



L'AQUILA
2026
Capitale italiana
della Cultura

MOD.	REV.	DATA
8.5.c	1	13.03.2025

COMUNE DELL'AQUILA

LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO "CONSERVATORIO STATALE DI MUSICA ALFREDO CASELLA – L'AQUILA"

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI – DOCFAP

ai sensi dell'art. 41 e dell'allegato I.7 Sezione I articolo 2 del D. Lgs. 36/2023

Sommario

1. PREMESSA	1
2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA D'INTERVENTO O DELL'OPERA.....	3
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA D'INTERVENTO	4
4. PIANO ESIGENZIALE DEL CONSERVATORIO CASELLA.....	7
5. INDIVIDUAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE PROGETTUALI	8

1. PREMESSA

Il documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP) è redatto, ai sensi dell'Allegato I.7, articolo 2 del D. Lgs. 36/2023, nel rispetto dei contenuti del quadro esigenziale, ed è prodromico alla redazione del Documento di indirizzo alla progettazione di cui all'articolo 3 del medesimo D. Lgs. 36/2023 ed è obbligatorio per i lavori di importo pari o superiore a 5.538.000 € (soglie di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a del D. Lgs.36/2023).

Obiettivo prioritario del DOCFAP è quello di permettere all'Amministrazione, nel rispetto dei principi guida dell'azione amministrativa quali economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza, così come sanciti dall'articolo 1 della Legge 241/1990 s.m.i., di sviluppare un confronto tra le varie alternative progettuali che consentano il raggiungimento del migliore risultato possibile per la collettività stante le risorse a disposizione.

Nei successivi paragrafi verranno esaminate tutte le indicazioni utili per la comparazione delle alternative progettuali, garanti di un processo di valutazione e bilanciamento degli interessi pubblici e privati connessi alla realizzazione dell'intervento del Conservatorio "A. Casella" e vista la sua enorme valenza, storico, culturale, sociale, artistica per la collettività e per l'intera città.

Nato nel 1967 come sezione distaccata del Conservatorio di Santa Cecilia di Roma, l'Istituto ottenne l'anno dopo il riconoscimento giuridico e la piena autonomia didattica, prendendo il nome di Alfredo Casella, uno dei protagonisti del rinnovamento musicale italiano, fondatore, con D'Annunzio e Malipiero, della Corporazione delle Nuove Musiche, la sezione italiana della Società Internazionale di Musica Contemporanea. Dall'anno della sua fondazione e fino all'anno 2003 il Conservatorio ha avuto la sede istituzionale nell'edificio denominato "Palazzo Gaglioffi" di proprietà comunale e successivamente nei locali del complesso monastico della basilica di Santa Maria di Collemaggio, di proprietà della Provincia dell'Aquila, che l'evento sismico dell'aprile 2009 ha reso, tuttavia, inagibili.

Dall'evento sismico, al fine di riprendere regolarmente l'attività didattica, l'Istituto è ospitato, a tutt'oggi, in un modulo provvisorio a uso scolastico (MUSP) realizzato dalla Protezione Civile Nazionale in adiacenza del quale è stata altresì edificata la L'Aquila Temporary Concert Hall, una sala concerti progettata dall'architetto Shigeru Ban con contributi del governo giapponese.

Allo scopo di acquisire una sede definitiva, con verbale del 18.09.2019 del Consiglio di Amministrazione del Conservatorio è stata deliberata l'autorizzazione all'acquisto del complesso edilizio ex sede dell'Accademia internazionale per le arti e le scienze dell'immagine (cd. Accademia dell'Immagine) ubicato nell'area dell'ex Ospedale Psichiatrico di S. Maria di Collemaggio, con l'utilizzo delle risorse economiche disponibili da donazioni SIAE e per il quale Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di L'Aquila con ordinanza del 05.10.2019 aveva disposto la vendita.

Stante il finanziamento statale di cui alla delibera CIPE 135/2012 a valere sull'immobile denominato Accademia dell'Immagine, a seguito dell'acquisto del complesso immobiliare, il Conservatorio Casella ha avviato, congiuntamente al Comune dell'Aquila, una lunga interlocuzione con il Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPESS) al fine di rifinalizzare il contributo già esistente sul fabbricato, oltre che ad impegnarsi a reperire ulteriori risorse per la completa realizzazione dell'intervento.

A fronte di un quadro economico complessivo pari a 11 milioni di euro, calcolati parametricamente, per la demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare ex "Accademia internazionale per le arti e le scienze dell'immagine", con Delibera CIPESS 46/2024 pubblicata in Gazzetta Ufficiale serie generale n. 236 del 8/10/2024, le risorse, assegnate con delibera CIPE n. 135 del 2012 e pari a 6

milioni di euro sono state riprogrammate in favore dell'intervento "Conservatorio Statale di Musica Alfredo Casella - L'Aquila" a titolarità del Conservatorio Statale di Musica Alfredo Casella, al fine di rendere l'immobile danneggiato idoneo ad ospitare le attività del Conservatorio.

Le alternative che verranno presentate dovranno pertanto, necessariamente prevedere l'attuazione dell'intervento in due lotti funzionali, come da relazione del Comune dell'Aquila e del Conservatorio, prot. 55821 del 27/05/2024, così suddivisi:

- 1° Lotto funzionale: di importo stimato pari a € 6.251.371,62, da attuare con risorse derivanti dalla sommatoria dei fondi propri del Conservatorio e dalla ri-finalizzazione delle risorse della CIPE 135/2012;
- 2° Lotto funzionale di importo stimato pari a € 4.748.628,38, con risorse da reperire nei fondi dedicati alla Ricostruzione ovvero in fondi specifici quali a mero titolo esemplificativo le *“Risorse statali per gli interventi di edilizia e acquisizione di attrezzature didattiche e strumentali delle Istituzioni dell'alta formazione artistica, musicale e coreutica (Afam), erogati dal Ministero dell'Università e della Ricerca di cui al Decreto MUR n. 338 del 01.04.2021 o successivi”*.

È comunque previsto che il Progetto di fattibilità Tecnica ed economica, come da convenzione stipulata tra il Conservatorio e il Comune dell'Aquila, sarà sviluppato sull'intero intervento (primo e secondo lotto) mentre la redazione del progetto esecutivo sarà associato ai singoli lotti di attuazione.

2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA D'INTERVENTO O DELL'OPERA

In attuazione della convenzione tra il Comune dell'Aquila e il Conservatorio Musicale Casella, approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 578 del 10/12/2024, il Conservatorio Casella ha delegato il Comune dell'Aquila a svolgere i ruoli di Soggetto Attuatore e Centrale di Committenza, ai sensi degli artt. 62 ss. del D. Lgs. n° 36/2023 ss.mm.ii., per la realizzazione dell'intervento di realizzazione della sua nuova sede e sulla base di un proprio "Quadro Esigenziale".

Con Determina dirigenziale n. 6492 del 14.12.2024 del è stato nominato il RUP dell'intervento e la struttura di supporto al RUP come di seguito dettagliato

Responsabile Unico del Progetto: Geol. Carmelina De Rose

Struttura di Supporto al RUP

- ing. Velia di Gregorio in servizio presso il Settore Ricostruzione post sisma – PNRR e PNC – Disability manager;
- dott. Alessandro Fiore in servizio presso il Settore Ricostruzione post sisma – PNRR e PNC – Disability manager;
- dott.ssa Nazzarena Sette Settore CUC –Procedure speciali PNRR e PNC -Digitalizzazione

A seguito dell'approvazione di una delle Ipotesi presentata nel DOCFAP da parte dell'organo deliberante del Conservatorio Musicale Casella si potrà procedere alla redazione del Documento di indirizzo alla progettazione e al successivo avvio della gara per l'affidamento dei servizi tecnici.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA D'INTERVENTO

L'edificio ex Accademia dell'Immagine è collocato all'interno dell'ex Polo Ospedaliero di Collemaggio, un'area circoscritta, che il Piano di Ricostruzione definisce "di frontiera" rispetto agli altri ambiti urbani, di particolare interesse storico, architettonico e paesaggistico.

La zona interessata è sita nell'Ex Polo Ospedaliero di S. Maria di Collemaggio, L'Aquila, identificato catastalmente al N.C.E.U. foglio 87 particella 191, con una superficie di circa 20 ettari, vicina al centro storico della città dell'Aquila nonché facilmente raggiungibile dal terminal bus Lorenzo Natali.

Per la sua collocazione il sito presenta una potenzialità straordinaria, accentuata anche dalla prossimità alla Basilica di Santa Maria di Collemaggio e al Parco del Sole, uno dei principali polmoni verdi della città.



Figura 1 a sx- Stralcio foto aerea a grande scala, per evidenziare il rapporto con la città intra-moenia (<https://www.google.it/maps>) a dx Stralcio foto aerea in scala di maggior dettaglio (<https://www.google.it/intl/it/earth>)

Attualmente nella zona in questione persiste uno stato di forte degrado e abbandono degli edifici presenti che, a seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, sono diventati quasi tutti inagibili. L'area su cui insistono è stata in parte occupata da manufatti temporanei ancora oggi in uso ad associazioni ed enti di varia natura.

L'edificio oggetto dell'intervento si colloca in una posizione di sommità, sul margine nord dell'area censito al N.C.E.U del Comune di L'Aquila al Foglio n. 87, Part. n.191, categoria catastale B/5.

Il fabbricato inizialmente di proprietà dell'Azienda unità sanitaria locale n.4 dell'Aquila, successivamente trasferito all'Accademia internazionale per le arti e le scienze dell'immagine dell'Aquila, è stato acquisito dal Conservatorio "A. Casella" a seguito dell'asta tenutasi in data 01/02/2020 come da ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di L'Aquila del 05.10.2019. Con Decreto di trasferimento degli immobili n.5267.1/2020, trascritto agli atti dal 05.06.2020 per disposizione delle Autorità del 04.03.2020, il Conservatorio è entrato in pieno possesso del fabbricato risultando così l'odierno proprietario del complesso.

L'intera area a disposizione è evidenziata con contorno rosso sull'estratto di mappa che segue:

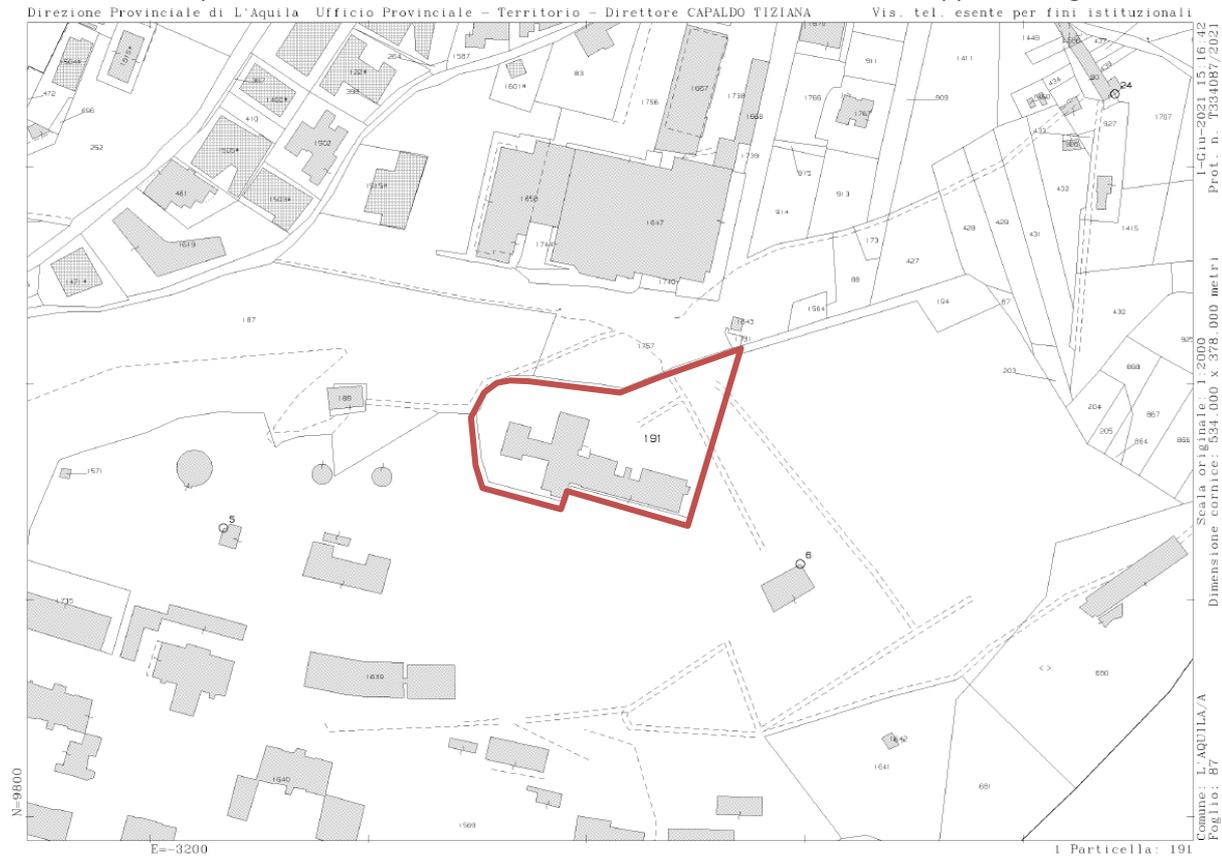


Figura 2 - Estratto di mappa catastale Foglio 87 particella 191 (<https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>)

L'area destinata all'intervento in progetto si individua nel settore meridionale della CARTA TOPOGRAFICA DELLA REGIONE ABRUZZO, Quadrante 139-II. L'area è situata nella parte meridionale della Città di L'Aquila ai margini del complesso dell'ex Ospedale di Collemaggio, al di fuori del perimetro storico delimitato dalla cinta muraria della città, ad una quota di circa 684 m.s.l.m.

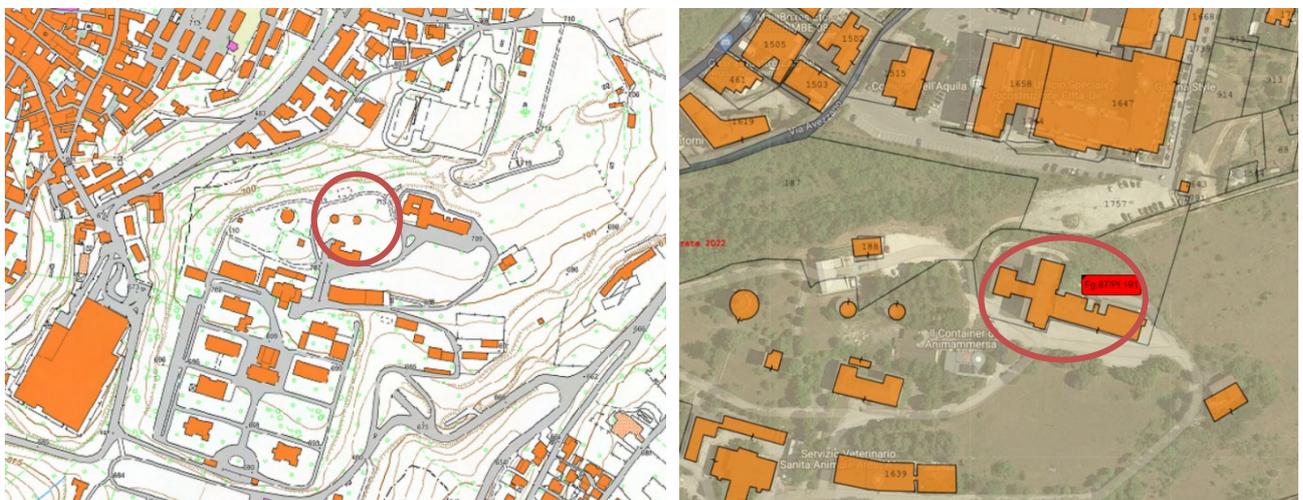


Figura 3 a sx - Stralcio Carta Tecnica Regione Abruzzo (<http://geoportale.regione.abruzzo/Cartanet/viewer>) a dx- Sovrapposizione aerofotogrammetrico con estratto di mappa (<https://formpas-it>)

Dal geoportale del Comune dell'Aquila, consultabile al link <https://laquila.geoportal.it/cassini/> sono state rilevate le destinazioni urbanistiche del lotto di intervento.



Figura 4 a sx - Stralcio TAV. 5/8 PRG vigente (Archivio Comune L'Aquila- a sx Figura 6b - Stralcio PRG vigente con successivi aggiornamenti (<https://laquila.geoportal.it/cassini/>))

L'area destinata alla realizzazione della nuova sede del Conservatorio A. Casella è inquadrata nella tavola 5/8 del Piano Regolatore Generale e ricade all'interno delle zone per attrezzature generali (art.31 delle Norme Tecniche di Attuazione- N.T.A.) ed in particolare in:

- zona per attrezzature socio – sanitarie per una percentuale dell'86,5% (art. 34 delle N.T.A.);
- zona per attrezzature direzionali per una percentuale del 13,5% (art. 39 delle N.T.A.).

L'area ricade inoltre all'interno del perimetro del piano **Piano di riqualificazione Acquasanta Collemaggio (PAQ)**, consultabile al link <https://laquila.geoportal.it/cassini/>.

Con Delibera n. 161 del 21 ottobre 2002 il Consiglio comunale approvava, ai sensi dell'art. 43 ed art. 1 della L.R. 26/00, la variante generale al vigente P.R.G. denominata "Acquasanta/Collemaggio accesso orientale al Capoluogo", Deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 24/02/2022 per *piano di riqualificazione Acquasanta Collemaggio riclassificazione urbanistica dei suoli ricompresi tra il perimetro di ml 200 dal muro del cimitero ed il limite della fascia di rispetto definito con Deliberazioni consiliari n.ri 90/2013 e 65/2015 - lato est del cimitero* - e Deliberazione della giunta comunale n. 68 del 24/02/2022 per *piano di riqualificazione Acquasanta Collemaggio riclassificazione urbanistica dei suoli ricompresi tra il perimetro di ml 200 dal muro del cimitero ed il limite della fascia di rispetto definito con deliberazioni consiliari n.ri 90/2013 e 65/2015 - lati nord ed ovest del cimitero*.

L'area risulta pertanto soggetta a verifica da parte del Settore Pianificazione e Ripianificazione del Territorio del Comune dell'Aquila.

4. **PIANO ESIGENZIALE DEL CONSERVATORIO CASELLA**

Il piano esigenziale fornito dal Conservatorio, prima della rimodulazione dell'intervento di cui alla Delibera CIPESS 46/2024, prevedeva un fabbisogno di ambienti per il funzionamento con una superficie coperta di circa 4820 mq, inclusiva dell'auditorium, e sviluppabili su più livelli ed esclusa disimpegni, interconnessioni, vani scale e corridoi dipendenti dal progetto ma che ragionevolmente possono essere stimati dell'ordine del 15%/20% per complessivi, come di seguito riassunti.

Superficie Coperta utile (aule, stanze, magazzini, biblioteca, atrio, bar)	3855 mq
Auditorium	500 mq
Superficie disimpegni, corridoi, locali servizi ecc. (considerando l'Auditorium incluso nell'edificio)	720/950 mq
Parcheggio esterno	800 mq

Una prima revisione del piano esigenziale ha portato ad una diminuzione della superficie coperta utile a circa 4200 mq riorganizzati come a seguire:

Superficie Coperta utile (aule, stanze, magazzini, biblioteca, atrio, bar)	3575 mq
Auditorium	500 mq
Superficie disimpegni, corridoi, locali servizi ecc. (considerando l'Auditorium incluso nell'edificio)	Ca. 625 mq
Parcheggio esterno	800 mq

5. **INDIVIDUAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE PROGETTUALI**

Ancor prima di individuare le ipotesi progettuali e al fine di meglio indirizzare la scelta tra le possibili ipotesi è necessario individuare i limiti economici, costruttivi e pianificatori che individuano il perimetro di azione del procedimento.

Nella fase di ri-finalizzazione del contributo derivante dalla CIPE 135/2012 è stato chiarito che l'importo massimo concedibile per il finanziamento per la demolizione e Ricostruzione dell'immobile che andrà ad ospitare la nuova sede del Conservatorio Casella è pari ad 11.000.000,00 euro, importo calcolato parametricamente sulla base della superficie dell'edificio esistente e del massimo importo concedibile a mq in assonanza con l'edilizia scolastica.

a) Alternativa 0 - Mancata realizzazione dell'intervento

L'alternativa zero prevede la non realizzazione dell'intervento, nel caso in cui si verifichi la mancata corrispondenza tra i fabbisogni previsti nel piano esigenziale e i fondi a disposizione dell'Ente.

Come effetto dello sviluppo di questa ipotesi il Conservatorio continuerebbe ad essere localizzato nel MUSP e l'edificio ex Accademia dell'Immagine rimarrebbe inagibile, con contestuali ripercussioni sociali, economiche e di sicurezza della popolazione.

b) Alternativa 1 - Realizzazione dell'intervento secondo il piano esigenziale

Con lo sviluppo di questa alternativa, che prevede il completo recepimento del piano esigenziale proposto dal Conservatorio, vengono sistematizzati e parametrizzati i costi di costruzione al fine di stimare il costo complessivo dell'intervento.

Data la complessità e la diversità degli spazi richiesti, per come individuati dal Piano esigenziale, si è proceduto a raggrupparli in "tipologie", come da tabella seguente, in modo tale che agli stessi possano essere applicati dei costi parametrici medi.

TIPOLOGIA 1	Uffici/ aule / archivi
TIPOLOGIA 2	Biblioteca
TIPOLOGIA 3	Auditorium
TIPOLOGIA 4	parcheggi

Nello specifico nella Tipologia 1 rientrano, secondo le richieste del piano esigenziale la realizzazione di:

- un archivio dell'amministrazione di 200 mq;
- 13 uffici per mq 425;
- un atrio di accoglienza di 100 mq;
- un'Aula Magna di 200 mq;
- 61 aule per 2.100 mq;
- ambienti da adibire a magazzini pari a 250 mq;
- una sala di registrazione pari a 150 mq;
- un bar/mensa pari a 150 mq;
- superficie disimpegni, locali servizio, corridori (17,5% della SUL).

Gli spazi richiesti presentano una superficie utile lorda di circa 4.200 mq. Per questa tipologia, in analogia ai costi dell'edilizia scolastica, è stato individuato un costo parametrico di ricostruzione pari a 1.500,00 euro/mq.

Nella Tipologia 2 rientra la realizzazione della biblioteca, di 250 mq come da piano esigenziale, per la quale è stato individuato un costo parametrico di 2.000,00 euro/mq.

Nella Tipologia 3 rientra l'Auditorium, di 500 mq, con una capienza di circa 300 posti ed al cui interno è prevista la possibilità di contenere il Grande Organo meccanico già collocato nella chiesa di S. Domenico (H 10 m, L 7m, 5m da terra), il cui calcolo parametrico ha presentato diversi gradi di complessità. In prima battuta è stato considerato, come base, il costo parametrico dell'Auditorium del Castello di L'Aquila. Visto l'elevato costo attualizzato, di circa 17.500 euro al metro quadro, si è ampliato lo scenario ed a seguito di numerose ricerche, si è preso in considerazione il costo riportato nel bando di concorso di idee per la progettazione del nuovo Auditorium del Comune di Pienza¹, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 5a Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 76 del 1-7-2022, di circa € 3.000.000,00, per un numero di posti complessivo pari a 270.

Nella Tipologia 4 rientrano i parcheggi che al fine di soddisfare il fabbisogno dovranno prevedere sia una quota interrata che una di superficie (per la quale, visti gli spazi esigui potrà essere attivata convenzione con la ASL per utilizzo dell'area antistante il fabbricato e non di proprietà) che dovranno essere a servizio sia del Conservatorio che dell'Auditorium, per una superficie complessiva di circa 1600 mq per n. 67 parcheggi che verranno computati interamente come interrati

Alle tipologie sopra esplicitate risulta necessario poi aggiungere il costo, calcolato in modo parametrico, per la demolizione dell'edificio esistente e stimato in circa € 500.000,00, onnicomprensivo di somme a demolizione, trasporto e smaltimento.

Pertanto, l'ipotesi 1 mostra una spesa complessiva per la realizzazione dell'intervento, come di seguito dettagliato, di circa 17 milioni di euro, incompatibile con il finanziamento disponibile.

TIPOLOGIA	superfici mq	costo lavori al mq	totale
1- aule, uffici- caffetteria	4.247,63	1.500,00	6.371.437,50 €
2- biblioteca	250	2.000,00	500.000,00 €
3 auditorium	500		3.900.000,00 €
4- parcheggi interrati	67	14.288,00	971.584,00 €
demolizioni	4.300		500.000,00 €
		TOTALE LAVORI	12.243.021,50 €
Somme a disposizione		40% dei lavori	4.897.208,60 €
		COMPLESSIVO	17.140.230.10 €

¹ <https://www.comune.pienza.si.it/avvisi/1433-concorso-di-idee-per-la-progettazione-del-nuovo-auditorium-2>

c) Alternativa 2 - Ristrutturazione con adeguamento sismico, energetico ed ampliamento dell'edificio ex sede dell'Accademia Internazionale per le Arti e le Scienze dell'Immagine

L'alternativa progettuale alla demolizione e ricostruzione è rappresentata dalla riparazione con adeguamento sismico del fabbricato esistente e con ampliamento di superficie utile, necessario al fine di soddisfare il piano esigenziale del Conservatorio.

Questa seconda alternativa progettuale presenta di certo maggiori criticità, riassumibili in:

- a. una minore flessibilità dell'articolazione spaziale connessa alla maglia strutturale in c.a. esistente;
- b. una maggiore difficoltà al soddisfacimento di alcuni requisiti architettonici-funzionali, con particolare riferimento alle relazioni tra le parti e all'autonomia dei blocchi funzionali;
- c. una elevata vulnerabilità sismica dell'edificio, che ha portato la struttura a subire un danno grave con il sisma 2009, tanto da essere classificato "E" (inagibile) nella scheda AeDES; in quest'ultima, tra l'altro, è indicata la presenza di danni "alla struttura portante in c.a. intelaiata con lesioni visibili alle travi ed ai pilastri con scalzature agli incastri";
- d. l'incertezza sul livello di sicurezza sismica raggiungibile, che dovrebbe aspirare al 100% (adeguamento sismico) data la destinazione d'uso a edificio scolastico;
- e. la necessità di eseguire indagini strutturali estese per rilevare l'effettiva resistenza del calcestruzzo in opera, determinante al fine della valutazione degli interventi da programmare;
- f. la progettazione di un ampliamento, possibile ai sensi della Legge Regionale del 15 ottobre 2012, n. 49, che, ipotizzando di escludere una sopraelevazione al fine di non gravare ulteriormente sulle strutture esistenti, comporterebbe un aumento significativo della superficie coperta;
- g. la maggiore difficoltà, rispetto ad una nuova costruzione, ad adeguare l'edificio ad una classe energetica A;
- h. il ricorso prevalente a sistemi passivi per il soddisfacimento dei requisiti acustici, essendo piuttosto vincolata la geometria degli ambienti.

Il quadro tecnico economico della soluzione progettuale relativa all'adeguamento sismico ed energetico con ampliamento ammonta a poco più di 16.000.000,00 €, come visibile nell'Appendice, Allegato 2, da indicizzare, con conseguente aumento dell'importo, sulla base della normativa vigente.

Questa soluzione progettuale, che in termini di costi può essere equiparata alla demolizione e ricostruzione, risulta meno vantaggiosa dal punto di vista tecnico relativamente alla sicurezza strutturale ed antincendio, alla qualità architettonica, alla flessibilità d'uso del Conservatorio in vista di una fruibilità della struttura anche da parte della comunità.

d) Alternativa 3 - Demolizione e ricostruzione uffici, aule, mensa/bar, magazzini, parcheggi

Ferma restando la necessità di garantire un livello di servizi adeguato al Conservatorio congruente con il Quadro economico assentito, questa e le successive alternative dell'intervento prenderanno in considerazione un decurtamento del piano esigenziale tale da consentire la sostenibilità economica dello stesso e la realizzabilità da un punto di vista progettuale e di esecuzione dell'intervento in due lotti funzionali consapevoli che, ad oggi, i fondi a disposizione riguardano la realizzazione del primo lotto rimandando al secondo lotto all'eventuale reperimento di fondi.

Nello specifico questa alternativa prevede, nel suo complesso, così come dettagliato nell'Appendice, nella sezione 3, la realizzazione di:

- un archivio di 200 mq come richiesto dal piano esigenziale;
- 14 uffici con una superficie di 395 mq a fronte dei 13 uffici con 395 mq;
- un atrio di accoglienza di 100 mq come da richieste del piano esigenziale;
- 55 aule con superficie totale di 1890 mq rispetto alle 61 richieste con mq 2100 del piano esigenziale;
- due ambienti da adibire a magazzini di totali 250mq;
- una sala di registrazione di 150 mq come da piano esigenziale;
- un bar/mensa di 150 mq come da piano esigenziale;
- realizzazione di disimpegni locali per mq 548,63 a fronte dei 626 mq indicati nel piano esigenziale;
- una biblioteca di 200 mq a fronte dei 250 mq richiesti nel piano esigenziale.

La proposta non prevede la realizzazione dell'Aula Magna e dell'Auditorium.

L'ipotesi così prevista prevede un budget come sinteticamente evidenziato nella tabella a seguire:

TIPOLOGIA	superfici mq	costo lavori al mq	totale
1- aule, uffici- caffetteria	3.686,63	1.500,00	5.525.437,50 €
2- biblioteca	200	2.000,00	400.000,00 €
aula magna			
4- parcheggi		14.288,00	614.384,00 €
demolizioni			500.000,00 €
TOTALE LAVORI			7.039.821,50 €
somme a disposizione		40% dei lavori	2.815.928,60 €
COMPLESSIVO			9.855.750,10 €

Confronto piano esigenziale ed alternativa proposta:

		Piano esigenziale			alternativa 3		
TIPOLOGIA 1	Uffici/ aule / archivi	4.247 mq	1.500,00 €	6.371.437,50 €	3.684 mq	1.500,00 €	5.525.437,50 €
TIPOLOGIA 2	Biblioteca	250 mq	2.000,00 €	500.000,00 €	200 mq	2.000,00 €	400.000,00 €
TIPOLOGIA 3	Auditorium			3.900.000,00 €			-
TIPOLOGIA 4	parcheggi	68 posti	14.288,00 €	971.584,00 €	43 posti	14.288,00 €	614.384,00 €
Totale interventi							6.539.821,50 €
costo demolizione							500.000,00 €
totale con demolizione				11.743.021,50 €			7.039.821,50 €
somme a disposizione				4.697.208,60 €			2.815.928,60 €
TOTALE INTERVENTO				16.440.230,10 €			9.855.750,10 €

La reale distribuzione dei lotti sarà oggetto di proposta progettuale.

e) Alternativa 4 - Demolizione e ricostruzione uffici, aule, mensa/bar, magazzini, parcheggi, aula magna e biblioteca

Premesso quanto sopra, questa alternativa prevede, come dettagliato nell'Appendice, sezione 4, la realizzazione complessivamente di:

- un archivio di 100 mq;
- la realizzazione di 7 uffici per 195 mq
- 1 sala professori di 80 mq
- un'Aula Magna di dimensioni pari a quelle richieste;
- un numero minore di aule 51 a fronte delle 61 richieste, con complessivi 1990 mq rispetto ai 2100 mq indicati nel piano esigenziale;
- una superficie da adibire a magazzini pari a 100 mq a fronte dei 250mq richiesti;
- rispetto della superficie richiesta per sala di registrazione (150 mq);
- rispetto della superficie richiesta per il bar/mensa (150 mq);
- realizzazione di disimpegni locali per 536 mq a fronte dei 626 mq indicati nel piano esigenziale.

La proposta non prevede la realizzazione dell'Auditorium.

TIPOLOGIA	superfici	costo lavori al mq	totale
1- aule, uffici- caffetteria	3.566,13	1.500,00	5.349.187,50 €
2- biblioteca	250	2.000,00	500.000,00 €
3 auditorium	500		
4- parcheggi interrati	48	14.288,00	685.824,00 €
demolizioni			500.000,00 €
TOTALE LAVORI			7.035.011,50 €
SOMME A DISPOSIZIONE		40% dei lavori	2.814.004,60 €
COMPLESSIVO			9.849.016,10 €

Confronto piano esigenziale ed alternativa proposta

TIPOLOGIA	Descrizione	Piano esigenziale			alternativa 4		
		mq	costo/mq	totale	mq	costo/mq	totale
TIPOLOGIA 1	Uffici/ aule / archivi	4.247 mq	1.500,00 €	6.371.437,50 €	3.566 mq	1.500,00 €	5.349.187,50 €
TIPOLOGIA 2	Biblioteca	250 mq	2.000,00 €	500.000,00 €	250 mq	2.000,00 €	500.000,00 €
TIPOLOGIA 3	Auditorium			3.900.000,00 €			-
TIPOLOGIA 4	parcheggi	68 posti	14.288,00 €	971.584,00 €	48 posti	14.288,00 €	685.824,00 €
Totale interventi							6.535.011,50 €
costo demolizione							500.000,00 €
totale con demolizione				11.743.021,50 €			7.035.011,50 €
somme a disposizione				4.697.208,60 €			2.814.004,60 €
TOTALE INTERVENTO				16.440.230,10 €			9.849.016,10 €

La reale distribuzione dei lotti sarà oggetto di proposta progettuale.

f) Alternativa 5 - Demolizione e ricostruzione uffici, aule, magazzini, biblioteca e auditorium

Premesso quanto sopra questa alternativa prevede, come dettagliato nell'Appendice, sezione 5, la realizzazione complessivamente di:

- un archivio di 50 mq;
- 5 uffici di 140 mq;
- un atrio di accoglienza di 100 mq;
- 16 aule per complessivi 660 mq;
- una superficie da adibire a magazzini pari a 50 mq;
- realizzazione di disimpegni locali per mq 175;
- realizzazione di una biblioteca di 250 mq;
- realizzazione di un auditorium di 500 mq.

TIPOLOGIA	superfici	costo lavori al mq	totale
1- aule, uffici- caffetteria	1.175,00	1500	1.762.500,00 €
2- biblioteca	250	2000	500.000,00 €
3 auditorium	500		3.900.000,00 €
4- parcheggi interrati	34	14288	485.792,00 €
demolizioni			500.000,00€
TOTALE LAVORI			7.148.292,00 €
somme a disposizione		40% dei lavori	2.859.316,80 €
COMPLESSIVO			10.007.608,80€

Confronto piano esigenziale ed alternativa proposta:

TIPOLOGIA	Descrizione	Piano esigenziale			alternativa 5		
		mq	costo	costo	mq	costo	costo
TIPOLOGIA 1	Uffici/ aule / archivi	4.247 mq	1.500,00 €	6.371.437,50 €	1.175 mq	1.500,00 €	1.762.500,00 €
TIPOLOGIA 2	Biblioteca	250 mq	2.000,00 €	500.000,00 €	250 mq	2.000,00 €	500.000,00 €
TIPOLOGIA 3	Auditorium			3.900.000,00 €	500		3.900.000,00 €
TIPOLOGIA 4	parcheggi	68 posti	14.288,00 €	971.584,00 €	34 posti	14.288,00 €	485.792,00 €
Totale interventi							6.648.292,00 €
costo demolizione							500.000,00 €
totale con demolizione				11.743.021,50 €			7.148.292,00 €
somme a disposizione				4.697.208,60 €			2.859.316,80 €
TOTALE INTERVENTO				16.440.230,10 €			10.007.608,80 €

La reale distribuzione dei lotti sarà oggetto di proposta progettuale.