



ENTE DI SVILUPPO AGRICOLO

Servizio Patrimonio, Viabilità, Espropriazioni
e sicurezza sul Lavoro

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

REP. N° 20..... DEL 12/05/2026

Oggetto: Lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile di proprietà E.S.A. di via Catania n. 2 in Palermo, ex palazzo Florio.
Approvazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (D.I.P.)

PROPOSTA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Premesso:

- che nella delibera del Commissario Straordinario n. 23 del 30.05.2025 "Approvazione del programma triennale delle Opere Pubbliche 2024 – 2026 e dell'elenco Annuale dei lavori anno 2025", rientra l'intervento di manutenzione straordinaria e adeguamento necessario a rendere nuovamente funzionale l'immobile di proprietà dell'Ente di Sviluppo Agricolo, sito in via Catania n. 2 a Palermo, ex Palazzo Florio;
- che con O.d.S. n. 80 del 27/02/2025 è stato nominato, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, Responsabile Unico del Progetto, l'ing. Fabrizio Argento, funzionario di questo Ente;
- che con delibera del Commissario Straordinario n. 09 del 20.03.2026 è stato approvato il D.U.P. – Documento Unico di Programmazione per il triennio 2026 -2028;

Visto il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) relativo all'intervento in oggetto, firmato dal RUP, ing. Fabrizio Argento, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Richiamato il D.Lgs. 31/03/2023 n. 36, in particolare l'art. 41 "Livelli e contenuti della progettazione" e l'art. 3 Documento di indirizzo alla progettazione" dell'All. I.7;

Ritenuto necessario sottoporre ad approvazione, ai sensi del D.Lgs. 31/03/2023 n. 36, art. 3 dell'All. I.7, il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP);

PROPONE

di approvare il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) relativo ai lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile di proprietà E.S.A. di via Catania n. 2 in Palermo, ex palazzo Florio.

Il Responsabile del Procedimento

ing. Fabrizio Argento

Oggetto: Lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile di proprietà E.S.A. di via Catania n. 2 in Palermo, ex palazzo Florio.
Approvazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (D.I.P.)

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

☒ POSITIVO
☐ NEGATIVO

Il Dirigente
Servizio Patrimonio, Viabilità,
Espropriazioni e Sicurezza sul Lavoro
Ing. Nunzio Priolo

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

☒ POSITIVO

ATTO : N 22155
IMPEGNO : P.4.
SUB IMPEGNO : _____

ENTE SVILUPPO AGRICOLO
UFFICIO BILANCIO

☐ NEGATIVO

Il Dirigente dell'Area
Servizi Economici e Finanziari
Dott. Giuseppe Mascarella

Ai sensi dell'art. 20 co.3 L.R. 19/05
Si rende il parere favorevole visto di legittimità

IL DIRETTORE GENERALE
Ente Sviluppo Agricolo
Mario Candore



DELIBERAZIONE n. 20 COMMISSARIO STRAORDINARIO

OGGETTO: Lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile di proprietà dell'E.S.A. di via Catania n. 2 in Palermo, ex palazzo Florio. Approvazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (D.I.P.)

L'anno duemilaventisei, il giorno 12 del mese di maggio in Palermo.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

E' presente, il **Dott. Carlo Domenico Turriciano**, nelle funzioni di Commissario Straordinario dell'Ente di Sviluppo Agricolo (E.S.A.), con i poteri di Presidente e del Consiglio di amministrazione;

Assiste alla seduta, in sede, il Direttore Generale **Dott. Mario Candore**;

Partecipano alla seduta, per il Collegio Straordinario dei Revisori in presenza il Componente **Dr. Vincenzo Marinello** e in videoconferenza il Componente **Dr. n Eustachio Cilea** assente giustificata la Presidente **Dott.ssa Caterina Agate**.

VISTA la L.R. n.21 del 10/08/1965 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO lo Statuto dell'Ente, approvato con D.P.R.S. del 21/01/1966 n.108/A, registrato alla Corte dei Conti il 13/08/1966, reg.l, fg.75;

VISTA la L.R. n. 212 del 14/09/1979; VISTA la L. R. n. 22 del 28/03/1995; VISTA la L. R. n. 19 del 20/06/1997;

VISTA la L.R. n. 17 del 28/12/2004 art. 44; VISTA la L. R. n. 19 del 23/12/2005; VISTO l'art. 17 della L.R. 11/2010;

VISTO l'art. 10 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente approvato con Deliberazione n. 170 /C.ad Acta del 19/06/2012 e reso esecutivo con nota prot. 38979 del 10/12/2012;

VISTA la Determina Commissariale n. 3 del 17 marzo 2025, ratificata con Deliberazione Commissariale n. 22 del 30.05.2025, con la quale è stato conferito al Dott. Mario Candore, Dirigente di terza fascia del ruolo unico della dirigenza dell'Amministrazione regionale, l'incarico di Direttore Generale dell'Ente di Sviluppo Agricolo. Procedure attuative ex art. 44 comma 4 della L. R. n. 17 del 28 dicembre 2004;

VISTO il D. A. n. 33/Gab. dell'8 luglio 2021, con il quale viene costituito il Collegio Straordinario dei Revisori dei Conti dell'Ente di Sviluppo Agricolo;

VISTA La Delibera di Giunta Regionale n. 13 del 05 gennaio 2023 con la quale la Giunta regionale di Governo ha deciso di revocare, ai sensi dell'art.3-ter della legge regionale 28 marzo 1995 n. 22 il Consiglio di Amministrazione dell'Ente di Sviluppo Agricolo e di nominare il Dott. Carlo Domenico Turriciano, Funzionario dell'Amministrazione regionale, Commissario Straordinario dell'E.S.A., con i poteri di Presidente e del Consiglio di Amministrazione fino all'insediamento degli organi ordinari di amministrazione;

Visto il D.P. n. 05/Serv. 1°/S.G. del 10 gennaio 2023 con il quale il Presidente della Regione Siciliana ha nominato quale Commissario Straordinario dell'Ente di Sviluppo Agricolo il Dr. Carlo Domenico Turriciano;

VISTA la nota Prot. n. 7110/C.S. del 4 maggio c.a. con la quale si convoca il Consiglio di Amministrazione per il giorno 12 maggio c.a. alle ore 10,00 e si invita il Collegio Straordinario dei Revisori dei Conti a partecipare alla seduta del Consiglio di Amministrazione.

Vista la nota Prot. 7470 del dell'8 maggio c.a. che integra l'Ordine del Giorno del 12 maggio 2026.



VISTA la nota prot. 7110/CS del 06/05/26 con la quale si convoca il Consiglio di Amministrazione per il giorno 12/05/26 e si invita il Collegio Straordinario dei Revisori dei Conti a partecipare alla seduta del Consiglio di Amministrazione.

VISTA e condivisa la proposta del Responsabile del Procedimento;

VISTO il parere di regolarità tecnica;

VISTO il parere di Regolarità contabile;

ATTESO che il Direttore Generale ha apposto il favorevole visto di legittimità ai sensi dell'art. 20 c. 3 della L.R. 19/2005;

RITENUTA la propria competenza;

DELIBERA

per quanto precedentemente indicato in premessa e che qui si intende integralmente riportato:

- di approvare il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) relativo ai lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile di proprietà E.S.A. di via Catania n. 2 in Palermo, ex palazzo Florio.

La presente Determinazione sarà trasmessa, ai sensi delle vigenti disposizioni, all'Assessorato Regionale dell'Agricoltura, dello Sviluppo Rurale e della Pesca Mediterranea.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott. Carlo Domenico Turriciano



**ENTE DI SVILUPPO AGRICOLO
DELLA REGIONE SICILIANA**

**Lavori di “manutenzione straordinaria della sede E.S.A. di
via Catania n. 2 a Palermo ex palazzo Florio”**

D.I.P.

Documento di indirizzo alla progettazione
Art. 41 e All. I.7 del D.Lgs. 36/2023



ENTE COMMITTENTE	R.U.P.	Data Rev.
Ente di Sviluppo Agricolo	Ing. Fabrizio Argento	

1. PREMESSA

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione (di seguito denominato D.I.P.), così come disciplinato dal combinato disposto dell'art. 41 e dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., indica le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati necessari per la definizione di ogni livello della progettazione per **la manutenzione straordinaria e adeguamento necessaria a rendere nuovamente funzionale l'immobile di proprietà dell'Ente di Sviluppo Agricolo, sito in via Catania n. 2 a Palermo.**

Il D.I.P. riporta le seguenti indicazioni:

- a) lo stato dei luoghi con le relative indicazioni di tipo catastale, eventualmente strutturate in modelli informativi o GIS;
- b) gli obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, le funzioni che dovranno essere svolte, i fabbisogni e le esigenze da soddisfare e, ove pertinenti, i livelli di servizio da conseguire e i requisiti prestazionali di progetto da raggiungere;
- c) i requisiti tecnici che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente e al soddisfacimento delle esigenze di cui alla lettera b);
- d) i livelli della progettazione da sviluppare e i relativi tempi di svolgimento, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento. Quando la progettazione è sviluppata tramite l'adozione dei metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni di cui all'articolo 43 del codice, i livelli di fabbisogno informativo sono funzionali agli obiettivi del relativo livello di progettazione e agli obiettivi ed usi dei modelli informativi identificati dalla stazione appaltante nel capitolato informativo;
- e) gli elaborati grafici e descrittivi da redigere;
- f) le eventuali raccomandazioni per la progettazione, anche in relazione alla pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica vigente e alle valutazioni ambientali strategiche (VAS), ove pertinenti, procedure tecniche integrative o specifici standard tecnici che si intendano porre a base della progettazione dell'intervento;
- g) i limiti economici da rispettare e l'eventuale indicazione delle coperture finanziarie dell'opera;
- h) le indicazioni in ordine al sistema di realizzazione dell'intervento;
- i) l'indicazione della procedura di scelta del contraente;
- l) l'indicazione del criterio di aggiudicazione;

- m) la tipologia di contratto individuata per la realizzazione dell'intervento, e in particolare se il contratto sarà stipulato a corpo o a misura, o parte a corpo e parte a misura;
- n) le specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (CAM), adottati con decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, per quanto materialmente applicabili; qualora la progettazione sia supportata dall'adozione dei metodi e strumenti di gestione informativa digitale, quando possibile, i requisiti previsti dai CAM sono integrati nella gestione informativa digitale;
- o) la individuazione, laddove possibile e/o necessario, di lotti funzionali e/o di lotti prestazionali, articolati in strutture analitiche di progetto;
- p) gli indirizzi generali per la progettazione del monitoraggio ambientale, geotecnico e strutturale delle opere, ove ritenuto necessario;
- q) le specifiche tecniche per l'utilizzo di materiali, elementi e componenti ai fini:
- 1) del perseguimento dei requisiti di resistenza, durabilità, robustezza e resilienza delle opere;
 - 2) della efficienza energetica e della sicurezza e funzionalità degli impianti;
- r) l'indicazione di massima dei tempi necessari per le varie fasi dell'intervento;
- s) in caso di affidamenti agli operatori economici di cui all'articolo 66, comma 1, del codice, l'importo di massima stimato da porre a base di gara, calcolato nel rispetto del decreto di cui all'articolo 41, comma 13, del codice, per la prestazione da affidare;
- t) la possibilità di utilizzare le economie derivanti dai ribassi d'asta anche per motivate varianti in corso d'opera;

2. STATO DEI LUOGHI

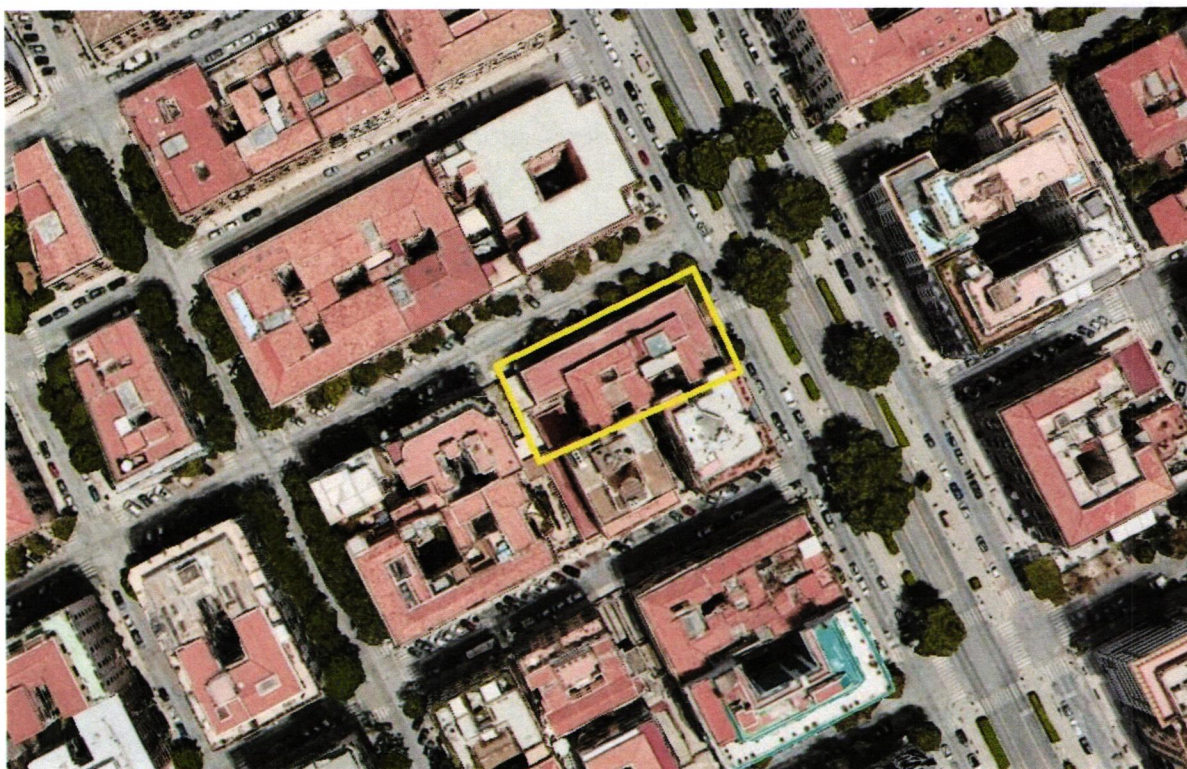
L'immobile, realizzato in stile Liberty, è di proprietà dell'Ente di Sviluppo Agricolo mentre anticamente apparteneva alle proprietà della famiglia Florio da cui il nome "Palazzo Florio". È ubicato nella via Catania n. 2 angolo via Libertà, zona centralissima e nevralgica per la viabilità e per le attività commerciali della città di Palermo ed è attualmente in disuso stante il pessimo stato di conservazione in cui versa.

Risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 119, p.lla 6, qualificato in Zona A2 "Tessuti urbani storici" della tav. P2A – 5011 del P.R.G. di Palermo e Netto Storico n. 377 della Scheda-norma P2b – 5011.



Per la valenza storica ed architettonica, l'immobile è tutelato *"ope legis"* ai sensi del comma 1, art. 10 del D. Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 *"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"* e pertanto sottoposto a tutte le disposizioni della Parte Seconda Titolo I del Codice e ss.mm.ii.

Di seguito, si riporta l'inquadramento territoriale con evidenza dell'immobile oggetto dell'intervento



2.1. descrizione dell'immobile

L'edificio è costituito da un corpo principale, oggi a cinque piani fuori terra ed uno seminterrato, con due piccole estensioni a una e a doppia elevazione.

Il nucleo principale dell'edificio a tre elevazioni, che individua la costruzione originaria all'angolo fra via Libertà e via Catania, è riconoscibile per la diversa finitura esterna a faccia vista.

Il fabbricato ha la struttura in muratura portante con solai in legno, elementi di tompagnamento e finitura di tipo tradizionale per edilizia civile.

Il piano terra ha ingresso principale dal numero civico 2 di via Catania e secondario dal piccolo giardino su via Libertà. All'interno, dopo l'ampio atrio e la scala, si trovano le aree uffici, gli archivi, l'ingresso alloggio custode, tre box con accesso dalla strada e due cortili interni.

Nel piano scantinato, accessibile da tre aree differenti dello stabile e dall'esterno, sono ubicati locali per archivi e i locali tecnici per l'impianto idrico e per la caldaia.

I piani dal primo al quarto sono interamente destinati ad uffici, con accessi dalla scala principale e da una piccola scala di servizio, posta sull'ala ovest (lato via Catania), dove sono anche realizzati tre piani ammezzati, con aperture sul cortile interno ma non visibili dai prospetti esterni.

Il quarto piano è arretrato rispetto ai prospetti principali per la presenza di un'ampia terrazza praticabile da cui si accede ai tetti spioventi e al torrino ascensore.

3. OBIETTIVI GENERALI E STRATEGIA DELL'INTERVENTO

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di riqualificare l'immobile e renderlo conforme alle norme di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro e alle nuove direttive di prevenzione incendi per gli uffici pubblici, nonché di ripristinare la salubrità degli ambienti e l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, mediante il rifacimento dell'impianto idrico-sanitario e l'adeguamento degli infissi e dell'impianto elettrico e di condizionamento.

Nell'anno 2021, su incarico dell'Ente, il laboratorio Geolab s.r.l. ha eseguito con esito positivo delle indagini strutturali su n. 6 solai campione del Palazzo i cui risultati sono depositati presso l'Ente di Sviluppo Agricolo. Sulla scorta di questi dati e dall'indagine visiva degli altri elementi si è stimato un costo sommario per eventuali opere di consolidamento strutturale.

Gli ambienti interni, rimasti privi di qualunque intervento di conservazione manutentiva e soggetti ad infiltrazioni di acque piovane, richiedono le usuali opere di manutenzione ordinaria (tinteggiature di pareti e infissi interni, ripristini di pavimentazioni, redistribuzione degli spazi senza alterare le strutture portanti, rimozione o realizzazione di tramezzi, etc.) mentre sull'esterno, oggetto negli ultimi anni di cedimenti e crolli parziali di cornicioni, è necessario provvedere al ripristino completo dei prospetti, alla messa in sicurezza con il risanamento dei cornicioni e dei balconi pericolanti, alle opere di isolamento e di impermeabilizzazione di terrazzi e coperture; interventi che, per il valore storico e architettonico dell'edificio, dovranno essere condivisi con la Soprintendenza BB.CC.AA. della Provincia di Palermo

L'utilizzo prevalente dei primi tre piani resta destinato ad uffici, mentre il quarto piano sarà adibito a zona ricreativa di interesse generale con sale riunioni e sale per esposizione e degustazione prodotti.

3.1. categorie d'intervento

Le opere necessarie a consentire il riuso dell'immobile si distinguono sommariamente in tre grandi categorie:

- adeguamenti alle norme tecniche, di igiene e sicurezza e per il risparmio energetico;
- manutenzione straordinaria delle facciate e degli aggetti;
- manutenzione ordinaria e straordinaria degli interni e delle coperture.



Più dettagliatamente:

Adeguamenti della struttura e degli impianti

- interventi manutentivi finalizzati all'adeguamento alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche;
- interventi manutentivi finalizzati all'adeguamento al testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro (Decreto Legislativo 81/2008);
- rifacimento dell'impianto elettrico e delle linee dedicate alla rete informatica e telefonica, predisposizione dell'impianto di climatizzazione;
- ripristino dei servizi igienici e dei relativi impianti con la completa sostituzione dei sistemi di adduzione, di scarico e dei sanitari;
- riattivazione/sostituzione degli ascensori (stimata attraverso preventivi di spesa forniti dalle ditte che operano nel settore).

Manutenzione straordinaria

Per la facciata e i balconi sono stati valutati i più comuni interventi di manutenzione straordinaria, che dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza, nel rispetto D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42:

- pulitura delle facciate in pietra a faccia vista per la rimozione dei depositi superficiali e lavaggio con idropulitrice o spugne e trattamento biocida per riportarlo al suo stato originale, con opportune integrazioni delle parti mancanti;
- ripristino degli intonaci con la rimozione delle parti lesionate, l'eventuale consolidamento e il rifacimento delle parti ammalorate;
- manutenzione straordinaria dei balconi e delle cornici, previa pulitura ed integrazione, dove necessario, con malta miscelata a cemento e polvere di pietra calcarea;
- manutenzione straordinaria, ove possibile mediante riutilizzo degli infissi prevedendo l'adeguamento delle superfici vetrate alle esigenze di isolamento termico e l'integrazione delle persiane mancanti o non recuperabili
- manutenzione straordinaria delle volte, l'eventuale consolidamento e il rifacimento delle parti ammalorate;
- tinteggiatura delle cancellate e delle superfici metalliche;
- sostituzione dei pluviali sui prospetti principali.

Per le manutenzioni di infissi interni (attualmente privi di maniglie), tinteggiature, pavimenti, pareti ammalorate a causa di infiltrazioni, è stata stimata la spesa in modo per quanto possibile dettagliata per il piano tipo, introducendo coefficienti correttivi per il piano terra (più esteso) e per il piano quarto.

Inoltre, sono stati stimati gli interventi per risanare le pareti deteriorate dall'umidità risalente al piano rialzato, per ripulire le parti architettoniche in legno della scala principale e degli archivi a primo piano e per integrare la copertura, sostituendo le tegole rotte e ripassando la guaina impermeabilizzante.

Nell'ottica di destinare il quarto piano a zona ricreativa di interesse generale, con sale riunioni e sale per esposizione e degustazione prodotti, si è proceduto ad una stima sommaria del costo per l'adeguamento dei locali in ambienti idonei per:

- esposizione e la degustazione dei prodotti eno-gastronomici;
- sala mensa;
- gli uffici;
- ripostigli ed aree di servizi;

4. STIMA SOMMARIA DEI LAVORI

Il calcolo sommario della spesa è stato effettuato per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici standardizzati.

In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi similari realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima.

Pertanto, si è optato per il criterio della stima sintetica, perché risulta più consono all'attuale livello di approfondimento progettuale e alla tipologia di interventi edilizi previsti dal progetto.

Per la valutazione del costo totale stimato per l'esecuzione degli interventi, infine, si è fatto riferimento, per ciascuna delle "macro-categorie" di intervento innanzi elencate, a dei prezzi composti desunti a partire dai prezzi unitari di cui al vigente tariffario regionale (Prezzario OO.PP. Sicilia – Anno 2024) ovvero ricavati per analogia riferendosi a interventi similari, nello stesso orizzonte geografico e temporale di riferimento.

In considerazione della specificità delle apparecchiature per l'impianto di climatizzazione, si ritiene opportuno acquistare direttamente, tramite procedure dedicate, una o più forniture delle predette apparecchiature, includendo i relativi costi tra le somme a disposizione nel Quadro Economico. Quantità, posizionamento e specifiche tecniche di tali componenti saranno definiti nel dettaglio della progettazione esecutiva, inclusa la predisposizione dei relativi impianti. Per tali forniture di apparecchiature, i progetti dovranno prevedere dettagliatamente le modalità di sola installazione e messa in funzione, assicurando che tutte le apparecchiature siano correttamente posizionate, collegate e funzionanti secondo le specifiche tecniche richieste, in modo che l'intervento complessivo risulti completo, funzionale e conforme agli standard di sicurezza e di qualità previsti dalla normativa vigente.

Si riporta di seguito un tabulato sintetico della stima del costo di intervento, secondo i criteri innanzi enunciati:

Lavori	
Lavori categoria OG2 (Restauro e manutenzione dei beni immobili soggetti a tutela)	€ 1.800.000,00
Lavori categoria OG11 (Impianti tecnologici)	€ 700.000,00
A) totale Lavori	€ 2.500.000,00

5. REGOLE TECNICHE E DISPOSIZIONI NORMATIVE DA RISPETTARE

Tutte le indicazioni riportate nel seguito hanno carattere unicamente riepilogativo e non esaustivo: in ogni livello di progettazione dovranno essere verificate ed eventualmente integrate. La determinazione completa delle regole e delle norme applicabili è demandata ai progettisti.

La progettazione dovrà essere svolta in conformità a:

- le disposizioni del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., i relativi allegati, le Circolari e Linee guida ANAC;
- i regolamenti e le Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G.;
- le disposizioni del Testo Unico per l'Edilizia in Sicilia, L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. in materia di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica;
- le norme locali e nazionali in tema di rispetto dei requisiti igienico-sanitari e in tema di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. 81/2008;
- le disposizioni del T.U. Ambiente, D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. in materia di gestione dei rifiuti/terre/rocce da scavo, di contenimento dell'inquinamento immesso in atmosfera e di risparmio energetico, ove questi risultino applicabili;
- le disposizioni di cui al DM 37/2008 in materia di impianti;
- le disposizioni in materia di tutela dei beni e dei vincoli di cui al D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii. (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).;

6. PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO

Ai sensi del comma 1 dell'articolo 41 e dell'allegato I. 7 del D.Lgs. 36/2023, la progettazione in materia di lavori pubblici si articola secondo due livelli di successivi approfondimenti tecnici, in:

- a) progetto di fattibilità tecnica ed economica;
- b) progetto esecutivo.

Vista la tipologia delle opere descritte nel presente D.I.P., ovvero interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi del comma 5 dell'art. 41 del D.Lgs. 36/2023, si prevede di omettere il primo livello di progettazione ed affidare tramite un servizio di architettura e ingegneria la sola progettazione esecutiva a condizione che contenga tutti gli elementi previsti per il livello di progettazione omissa.

Gli incarichi connessi alla realizzazione dell'opera, salvo casi specifici e motivati, saranno affidati come segue:

- internamente alla stazione Appaltante: incarico di RUP e attività di supporto, ex art. 15 comma 4 e 6 del D.Lgs. 36/2023, incarico di Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione e Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione (CSP e CSE).
- esternamente alla stazione Appaltante: incarico professionale per l'attività di progettazione, lavori, direzione lavori, direzione operativa specialistica, ispezione di cantiere, collaudo dell'opera.

6.1. Sintesi degli elaborati progettuali richiesti

Il servizio di ingegneria e architettura è finalizzato alla progettazione di tutti quegli interventi volti alla "manutenzione straordinaria della sede E.S.A. di via Catania n. 2 a Palermo ex palazzo Florio"

Durante l'espletamento del suddetto servizio, effettuato dal soggetto affidatario per fasi, dovranno essere effettuati gli approfondimenti e le elaborazioni necessarie a garantire il rispetto di tutte le normative applicabili al caso di specie, nonché funzionali all'ottenimento, a lavori conclusi, di tutte le certificazioni/attestazioni previste per legge. Si dovrà procedere all'acquisizione di tutti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta necessari alla realizzazione dell'intervento. In particolare, data la natura tutelata del bene, è prescritta l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Gli elaborati dovranno evidenziare le risultanze dei sopralluoghi, dei rilievi generali e specialistici, lo stato di degrado esistente, l'analisi dei quadri fessurativi e l'accertamento dell'eventuale presenza di materiali inquinanti potenzialmente nocivi.

6.2. forma e tipologia degli elaborati

Gli elaborati saranno consegnati nelle tipologie di seguito specificate, a cura ed onere dei soggetti affidatari:

- 1) elaborati grafici;
- 2) relazioni;
- 3) documentazione fotografica;

4) abachi, tabelle e quadri.

In funzione dello specifico livello di progettazione, gli elaborati progettuali dovranno rispettare quanto previsto dalla Sezione II dell'allegato I.7 al Codice.

In riferimento al modello BIM si applica quanto previsto all'art. 43 commi 1 e 2 del D.Lgs. 36/2023.

Gli elaborati saranno consegnati nei formati di seguito specificati, a cura ed onere dei soggetti affidatari:

- una copia originale su supporto cartaceo, nei formati della serie A previsti dallo standard internazionale ISO2016 e correntemente accettati dalla prassi consolidata, ripiegati nel formato A4 e/o rilegati, con uso di colori ridotto a quanto strettamente necessario (fotografie, grafici, legende, etc.), sottoscritti e timbrati dall'Affidatario con firma autografa assieme alle timbrature di approvazione/nulla-osta apposte dagli enti preposti; elaborati di cui sopra, tipo 1), 2), 3);
- su supporto informatico (CD, DVD, PEN DRIVE, HD, ecc...), nel formato di elaborazione documentale aperto, editabile; elaborati di cui sopra, tipo 1), 2), 4), 5);
- su supporto informatico (CD, DVD, PEN DRIVE, HD, ecc...), di elaborazione documentale aperto, non editabile, .pdf, firmati digitalmente dall'Affidatario con formato di firma CADES (file con estensione .p7m); elaborati di cui sopra, tipo 1), 2), 3), 4), 5).

Ciascun elaborato dovrà recare almeno la firma del responsabile dell'integrazione delle prestazioni, oltre che del/i professionista/i redattore/i del singolo elaborato.

6.3. Verifica della progettazione

La verifica sui documenti progettuali previsti per ciascun livello della progettazione avverrà secondo il disposto normativo ex art. 40 del D.Lgs. 36/2023 e l'allegato II.7 Sezione IV

6.4. Rispetto dei principi C.A.M.

All'aggiudicatario è richiesto di mettere in atto tutte le azioni necessarie per garantire il rispetto dei requisiti ambientali minimi, del loro eventuale miglioramento ai sensi di quanto disposto dall'art. 57, comma 2 del D.Lgs. 36/2023.

La scelta delle forniture dei materiali dovrà rispettare, nei limiti del possibile, i Criteri Ambientali Minimi (CAM) Edilizia, introdotti con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.16 del 21 gennaio 2016, successivamente modificato dal Decreto del 11 ottobre 2017, che consentono alla Stazione Appaltante di ridurre gli impatti ambientali

degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici, considerati in un'ottica di ciclo di vita.

In relazione alla scelta dei requisiti minimi da adottare, l'aggiudicatario dovrà produrre una relazione tecnica che accompagnerà i vari livelli progettuali (P.F.T.E. e/o progettazione esecutiva) comprensiva di elaborati tecnici, da cui complessivamente si desumano almeno le seguenti informazioni:

- le tematiche di impatto ambientale e di riduzione dei consumi;
- la scelta dei CAM da adottare negli interventi progettuali;
- analisi critica dello stato ante operam e confronto con lo stato post operam, evidenziando l'avvenuto rispetto dei criteri contenuti nell'allegato al D.M.;
- la verifica dei livelli prestazionali (qualitativi e quantitativi);
- gli obiettivi del piano di manutenzione dell'opera.

Nell'applicazione dei criteri di cui all'allegato al DM 11/10/2017, sono fatte salve le normative più restrittive, così come i pareri espressi dalle soprintendenze competenti.

Unitamente ai Criteri Ambientali Minimi, i progetti dovranno rispondere ai criteri di durabilità, duttilità, robustezza e resilienza delle opere.

6.5. Disposizioni generali per la stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento

Le opere oggetto del presente Documento di Indirizzo alla Progettazione ricadono nel campo di applicazione del D.Lgs. 81/08: pertanto, saranno gestite nel rispetto dei principi di coordinamento prescritti dal medesimo decreto.

Il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC), redatto secondo il D.lgs. 81/2008 "Testo unico per la sicurezza" dovrà contenere le informazioni riportate di seguito, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- spiegazione della struttura formale del documento e indicazioni sulla compatibilità e integrazione con gli altri documenti di progetto/appalto;
- dati di riferimento e previsioni di cantiere: riguardano i riferimenti soggettivi ed oggettivi che qualificano il cantiere anche in ordine alla trasmissione della notifica preliminare (indirizzo di cantiere, importo/durata/entità di lavoro, numero di lavoratori/impresе, tecnici incaricati delle varie fasi di lavoro, RUP, ecc.);
- descrizione del luogo e del tipo di intervento progettuale.

Il PSC valuterà preliminarmente tutte le situazioni di rischio riassumibili nelle seguenti categorie:



- rischi propri connessi alle lavorazioni da prevedere e all'interferenza tra i diversi operatori in cantiere;
- rischi derivanti da interferenze con altre attività all'interno dell'edificio;
- rischi derivanti da interferenze con la pubblica via ed il traffico pedonale e veicolare;
- rischi derivanti da scavi e/o demolizioni; devono essere evidenziate le misure di prevenzione, protezione e di gestione dei rifiuti, dal luogo di raccolta fino a quello di smaltimento.

Dovranno essere indicate le misure di organizzazione del cantiere, quali a titolo di esempio:

- recinzioni e accessi;
- impianti di cantiere e distribuzione;
- servizi di assistenza, igienici e logistici;
- previsione di attrezzature, impianti di produzione e servizio in uso promiscuo e disposizioni di utilizzo da parte di più soggetti;
- caratteristiche minime e documentazione di attrezzature, macchine, impianti di produzione e servizio;
- caratteristiche minime e documentazione di apprestamenti di sicurezza collettivi e DPI;
- promiscuità di transiti tra mezzi di cantiere e lavoratori;
- regole di ospitalità tecnica e gestionale dei fornitori;
- segnaletica di cantiere e informativa;
- riferimenti per le emergenze e la custodia/guardia/pronto intervento a cantiere inattivo;
- ecc.

Si allegheranno gli elaborati grafici esplicativi

Il PSC dovrà essere elaborato anche in relazione al Documento di Valutazione dei Rischi (D.V.R.) dell'Amministrazione. I progettisti, accertatane la circostanza, dovranno altresì coadiuvare il R.U.P. nella redazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali (D.U.V.R.I.). Dovranno essere individuati gli spazi esterni nell'atrio e/o su strada necessari al carico e scarico merci, attraverso procedura di Occupazione di Suolo Pubblico (se necessari); dovrà essere individuata una deviazione dei percorsi pedonali pubblici per evitare interferenze con le lavorazioni di carico e scarico.

Si dovranno definire le aree di lavoro, la tipologia di interventi, le tecnologie adottate: tutti questi aspetti saranno valutati per la pianificazione del lavoro in fasi e l'individuazione dei rischi di lavorazione.

Si svilupperanno gli aspetti che caratterizzano "situazioni particolari", ovvero aspetti che per singolarità o particolare importanza tecnica, tecnologica operativa, organizzativa, caratterizzano le funzioni di sicurezza in cantiere.

Si dovranno dare indicazioni sull'eventuale utilizzo e la gestione dei prodotti chimici, agenti cancerogeni, nonché sulla sorveglianza sanitaria, la gestione del primo soccorso, delle emergenze e dell'evacuazione.

La stima dei costi per la sicurezza che si identifica negli oneri per l'attuazione delle misure previste dal PSC dovrà essere conforme ai contenuti dell'art. 4 e successivi dell'Allegato XV del D.lgs. 81/08.



7. OGGETTO DEL CONTRATTO

L'intervento di "manutenzione straordinaria della sede E.S.A. di via Catania n. 2 a Palermo ex palazzo Florio" è previsto e trova copertura finanziaria nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2025 2027 e nell'elenco annuale 2025 di cui alla determina del Direttore Generale n. 437 del 30/04/2025

Il quadro economico di progetto può essere così sommariamente sintetizzato in via provvisoria:

Quadro Economico Generale			
Rif.	Descrizione	importo	totali
A	Importo complessivo dei lavori		
	di cui		
A1	Lavori cat. OG2 (Restauro e manut. dei beni immobili soggetti a tutela)	€ 1.800.000,00	
A2	Lavori categoria OG11 (Impianti tecnologici)	€ 700.000,00	
	importo totale lavori	€ 2.500.000,00	€ 2.500.000,00
B	Somme a disposizione dell'Amministrazione		
B1	iva sui lavori al 22%	€ 550.000,00	
B2	incentivo tecnico personale interno al 2% (Art.45 D.Lgs.36/2023) (rup, cse, ecc)	€ 50.000,00	
B3	Spese per pubblicità di Gara	€ 10.000,00	
B4	Spese per Commissione Giudicatrice	€ 10.000,00	
B5	Spese per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	€ 10.000,00	
B6	Spese per la verifica del progetto	€ 3.000,00	
B7	Supporto al RUP	€ 25.000,00	
B8	oneri previdenziali e iva al 22%	€ 6.720,00	
B9	bonifica piano interrato	€ 50.000,00	
B10	Contributo ANAC	€ 1.000,00	
B11	oneri conferimento a discarica	€ 20.000,00	
B13	imprevisti 10% comprensivi di iva	€ 225.000,00	
B14	importo progettazione esecutiva e direzione lavori	€ 215.000,00	
B15	oneri prev al 4% e iva al 22%	€ 57.792,00	
B16	collaudo tecnico amministrativo	€ 25.000,00	
B17	oneri prev al 4% e iva al 22%	€ 9.008,00	
B18	attrezzature e arredi comprensa iva	€ 275.000,00	
B19	fornitura di macchine per impianti tecnologici	€ 443.480,00	
	Totale Somme a Disposizione dell'Amministrazione	€ 1.986.000,00	€ 1.986.000,00
	Importo Totale A) + B)		€ 4.486.000,00

7.1. Cronoprogramma

Per quanto concerne una prima analisi, in ordine ai tempi di attuazione, di seguito viene rappresentato un cronoprogramma presuntivo dell'incarico :

Fase Pre progettuale	Data Prevista
Preparazione bando e atti di gara	31.07.2026
Avvio del Procedimento di selezione	15.09.2026
Proposta di aggiudicazione	31.10.2026
Aggiudicazione definitiva	30.11.2026

Stipula Contratto	31.01.2027
Fase Progettuale	Data Prevista
Elaborazione Progetto Esecutivo	30.06.2027
Fase esecutiva	Data Prevista
Proposta di aggiudicazione	30.09.2027
Aggiudicazione definitiva	31.10.2027
Stipula del contratto	31.12.2027
Consegna Lavori	31.01.2028
Fine Lavori	30.06.2029
Collaudo/Cert. Regolare esecuzione	30.09.2029

7.2. Sistema di realizzazione dell'intervento

Stante la natura dei finanziamenti a garanzia dell'esecuzione degli interventi da realizzare con fondi dell'Ente di Sviluppo Agricolo, non vi sono suddivisione di lotti.

7.3. Tipologia di scelta del contraente, procedure e contrattualizzazione

Per l'applicazione del Codice le soglie di rilevanza europea sono quelle di cui all'art. 14 del D.Lgs. 36/2023.

Le procedure per l'affidamento dei lavori, servizi e forniture di importo inferiore alla soglia di cui al già menzionato art. 14 del Codice e, salvo quanto previsto dagli artt. 62 e 63, sono disciplinate dall'art. 50 del D.Lgs. 36/2023.

In tutti gli altri casi, e comunque a giudizio della stazione appaltante anche per lavori/servizi/forniture di importo inferiore alle soglie europee, le procedure di scelta del contraente sono disciplinate dalle Parte IV del nuovo codice dei contratti pubblici.

7.4. Contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea

L'affidamento e l'esecuzione dei contratti aventi per oggetto lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea, si svolgono nel rispetto dei principi di cui al Libro I, Parti I e II.

Trattandosi di un servizio di architettura ed ingegneria il cui valore, calcolato ai sensi del comma 4 dell'art. 14 del D.Lgs. 36/2023 risulta superiore a €. 140.000,00 ma inferiore alla soglia comunitaria, lo stesso sarà affidato mediante l'esperimento della procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici (art. 50, comma 1, lett. e) del D.Lgs. n. 36/2023;



Le figure professionali necessarie all'espletamento delle prestazioni richieste per il servizio di ingegneria e architettura dovranno dimostrare di soddisfare i seguenti requisiti (in forma singola o associata):

- laurea in architettura ed iscrizione al corrispondente Albo professionale, nel rispetto di quanto previsto all'art. 52 del R.D. n. 2537/1925 *"Regolamento per le professioni di ingegnere e di architetto"*, dimostrate competenze nella progettazione e direzione lavori di opere edili, strutturali ed impiantistiche su beni storici tutelati;
- possesso dei requisiti di cui all'art. 98 del D.Lgs. 81/2008;
- possesso del titolo di restauratore di beni culturali, definita dal Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004, art. 29);

7.5. Criterio di aggiudicazione del servizio

Stante la natura dell'affidamento, superiore a €. 140.000,00 ma inferiore alla soglia comunitaria, trova applicazione la norma di cui all'art. 108 del D.Lgs. 36/2023 relativa al criterio di aggiudicazione sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo sulla base di criteri oggettivi, di impianto economico, sociale e ambientale, connessi all'oggetto dell'appalto.

7.6. Tipologia di contratto del servizio

Il calcolo dei corrispettivi per lo svolgimento delle attività professionali svolte è stato redatto in base a quanto previsto dal D.M. 17 giugno 2016 come modificato dall'allegato I.13 del D.lgs.36/2023. Le spese calcolate sull'onorario sono soggette al ribasso di gara.

Il contratto del servizio di ingegneria e architettura sarà stipulato ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. 36/2023 e il valore dell'imposta di bollo è individuato ai sensi dell'allegato I.4 al Codice.

7.7. Termini e modalità per l'esecuzione dei Servizi - penali

Per la redazione della progettazione esecutiva, saranno previsti 150 giorni (centocinquanta) naturali e consecutivi decorrenti dalla stipula del Contratto di aggiudicazione.

Il termine indicato per la progettazione non comprende i tempi necessari per l'acquisizione di pareri e autorizzazioni comunque denominati

Per la disciplina di dettaglio si rimanda al disciplinare di gara/capitolato speciale d'appalto per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura.

7.8. Polizza assicurativa e verifica dei requisiti e delle capacità

Ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 137/2012 il Professionista o ciascun componente del raggruppamento dovrà essere in possesso di polizza assicurativa per la copertura dei rischi di natura professionale; ai sensi del comma 1-bis dell'art. 40 della Parte V dell'Allegato II.12 del D.Lgs. 36/2023, dovrà dimostrare di avere i requisiti economico-finanziari tramite una copertura assicurativa con massimale pari al dieci per cento dell'importo delle opere o, in alternativa, da un fatturato globale maturato nei migliori tre esercizi degli ultimi cinque anni antecedenti la pubblicazione del bando e non superiore al valore stimato dell'appalto.

7.9. Cessione del contratto

È esclusa la cessione del Contratto.

7.10. Condizione risolutiva – risoluzione – nullità

Con la sottoscrizione dell'atto di affidamento il capogruppo per sé e per i componenti il R.T.P., conferma quanto dichiarato sotto la propria responsabilità di non trovarsi in condizioni di incompatibilità temporanea o definitiva ai sensi dell'art. 53 del D.lgs. 165/2001 e s.m.i., che non ricorrono situazioni potenziali di incompatibilità nei confronti dell'incarico in oggetto né di conflitto d'interesse.

Dovrà dichiarare, altresì, che non vengono superati i limiti retributivi a carico della finanza pubblica, in attuazione dell'art. 23 del D.L. n. 201/2011 convertito dalla L. n. 214/2011 e s.m.i., per i componenti del R.T.P., professionisti singoli.

7.11. Procedura di scelta del contraente e aggiudicazione dei lavori/forniture

I lavori oggetto del presente Documento di Indirizzo alla progettazione saranno affidati in conformità con quanto previsto dal D. Lgs 36/2023, art. 108 mediante procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici (art. 50, comma 1, lett. d) del D.Lgs. n. 36/2023).

Le forniture oggetto del presente Documento di Indirizzo alla progettazione saranno affidate in conformità con quanto previsto dal D. Lgs 36/2023, sulla base delle rispettive soglie.

7.12. Tipologia di contratto dei lavori

Il contratto dei lavori sarà stipulato a misura in relazione agli interventi progettati ed alla loro quantificazione e contabilizzazione per come rivenienti dalla progettazione esecutiva ad appaltarsi.



Il contratto sarà stipulato ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. 36/2023 e il valore dell'imposta di bollo è individuato ai sensi dell'allegato I.4 al Codice.

7.13. Riservatezza e proprietà dei documenti

I dati forniti dagli affidatari saranno trattati da questa Amministrazione per le sole finalità connesse allo svolgimento dell'incarico, nei limiti necessari, con modalità e strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza;

7.14. Controversie

Tutte le controversie che dovessero sorgere relativamente alla liquidazione dei compensi previsti dalla presente convenzione e che non dovessero essere definite bonariamente saranno deferite al Giudice Ordinario.

Si riportano di seguito, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, le principali norme di riferimento:

Normativa in materia di contratti pubblici

- D. Lgs 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii, per le parti non abrogate;
- D.lgs. 36/2023 "Codice dei Contratti Pubblici" e ss.mm.ii.
- Linee Guida A.N.A.C. di attuazione del D.lgs. 36/2023;
- L.R. 12/2023 Recepimento del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii.;
- Testo Unico per l'Edilizia in Sicilia, L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. in materia di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica
- Regolamento edilizio del Comune di Palermo

Il Responsabile Unico del Progetto
ing. Fabrizio Argenta

