

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

COMUNE DI TRANI

**Lavori di restauro e ri-funzionalizzazione di Palazzo Carcano
da destinare a sede del Tribunale di Trani**

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA



**PROGETTO - Relazione tecnico illustrativa -
Stima sommaria dei costi- Quadro Economico - Cronoprogramma**

COMMITTENTE: AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE REGIONALE PUGLIA e BASILICATA
Direttore Regionale: Dott. Vincenzo CAPOBIANCO

TAV.:

RESPONSABILE UNICO PROCEDIMENTO (RUP): Ing. Davide Ardito
Responsabile U.O. Servizi Tecnici: Ing. Davide Ardito
Assistente al RUP: Arch. Guglielmi, Ing. Labellarte, Geom. Santoruvo

PROGETTISTI: Ing. Davide Ardito Arch. Valentina Guglielmi

SCALA:

Data: giugno 2019



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

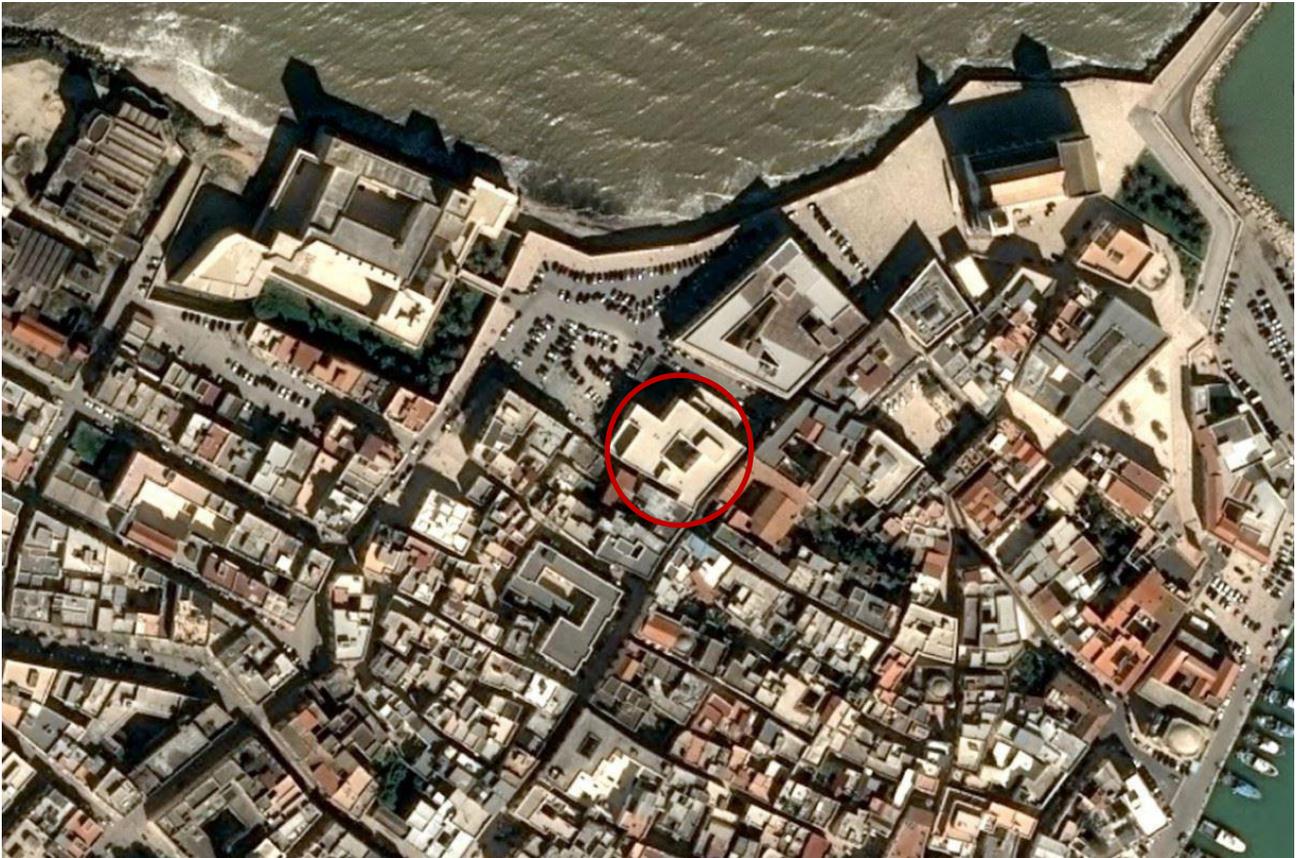
**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
RELAZIONE GENERALE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

Sommario

1 Premessa Generale	3
2 Situazione amministrativa: piano di razionalizzazione	5
3 Localizzazione dell'intervento	6
4 Stato di fatto	10
4.1 Il primo progetto di ristrutturazione (1994-2013)	11
5 Proposta progettuale.....	12
5.2 Quadro esigenziale del Tribunale.....	16
6 Riferimenti normativi	20
7. Pareri da acquisire per la realizzazione dell'intervento	20
8. Requisiti e prestazioni.....	21
9. Calcolo sommario della spesa e quadro economico	21
10 Conclusioni sulla fattibilità tecnico-economica	23
11. Cronoprogramma	

1 Premessa Generale

L'immobile oggetto di analisi è situato in una zona nevralgica del centro storico di Trani, nelle immediate vicinanze di edifici simbolo della città, quali il castello Svevo e la cattedrale, nonché a ridosso di Palazzo Torres e Palazzo Candido, questi ultimi già sedi storiche del Tribunale di Trani.



Individuazione del compendio immobiliare

L'edificio di Palazzo Carcano, sito in Via Beltrani nn. 8-10 è censito al Catasto fabbricati del Comune di Trani al Fg. 15, p.lla 1241 e attualmente è iscritto alla categoria catastale F/4, in quanto allo stato di rustico.

Si compone di un unico corpo di fabbrica che si articola intorno ad una corte centrale e si sviluppa su tre livelli fuori terra, ciascuno di diversa superficie, per un totale di circa 4.500 mq di superficie coperta, oltre a circa 550 mq tra corte interna e superficie esterna di pertinenza. L'edificio è delimitato da via Accademia dei Pellegrini a nord, via Beltrani a est, vico Carlo D'Angiò a sud e dalla Piazza Re Manfredi a Ovest, zona attualmente adibita a parcheggio.

L'immobile è stato acquistato dal Comune nel 2001 dalla Mensa vescovile di Trani, per destinarlo a sede dei nuovi uffici giudiziari, al fine di consentire un regolare funzionamento delle attività giudiziarie.

In data 29/01/2018 è stato formalizzato il trasferimento del bene in questione mediante atto di cessione a titolo gratuito, da parte del Comune di Trani nei confronti dello Stato, rappresentato dall'Agenzia del Demanio.

L'immobile è stato oggetto di un precedente intervento, iniziato nel 2004 e terminato, dopo numerose sospensioni dei lavori, anche a seguito del rinvenimento di manufatti di interesse archeologico che hanno reso necessario l'affidamento di un incarico di consulenza archeologica con annesse indagini stratigrafiche (affidata al dott. Ciminale, con contratto stipulato in data

17/05/2005 rep. n. 3922, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza stessa), nel 2013 dopo la redazione di due perizie di variante, nel 2009 e nel 2012.

L'incremento dei costi rispetto alle previsioni iniziali, ha comportato la realizzazione dei soli interventi strutturali. Tali lavori non hanno riguardato però la totalità dell'edificio, avendo escluso una porzione a piano terra, poiché già occupata.

Inoltre si evidenzia il fatto che, poiché il progetto iniziale è stato redatto nel 2004, la progettazione strutturale dello stesso e delle successive varianti è stata svolta in ottemperanza alla L. n.64/74 e al D.M. 16.01.1996.

Allo stato attuale l'immobile, come già evidenziato, risulta nello stato di rustico, ad eccezione della piccola porzione a piano terra su Via Accademia dei Pellegrini che risulta, ad oggi, occupata dagli uffici del Ministero della Giustizia.

Sull'immobile gravano i seguenti vincoli:

- il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Puglia, con provvedimento del 19/12/2002 (trascrizione rg. N. 5863, rp. N. 4421, presentazione n.53 del 20.03.2003), ha accertato l'importanza storico artistica dell'immobile, autorizzandone l'alienazione ai sensi dell'art. 10 del D.P.R.N. 283/2000, e, per effetto del succitato vincolo, l'immobile potrà essere destinato esclusivamente a sede degli Uffici Giudiziari;
- per quanto attiene le interpretazioni identitarie e statutarie del paesaggio regionale espresse nell'Atlante del Patrimonio Ambientale, Territoriale e Paesaggistico del PPTR, approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato sul BURP n. 40 del 23.03.2015, si rappresenta che l'area d'intervento appartiene all'ambito paesaggistico definito "Puglia Centrale" e, specificamente nella perimetrazione della figura territoriale "Piana olivata del nord barese".

L'obiettivo degli interventi proposti è quello di rendere l'immobile nuovamente fruibile, dal punto di vista della sicurezza strutturale e dell'adeguamento funzionale, come sede degli uffici giudiziari di Trani (allo scopo il Ministero della Giustizia ha messo a reso disponibile un finanziamento di €2.000.000,00).

L'intera operazione si inserisce in un più ampio piano di razionalizzazione che coinvolge gli uffici Giudiziari di Trani (riallocazione di uffici e archivi) che consentirà il totale abbattimento dei costi derivanti da locazioni passive nonché un elevato vantaggio logistico funzionale per l'attività degli uffici stessi che verranno raggruppati in tre edifici storici e di pregio vicini l'uno all'altro.

Tenuto conto, inoltre, degli importanti ritrovamenti archeologici rinvenuti nell'area di pertinenza di Palazzo Carcano, la strategia progettuale proposta comprende la possibilità di destinare alcuni spazi al piano terra a funzione informativa/espositiva, rendendo contemporaneamente fruibile sia l'area di scavo archeologico esterna all'edificio, che alcuni spazi interni che già ospitano alcuni reperti lapidei.

La creazione di spazi a valenza "museale", attraverso la strutturazione di percorsi differenziati rispetto alla funzione "giudiziaria", allestiti con pannelli informativi tematici (l'evoluzione della città in epoca medievale e la storia di Palazzo Carcano ad esempio) e l'allestimento di alcuni reperti archeologici già in situ (Colonna Miliare della Via Traiana e vari basolati della stessa), da progettare in stretta collaborazione con la Soprintendenza competente, consentirebbe di realizzare un contenitore idoneo a soddisfare sia l'esigenza della Pubblica Amministrazione che la necessità di spazi culturali.

2 Situazione amministrativa: piano di razionalizzazione

L'attuale situazione allocativa degli Uffici Giudiziari nel Comune di Trani vede l'utilizzo di diversi immobili di proprietà dello Stato, in comodato gratuito e in locazione passiva.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle attuali occupazioni come da applicativo Ratio.

CODICE BENE	REGIONE	PROV	COMUNE	INDIRIZZO	SPECIFICHE OCCUPAZIONE	AMMINISTRAZIONE CENTRALE	AMMINISTRAZIONE UTILIZZATRICE	MQ/ADDETTO
BT0034-01	PUGLIA	BT	TRANI	Piazza Duomo,10	OCCUPAZIONE DA MANTENERE ID 40	MINISTERO DELLA GIUSTIZIA	DIPARTIMENTO DELL' ORGANIZZAZIONE GIUDIZIARIA, DEL PERSONALE E DEI SERVIZI	19,45
BT0032-01	PUGLIA	BT	TRANI	Piazza Mazzini,snc	OCCUPAZIONE DA MANTENERE ID 39 -Porzione di PALAZZO BORSELLINO	MINISTERO DELLA GIUSTIZIA	DIPARTIMENTO DELL' ORGANIZZAZIONE GIUDIZIARIA, DEL PERSONALE E DEI SERVIZI	8,42
BAD0082	PUGLIA	BT	TRANI	Via Beltrani,8 e 9	OCCUPAZIONE DA MANTENERE ID 38	MINISTERO DELLA GIUSTIZIA	DIPARTIMENTO DELL' ORGANIZZAZIONE GIUDIZIARIA, DEL PERSONALE E DEI SERVIZI	41,25
BT0029-01	PUGLIA	BT	TRANI	Via Montegrappa ,16	OCCUPAZIONE DA MANTENERE ID 51	MINISTERO DELLA GIUSTIZIA	DIPARTIMENTO DELL' ORGANIZZAZIONE GIUDIZIARIA, DEL PERSONALE E DEI SERVIZI	9,02
BT0030-01	PUGLIA	BT	TRANI	Via Papa Giovanni XXIII	OCCUPAZIONE DA ELIMINARE- vedi ID 52	MINISTERO DELLA GIUSTIZIA	DIPARTIMENTO DELL' ORGANIZZAZIONE GIUDIZIARIA, DEL PERSONALE E DEI SERVIZI	
BT0031-01	PUGLIA	BT	TRANI	corso Cavour ,83	OCCUPAZIONE DA MANTENERE ID 50 -PALAZZO SARRI-NIGRETTI	MINISTERO DELLA GIUSTIZIA	DIPARTIMENTO DELL' ORGANIZZAZIONE GIUDIZIARIA, DEL PERSONALE E DEI SERVIZI	46,65
BT0035-01	PUGLIA	BT	TRANI	piazza Cesare Battisti ,1	OCCUPAZIONE DA MANTENERE ID 48	MINISTERO DELLA GIUSTIZIA	DIPARTIMENTO DELL' ORGANIZZAZIONE GIUDIZIARIA, DEL PERSONALE E DEI SERVIZI	16,45
BT0036-01	PUGLIA	BT	TRANI	piazza Trieste ,1	OCCUPAZIONE DA MANTENERE ID 49	MINISTERO DELLA GIUSTIZIA	DIPARTIMENTO DELL' ORGANIZZAZIONE GIUDIZIARIA, DEL PERSONALE E DEI SERVIZI	44,24
BT0030-01	PUGLIA	BT	TRANI	via Papa Giovanni XXIII , 77	OCCUPAZIONE DA MANTENERE ID 52	MINISTERO DELLA GIUSTIZIA	DIPARTIMENTO DELL' ORGANIZZAZIONE GIUDIZIARIA, DEL PERSONALE E DEI SERVIZI	

Come si evince dalla tabella riportata, risultano in essere, tra le varie occupazioni, tre locazioni passive: Palazzo Nigretti, per un totale di 1653 mq, l'immobile di via Montegrappa, per una superficie pari a 390 mq (entrambe per un canone annuo complessivo pari a € 273.000), nonché un capannone ad uso archivi ubicato in via Papa Giovanni XXIII per un canone pari a € 41.000.

L'operazione di razionalizzazione proposta, nella quale la rifunzionalizzazione di Palazzo Carcano ricopre un ruolo strategico, prevede una completa riorganizzazione degli Uffici Giudiziari all'interno degli immobili coinvolti.

Alcune delle attuali occupazioni in comodato, come rappresentato nel fascicolo "quadro esigenziale" dalla stessa Amministrazione (in allegato), risultano sottodimensionate rispetto al personale attualmente impiegato, alle previsioni di aumento dello stesso a breve/medio termine ed in considerazione dei flussi medi annui di affluenza di pubblico/personale esterno che necessitano rispettivamente di nuovi spazi da adibire ad uso ufficio nonché ad aule di udienza.

Come rilevabile dal portale Ratio, infatti, diversi immobili in comodato gratuito presentano un parametro mq/addetto nettamente inferiore al parametro minimo relativo agli edifici esistenti (in merito si precisa che laddove, invece, si riscontra un parametro superiore alla soglia stabilita, lo stesso è condizionato da fattori legati alla conformazione architettonica degli immobili storici che non consente la piena adattabilità funzionale degli spazi con la creazione inevitabili "spazi morti" non razionalizzabili).

Relativamente all'uso governativo di Palazzo Gadaleta, inoltre, si rappresenta che, sebbene la superficie in uso risulti pari a circa 3000 mq, quella realmente disponibile all'Amministrazione, in virtù delle condizioni strutturali dell'immobile che hanno reso inagibile la maggior parte degli spazi, è nettamente inferiore.

Il fabbisogno in aumento, quantificato in virtù di quanto rappresentato dall'Amministrazione anche a causa della chiusura degli Uffici periferici, ammonta a circa mq 2.575 ai quali si aggiungono circa 500 mq aggiuntivi per aule di udienza, a fronte dei 1.100 attualmente impiegati.

Tanto premesso, al fine di garantire all'amministrazione usuaria la possibilità di svolgere correttamente le proprie funzioni, il piano di razionalizzazione prevede la seguente riorganizzazione delle occupazioni:

- chiusura della locazione passiva attualmente in essere in Palazzo Nigretti con riallocazione di 1.120 mq ca. all'interno di Palazzo Carcano e dei restanti 533 mq all'interno di Palazzo Gadaleta;
- chiusura della locazione passiva attualmente in essere in Via Montegrappa e riallocazione degli uffici dell'UNEP all'interno di Palazzo Gadaleta;
- chiusura della locazione passiva attualmente in essere in via Papa Giovanni XXIII e riallocazione degli spazi per archivi all'interno di Palazzo Carcano;
- spostamento di parte delle funzioni attualmente allocate all'interno di Palazzo Torres all'interno di Palazzo Candido, e conseguente riallocazione di parte delle funzioni attualmente allocate all'interno di Palazzo Candido all'interno di Palazzo Carcano (per circa 1.000 mq);
- riorganizzazione degli spazi occupati in Palazzo Gadaleta, oggetto di finanziamento per interventi di manutenzione straordinaria per il recupero della funzionalità strutturale, per la riallocazione degli uffici sopra indicati e il conseguente spostamento di funzioni in esso attualmente ospitate nell'immobile di Palazzo Carcano (per circa 800 mq).

Il risparmio complessivo dell'operazione, derivante dalla rifunzionalizzazione di Palazzo Carcano e dalla chiusura di locazioni passive, ammonta a € 314.000 al netto di IVA (€ 383.080 comprensivi di IVA).

Tuttavia, in considerazione dell'aumentato fabbisogno dell'Amministrazione, come sopra indicato, va considerato anche il risparmio indiretto derivante dalla mancata apertura di nuove locazioni passive.

A titolo esemplificativo, è stato stimato, su base media OMI, il canone annuale relativo ad una o più ipotetiche locazioni passive nella stessa zona di riferimento per una superficie complessiva pari a mq 3.000 (fabbisogno in aumento dell'Amministrazione). Il valore unitario medio OMI desunto dal portale Geopoi ammonta a 5,65 €/mq mensili per un canone complessivo pari a 203.400 €/anno.

Pertanto, è possibile considerare un risparmio complessivo pari a € 586.480/anno.

3 Localizzazione dell'intervento

Si riportano di seguito gli stralci relativi al PUG e al foglio di mappa catastale.



Stralcio di PUG



Stralcio estratto di mappa catastale

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente PUG, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009, l'area di interesse ricade all'interno della perimetrazione della "zona A1 – Centro Storico" disciplinata dall'art. 6.01 delle NTA del Piano. Le modalità di intervento ammesse sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, completamento delle "architetture interrotte".

L'area risulta, inoltre, ricompresa all'interno della perimetrazione dei "territori costruiti".

Il PUG individua come "territori costruiti", anche in applicazione dall'art.1.03 delle NTA del PUTT/P della Regione Puglia e dell'art.1 della legge 431/1985, le aree che, ancorchè non tipizzate come zone omogenee "B" dagli strumenti urbanistici vigenti ne abbiano di fatto le caratteristiche (ai sensi del DIM n.1444/1968), vengano riconosciute come regolarmente edificate (o con edificato già "sanato" ai sensi della legge n.47/1985), o siano intercluse nell'interno del perimetro definito dalla presenza di maglie regolarmente edificate.

Inoltre sull'immobile risulta gravare un vincolo che ne disciplina la destinazione ad uffici giudiziari per le esigenze del Ministero della Giustizia, imposto dal Ministero dei Beni culturali con autorizzazione del 19/12/2002 (trascrizione rg. N. 5863, rp. N. 4421, presentazione n.53 del 20.03.2003).

Di seguito lo stralcio relativo al PUG.



Per quanto attiene le interpretazioni identitarie e statutarie del paesaggio regionale espresse nell'Atlante del Patrimonio Ambientale, Territoriale e Paesaggistico del PPTR, approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato sul BURP n. 40 del 23.03.2015, si rappresenta che l'area d'intervento appartiene all'ambito paesaggistico definito "Puglia Centrale" e, specificamente nella perimetrazione della figura territoriale "Piana olivata del nord barese".

Si riportano di seguito lo stralcio IGM 1:25000.



Normazione di tutela paesaggistica

In riferimento al Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), dall'analisi delle tavole tematiche si rappresenta quanto segue.

Struttura idro-geo-morfologica

- *Beni paesaggistici*: l'area d'intervento è interessata da "**Territori costieri**", disciplinati dagli indirizzi di cui all'art. 43, dalle direttive di cui all'art. 44 e dalle prescrizioni di cui all'art. 45 delle NTA del PPTR;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: l'area d'intervento non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della struttura idro-geo-morfologica.

Struttura ecosistemica e ambientale

- *Beni paesaggistici*: l'area di intervento non è interessata da beni paesaggistici della struttura eco sistemica e ambientale;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: l'area di intervento non è interessata ulteriori contesti della struttura ecosistemica e ambientale;

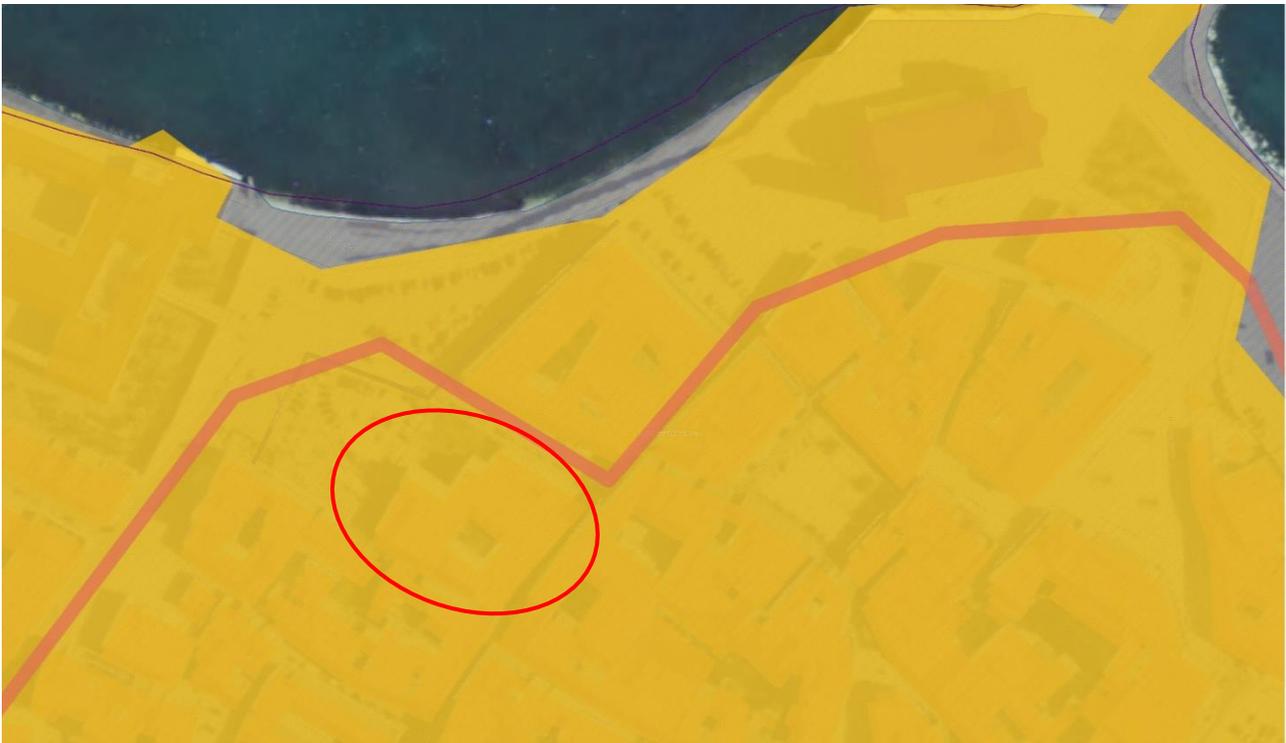
Struttura antropica e storico - culturale

- *Beni paesaggistici*: l'area di intervento non è interessata da beni paesaggistici della struttura antropica e storico - culturale;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: l'area di intervento è interessata da ulteriori contesti della struttura antropica e storico - culturale e , specificamente ricade all'interno della perimetrazione della "**città consolidata**" e risulta perimetrata su due lati da una "**strada a valenza paesaggistica**".

Di seguito lo stralcio relativo al PPTR.



PPTR Puglia 2017 - Idrologia - Territori costieri
Territori costieri



PPTR Puglia 2017 - Culturali - Citta' consolidata
Citta' consolidata

PPTR Puglia 2017 - Percettivi - Strade e luoghi panoramici
Strade a valenza paesaggistica

Con riferimento a quanto sopra riportato, la fattibilità dell'intervento è subordinata all'acquisizione del parere favorevole, espresso sul progetto definitivo, della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.L.gs 42/2004 e al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in deroga ai sensi dell'art. 95 delle NTA del PPTR.

In merito è stato acquisito il parere preliminare favorevole della Soprintendenza rilasciato con nota acquisita con prot. n. 2019/9854 del 05/06/2019 e si sta avviando l'iter di acquisizione del parere preliminare alla procedura di deroga paesaggistica tramite conferenza di servizi.

4 Stato di fatto

Come già illustrato, il fabbricato si articola su tre piani fuori terra, ha struttura portante in muratura con orizzontamenti voltati a piano terra, mentre ai piani superiori sono presenti solai piani in latero cemento, realizzati in occasione degli interventi di ristrutturazione ultimati nel 2013, in sostituzione dei solai originari.

Come si evince dalla tabella di seguito, i tre piani hanno superficie differente, per un totale di circa 4500 mq di superficie lorda coperta, 147 mq di corte interna scoperta e 960 mq di superficie scoperta tra area di pertinenza esterna e superfici terrazzate, per un totale complessivo di 5630 mq circa.

Palazzo Carcano - Trani				
LIVELLO	Superficie Lorda (mq)	Corte Interna (mq)	Spazi esterni (mq)	Superf. Totale (mq)
Piano terra	1723,82	147,34	564,24	2435,4
Piano Primo	1467	-	264,64	1731,64
Piano Secondo	1330,64	-	132,53	1463,17
Totali	4521,46	147,34	961,41	5630,21

Il prospetto su Via Beltrani è l'unico caratterizzato dai conci in pietra a vista, con il grande portale d'ingresso sottolineato da conci in pietra lavorati e decorati. Il prospetto è scandito da marcapiani in pietra orizzontali. Le aperture sono definite da semplici cornici in pietra, prive di qualsiasi decorazione. Su tale prospetto sono presenti due archi, uno dei quali murato nel corso del XX sec., come si evince da foto d'archivio degli anni 10-20. Il suo ripristino consentirebbe la riapertura e quindi la viabilità su Via Carlo D'angiò, attualmente vicolo chiuso, fortemente voluta dalla Soprintendenza.

Tutti gli altri prospetti dell'edificio sono stati oggetto di pesanti interventi di ristrutturazione, risultano completamente intonacati, e privi di qualsiasi elemento architettonico decorativo. Lo stato manutentivo dei prospetti appare modesto, con diffusi fenomeni di umidità di infiltrazione e degrado dovuto a percolamento delle acque meteoriche.

L'immobile, fatta eccezione per la parte occupata e il portone d'ingresso principale, è totalmente privo di infissi e finiture.

L'area esterna è delimitata da un muro in cemento armato sormontato da una recinzione in orso-grill.

Il cortile interno è caratterizzato dalla presenza di due contrafforti in muratura e, allo stato attuale, si presenta coperto da vegetazione spontanea infestante..

Tutti i solai piani latero-cementizi sono stati oggetto dell'intervento di ristrutturazione sopra citato, che ha riguardato anche il consolidamento strutturale di alcune strutture portanti e non in elevazione. Sono presenti tre nuclei scala in c.a., tutti di nuova realizzazione, così come due vani ascensore, in muratura portante di tufo. L'immobile è "a rustico" e totalmente privo di impianti.

4.1 Il primo progetto di ristrutturazione (1994-2013)

Con provvedimento di GC n. 995 del 14/05/1990 è stato affidato l'incarico relativo alla redazione del progetto esecutivo e Direzione lavori per la ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'immobile all'Ing. Marco Cortese, successivamente sottoposto all'approvazione della Commissione Straordinaria e del C.T.A di Bari.

L'ultima modifica del progetto è stata apportata in seguito al voto n. 29/97 del C.T.A. di Bari a seguito della quale, il progetto, debitamente modificato, è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 01/07/1998 per un quadro economico pari a lire 9.300.000.000,00 di cui lire 5.926.125.929,00 per importo lavori a base d'asta (in euro 4.803.049,16), successivamente adeguato, con determinazione dirigenziale n. 657 del 13/11/2003, per un importo complessivo pari a € 5.371.152,00 di cui € 2.989.255,29 per importo lavori a base d'asta.

Con nota prot. n. 20524 del 14/03/1996, acquista al prot. del Comune di Trani con N. 9628 del 21/03/1996, la Soprintendenza ha rilasciato il nulla osta alla realizzazione dell'intervento di ristrutturazione di cui al progetto esecutivo.

Con determinazione dirigenziale n. 282 del 08/04/2004 è stata disposta l'aggiudicazione in via definitiva all'A.T.I. "CO.CE.RE.ST. scarl – COMI s.r.l." di San Nicola La Strada (CE) con ribasso pari al 19,114 % per un importo pari a € 2.417.899,96 al netto di IVA al 10%.

Il contratto è stato stipulato in data 16/06/2004 rep. N. 3871 registrato a Trani il 30/06/2004 n. 1194.

La consegna parziale dei lavori è avvenuta con Verbale del 22/07/2004 e i lavori hanno avuto inizio in data 23/08/2004.

A causa dell'impossibilità di operare in alcuni ambienti per presenza di condizioni igienico sanitarie non adeguate, con determinazione dirigenziale n. 862 del 14/12/2004 è stato disposto l'affidamento dell'intervento di bonifica e disinfezione dei suddetti ambienti alla ditta "A.P.E. s.r.l.".

A seguito di un sopralluogo, effettuato dalla dott.ssa Depalo del Centro Operativo di Bari della Soprintendenza Archeologica, durante l'esecuzione dei lavori, è stata riscontrata la presenza di alcune cisterne e altre strutture murarie di interesse archeologico presumibilmente di età medievale.

Pertanto, con nota prot. n. 19517 del 11/11/2004 è stata disposta una perizia archeologica comprensiva di saggi da effettuarsi a carico del Comune di Trani sotto la direzione scientifica della Soprintendenza stessa. L'incarico è stato affidato, con determinazione dirigenziale n. 99 del 03/03/2005, all'Archeologo Dario Ciminale e formalizzato con contratto stipulato in data 17/05/2005 rep. n. 3922.

Inoltre, durante la seduta della Commissione di manutenzione del tribunale di Trani in data 05/11/2004, è emersa la necessità di nuovi spazi per soddisfare le aumentate esigenze degli Uffici Giudiziari tale da richiedere la predisposizione di una perizia di variante al progetto originario.

La variante presentata contemplava la realizzazione di un ampliamento, con analogo collocazione di quello previsto dal progetto oggetto della presente relazione, come riportato nella documentazione allegata.

Con nota prot. n. 9908 del 10/11/2005 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Bari e Foggia ha espresso parere di compatibilità del nuovo progetto con il vincolo esistente sull'immobile e con le risultanze delle indagini archeologiche condotte.

Il parere esprime, inoltre, il suo assenso alla realizzazione di nuove volumetrie "che reintegrano le lacune di alcuni ambienti e la continuità della cortina muraria esterna prospiciente la Piazza Re

Manfredi" condividendo "il linguaggio architettonico di rigorosa semplicità e distinguibilità".

La prima perizia di variante suppletiva è stata approvata con determinazione dirigenziale n. 510 del 06/09/2007 a seguito della quale è stata formalizzata la consegna definitiva dei lavori, da ultimarsi in 574 giorni consecutivi.

Sono seguite una serie di sospensioni dei lavori in virtù di problematiche strutturali imprevedibili in fase di progettazione che hanno fatto emergere la necessità di un consolidamento dell'immobile.

Pertanto il RUP, con nota del 14/06/2010, ha autorizzato la Direzione Lavori a redigere una seconda perizia di variante approvata con determina n. 130 del 22/03/2011.

La seconda perizia di variante, redatta entro il limite del quadro economico del progetto approvato, ha comportato la messa in sicurezza strutturale del fabbricato e la realizzazione di un primo lotto funzionale, non comprensivo dell'ampliamento, demandato ad un secondo ad un secondo lotto.

Pertanto, l'ampliamento previsto dalla prima perizia di variante non è stato realizzato e il fabbricato, riconsegnato con Verbale prot. n. 21657 del 24/05/2013, si presenta privo di finiture interne, infissi e impianti, allo stato di "rustico".

5 Proposta progettuale

L'insieme di interventi da eseguirsi sul complesso architettonico di Palazzo Carcano consiste in interventi di recupero edilizio con ampliamento finalizzati alla rifunzionalizzazione dell'immobile come sede degli Uffici Giudiziari di Trani. Contestualmente, a costo invariato per l'Amministrazione, si è ipotizzato di poter utilizzare gli spazi comuni e di transito per un possibile allestimento museale/espositivo a cura della Soprintendenza competente, nonché di valorizzare archeologica antistante l'edificio per la pubblica fruizione.

Nello specifico si è ipotizzato di razionalizzare al massimo gli spazi esistenti in funzione del quadro esigenziale fornito dalla Amministrazione.

Il volume dell'ampliamento funge, a piano terra, da ampio ingresso del Tribunale, e consente, contestualmente, la fruizione delle emergenze archeologiche attraverso la strutturazione di un percorso con passerella rialzata rispetto alla quota dei rinvenimenti e l'eventuale utilizzo di una superficie pavimentale trasparente che permetta la visibilità delle strutture sottostanti.

Lo spazio del piano terra del nuovo volume potrebbe, inoltre, utilizzato per ospitare l'allestimento museale di parte dei reperti rinvenuti nell'area stessa.

L'intero piano terra del fabbricato esistente, invece, viene articolato in spazi comuni adibiti al Tribunale (sale aste, aule avvocati, sale udienze, bar, ingresso con metal detector, URP, sala server, sale ascolto testimoni adulti e minorenni) lasciando la possibilità, allo stesso tempo, di destinare alcuni spazi alla strutturazione di un percorso differenziato informativo/espositivo all'interno del palazzo storico. La soluzione ipotizzata individua accessi differenziati e una distribuzione funzionale idonea alla compresenza di entrambe le funzioni.

Un'ampia zona del piano terra (angolo Sud-ovest) verrà destinata ad archivi, per complessivi 1500 ml circa.

Al piano primo trovano spazio le seguenti aree del Tribunale Civile: volontaria giurisdizione; sezione esecuzioni immobiliari e mobiliari; sezione fallimentare; tribunale del lavoro. Oltre alle aree comuni e agli ambienti di servizio.

Il volume dell'ampliamento, invece, è stato dedicato interamente alle aule d'udienza, dotate di ampi corridoi di disimpegno con funzione di sala d'attesa. La vicinanza del volume di ampliamento al vano scala esistente, consente di evitare che ci sia una notevole intersezione tra i diversi flussi di utenza.

Di seguito sono riepilogati i dati plano volumetrici di progetto.

Palazzo Carcano							
LIVELLO	Sup. lorda coperta (mq)	Corte interna (mq)	Spazi esterni pertinenza (mq)	Sup. ampliamento (mq)	Sup. totale coperta (mq)	Volume lordo esistente (mc)	Volume lordo totale (mc)
Piano terra (tribunale)	1496,82	-	131,24	-	1496	7480	7480
Piano terra (spazi museali)	227	147,34	-	433	660	1135	3300
Piano primo	1467	-	264,64	355	1822	7335	9110
Piano secondo	1330,64	-	132,53	355	1685,64	6653,20	8428,20
Totali	4521,46	147,34	528,41	1143,00	5663,64	22603,20	28318,20

L'ipotesi di ampliamento consiste nella realizzazione di un volume semplice e lineare, annesso a quello dell'edificio storico, realizzato a completamento della cortina muraria sul fronte strada al fine di dare adeguata distinguibilità tra le strutture originarie e la nuova realizzazione.

La struttura ipotizzata prevede una maglia costituita da elementi portanti in acciaio a fare da supporto ad un sistema di rivestimento per il quale si ipotizzano diverse possibilità di finitura (lastre in materiale litico, rivestimento metallico, vetro) da approfondire nelle successive fasi di progettazione a cura del professionista incaricato tramite procedura ad evidenza pubblica, anche sulla base di eventuali prescrizioni dettate dalla Amministrazioni competenti.

La struttura, pensata per ottimizzare l'efficienza energetica dell'involucro attraverso un sistema a facciata ventilata con sistemi di ombreggiamento integrati, permette di conservare la piena leggibilità del fabbricato esistente e, al tempo stesso, conservare la permeabilità verso il paesaggio circostante, minimizzando l'impatto sull'immagine consolidata dell'intorno.

L'uniformità della finitura delle facciate riprende il cromatismo degli edifici circostanti, sostituendo alla matericità dell'edificio storico e delle sue strutture murarie piene, la leggerezza dell'intervento contemporaneo. Le strutture modulari a telaio metallico, inoltre, sono in grado di essere integrate con sistemi rinnovabili attivi, come un impianto fotovoltaico, debitamente mascherati in copertura.

La scelta della volumetria semplice e lineare, l'alternanza tra materia e trasparenza condiziona la percezione dell'osservatore rendendo immediatamente riconoscibile, quindi astrabile, "il nuovo" dall'esistente e, al tempo stesso, smaterializzandosi nelle sue linee minimali, a fondersi con il contesto circostante permettendo di mantenere pressochè inalterato il rapporto visivo con il paesaggio.

Per il piano terra è stata ipotizzato l'inserimento di vetrate per consentire la visibilità dell'area archeologica dall'esterno e un migliore livello di illuminazione delle strutture.

La creazione di spazi comuni a valenza museale, da progettare in stretta collaborazione con la Soprintendenza competente, punta a valorizzare sia i reperti archeologici già in situ (Colonna Miliare della Via Traiana e vari basolati della stessa) che eventuali altri reperti attualmente dislocati in modo non consono al pregio degli stessi e, contestualmente, a realizzare un contenitore idoneo a soddisfare l'esigenza di spazi utili per eventi culturali, senza tuttavia comportare una modifica dell'investimento ipotizzato destinato alla rifunzionalizzazione dell'immobile come sede degli Uffici Giudiziari.

Gli interventi da effettuarsi sull'immobile esistente consistono in opere di adeguamento impiantistico, realizzazione delle finiture interne, piccoli interventi localizzati di demolizione/ricostruzione interne al fine di adeguare gli ambienti ad una distribuzione funzionale idonea alle attività da allocare. Le attività di verifica della sicurezza strutturale e della rispondenza degli elementi strutturali alle normative vigenti, potranno evidenziare, inoltre, la necessità di interventi di miglioramento sismico.

Si precisa che l'insieme degli interventi previsti dal progetto non comporta modifiche ai prospetti esistenti.

La dotazione tecnologica dell'edificio prevede soluzioni ad alta efficienza energetica.

Il sistema a doppio involucro ipotizzato per la realizzazione dell'ampliamento consente di ottimizzare gli apporti solari anche in virtù dell'esposizione a NE e NO.

Il progetto punta a favorire la ventilazione naturale attraverso lo sfruttamento delle due corti interne.

Oltre all'utilizzo di sistemi passivi, il progetto implementa la sostenibilità dell'immobile attraverso l'inserimento di sistemi attivi come pannelli fotovoltaici in copertura e solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria debitamente mascherati al fine di non creare impatti visivi.

5.1 Obiettivi generali e strategie

Gli obiettivi generali dell'intervento prevedono il recupero e la valorizzazione dell'immobile finalizzata alla sua rifunzionalizzazione e all'adeguamento alle normative vigenti in materia di sicurezza strutturale.

In particolare nell'ottica dell'ottimizzazione logistica delle sedi degli Uffici Giudiziari, si dovrà cercare di tenere conto della vicinanza a Palazzo Carcano degli altri edifici storici già in uso alla medesima Amministrazione, Palazzo Torres, Palazzo Candido e Palazzo Gadaleta, al fine di creare una migliore interconnessione tra gli stessi e una migliore fruibilità in termini di spazi ed efficientamento energetico.

Dal punto di vista tecnico

Obiettivi funzionali e strategici:

- l'edificio destinato ad accogliere parte degli uffici giudiziari di Trani deve assolvere alle necessità funzionali e logistiche specifiche dell'Amministrazione usuaria soddisfacendo quanto indicato dalla stessa nel documento "quadro esigenziale";
- la progettazione, che sarà approfondita nelle successive fasi dal professionista incaricato, dovrà rispettare le prescrizioni fornite dalla Soprintendenza e dall'Ufficio paesaggio regionale;
- si dovranno ricercare le migliori soluzioni architettoniche e strutturali che permettano la possibilità di creare spazi a vocazione informativa/espositiva in grado di coesistere senza rischi da interferenza con le funzioni d uffici giudiziari, al fine di ottimizzare le risorse coinvolte in termini di creazione di valore.

Obiettivi estetici e di restauro architettonico:

Le soluzioni architettoniche dovranno ispirarsi ai principi di:

- integrazione e rispetto del contesto esistente, soprattutto in considerazione dell'estrema vicinanza di importanti emergenze storico artistiche e architettoniche quali il Castello Svevo, la Cattedrale e i diversi palazzi storici presenti;

- utilizzo di materiali e di tecniche costruttive in grado di coniugare il più possibile il rispetto delle tradizioni costruttive locali, nel rispetto dei vincoli architettonici e paesaggistici presenti sull'area, con l'innovazione tecnica e formale in grado di garantire i migliori standard in termini di sicurezza strutturale e performance energetiche.

Obiettivi specifici relativi alla sicurezza strutturale:

L'immobile, come già innanzi detto, è stato oggetto negli scorsi anni di interventi che, cominciati nel 2004, a seguito del rinvenimento di manufatti di interesse archeologico, hanno avuto bisogno di due varianti in corso d'opera, nel 2009 e nel 2012.

La prima variante approvata contemplava la realizzazione di un ampliamento, con analogha collocazione di quello previsto dalla attuale proposta progettuale, in riferimento alla quale, con nota prot. n. 9908 del 10/11/2005 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Bari e Foggia ha espresso parere di compatibilità del progetto con il vincolo esistente sull'immobile e con le risultanze delle indagini archeologiche condotte.

Tuttavia, l'incremento dei costi rispetto alle previsioni iniziali, ha comportato la definizione di un primo lotto funzionale, non comprensivo dell'ampliamento, e la realizzazione dei soli interventi strutturali in ottemperanza alla normativa ormai superata L. n.64/74 e al D.M. 16.01.1996.

Tali lavori non hanno riguardato però la totalità dell'edificio, avendo escluso la zona che presenta il solo piano terra, poiché già occupata.

Pertanto, poiché il progetto iniziale è stato redatto nel 2004, la progettazione strutturale dello stesso e delle successive varianti è stata svolta in ottemperanza alla L. n.64/74 e al D.M. 16.01.1996, si è reso necessario appaltare un incarico professionale di verifica della sicurezza strutturale e valutazione della vulnerabilità sismica, attualmente in corso, che coinvolge l'intero fabbricato, al fine di stabilire l'eventuale necessità di ulteriori interventi di miglioramento sismico e adeguamento dell'immobile alle normative vigenti.

Obiettivi specifici relativi alla dotazione impiantistica e tecnologica:

La dotazione tecnologica dell'edificio deve prevedere, in virtù delle funzioni da allocare, almeno le seguenti soluzioni:

- impianti via cavo sottotraccia, separati, costituiti da impianto elettrico luce, forza motrice, dati, telefono e TV (compresa antenna normale e parabolica);
- impianto videocitofonico;
- impianto anti intrusione;
- impianto di videosorveglianza;
- impianto di riscaldamento e climatizzazione ad alta efficienza energetica;
- impianto fognario e idrico-sanitario.

Obiettivi relativi alla sostenibilità ambientale:

- raggiungimento del massimo livello di qualificazione energetica dell'edificio perseguibile, in rapporto alle risorse disponibili ed ai vincoli esistenti;
- la progettazione dovrà tenere conto di quanto previsto dai Criteri Ambientali Minimi di cui al Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 11/10/2017 al fine di ridurre gli impatti ambientali dell'intervento.

Obiettivi relativi alla gestione e manutenzione dei fabbricati:

La progettazione dovrà essere ispirata a principi di durabilità, facilità ed economia della manutenzione, e possibilità di monitoraggio continuo al fine di garantire il minor impatto possibile delle attività manutentive sul ciclo di vita dell'immobile.

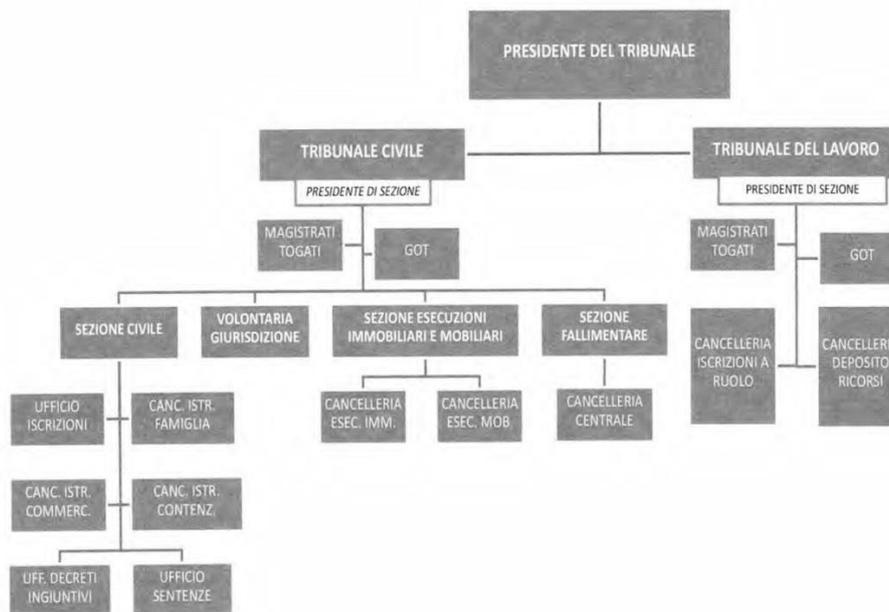
Obiettivi relativi alla accessibilità dei locali.

A norma dell'art. 13 del DPR n°503 del 24.07.96 gli spazi interni devono essere accessibili in modo da consentire la fruizione dell'edificio sia al pubblico sia al personale secondo le disposizioni dell'art. 3 del DM n°236 del 14.06.89.

5.2 Quadro esigenziale del Tribunale

Il Tribunale di Trani con nota prot. n. 3090/2018 del 24/09/2018, riconfermata con nota acquisita a prot. n. 9547 del 30/05/2019, ha manifestato il proprio quadro esigenziale relativo a Palazzo Carcano, indicando la struttura del Tribunale e, per ciascuna area, i funzionari che vi lavoreranno e la tipologia di stanza richiesta (singola o multipla). Sono state, inoltre, individuate, delle attività/aree di interezze comune a tutte le aree operative.

La struttura del Tribunale è stata individuata come da schema seguente:



1. TRIBUNALE CIVILE – SEZIONE CIVILE

Persone	Stanze singole	Stanze doppie	Stanze multiple
57	24	2 (di cui una per il presidente di sezione)	6 stanze da 4, 2 stanze da 3

2. TRIBUNALE CIVILE – VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Persone	Stanze singole	Stanze doppie	Stanze multiple
6	2	-	1 stanza da 4

3. TRIBUNALE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI E MOBILIARI

Persone	Stanze singole	Stanze doppie	Stanze multiple
10	3	-	1 stanza da 4, 1 stanza da

			3
--	--	--	---

4. TRIBUNALE CIVILE – SEZIONE FALLIMENTARE

Persone	Stanze singole	Stanze doppie	Stanze multiple
7	2	-	1 stanza da 5

5. TRIBUNALE DEL LAVORO

Persone	Stanze singole	Stanze doppie	Stanze multiple
21	7	1 (per il presidente di sezione)	2 stanze da 5, 1 stanza da 3

TOTALE

Persone	Stanze singole	Stanze doppie	Stanze multiple
101	38	3 (di cui 2 per i presidenti di sezione)	4 stanze da 3, 8 stanze da 4, 3 stanze da 5

Aree comuni richieste:

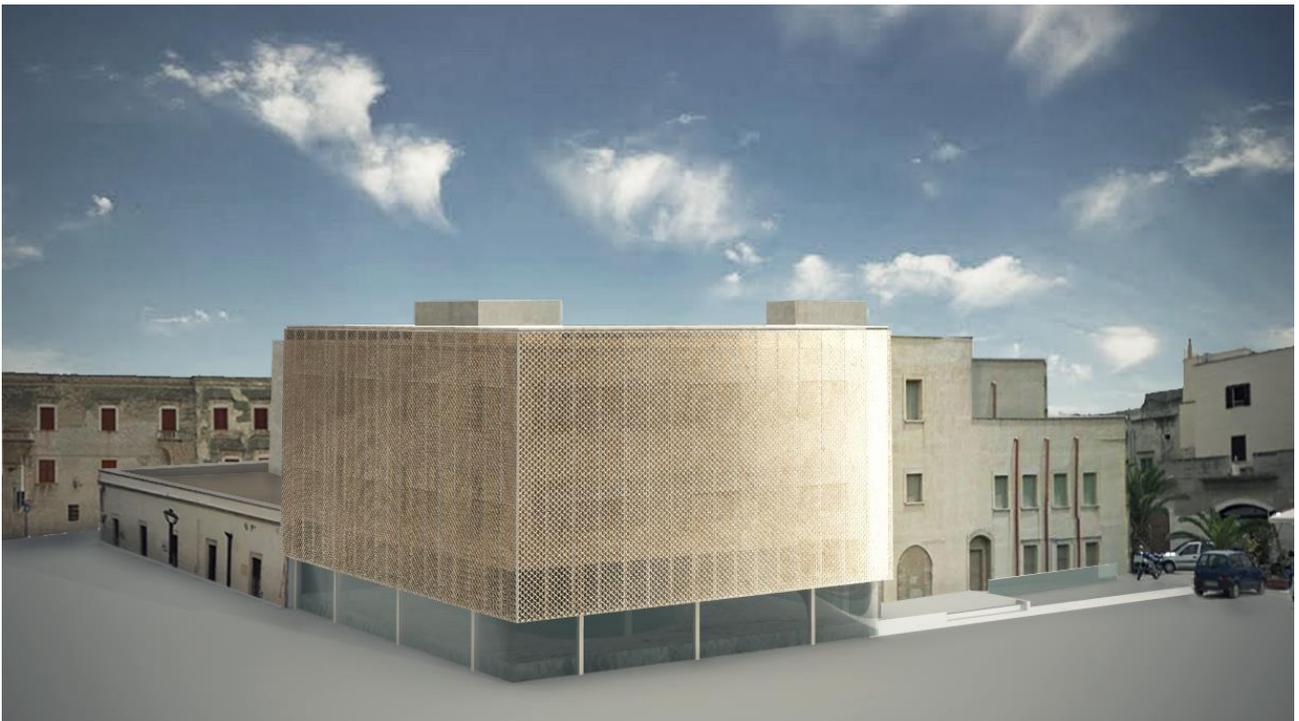
- n.24 aule d'udienza da 10 posti e n.4 aule d'udienza da 50 posti con relative sale d'attesa;
- archivi per 6800ml;
- sale per interrogatori e ascolto protetto per adulti/sala testimoni (P.T.);
- sala per ascolto protetto per minorenni (P.T.);
- sala server (P.T.);
- sala ristoro dipendenti (P.T.);
- bar (P.T.);
- servizio controllo ingresso (metal detector) (P.T.);
- URP (P.T.);
- Servizio di centralino telefonico (P.T.);
- Aula avvocati (P.T.);
- N.3 sale aste, di cui una per aste telematiche (P.T.);
- Sala curatori (P.T.);
- Sala personale aste (P.T.);
- Sala riunioni (P.1.);
- Sala fotocopie (una per ogni piano);
- Stanza ausiliari (una per ogni piano).

Di seguito si riportano le alternative progettuali ipotizzate in merito alle ipotesi preliminari di finitura esterna e il relativo confronto "prima-dopo".

Veduta attuale di Palazzo Carcano da P.zza Re Manfredi “prima e dopo”



Stato di fatto



Ipotesi di progetto

Di seguito si riportano alcune ipotesi relative alle finiture del volume esterno.

Le soluzioni riprendono prevedono un rivestimento che, riprendendo i cromatismi e i materiali costruttivi lapidei del paesaggio circostante, conserva la permeabilità verso l'esterno attraverso sistemi di bucaure regolabili che richiamano i temi della “trama” e della “feritoia”.

L'ultima soluzione, invece, prevede una facciata con sistema a doppio vetro in grado di “riflettere” il paesaggio circostante.



Soluzione A



Soluzione B



Soluzione C

Si precisa che le proposte presentate costituiscono una rappresentazione preliminare delle opere di progetto che saranno approfondite e dettagliate, nell'ambito dei successivi livelli di progettazione, dal/dai professionisti incaricati mediante procedura di affidamento pubblico, anche sulla base delle osservazioni e prescrizioni adottate dalle Amministrazioni competenti.

6 Riferimenti normativi

In relazione sia alle opere proposte sono state osservate, relativamente agli indirizzi e alle scelte progettuali preliminari adottate, le normative relative:

- all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- alla conformità degli impianti come previsto dal DM 37/08;
- alla sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. 81/08);
- alla sicurezza antincendio;
- al risparmio energetico e utilizzo di fonti di energia rinnovabile;
- all'impatto ambientale;
- alle norme tecniche CEI – UNI - CNR;
- alle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni approvate con il D.M. 17.01.2018;
- alla sicurezza dei cantieri con particolare osservanza del titolo IV del D.lgs. 81/08;
- alla normativa vigente sul risparmio energetico e utilizzo di energia da fonti rinnovabili.

7. Pareri da acquisire per la realizzazione dell'intervento

Il progetto, che ha ricevuto parere positivo da parte del Tribunale di Trani con nota prot. n. 2019/9547 del 30/05/2019, dovrà essere sottoposto all'attenzione degli Enti aventi competenza ad esprimere pareri sull'opera, al fine di acquisire tutti i nullaosta, autorizzazioni ed assensi necessari e volti alla cantierabilità del progetto; di seguito si riportano, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Barletta-Andria-Trani e Foggia ai sensi dell'art. 21 del D.L.gs 42/2004;

- autorizzazione paesaggistica in deroga ai sensi dell'art. 95 delle N.T.A. del P.P.T.R.,
- parere favorevole del competente C.T.A. del Provveditorato Interregionale alle OO.PP. del Ministero delle Infrastrutture;
- autorizzazione edilizia del Comune di Trani;
- parere di conformità reso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco — D.P.R. 151/2011 con assistenza sulle procedure di fine lavori mirate all'ottenimento del Certificato di prevenzione incendi;
- parere di merito delle ASL e SPESAL competenti per territorio.

8. Requisiti e prestazioni

Le soluzioni edilizie e le dotazioni impiantistiche sono state proposte nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi complessivi di realizzazione, manutenzione e gestione.

In particolare devono essere rispettati i seguenti requisiti:

- conservazione delle spazialità e delle caratteristiche formali dell'edificio esistente e, laddove necessario, recupero e ripristino dei tratti architettonici storici andati persi od occultati nel tempo;
- flessibilità formale e funzionale;
- ottimizzazione degli spazi;
- compatibilità formale e strutturale delle porzioni di nuova progettazione con l'esistente e il paesaggio circostante;
- buona accessibilità pubblica e privata e facile individuazione dei percorsi;
- benessere: comfort termo-idrometrico, illuminotecnico e acustico;
- qualità degli ambienti, servizi erogati e comunicazione;
- riduzione del rischio sismico;
- efficienza energetica e riduzione del consumo di risorse;
- massima manutenibilità;
- durabilità dei materiali e dei componenti;
- facile sostituibilità degli elementi.

9. Calcolo sommario della spesa e quadro economico

A)	RISTRUTTURAZIONE	costo parametrico complessivo	costo unitario per categoria	sup. ragguagliata
	<i>Opere edili</i> - categoria E22 (34%)	1650 €/mq	€ 550,00	4.100,00
	<i>Interventi strutturali</i> - categoria S04 (36%)		€ 600,00	4.100,00
	<i>Adeguamento impiantistico</i> - categorie IA01, IA02, IA04 (30%)		€ 500,00	4.100,00
TOTALE				6.765.000,00
B)	AMPLIAMENTO (NUOVA COSTRUZIONE)	costo parametrico complessivo	costo unitario per categoria	sup. ragguagliata
	<i>Opere edili</i> - categoria E16 (40%)	2000/mq	€ 800,00	1.100,00
	<i>Interventi strutturali</i> - categoria S03 (25%)		€ 500,00	1.100,00
	<i>Adeguamento impiantistico</i> - categorie IA01, IA02, IA04 (35%)		€ 700,00	1.100,00
TOTALE				2.200.000,00
C)	SISTEMAZIONE AREE ESTERNE		€ 100,00	250,00
TOTALE				25.000,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO				8.990.000,00

Lavori di restauro di Palazzo Carcano a Trani

QUADRO ECONOMICO GENERALE

A - Importo lavori			
A1	IMPORTO LAVORI		€ 8.720.300,00
A2	oneri per la sicurezza nonm soggetti a ribasso (3%)		€ 269.700,00
A	Importo lavori (A1 + A2)		€ 8.990.000,00
B - Somme a disposizione della Stazione appaltante			
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative		
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10%)	10%	€ 899.000,00
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,5%) ex art 133 c 3-4	0,5%	€ 44.950,00
B5	acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi		€ -
B6	Fondo incentivante per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	2%	€ 179.800,00
B7	Spese per l'assicurazione dei dipendenti, nonché le spese di carattere strumentale sostenute dalle amministrazioni aggiudicatrici in relazione all'intervento.		-
B8	Spese per pubblicità		€ 7.000,00
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (da stimare)		€ -
B10	Spese tecniche per Progettazione, Direzione lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, Collaudi (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)		€ 1.533.608,37
B11	spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)		€ 195.347,68
B12	Spese per collaudi (collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici)		€ 175.709,52
B13	Allacciamenti ai pubblici servizi	0,2%	€ 17.980,00
B14	Spese per opere artistiche, ove previsto	0%	-
B15	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	0,0%	
B16	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A) ristrutturazione	10%	€ 676.500,00
B17	I.V.A. 22% sui lavori (22% di A) ampliamento/nuova costruzione	22%	€ 489.500,00
B18	IVA al 22% su indagini... (22% di B2)	22%	€ -
B19	IVA al 10% su imprevisti e lavori in economia (10% di B3)	10%	€ 89.900,00
B20	IVA al 10% su accantonamento per maggiorazione prezzi (10% di B4)	10%	€ 4.495,00
B21	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (22% di B8)	22%	€ 1.540,00
B22	I.V.A. 22% su spese di commissioni (22% di B9)	22%	€ -
B23	I.V.A. 22% su spese tecniche (22% di B10+B27)	22%	€ 350.889,60
B24	I.V.A. 22% su supporto al RUP (22% di B11+B28)	22%	€ 44.695,55
B25	I.V.A. 22% su collaudo (22% di B12+B26)	22%	€ 40.202,34
B26	Contributi cassa di previdenza per collaudatori al 4% (di B12)	4%	€ 7.028,38
B27	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10)	4%	€ 61.344,33
B28	Contributi cassa per assistenza al rup al 4% (di B11)	4%	€ 7.813,91
B29	I.V.A. 22% su opere d'arte (22% di B14)	22%	€ -
B30	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B15)	22%	€ -
B	TOTALE (B1+.....B30)		€ 4.827.304,68
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A + B)		€ 13.817.304,68
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A + B) in c.t.		€ 13.818.000,00
	Idicenza percentuale Quadro Economico		34%

10. Conclusioni sulla fattibilità tecnico-economica

- Considerato che con la fase di progettazione è stato verificato il rispetto del progetto al D.L. 95/2012 relativo ai mq/addetto;
- Considerato che l'intervento è stato già condiviso con il Tribunale di Trani, in merito alla ristrutturazione integrale dell'edificio esistente e con realizzazione dell'ampliamento, per la riallocazione delle funzioni degli uffici giudiziari di Trani;
- Considerato che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Puglia, con provvedimento del 19/12/2002 (trascrizione rg. N. 5863, rp. N. 4421, presentazione n.53 del 20.03.2003), ha accertato l'importanza storico artistica dell'immobile, autorizzandone l'alienazione ai sensi dell'art. 10 del D.P.R.N. 283/2000, e, per effetto del succitato vincolo, l'immobile potrà essere destinato esclusivamente a sede degli Uffici Giudiziari;
- Considerando che l'operazione di razionalizzazione prevede il rilascio di tre locazioni passive: Palazzo Nigretti, per un totale di 1653 mq, l'immobile di via Montegrappa, per una superficie pari a 390 mq (entrambe per un canone annuo complessivo pari a € 273.000), nonché un capannone ad uso archivi ubicato in via Papa Giovanni XXIII per un canone pari a € 41.000.
- Considerato che i risparmi diretti ed indiretti, come precedentemente analizzati, permettono un risparmio complessivo pari a € 586.480/anno
- Considerato che l'operazione di razionalizzazione proposta, con la rifunzionalizzazione di Palazzo Carcano, prevede una completa riorganizzazione degli Uffici Giudiziari di Trani.
- Considerato che la creazione di spazi a valenza "museale", attraverso la strutturazione di percorsi differenziati rispetto alla funzione "giudiziaria", allestiti con pannelli informativi tematici (l'evoluzione della città in epoca medievale e la storia di Palazzo Carcano ad esempio) e l'allestimento di alcuni reperti archeologici già in situ (Colonna Miliare della Via Traiana e vari basolati della stessa), da progettare in stretta collaborazione con la Soprintendenza competente, senza variare i costi totali di rifunzionalizzazione, consentirebbe di realizzare un contenitore idoneo a soddisfare sia l'esigenza della Pubblica Amministrazione che la necessità di spazi culturali per la Soprintendenza.

Per tutto quanto sopra esposto, questa operazione è ritenuta particolarmente strategica dal punto di vista logistico per il Ministero della Giustizia nonché del Tribunale di Trani, con la creazione della Cittadella della Giustizia, prevedendo con un processo di razionalizzazione anche una valorizzazione dell'immobile sotto l'aspetto socio culturale.

Il tecnico

arch. Valentina Guglielmi

Il Responsabile U.O. Servizi Tecnici

ing. Davide Ardito

