. 36/2023 previo adeguamento dello stesso alle eventuali prescrizioni trasmesse dall'Ente.

3. La Struttura per la Progettazione si impegna, anche eventualmente esternalizzando i servizi e, dunque, svolgendo il ruolo di stazione appaltante a:

- a) acquisire la documentazione trasmessa dall'Ente e predisporre tutte le attività propedeutiche allo svolgimento dei servizi oggetto di Convenzione;
- b) supportare l'Ente nella stesura del DIP;
- c) acquisire l'approvazione del DIP necessaria all'esecuzione dei servizi di progettazione;
- d) nominare il RUP nel caso di esternalizzazione dei Servizi di Ingegneria e Architettura (di seguito anche **SIA**) richiesti, nonché per l'acquisizione dei CIG correlati al CUP comunicato dall'Ente;
- e) individuare i professionisti per l'esecuzione delle attività tecniche oggetto della presente Convenzione;
- f) eseguire i servizi oggetto di Convenzione (indagini propedeutiche, diagnosi energetica, rilievo BIM, redazione PFTE e PE in BIM, verifica del PFTE e PE ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023) recependo ogni indicazione da parte dell'Ente, nel rispetto della normativa vigente e del D.Lgs. 36/2023;
- g) collaborare con l'Ente nel corso dell'esecuzione dei servizi per l'acquisizione di ogni indicazione utile allo svolgimento dei servizi stessi e condividerne contenuti, sviluppi e risultanze;
- h) supportare l'Ente nell'individuazione dei soggetti da coinvolgere in sede di Conferenza dei Servizi;

- i) trasmettere all'Ente gli esiti della verifica del PFTE e PE.
4. L'Ente si impegna a mantenere indenne, nonché a manlevare, da ogni e qualsivoglia responsabilità la Struttura per la Progettazione in caso di mancato rispetto dei termini indicati nel cronoprogramma allegato, a causa di ritardi ovvero di altri eventi non imputabili alla Struttura.

Articolo 4

(Oneri finanziari)

1. Per l'attuazione della presente Convenzione non è previsto il riconoscimento reciproco di alcun corrispettivo, in quanto la Struttura per la Progettazione opera gratuitamente, senza oneri diretti per le prestazioni professionali rese all'ente territoriale richiedente, in virtù di quanto previsto dall'art. 1, comma 163 della legge 30 dicembre 2018, n. 145.
2. In relazione agli approfondimenti preliminari effettuati dalla Struttura per la Progettazione ed a quanto condiviso con l'Ente, l'importo stimato per la realizzazione delle attività tecniche in oggetto, ammonta a € **2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00)**.
3. Ai sensi di quanto sopra riportato, gli oneri finanziari di cui al comma 2 risultano interamente a carico della Struttura per la Progettazione.

Articolo 5

(Referenti)

1. Al fine di garantire una più efficace e coordinata attuazione delle attività oggetto della presente Convenzione, le Parti individuano, nell'ambito del personale interno, i seguenti referenti che sovrintendono alla pianificazione, al monitoraggio ed all'esecuzione delle attività:
 - a) per l'Ente: Arch. Elisabetta Dreassi, in qualità di Dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Territoriale della Provincia di Arezzo (edreassi@provincia.arezzo.it);
 - b) per la Struttura: Ing. Daniela Calicchia (daniela.calicchia@agenziademanio.it).
2. I rapporti tra le Parti sono improntati ai principi di semplificazione, trasparenza ed efficacia e, pertanto, le comunicazioni avvengono prioritariamente e, comunque, anticipatamente per via telematica.
3. Ogni comunicazione formale o notifica fra le Parti deve essere effettuata agli indirizzi sotto riportati ed è ritenuta valida ed efficace dalla data indicata nella ricevuta di avvenuta consegna:
 - a) se indirizzata alla Provincia, indirizzo PEC: protocollo.provar@postacert.toscana.it;
 - b) se indirizzata alla Struttura, indirizzo PEC: strutturaprogettazione@pce.agenziademanio.it.
4. È onere di ciascuna Parte comunicare tempestivamente all'altra qualsiasi variazione dei recapiti indicati.

Articolo 6

(Rinvio)

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione si richiamano tutte le norme di legge vigenti in materia, in quanto applicabili.

Articolo 7

(Trattamento dati e riservatezza)

1. Le Parti, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento (UE) 2016/679 e dal Codice in materia di

protezione dei dati personali, di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e ss.mm.ii., danno atto di essersi reciprocamente informate di quanto statuito dalla predetta normativa. Confermano, assumendosene ogni responsabilità, di ben conoscere il Regolamento, il Codice, nonché ogni provvedimento, emanato dal Garante per la protezione dei dati personali, rilevante per le attività oggetto del presente rapporto convenzionale.

2. Le Parti garantiscono che tutti i dati personali, che verranno acquisiti in relazione al presente Atto, saranno trattati per le sole finalità indicate nel medesimo e in modo strumentale all'espletamento dello stesso, nonché per adempiere ad eventuali obblighi di legge, alla normativa comunitaria e/o a prescrizioni del Garante per la protezione dei dati personali, nonché nel caso di contenzioso, con modalità manuali ed automatizzate, secondo i principi di liceità, correttezza e minimizzazione dei dati e in modo da tutelare la riservatezza e i diritti riconosciuti, nel rispetto di adeguate misure di sicurezza e di protezione dei dati.
3. Per le attività, i progetti, le iniziative e gli eventi di qualunque genere, che comportino trattamento di dati personali, e che venissero avviati in virtù del presente Atto, le Parti concordano che, di volta in volta, è loro cura definire i ruoli e provvedere alle eventuali nomine, stabilire le finalità e le modalità del trattamento nonché le misure di sicurezza da adottare in considerazione dei trattamenti da porre in essere.
4. Per la Struttura, il titolare del trattamento dei dati è l'Agenzia, sempre contattabile all'indirizzo e-mail: demanio.dpo@agenziademanio.it.
5. Per la Provincia di Arezzo, il Titolare del trattamento dei dati è il Legale Rappresentante dell'Ente, Dott. Alessandro Polcri, sempre contattabile all'indirizzo e-mail: presidente@provincia.arezzo.it

Articolo 8

(Attività di comunicazione)

1. Le Parti convengono di dare diffusione alla presente Convenzione e alle iniziative da realizzare tramite i propri siti istituzionali, anche con azioni congiunte.

Articolo 9

(Controversie)

1. Nel caso di controversie di qualsiasi natura che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione e all'applicazione della presente Convenzione, le Parti concordano di adire preliminarmente ad un tentativo di conciliazione.
2. Resta inteso che eventuali controversie non pregiudicheranno in alcun modo la regolare esecuzione delle attività, né consentiranno alcuna sospensione degli impegni assunti dalle Parti.
3. Ove il tentativo di conciliazione non riuscisse, le eventuali controversie saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi dell'articolo 133, lett. a), del Codice del processo amministrativo, di cui al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

Articolo 10

(Registrazione)

1. La presente Convenzione è soggetta a registrazione solo in caso d'uso, ai sensi degli articoli 5, 6 e 39 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. Le spese per l'eventuale registrazione sono a carico della Parte richiedente.

Articolo 11
(Efficacia e firma)

1. La presente Convenzione è sottoscritta dalle Parti con firma digitale rilasciata da ente certificatore autorizzato, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera s), del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, nonché di quanto previsto dall'art. 15, comma 2 *bis*, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Allegati:

1. Scheda Edificio aggiornata;
2. DOCFAP
3. Cronoprogramma.

Provincia di Arezzo

Dott. Alessandro Polcri
(Firmato digitalmente)

Struttura per la Progettazione

Ing. Massimiliano Marzo
(Firmato digitalmente)

ALLEGATO 2 - SCHEDA EDIFICIO

1. ANAGRAFICA

Regione: _____

Provincia: _____

Comune: _____ Indirizzo: _____

Istituto scolastico: _____

Indicare se sede principale o distaccata: _____

Identificativi catastali: _____

Proprietà: _____

Referente dell'intervento	Nome Cognome
Contatti	E-mail/PEC
	Telefono

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Indicare quelle richieste

- Nuova edificazione per delocalizzazione
- Demolizione e ricostruzione
- Efficientamento energetico
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Adeguamento/miglioramento sismico
- Adeguamento antincendio/CPI
- Altro, indicare quale _____

3. DATI ISTITUTO E DIMENSIONALI

Codice meccanografico Regionale dell'Istituto	Numero studenti
_____	_____

Superficie Utile Lorda (mq)	Superficie Scoperta (mq)	Attestato di prestazione energetica
_____	_____	Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Classe energetica _____

Coefficiente di vulnerabilità sismica	Agibilità	CPI
Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Valore _____	Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Riferimenti _____	Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Riferimenti _____

L'edificio è considerato strategico nella C.L.E.?	L'edificio ha raggiunto la Classe d'uso prevista? (par. 2.4.2 del DM 17/01/18)
Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

4. DESCRIZIONE SINTETICA INTERVENTO (max 1000 caratteri)

5. LIVELLO PROGETTUALE POSSEDUTO

- Nessun livello progettuale
- DIP
- DOCFAP
- Progetto preliminare
- PFTE
- Progetto definitivo
- Progetto esecutivo

Indicare anno di emissione: _____

Il progetto è stato sottoposto ad approvazione da parte degli Enti?

- Sì
- No

Se Sì, indicare atto e data di approvazione: _____

Il progetto è stato validato dal RUP?

Sì

No

Se sì, Indicare data di validazione: _____

L'area e/o l'edificio oggetto di intervento è sottoposto a vincoli e/o ulteriori limitazioni (fasce di rispetto, limiti acustici, ecc.)?

Sì

No

Se Sì, indicare tipologia di vincolo e/o limitazioni: _____

Sono state eseguite campagne di rilievi e indagini?

Sì

No

Se Sì, indicare tipologia (saggi geognostici e strutturali, rilievi, indagine di caratterizzazione ambientale, indagini archeologiche, ecc.) e l'eventuale classe di conoscenza acquisita:

Si ravvede la necessità di eseguire una campagna di rilievi e indagini integrative?

Sì

No

Se Sì, indicare tipologia (saggi geognostici e strutturali, rilievi, indagine di caratterizzazione ambientale, indagini archeologiche, ecc.): _____

6. ELEMENTI FINANZIARI

Indicare importo stimato dei lavori comprensivo degli oneri della sicurezza

Euro _____

Indicare importo del finanziamento (importo lavori e somme a disposizione della Stazione Appaltante)

Euro _____

L'intervento è finanziato?

Sì

No

Parzialmente

Indicare la tipologia di finanziamento: _____

Indicare l'importo finanziato: _____

Indicare l'importo da finanziare: _____

Il finanziamento prevede limiti temporali?

Sì

No

Indicare la tipologia di limite (approvazione progetto, indizione gara, inizio lavori, collaudo, ecc.): _____

Indicare la data limite: _____

L'edificio è stato oggetto di altri interventi/finanziamenti?

Si

No

Indicare la tipologia di finanziamento: _____

Indicare la tipologia di intervento: _____

Indicare la data di conclusione dei lavori: _____

7. TIPOLOGIA DI SUPPORTO RICHIESTO

Segnalare i servizi da richiedere nella colonna "B" e indicarne la priorità di interesse nella colonna "A" (la priorità è da considerarsi in ordine decrescente, a 1 corrisponde interesse maggiore):

A. Priorità di interesse (da 1 a 7)	B. Supporto richiesto
	<input type="checkbox"/> Attività tecnica per la predisposizione e aggiornamento del set informativo del modello digitale esistente, da realizzarsi con metodologie BIM anche mediante modellazione tridimensionale e compilazione dati
	<input type="checkbox"/> Attività tecniche correlate alla conoscenza del bene (due diligence) e all'analisi degli impatti ambientali e sociali
	<input type="checkbox"/> Attività tecniche correlate alla programmazione dell'intervento tramite supporto al RUP in sede di progettazione e realizzazione anche sotto il profilo gestionale per assicurare il rispetto degli obiettivi prefissati in termini di tempo, di budget e di risorse (project management) e di project monitoring
	<input type="checkbox"/> Attività tecniche di progettazione e/o integrazione progettuale, anche in modalità BIM, ivi comprese le eventuali indagini necessarie per l'individuazione puntuale degli interventi (rilievo, diagnosi energetica, vulnerabilità sismica, caratterizzazione dei materiali etc.) con soluzioni progettuali anche in coerenza, qualora esistenti, con interventi già finanziati
	<input type="checkbox"/> Verifica della progettazione (art. 42 D. Lgs. 36/2023) ai fini della validazione
	<input type="checkbox"/> Attività tecniche correlate alla esecuzione dell'intervento, anche in modalità BIM, ivi compreso l'ufficio di direzione lavori (DL, DO, ISP) nonché di CSE, in caso di affidamento congiunto con la progettazione
	<input type="checkbox"/> Collaudo statico e/o tecnico-amministrativo

8. INFORMAZIONI DI DETTAGLIO (max 1000 caratteri)

Caratterizzare nel dettaglio la prestazione richiesta ovvero, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il livello progettuale richiesto, DOCFAP, DIP, la modalità di redazione dei progetti (specificare se BIM), il tipo di supporto al RUP, il tipo di indagini previsto dalla specifica progettazione e tipologia di intervento, etc.

Indicare la documentazione già nella disponibilità dell'ente:

- Documentazione catastale
- Certificato di destinazione urbanistica
- Decreti di vincolo
- Rilievo dei fabbricati e delle aree oggetto d'intervento
- Indagini effettuate
- Elaborati progettuali
- Decreti di finanziamento
- Collaudo statico, Agibilità/abitabilità/CPI e relazione di vulnerabilità sismica

Da firmare digitalmente

Per info e chiarimenti inviare una e-mail, indicando il proprio recapito telefonico, a:
dg.spp.assistenzaprovince@agenziademanio.it

DOCUMENTO DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI
DOCFAP

ex. Art. 1 Allegato I.7 – D.Lgs. n. 36 del 31/03/2023 e s.m.i.

**Progetto dei lavori di demolizione e ricostruzione
dell'Istituto Tecnico Professionale – IPSIA
Sede Centrale in Via Fiorentina, 179 Arezzo**



I

I tecnico

Arch. Luca Menci

Servizio Coordinamento Lavori pubblici e PNRR

1. Premessa

Il DOCFAP è il documento di fattibilità delle alternative progettuali, finalizzato a individuare gli obiettivi da perseguire e i fabbisogni da soddisfare, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 36/2023, nonché dell'art. 1 dell'Allegato I.7.

Sulla base del confronto tra le alternative prese in considerazione, il DOCFAP ha lo scopo di individuare – come previsto dall'art. 2 dell'Allegato I.7 – la soluzione migliore per l'ambiente e per la collettività in termini di costi e benefici, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e alle prestazioni da fornire.

Il DOCFAP è a sua volta prodromico alla redazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP). Esso analizza le soluzioni tecniche, economiche e finanziarie, anche in relazione agli aspetti manutentivi dell'opera da realizzare. Prende in esame tutte le opzioni possibili, inclusa l'ipotesi di non realizzazione dell'intervento (Soluzione Zero), al fine di consentire un effettivo confronto tra le diverse alternative. Il documento mette in luce le principali incidenze delle alternative analizzate sul contesto territoriale, ambientale, paesaggistico, culturale ed archeologico, nonché, in riferimento agli interventi sulle opere esistenti, le caratteristiche storiche, architettoniche e tecniche.

2. Analisi dello stato di fatto

L'istituto IPSIA "Margaritone" di Arezzo ha la sede principale in via Fiorentina n. 179 e comprende altre due sedi distaccate, sempre ad Arezzo: una in via Golgi n. 38 e l'altra in via Benedetto Croce n. 64 (quest'ultima occupa locali in locazione dal Comune di Arezzo).

Per quanto riguarda la dotazione organica, ad oggi l'istituto è così suddiviso:

1. Sede via Fiorentina (Margaritone): 230 alunni, 48 docenti, 19 dipendenti;
2. Sede via Golgi: 220 alunni, 30 docenti, 6 dipendenti;
3. Sede via Benedetto Croce: 420 alunni, 85 docenti, 9 dipendenti.

L'edificio di via Fiorentina, oggetto del presente intervento, è posto al margine della parte residenziale della città, in prossimità della zona artigianale e dei servizi.

Il complesso, sorto negli anni '70 del secolo scorso, è composto da tre corpi di fabbrica che si sviluppano in successione secondo uno schema planimetrico ad "L" per l'intera profondità del lotto. La restante parte della proprietà è occupata da aiuole verdi, un piazzale e un viale di accesso che corre parallelo all'edificio fino a un manufatto terminale dove si trovano i locali tecnici e alcuni laboratori.

L'area confina a ovest con via Fiorentina e un lotto residenziale, a sud con una struttura mista destinata a servizi (conosciuta come Centro Affari), mentre a est con un'area comunale in disuso, un tempo destinata ad impianto sportivo; per quest'ultima il Piano Operativo del Comune di Arezzo prevede la destinazione "S6 – Servizi per il gioco e lo sport" ai sensi dell'art. 93 delle N.T.A. di piano (vedi estratto del P.O. tavola E2.2 - Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive).



Ortofoto ed inquadramento dell'area

2.1 - Descrizione dell'immobile

Come anticipato, l'edificio si compone di tre corpi di fabbrica:

- Corpo US2 (prospiciente via Fiorentina): disposto su tre piani di cui uno interrato e due fuori terra. Il piano terra (circa 280 mq) ospita l'atrio di ingresso, i collegamenti verticali, due uffici e due aule speciali/laboratori. Il primo piano (circa 355 mq) è interamente destinato ad aule e servizi igienici.
- Corpo US3: di dimensioni ridotte, funge da cerniera tra i blocchi US2 e US1. Si sviluppa su due piani fuori terra di circa 150 mq ciascuno. Il piano terra è destinato ad uffici, mentre al primo piano si trovano un'aula e i servizi accessori.
- Corpo US1: è il volume più consistente del complesso, composto da un corpo rettilineo su tre piani di circa 920 mq ciascuno. Comprende un piano seminterrato destinato a laboratori, un piano rialzato con uffici e altri laboratori, e un primo piano destinato ad aule e servizi. Oltre ai collegamenti interni, è presente una scala esterna.

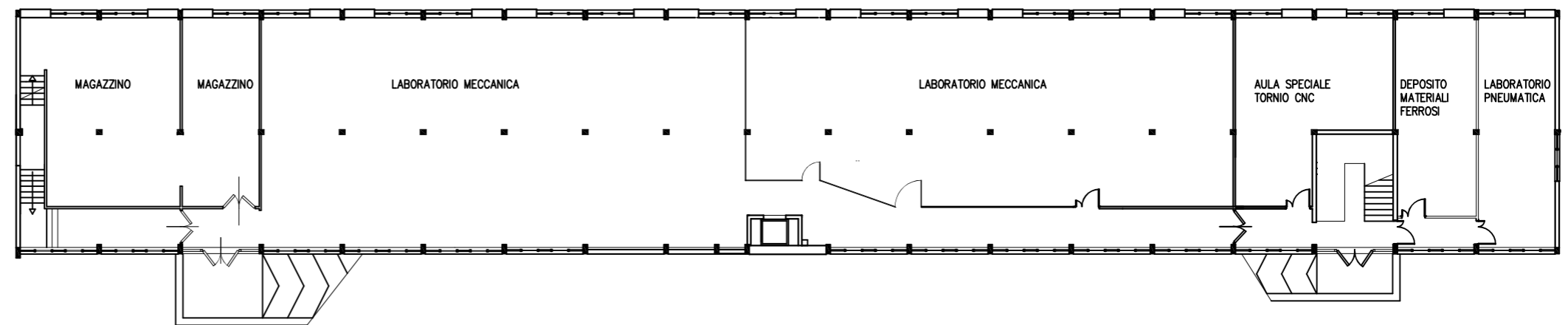
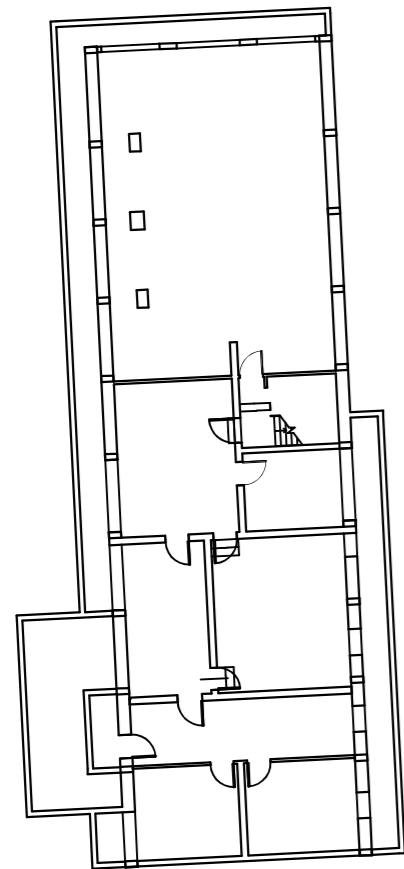


Suddivisione dell'edificio in Unità Strutturali

Al fine di agevolare la comprensione dell'attuale organizzazione planimetrica dell'istituto si rimanda agli elaborati descrittivi dello stato attuale e riportati di seguito.

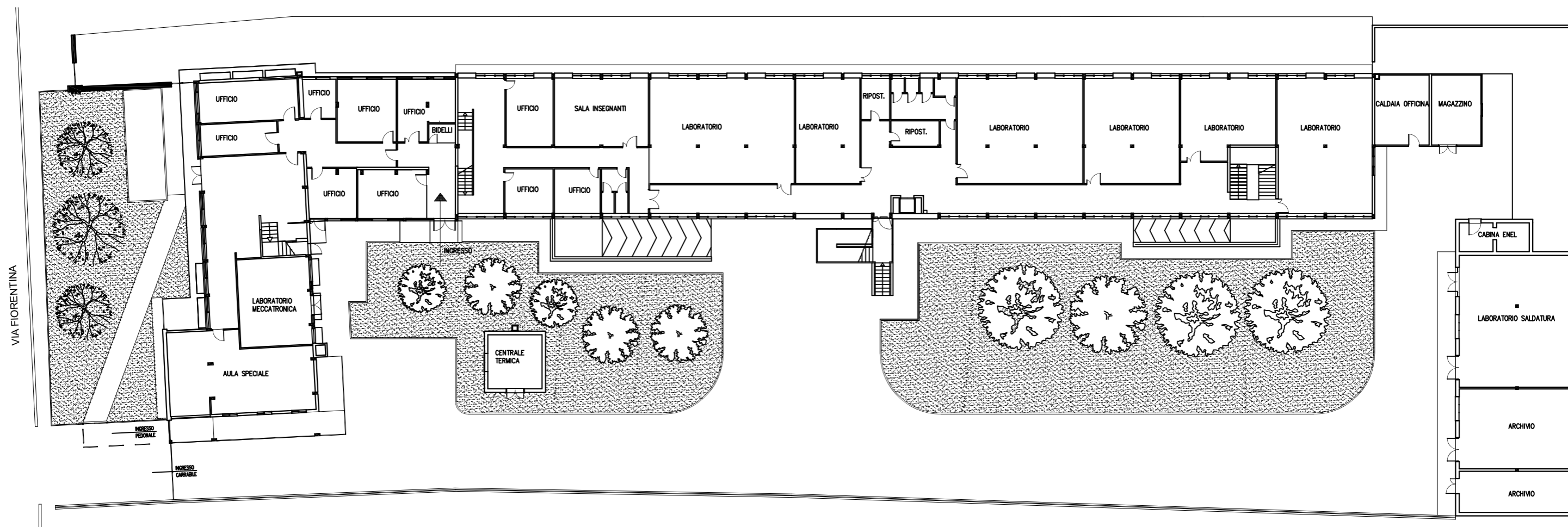
PIANTA PIANO INTERRATO

SCALA 1:350



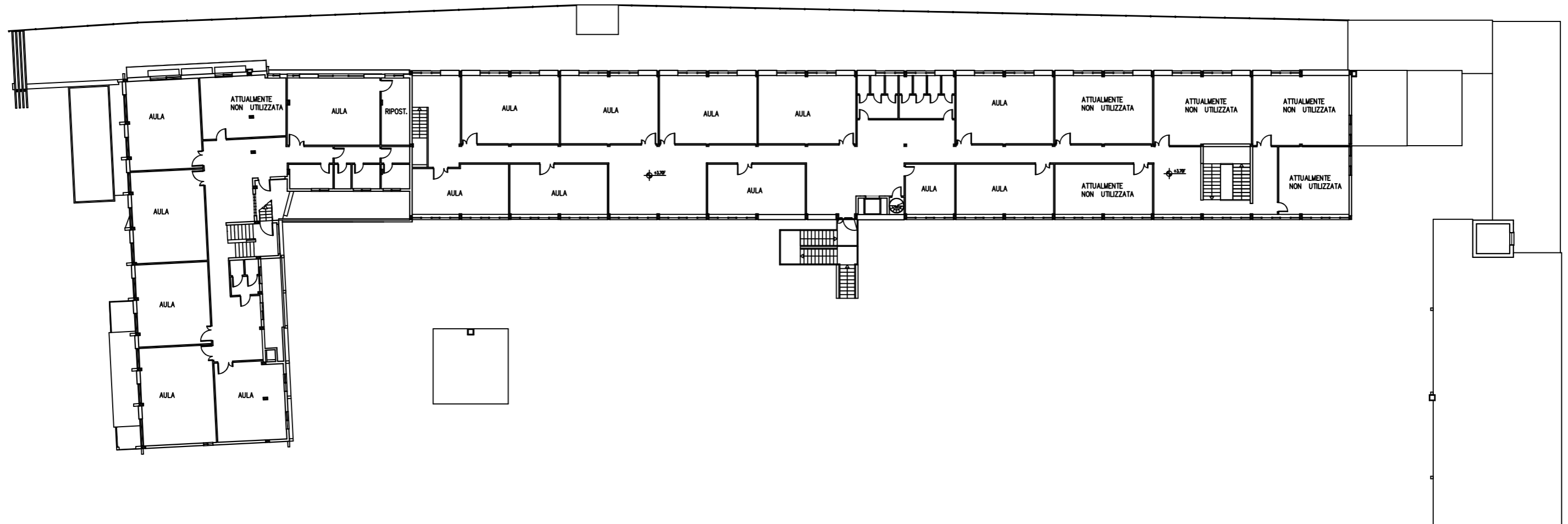
PIANTA PIANO TERRA E RIALZATO

SCALA 1:350



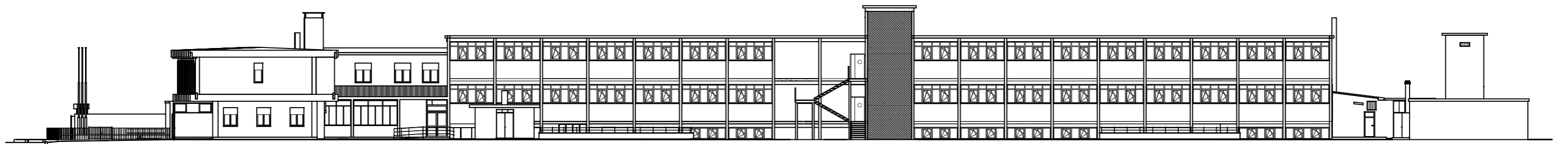
PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:350



PROSPETTO INTERNO

SCALA 1:350



2.2 – Analisi degli elementi critici

I rilievi e le analisi eseguiti hanno permesso di appurare che i tre corpi di fabbrica sono strutturalmente indipendenti. Le strutture di elevazione sono realizzate con telai di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato gettato in opera, integrati sul fronte ovest dell'US3 da portali in acciaio. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai latero-cementizi che formano anche i sistemi di copertura a giacitura piana.

Non è stato possibile reperire documentazione tecnica riguardante la morfologia del sistema di fondazione.

L'edificio è stato oggetto di una verifica di vulnerabilità sismica. A seguito di tale analisi, sono emerse criticità strutturali che l'Amministrazione intende risolvere mediante un progetto di adeguamento, finalizzato al reperimento di risorse per l'appalto dei lavori. Oltre agli aspetti strutturali, l'edificio presenta impianti obsoleti ed uno stato di usura diffuso per quanto riguarda finiture e infissi.

Risulta pertanto necessario prevedere interventi di adeguamento strutturale ed efficientamento energetico, per i quali l'amministrazione procede con le opportune valutazioni.

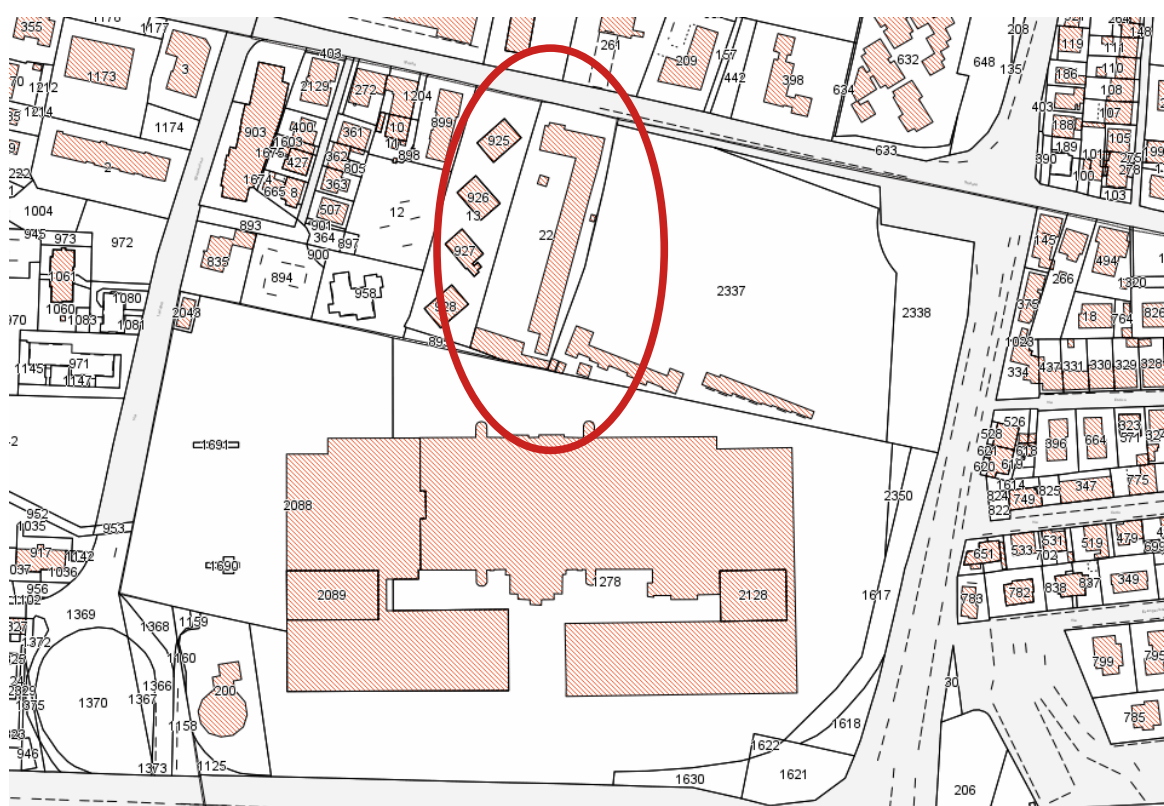


Vista prospettica dell'area

3. Inquadramento catastale ed urbanistico

3.1 - Inquadramento catastale

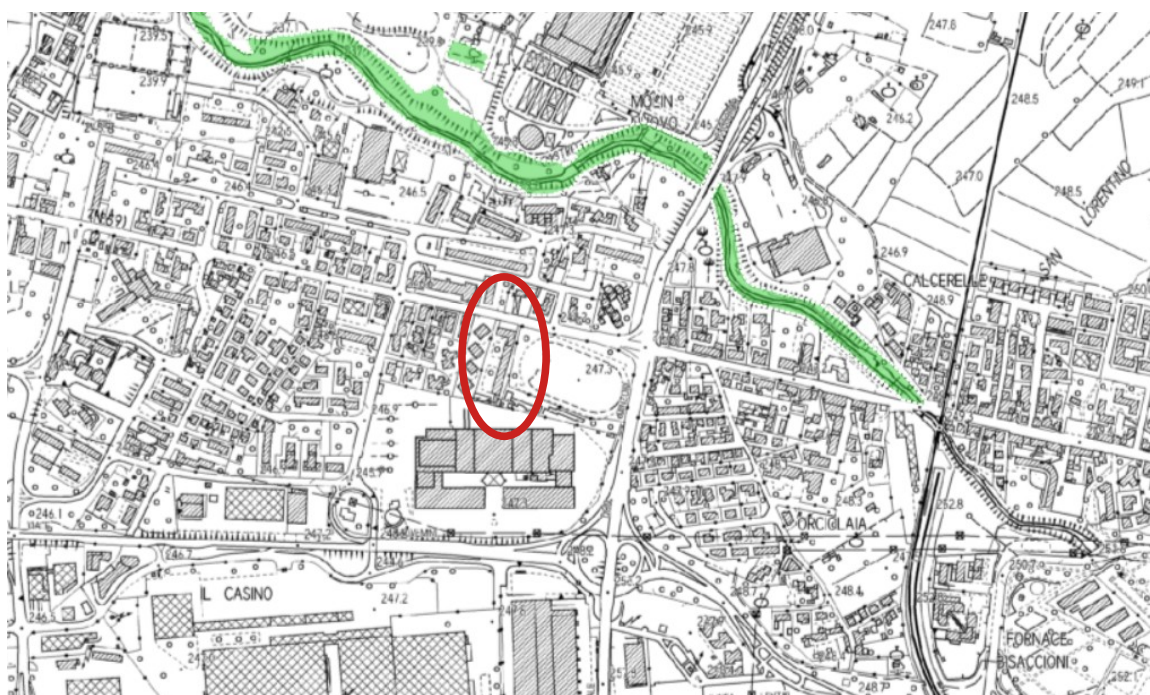
L'edificio ed il lotto di pertinenza sono identificati al NCEU del Comune di Arezzo Sezione:
A, foglio: 5, particella: 22.



Estratto della mappa catastale

3.2 - Inquadramento Urbanistico

Il PIT della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico non riporta vincoli o altri elementi di tutela di cui al D.Lgs 42/2004 o ai sensi del Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 dalla LR n. 39 del 21/03/2000.



Estratto del PIT con valenza di Piano Paesaggistico – Regione Toscana

Il Piano Strutturale di Arezzo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021 prevede l'area in oggetto:

- all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 39 delle N.T.A. (elaborato C4 Perimetrazione del Territorio Urbanizzato)
- con una pericolosità sismica locale elevata PS3 (elaborato B4 Carta delle aree a pericolosità sismica locale),
- con una pericolosità idraulica bassa I.1 (elaborato B3.11 Carta delle aree a pericolosità idraulica)
- con una pericolosità geologica media G2 (elaborato B3.2 Carta delle aree a pericolosità geologica).

Il resto della documentazione è consultabile nel SIT pubblicato nel portale web del Comune di Arezzo e raggiungibile anche mediante il seguente link:

https://maps.comune.arezzo.it/ps_2021

Il Piano Operativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021 e prevede quanto segue.

- Negli ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione (elaborato E2.1) l'area è ricompresa tra i servizi e le attrezzature collettive
- Negli Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive (elaborato E2.2) l'area è ricompresa tra i Servizi con consumo di suolo edificati – S1 Servizi per l'istruzione, ed ai sensi dell'art. 92 delle NTA

“1. I servizi con consumo di suolo si articolano in:

- S1: servizi per l'istruzione; comprendono, a solo titolo esemplificativo: il complesso delle attrezzature scolastiche per l'infanzia (asili nido, baby parking, giardini per l'infanzia e scuole materne) e quelle relative alla scuola primaria e secondaria di primo e secondo grado dell'istruzione (scuola elementare, scuola media inferiore e superiore), nonché le attrezzature complementari e le relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport

[...]

2. È sempre consentita da parte dell'Amministrazione Pubblica la modifica delle sub-articolazioni d'uso tra quelle elencate al comma 1, in particolare S1, S2 ed S5 senza che ciò comporti variante al Piano operativo.

[...]

4. In caso di edifici con diverse destinazioni d'uso, anche di tipo privato, la parte destinata ad usi pubblici è la superficie effettivamente occupata da tali usi alla data di adozione del Piano operativo. Per le porzioni di edifici non occupate da servizi si applicano le disposizioni meno limitative dell'ambito adiacente.

[...]”

Tra i Vincoli e fasce di rispetto (elaborato E3.1) l'area è ricompresa nel perimetro dei centri abitati (Dlgs 285/1992) ed ai sensi all'art. 16 delle NTA

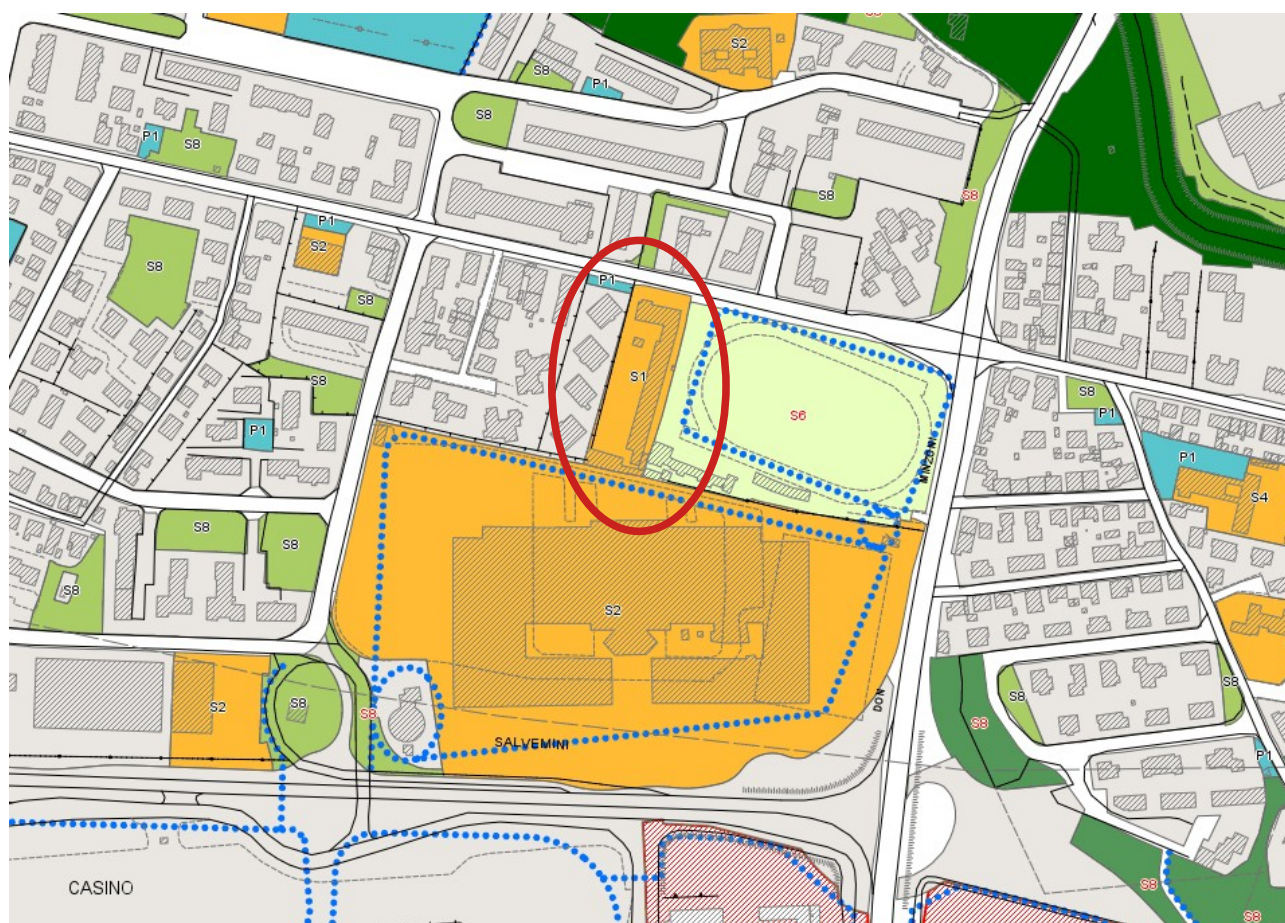
Nelle Zone territoriali omogenee – DM 1444/68 (elaborato E4) l'area è classificata come Zona F – attrezzature di interesse generale di cui all'art. 3 bis delle NTA.

Nella Carta del grado di tutela archeologica (elaborato E3.3) nell'area è previsto un grado di tutela 1, ed ai sensi dell'art. 19 delle NTA è previsto:

“In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione o modificazione del suolo, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi sia riguardante le sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica. In tali casi, è fatto obbligo, ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004, di sospendere i lavori e segnalare il rinvenimento alla Soprintendenza competente ne fa denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza.”

Il resto della documentazione è consultabile nel SIT pubblicato nel portale web del Comune di Arezzo e raggiungibile anche mediante il seguente link:

https://maps.comune.arezzo.it/po_2021#po



Estratto E2.2 - Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature
collettive

4. Individuazione delle possibili alternative progettuali

Dalla documentazione inerente la Vulnerabilità Sismica sono state riscontrate alcune criticità strutturali ai fini della resistenza sismica dell'edificio, pertanto al fine di porre rimedio a quanto emerso, si rende necessario predisporre procedure al fine di individuare le soluzioni tecniche ed economiche più appropriate al fine di superare le criticità riscontrate.

Nello spirito del presente documento e di quanto previsto all'art. 2 dell'allegato I.7 si individuano le seguenti possibili soluzioni progettuali:

ALTERNATIVA 1 - Soluzione Zero. Non si prevedono interventi di adeguamento e miglioramento mediante una riclassificazione del fabbricato ed una diversa destinazione d'uso traslocando l'Istituto scolastico in una nuova struttura conforme alle normative di settore vigenti.

ALTERNATIVA 2 - Adeguamento statico e sismico dell'esistente. Si prevede di agire nelle strutture esistenti mediante la redazione di un approfondimento diagnostico ed un successivo intervento di adeguamento alle NTC 2018.

ALTERNATIVA 3 - Demolizione e ricostruzione. Si prevede di demolire le attuali strutture al fine di ricostruire nel medesimo lotto un nuovo edificio capace di ospitare gli attuali spazi scolastici.

Individuate le possibili soluzioni si procede in primo luogo a l'analisi tecnica di ciascuna di esse.

4.1 – Alternativa 1

O anche Soluzione Zero, non prevede la messa in atto di interventi operativi nelle strutture esistenti, demandando la soluzione del problema al trasloco dell'istituto scolastico in una nuova sede.

Questa soluzione ha il vantaggio di non prevedere costi per progettazioni ed interventi edilizi; inoltre, offre la possibilità di commercializzare l'area.

In merito a questo ultimo aspetto, è da rilevare tuttavia che l'inadeguatezza dell'immobile non lo rende fruibile per gran parte delle destinazioni d'uso, pertanto il suo valore si riduce alla sola capacità in termini di S.U.L. per la realizzazione di nuovi interventi edilizi da attuarsi a seguito di una variante urbanistica, riducendo sensibilmente il valore economico dell'immobile.

La Soluzione Zero trova difficoltà nel reperire edifici scolastici, o ad essi assimilabili, capaci di ospitare l'istituto in oggetto e che al contempo siano conformi alle normative vigenti, come ci si propone di ottenere con la presente procedura.

Ad oggi, nell'area urbana di Arezzo non sono presenti fabbricati in grado di soddisfare le esigenze sopra espresse; anche analizzando scenari sul futuro prossimo, per i quali le stime di crescita prevedono un calo della popolazione scolastica, il vetusto patrimonio scolastico dell'ente non risulta in grado di fornire risposte adeguate alle nuove esigenze.

Per quanto sopra espresso, questa soluzione risulta inattuabile, pertanto non è possibile effettuare una valutazione economica.

4.2 – Alternativa 2

Prevede di intervenire nell'edificio esistente e si presenta come la miglior soluzione dal punto di vista ambientale, in quanto non va ad incidere con nuovi impegni della risorsa suolo ed inoltre conserva le attuali infrastrutture di supporto, come reti di servizio e di trasporto.

Di contro, questa soluzione pone la problematica di reperire degli spazi adeguati ad ospitare l'istituto durante il periodo dei lavori; inoltre, come si è riscontrato in precedenti esperienze, la necessità di realizzare gli opportuni interventi di adeguamento spesso contrasta con gli impianti esistenti e gran parte degli altri manufatti edili, infissi compresi.

Va inoltre ricordato che, al fine di predisporre adeguate soluzioni progettuali in conformità alle NTC 2018, è necessario predisporre preliminarmente una campagna di indagini volte a raggiungere un livello di conoscenza condiviso con l'ufficio regionale del Settore Sismica; pertanto, con questa metodologia di intervento, non è possibile definire con certezza tempi ed entità degli interventi.

Tuttavia, l'esecuzione di opere di adeguamento statico e sismico richiede il ripristino a nudo delle strutture esistenti, pertanto, oltre alle opere strutturali, deve essere previsto il rifacimento completo degli impianti, delle opere edili e di finitura rimosse, nonché la sostituzione pressoché integrale degli infissi, determinando quindi un notevole incremento dei costi. Ciò comporta che con questa soluzione, nei limiti della struttura esistente, si possono prevedere modifiche distributive al fine di adeguare l'istituto alle nuove esigenze scolastiche.

Non è possibile, in questa fase, anticipare una potenziale suddivisione dell'intervento per corpi di fabbrica, in quanto devono essere necessariamente verificate le potenziali ricadute strutturali tra le varie unità.

Considerati i fattori di incertezza sopra espressi, non è possibile determinare un'esatta indicazione dei costi; tuttavia, ai fini di una valutazione economica dell'alternativa in oggetto, si è preso a riferimento un intervento simile che la Provincia di Arezzo sta conducendo nel Comune di Sansepolcro (AR). Il Progetto Esecutivo per il "*Progetto di adeguamento sismico e adeguamento normativo della succursale del Liceo 'Città di Piero' in via Inghirami 1 a Sansepolcro (AR)*", approvato con Decreto del Presidente n. 154 del 14/12/2022, prevede opere per un importo dei lavori comprensivo degli oneri della sicurezza pari a 1.958.929,07 € oltre IVA, a cui si devono aggiungere 413.447,57 € in merito ad una perizia in variante, attualmente in fase di approvazione e resasi necessaria al fine di risolvere alcune problematiche emerse solo a seguito delle demolizioni.

Si ha pertanto che, per l'intervento preso a riferimento, i lavori ammontano a 2.372.376,64 €. Considerato che l'edificio sviluppa una superficie complessiva di 1.100 mq, ne risulta un costo unitario di circa 2.160 €/mq.

Dalle planimetrie attuali dell'istituto IPSIA Margaritone di Arezzo si ricava una S.U.L. di circa 4.340 mq, pertanto, data l'incidenza sopra ricavata, si stima un costo complessivo per le opere di adeguamento sismico e normativo pari a 9.374.400 € oltre IVA, spese tecniche ed imprevisti.

Tra i costi dell'intervento devono essere necessariamente considerate le spese per l'affitto di strutture temporanee; facendo ricorso ai valori dell'O.M.I. per la zona in esame, si ha un valore medio di 4,6 €/mq al mese, pertanto per un fabbricato simile si può stimare un costo di locazione di circa 20.000 €/mese. Presupponendo un'occupazione per 48 mensilità, ne consegue una spesa complessiva di 960.000 €.

Per quanto sopra stimato, si può pertanto formulare il seguente quadro economico, dal quale risulta un importo complessivo di 14.625.000 €.

Alternativa 2 QUADRO ECONOMICO		
Progetto di adeguamento sismico e normativo		
A	LAVORI	
A.1	Lavori Importo stimato compreso oneri per la sicurezza	€ 9.244.200,00
	TOTALE LAVORI	€ 9.244.200,00
B		
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
B.1	Rilievi, accertamenti e indagini compreso IVA	€ 50.000,00
B.2	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento interferenze	€ 50.000,00
B.3	Spese Tecniche, compreso oneri previdenziali e IVA	€ 2.240.049,61
	<i>Redazione del DIP</i>	€ 57.756,59
	<i>PFTE compreso verifica e validazione</i>	€ 561.565,17
	<i>PE compreso verifica e validazione</i>	€ 435.380,71
	<i>DL e contabilità</i>	€ 551.232,85
	<i>Collaudi e attestazioni</i>	€ 159.551,45
	<i>Oneri previdenziali</i>	€ 70.619,47
	<i>IVA (22%)</i>	€ 403.943,37

B.4	IVA sui lavori (10%)	€ 937.440,00
B.5	Incentivo di cui all'art. 45 del codice	€ 187.488,00
B.6	Tassa Autorità di Vigilanza LLPP	€ 3.000,00
B.7	Spese per il rilascio visti e pareri	€ 5.000,00
B.8	Spese per commissioni giudicatrici	€ 10.000,00
B.9	Imprevisti ed arrotondamenti, compreso IVA	€ 937.822,39
B.10	Spese per locazione di strutture temporanee	€ 960.000,00
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 5.380.800,00
	TOTALE QUADRO ECONOMICO	€ 14.625.000,00

4.3 – Alternativa 3

L'Alternativa 3 prevede la demolizione degli edifici esistenti al fine di costruirne di nuovi, in piena conformità alle normative vigenti e alle specifiche esigenze dell'istituto.

La realizzazione dei nuovi spazi prima di procedere alla demolizione dell'esistente permetterebbe di garantire la continuità scolastica, evitando che la proprietà debba reperire nuovi locali; ciò eliminerebbe la necessità di prevedere ulteriori costi per traslochi e affitti, come invece richiesto dall'Alternativa 2.

La costruzione dei nuovi edifici nel lotto attuale, preventivamente alla demolizione, appare fattibile, sebbene renda necessario predisporre opportuni accorgimenti progettuali e di cantiere, vista l'interferenza con le strutture esistenti.

In fase progettuale dovranno essere previste soluzioni semi-prefabbricate (in legno strutturale, acciaio o altre tecnologie assimilabili), favorendo sistemi di "edilizia a secco" al fine di ridurre le tempistiche di cantiere e concentrare le fasi di sviluppo del fabbricato nei

periodi di chiusura scolastica, riducendo così al minimo le potenziali interferenze con l'attività didattica.

Questa proposta, trattandosi di una nuova costruzione, presenta inoltre il vantaggio di una maggior personalizzazione progettuale rispetto alle altre alternative e offre la possibilità di programmare con maggior facilità un'attuazione dell'intervento per stralci funzionali.

Per quanto riguarda la stima dei costi, similmente a quanto fatto per l'Alternativa 2, si è preso come riferimento un progetto analogo di demolizione e ricostruzione in prossimità di altri edifici scolastici: specificamente, il PFTE dei *“Lavori di sostituzione edilizia relativa alla demolizione e ricostruzione in situ dell'ex teatro GIL, da adibire ad aule speciali e didattiche dell'ITIS G. Galilei di Arezzo”*, approvato con Decreto del Presidente n. 89 del 09/10/2025.

Per tale intervento, il Quadro Economico redatto prevede opere per un importo dei lavori (comprensivo degli oneri della sicurezza) pari a 5.435.880,37 € oltre IVA. Considerato che il fabbricato sviluppa una S.U.L. di circa 2.370 mq, ne risulta un costo unitario di circa 2.300 €/mq.

Come anticipato in precedenza, dalle planimetrie dello stato attuale dell'istituto IPSIA Margaritone di Arezzo si ricava una S.U.L. di circa 4.340 mq; pertanto, data l'incidenza sopra ricavata, si stima un costo complessivo per le sole opere di demolizione e ricostruzione pari a 10.285.800 € oltre IVA, spese tecniche ed imprevisti.

Sulla base di quanto sopra stimato, si può pertanto formulare il seguente Quadro Economico, dal quale risulta un importo complessivo di 14.500.000 €.

Alternativa 3 QUADRO ECONOMICO		
Progetto di demolizione e ricostruzione		
A	LAVORI	
A.1	Stralcio 1 – Lavori Importo stimato compreso oneri per la sicurezza	€ 7.038.900,00

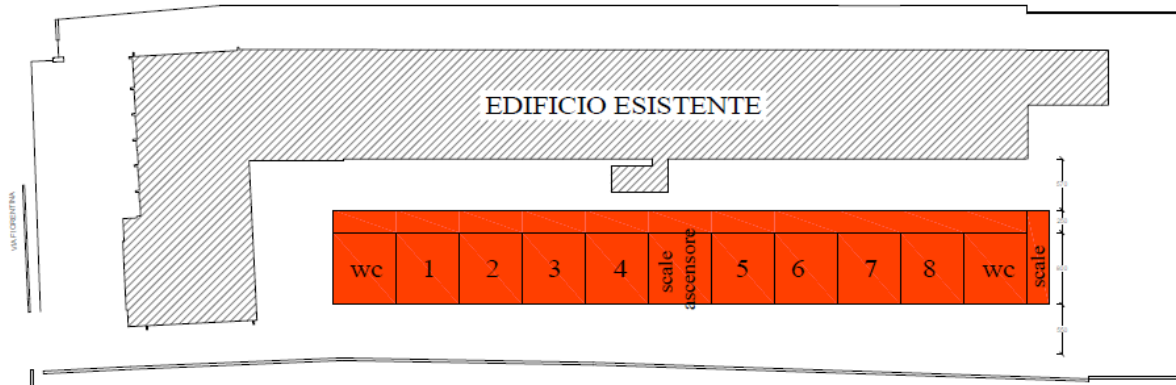
A.2	Stralcio 2 – Lavori Importo stimato compreso oneri per la sicurezza	€ 3.246.900,00
	TOTALE LAVORI	€ 10.285.800,00
B		
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
B.1	Rilievi, accertamenti e indagini compreso IVA	€ 50.000,00
B.2	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento interferenze	€ 50.000,00
B.3	Stralcio 1 – Spese Tecniche, Compreso oneri previdenziali e IVA	€ 1.832.429,94
	<i>Redazione del DIP</i>	€ 59.680,12
	<i>PFTE compreso verifica e validazione</i>	€ 469.077,76
	<i>PE compreso verifica e validazione</i>	€ 346.486,37
	<i>DL e contabilità</i>	€ 441.801,35
	<i>Collaudi e attestazioni</i>	€ 127.177,24
	<i>Oneri previdenziali</i>	€ 57.768,91
	<i>IVA (22%)</i>	€ 330.438,19
B.4	Stralcio 2 – Spese Tecniche, Compreso oneri previdenziali e IVA	€ 964.267,08
	<i>PFTE compreso verifica e validazione</i>	€ 260.784,92
	<i>PE compreso verifica e validazione</i>	€ 190.077,33
	<i>DL e contabilità</i>	€ 239.059,43
	<i>Collaudi e attestazioni</i>	€ 70.061,83

	<i>Oneri previdenziali</i>	€ 30.399,34	
	<i>IVA (22%)</i>	€ 173.884,23	
B.5	IVA sui lavori (10%)		€ 1.028.580,00
B.6	Incentivo di cui all'art. 45 del codice		€ 205.716,00
B.7	Tassa Autorità di Vigilanza LLPP		€ 3.000,00
B.8	Spese per il rilascio visti e pareri		€ 6.000,00
B.9	Spese per commissioni giudicatrici		€ 10.000,00
B.10	Imprevisti ed arrotondamenti, compreso IVA		€ 1.028.474,06
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 4.214.200,00
	TOTALE QUADRO ECONOMICO		€ 14.500.000,00

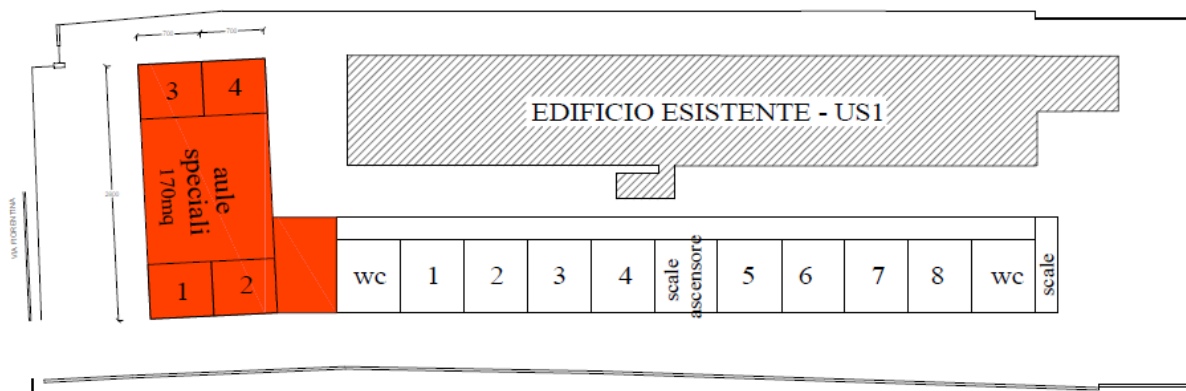
Ad integrazione di quanto esposto, questa alternativa, in misura maggiore rispetto alla precedente, offre la possibilità di eventuali ampliamenti dell'istituto in un'ottica di ammodernamento e accentramento del patrimonio scolastico. Infatti, in uno scenario futuro, potrebbe essere prevista la realizzazione di un ulteriore corpo di fabbrica in luogo dell'esistente, dove ospitare le sedi distaccate dell'istituto. Inoltre, mediante l'acquisizione di una fascia di terreno nell'area comunale adiacente, sarebbe possibile dotare il complesso di ulteriori spazi verdi e colmare eventuali carenze che dovessero emergere per il raggiungimento degli standard urbanistici.

Si riporta di seguito una schematizzazione delle possibili fasi di intervento.

Fase 1 - costruzione di un nuovo corpo fabbrica in corrispondenza dell'attuale cortile, disposto su 2 piani più eventuale seminterrato.



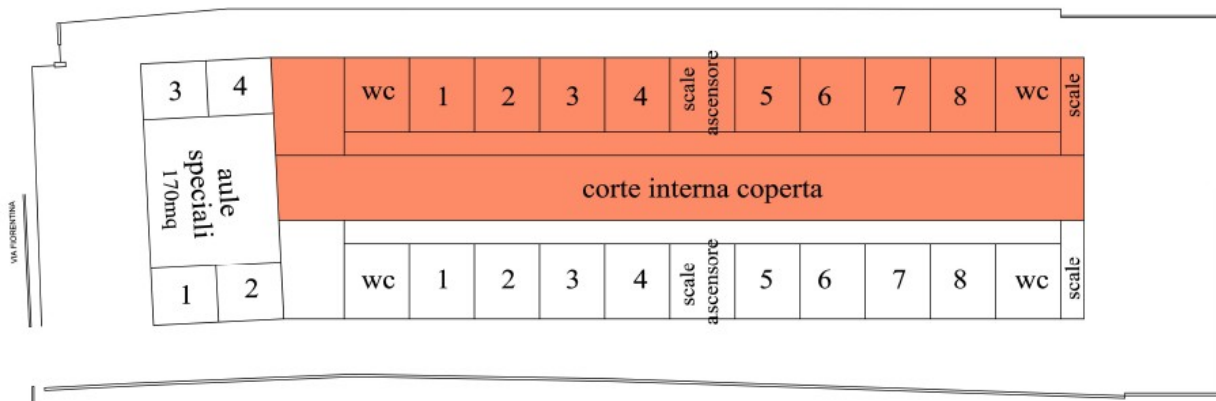
Fase 2 – demolizione dell'US2 e US3 con successiva ricostruzione in luogo dell'esistente della palazzina lungo strada.



Fase 3 – demolizione dell'US1 e nuova sistemazione del resede e degli spazi pertinentenziali.



Fase 4 – eventuale ampliamento dell'istituto con raddoppio del tratto interno e la realizzazione di una corte interna coperta funzionale ai collegamenti, spazi di relazione e altre attività didattiche.



5. Raffronto tra le alternative progettuali

Al fine di individuare la miglior alternativa si riporta di seguito il seguente schema al fine di mettere a confronto i principali fattori che possono influenzare l'attuazione



L'alternativa proposta non dà i riscontri favorevoli alle esigenze richieste

o produce impatti negativi



L'alternativa proposta non interviene in maniera evidente



L'alternativa proposta dà riscontri favorevoli alle esigenze richieste

o produce impatti positivi

	ALTERNATIVA 1 Soluzione Zero	ALTERNATIVA 2 Adeguamento simico e normativo	ALTERNATIVA 3 Demolizione e ricostruzione
Risposta alle problematiche ed aggiornamento normativo dell'edificio			
Miglioramento logistico e spazi 4.0			
Attuazione in stralci funzionali			

Impatto ambientale e DNSH			
Sviluppo futuro e ampliamenti			
Risparmio costi locazione temporanea			
Programmazione e maggior certezza dei tempi di realizzazione			

Ai sensi del D.Lgs. 36/2023, l'Alternativa 3 permette una migliore gestione del Rischio Tecnico (eliminando i vizi occulti dell'esistente) e del Rischio Archeologico (gestito con sorveglianza programmata durante i nuovi scavi).

La ricostruzione offre inoltre maggiore certezza nel rispetto del cronoprogramma.

6. Conclusioni

Alla luce dell'analisi comparativa effettuata e sulla base dei criteri di valutazione definiti dall'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, si conclude che l'Alternativa 3 (Demolizione e Ricostruzione) rappresenti la soluzione progettuale più rispondente ai fabbisogni dell'Amministrazione e della collettività.

Tale scelta si fonda sulle seguenti motivazioni determinanti:

- **Efficacia Rispetto agli Obiettivi:** La ricostruzione ex-novo garantisce il totale raggiungimento dei massimi standard di sicurezza strutturale e l'ottenimento di un edificio ad altissime prestazioni energetiche.
- **Sostenibilità Economica e Life Cycle Cost (LCC):** Pur avendo costi di costruzione simili all'adeguamento, l'Alternativa 3 risulta economicamente superiore grazie all'azzeramento dei costi per strutture temporanee e alla drastica riduzione dei futuri oneri di gestione e manutenzione. L'investimento pubblico viene così massimizzato, garantendo una vita utile dell'opera superiore rispetto al recupero dell'esistente.

- **Continuità Didattica e Logistica:** La pianificazione per stralci funzionali permette di mantenere le attività scolastiche in loco, eliminando i disagi sociali e i costi logistici del trasferimento.
- **Rispetto dei Vincoli Ambientali:** La proposta si allinea ai principi del DNSH e ai CAM, assicurando un impatto ambientale controllato e una gestione virtuosa dei materiali.

In conclusione, l'Alternativa 3 si configura come l'opzione a minor rischio tecnico ed economico e a maggior beneficio sociale, ponendosi come base necessaria per la successiva redazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP).

Arezzo lì, 16/03/2026

Arch. Luca Menci

