



COMUNE DI CESANO BOSCONO

Città Metropolitana di Milano
Settore Manutenzione e Progettazione



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU

PNRR MISSIONE 4 COMPONENTE 1 - INVESTIMENTO 1.1:
PIANO PER ASILI NIDO E SCUOLE DELL'INFANZIA E SERVIZI DI EDUCAZIONE E CURA PER
LA PRIMA INFANZIA

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

NUOVA EDIFICAZIONE DI SCUOLA DELL'INFANZIA IN VIA VESPUCCI – POLO D'INFANZIA DI CESANO BOSCONO - PNNR, MISSIONE 4 – ISTRUZIONE E RICERCA – COMPONENTE 1 – POTENZIAMENTO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI DI ISTRUZIONE: DAGLI ASILI NIDO ALLE UNIVERSITÀ - INVESTIMENTO 1.1: “PIANO PER ASILI NIDO E SCUOLE DELL'INFANZIA E SERVIZI DI EDUCAZIONE E CURA PER LA PRIMA INFANZIA”, FINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA – NEXT GENERATION EU. - CUP B45E21002530006

PREMESSA

La progettazione di cui questo documento ne definisce l'indirizzo riguarderà le tematiche previste e ammesse nella istanza presentata per la richiesta di finanziamento in oggetto che ha avuto la conclusione della firma, in data 17/11/2022, dell'Accordo di concessione di finanziamento e meccanismi sanzionatori per la regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione, monitoraggio, rendicontazione e controllo relativi al progetto “Nuova edificazione di scuola dell'infanzia in via Vespucci – Polo d'infanzia di Cesano Boscone”, CUP B45E21002530006, selezionato nell'ambito dell'avviso pubblico prot. n. 48047 del 2 dicembre 2021, Missione 4 – Componente 1 – Investimento 1.1, finanziato dall'Unione europea – Next Generation EU, sottoscritto dalle parti e per il Comune di Cesano Boscone dal legale rappresentante nella persona del Sindaco Alfredo Simone Negri.

E' necessario che la nuova struttura scolastica soddisfi i requisiti posti alla base della relazione riportata all'interno della richiesta presentata e che si riporta nel presente disciplinare.

In particolare, il nuovo Polo per l'infanzia 0-6, oltre a presentare un percorso per questa fascia come cornice comune di traiettorie condivise, permetterà di offrire un servizio alla fascia di età 24-36 mesi, attualmente non coperto da sezioni Primavera, contrastando il fenomeno dell'ingresso anticipato alla scuola dell'infanzia e offrendo un percorso con obiettivi pedagogici condivisi, integrazione tra personale educativo e insegnanti, volto ad un benessere generale dei bambini e delle famiglie che qui troverebbero un polo di servizi, di scambio e sostegno.

Rispetto al quadro che verrà in seguito delineato, il polo per l'infanzia garantirà, in modo integrato rispetto all'attuale offerta educativa e scolastica, un servizio complementare a quelli attualmente presenti, ampliando la possibilità di scelta da parte delle famiglie. Attraverso questa nuova struttura, l'ente potrà inoltre supplire, in maniera flessibile, alla carenza di posti riscontrata, rendere maggiormente strutturata la sua proposta educativa per l'infanzia, gestire con maggiore efficienza le liste d'attesa e sfruttare le economie generate dall'aggregazione dei servizi complementari in un unico polo.



COMUNE DI CESANO BOSCONO

Città Metropolitana di Milano
Settore Manutenzione e Progettazione

STATO DEI LUOGHI CON LE RELATIVE INDICAZIONI DI TIPO CATASTALE

L'area di intervento individuata è collocata a Cesano Boscone in via Vespucci tra due scuole adiacenti, il plesso secondario di primo grado "Leonardo da Vinci" e la scuola primaria "Monaca". L'intenzione dell'amministrazione è collocare un nuovo polo dell'infanzia sfruttando l'ampia porzione di giardino in disuso compresa tra i due edifici. Entrambi i plessi sono di proprietà del comune e la destinazione urbanistica definita dal Piano di Governo del Territorio dell'area è compatibile con l'intervento essendo individuata dal Piano dei Servizi come "Attrezzature per l'istruzione e asili nido".

La posizione del nuovo polo dell'infanzia è baricentrica rispetto al territorio di Cesano Boscone e si colloca in posizione di cerniera tra il centro storico ("Nucleo di Antica Formazione") e le zone residenziali che si sono sviluppate intorno ad esso e la porzione del territorio più a Sud che invece vede presenti i due quartieri popolari Giardino e Tessera.

Tra queste due parti del territorio esistono pesanti disuguaglianze di natura sociale e di reddito e negli anni l'obiettivo delle amministrazioni comunali è sempre stato quello di armonizzare e unire le diverse parti attraverso interventi di permeazione urbanistica, soprattutto sfruttando la dorsale dei parchi, e di creazione di servizi in grado di arginare fenomeni di ghettizzazione, soprattutto per i due quartieri.

In questo contesto infatti pesa la buona dotazione di servizi, in particolare per l'educazione e l'istruzione a favore dei due quartieri che possono contare su uno dei due asili nido, su una scuola dell'infanzia e su una scuola primaria. La storica suddivisione urbanistica del comune, anche per via della presenza di barriere fisiche, e la buona disponibilità di tali poli ha favorito l'emergere di due parti del territorio, che negli anni hanno anche avuto una deriva identitaria.

Rispetto ai ragionamenti relativi al nuovo polo dell'infanzia, pesano anche tali considerazioni territoriali constatando che i due asili nido attualmente presenti, "Coccinella" e "Montessori", sono dislocati agli antipodi, uno a servire la zona Nord, al confine con Milano e l'altro all'interno del quartiere Tessera, al confine Sud di Cesano Boscone. Analoghe evidenze si possono raccogliere per le scuole dell'infanzia, sottolineando ad esempio che presso il plesso di via delle Acacie in quartiere Giardino il numero di bambini stranieri, in particolare di origini arabe e africane, ha superato il numero di bimbi italiani.

La variante generale del PGT del comune di Cesano Boscone del 2018 prevede inoltre - proprio in via Vespucci, a breve distanza dal sito di intervento - un ambito di trasformazione ("AT5 - via Vespucci") volto alla costruzione di circa 80 nuovi appartamenti (slp 8.400 mq) con l'insediamento di possibili nuovi 210 cittadini. Tale operazione edilizia porterà quindi con tutta probabilità un numero significativo di potenziali nuovi piccoli utenti per il sistema integrato 0-6.

Rispetto alla localizzazione dell'intervento, l'amministrazione vuole pertanto perseguire gli obiettivi di completare l'offerta educativa e di istruzione nel polo scolastico di via Vespucci, fornire alla cittadinanza un servizio di prima infanzia nella parte baricentrica del territorio e favorire il mix sociale, contribuendo ad arginare fenomeni di ghettizzazione.

L'area oggetto di intervento è individuata al CT del Comune di Cesano Boscone al Foglio 8 Particella 128, come meglio descritto nelle schede allegate alla presentazione dell'istanza per la richiesta del finanziamento.

OBIETTIVI E FABBISOGNI: OFFERTA EDUCATIVA E DI ISTRUZIONE ESISTENTE



COMUNE DI CESANO BOSCONO

Città Metropolitana di Milano
Settore Manutenzione e Progettazione

Asili nido: Cesano Boscone ospita due asili nido comunali, "Montessori" e "Coccinella", gestiti a partire dall'anno educativo 2017-2018, attraverso la modalità della concessione tramite un RTI di cooperative. A seguito della riorganizzazione del servizio e all'introduzione della misura "Nidi Gratis" da parte di Regione Lombardia, i due asili sono ormai a piena capienza saturi, occupando i 120 posti disponibili e i 24 legati alla tolleranza ammessa del 20%. L'attuale organizzazione degli asili nido cesanesi genera ogni anno liste d'attesa cospicue, comprese tra i 50 e i 100 bambini all'anno (con l'eccezione dell'anno educativo 2020-2021 segnato però indelebilmente dalla pandemia), come dimostrato nella tabella, che illustra i dati messi a disposizione dal settore welfare del comune.

Scuole dell'infanzia: Nel comune di Cesano Boscone sono presenti 5 scuole d'infanzia, 4 di proprietà pubblica e una paritaria. Le scuole d'infanzia di proprietà pubblica afferiscono a due Istituti Comprensivi, l'Istituto "Leonardo Da Vinci", ("Acacie" e "Saragat") e l'Istituto "Emilio Alessandrini" ("Walt Disney" e "Don Sturzo"). Per la scuola paritaria "Maria Bambina", gestita da suore fino all'anno scolastico 2021-2022, è attualmente in corso un passaggio di gestione ad una nuova cooperativa che rileverà il ramo d'azienda a partire dall'a.s.2022-2023. Attualmente il plesso ospita 80 bambini. Si riporta in tabella, a titolo d'esempio, la ripartizione dei bambini iscritti, all'inizio nell'anno in corso, nelle scuole d'infanzia. Entrambi gli istituti comprensivi segnalano l'esistenza di liste d'attesa che, per questo anno scolastico, ammontano a rispettivamente 19 (Leonardo da Vinci) e 37 (Alessandrini) bambini. Tali liste potrebbero essere parzialmente riassorbite, almeno dal punto di vista numerico, dal plesso Don Sturzo e dalla paritaria Maria Bambina. Nella scelta delle famiglie pesano però altre valutazioni, di ordine economico - confessionale rispetto all'iscrizione presso la paritaria, e di localizzazione, soprattutto nei confronti dei plessi Don Sturzo e Acacie.

La domanda di posti inaccolta, infatti, genera nella parte del centro (collocata a Nord) segnata ritrosia da parte dei genitori ad iscrivere i figli nei plessi dei due quartieri. Si rileva inoltre una crescente sofferenza da parte dei due plessi di riferimento per la parte Nord del comune, Walt Disney e Saragat, per l'elevato numero di bambini per sezione (oltre 23 bambini/sezione) considerando la dovuta attenzione che si deve dedicare agli alunni con bisogni educativi speciali.

INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO

Dal punto di vista demografico, Cesano Boscone ha conosciuto una fase di stabilizzazione a partire dai primi anni 2000 oscillando tra i 23.000 e i 24.000 abitanti, avendo subito un significativo calo della popolazione negli anni '90 quando aveva superato i 26.000 abitanti. Analogamente, pur in un contesto di invecchiamento complessivo della popolazione, il numero di bambini nella fascia d'età 0-6 si è ridotta sensibilmente ma conta ancora oggi più di 1.000 individui. Questo trend potrebbe subire un'inversione di tendenza nel prossimo futuro per via della ritrovata attrattività residenziale del comune, collocato nella prima cintura di Milano e ben collegato con il capoluogo: in questo contesto, l'ultima legge di stabilità ha finanziato il prolungamento della M1 fino al quartiere degli Olmi, opera che prevede due nuove fermate al confine con Cesano Boscone. Inoltre la variante generale del PGT del 2018 prevede nuovi 494 abitanti, legati essenzialmente a due ambiti di trasformazione, le cui pratiche edilizie sono entrambe in fase istruttoria presso il settore urbanistica del comune.

Numero di bambini residenti a Cesano Boscone (dati anagrafe comunale)

In ogni caso, i numeri attuali mostrano che i posti offerti negli asili nido e nelle scuole d'infanzia in relazione agli utenti potenziali sono insufficienti. Per quanto concerne i nidi, la domanda può essere soddisfatta intorno al 23%, parametro lontano di ben 10 punti percentuali dall'obiettivo posto a livello



COMUNE DI CESANO BOSCONO

Città Metropolitana di Milano
Settore Manutenzione e Progettazione

nazionale del 33%. Anche se in modo meno netto rispetto agli asili, l'offerta delle scuole d'infanzia risulta carente per i problemi di distribuzione sopra delineati; per la presenza tra gli iscritti di diversi alunni non residenti; per la mancata appetibilità, rispetto a una rilevante fetta della popolazione della scuola paritaria, impossibilitata a sostenere rette onerose.

REQUISITI TECNICI DI PROGETTO

La nuova scuola dell'infanzia sorgerà nell'area pertinenziale tra i plessi adiacenti di via Vespucci tra il civ. n. 9 e il civ. n. 11. E' una zona completamente pianeggiante, per lo più impermeabilizzata e dotata di vecchie strutture per lo sport, inutilizzate da anni e carenti di un'adeguata manutenzione con campi in cemento (due ex campi da tennis, una vecchia pista di pattinaggio) in disuso.

Lo spazio è tale da essere facilmente accessibile dall'arteria di via Vespucci, inquadrata come strada di percorrenza interzonale, con presenza di numerosi parcheggi ad uso pubblico e pista ciclabile che senza soluzione di continuità attraversa tutto il comune rendendo pertanto le scuole facilmente accessibili dalla mobilità dolce. Il lotto individuato è inoltre in grado di garantire il posizionamento della scuola garantendo un allineamento arretrato rispetto all'asse viario, con un ampio cortile circostante alberato.

Attualmente l'area è per lo più impermeabilizzata e dotata di vecchie strutture per lo sport, inutilizzate da anni e carenti di un'adeguata manutenzione con campi in cemento (due ex campi da tennis, una vecchia pista di pattinaggio) in disuso.

La riduzione degli spazi pertinenziali delle due scuole, concessi per la realizzazione della nuova scuola, non altera l'offerta scolastica. La scuola primaria "Monaca" ha al suo interno uno spazio adeguato per la pratica dell'attività sportiva e utilizza l'area esterna esclusivamente per lo svago dei bambini durante la pausa lunga dopo il pranzo; mentre la scuola secondaria inferiore dispone di una palestra interna omologata CONI, utilizzata nel pomeriggio anche dalle associazioni sportive presenti sul territorio comunale. Si effettua comunque una verifica analitica ai sensi del DM 18/12/1975 che prescrive di rispettare il limite del 66% del lotto destinato ad area verde pertinenziale. Come si evince dalle tabelle seguenti tale limite è rispettato per le tre scuole, anche successivamente all'inserimento della nuova scuola.

La nuova scuola sarà realizzata su un unico piano fuori terra con una sagoma ottimizzata per ridurre il consumo energetico e il rapporto volume/superficie disperdente. Si prediligerà un orientamento che fornisca un ottimo comfort abitativo estivo ed invernale. Dal punto di vista delle prestazioni energetiche si realizzerà una struttura di tipo n-Zeb e che consenta inoltre una gestione domotica degli impianti.

La proposta di schema funzionale del polo dell'infanzia vede un grande salone comune centrale, attorno al quale sono distribuite le aule, ciascuna delle quali è dotata di servizi igienici indipendenti per i bambini delle varie fasce di età. Saranno inoltre previsti servizi collettivi quali biblio-ludoteca e uno spazio dedicato al riposo pomeridiano dei bambini e spazi polifunzionali. Una seconda area del complesso punta ad ospitare tutte le attività di apprendimento, creando un rapporto di interscambio tra le singole sezioni, le aree comuni e spazi didattici anche all'aperto. Il salone centrale quindi diventa perno attorno a cui si svolgono tutte le attività quotidiane.

A supporto vi saranno da prevedere una segreteria che centralizzi l'organizzazione, una zona cottura per la preparazione dei pasti, i locali a servizio del personale e i servizi igienici per adulti.

Le soluzioni progettuali saranno realizzate in conformità con le norme tecniche di cui al DM 18 dicembre del 1975, considerando anche le recenti innovazioni in termini di proposta didattica.



COMUNE DI CESANO BOSCONO

Città Metropolitana di Milano
Settore Manutenzione e Progettazione

Gli spazi esterni saranno parte integrante dell'offerta educativa con inserimento di un orto didattico, spazi ludici, valutando inoltre la possibilità di inserimento di una mini fattoria con animali da cortile.

In merito agli aspetti costruttivi specifici relativi all'ambito di applicazione il nuovo plesso scolastico sarà realizzato nel rispetto delle normative di settore e nel rispetto dei parametri urbanistici, edilizi ed igienici mediante redazione di debita documentazione.

Si fa presente che il progetto è totalmente finanziato da contributo PNRR, Missione 4 – Istruzione e Ricerca – Componente 1 – Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università - Investimento 1.1: "Piano per asili nido e scuole dell'infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia", finanziato dall'Unione Europea – NEXT GENERATION EU. Quindi è fatto obbligo di svolgere la progettazione nel rispetto degli obblighi che attengono a tale finanziamento, in particolare nel rispetto dei criteri DNSH (Do No Significant Harm), quindi si chiede espressamente di inserire nella relazione le analisi relative al soddisfacimento del presente requisito in relazione alla tipologia del finanziamento.

Si fa presente che nei cartigli degli elaborati progettuali e nei titoli dei documenti dovrà essere riportata sempre la dicitura che indica la fonte di finanziamento ed i loghi relativi al finanziamento Next Generation EU e del Ministero dell'Istruzione.

La progettazione dovrà essere svolta nel rispetto dei criteri ambientali minimi (CAM) con particolare riferimento al prossimo provvedimento che entra in vigore dal 04/12/2022 (120 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale), e a partire da tale data abroga e sostituisce il precedente D.M. 11/10/2017.

INDICATORI ANTE OPERAM E POST OPERAM (ipotesi progettuale)

<i>Indicatori previsionali di progetto (sulla base della tipologia di progetto)</i>	<i>Ante operam</i>	<i>Post operam</i>
Indice di rischio sismico (in caso di riqualificazione funzionale o riconversione di spazi esistenti l'indice di rischio si riferisce all'unità strutturale in cui questi sono contenuti)	NA	1
Classe energetica edificio (A...G)	NA	A4
Superficie lorda oggetto d'intervento (m ²)	NA	1010
Numero bambini/e beneficiari	NA	130

LIVELLI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE, TEMPI ED ELABORATI DA REDIGERE

La prima fase di progettazione che verrà affidata direttamente dal Comune di Cesano Boscone come Ente Appaltante è il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica. Il progettista incaricato espletterà le seguenti attività nel rispetto di quanto previsto dal Dlg.vo 50/2016 e successive modifiche e integrazioni con la redazione dei seguenti elaborati, coerentemente all'art. 33 del regolamento n. 207/2010 e s.m.i.:



COMUNE DI CESANO BOSCONO

Città Metropolitana di Milano
Settore Manutenzione e Progettazione

Studio di fattibilità tecnico-economica	
Qbl.01	Relazioni, planimetrie, elaborati grafici
Qbl.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto
Qbl.05	Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, schema di contratto
Qbl.09	Relazione sismica e sulle strutture
Qbl.13	Studio di inserimento urbanistico
Qbl.15	Prime indicazioni di progettazione antincendio
Qbl.16	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza
QbII.21	Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.)

Tutti gli elaborati e documenti che si rendano necessari al fine della definizione dell'opera inerenti alla fase di progettazione prevista da questo affidamento e, principalmente, al fine del raggiungimento degli obiettivi previsti nell'istanza di ottenimento del finanziamento e specificati nel presente disciplinare, nel rispetto delle prescrizioni normative.

La redazione del PFTE verrà affidata con affidamento diretto ai sensi dell'art.1 comma 2 lett. a) della Legge 120/2020 mediante l'utilizzo della piattaforma Sintel di Regione Lombardia, con il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 36 comma 9.bis del D. Lgs. 50/2016 richiedendo uno sconto percentuale sull'importo stimato del costo del servizio posto a base di gara a Ditta in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento e individuata da elenchi di soggetti istituiti dalla stazione appaltante e comunque nel rispetto del principio di rotazione;

Il PFTE dovrà essere redatto entro il 16 dicembre 2022.

La successiva fase di Progettazione Definitiva ed Esecutiva verrà affidata tramite una Centrale di Committenza SUA da definire (Esempio Invitalia ovvero SUA CMM). I documenti che compongono la fase di progettazione Definitiva/Esecutiva sono:

EDILIZIA – E.08		
b.II) PROGETTAZIONE DEFINITIVA		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbII.01	Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie	0,2300
QbII.09	Relazione geotecnica	0,0600
QbII.12	Relazione sismica e sulle strutture	0,0300
b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	0,0700
QbIII.02	Particolari costruttivi e decorativi	0,1300
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera	0,0400
QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma	0,0200
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	0,0200
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento	0,1000



COMUNE DI CESANO BOSCONO

Città Metropolitana di Milano
Settore Manutenzione e Progettazione

c.I) ESECUZIONE DEI LAVORI		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	0,3200
Qcl.11	Certificato di regolare esecuzione	0,0400
Qcl.12	Coordinamento della sicurezza in esecuzione	0,2500

IMPIANTI – IA.03 - STRUTTURE – S.03

b.II) PROGETTAZIONE DEFINITIVA		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbII.01	Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie	0,1600
QbII.09	Relazione geotecnica	0,0600
QbII.12	Relazione sismica e sulle strutture	0,0300

b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	0,1500
QbIII.02	Particolari costruttivi e decorativi	0,0500
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera	0,0500
QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma	0,0200
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	0,0300
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento	0,1000

c.I) ESECUZIONE DEI LAVORI		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	0,3200
Qcl.11	Certificato di regolare esecuzione	0,0400
Qcl.12	Coordinamento della sicurezza in esecuzione	0,2500



COMUNE DI CESANO BOSCONO

Città Metropolitana di Milano
Settore Manutenzione e Progettazione

Il Finanziamento impone l'affidamento dei lavori entro il 31 Maggio 2023 (Determina di aggiudicazione lavori) e quindi la Progettazione Definitiva/Esecutiva dovrà essere svolta e affidata con Appalto Integrato o Accordo Quadro, qualora vengano attivati, (Es. Finanziamento Pui – Come_In con Invitalia) per il rispetto di tali tempistiche.

La modalità di affidamento deve tenere conto di queste tempistiche da rispettare:

Aggiudicazione dei lavori Entro il 31 maggio 2023 Determina di aggiudicazione

Il progetto definitivo/esecutivo deve essere redatto entro la data utile per rispettare tali tempistiche.

Il contratto dei lavori deve essere stipulato a corpo, quindi il progetto definitivo/esecutivo dovrà essere redatto predisponendo la contabilità "a corpo".

DOCUMENTAZIONE DI BASE PER LE DIVERSE FASI DI PROGETTAZIONE

Il Settore Manutenzione e Progettazione del Comune di Cesano Boscone (MI) si impegna a fornire ai professionisti incaricati nelle diverse fasi tutti gli elaborati tecnici e documentali che possano facilitare la redazione del lavoro.

LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE

Devono essere rispettati i limiti stabiliti all'interno del Quadro Economico comunicato contestualmente all'istanza di finanziamento. In particolare:

<i>Tipologia di Costo</i>	<i>IMPORTO</i>
A) Lavori (IVA compresa	1.985.257,98 €
A1) Demolizioni (area attrezzata esterna esistente)	31.764,13 €
A2) Edilizia	563.813,27 €
A3) Strutture	794.103,19 €
A4) Impianti	595.577,40 €
B) Incentivi per funzioni tecniche art. 113, comma 3, del decreto legislativo n. 50/2016	31.764,13 €
B1) Contributo per le spese tecniche per incarichi esterni di progettazione, verifica, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo	238.230,96 €
C) Pubblicità	9.926,29 €
D) IMPREVISTI	79.410,32 €
E) ALTRE VOCI QE	79.410,32 €
TOTALE	2.424.000,00 €

La proposta, anche sulla base del livello progettuale posseduto, soddisfa i parametri di	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no	Costo 2.400,00 €/mq
--	---	----------------------------



COMUNE DI CESANO BOSCONONE

Città Metropolitana di Milano
Settore Manutenzione e Progettazione

costo per unità di superficie lorda di cui all'art. 5, comma 1, lettera c) dell'Avviso?		
In caso di risposta negativa indicare le modifiche/aggiornamenti necessari per rendere il progetto conforme e adeguato a tali costi		Testo

Per l'intervento di cui trattasi il costo €/mq ipotizzato è pari a circa € 1.965,00, che applicato alla superficie lorda dell'edificio oggetto d'intervento pari a € 1010 mq, identifica un costo complessivo dei lavori pari a €. **1.985.257,98**.

Tale costo risulta coerente con i prezzi medi di mercato il cui costo varia dai 2.000,00 ai 5.000,00 €/mq come risulta dal seguente estratto

Categorie	Tipo costruttivo	Valore Mercato €/mq		Superficie €/mq	Media Locazione €/mq + mens.		Superficie €/mq
		Min	Max		Min	Max	
Edifici civili	Edificio	400	2000	1	6,7	12	1
Edifici civili	Edificio	2000	2100	1	1,0	6	1
Edifici di tipo economico	Edificio	400	2100	1	6,7	12	1
Edifici di tipo economico	Edificio	100	1000	1	4,2	8,7	1
Edificio	Edificio	300	1400	1	1,0	6	1
Edificio civile	Edificio	200	2000	1	1,0	6,5	1
Edificio civile	Edificio	400	200	1	6,7	12	1

Dall'elenco sopra riportato si deduce che il prezzo medio €/mq riferito alle “costruzioni civili ed economiche” per l'intervento di cui trattasi è stimato pari a 2100,00 €/mq oltre iva pertanto il prezzo ipotizzato per le opere di cui trattasi risulta coerente.

OBLIGHI DEL PROGETTISTA

Il Professionista svolgerà l'incarico attenendosi agli obiettivi definiti preventivamente con il Committente.

Nella compilazione del Progetto gli elaborati dovranno essere sviluppati conformemente alle prescrizioni impartite in proposito dal Committente e alla normativa vigente in materia.

Tutti gli elaborati grafici di progetto dovranno essere consegnati e sottoposti all'attenzione del Committente in forma cartacea in tutte le copie richieste (comunque entro un limite massimo di due copie per ogni fase) e in forma digitale, compatibile con il formato Autodesk® (formato *.dwg) o Acrobat Reader® (formato *.pdf).

Il Professionista si impegna ad osservare, in sede di svolgimento dell'incarico, i vincoli di carattere economico imposti dalle risorse finanziarie disponibili per l'intervento da progettare e, nei casi di riscontrata incompatibilità con i precitati vincoli, ad informare tempestivamente il Committente che fornirà le necessarie indicazioni per il proseguimento della progettazione;



COMUNE DI CESANO BOSCONONE

Città Metropolitana di Milano
Settore Manutenzione e Progettazione

Il Professionista si impegna ad introdurre senza indugio negli atti progettuali le modifiche e i perfezionamenti necessari per il conseguimento dei pareri, dei nulla osta, delle autorizzazioni e degli atti di assenso, comunque denominati, senza che ciò dia diritto a maggiori compensi.

Saranno invece da quantificare e compensare separatamente, tutte le varianti al progetto esecutivo che il Committente eventualmente richiederà, che modifichino le istruzioni originariamente impartite dallo stesso oppure richieste in corso d'opera, o che modifichino il progetto già predisposto o lo integrino con nuove opere.

Cesano Boscone, li 16/11/2022

IL DIRETTORE DEL SETTORE
MANUTENZIONE E PROGETTAZIONE
Arch. Roberto Biffi