



COMUNE DI BOLOGNA

**DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E PATRIMONIO**  
**SETTORE GESTIONE BENE PUBBLICO**  
**U.I. Manutenzione Edilizia**

## **Progetto di fattibilità tecnica economica**

*PON METRO Asse 2.1.2 e Asse 4.2.1. Ex-Mercato  
San Donato - interventi di ristrutturazione e di  
efficientamento energetico e strutturale*

**PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2022-2024**

**II ADEGUAMENTO 2022**

**Cod. int. 6422 - Importo € 4.383.781,72.**

Bologna, li 3 maggio 2022.

Il Responsabile del Procedimento  
*Ing. Simone Stella*

Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.



Bologna 

## Premessa

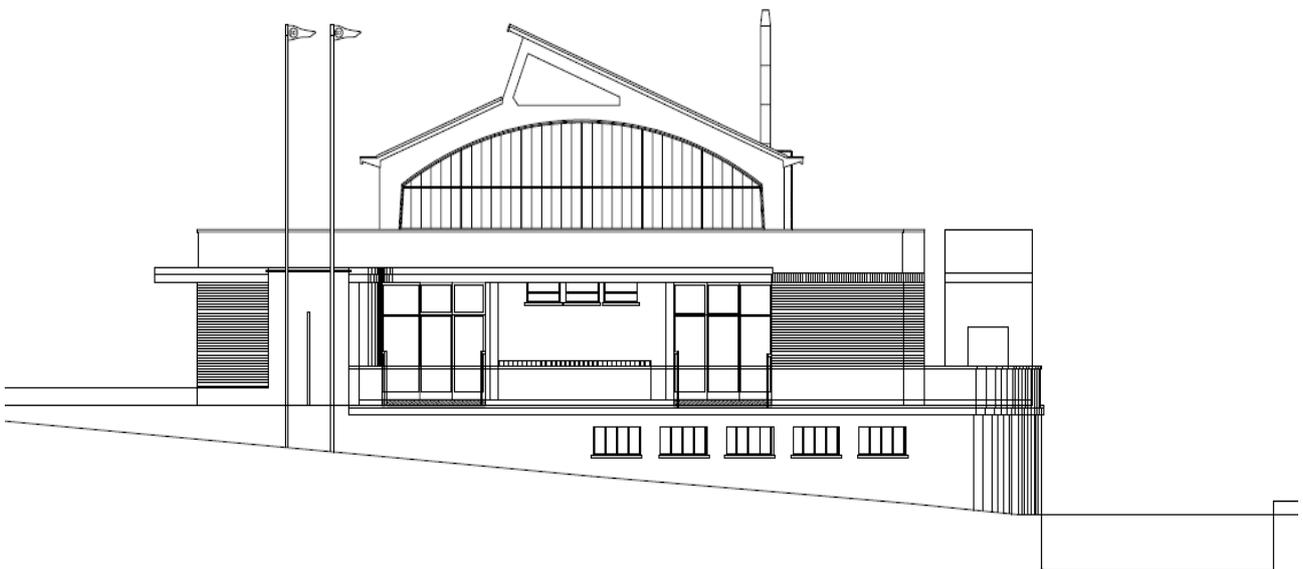
- con deliberazione PG 19042/2017 del 24.1.2017 è stato approvato il Piano Operativo Città di Bologna nell'ambito del Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane" FESR/FSE 2014/20;
- nell'ambito di tale Piano Operativo sono definiti due assi di intervento, l'Asse 2 (Energia sostenibile e qualità della vita) e l'Asse 4 (Infrastrutture per l'inclusione sociale) che si sostanziano in progetti di rigenerazione energetica (Progetto BO2.1.2., finanziato per Euro 9.417.789,63) e riqualificazione di immobili destinati a favorire l'inclusione sociale (Progetti BO4.1.1a e BO4.2.1a finanziati per Euro 2.655.579,94 per il progetto BO4.1.1a e Euro 7.376.610,94 per il progetto BO4.2.1a );
- durante il percorso "Collaborare è Bologna" sono stati selezionati alcuni immobili sui quali è possibile sviluppare le strategie del Piano, con particolare attenzione, dove possibile, alla integrazione fra gli obiettivi degli Assi 2 e 4;
- con deliberazione PG 74811/2017 del 14.03.2017 sono stati approvati gli indirizzi per l'attività dei procedimenti finalizzati alla attuazione di interventi straordinari tra cui gli interventi edilizi ed impiantistici previsti dall'asse 2 e dall'asse 4 del Piano Operativo Città di Bologna nell'ambito del Programma Operativo Nazionale Città Metropolitana;
- con determina PG 449659 del 4 novembre 2020 è stato aggiudicato il servizio di progettazione definitiva ed esecutiva relativa all'intervento di ristrutturazione dell'ex Mercato San Donato al RTP Settanta7 Studio Associato e ArchLiving s.r.l. e in data 01 febbraio 2021 è stato stipulato il contratto Rep. n. 212890/2021;
- Il RTP Settanta7 Studio Associato e ArchLiving s.r.l., preliminarmente all'avvio del servizio di progettazione, ha richiesto alcuni approfondimenti tramite sopralluoghi visivi ed indagini strumentali allo scopo di valutare i possibili scenari per la riqualificazione dell'immobile da adibire a spazi comuni per attività di inclusione ed innovazione sociale;
- a seguito degli approfondimenti conoscitivi e degli esiti delle prove il RTP affidatario ha redatto una "relazione di valutazione degli scenari", analizzando i benefici e le criticità delle alternative possibili per la riqualificazione dell'immobile dell'ex Mercato San Donato, individuate quali due possibili scenari di intervento, di seguito sinteticamente descritti:
  - scenario 1: interventi di efficientamento energetico e strutturale, con riqualificazione dell'immobile;
  - scenario 2: ristrutturazione edilizia con demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione di un nuovo edificio;



- Il RTP, valutando criticamente e con dati oggettivi lo scenario di intervento ottimale ai fini dei risultati conseguibili per il miglioramento sismico, l'efficientamento energetico, la riqualificazione funzionale e l'adeguamento antincendio, ha concluso con osservazioni puntuali e motivate la suddetta relazione determinando la non convenienza della riqualificazione dell'edificio esistente e ritenendo che lo scenario 2 rappresenti la miglior soluzione progettuale permettendo inoltre il raggiungimento dei parametri caratteristici di un "edificio ad energia quasi zero" n-Zeb [Nearly Zero energy building]
- il Comune di Bologna ritiene condivisibile ed accettabile tale ipotesi di intervento che consente la trasformazione dell'edificio esistente in un edificio n-Zeb e quindi incentivabile tramite il contributo da parte del Gestore dei Servizi Energetici (GSE) come previsto dal DM 16 febbraio 2016.

## Inquadramento generale

L'edificio oggetto del presente intervento, ex mercato rionale del quartiere San Donato a Bologna, è stato costruito negli anni 50 del secolo scorso ed è di proprietà del Comune di Bologna: è attualmente utilizzato per molteplici attività nel campo della musica, dell'arte, del design, della cucina.



## Descrizione intervento

Il presente progetto prevede un intervento di ristrutturazione edilizia con la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti e la realizzazione di un edificio compatto e unitario, disposto su più livelli e con un'impronta a terra inferiore rispetto a quella attuale. Il nuovo edificio offrirà al quartiere ed all'intera comunità di Bologna gli spazi catalizzatori delle attività di inclusione ed innovazione sociale; verrà costruito nello stesso lotto su cui insiste quello attuale e potrà coniugare in un'unica soluzione tutte le necessità ed esigenze emerse a livello tecnico-funzionale, finanziario, amministrativo e temporale, senza trascurare la complessa morfologia del lotto.

## Autorizzazioni e vincoli

L'intervento in oggetto, inquadrabile come demolizione con ricostruzione di volume inferiore a quello esistente, si configura come una "qualificazione edilizia trasformativa" e si attua con intervento diretto secondo la norma del Regolamento edilizio, nel rispetto delle azioni del PUG; per ottemperare ad alcune prescrizioni, quali i parcheggi pertinenziali, è necessaria una deroga urbanistica.

L'edificio, costruito alla fine degli anni 50, non ha vincoli da parte della Soprintendenza e non presenta interesse documentale ai sensi degli strumenti urbanistici approvati.

Occorrerà procedere alla richiesta di autorizzazione sismica così come previsto dalla L.R. n. 19 del 2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico".

E' necessario, preliminarmente al cantiere, provvedere allo spostamento dei chioschi/piazzole in concessione insediate sulla superficie oggetto di intervento: a tal fine nel 2° adeguamento del Piano Triennale dei Lavori Pubblici 2022-2024, è stato previsto un apposito intervento con codice 6720.

## Sicurezza cantieri

L'intervento qui descritto rientra nel campo di applicazione del Titolo IV del D.Lgs 81/08 e sarà necessario predisporre apposito Piano di Sicurezza e Coordinamento.

## Calcolo sommario della spesa

Lo studio di fattibilità tecnica economica qui sviluppato è stato quantificato in un importo complessivo di **Euro 4.383.781,72** (quattromilionitrecentottantatremilasettecentottantuno/72) oneri fiscali compresi.

Il quadro economico è il seguente:



**IMPORTI DEI LAVORI IN APPALTO – REV APRILE 2022**

<b>IMPORTI DEI LAVORI IN APPALTO</b>	Importo
Importo lavori	€ 3.550.000,00
Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 150.000,00
<b>TOTALE A</b>	<b>€ 3.700.000,00</b>

<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>	Importo
IVA al 10% sui lavori	€ 370.000,00
Incremento spese tecniche per progettazione definitiva, esecutiva, CSP D.Lgs 81/2008 e smi (ribassato del 50,77%) per aumento importo lavori	€ 25.295,14
Spese tecniche per prenotazione contributo G.S.E., compresa diagnosi energetica dell'esistente e APE, relazione geologica, indagini geognostiche, sismiche, analisi terreno e analisi materiale edilizio	€ 20.000,00
CNPAIA (4% su spese tecniche B.2)	€ 1.811,81
IVA (22% su spese tecniche B.2 e CNPAIA B.3)	€ 10.363,53
Spese tecniche (Cse e DO impianti..)	€ 100.000,00
<b>TOTALE SPESE TECNICHE</b>	<b>€ 157.470,47</b>
<b>Anac ( lavori + nuovi incarichi)</b>	<b>€ 630,00</b>
Incentivo 113 del d.lgs. 50/2016 (2%), rideterminato con coefficiente 0,8	€ 59.200,00
Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti indagini e prove di laboratorio, allacciamento ai pubblici servizi e modifica reti impreviste arrotondamenti	€ 96.481,25
<b>TOTALE B</b>	<b>€ 683.781,72</b>

**TOTALE (A.+B.)** € **4.383.781,72**

L'intervento è parte del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2022-2024, annualità 2022, Il adeguamento 2022, cod. int. 6422 per un importo di € 4.383.781,72.

Bologna, li 3 maggio 2022

Il Responsabile del Procedimento  
*Ing. Simone Stella*

Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.

