



**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA E
DEFINITIVO
PER LA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E
IMPIANTISTICA
del PALAZZO AFFARI**

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE



14/04/2022

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DELL'INTERVENTO	3
2.1. IL PALAZZO AFFARI	3
2.2. INQUADRAMENTO E ACCESSIBILITA'	4
2.3. CONFORMITA' URBANISTICA E PRESENZA DI VINCOLI	7
3. APPROFONDIMENTI TECNICI E AMMINISTRATIVI	8
3.1. DESCRIZIONE STATO DI FATTO	8
4. OBIETTIVI PRINCIPALI DA PERSEGUIRE	8
4.1. DESCRIZIONE DEI LAVORI	9
5. FINALITA' E TIPOLOGIA DELL'INCARICO	9
5.1. DETTAGLIO DELLE PRESTAZIONI	10
5.2. IMPORTO DELL'INCARICO	11
5.3. MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE	11
5.4. NOMINA DEL PROFESSIONISTA	11
6. QUADRO ECONOMICO	12
7. COPERTURA FINANZIARIA	12
8. REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE	13
9. ALLEGATI	13



1. PREMESSA

Il presente Documento Preliminare alla Progettazione, di seguito denominato DPP, redatto ai sensi dell'art. 23, comma 4 del D.lgs 50/2016 e art. 15, commi 5 e 6 del D.p.r. n°207/2010, ha come oggetto la progettazione preliminare e definitiva della Torre uffici del Palazzo Affari SO.GE.M.I.

SO.GE.M.I. S.p.A. - Società per l'Impianto e l'Esercizio dei Mercati Annonari all'ingrosso di Milano S.p.A." - dal 1° luglio 1980, in virtù di Deliberazione di Giunta Regionale del 12 giugno 1980 n. 32608, è l'Ente Istitutore e Gestore dei Mercati all'Ingrosso dei prodotti ortofrutticoli, delle carni, avicunicoli, ittici, vitivinicoli e di ogni altro prodotto di origine agroalimentare della città di Milano.

In data 19 febbraio 2018 il Consiglio Comunale di Milano ha adottato la Deliberazione n. 12/2018 avente ad oggetto *"Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei Mercati all'ingrosso della Città di Milano"*.

In data 7 ottobre 2019 viene stipulato il Convenzionamento urbanistico per l'asservimento stipulato con il Comune di Milano (atto n. 8037 di repertorio - n. 5188 di raccolta) che regola le condizioni per la concessione di diritti reali all'interno del Comprensorio Agroalimentare Milano.

In data 20 novembre 2019, viene stipulato l'Atto di Conferimento (atto n. 8185 di repertorio – n. 5295 di raccolta) da parte del Comune di Milano a favore di SogelMi per il conferimento in natura della proprietà del compendio di aree ed edifici del Comprensorio, per una superficie fondiaria complessiva di circa 700.000 mq che comprende spazi logistici e punti vendita per la movimentazione, conservazione e vendita di prodotti agroalimentari e una palazzina ad uso uffici (Palazzo Affari), dove è situata la sede SogelMi.

In data 25 marzo 2021, SogelMi riceveva parere favorevole dall'ufficio Paesistica del Comune di Milano sul Masterplan "Foody 2025" in cui è previsto l'edificio oggetto del presente documento.

Sulla base di quanto premesso, in virtù anche della succitata Riqualificazione del Mercato Ortofrutticolo attualmente in corso (PLO1-piattaforma logistica ortofrutta; NPO1- nuovo padiglione ortofrutta; PLP 1- piattaforma logistica Prologis), SogelMi ha la necessità di procedere con la riqualificazione a livello architettonico e impiantistico della torre uffici di Palazzo Affari al fine di:

- adeguare l'immobile alla normativa vigente;
- migliorare le prestazioni energetiche complessive del fabbricato;
- rendere l'immobile competitivo sul mercato raggiungendo gli attuali standard di settore.

2. OGGETTO DELL'INTERVENTO

2.1. IL PALAZZO AFFARI

L'oggetto della riqualificazione è costituito dal Palazzo Affari, situato in via Cesare Lombroso, 54 a Milano.

Attualmente l'immobile risulta così suddiviso:

- il piano interrato è occupato da locali tecnici di varia natura e spazi adibiti a magazzino;
- il piano terra è costituita da un androne centrale che costituisce l'ingresso principale pedonale al Comprensorio Ortofrutticolo e da due corpi laterali destinati prevalentemente ad attività commerciali e ristorative;



- il primo piano è costituito da un atrio comune attorno al quale sono distribuiti un business center, spazi uffici, un collegamento con il padiglione A del Mercato Ortofrutticolo e un'area esterna destinata a parcheggio raggiungibile attraverso una rampa sul lato via C. Lombroso;
- dal 2° piano all'11° piano gli spazi sono occupati da uffici i quali saranno oggetto di riqualificazione.

Attualmente SogelMi occupa i piani 9°/10°/11° e una piccola parte del 1° piano per il tesseramento (95 mq). Per l'intero immobile è già stato redatto uno studio di fattibilità in cui sono stati ipotizzati degli interventi di riqualificazione finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica globale dell'edificio e alla revisione delle funzioni. Gli interventi di efficientamento sono strettamente correlati alla ristrutturazione architettonica, e riguardano prevalentemente l'involucro edilizio, al fine di garantire un elevato rendimento energetico.

Il presente DPP riguarda solamente le bonifiche interne e la riqualificazione architettonica della facciata della Torre Uffici e l'efficientamento energetico e l'adeguamento normativo dell'intero palazzo.

- **Torre uffici** (5.073 mq di superficie costruita dal secondo all'undicesimo piano dell'edificio), in cui si prevede l'adeguamento normativo e le opere di efficientamento energetico con particolare attenzione all'involucro edilizio.

Sul Palazzo Affari è stata recentemente svolta anche un'analisi di possibili scenari di valorizzazione in relazione alla potenziale redditività raggiungibile che si allega al presente documento (Allegato 2).

2.2. INQUADRAMENTO E ACCESSIBILITA'

Il Palazzo Affari è situato in via Cesare Lombroso, 54 a Milano, in una posizione intermedia tra l'aeroporto di Linate e il centro città (2,4 Km dal Duomo di Milano).

Di seguito si riporta un estratto di mappa con l'inquadramento urbano dell'immobile oggetto di analisi.



Figura 1 –Ortofoto di inquadramento urbano dell'immobile.





Figura 2 – Vista a volo d’uccello.



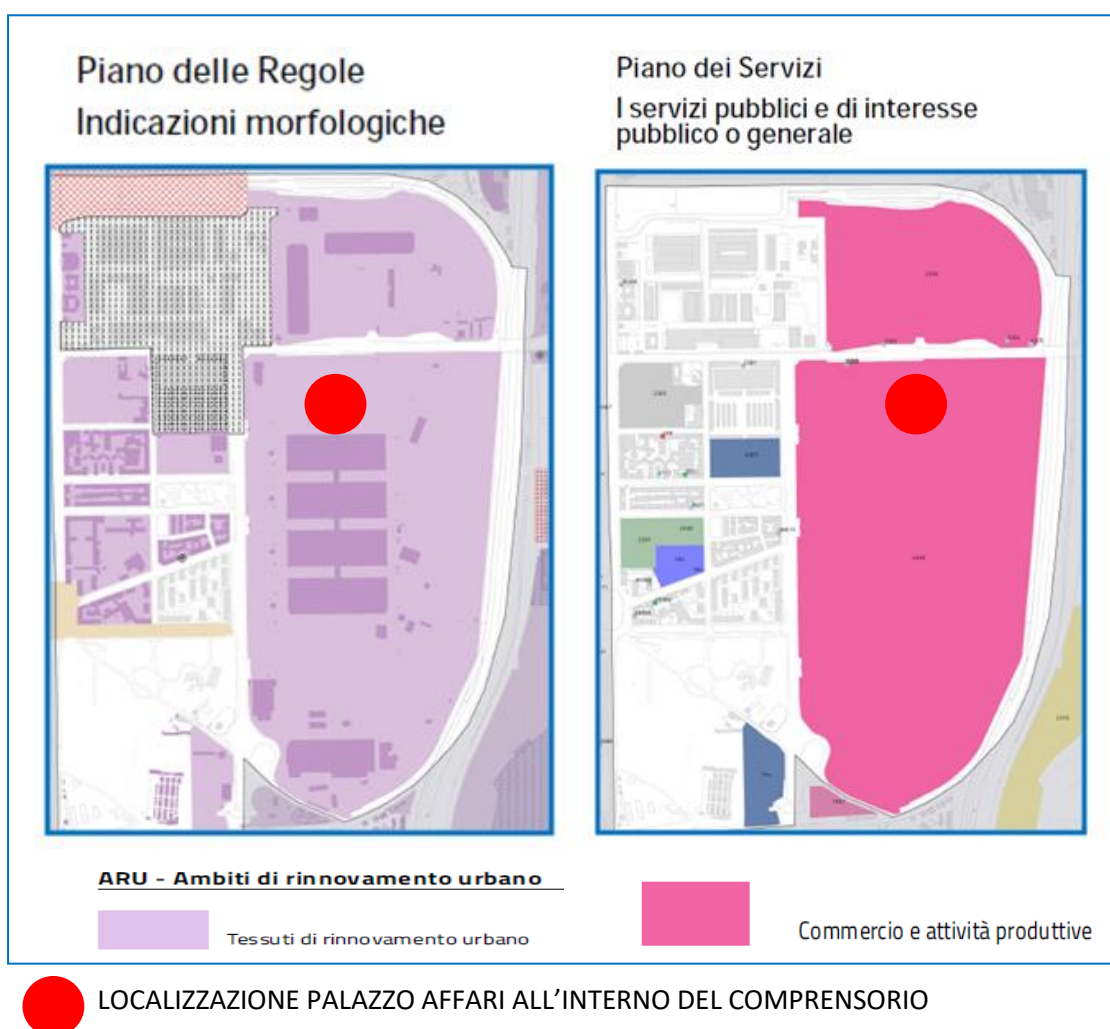


Figura 4 – Individuazione della Torre Uffici oggetto di riqualificazione.

2.3. CONFORMITA' URBANISTICA E PRESENZA DI VINCOLI

Nel Piano di Governo del Territorio vigente (PGT), il Comprensorio Ortofrutticolo, Ittico, Fiori e Carni è regolamentato da quanto previsto dal **Piano dei Servizi** (PdS) *servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti* e dal **Piano delle Regole** (PdR) indicazioni morfologiche: *ambiti di rinnovamento urbano ARU*.

L'immobile oggetto di intervento ricade all'interno della qualifica normativa dei Servizi Generali, di Ambito Comunale. Il soggetto incaricato della progettazione, nella fase di inquadramento delle opere, dovrà comunque tener conto di tutte le limitazioni e prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici in materia e dal Convenzionamento Urbanistico indicato in premessa.



3. APPROFONDIMENTI TECNICI E AMMINISTRATIVI

3.1. Descrizione stato di Fatto

All'interno dei mercati gestiti da SO.GE.M.I S.p.A., il Palazzo Affari è localizzato all'ingresso nord del Mercato Ortofrutticolo e risulta comunicante con il padiglione A dello stesso. Il palazzo è un fabbricato di 12 piani fuori terra e uno interrato, si compone di quattro elementi: Locali tecnici nell'interrato, il Basamento Commerciale al piano terra, il Business Center al piano primo (Piastra) e la torre uffici dal secondo all'undicesimo piano. Il palazzo rappresenta l'headquarter di tutto il comprensorio con l'accentramento delle funzioni tecniche, contabili ed amministrative della SogelMi nei rispettivi piani 9,10,11. I restanti piani sono locati, fino al secondo ed hanno una destinazione terziaria e servizi.

Gli spazi oggetto di intervento di riqualificazione, dal secondo all'undicesimo piano, si configurano morfologicamente con un corpo edilizio speciale seriale doppio strutturale triplo distributivo, con servizi e accessi in testata.

Problematiche e criticità riscontrate sull'intero immobile

- L'attuale conformazione degli spazi presenta criticità distributive che mal si adattano alle esigenze d'uso attuali, con superfici poco flessibili alla customizzazione e alle diverse funzioni svolte all'interno del palazzo.
- A livello strutturale è necessario aggiornare ed integrare il Certificato di idoneità statica.
- L'involucro edilizio necessita di adeguamento prestazionale energetico.
- L'assenza di filtri vani scala non permette la protezione delle vie d'esodo.
- Gli impianti idrici sanitari presentano corrosioni e perdita di funzionalità.
- La mancanza di impianti meccanici centralizzati.
- L'impianto di riscaldamento centralizzato poco efficiente e senza la contabilizzazione del calore come da normativa.
- Gli impianti di risalita sono spesso sottoposti a manutenzione.
- Presenza di amianto e FAV all'interno dei tramezzi del 2°,4°,5°,6°,7°,8° piano.

4. OBIETTIVI PRINCIPALI DA PERSEGUIRE

L'intervento nasce dalla volontà di SogelMi di riqualificare gli spazi interni migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile, rendendo il complesso un polo di attrazione sia per gli utenti che gravitano all'interno del Comprensorio, sia per nuovi potenziali clienti. Sulla base dello studio di fattibilità tecnica ed economica e sulla scorta delle linee guida condotte dalla società, il progetto preliminare e definitivo che si intende affidare dovrà perseguire i seguenti obiettivi:



- Riquilificare della torre uffici al fine di renderli più appetibili e competitivi sul mercato immobiliare.
- Mettere a norma sotto l'aspetto energetico, antincendio, ambientale e statico, con l'emissione del certificato di idoneità statica di tutto il palazzo.
- Avere un taglio di fattibilità sotto il profilo gestionale, con il mantenimento dei conduttori del piano commerciale e dell'operatività Foody Business Center, mantenendo l'operatività anche negli spazi oggetto di riqualificazione al netto di alcuni limitati periodi, così che si possa garantire la continuità dei ricavi di locazione.
- Il progetto di riqualificazione del Palazzo Affari, dovrà tenere necessariamente conto dello stato occupazionale degli spazi, per cui all'interno del progetto dovranno essere approfondite le indicazioni operative per gestire le interferenze con gli utenti del Palazzo, proponendo soluzioni che consentano il contemporaneo svolgimento delle attività presenti.
- Comprendere le lavorazioni al piano interrato inerenti gli interventi di efficientamento energetico.

4.1. DESCRIZIONE DEI LAVORI

L'intervento di riqualificazione di Palazzo Affari dovrà prendere in considerazione due macro categorie di interventi:

adeguamento normativo dell'intero immobile:

- bonifica pareti divisorie contenenti amianto (2° - 4° - 5° - 6° - 7° - 8° piano), su cui esiste già un progetto esecutivo da aggiornare (redatto nel 2014) che verrà messo a disposizione dell'aggiudicatario dell'incarico;
- adeguamento e messa a norma impianto antincendio;
- integrazione ed aggiornamento del Certificato di Idoneità Statica;

miglioramento prestazionale del fabbricato (principalmente della torre uffici):

- rifacimento involucro (sostituzione serramenti solo torre uffici);
- nuovo impianto di climatizzazione estiva e invernale;
- nuovo impianto elettrico;
- sostituzione ascensori;
- rifacimento sbarchi ascensori e corpi servizi igienici.

Opere escluse finiture e personalizzazioni: controsoffitti, corpi illuminanti, pavimenti, distribuzione secondaria impianti elettrici e meccanici, pareti mobili.

5. FINALITA' E TIPOLOGIA DELL'INCARICO

Il presente incarico ha come fine la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica e definitivo per la riqualificazione architettonica, impiantistica e adeguamento normativo di Palazzo Affari, che dovrà essere focalizzata sugli interventi riportati nel capitolo 4.1 del presente documento.



5.1. DETTAGLIO DELLE PRESTAZIONI

I documenti che il progettista dovrà predisporre dovranno seguire le linee guida contenute nel titolo II, Capo I, sezione II e III del D.P.R 207/2010.

Il progetto di fattibilità tecnico economica, con riferimento all'art. 23 del D.Lgs 50/2016 e degli artt. da 17 a 23 del D.P.R n. 207/2010, individua tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire. Il progetto definitivo, redatto sulla base delle indicazioni del progetto preliminare approvato e di quanto emerso in sede di eventuale conferenza di servizi, contiene tutti gli elementi necessari ai fini dei necessari titoli abilitativi, dell'accertamento di conformità urbanistica o di altro atto equivalente; inoltre sviluppa gli elaborati grafici e descrittivi nonché i calcoli ad un livello di definizione tale che nella successiva progettazione esecutiva non si abbiano significative differenze tecniche e di costo.

In questo senso, dovranno essere prodotti almeno i seguenti documenti ed elaborati:

Progetto di fattibilità tecnico economica

- relazioni tecniche e generali;
- relazione sullo stato di consistenza dell'immobile;
- elaborati grafici generali e di dettaglio con render e foto inserimenti;
- calcolo sommario della spesa e quadro economico di progetto;
- studio di inserimento urbanistico;
- progettazione integrale e coordinata con integrazione delle prestazioni specialistiche;
- prime indicazioni sulla gestione delle interferenze con utenti del Palazzo;
- prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982)
- prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro.

Progetto definitivo

- relazione generale;
- elaborati grafici generali e di dettaglio;
- relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
- rilievi planaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
- calcoli delle strutture e degli impianti secondo quanto specificato all'articolo 28, comma 2, lettere h) ed i), eventuali relazioni sulla gestione dei materiali;
- disciplinare descrittivo e prestazionale;
- censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- computo metrico estimativo;
- schema di contratto e capitolato speciale d'appalto;
- elaborati e relazioni per requisiti acustici;
- relazione energetica;
- diagnosi energetica;



- aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza;
- gli elaborati e relazioni necessarie alla richiesta di parere preventivo ai rispettivi enti quali VVF, ATS, ENAC; commissione ambiente e paesaggio, previa verifica di necessità;
- gli elaborati e relazioni necessarie alla richiesta titolo abilitativo.

Tutti i rilievi prodromici alla progettazione sono a carico dei progettisti. La stazione appaltante metterà a disposizione dell'aggiudicatario tutta la documentazione presente agli atti dei propri uffici e riguardante il fabbricato oggetto di intervento.

Qualora, durante la fase progettuale, si dovessero rendere necessarie eventuali altre indagini analitiche, le stesse dovranno prima essere concordate ed autorizzate dal Responsabile Unico del Procedimento (RUP).

Il computo metrico dovrà essere redatto secondo i criteri stabiliti dal D. Lgs. 50/2016 e dal regolamento attuativo del D.P.R 207/2010, utilizzando prioritariamente il listino prezzi della Regione Lombardia in versione 2022.

5.2. IMPORTO DELL'INCARICO

L'importo a base d'asta per svolgere l'incarico risulta essere pari a 342.653,00 Euro oltre I.V.A., comprensiva di eventuali spese accessorie (CNPAIA – Legge 6 del 1981 e ss.m.i.). Si allega il prospetto di calcolo dei corrispettivi secondo il DM 17/06/2016.

5.3. MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

Le tempistiche previste per l'esecuzione dell'incarico sono 90 giorni naturali consecutivi per il progetto di fattibilità tecnico economica e la progettazione definitiva dalla stipula del contratto. A valle dell'inizio dell'incarico sarà programmato un kick off meeting dove il progettista dovrà proporre un piano di monitoraggio del progetto come riportato nell'offerta tecnica che dovrà contemplare necessariamente dei rapporti di verifica intermedi.

Qualora il progettista non dovesse rispettare i tempi di consegna sopra citati, è prevista l'applicazione di una penale dell'1 per mille sull'importo contrattuale per ogni giorno di ritardo.

5.4. NOMINA DEL PROFESSIONISTA

Al fine della realizzazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica è necessaria la nomina di un professionista esterno per l'espletamento del servizio di redazione del progetto preliminare e definitivo.

Il successivo livello di approfondimento della progettazione, il progetto esecutivo, sarà affidato tramite appalto integrato.



6. QUADRO ECONOMICO

Di seguito è indicato il quadro economico previsto da SO.GE.M.I. S.p.A. al lordo degli sconti contrattuali.

A	<u>LAVORI A CORPO</u>	
	- demolizioni;	€ 508.000
	- facciate;	€ 1.402.000
	- opere edili;	€ 1.535.000
	- impianti meccanici;	€ 1.408.000
	- impianti elettrici;	€ 679.000
	- adeguamento normativo;	€ 550.000
	Oneri della sicurezza	€ 122.000
	<u>TOTALE LAVORI</u>	€ 6.204.000
B	<u>SOMME A DISPOSIZIONE</u>	
	Imprevisti	€ 226.000
	Spese tecniche progettazione, esecuzione e collaudi	€ 686.000
	<u>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</u>	€ 912.000
	<u>TOTALE COMPLESSIVO (A+B)</u>	€ 7.116.000

7. COPERTURA FINANZIARIA

L'incarico per la redazione del progetto preliminare e definitivo per la riqualificazione di Palazzo Affari, risulta inserito all'interno degli investimenti Foody 2025 per l'anno 2022, pertanto risulta finanziato da risorse interne alla stazione appaltante.



8. REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE

Di seguito si riporta un elenco a titolo esemplificativo ma non esaustivo della normativa attualmente in vigore:

- D.Lgs. n.° 50 del 18.04.2016 e s.m.i.;
- D.P.R. n.° 207/2010 e s.m.i.;
- L. 29 luglio 1949, n.717 “norme per l’arte negli edifici pubblici” e relative linee guida e circolari applicative: D.M. 23 marzo 2006, Circolare 28 maggio 2014, n.3728, D.M. 15 maggio 2017.
- Linee guida ANAC in attuazione del D.Lgs. n.° 50 del 18.04.2016;
- D.Lgs. n.° 81/2008 e s.m.i.;
- D.P.R. n.° 380/2001e s.m.i.;
- D.M. n.° 17.01.18 (Norme Tecniche Costruzioni) e s.m.i.;
- D.Lgs n.° 152/2006 e s.m.i.;
- Legge Regionale n.° 1/2000, art. 3, c. 108, lett. d);
- Legge Regionale n.° 33/2015;
- Eurocodici (per aspetti non trattati);
- Normativa tecnica UNI – EN – ISO (UNI 10200);
- Norme e regolamenti di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- Norme sul governo del territorio: L.R. n.° 12/2005 e s.m.i.;
- Strumenti urbanistici del Comune di Milano (PGT e norme di salvaguardia da verificare a cura dei progettisti);
- Regolamento edilizio del Comune di Milano
- L.R. 20 febbraio 1989 n.6 “Norme sull’eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione”
- Norme UNI sulla progettazione.

9. ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Nota tecnica

ALLEGATO 2 – Analisi EY

ALLEGATO 3 – Prospetto di calcolo dei corrispettivi

