REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI ALESSANDRIA

RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE SEDE DEL SOGGIORNO BORSALINO "CENTRO SERVIZI POLIFUNZIONALE PER LA PERSONA"

Immobile sito in Corso Lamarmora n. 13 - 15121 Alessandria (AL) - Censito al NCT al Foglio 268 mappale 5431

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Elaborato	Oggetto
D01	**RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA**
Codice	
GSC_221425_PFTE_ED_D01_00	

Committente	Firma
il Gabbiano **IL GABBIANO - Società Cooperativa Sociale** Via G. Galilei n. 39 ALESSANDRIA (AL) Tel. (+39) 0131. 232404/ Fax.(+39) 0131. 440504 P.IVA01135490066/C.F. 01135490066	il Gabbiano SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE

ARCHITETTURA **IMPIANTI** **STRUTTURE**

PROGECO ENGINEERING

GEOLOGIA **TOPOGRAFIA** **AGRONOMIA**

PROGECO ENGINEERING S.R.L. - **Sede Legale:** Piazza San Francesco d'Assisi n.2 - 12051 Alba (CN)
Sede Operativa: Via Nicola Sardi n.46 - 14030 Rocchetta Tanaro (AT) **Tel:** 0141 - 64.43.85 / 95.99.11 **Fax:** 0141 - 64.49.21
Mail: info@progecoassociati.it **PEC:** progeco.engineering@pec.it **Sito Web:** www.progecoengineering.com

Il progettista
Arch. ICARDI Giacomo
Geom. PONZO Mirko

Timbro e firma

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI ASTI
Arch. ICARDI GIACOMO N° 128

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Asti
Iscrizione Albo N. 1248
Geometra Mirko Ponzo

Data	Revisione	Note
GIUGNO 2022	00	EMISSIONE PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
LUGLIO 2022	01	INTEGRAZIONE SPONTANEA

Proprietà riservata, è vietata la riproduzione o l'utilizzo del contenuto senza l'autorizzazione della proprietà. (art. 2575 c.c.)

COMUNE DI ALESSANDRIA

Provincia di Alessandria

COMMITTENTE: **IL GABBIANO – Società Cooperativa Sociale**
Via G. Galilei n. 39 – 15121 Alessandria (AL)
P.IVA 01135490066

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA

RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE SEDE DEL SOGGIORNO BORSALINO "CENTRO SERVIZI POLIFUNZIONALI PER LA PERSONA"

Sommario

1. ASPETTI TERRITORIALI/AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI 3

1.1. Premessa 3

1.2. Normativa di riferimento 3

1.3. Analisi dello stato di fatto 4

1.4. Descrizione delle opere in progetto 5

1.5. Sostenibilità ambientale 8

1.6. Introduzione e riferimenti 10

2. ANALISI DELLA FUNZIONALITA' DELL'INTERVENTO 12

2.1. Analisi tecnico-funzionale dell'intervento 12

2.1.1 Descrizione dell'intervento 12

2.1.2 Piano di gestione delle materie 18

2.1.3 Disponibilità delle aree 18

2.2. Stima sommaria dei costi 18

2.3. Indagini geologiche, idrologiche e idrauliche, di traffico, geotecniche ed archeologiche di prima approssimazione 19

2.4. Cronoprogramma 21

2.5. Requisiti tecnico-professionali 22

3. LIVELLO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE, CON SOLUZIONI INNOVATIVE SIA DAL PUNTO DI VISTA DEL RISPARMIO DI ENERGIA CHE DELL'APPROVVIGIONAMENTO 29

3.1. Identificazione e descrizione degli interventi 29

1. ASPETTI TERRITORIALI/AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI

1.1. Premessa

La presente relazione ha per oggetto l'intervento di riqualificazione dell'immobile che ospita il Soggiorno Borsalino "*Centro Servizi polifunzionale per la persona*".

Il progetto è redatto in conformità alle previsioni e ai criteri dell'"*Avviso esplorativo finalizzato alla presentazione di proposte di iniziativa privata di Partenariato Pubblico Privato ...*" (di cui alla Delibera Consiglio di Amministrazione n. 04 del 08/03/2022).

Le proposte presentate dagli operatori economici saranno, infatti, valutate prioritariamente sulla base di un Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica redatto ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 50/2016, come specificato al punto 10) del suddetto Avviso esplorativo.

L'edificio in oggetto, sito in Corso Lamarmora n. 13 ad Alessandria, è di proprietà dell'Ente pubblico IPAB (Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficienza) Soggiorno Borsalino.

L'Amministrazione della struttura intende procedere alla riqualificazione ed alla successiva gestione del Soggiorno Borsalino mediante una procedura di Partenariato Pubblico Privato.

Il Gabbiano - Società Cooperativa Sociale, quale Committente del presente P.F.T.E. ed operatore economico della proposta di Partenariato Pubblico Privato, intende intervenire sull'immobile dal punto di vista funzionale, energetico ed estetico apportando un effetto migliorativo al decoro urbano ed ambientale, alla fruibilità e al comfort degli utenti utilizzatori del complesso, identificabili come fascia debole della Comunità.

L'esposizione del progetto verrà articolata in tre principali aspetti:

- Aspetti territoriali, ambientali ed architettonici;
- Analisi delle funzionalità dell'intervento;
- Livello delle prestazioni energetiche.

1.2. Normativa di riferimento

Le normative prese a riferimento per la progettazione sono:

- D.M. 11 ottobre 2017, n. 259; nuovi CAM per edifici pubblici;
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

Sono state consultate, inoltre, quelle urbanistiche (L.R. 56/77 e s.m.i. ed il P.R.G.C. vigente), igienico-sanitarie, sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e D.M. 236/89), sulla prevenzione incendi (D.M. 26/08/1992), sulla sicurezza degli impianti (L. 46/90 e relativo regolamento di attuazione), sul contenimento dei consumi energetici (L.10/91 e relativo regolamento di attuazione), sulla sicurezza dei luoghi di lavoro (D.L.gs. 81/2008 e s.m. e i.), sulla

normativa relativa agli appalti pubblici (Nuovo Codice Appalti D.Lgs. 50/2016 e s.m. e i., regolamento di attuazione D.P.R. 207/2010 per le parti ancora in vigore, varie circolari esplicative e linee di indirizzo dettate dalla Autorità A.N.A.C., Decreto correttivo D.L.gs. 19 aprile 2017 n. 56) nonché quelle dettate dalla comune tecnica dell'arte per dare prodotti sicuri e funzionali.

1.3. Analisi dello stato di fatto

Il presente Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica riguarda la riqualificazione del Soggiorno Borsalino sito in Corso Lamarmora n. 13, 15121 Alessandria (AL).

Il complesso edilizio è costituito da due principali corpi di fabbrica, uno posto verso est e sviluppato su tre livelli fuori terra ed uno posto ad ovest ed articolato su quattro livelli fuori terra; le due porzioni dell'edificio sono separate da una manica di collegamento centrale che divide il cortile interno in due parti distinte: il cortile est concepito come un'area verde dotato di spazi ricreativi ed il cortile posto ad ovest quale area di servizio e di posteggio mezzi.

Il fabbricato nella sua interezza è caratterizzato da una notevole stratificazione architettonica dovuta ad uno sviluppo avvenuto in più fasi successive e che ha portato alla costituzione dell'attuale edificio socio-assistenziale. Il Soggiorno Borsalino è stato istituito nel 1859 con Regio Decreto come ricovero di mendicità per la città di Alessandria.

Dopo circa un ventennio di sviluppi positivi, iniziarono importanti donazioni da parte della Famiglia Borsalino; seguì la realizzazione di una serie di adeguamenti ed ampliamenti del fabbricato originario. L'intervento principale culmina nel 1935 quando l'industriale Teresio Borsalino finanzia il progetto di Ignazio Gardella. Il progetto risultava essere all'avanguardia per i criteri costruttivi residenziali dell'epoca con la realizzazione nuovi ampi saloni, spazi confortevoli e moderni servizi alberghieri. Particolarmente importante è la sala mensa del piano terreno che si affaccia direttamente sul giardino interno: essa è caratterizzata da colonne interne a sezione circolare particolarmente slanciate in altezza.

Il fabbricato è dotato, inoltre, di una cappella posta al piano terra illuminata naturalmente da una serie di finestre ad oblò e dotata di una struttura e di un arredo liturgico che le conferiscono un'essenziale rigorosità stilistica.

Il tetto del fabbricato è caratterizzato da differenti tipologie di manti di copertura: per le porzioni di testa, verso est ed ovest, si hanno coppi in laterizio e per la parte centrale si hanno pannelli metallici coibentati, di recente realizzazione, con sovrastanti pannelli solari termici per la produzione di energia elettrica e A.C.S.

Le facciate del fabbricato presentano uno stato di conservazione piuttosto incoerente, in particolar modo quelle rivolte verso i due cortili interni; una criticità più accentuata in merito al loro stato di conservazione si riscontra nei prospetti del cortile ovest caratterizzato da numerose

lacune di intonaci e tinte, fenomeni di dilavamento determinati dall'assenza di interventi recenti di manutenzione e da una serie di aspetti tecnici. I serramenti rivolti verso il cortile sono, infatti, privi di davanzale e, questo, ha determinato un'evoluzione negativa dello stato del degrado dovuto all'azione dell'acqua.

I serramenti del fabbricato presentano nel complesso una situazione relativamente eterogenea: una parte di finestre, principalmente quelle rivolte verso le vie pubbliche, sono in legno e dotate di doppio vetro e persiane in legno, altre finestre sono caratterizzate da un telaio in ferro e vetro singolo (prospetti lato cortile ovest) ed altre ancora sono state sostituite in epoca più recente con nuovi elementi in alluminio e doppio vetro.

1.4. Descrizione delle opere in progetto

L'approccio progettuale applicato, oltre ad acquisire alcuni dati metrici essenziali dell'immobile, ha anche preso in considerazione l'analisi dello stato di manutenzione e conservazione degli elementi edilizi al fine di delineare in maniera obiettiva gli interventi sulla base di una priorità gerarchica.

L'Avviso esplorativo individua, ai fini della formulazione della proposta, una porzione dell'immobile denominata "*Area di Progetto*" ricompresa nella manica ovest ed avente una forma a "C" in cui prevedere eventuali attività complementari ed aggiuntive rispetto a quella socio-assistenziale. Tale area si articola nei piani terra, primo e secondo del fabbricato e rappresenta un punto iniziale su cui concentrare le previsioni progettuali in maniera integrata con il resto dalla struttura esistente.

I progettisti dell'intervento, unitamente alle indicazioni della Committenza, sono concordi nell'attribuire un carattere prioritario alle seguenti opere previste nel "**LOTTO A**" del progetto:

- **A.1.** - Realizzazione di nuovo arredamento per una selezione di camere della Residenza e il nuovo allestimento per una serie di spazi comuni, quali corridoi, locali attività relax, soggiorni, sale pranzo e salone per attività ricreative. Nuovo allestimento della reception/portineria lato Corso Lamarmora;
- **A.2.** - Rifacimento dei pavimenti per una serie di locali individuati nelle tavole progettuali A.02, A.03 e A.04;
- **A.3.** - Sostituzione di una serie di corpi illuminanti esistenti con nuovi elementi con tecnologia a Led;
- **A.4.** - Riqualificazione di alcune porte interne e il rivestimento con pellicole a tema e risanamento del portone principale in corrispondenza dell'ingresso di Corso Lamarmora;
- **A.5.** - Riqualificazione delle facciate esterne lato cortile ovest;
- **A.6.** - Sostituzione dei serramenti esterni esistenti lato cortile ovest e posa in opera di

nuovi davanzali in pietra;

- **A.7.** - Realizzazione di controsoffittatura per i saloni pranzo e bar del piano terreno;
- **A.8.** - Riqualificazione superficiale della pavimentazione esistente in cls del cortile ovest e colorazione artistica con verniciatura o bicomponente plastico;
- **A.9.** - Messa in sicurezza dei serramenti del Nucleo Declino Cognitivo (NDC) "Paglietta" con meccanismi di apertura condizionata (ad esempio maniglie estraibili) e pellicole antisfondamento;
- **A.10.** - Allestimento dei locali sala Medica/Infermeria da dedicare al nucleo lungodegenza "Feluca" 10 p.l. e in cui vengono stoccate le attrezzature per la telemedicina (ad esempio ECG).

Gli interventi precedentemente elencati sono da considerarsi come investimenti necessari, ma non rappresentano sicuramente la totalità degli investimenti che si ritengono utili ed ottimali per il completamento della riqualificazione della struttura nella sua interezza sotto gli aspetti funzionali, energetici ed estetici.
La Committenza ha infatti piani di sviluppo futuri che mirano in estrema sintesi a rendere i servizi offerti attrattivi per i clienti, in linea con la migliore qualità presente nel mercato, nonché ottimali per la qualità delle condizioni di lavoro delle operatrici e degli operatori impiegati e, non da ultimo, per l'intera collettività alessandrina, cui il Soggiorno Borsalino è storicamente rivolto. Sarà data, in tal senso, una particolare attenzione alla progettazione di genere.
Questa parte di investimenti aggiuntivi, sui quali in questa fase non è possibile assumere impegni formali, è demandata all'eventuale fase di concessione e allo sviluppo economico-finanziario che l'intero progetto assumerà. Anche a titolo esemplificativo e non esaustivo, una parte di essi sono indicati nel presente progetto. Gli interventi aggiuntivi realizzabili in futuri lotti funzionali rientrano nel "**LOTTO B**" - Opere non oggetto del presente P.F.T.E.:

- **B.1.** - Sostituzione dei serramenti del reparto Coloniale lato cortile est posti al piano secondo;
- **B.2.** - Riqualificazione delle facciate del cortile est;
- **B.3.** - Completamento del re-lamping delle luci interne esistenti;
- **B.4.** - Completamento del rifacimento dei bagni RA (ad esclusione di quelli delle camere "suite" già rientranti nel Lotto A);
- **B.5.** - Realizzazione della coibentazione del solaio del sottotetto;
- **B.6.** - Completamento della sostituzione dei pavimenti interni;
- **B.7.** - Efficientamento degli ascensori;
- **B.8.** - Realizzazione del "CDAI" (centro diurno alzheimer inserito in RSA come da D.G.R.

45/12) al piano terra tra il salone polivalente ed il reparto "Feluca" lungodegenza, compresa la ricollocazione della direzione sanitaria anche con funzione di locale prestazioni ambulatoriali a servizio dell'intera struttura. Gli interventi edilizi e di allestimento concerneranno principalmente la pavimentazione ed il ri-arredo secondo la metodologia "Gentle Care" con spazio dedicato al "wondering" interno alle attività e al riposo e percorsi indirizzati da un uso funzionale di luci, pavimenti e pellicole orientative. Il centro diurno così concepito potrà usufruire degli spazi di nucleo dell'RSA Feluca, posti sullo stesso piano, nonché dei restanti spazi di relazione e polivalenti (con opportuno controllo degli operatori in ingresso ed uscita);

- **B.9.** - Realizzazione di allaccio al teleriscaldamento e incremento fotovoltaico;
- **B.10.** - Mantenimento del nucleo RAB al piano terra e, eventualmente, prevedere una sua espansione al piano secondo. Gli interventi edilizi e di allestimento concerneranno principalmente la pavimentazione ed il ri-arredo coerente delle camere da letto e del soggiorno-pranzo comune, posto nell'attuale ex biblioteca, con inserimento di un punto cottura per la preparazione in autonomia dei pasti. Se crescerà il bisogno si potrà prevedere di ampliare la disponibilità delle camere al piano secondo, in corrispondenza di quelle già esistenti, data la prossimità dell'ascensore e del vano scala condivisi;
- **B.11.** - "Giardino protetto", parte di giardino esistente da delimitare, eventualmente con siepi, arredi dedicati e percorsi a tappe per un "wondering" sicuro per soggetti affetti da demenza, raggiungibile direttamente da una delle uscite verso l'area verde. Lo spazio, individuato in prossimità dell'uscita più diretta al giardino, avrà lo scopo di creare un ambiente delimitato e protetto in cui gli ospiti con demenze possano muoversi in totale sicurezza guidati da percorsi definiti, punti di sosta ed aree dedicate ad attività manuali e multisensoriali;
- **B.12.** - Razionalizzazione spazio uffici ottimizzandone la ridistribuzione al piano terra sul lato sinistro rispetto all'ingresso principale di Corso Lamarmora.

1.5. Sostenibilità ambientale

Per l'identificazione dei possibili impatti ambientali e degli effetti prevedibili dell'intervento e del suo esercizio sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini si è utilizzata una matrice coassiale che descrive il modello "*causa - condizione – effetto*" per il tipo di intervento proposto, individuando l'esistenza di correlazioni tra attività relative alla cantierizzazione e all'esercizio dell'intervento, fattori causali d'impatto, componenti ambientali influenzate, possibili attività umane influenzate.

MATRICE COASSIALE CAUSA-CONDIZIONE-EFFETTO IN FASE DI CANTIERE

ATTRIBUZIONE DEI PESI NEGLI IMPATTI

1	accettabile
2	lievemente negativo
3	negativo
4	fortemente negativo

ATTIVITA' / FATTORI CAUSALI	Emissione di microinquinanti	Emissioni di polveri	Possibilità di incidenti	Rumorosità	Odori molesti	Occupazione suolo	Alterazione stabilità terreno	Modificazione del traffico
Demolizioni e rimozioni	4	4		3		4	4	4
Costruzione infrastrutture per il sito								
Preparazione del sito		4		3	3			3
Viabilità veicolare	4	4	3	3	3			3
Viabilità pedonale		4	3	3	3			

FATTORI CAUSALI / COMPONENTI AMBIENTALI INFLUENZATE	Emissione di microinquinanti	Emissioni di polveri	Possibilità di incidenti	Rumorosità	Odori molesti	Occupazione suolo	Alterazione stabilità terreno	Modificazione del traffico
Aria	4	4		3	3			
Acqua		4						
Suolo		4						4
Paesaggio storico naturale								
Livello sonoro ambientale				4				
Microclima	4	4		4				4
Sistema socio-culturale				3	3			4
Sistema della viabilità			4					4
Struttura del territorio								

COMPONENTI AMBIENTALI INFLUENZATE / POSSIBILI IMPATTI	Inquinamento acque superficiali	Variazione livello microinquinanti	Variazione dei livelli delle polveri	Incidenti	Variazione livello sonoro di fondo	Inodorosità dell'aria	Perdita di spazi liberi	Variazione stabilità terreno	Modifica sistema della viabilità	Modifica microclima	Impoverimento paesaggio sorico-naturale	Alterazione quadro socio-culturale
Aria	4	4		4	4							
Acqua												
Suolo	4	4	4		4	4	4					
Paesaggio storico naturale							4			4		
Livello sonoro ambientale	4				4							
Microclima	4									4		
Sistema socio-culturale			4				4					4
Sistema della viabilità	4	4			4	4			4			
Struttura del territorio												

POSSIBILI IMPATTI / STRUTTURE, INFRASTRUTTURE ED ATTIVITA' UMANE INFLUENZATE	Inquinamento acque superficiali	Variazione livello microinquinanti	Variazione dei livelli delle polveri	Incidenti	Variazione livello sonoro di fondo	Inodorosità dell'aria	Perdita di spazi liberi	Variazione stabilità terreno	Modifica sistema della viabilità	Modifica microclima	Impoverimento paesaggio sorico-naturale	Alterazione quadro socio-culturale
Assetto del territorio												
Igiene pubblica		4	4									
Sicurezza							4					
Attività ricreative		4	4									
Attività commerciali												
Attività scolastiche		4	4		4							
Attività residenziali		4	4									
Attività produttive agricole												
Attività produttive industriali												

Partendo dalle singole attività si possono così definire e quantificare le correlazioni con le strutture, infrastrutture ed attività umane presenti sul territorio oggetto di intervento. Nella fase di realizzazione dell'opera si può notare un minimo disagio e un utilizzo del suolo che provoca dei danni, tuttavia questi sono reversibili, a breve termine e locali. Nella fase di esercizio, strutture, infrastrutture e attività umane o non risentono dell'intervento o gli impatti sono positivi, a lungo termine, e strategici per lo sviluppo futuro del territorio. Si vedano a tal proposito le seguenti matrici coassiali di cui si sono su esposti i contenuti.

MATRICE COASSIALE CAUSA-CONDIZIONE-EFFETTO IN FASE DI ESERCIZIO

ATTRIBUZIONE DEI PESI NEGLI IMPATTI

1	accettabile
2	lievemente positivo
3	positivo
4	fortemente positivo

ATTIVITA' / FATTORI CAUSALI	Emissione di microinquinanti	Emissioni di polveri	Possibilità di incidenti	Rumorosità	Odori molesti	Occupazione suolo	Alterazione stabilità terreno	Modificazione del traffico
Attività scolastica/ricreativa				2				
Viabilità veicolare				2				
Viabilità pedonale				2				

FATTORI CAUSALI / COMPONENTI AMBIENTALI INFLUENZATE	Emissione di microinquinanti	Emissioni di polveri	Possibilità di incidenti	Rumorosità	Odori molesti	Occupazione suolo	Alterazione stabilità terreno	Modificazione del traffico
Aria								
Acqua								
Suolo								
Paesaggio storico naturale								
Livello sonoro ambientale				3				3
Microclima								
Sistema socio-culturale						3		3
Sistema della viabilità								
Struttura del territorio								

COMPONENTI AMBIENTALI INFLUENZATE / POSSIBILI IMPATTI	Inquinamento acque superficiali	Variazione livello microinquinanti	Variazione dei livelli delle polveri	Incidenti	Variazione livello sonoro di fondo	Inodorosità dell'aria	Perdita di spazi liberi	Variazione stabilità terreno	Modifica sistema della viabilità	Modifica microclima	Impoverimento paesaggio sorico-naturale	Alterazione quadro socio-culturale
Aria												
Acqua												
Suolo												
Paesaggio storico naturale												
Livello sonoro ambientale											3	
Microclima												
Sistema socio-culturale									3			3
Sistema della viabilità												
Struttura del territorio												

POSSIBILI IMPATTI / STRUTTURE, INFRASTRUTTURE ED ATTIVITA' UMANE INFLUENZATE	Inquinamento acque superficiali	Variazione livello microinquinanti	Variazione dei livelli delle polveri	Incidenti	Variazione livello sonoro di fondo	Inodorosità dell'aria	Perdita di spazi liberi	Variazione stabilità terreno	Modifica sistema della viabilità	Modifica microclima	Impoverimento paesaggio sorico-naturale	Alterazione quadro socio-culturale
Assetto del territorio												
Igiene pubblica												
Sicurezza												
Attività ricreative							3				2	2
Attività commerciali												
Attività scolastiche							3					3
Attività residenziali											2	2
Attività produttive agricole												
Attività produttive industriali												

Il progetto di riqualificazione dell'immobile sarà svolta nel rispetto dei "Criteri Ambientali Minimi". I CAM adottati con Decreto Ministeriale dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare (MATTM) costituiscono un obbligo normativo secondo l'art. 34 del Codice dei Contratti che prescrive "l'inserimento, nella documentazione progettuale e di gara, almeno delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi", per gli appalti di:

0) acquisto di lampade per illuminazione pubblica e affidamento dei servizi di progettazione di impianti di illuminazione pubblica (DM 23 dicembre 2013);
1) servizi energetici degli edifici (DM 7 marzo 2012);
2) affidamento dei servizi di progettazione, **dell'esecuzione di lavori pubblici** e la gestione dei relativi cantieri (DM 24 dicembre 2015 2015, G.U. n. 16 del 21 gennaio 2016).

I CAM riportano delle indicazioni generali volte a indirizzare gli enti pubblici verso una razionalizzazione dei consumi e degli acquisti e forniscono delle "considerazioni ambientali", collegate alle diverse fasi delle procedure di gara volte a qualificare dal punto di vista della riduzione dell'impatto ambientale gli affidamenti e le forniture lungo l'intero ciclo di vita del servizio/prodotto.

1.6. Introduzione e riferimenti

Il progetto è stato sviluppato già nella presente fase preliminare (da integrare/approfondire nelle successive fasi progettuali) con riferimento all'aggiornamento dei cosiddetti CAM edilizia del 11 ottobre 2017 (G.U. Serie Generale n. 259 del 6 novembre 2017).

Ricordiamo che l'aggiornamento dei CAM edilizia datato 11 ottobre 2017 introduce l'esplicito riferimento alle leggi regionali quali standard prevalenti rispetto ai CAM anche in caso di prescrizioni meno restrittive oltre ai pareri delle Soprintendenze.

3) Rif. DM 11-10-2017 Paragrafo 1.1 *Oggetto e struttura del documento*:
Questo documento definisce i «criteri ambientali», individuati per le diverse fasi di definizione della procedura di gara, che consentono di migliorare il servizio o il lavoro prestato, assicurando prestazioni ambientali al di sopra della media del settore. Tali «criteri» corrispondono ove possibile a caratteristiche e prestazioni ambientali superiori a quelle previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti. Questo non esclude che esistano Leggi regionali che prescrivono prestazioni ancor meno impattanti di quelle definite dai CAM; in tal caso evidentemente tali leggi prevalgono sui corrispondenti criteri definiti in questo documento.

4) Rif. DM 11-10-2017 Paragrafo 1.2 *Indicazioni generali per la stazione appaltante*:
Nell'applicazione dei criteri contenuti in questo documento si intendono fatte salve le norme e i regolamenti più restrittivi (es. piani di assetto di parchi e riserve, piani paesistici, piani territoriali provinciali, regolamenti urbanistici e edilizi comunali, piani di assetto idrogeologico etc.) così come i pareri delle soprintendenze.

Il progetto (nelle fasi successive) dovrà trattare i criteri progettuali e i riferimenti individuati per garantire la sostenibilità energetico ambientale dell'intervento per la fase di progettazione esecutiva.

Nello specifico dovranno essere trattati i seguenti criteri del D.M. 11 ottobre 2017 - capitolo 2 - CRITERI AMBIENTALI MINIMI PER LA NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE E MANUTENZIONE DI EDIFICI SINGOLI O IN GRUPPI:

- 2.3 SPECIFICHE TECNICHE DELL'EDIFICIO
- 2.4 SPECIFICHE TECNICHE DEI COMPONENTI EDILIZI

Nota: le 2.2 SPECIFICHE TECNICHE PER GRUPPI DI EDIFICI non si applicano trattandosi di un singolo edificio.

Per la fase realizzativa dell'opera dovrà essere garantito il rispetto di tutti i criteri sopra citati e dovranno essere rispettati i seguenti gruppi di elementi CAM:

- 2.5 SPECIFICHE TECNICHE DEL CANTIERE
- 2.7 CONDIZIONI DI ESECUZIONE (CLAUSOLE CONTRATTUALI)

Il D.M. 11 ottobre 2017 fornisce inoltre alla Stazione Appaltante una serie di criteri premianti (capitolo 2.6 CRITERI DI AGGIUDICAZIONE) che possono essere inseriti nei bandi per la fase progettuale e per quella costruttiva.

E' da precisare che il codice appalti, D.Lgs. n.50/2016, prevede all'art.71 che i bandi di gara contengano i criteri ambientali minimi di cui all'articolo 34. All'art.34 viene specificato al comma 1 che le specifiche tecniche e le clausole contrattuali vanno inserite integralmente nella documentazione di gara. In particolare, per quanto riguarda i criteri progettuali, cioè le specifiche tecniche, vanno inseriti nel capitolato speciale d'appalto.

In base al comma 2 dello stesso articolo i criteri premianti sono da tenere in considerazione.

La stazione appaltante può quindi inserire nella documentazione di gara uno o più dei criteri premianti presenti nel documento CAM.

2. ANALISI DELLA FUNZIONALITA' DELL'INTERVENTO

2.1. Analisi tecnico-funzionale dell'intervento

2.1.1 Descrizione dell'intervento

Nel presente paragrafo si descrivono nel dettaglio i vari interventi progettuali previsti nel "*LOTTO A – Opere oggetto del P.F.T.E.*".

NUOVI ARREDI CAMERE, SPAZI COMUNI E DI NUCLEO R.S.A. E R.A.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo arredamento per una selezione di camere del Soggiorno Borsalino.

Al piano terreno verranno rinnovati gli arredi di n.5 stanze doppie del nucleo "Feluca", con destinazione *lungodegenza*, della sala da pranzo e della sala ludica/bar, del soggiorno comune e della stanza lettura. Verranno inoltre individuati dei nuovi spazi per infermeria e sala medica in prossimità dell'accesso al nucleo, anche per favorire il contatto con i familiari.

L'intervento si pone come obiettivo quello di ricreare ambienti più funzionali e decisamente riqualificati dal punto di vista estetico. La disposizione degli arredi, la scelta dei colori e l'elevata qualità ergonomica degli stessi permetterà di ricreare ambienti familiari e più vivibili per l'utenza.

E' stato eseguito uno studio di arredamento per la stanza doppia tipologica, posta nel reparto Feluca al piano terra, per fornire un'idea più chiara della visione di trasformazione funzionale degli spazi interni.

Al piano primo il progetto intende rinnovare l'arredamento di n. 5 stanze del nucleo Borsalino 2, RSA

già autorizzata in regime definitivo, e dei relativi servizi di nucleo, della sala da pranzo, soggiorni/bar e del laboratorio di pittura.

La soluzione prevede, per il ri-arredo delle camere dei nuclei Feluca p.t e Borsalino 2 p.1:
- n° 2 letti elettrici a 3 snodi e 4 sezioni, con semisponde, ad altezza variabile h 25/82, attestati sulla parete lunga con divisorio centrale a garanzia della privacy; si verificherà l'opportunità, per alcune unità poste nella lungodegenza, di inserire la funzione trendelemburg;
- n° 2 comodini su ruote con anta centrale chiusa, 1 cassetto, eventuale bordo rialzato per contenere lo spargimento di liquidi;
- n°2 armadi a utenza singola, n° 2 poltroncine con braccioli, n° 1 o 2 tavoli idonei anche al consumo del pasto in camera in caso di utenza fragile che non possa recarsi presso le sale da pranzo di nucleo;
- boiserie per alloggiamento luci, testaletto e impianti.

Per quanto concerne, in particolare, il Reparto Paglietta (Nucleo Declino Cognitivo N.D.C.) posto al p primo il progetto prevede il recupero di tutti gli spazi di relazione e di movimento degli ospiti del nucleo, in via di definitiva autorizzazione e già idoneo per quanto concerne la sicurezza degli accessi. Per questa tipologia di ospiti le situazioni di disorientamento sono particolarmente significative per cui si ritiene opportuno realizzare coerentemente i nuovi allestimenti nel corridoio, nelle camere relax/soft corner, nei locali per attività occupazionali e nel locale pranzo con area centrale destinata al "wondering". I nuovi arredi, gli allestimenti (pensati anche sicuri rispetto agli urti, con spigoli arrotondati), le coloriture a tema per la riconoscibilità delle zone, la pellicolatura delle porte, l'organizzazione degli spazi, dei percorsi, e dei punti di sosta (con anche l'opportunità di movimentare manualmente degli oggetti) proposti in progetto sono quelli tipici dell'ambiente protesico come definito dalla metodologia *"Gentlecare"* ed aiutano tali soggetti a contenere gli stati emotivi. Con il termine *"Gentlecare"* si intende la metodologia di riferimento nella gestione di persone affette da demenza in una prospettiva d'insieme. Il Modello segue un approccio definito "protesico", volto cioè a impostare per ciascun soggetto una "protesi di cura" allo scopo di compensare la perdita delle funzioni. L'ambiente così organizzato aiuta e sostiene il malato offrendogli soluzioni in grado di assecondare da un lato il bisogno di "vagabondaggio", dall'altro quello di sosta e di concentrazione su attività indirizzate. La soluzione prevede:
-il ri-allaestimento del corridoio con la riconoscibilità dei percorsi pavimentati, delle porte delle camere, di punti di sosta che ricordano un ambiente familiare (una strada, una piazza, un cortile, una stazione);

-l'organizzazione della camera relax/soft corner con Poltrone contenitive, luci, suoni e diffusori di profumi atta a limitare gli stati di agitazione;
-l'organizzazione delle due camere comunicanti per attività occupazionali (ad esempio i tavoli per ortoterapia invernale, lavori manuali, ecc ...);
-nuovi arredi e pavimenti per il locale pranzo/ soggiorno con tavoli arrotondati posti in posizione perimetrale in modo da lasciare uno spazio centrale per il "wondering" indirizzato (presenza di panche stondate e piccoli pannelli tattili per creare momenti di sosta).

Al piano secondo si realizzerà un nuovo arredamento per n.2 sale pranzo/soggiorno e per 8 stanze della tipologia "suite" localizzate in una parte del reparto Veletta 2 da 18 p.l. La stanza *suite* tipologica è concepita come un vero e proprio monolocale per un'utenza autosufficiente, dotata di un angolo cottura completo di frigo bar, di piastra ad induzione e di un tavolo come indicato nel rendering. Queste camere, da destinarsi al Servizio Co-housing, risulteranno perciò adatte ad ospiti che desiderino avere una maggiore autonomia di movimento pur godendo dei servizi assistenziali offerti dalla residenza in termini di sicurezza, preparazione pasti, servizi sanitari e di pulizia, animazione.
La vicinanza all'ingresso ed all'ascensore lato uffici, la presenza del terrazzo autonomo su via Ghilini, la dimensione particolarmente significativa delle camere e la prossimità agli spazi relazionali dell'RA le renderanno idonee a questo tipo di utenza. Si è scelto di individuare n.9 posti letto suddivisi in 7 camere singole ed 1 doppia (destinata eventualmente a coppie di coniugi/familiari). La soluzione prevede:
- n° 1 letto (eventualmente elettrico a 3 snodi e 4 sezioni, con semisponde, ad altezza variabile h 25/82), attestato sulla parete esterna;
- n° 1 comodino su ruote con anta centrale chiusa, 1 cassetto, eventuale bordo rialzato per contenere lo spargimento di liquidi;
- n°1 armadio a utenza singola, n° 1 poltroncina con braccioli, n° 1 tavolo idoneo anche al consumo del pasto in camera, n° 1 angolo cottura con piastra ad induzione a 2 fuochi e piccolo frigo bar per preservare la possibilità di una preparazione in autonomia di bevande calde;

- n° 1 poltrona relax e Tv a schermo piatto;
- boiserie per alloggiamento luci, testa-letto e impianti.

Allo stesso modo è stato progettato un re-styling di tutte le sale pranzo e soggiorno.
Al piano terreno, l'ambiente è caratterizzato da un serie pilastri circolari intermedi, da ampie vetrate e da altezze decisamente imponenti. Si è optato di realizzare una controsoffittatura centrale, in corrispondenza delle colonne, per smorzare lo slancio in verticale e conferire un aspetto più ricercato e conviviale all'ambiente, come si può vedere dal seguente rendering.
In tutti i piani le zone comuni, sia di nucleo che polivalenti a servizio dell'intera struttura, verranno riqualificate sia dal punto di vista delle luci che degli arredi e pavimenti.
I tavoli potranno avere forme differenti (essere sia tondi che quadri e sia a 4 che a 6 posti, soprattutto nel caso dell'RA), in modo da consentire, qualora necessario, una maggior possibilità di relazione ed interazione. Le poltroncine saranno nuove, imbottite ed in tessuto lavabile ignifugo, con braccoli. Verranno previsti, nelle zone soggiorno /bar nuovi arredi e punti conversazione anche finalizzati al colloquio con i parenti.
La realizzazione del nuovo arredamento si completa con il locale reception lato C.so Lamarmora.

RIFACIMENTO PAVIMENTI INTERNI

I nuovi pavimenti potranno essere realizzati in laminato ad effetto legno o in linoleum sempre ad effetto legno in modo tale da garantire una rapida posa in opera senza dover rimuovere i pavimenti esistenti.

Il rifacimento dei pavimenti interesserà una selezione di locali per i quali è stata individuata una maggiore priorità di intervento. Al piano terreno si prevede di realizzare un nuovo pavimento per le n.5 stanze doppie del reparto Feluca, per la sala da pranzo, la sala ludica, il soggiorno comune e la sala lettura. Al piano primo si poserà il nuovo pavimento in alcuni spazi comuni, quali la sala "wondering", la sale pranzo/bar, la cucina, il laboratorio pittura, n. 5 stanze del reparto Borsalino 2, la camera relax, le due camere adibite ad attività multisensoriali e i corridoi dei reparti Paglietta e Borsalino 2. Al piano secondo si realizzerà il nuovo pavimento nelle otto suite singole del reparto Veletta 2 e nei due saloni uso pranzo/soggiorno.

SOSTITUZIONE CORPI ILLUMINANTI

Nei locali in cui si interviene con il rifacimento dei pavimenti e dell'arredo si procederà con la sostituzione dei corpi illuminanti esistenti con nuovi elementi con tecnologia Led. L'intervento mira ad ottimizzare il fabbisogno energetico complessivo dell'immobile.

RIQUALIFICAZIONE PORTE

Si prevede di riqualificare le porte di ingresso alle varie stanze del reparto Paglietta al piano primo, comprese le porte della camera relax e delle camere per attività multisensoriali per un totale di n. 14 porte. L'intervento prevede di sostituire eventuali parti usurate e non più funzionali e il loro rivestimento con pellicole adesive a tema. L'intervento include il recupero e la riqualificazione del portone carraio in legno, lato androne Corso Lamarmora, quale memoria storica dell'edificio.

RIQUALIFICAZIONE DELLE FACCIATE

Il progetto prevede la riqualificazione delle facciate esterne del cortile est, quale intervento ritenuto prioritario a causa del cattivo stato di conservazione delle stesse. In linea generale nelle facciate del fabbricato si riscontrano le seguenti casistiche di degrado, seguite dai relativi interventi di riqualificazione:

- Gli intonaci di sacrificio in malta di calce sono in parte caduti e si presentano de-coesi, friabili e fragili nella loro composizione → si prevede la rimozione integrale dell'intonaco e il suo rifacimento con intonaco a base di calce;

- Presenza di muffe superficiali → si prevede l'eliminazione delle muffe mediante spazzolatura con spazzole metalliche e spolveratura ed il consolidamento dell'intonaco disgregato con apposita soluzione al silicato di etilene;
- Lacune nella tinteggiatura esistente e presenza di tinteggiature incoerenti → l'intervento prevede la spazzolatura delle vecchie tinte incoerenti con spazzole metalliche, compresa la spolveratura ed il consolidamento dell'intonaco sottostante disgregato con apposita soluzione al silicato di etilene;
- Degrado di porzioni di intonachino → si prevede il ripristino dell'intonachino con un processo di spicconatura dell'intonaco danneggiato, l'esecuzione di rinzaffo con malta dolce e di intonaco con grassello di calce idraulica spenta.

Si prevede, infine, la tinteggiatura dell'intera superficie delle facciate del cortile est.
I colori della tinta saranno definiti in base alle indicazioni della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Provincie di Alessandria, Asti e Cuneo, previa richiesta di Parere che dovrà essere inoltrata dalla Committenza, nella successiva fase progettuale.

SERRAMENTI E POSA DI NUOVO DAVANZALI

Il progetto prevede la sostituzione dei serramenti esistenti con telaio in ferro e vetro singolo prospettanti il cortile interno est.
I nuovi serramenti saranno in PVC o alluminio con vetro camera stratificato basso emissivo tipo 3.2.3/14 argon/3.2.3 e garantiranno una trasmittanza U non inferiore a 1,30 W/m^2K. A livello estetico i serramenti in progetto sono proposti con le medesime tonalità grigio chiaro di quelli esistenti e oggetto di sostituzione in epoca recente.
Maggiori specifiche estetiche saranno attribuite in funzione delle valutazioni e delle eventuali prescrizioni che verranno espresse dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Provincie di Alessandria, Asti e Cuneo.
Contestualmente alla sostituzione dei serramenti è prevista la fornitura e posa in opra di nuovi davanzali in pietra, considerando il fatto che la loro attuale mancanza comporta un notevole degrado delle facciate esterne.

E' prevista, inoltre, la messa in sicurezza dei serramenti del Nucleo Declino Cognitivo (NDC) "Paglietta" con meccanismi di apertura condizionata (ad esempio maniglie estraibili) e pellicole antisfondamento per soddisfare la necessità peculiari del reparto.
Le finestre oggetto d'intervento sono n.34 elementi prospettanti Via Ghilini e n.22 elementi prospettanti i cortili interni.

CONTROSOFFITATTURE

Il progetto prevede di controsoffittare alcuni locali posti al piano primo, in relazione alla notevole altezza di interpiano che caratterizza tale livello del fabbricato. Nel concreto si procederà a realizzare un nuovo controsoffitto nella sala da pranzo e della sala ludica/bar. I controsoffitti saranno realizzati in elementi modulari posati su idonea struttura metallica di supporto.

RIQUALIFICAZIONE SUPERFICIALE DELLA PAVIMENTAZIONE ESTERNA

Il progetto prevede una riqualificazione superficiale della pavimentazione esterna in cls del cortile lato est. La pavimentazione esistente si presenta relativamente degradata, conferendo all'affaccio interno del cortile un aspetto piuttosto degradato.

Si procederà, quindi, alla scarifica di uno strato di circa 4 cm e all'esecuzione di un getto di cls di completamento dello stesso spessore al fine di non variare le quote del pavimento finito.

La lavorazione sarà completata con la realizzazione di una sorta di rivestimento protettivo superficiale determinato dalla colorazione artistica della pavimentazione con vernice o bicomponente plastico.

2.1.2 Piano di gestione delle materie

I materiali di demolizione sono da intendersi ricadenti nel regime dei rifiuti e quindi allontanati verso gli impianti di recupero e/o di smaltimento (discariche autorizzate), in particolare il materiale derivante dalle demolizioni e/o rimozioni, sia di manufatti che di impianti, sarà accuratamente separato (ferro, calcestruzzo, mattoni, vetro, plastica, legno, ecc ...), differenziato e trasportato alle pubbliche discariche e/o a centri di riciclaggio.

2.1.3 Disponibilità delle aree

Il progetto insiste su aree e immobili pubblici di proprietà dell'Ente pubblico IPAB Soggiorno Borsalino. L'area è accatastata al Foglio 268, Particella 5431.

2.2. Stima sommaria dei costi

Il costo sommario dell'intervento (opere a base d'asta) è stato calcolato sulla base di parametri desumibili dagli interventi similari realizzati sul territorio piemontese, interpolati secondo i prezzi unitari del prezzario Regione Piemonte 2022 e considerando le principali tipologie di lavorazioni raggruppate in macro-categorie.

Sono previsti, in sintesi, investimenti per un totale di € 1.000.000,00 (importo totale IVA esclusa) da realizzarsi in tre diverse fasi temporali, così come specificato nel paragrafo 2.4.

Per una valutazione più dettagliata della stima dei costi si rimanda al documento D.02.

2.3. Indagini geologiche, idrologiche e idrauliche, di traffico, geotecniche ed archeologiche di prima approssimazione

-Verifiche geologiche, idrogeologiche e idrologiche: la tipologia di opere in progetto non prevede una verifica specifica in tal senso;

-Verifiche idrogeologiche: la tipologia di opere in progetto non prevede una verifica specifica in tal senso;

-Verifiche idrauliche: gli interventi previsti non modificano i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo nell'area, non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non limitano la capacità di invaso e pertanto sono compatibili con i vincoli imposti. Il progetto non prevede la modifica dello schema dei sistemi di raccolta e scarico delle acque meteoriche (canali di gronda, discese e reti di scarico);

-Verifiche sul traffico: Gli interventi si realizzano su lotto completamente recintato/delimitato, di proprietà dell'ente pubblico IPAB Soggiorno Borsalino. L'accesso al cantiere avverrà da via Ghilini e da Corso Lamarmora, per mezzo degli ingressi carrai esistenti (androni). Durante lo svolgimento dei lavori l'ingresso e l'uscita dei mezzi da e per il cantiere saranno regolati con cartellonistica di prescrizione (vedasi allegato documento "indicazioni per la stesura del piano di sicurezza e coordinamento").

-Verifiche archeologiche: in merito alle preesistenze archeologiche, si dichiara che l'opera NON PREVEDE quote di scavo diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti.

-Verifiche paesaggistiche, storiche ed artistiche: Il fabbricato è sottoposto a vincolo di tutela per gli effetti art. 10 del D.Lgs. 42/2004. Gli interventi previsti dal progetto devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Provincie di Alessandria Asti e Cuneo.

-Verifiche Urbanistiche e Catastali: Il fabbricato oggetto d'intervento è localizzato in Corso Lamarmora n. 13, in comune di Alessandria (AL) ed è catastalmente censito al N.C.T. al Foglio 268 particella 5431.

L'edificio in oggetto ricade in un'area che il vigente Piano Regolatore Generale classifica come "*Standards urbanistici, servizi sociali ed attrezzature a livello locale – Aree per attrezzature di interesse comune*", normata dall'art. 32 delle N.T.A.

L'intervento in progetto risulta conforme alle prescrizioni impartite dalle N.T.A. per l'area d'intervento.

-Verifiche normativa riguardante la sicurezza dei cantieri di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.: L'intervento ricade nei casi di applicazione del D.Lgs 81/2008, con obbligo di nomina del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione. Per l'attuale livello di progettazione è prevista una prima trattazione sintetica nel documento specifico "Prime

indicazioni e disposizioni per la redazione dei piani di sicurezza", documento D05;
In fase di stesura del successivo progetto esecutivo dovrà essere stato redatto il "Piano di Sicurezza e Coordinamento" a cui faranno seguito, in fase di esecuzione delle opere, i "piani operativi di sicurezza" dell'impresa appaltatrice e delle eventuali ditte subappaltatrici.
Prima dell'apertura del cantiere occorrerà procedere con la trasmissione della Notifica Preliminare agli enti preposti (ASL-SPRESAL, ISPETTORATO NAZIONALE DEL LAVORO, COMUNE, PREFETTURA).
-Verifiche interferenze: Prima dell'inizio lavori sarà opportuno prendere contatto con le società che gestiscono i servizi in capo alle quali sono in carico le reti di distribuzione presenti nell'area d'intervento per programmare le operazioni di nuovo allacciamento o spostamento utenze e consentire, ad appalto lavori avvenuto, un rapido svolgimento delle opere.
-Verifica in ordine alla disponibilità delle aree: L'area oggetto d'intervento risulta di proprietà dell'Ente pubblico IPAB Soggiorno Borsalino, che pertanto ne ha la piena disponibilità.
-Valutazioni sull'impatto ambientale e sulla fattibilità ambientale: l'analisi delle norme di riferimento in materia d'impatto ambientale e della necessità di sottoporre a procedura di valutazione di cui all'art. 6 della Legge 8/07/1986 n. 349 è stata eseguita per il presente progetto verificando quanto imposto dalla legislazione vigente ed in particolare:
a. Legge n. 08/07/1986 n. 349 "ISTITUZIONE DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E NORME IN MATERIA DI IMPATTO AMBIENTALE"
b. D.P.C.M. in data 10/08/1988 n. 377 "REGOLAMENTAZIONE DELLE PRONUNCE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE DI CUI ALL'ART. 6 DELLA LEGGE 06/07/1986 N. 349...."
c. D.P.C.M. in data 27/12/1988, NORME TECNICHE PER LA REDAZIONE DEGLI STUDI DI IMPATTO AMBIENTALE...;
d. L.R. Piemonte n. 40 in data 14/12/1998, DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE E LE PROCEDURE DI VALUTAZIONE;

L'analisi delle norme citate ha evidenziato che l'intervento non rientra tra quelli da sottoporre alla fase di verifica o alla fase di Valutazione di Impatto Ambientale. Si ritiene che, in conseguenza della realizzazione delle opere, nessun effetto negativo è previsto sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini. E' attesa, invece, una positiva ricaduta sui parametri del fabbisogno energetico dell'immobile e sullo stato di conservazione dell'edificio. Possibili effetti negativi possono essere riscontrabili in fase di realizzazione delle opere, legati all'interferenza con la viabilità stradale esistente oltre che gli effetti negativi specificatamente legati al tipo di attività svolta (inquinamento acustico, dispersioni di polveri in atmosfera, ...). Il rispetto dei tempi contrattuali e soprattutto del piano di sicurezza e coordinamento oltre che delle direttive impartite

dalla Direzione Lavori, costituirà garanzia di corretta esecuzione delle opere e di minimizzazione degli effetti negativi analizzati.

I provvedimenti da adottare saranno oggetto di attento studio in occasione della progettazione esecutiva e della stesura del PSC; in tal modo l'organizzazione del cantiere e delle varie fasi lavorative, potranno avere uno svolgimento regolare che progredirà con l'avanzamento del cantiere. Non si prevedono effetti di impatto ambientale perduranti dopo l'ultimazione delle opere; data la loro natura non sono altresì possibili alternative localizzative o tipologiche.

In conseguenza di quanto esposto nei capoversi precedenti non previste misure di compensazione ambientale e interventi di ripristino.

2.4. Cronoprogramma

La natura degli investimenti proposti è strettamente connessa ai tempi di attuazione. In sintesi, sono stati previsti investimenti per complessivi € 1.000.000,00 (importo totale IVA esclusa), da realizzare in tre fasi temporali distinte in relazione alla durata massima prevista pari a due anni, cinque anni e dieci anni dall'avvio della concessione. Si tratta di una stima prudenziale e cautelativa, volta a privilegiare la possibilità di corrispondere un canone adeguato fin dalle prime annualità di gestione, prevedibilmente le più onerose, ma non si esclude di accorciare anche significativamente i tempi dell'intero investimento, al verificarsi di determinate condizioni.

In particolare i lavori previsti, per un importo complessivo di 630.515,30 €, sono integralmente ricompresi in categoria **OG2**- *Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela*.

Le lavorazioni previste nelle singole fasi sono:

- **FASE 1** (ENTRO 2 ANNI) che comprende la realizzazione degli arredi, il rifacimento dei pavimenti, il re-lamping dei corpi illuminanti esistenti con nuovi elementi a tecnologia Led, la riqualificazione delle porte interne previste nel progetto e la messa in sicurezza dei serramenti del Nucleo Declino Cognitivo NDC;
- **FASE 2** (ENTRO 5 ANNI) che comprende la sostituzione dei serramenti, la fornitura e posa dei davanzali, la riqualificazione delle facciate esterne del cortile est;
- **FASE 3** (ENTRO 10 ANNI) che comprende la realizzazione delle nuove controsoffittature nei locali sala pranzo e bar al piano terreno così come previsto in progetto e la riqualificazione superficiale e colorazione artistica della sua pavimentazione esterna previste nel progetto.

Per una più dettagliata analisi temporale della distribuzione dei lavori si rimanda allo specifico elaborato progettuale D.04 – Cronoprogramma.

2.5. Requisiti tecnico-professionali

IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI E DELL'AFFIDAMENTO

L'affidamento ha ad oggetto i servizi attinenti all'architettura ed ingegneria di progettazione di fattibilità tecnico-economica, definitiva, esecutiva, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione per la Riqualificazione dell'immobile sede del soggiorno Borsalino "Centro servizi polifunzionale per la persona".

Il corrispettivo massimo della prestazione pari a € 154.000,00 (compreso spese e oneri accessori al 25% al netto di contributi previdenziali C.N.P.A.I.A. e I.V.A di legge) è stato valutato su un importo lavori di Euro 630.000,00, suddiviso come segue:

Categoria	Id. Opera	Descrizione opera	Grado di complessità G	Costo V
EDILIZIA	E.22	*Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, oppure di particolare importanza*	1,55	€ 630.000,00

SOGGETTI AMMESSI IN FORMA SINGOLA E ASSOCIATA E CONDIZIONI DI P ARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui all'art. 3 comma 1 lettera p) del D.lgs 50/2016, definiti nelle forme di cui all'art. 45 del D.lgs. 50/2016, in possesso dei requisiti prescritti nei successivi articoli i quali, ai sensi dell'art. 28 comma 1 del D.Lgs. 50/2016, nonché dei requisiti speciali per ciascuna delle prestazioni previste dal contratto d'appalto.

Gli operatori economici, se non posseggono direttamente i requisiti tecnici necessari allo svolgimento dei servizi tecnici di progettazione definitiva ed esecutiva, si associano, nelle diverse forme previste dal Codice, con i soggetti di cui all'art. 46. del Codice (Operatori economici per l'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria), così come disciplinato dal punto successivo 4.1.

Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 47 e 48 del Codice.

È vietato ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di operatori aderenti al contratto di rete (nel

prosieguo, aggregazione di rete). L'operatore economico non può partecipare alla gara, in qualunque forma, e contemporaneamente come ausiliario di altro operatore economico che si presenta in concorrenza con quest'ultimo. Non può altresì costituirsi ausiliario di operatori economici che presentano offerte in concorrenza tra di loro.
I consorzi stabili di cui all'art. 45 comma 2 lett. b) e c) sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi **è vietato** partecipare, in qualsiasi altra forma, alla presente gara. In caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato; in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'articolo 353 del codice penale.

In alternativa i consorzi cui all'articolo 45, comma 2, lettere c) del Codice possono eseguire le prestazioni con la propria struttura. **È vietato**, ai consorziati designati dal consorzio per l'esecuzione del contratto a loro volta, a cascata, indicare un altro soggetto per l'esecuzione. Qualora il consorziato designato sia, a sua volta, un consorzio stabile, quest'ultimo indicherà in gara il consorziato esecutore.

Le aggregazioni di retisti di cui all'articolo 45, comma 2 lettera f) del Codice, rispettano la disciplina prevista per i raggruppamenti temporanei in quanto compatibile. In particolare:

1. a) nel caso in cui la rete sia dotata di organo comune con potere di rappresentanza e soggettività giuridica (cd. rete - soggetto), l'aggregazione di retisti partecipa a mezzo dell'organo comune, che assume il ruolo del mandatario, qualora in possesso dei relativi requisiti. L'organo comune può indicare anche solo alcuni tra i retisti per la partecipazione alla gara ma deve obbligatoriamente far parte di questi;

2. b) nel caso in cui la rete sia dotata di organo comune con potere di rappresentanza ma priva di soggettività giuridica (cd. rete - contratto), l'aggregazione di retisti partecipa a mezzo dell'organo comune, che assume il ruolo del mandatario, qualora in possesso dei requisiti previsti per la mandataria e qualora il contratto di rete rechi mandato allo stesso a presentare domanda di partecipazione o offerta per determinate tipologie di procedure di gara. L'organo comune può indicare anche solo alcuni tra i retisti per la partecipazione alla gara ma deve obbligatoriamente far parte di questi;

3. c) nel caso in cui la rete sia dotata di organo comune privo di potere di rappresentanza ovvero sia sprovvista di organo comune, oppure se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione, l'aggregazione di retisti partecipa nella forma del raggruppamento costituito o costituendo, con applicazione integrale delle relative regole.

Per tutte le tipologie di rete, la partecipazione congiunta alle gare deve risultare individuata nel contratto di rete come uno degli scopi strategici inclusi nel programma comune, mentre la durata dello stesso dovrà essere commisurata ai tempi di realizzazione dell'appalto.

Il ruolo di mandante/mandataria di un raggruppamento temporaneo può essere assunto anche da un consorzio di cui all'articolo 45, comma 1, lettera b), c) ovvero da una sub-associazione, nelle forme di un RTI o consorzio ordinario costituito oppure di un'aggregazioni di retisti. A tal fine, se la rete è dotata di organo comune con potere di rappresentanza (con o senza soggettività giuridica), tale organo assumerà la veste di mandatario della sub-associazione; se, invece, la rete è dotata di organo comune privo del potere di rappresentanza o è sprovvista di organo comune, il ruolo di mandatario della sub-associazione è conferito dai retisti partecipanti alla gara, mediante mandato, dando evidenza della ripartizione delle quote di partecipazione.

L'impresa in concordato preventivo può concorrere anche riunita in raggruppamento temporaneo di imprese purché non rivesta la qualità di mandataria e sempre che le altre imprese aderenti al raggruppamento temporaneo di imprese non siano assoggettate ad una procedura concorsuale.

Le condizioni ostative di cui al presente paragrafo trovano applicazione anche se è coinvolto il progettista, in qualsiasi forma organizzato.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE DEL PROGETTISTA

Il concorrente deve essere in possesso dei requisiti necessari all'espletamento dei servizi relativi alla prestazione di ingegneria e di architettura di seguito definiti.

A tal fine:

a) deve essere in possesso dell'attestazione SOA per la progettazione e l'esecuzione;

ovvero

b) deve indicare in sede di offerta il progettista di cui si avvale;

ovvero

c) partecipare in raggruppamento con un progettista.

Se il concorrente è attestato per prestazione di progettazione ed esecuzione (di cui al precedente punto a) deve comunque indicare il nominativo dei professionisti abilitati e in possesso dei requisiti professionali richiesti nel presente disciplinare.

Per la progettazione può quindi avvalersi dei progettisti presenti nel proprio staff tecnico (firmatari del progetto di fattibilità tecnico-economica, definitivo e di quello esecutivo). I soggetti dello staff tecnico espressamente incaricati della progettazione definitiva ed esecutiva dovranno altresì rendere le dichiarazioni di cui all'art. 80 del Codice dei contratti, nonché le dichiarazioni circa il possesso dei requisiti stabiliti dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 263 del 2 dicembre 2016, indicandoli nella domanda di partecipazione.

Se il concorrente è attestato per la prestazione di sola esecuzione (di cui ai precedenti punti b e c), ovvero pur essendo attestato anche per la progettazione non possieda in parte il requisito richiesto per la progettazione, il progettista indicato (che non assume la qualifica di concorrente) ovvero raggruppato come mandante (concorrente a tutti gli effetti) è scelto tra i soggetti di cui all'art. 46, comma 1 D.Lgs. 50/2016, che si intende integrato con i diversi tipi societari di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 8 febbraio 2013, n. 34. Il progettista indicato o raggruppato come mandante, costituito in una qualsiasi delle forme di cui all'art. 46 del codice, deve essere in possesso, oltre che dei requisiti speciali di cui all'art. 83 comma 1 stabiliti nel prosieguo del presente disciplinare all'art. 6, anche dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016, nonché possedere i requisiti stabiliti dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 263 del 2 dicembre 2016.

Nei sub-raggruppamenti temporanei di progettazione e nei consorzi ordinari deve essere presente e coinvolto come progettista un professionista laureato abilitato da meno di 5 (cinque) anni dalla data del presente Documento, che sia:

a) iscritto al relativo Ordine professionale e legato al concorrente da un vincolo giuridico (dipendente, collaboratore a contratto su base annua, associato ecc..)

SOGGETTI PROGETTISTI AMMESSI ALLA PROCEDURA NEGOZIATA

Il presente incarico può essere affidato agli operatori economici di cui all'art 46 comma 1, lettere a), b), c), d) e) ed f) del D. Lgs. 50/2016 nei limiti e nel rispetto degli artt. 254, 255 e 256 del DPR 207/2010.

Ciascun soggetto non può concorrere per sé e, contemporaneamente, quale componente di altra unità partecipante sotto qualsiasi forma, compresa l'A.T.I., né può partecipare a più unità concorrenti, pena l'esclusione dalla gara del soggetto e delle unità concorrenti di cui risulta partecipante. Il medesimo divieto sussiste per i liberi professionisti qualora si trovino a partecipare alla stessa gara, sotto qualsiasi forma, una società di professionisti o una società di ingegneria delle quali il professionista è amministratore, socio, dipendente o collaboratore coordinato e continuativo; la violazione del divieto comporta l'esclusione dalla gara di entrambi i concorrenti.

Per quanto attiene ai consorzi stabili si richiama quanto stabilito dal disposto dell'art. 47 del D. Lgs. 50/2016.

Alla procedura concorsuale in oggetto non possono, altresì, partecipare coloro che sono inibiti per legge o per provvedimento disciplinare all'esercizio della professione.

In caso di partecipazione in forma singola, il candidato dovrà dimostrare di possedere singolarmente ognuno dei requisiti professionali (titolo di studio/abilitazione ed esperienza professionale richiesta) di cui ai successivi punti. In caso contrario il candidato dovrà dichiarare di costituirsi in una delle forme previste dall'art. 46 del Codice, con le figure necessarie a garantire la completezza dei servizi previsti dal presente disciplinare.

Indipendentemente dalla natura giuridica dei concorrenti sopra indicati, gli incarichi oggetto di appalto dovranno essere espletati da professionisti iscritti negli appositi Albi previsti dai vigenti ordinamenti professionali, o normativa equivalente per concorrenti stabiliti in altri Paesi U.E., personalmente responsabili e nominativamente indicati in sede di presentazione dell'offerta, con la specificazione delle rispettive qualificazioni professionali.

Requisiti di ordine generale:

I candidati non devono trovarsi nelle condizioni di esclusione dalla partecipazione a procedure di appalto di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i. ed essere in possesso dei requisiti di cui al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 02 dicembre 2016 n. 263 "Regolamento recante definizione dei requisiti che devono possedere gli operatori economici per l'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria e individuazione dei criteri per garantire la presenza di giovani professionisti in forma singola o associata, nei gruppi concorrenti ai bandi relativi a incarichi di progettazione, concorsi di progettazione e di idee, ai sensi dell'art. 24, commi 2 e 5 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50".

Nel caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti o consorzio ordinario di concorrenti o GEIE, già costituito o non ancora costituito, i suddetti requisiti devono essere posseduti da ciascun soggetto costituente il richiedente.

Requisiti di idoneità professionale (Art.83c.1lett."a",art.86c.5c.5-bis,allegato XVII - parte II del D.Lgs. n. 50/2016 – artt. 1, 2, 3, 4, 5 del D.M. n. 263/2016):

I requisiti richiesti sono:

- titolo di laurea in architettura, per la progettazione architettonica dei beni vincolati.

Trattandosi come detto di immobile di proprietà pubblica risalente ad oltre 70 anni di bene storico artistico sottoposto a vincoli culturali la progettazione è riservata ai laureati in architettura o muniti di laurea equipollente che consente l'Iscrizione all'Albo degli Architetti sezione A.

Requisiti di capacità economica-finanziaria e tecnico-organizzativa: (Art. 83 c. 1 lett. "b", c. 4 lettere "a", art. 86 c. 4, allegato XVII - parte I del D. Lgs. n. 50/2016, paragrafo 2.2.2 della parte IV della "Linea guida n.1 di attuazione del D.Lgs. n. 50/2016").

Il combinato disposto degli artt. 83, 86, e 135 del D. Lgs. 50/2016 nonché l'allegato XVII del citato codice, stabiliscono i requisiti di accesso da richiedere ai partecipanti alla procedura di servizi. I concorrenti per partecipare alla gara in oggetto, pena l'esclusione, devono essere in possesso dei seguenti requisiti minimi di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa:

- Fatturato globale per servizi di ingegneria ed architettura, di cui all'art. 3, lett. vvvv) del Codice, espletati nei migliori tre esercizi dell'ultimo quinquennio antecedente la pubblicazione del bando.

Importo al netto di IVA e contribuzioni, non inferiore a **2 volte** l'importo a base di gara e quindi pari a € 154.000,00:

- Migliori tre esercizi ultimo quinquennio.

- Importo a base di gara: € 154.000,00

- Requisito minimo - totale fatturato per servizi di ingegneria e di architettura nei migliori tre esercizi del quinquennio: € 308.000,00 (2 volte base di gara)

- Avvenuto espletamento negli ultimi 10 anni di servizi di ingegneria ed architettura, di cui all'art. 3, lett. vvvv) del D. Lgs 50/2016.

Lavori appartenenti ad ognuna delle classi e categorie dei lavori cui si riferiscono i servizi da affidare, individuate sulla base delle elencazioni contenute nelle vigenti tariffe professionali, per un importo globale per ogni classe e categoria pari a 2 volte l'importo stimato dei lavori da progettare e quindi per i seguenti importi minimi:

Categoria	Id. Opera	Descrizione opera	Importo lavori €	Importo lavori requisito minimo €
EDILIZIA	E.22	*Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, oppure di particolare importanza*	€ 630.000,00	€ 1.260.000,00

In caso di raggruppamento temporaneo, detto requisito dovrà essere posseduto cumulativamente dal raggruppamento.

In ogni caso la mandataria dovrà possedere il suddetto requisito in misura percentuale maggioritaria superiore rispetto a ciascuno dei mandanti.

Avvenuto svolgimento negli ultimi 10 anni di due servizi di ingegneria ed architettura, di cui all'art. 3, lett. vvvv) del D. Lgs 50/2016.

Lavori appartenenti ad ognuna delle classi e categorie dei lavori cui si riferiscono i servizi da affidare, individuate sulla base delle elencazioni contenute nelle vigenti tariffe professionali, per un importo totale non inferiore ad un valore di 0,4 volte l'importo stimato dei lavori da progettare, calcolato con riguardo ad ognuna delle classi e categorie e riferiti a tipologie di lavori analoghi per dimensioni e caratteristiche tecniche a quelli oggetto dell'affidamento e quindi per i seguenti importi minimi:

Categoria	Id. Opera	Descrizione opera	Importo lavori €	Importo lavori requisito minimo €
EDILIZIA	E.22	*Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, oppure di particolare importanza*	€ 630.000,00	€ 252.000,00

3. LIVELLO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE, CON SOLUZIONI INNOVATIVE SIA DAL PUNTO DI VISTA DEL RISPARMIO DI ENERGIA CHE DELL'APPROVVIGIONAMENTO

3.1. Identificazione e descrizione degli interventi

Il presente progetto, **LOTTO A**, prevede una serie di interventi specifici che comportano un incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio:

- Sostituzione di una parte dei serramenti esistenti;
- Sostituzione di una parte dei corpi illuminanti esistenti con nuovi elementi con tecnologia a Led.

Gli interventi individuati mirano ad ottimizzare il fabbisogno energetico complessivo dell'immobile.
In riferimento al primo punto i nuovi serramenti saranno in PVC o alluminio con vetro camera stratificato basso emissivo tipo 3.2.3/14 argon/3.2.3 e garantiranno una trasmittanza U non inferiore a 1,30 W/m^{2}K. A livello estetico i serramenti in progetto sono proposti con le medesime tonalità grigio chiaro di quelli esistenti e oggetto di sostituzione in epoca recente.
Per quanto riguarda il secondo aspetto, quello del re-lamping, è un intervento ecosostenibile dal punto di vista energetico. L'impiego di elementi a Led determina una minore dispersione di calore rispetto alle lampade tradizionali. Il progetto consiste nella sostituzione delle vecchie lampadine e faretti con nuove lampade a Led di nuova generazione.
Le lampade a Led sono molto più efficienti dal punto di vista energetico, consumando di meno ed avendo una maggior vita utile.
Infine, dal punto di vista estetico, grazie alle lampade a Led sarà possibile rendere gli ambienti più confortevoli per l'utenza.

Tra gli interventi del **LOTTO B** (non oggetto del presente P.F.T.E.) si evidenzia la possibilità di allacciamento al Teleriscaldamento. Il progetto di teleriscaldamento per la città di Alessandria è frutto di un lungo iter durato oltre tre anni e si propone di realizzare una vera e propria *"Comunità Urbana dell'Energia e dell'Ambiente"* e di mettere in atto un progetto di sviluppo fortemente integrato con la città, per migliorarne l'efficienza energetica e le condizioni ambientali.
In generale, si tratta di un'iniziativa di aziende private che stabiliscono modalità e tempi di realizzazione degli interventi sulla base di una convenzione con il comune ospitante. Nel caso di Alessandria, l'azienda privata proponente è la EGEA.
L'impianto di teleriscaldamento previsto per la città di Alessandria consiste in una rete che a regime raggiungerà quasi 800 edifici: sono stati già realizzati i primi 2 lotti di progetto -quartiere

Cristo e quartiere Europa - gestiti rispettivamente da Alessandria Calore il primo, Telenergia il secondo, entrambi afferenti al Gruppo Egea. Molti privati cittadini, ma soprattutto condomìni, hanno avuto quindi la facoltà di allacciarsi per la fornitura di riscaldamento ed ACS (l'allacciamento al teleriscaldamento consente infatti la sola fornitura di acqua per riscaldamento ed ACS, mentre le utenze per la fornitura di gas alimentare restano in essere, come anche le utenze per la fornitura di energia elettrica). Ciononostante i risparmi finali vanno dal 10 al 15% in bolletta, e si sommano ai vantaggi derivanti dall'assenza di manutenzioni delle caldaie, dalla riduzione delle situazioni di rischio e dall'abbattimento dell'inquinamento locale.
Telenergia-Gruppo Egea ha in progetto di completare la copertura sulla città di Alessandria nei prossimi 5-6 anni, con gli ultimi 4 lotti di intervento sui 6 previsti.
Da cronoprogramma, il lotto in cui è inserito l'immobile del Soggiorno Borsalino è il lotto 3, il prossimo dopo i due già realizzati ed in corso di completamento. Quindi si presume che l'azienda, se rispetta i tempi di avvio e completamento del cantiere, sarà pronta ad offrire la copertura dell'impianto nel lotto interessato in un tempo relativamente breve.

Sempre sotto il profilo dell'efficientamento energetico potrà essere valutata la necessità di riqualificare gli ascensori esistenti con una serie di lavori di adeguamento che consistono nella sostituzione degli attuali impianti idraulici con nuovi impianti ad azionamento elettrico. L'ascensore elettrico riduce, infatti, i consumi sia in fase di spunto che in quella di movimento, con relativo risparmio in termini di energia elettrica.

La visione futura di sviluppo del Soggiorno Borsalino prevede, infine, una rivalutazione del fabbisogno, delle modalità di produzione e/o scambio sul posto dell'energia elettrica; eventualmente si potrebbe optare per un incremento delle pannellature fotovoltaiche anche in relazione all'attuale situazione dei manufatti, ora interamente gestiti e manutenuti da un'azienda privata che ha acquisito il diritto di superficie ed ha proceduto all'installazione già alcuni anni fa.

Alessandria, 22/07/2022

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Asti
Iscrizione Albo N. 1248
Geometra Mirko Ponzo

I Tecnici
PROGECO ENGINEERING SRL
Arch. ICARDI Giacomo
Geom. PONZO Mirko

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI ASTI
Arch. ICARDI GIACOMO N. 12