

Allegato n. 1 al Disciplinare di gara

I lavori da eseguire riguardano la costruzione di edifici su 3 insule adiacenti e facenti parte di un costruendo unico plesso:

- Insula 3: Studentati (facente parte di cofinanziamento 338/2000 e suddiviso in due progetti distinti – “Studentato 1” e “Studentato 2” – ai soli fini della richiesta di finanziamento della Legge 338/2000 che imponeva un tetto massimo di 240 posti alloggio per ogni singolo progetto cofinanziabile);
- Insula B: Edificio a servizio delle residenze dell’insula 3 con funzioni rispondenti a quanto richiesto ai decreti attuativi della legge di cofinanziamento della Legge 338/2000, che comprende aule didattiche, laboratori, sale studio, mensa e parcheggi pertinenziali;
- Insula C: Edificio dipartimentale, non rientrante nel cofinanziamento della Legge 338/2000 e comprendente uffici, studi, laboratori, biblioteca, archivi e parcheggi pertinenziali.

Le relazioni sia tecniche che logistiche fra i vari edifici delle 3 insule sono evidenti e molteplici.

Gli studentati (insula 3) sono stati cofinanziati con fondi ministeriali a valere sulla Legge 338/2000 e l’edificio servizi (insula B) è di completamento alle due istanze di cofinanziamento presentate. Le due insule (3 e B) dovranno vivere e quindi essere realizzate unitariamente perché gli studenti che alloggeranno negli studentati dell’insula 3 dovranno trovare i loro spazi funzionali di studio, aggregazione, ricreativo nell’edificio servizi antistante dell’insula B.

D’altra parte l’edificio dipartimentale (insula C) è anche esso collegato tecnicamente e logisticamente alle altre 2 insule (3 e B) dal punto di vista sia impiantistico, in quanto la maggior parte delle centrali di funzionamento delle 3 insule sono previste da progetto nel piano interrato dell’insula B (collegato al piano interrato dell’insula C da un tunnel sotterraneo per il passaggio degli impianti), sia dal punto di vista funzionale/logistico, in quanto assieme all’edificio servizi dell’insula B ospiterà i corsi di laurea di ingegneria attualmente ubicati nel Campus di Viale del Risorgimento che si potranno trasferire nel nuovo comparto solo nel momento in cui le strutture laboratoriali (previste nell’edificio dipartimentale) e quelle a supporto della didattica (previste nell’edificio servizi) saranno approntate congiuntamente.

Di seguito si riportano maggiori informazioni sulla fattibilità tecnica, fruibilità dell’area da parte degli studenti e sulla convenienza economica, al fine di giustificare la presente proposta di non suddivisione in lotti dell’appalto in questione.

Fattibilità tecnica:

Concentrare la maggior parte degli impianti delle 3 insule nel piano interrato dell’insula B (es.

vasca antincendio, vasca di riutilizzo delle acque, locale gruppo elettrogeno, fluidi termovettori di mandata e ritorno di raffrescamento ecc.) ha consentito notevoli semplificazioni in fase di una progettazione esecutiva unica delle 3 insule oltre che di una futura ottimizzazione gestionale e manutentiva degli impianti stessi.

Sempre da un punto di vista tecnico realizzativo, l'opera prevede che i lavori di riempimento dell'ex cava Bertalia in sedime sostanzialmente nell'isola B saranno realizzati con gli sbancamenti previsti per la realizzazione delle fondazioni dell'isola 3 e delle fondazioni e dell'intero piano interrato dell'isola C.

Si ricorda, infine, che la conformità urbanistica sull'intero comparto è stata ottenuta con un'unica richiesta autorizzativa inoltrata agli enti competenti e contemplava in un unico conteggio complessivo le dotazioni urbanistiche delle 3 insule (es. parcheggi pertinenziali complessivi delle 3 insule).

Infine, la previsione di un unico lotto consente di inserire tra i criteri di aggiudicazione quei profili di sostenibilità ambientale che rilevano solo se si considera l'opera nel suo complesso.

Fruibilità dell'area da parte degli studenti:

Non possono inoltre essere trascurate le motivazioni legate alla funzionalità, fruibilità e funzionalità dell'intero comparto tutto che sottendono ad una gara ad un solo lotto attuativo.

Gli studentati (isola 3) hanno esclusivamente una funzione residenziale e la maggior parte degli spazi a servizio degli studenti sono all'interno dell'edificio servizi (isola B). La sola residenza senza i servizi ed i soli servizi senza la residenza non doterebbero il comparto delle necessarie e complementari funzioni utili a rendere ottimale l'offerta per la popolazione studentesca da parte dell'Ateneo.

A tutto ciò si aggiunge che la mancata realizzazione unitaria dell'edificio dipartimentale non consentirebbe lo spostamento in quest'area dei corsi di laurea di ingegneria e quindi non si creerebbero le condizioni di attrattività per gli studenti verso questa area, non realizzando, pertanto, i fini sottesi strategicamente nel Piano Edilizio di Mandato 2016/2021 che prevede la creazione di luoghi idonei per le attività di residenza (isola 3), socializzazione e studio (isola B) e didattica e di ricerca (isola C), proprie di un campus universitario.

Convenienza economica:

Il Piano Edilizio di Mandato 2016/2021 ha come obiettivo la realizzazione di Plessi omogenei con all'interno tutti i servizi essenziali per la vita universitaria. Ciò ha comportato una riflessione ed una messa in atto di una riorganizzazione logistica dell'intero patrimonio immobiliare di Ateneo.

L'insediamento in esame prevede, infatti, la localizzazione nel comparto di alcune attività presenti attualmente nel Plesso "Risorgimento": è infatti previsto nell'insula C lo spostamento dei Dipartimenti DICAM e la UOS del DA che a loro volta liberano spazi per la localizzazione nel Plesso "Risorgimento" del Dipartimento DISI attualmente allocato in diversi edifici, anche in affitto, della cittadella universitaria storica. Lo spostamento di tali Dipartimenti (DICAM e DA) presuppone che nello stesso insediamento del Lazzaretto siano presenti spazi utili alla didattica (insula B), oltre alla possibilità di avere una popolazione studentesca residente (insula 3). Solo un appalto unitario e, quindi, una realizzazione complessiva possono consentire il governo di tali scelte strategiche al fine di vedere rispettata una realizzazione sequenziale e nello stesso tempo unitaria, utile a dare soddisfazione all'insediamento del Plesso tutto, con ricadute economiche e gestionali facilmente immaginabili a seguito della dismissione di edifici attualmente in affitto.

E' bene ricordare che un appalto unitario di queste dimensioni può inoltre generare economie di scala significative che consentono riduzione di costi di realizzazione che, anche se fossero pari a pochi punti percentuali di ribasso offerto dai concorrenti, generano, in valore assoluto, disponibilità economiche importanti o migliorie offerte significative per l'esecuzione dell'opera.

Va inoltre considerato che gli studentati (insula 3) e l'edificio servizi (insula B) fanno parte di un "intervento unitario" cofinanziato in maniera unitaria dal III bando della Legge 338/2000, con uno stanziamento complessivo MIUR. La rendicontazione e quindi gli stati di avanzamento devono essere unitari ai fini della gestione della pratica di cofinanziamento MIUR.