



**STU Reggiane Spa**  
**Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria**  
**Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia**  
piazza Camillo Prampolini 1 - 42121 Reggio Emilia RE - [stureggiane@legalmail.it](mailto:stureggiane@legalmail.it)  
Numero REA: RE 302139 - Codice Fiscale e Partita IVA 02662420351



**ATTIVITÀ CONVENZIONATA DI SUPPORTO ALLA STAZIONE  
APPALTANTE DA PARTE DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA**

piazza Camillo Prampolini 1 - 42121 Reggio Emilia RE - <http://www.comune.re.it/gare> -  
tel. 0522 456367 - telefax 0522 456037

**INDICAZIONE DEI REQUISITI MINIMI**

ai sensi dell'articolo 63 comma 2 lettera c) d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 per l'aggiudicazione dell'appalto pubblico di lavori, come definito dall'articolo 3 e comma 1 lettera (II) d.lgs. 18 aprile 2016, avente ad oggetto "*Lavori relativi al primo stralcio della riqualificazione architettonica e funzionale dell'immobile denominato "Capannone 17" – Lotto 1: completamento in via d'urgenza dei lavori di bonifica del suolo contaminato*", quale componente del "*Parco dell'Innovazione, della Conoscenza e della creatività*" all'interno del Comparto di Riqualificazione Urbana "*PRU\_IP – 1a*" dell'"*Ambito Centro Inter Modale (CIM) e ex Officine Reggiane*" in Reggio nell'Emilia.

CUP J89J14000850007



## Nota esplicativa

La procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di cui all'oggetto prevede quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

La stazione appaltante, ai sensi dell'articolo 95 comma 14 del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, ha individuato, tra gli elementi e i criteri di valutazione dell'offerta, la presentazione, da parte degli operatori economici concorrenti, di proposte aventi ad oggetto prestazioni aggiuntive o comunque migliorative rispetto a quanto previsto dal progetto esecutivo, proposte di prestazioni aggiuntive o migliorative in variante al progetto approvato che la stazione appaltante espressamente ha autorizzato gli offerenti a presentare, ai sensi di legge.

Al fine di evitare che le proposte migliorative o aggiuntive in variante offerte in gara dai concorrenti si traducano in una diversa ideazione dell'oggetto del contratto, che ne stravolga o comunque ne modifichi radicalmente i contenuti essenziali e gli obiettivi perseguiti, ovvero che le stesse si pongano come alternative rispetto a quanto voluto dalla stazione appaltante, nel rispetto e in esecuzione di quanto previsto dalla lettera b) del richiamato comma 14 dell'articolo 95 (*"le stazioni appaltanti che autorizzano o richiedono le varianti menzionano nei documenti di gara i requisiti minimi che le varianti devono rispettare, nonché le modalità specifiche per la loro presentazione"*), si individuano nelle schede seguenti i requisiti minimi che le proposte aggiuntive e migliorative in variante devono attingere e rispettare per essere prese in considerazione e valutate come tali dalla stazione appaltante, ai sensi del comma 14 del richiamato articolo 95.

Le proposte di prestazioni aggiuntive e migliorative verranno valutate sulla base dei criteri individuati dal Bando e dal Disciplinare di Gara come integrati dal presente atto.

Le proposte di prestazioni aggiuntive o migliorative non dovranno comportare alcun onere ulteriore per la stazione appaltante, rimanendo fissa ed invariata la base di gara per l'elemento quantitativo integrato dal corrispettivo, base di gara in relazione alla quale sono ammesse esclusivamente offerte in ribasso.

Di seguito sono riportati, per singole schede, gli elementi del progetto esecutivo dell'intervento per i quali è autorizzata la presentazione di varianti nonché i requisiti minimi che devono essere attinti e rispettati dalle singole proposte di prestazioni aggiuntive e migliorative. Sono indicati i parametri di ammissibilità di cui all'articolo 95 comma 14 lettera b) del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50. Saranno considerate ammissibili quali proposte migliorative (e, dunque, attribuiranno al concorrente il diritto di essere valutato per il corrispondente elemento qualitativo indicato in Bando e in Disciplinare) soltanto le proposte che attingano gli indicati requisiti minimi ovvero siano, rispetto ad essi, equivalenti o ulteriormente migliorative, nel rispetto della ideazione e impostazione progettuale complessiva. Il contenuto delle singole schede costituisce altresì linea di indirizzo per la Commissione di Gara per la valutazione delle singole proposte che verranno formulate dagli offerenti.



# SCHEDE DEI REQUISITI MINIMI



**SCHEDA 01**  
**MIGLIORAMENTO DELLA GESTIONE DELLE OPERAZIONI DI**  
**BONIFICA DEL SUOLO CONTAMINATO:**  
**ALLONTAMENTO DI MATERIALI ATTUALMENTE DEPOSITATI**  
**NEL CAPANNONE 11**

**Oggetto**

Le prime campate del Capannone 11 all'interno dell'area delle Ex Officine Reggiane sono individuate, secondo il piano operativo autorizzato dall'ARPAE, come area di stoccaggio delle terre e materiali provenienti dalle attività di bonifica del suolo contaminato in attesa della sua caratterizzazione.

Il progetto esecutivo posto a base di gara prevede lo smaltimento di materiali confinati all'interno del box 2 all'interno della prima campata del Capannone 11, materiali derivanti dalle lavorazioni di precedente cantiere.

Si richiede di estendere l'attività allo smaltimento dei terreni attualmente depositati all'interno della prima campata del Capannone 11, campata dove sono stoccate 6.000 tonnellate circa di terreni provenienti da precedenti cantieri di bonifica, con valori di concentrazione conformi alla concentrazione di soglia di contaminazione di cui alla Colonna B della tabella 1 dell'allegato 5 al titolo V della parte quarta del D. Lgs. 152/2006 e smmii.

**Requisiti minimi**

Caratterizzazione, carico, trasporto e conferimento ad impianto di recupero o di smaltimento di minimo 2.000 tonnellate di terreni attualmente depositati nella prima campata (campata nord) del capannone 11 con valori di concentrazione conformi alla concentrazione di soglia di contaminazione di cui alla Colonna B della tabella 1 dell'allegato 5 al titolo V della parte quarta del D. Lgs. 152/2006 e smmii.

Sarà valutata la quantità in peso di terreni contaminati di cui l'Appaltatore assicurerà l'allontanamento dal capannone 11.

**MAX PUNTI 35**



## **SCHEDA 02**

### **OTTIMIZZAZIONE DELLA GESTIONE DELLE ACQUE: PRESENZA CONTINUA DI AUTOBOTTE**

#### **Oggetto**

Il relazione alla gestione delle acque meteoriche, il piano operativo approvato dall'ARPAE prevede che le acque siano convogliate verso il punto più depresso in cui è installata una pompa depresso. Quest'ultima è collegata a tubazioni cieche che rilanciano le acque aspirate verso il depuratore. Per ovviare ad eventuali inefficienze del sistema di rilancio delle acque al depuratore si richiede la presenza di autobotte.

#### **Requisiti minimi**

Presenza continua in cantiere, durante le operazioni di scavo in area scoperta, di una autobotte con portata di almeno 8 mc, compreso conducente, carburante, lubrificante e viaggio di ritorno a vuoto, per assistenza relativa alla gestione delle acque di infiltrazione e di impregnazione eventualmente raccolte nelle depressioni realizzate e da drenare, per mantenere lo scavo in condizioni asciutte.

**MAX PUNTI 5**



**SCHEDA 03**  
**MIGLIORAMENTO DELLA GESTIONE DELLE ACQUE:**  
**REALIZZAZIONE DI SISTEMA DI RACCOLTA DELLE ACQUE**  
**DELLA FALDA NORD DEL FABBRICATO DENOMINATO**  
**“II STRALCIO DEL CAPANNONE 17”.**

**Oggetto**

In relazione alla gestione delle acque meteoriche, il piano operativo approvato dall'ARPAE prevede che le acque siano convogliate verso il punto più depresso in cui è installata una pompa depressa. Quest'ultima è collegata a tubazioni cieche che rilanciano le acque aspirate verso il depuratore. Il fabbricato limitrofo all'area di intervento denominato “Il stralcio del Capannone 17”, collocato in posizione mediana tra l'area oggetto di bonifica ed il piazzale temporaneo presente a sud dell'area di cantiere, si trova in condizioni di degrado, pertanto per mantenere gli scavi di bonifica nell'area oggetto di intervento in condizioni asciutte e per proteggere i futuri edifici che verranno realizzati nell'ambito del LOTTO 2 (opere edili) del I stralcio del Capannone 17, si richiede di migliorare il sistema di gestione delle acque meteoriche di tale fabbricato con la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque.

**Requisiti minimi**

Esecuzione di un sistema di canalizzazione e convogliamento delle acque corrivanti sulla falda nord del fabbricato denominato Il stralcio del Capannone 17. Il sistema, realizzato con tubazioni in pvc SN4 di adeguata sezione, dovrà assicurare la raccolta ed il deflusso delle acque meteoriche di pertinenza della falda, così da evitare che le stesse gravitino in modo incontrollato nelle aree oggetto di bonifica. Il sistema, che potrà essere realizzato anche fuori terra se opportunamente stabilizzato e protetto, dovrà prevedere, se del caso, anche il rifacimento della grondaia e del reticolo di pluviali dedicati e troverà recapito nel più vicino pozzetto del reticolo fognario presente nel piazzale prima citato.

**MAX PUNTI 5**



## **SCHEDA 04**

### **MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI STRUTTURALI DEI TERRENI DI FONDAZIONE: ESECUZIONE DI PROVE DI CARICO SU PIASTRA**

#### **Oggetto**

Il progetto esecutivo posto a base di gara prevede, una volta completate le operazioni di scavo per la bonifica del suolo contaminato, successivi reinterri e riempimenti. Poiché l'area sarà oggetto di un secondo intervento con lavori edili di realizzazione di nuovi edifici, per verificare la corretta esecuzione dei riempimenti e per indagare la capacità portante dei terreni di fondazione, si richiede l'esecuzione di prove di carico in corrispondenza delle fondazioni dei nuovi fabbricati.

#### **Requisiti minimi**

Esecuzione di apposite prove di carico su piastra in numero di 20 distribuite nell'area oggetto di intervento. Il posizionamento delle prove dovrà essere definito in accordo con le indicazioni della D.L. e comunque in corrispondenza delle fondazioni dei nuovi fabbricati.

Nel dettaglio si prevede l'esecuzione di prove di carico con piastra di diametro 760 mm, eseguita a doppio ciclo secondo le norme tecniche vigenti, compresa elaborazione dati, fornitura del mezzo di contrasto, preparazione della piazzola ed eventuali rampe di accesso o scavi per il raggiungimento della quota di imposta delle fondazioni, oneri per il trasferimento in cantiere e quant'altro occorre per l'esecuzione della prova a perfetta regola d'arte.

E' da intendersi incluso anche l'onere per il tracciamento delle nuove fondazioni in modo da verificare la corretta collocazione delle prove.

Le prove andranno inoltre eseguite in corrispondenza della quota di appoggio delle nuove fondazioni (-1.95 m da quota 0.00), non dovranno essere realizzate in sommità a riporti o riempimenti non rappresentativi dell'effettivo comportamento del terreno sotto alle nuove fondazioni.

**MAX PUNTI 10**



**SCHEDA 05**  
**IMPLEMENTAZIONE DELLE INFORMAZIONI TOPOGRAFICHE**  
**DELL'AREA:**  
**ESTENSIONE DEL RILIEVO PLANOALTIMETRICO FINALE ALLE**  
**AREE ED EDIFICI LIMITROFI**

**Oggetto**

Il progetto esecutivo posto a base di gara prevede la realizzazione di rilievi planoaltimetrici georeferenziati dello stato iniziale e dello stato finale (voci elenco prezzi A02.025.005.a, A02.025.005.b, A02.025.005.c). Si richiede l'estensione del rilievo planoaltimetrico dello stato finale alle aree pertinenziali esterne al fabbricato del I stralcio del Capannone 17 e agli edifici limitrofi.

**Requisiti minimi**

Estensione del rilievo planoaltimetrico georeferenziato in progetto con ulteriori 50 punti, che verranno individuati dalla D.L. nelle aree esterne al fabbricato e in punti interni agli edifici già riqualificati denominati Tecnopolo e Capannone 18, comprensivo di restituzione cartografica e digitale.

**MAX PUNTI 10**



**SCHEDA 06**  
**MIGLIORAMENTO DELLA GESTIONE LAVORI E DELLA**  
**SICUREZZA IN FASE DI CANTIERE:**  
**SOLUZIONI TECNICO-ORGANIZZATIVE FINALIZZATE ALLA**  
**LIMITAZIONE E ALLA GESTIONE DELLE INTERFERENZE**  
**DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI SCAVO E**  
**DEMOLIZIONE PER LA RIDUZIONE DELL'IMPATTO SULLE**  
**PARETI STORICHE RESIDUALI DELLE DEMOLIZIONI.**

**Oggetto**

Lo stato di fatto del Capannone 17 vede la presenza delle pareti storiche residuali delle demolizioni, sorrette dal ponteggio zavorrato in tubi e giunti zavorrato, completo di ponteggio a telai di facciata in corrispondenza dei passi carrai, per il quale è previsto negli oneri della sicurezza un intervento manutentivo locale in corrispondenza dell'interferenza diretta di scavi e demolizioni con le pareti storiche.

Viene richiesto al concorrente di individuare procedure organizzative e provvisorie che consentano di ridurre l'impatto ambientale e le interferenze degli scavi e delle demolizioni dando, preferenza alle soluzioni tecnico organizzative integrate che consentano flessibilità logistica al cantiere e consentano di garantire la sicurezza nel transitorio statico dei lavori delle pareti perimetrali storiche da conservare, sorrette oggi dal solo ponteggio zavorrato.

La Commissione valuterà la qualità della documentazione prodotta sotto i profili della professionalità sottesa, della affidabilità delle soluzioni prospettate, e, sul piano funzionale, della idoneità delle soluzioni proposte ad un effettivo miglioramento e ottimizzazione della situazione complessiva.

**Requisiti minimi**

**Manutenzione del ponteggio:**

Estensione della manutenzione ordinaria localizzata, e quanto altro occorrente per il mantenimento della sicurezza delle pareti storiche, all'interezza del ponteggio a telai su facciata e su passi carrai, degli elementi di controvento in tubi e giunti e degli elementi zavorre.

**MAX PUNTI 10**



**SCHEDA 07**

**MIGLIORAMENTO DEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI E MINOR  
IMPATTO SULLA SALUTE E SULL'AMBIENTE:  
SOLUZIONI TECNICO-ORGANIZZATIVE FINALIZZATE ALLA  
LIMITAZIONE E ALLA GESTIONE DELLE INTERFERENZE  
DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI SCAVO E  
DEMOLIZIONE SULLE ATTIVITÀ LIMITROFE, CON  
PARTICOLARE RIFERIMENTO AL CAPANNONE 18**

**Oggetto**

Viene richiesto al concorrente la formulazione di procedure organizzative e provvisorie che consentano di ridurre l'impatto ambientale e le interferenze degli scavi e delle demolizioni con una mitigazione sostanziale dell'emissione delle polveri, delle vibrazioni e del rumore.

Con riferimento alle lavorazioni di progetto e all'organizzazione di cantiere, nell'ambito del presente criterio viene richiesto al concorrente la formulazione di proposte migliorative in tema di utilizzo di macchine e attrezzature ad elevate performance ambientali intendendosi tali da favorire la riduzione di polveri ed inquinanti.

A titolo esemplificativo e non esaustivo saranno ritenute qualificanti soluzioni che prevedano l'utilizzo di attrezzature/macchine elettriche, l'utilizzo di macchine a basso consumo energetico (eco-diesel e/o tecnologie solari), l'utilizzo di dispositivi antinquinamento EURO 6 con filtro antiparticolato per le auto e i mezzi di cantiere, l'utilizzo di motori compatibili con carburanti tipo biodiesel, l'utilizzo di mezzi che rispettino il Regolamento UE 2016/1628 relativo alle prescrizioni in materia di limiti di emissione di inquinanti e particolato.

Nei suddetti casi si consiglia al concorrente di allegare un elenco mezzi evidenziando gli aspetti migliorativi di cui sopra.

Verranno inoltre positivamente valutate procedure adottate dal concorrente per un utilizzo responsabile dei mezzi e delle attrezzature ai fini di riduzione degli inquinanti e del risparmio energetico.

La Commissione valuterà la qualità della documentazione prodotta sotto i profili della professionalità sottesa, della affidabilità delle soluzioni prospettate, e, sul piano funzionale, della idoneità delle soluzioni proposte ad un effettivo miglioramento e ottimizzazione della situazione complessiva.

**Requisiti minimi**

Polveri vibrazioni rumore:

Sistemi di abbattimento delle polveri e mitigazione del rumore e delle vibrazioni, mediante impiego di attrezzature per la nebulizzazione con idonee gittate e tecniche caratterizzate da minime emissioni di vibrazioni.

Impiego di macchinari con spazzole rotanti per la pulizia delle aree esterne e sistemi di lavaggio pneumatici automatizzati.

Recinzioni per abbattimento polveri e rumore:

Recinzione tipo antipolvere e fonoassorbente lato capannone 18

**MAX PUNTI 10**