

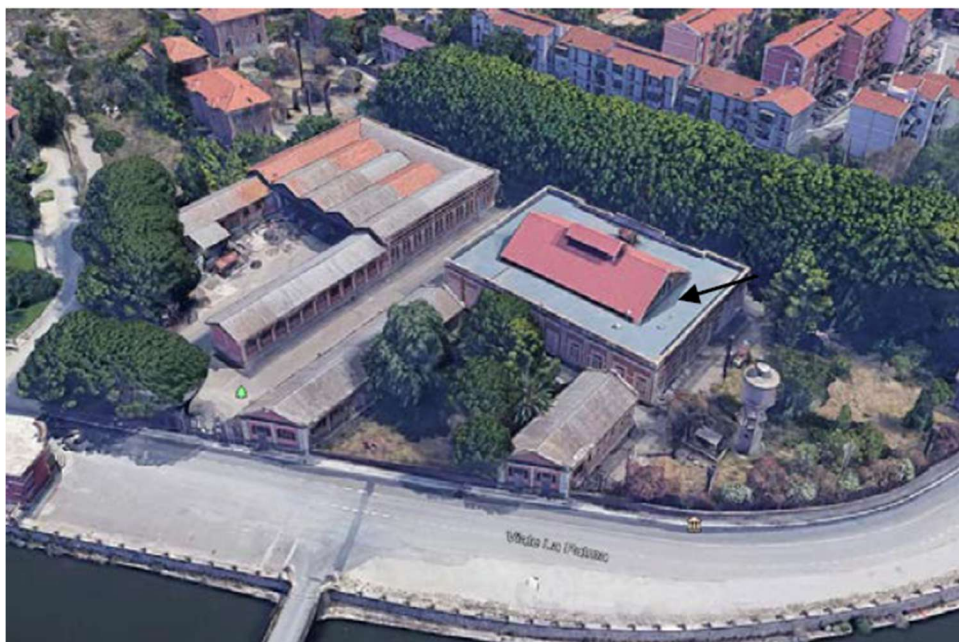
Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze
Servizio gestione contratti funzionamento uffici regionali

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

(ai sensi dell'art.3 dell'All. I.7 del nuovo Codice dei Contratti 36/2023)

Accordo per lo Sviluppo e la Coesione FSC 2021-2027.

**“LAVORI RISTRUTTURAZIONE E MESSA NORMA EDIFICI 3, 4, 5, 8 EX SALINE LA
PALMA CAGLIARI ARCHIVIO STORICO”. CUP E22H21000110003**



BOLLIRI LUIGI
2026.06.18 13:02:09
CN=BOLLIRI LUIGI
C=IT
2.5.4.4=BOLLIRI
2.5.4.42=LUIGI

Gruppo di Lavoro
Ing. Luigi Bolliri

RUP
Ing. Barbara Foddis

BARBARA
FODDIS
18.06.2026
12:11:31
GMT+01:00

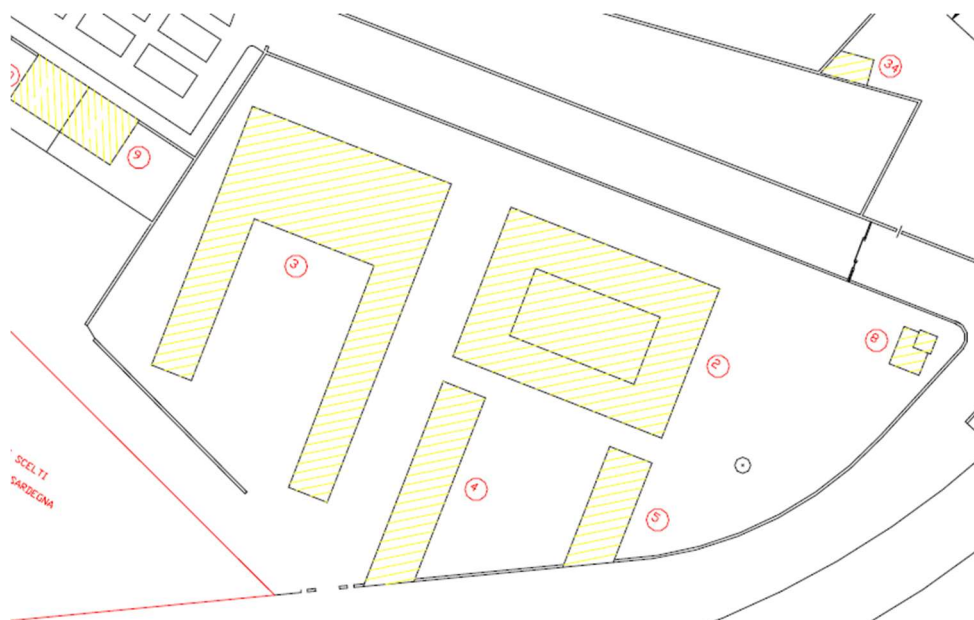


INDICE

1. PREMESSA
2. OGGETTO DELL'APPALTO
 - 2.1 - FINANZIAMENTO DELL'OPERA
3. SCHEDE DEGLI IMMOBILI
4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E REQUISITI TECNICI CHE L'INTERVENTO DEVE SODDISFARE IN RELAZIONE ALLA LEGISLAZIONE TECNICA VIGENTE ED AL SODDISFACIMENTO DELLE ESIGENZE
5. RISPETTO DEI PRINCIPI C.A.M.
6. OGGETTO DELLA PRESTAZIONE DA AFFIDARE ED ELABORATI GRAFICI DA REDIGERE
 - 6.1 - DOCUMENTI DA REDIGERE
 - 6.1.1 DOCUMENTI DA REDIGERE NEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
 - 6.1.2 DOCUMENTI DA REDIGERE NEL PROGETTO ESECUTIVO
7. SISTEMA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO AI SENSI DEL LIBRO II PARTE I DEL NUOVO CODICE DEI CONTRATTI
 - 7.1 AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE
 - 7.2 AFFIDAMENTO DEI LAVORI
 - 7.3 TIPOLOGIA DI CONTRATTO DEL SERVIZIO
 - 7.4 TIPOLOGIA DI CONTRATTO DEI LAVORI
8. VALUTAZIONI FINANZIARIE E COPERTURA
9. CRONOPROGRAMMA PROCEDURALE

1. PREMESSA

Il presente elaborato costituisce il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) relativo all'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria necessari alla progettazione e alla successiva esecuzione dell'intervento "LAVORI RISTRUTTURAZIONE E MESSA NORMA EDIFICI 3, 4, 5, 8 EX SALINE LA PALMA CAGLIARI ARCHIVIO STORICO". CUP E22H21000110003, finanziato a valere sui fondi dell'Accordo per lo Sviluppo e la Coesione FSC 2021-2027.



L'Amministrazione regionale, con delibera di Giunta n. 8/5 del 05.02.2008, ha previsto l'acquisizione al patrimonio regionale del Villaggio delle Saline, "ex Recinto Fiscale", facente parte dei beni connessi al compendio Molentargius –Saline di proprietà dell'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato (AAMS), oggi Agenzia delle Dogane.

L'acquisizione del compendio immobiliare è stata definita con il protocollo d'intesa del 13.02.2008 siglato tra l'Amministrazione Regionale, l'Agenzia del Demanio e l'ex AAMS e, formalizzato, con successivo contratto rep. n. 4141 del 05.03.2008, il quale prevede il trasferimento dei beni verso l'assegnazione, a favore dell'ex AAMS, dell'immobile regionale sito in Cagliari, via Caprera n. 15 (ex sede Ass. Trasporti).

La preventiva acquisizione da parte della RAS del cosiddetto "recinto fiscale" è avvenuta con verbale di consegna del 07.04.2017. Nei locali di via Caprera sono ancora in corso dei lavori, finanziati dalla R.A.S., curati dal Provveditorato Regionale delle OO.PP., finalizzati a rendere i locali idonei ad uso ufficio dell'Agenzia delle Dogane.

Il DIP è redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 3, Sezione I, dell'Allegato I.7 e dagli articoli 41 e 66 del D.Lgs. 36/2023, e costituisce l'atto preliminare indispensabile per l'avvio dell'attività progettuale, finalizzata alla redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo. In tale quadro, il presente documento definisce le caratteristiche, i requisiti, i contenuti e gli elaborati minimi necessari per ogni fase della progettazione, in rapporto alla tipologia e alla dimensione degli interventi da realizzare.

L'obiettivo primario è la riqualificazione del compendio ex Saline, attraverso il restauro, il mantenimento in efficienza, la sicurezza, l'adeguamento delle condizioni strutturali, impiantistiche e funzionali e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale interessato dall'intervento, al fine della

rifunzionalizzazione degli edifici.

Coerentemente con tali esigenze, il presente DIP fornisce indicazioni riguardanti:

gli immobili sul quale l'Amministrazione intende prioritariamente intervenire;

gli obiettivi da perseguire mediante gli interventi e i relativi livelli prestazionali;

- i fabbisogni funzionali e tecnici da soddisfare, sulla base del quadro esigenziale definito dall'Amministrazione;
- i requisiti tecnici, normativi e prestazionali che la progettazione deve rispettare;
- gli elaborati grafici, descrittivi e tecnico-economici da redigere;
- i criteri e i tempi di sviluppo delle diverse fasi progettuali;
- gli eventuali riferimenti alla pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica, incluse le valutazioni ambientali ove applicabili;
- i limiti finanziari e le coperture economiche;
- la possibilità di utilizzare le economie derivanti dai ribassi d'asta;
- il sistema di scelta del contraente per l'esecuzione dei lavori, ai sensi del Codice dei Contratti.

Il DIP costituisce quindi lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione definisce, in modo chiaro e preventivo, gli obiettivi generali e le strategie progettuali, nonché le esigenze e i requisiti funzionali e prestazionali che dovranno guidare le successive fasi di progettazione e realizzazione degli interventi.

2. OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto l'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria al fine di affidare successivamente i lavori di ristrutturazione e messa a norma edifici 3, 4, 5, 8 ex Saline La Palma - Cagliari da destinare ad archivio storico regionale.

L'affidamento è finalizzato alla redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, progetto esecutivo, coordinamento sicurezza in fase progettazione e esecuzione e direzione lavori ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 36/2023.

Le attività oggetto dell'appalto comprendono, in forma integrata e coordinata:

- sopralluoghi, rilievi, indagini e diagnosi tecniche finalizzati alla conoscenza dello stato di fatto degli immobili;
- progettazione nelle diverse fasi previste dal Codice dei Contratti e dal relativo Allegato I.7 (PFTE, PE, eventuali relazioni specialistiche);
- coordinamento e attività tecniche complementari, incluse le verifiche preliminari, la stima e l'analisi dei costi, il supporto alle procedure autorizzative e alla sicurezza;

Gli interventi da progettare riguarderanno:

- opere di manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio (coperture, facciate, serramenti, impermeabilizzazioni);
- interventi di consolidamento e ripristino strutturale;
- adeguamenti e rifacimenti degli impianti elettrici, idrico-sanitari e fognari;
- attività di messa in sicurezza statica e funzionale degli edifici e delle aree pertinenziali;
- interventi per l'eliminazione di situazioni di pericolo o degrado e per il ripristino della piena fruibilità degli immobili.

L'appalto persegue l'obiettivo di garantire la sicurezza, la funzionalità, la conformità normativa e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale in argomento, nel rispetto dei tempi programmati, dei requisiti tecnici e dei limiti finanziari stabiliti dall'Amministrazione.

2.1 Finanziamento dell'opera

L'opera in oggetto è stata inserita nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2025-2027, approvata con Delibera della Giunta Regionale n. 58/21 del 12.11.2025, per un importo di euro 6.100.000 per le annualità 2026-28 con CUI L80002870923202500016. L'importo dell'opera inserita in programmazione 2026/2028, è stato ripartito nelle tre annualità, la prima 2026 per euro 1.800.000, la seconda 2027 per euro 2.000.000 e la terza 2028 per euro 2.300.000.

L'importo trova copertura finanziaria con fondi FSC 2021 -2027 sul Cap. SC09.6003, Titolo II, CDR 00.04.01.04 del Servizio gestione contratti funzionamento uffici regionali.

3. SCHEDE DEGLI IMMOBILI E DEI RELATIVI INTERVENTI PREVISTI

Stato dei luoghi e indicazioni catastali



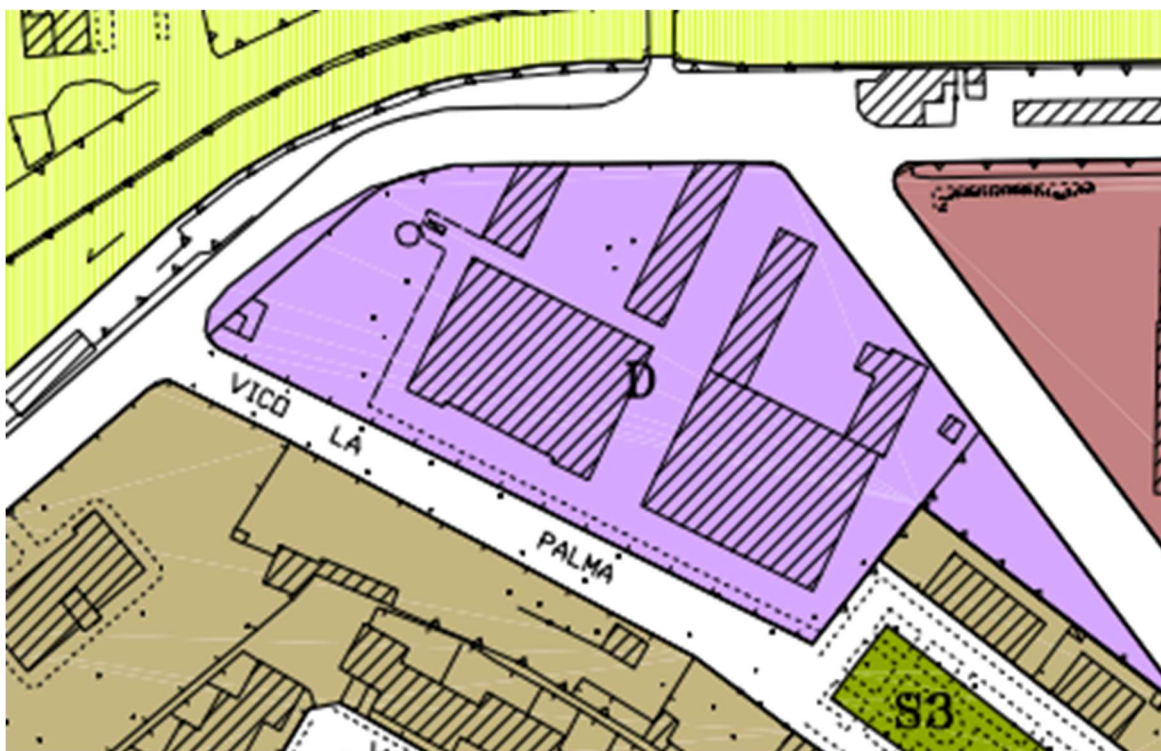
Inquadramento territoriale

Gli immobili interessati dall'intervento sono situati nel Comune di Cagliari, in località La Palma e identificati al Catasto Terreni con Foglio A/25, particelle 2, 71, 72



Destinazione Urbanistica

Il PUC vigente classifica l'area con destinazione urbanistica "Zona omogenea D – industriale artigianale e commerciale".



Analisi dei vincoli

Verifica di interesse culturale ex art. 12, D.Lgs. 42/2004, per accertare il valore storico-artistico dei beni immobili regionali in oggetto poiché risalenti a oltre 70 anni.

Vincolo Paesaggistico: Trattandosi di un compendio situato nei pressi delle zone umide dello stagno di Molentargius, l'intervento sarà assoggettato al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, emanato con Decreto Lgs. n. 42 del 22.01.2004.

Autorizzazione dei Vigili del Fuoco: Trattandosi di interventi finalizzati alla realizzazione di archivi, sale lettura, magazzini, sarà necessario ottenere il parere dei Vigili del Fuoco.

Autorizzazione della Soprintendenza Archivistica: Trattandosi di interventi finalizzati alla realizzazione di archivi, sale lettura, magazzini, sarà necessario ottenere il parere della Soprintendenza Archivistica.

Caratteristiche dello stato dei luoghi con relative scelte progettuali.

Stato dei luoghi

Si tratta di costruzioni risalenti agli anni '20 - '30. Gli immobili ex magazzini si articolano solo al piano terra. Si elevano con struttura portante in muratura, in alcuni casi i solai di copertura sono piani in latero cemento, in altri casi sono in legno e tegole. Una parte delle coperture è, inoltre, in lamiera (da accertare se cemento amianto).





Gli immobili sono in uno stato di degrado avanzato a causa dell'abbandono e dell'incuria. In condizioni leggermente migliori versa il capannone denominato Centrale elettrica, in quanto storicamente sede della produzione di energia elettrica per l'intero compendio delle Saline. Lo stesso però nella parte dell'intradosso della copertura piana, presenta una situazione di degrado data da copiose infiltrazioni d'acqua in occasione delle piogge.

Le superfici coperte degli edifici ammontano complessivamente a mq 3.217, così articolati:

Edificio n. 2 (ex centrale elettrica)	mq 1283
Edificio n. 3 (officine e servizi vari)	mq 1434
Edificio n. 4 (portineria e spogliatoi)	mq 320
Edificio n. 5 (spogliatoi)	mq 180

Le facciate degli edifici sono in pessime condizioni e necessitano di una totale ritinteggiatura previa pulitura delle superfici e ripresa degli intonaci. Trattandosi di immobili degli anni 20-30 si potranno attuare solo interventi di restauro e risanamento conservativo volti alla completa tutela e salvaguardia degli immobili, con l'utilizzo di materiali biocompatibili con quelli esistenti, nel rispetto del codice dei Beni Culturali D.lgs. n. 42/2004 oltre che dei Criteri ambientali minimi per la Progettazione, la costruzione e la manutenzione di edifici pubblici, di cui al **D.M. 24/11/2025** in vigore dal 01.02.2026 "Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi".

In relazione all'edificio n. 2 è già stato avviato a valere sui fondi del bilancio regionale l'intervento "Lavori di ristrutturazione e messa a norma degli immobili del compendio ex Saline loc. La Palma - comune di Cagliari da destinare a sede dell'archivio storico regionale – Edificio ex centrale termica." CUP E22H21000110003, di cui la deliberazione N. 50/5 DEL 28.12.2021.

In relazione all'intervento in oggetto, trattasi degli edifici, n. 3, 4, 5, 8 di cui alla planimetria soprastante, caratterizzati da un solo livello (piano terreno), attualmente dismessi e contenenti diversi elementi di arredo obsoleto, macchinari arrugginiti, ecc. Saranno sottoposti a restauro alcuni elementi d'arredo di pregio, come l'antica sala riunioni i cui elementi sono contenuti nell'edificio n. 5 e alcuni macchinari storici del ciclo di lavorazione delle saline.

EDIFICIO N. 3 (officine e servizi vari)



Trattasi della cosiddetta ex falegnameria, attualmente in stato di abbandono, con parti della copertura pericolanti. I locali laterali in parte sono stati nel tempo adibiti a magazzini e sono allo stato attuale per lo più vuoti. Presenza di amianto nelle coperture.

EDIFICIO N. 4 (portineria e spogliatoi)



L'edificio contiene al suo interno uno spazio destinato in origine a portineria e locali destinati a docce e spogliatoi. Degni di conservazione gli originali stipetti storici dal colore verde, di cui alle foto.

L'edificio presenta un ammaloramento diffuso delle murature dovuto alla risalita capillare dell'acqua, e diversi episodi di imbibimento del solaio di copertura dato probabilmente dalla mancata manutenzione nel tempo dei pluviali.

EDIFICIO N. 5 (spogliatoi)



L'edificio contiene al suo interno uno spazio destinato a magazzino di mobili ex sala riunioni, di pregio e valorizzabili attraverso operazioni di restauro volte a restituire l'antico lustro agli stessi. Nelle testate dell'edificio sono collocati i locali destinati a docce e spogliatoi.

EDIFICIO N. 8 (ex cabina elettrica)



Trattasi dell'ex cabina elettrica, attualmente dismessa

Scelte progettuali

Prima di intervenire nella risoluzione delle problematiche è necessario analizzare le cause, dipendenti, dalla vetustà dei materiali, dalla tipologia dei blocchi utilizzati o da motivi strutturali, tale valutazione risulta indispensabile per determinare gli interventi da realizzare.

Al riguardo durante la fase progettuale si dovrà compiere una valutazione più dettagliata al fine di definire l'intervento efficace e duraturo.

L'obiettivo è quello di ripristinare la funzionalità degli edifici, con le seguenti destinazioni d'uso:

- Aree destinate ad archivio storico aperte al pubblico (biblioteche);
- Aree sempre destinate ad archivio ad utilizzo esclusivo dell'Amministrazione regionale e precluse al pubblico;
- Aree di servizio (desk per servizi di accoglienza, servizi igienici, percorsi e spazi per diversamente abili,

bagni, magazzini)

- Portineria
- Uffici
- Sistemazioni esterne con la creazione di percorsi culturali legati all'industria del sale.

In appendice al presente documento si allega l'elaborato tecnico con le planimetrie degli edifici e gli schemi grafici con l'indicazione delle destinazioni d'uso.

Requisiti Prestazionali richiesti

- **Sostenibilità ed Energia (CAM - Criteri Ambientali Minimi):**
 - **Materiali:** Utilizzo di materiali riciclati o recuperabili per almeno il 30% del peso totale, garantendo sostenibilità ambientale.
 - **Resistenza al Fuoco:** Compartimentazione REI 120 o REI 180 per le strutture portanti, garantendo la salvaguardia delle vie di fuga.
- **Funzionalità e Comfort:**
 - **Comfort Termico** Garantire temperature operative estive ed invernali tra 20°C e 26°C con sistemi di ventilazione meccanica controllata.
- **Accessibilità e Usabilità:**
 - **Barriere Architettoniche:** Installazione di ascensori a norma, percorsi tattili (Loges) e rampe con pendenza < 8%
 - **Flessibilità:** Spazi interni riconfigurabili per adattarsi a diversi usi nel tempo (pareti mobili, impianti modulari).
- **Manutenzione e Durabilità:**
 - **Vita Utile:** Progettazione di elementi strutturali e di facciata per una vita utile nominale $V_n \geq 50$ anni
 - **Manutenibilità:** Facile accesso agli impianti tecnici per manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Descrizione degli interventi

Per gli edifici oggetto d'intervento, le principali lavorazioni consisteranno nella ristrutturazione e messa a norma, con particolare riguardo a:

- Svuotamento e conferimento a discarica dei rifiuti presenti nell'area e all'interno degli edifici
- Rimozione impianto dalle coperture e ristrutturazione delle stesse con l'inserimento di elementi architettonici rispettosi della natura storica dei fabbricati:
- Rifacimento facciate esterne
- Recupero ove possibile o sostituzione infissi garantendo il mantenimento dei caratteri costruttivi originali
- Ristrutturazione impianti (idrico-fognario, elettrico, condizionamento)

- Risanamento murature ove presenti risalite capillari d'acqua
- Ristrutturazione ambienti interni con rifacimento pavimenti e, ove necessario, controsoffittature, sempre nel rispetto dei caratteri originari
- Sistemazione esterna e verifica sottoservizi nel Piazzale di pertinenza.
- Sistemazione esterna delle pavimentazioni e delle aree verdi
- Verifica allacci idrico-fognari

Importo preventivato

L'importo stimato per gli interventi previsti è pari ad euro 4.000.000,00 (IVA esclusa) comprensivi di costi per la sicurezza, da rivalutare a seguito della stima a cura del progettista incaricato.

4. REQUISITI TECNICI CHE L'INTERVENTO DEVE SODDISFARE IN RELAZIONE ALLA LEGISLAZIONE TECNICA VIGENTE ED AL SODDISFACIMENTO DELLE ESIGENZE

L'intervento dovrà rispettare i seguenti requisiti tecnici al fine di garantire la conformità alle normative vigenti e la sicurezza dell'edificio e dei suoi occupanti ed essere coerenti con la legislazione tecnica vigente.

Dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nelle leggi e norme che, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, sono di seguito indicate:

- Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, Codice dei contratti pubblici;
- Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, testo unico in materia ambientale;
- NTC 2018, Norme tecniche sulle costruzioni: le opere e gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme tecniche nazionali relative alle costruzioni, assicurando la stabilità, la sicurezza strutturale e la durabilità delle strutture.
- DPR 151 del 01.08.2011, Normativa in materia di prevenzione incendi;
- D.M. 24/11/2025, Requisiti CAM per materiali e impianti;
- D.M. 236/1989 e DGRV 1428/2011 Normativa sull'accessibilità e barriere architettoniche;
- D. Lgs. 192 del 19.08.2005 Efficienza energetica.
- Decreto legislativo n. 81/2008, norma in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro,
- Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 norma in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici

Tutti questi requisiti devono essere considerati fin dalla fase di progettazione e devono essere rispettati durante l'esecuzione dei lavori, affinché l'intervento sia conforme alle normative e garantisca sicurezza, sostenibilità e accessibilità.

L'elencazione soprariportata è da considerarsi non esaustiva, sarà comunque onere del progettista incaricato effettuare la valutazione delle condizioni al contorno e predisporre gli elaborati secondo le norme aggiornate.

5. RISPETTO DEI PRINCIPI C.A.M.

Nel presente appalto trovano applicazione i Criteri Ambientali Minimi (CAM) previsti per il settore edilizio, stabiliti dal **D.M. 24/11/2025** in vigore dal 01.02.2026 e richiamati dall'art. 57, comma 2, del D. Lgs. 36/2023. Tale normativa impone di integrare i CAM già nella fase di progettazione, assicurando che le specifiche tecniche, le prescrizioni progettuali e le clausole contrattuali siano conformi ai requisiti ambientali minimi vigenti. L'appaltatore, i progettisti incaricati e gli operatori economici coinvolti saranno pertanto tenuti a garantire che ogni scelta progettuale, ogni materiale impiegato e ogni attività prevista nell'ambito dell'intervento rispondano ai criteri del Green Public Procurement, contribuendo alla riduzione dell'impatto

ambientale complessivo delle opere, favorendo l'uso efficiente delle risorse e promuovendo materiali e soluzioni costruttive sostenibili.

Nel contesto del presente appalto, che comprende attività di progettazione, manutenzione straordinaria, messa in sicurezza e pronto intervento sugli immobili regionali, i CAM si applicano a tutte le lavorazioni previste e pertinenti. Ciò comporta l'obbligo, per il progettista, di recepire all'interno del PFTE e delle successive fasi progettuali tutte le prescrizioni CAM pertinenti, con particolare riferimento ai criteri relativi ai materiali da costruzione, alle scelte progettuali e alla gestione del cantiere. Nei casi in cui l'intervento riguardi solo parti limitate degli edifici, si applicano comunque almeno i criteri riferiti alle specifiche tecniche dei prodotti da costruzione e alle prescrizioni per il cantiere, garantendo un approccio sostenibile e conforme alla normativa.

Nello specifico, la progettazione dovrà privilegiare materiali a basso impatto ambientale, riciclati o riciclabili, e soluzioni che favoriscano la durabilità e la manutenzione programmata degli edifici. Particolare attenzione dovrà essere posta alla gestione sostenibile del cantiere, che includerà l'adozione di misure per la riduzione delle emissioni, la corretta gestione dei rifiuti, il contenimento dei consumi energetici e idrici e la minimizzazione degli impatti su suolo e ambiente circostante:

- **Materiali a basso impatto e riciclati:** I CAM impongono quote minime di materiale riciclato/recuperato (es. 10% per tramezzature, 100% per murature in pietrame) e la necessità di certificazioni (ReMade in Italy, PSV, FSC/PEFC).
- **Durabilità e manutenzione:** Viene richiesto un piano di manutenzione programmata e la scelta di materiali ad alta vita utile (RSL - Reference Service Life) per ridurre le sostituzioni.
- **Gestione sostenibile del cantiere:** I nuovi CAM integrano la gestione delle risorse (energia, acqua) e la riduzione delle emissioni (rumore, polveri, VOC).
- **Minimizzazione impatti:** L'approccio si basa sull'intero ciclo di vita (LCA - Life Cycle Assessment), favorendo la disassemblabilità e il recupero dei materiali, con una gestione selettiva dei rifiuti da cantiere.

Inoltre, si richiama la conformità ai principi europei di economia circolare e al nuovo Regolamento Prodotti da Costruzione (CPR).

Checklist Operativa Per garantire la conformità, la documentazione dovrà includere:

1. **Relazione tecnica CAM:** Documento obbligatorio che dettaglia le scelte progettuali.
2. **EPD (Environmental Product Declaration):** Preferenza per materiali con dichiarazione ambientale di prodotto di tipo III.
3. **Analisi LCC (Life Cycle Costing):** Per dimostrare la sostenibilità economica a lungo termine.

L'appaltatore sarà tenuto a documentare l'effettivo rispetto dei CAM attraverso idonea certificazione dei materiali, dichiarazioni dei produttori e tracciabilità delle filiere. Tali documenti dovranno essere allegati alle diverse fasi della progettazione e messi a disposizione della Direzione Lavori durante l'esecuzione degli interventi.

Il rispetto dei CAM rappresenta quindi un elemento sostanziale del presente appalto e costituisce un requisito vincolante per la validità del progetto e per la corretta esecuzione dei lavori, contribuendo alla gestione responsabile e sostenibile del patrimonio immobiliare regionale.

6. OGGETTO DELL'APPALTO DA AFFIDARE E DOCUMENTI DA REDIGERE

La prestazione oggetto dell'affidamento riguarda l'esecuzione coordinata e integrata dei servizi di architettura e ingegneria e dei successivi interventi di manutenzione straordinaria, pronto intervento e messa in sicurezza sugli immobili di proprietà della Regione Autonoma della Sardegna in argomento.

L'affidamento comprende innanzitutto tutte le attività tecniche preliminari necessarie alla conoscenza approfondita dello stato di fatto degli immobili, mediante sopralluoghi, rilievi, indagini e diagnosi tecniche, nonché la verifica della documentazione esistente e della conformità edilizia, urbanistica e impiantistica. Sulla base di tali elementi, il progettista dovrà elaborare il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) in conformità al D. Lgs. 36/2023 e al relativo Allegato I.7, valutando le eventuali alternative progettuali e individuando la soluzione maggiormente rispondente agli obiettivi dell'Amministrazione.

Successivamente, il progettista dovrà redigere il progetto esecutivo, completo in tutte le sue parti e immediatamente cantierabile, definendo nel dettaglio le opere architettoniche, strutturali, impiantistiche e specialistiche, i relativi elaborati grafici e descrittivi, il computo metrico estimativo, il capitolato speciale d'appalto, il cronoprogramma e la documentazione di sicurezza, assicurando il rispetto dei requisiti tecnici, prestazionali e normativi stabiliti dall'Amministrazione.

Parallelamente all'attività di progettazione, l'affidamento comprende anche la realizzazione dei lavori mediante contratto d'appalto. Tali lavori riguarderanno interventi di manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio, opere di ripristino strutturale, adeguamenti e rifacimenti degli impianti tecnologici, opere di messa in sicurezza e interventi finalizzati all'eliminazione di degrado, pericolo o malf funzionamento, nonché tutte le opere necessarie a garantire la piena funzionalità e sicurezza degli immobili.

Rientrano altresì nella prestazione le attività tecniche complementari richieste per l'ottenimento delle autorizzazioni, per la verifica della conformità alle normative vigenti, per la valutazione dei costi e per il supporto al RUP durante le fasi di gara e di esecuzione dei lavori, nei limiti propri del ruolo del progettista. L'obiettivo complessivo della prestazione è quello di assicurare all'Amministrazione un processo unitario e coordinato che, dalla conoscenza dello stato di fatto alla progettazione, fino alla realizzazione degli interventi, consenta di garantire la sicurezza, la funzionalità, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale, nel rispetto dei tempi, delle risorse economiche e degli standard qualitativi richiesti.

Documenti da redigere

I documenti dovranno essere prodotti sia per il PFTE sia per il Progetto Esecutivo, in conformità a quanto previsto dall'Allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023, secondo la rappresentazione minima di seguito elencata.

6.1.1 Documenti da redigere nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica

Relazioni e documentazione descrittiva

- Relazione illustrativa generale
- Relazione tecniche (architettonica, strutturale, impiantistica)
- Relazione CAM
- Relazione verifica interesse culturale
- Relazioni della conformità normativa (edilizia, impianti, prevenzione incendi) e delle interferenze
- Relazione paesaggistica

Elaborati grafici

- Planimetrie stato di fatto e di progetto
- Rilievi architettonici e impiantistici

Documenti economici

- Quadro economico di progetto
- Stima sommaria dei costi (Classe di precisione adeguata al PFTE)

Documenti amministrativi

- Cronoprogramma preliminare
- Documenti necessari alla richiesta delle principali autorizzazioni (prevalutazioni)
- Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza (non PSC)
- Prime indicazioni piano di manutenzione

6.1.2 Documenti da redigere nel progetto esecutivo

Il progetto esecutivo deve essere completo, dettagliato e cantierabile, contenendo tutti gli elementi tecnici, grafici e documentali necessari alla realizzazione dei lavori.

Relazioni tecniche

- Relazione generale
- Relazione architettonica
- Relazione strutturale
- Relazione impiantistica (elettrica, meccanica, speciali)
- Relazioni specialistiche (prevenzione incendi, acustica, efficientamento energetico, sicurezza, sismica, ecc.)
- Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti

Elaborati grafici esecutivi

- Tavole architettoniche esecutive (piante, prospetti, sezioni)
- Dettagli costruttivi
- Tavole strutturali esecutive
- Schemi e tavole impiantistiche (elettriche, meccaniche, idriche, speciali)
- Tavole riguardanti sicurezza, antincendio, accessibilità, efficientamento energetico

Documenti economici

- Computo metrico estimativo completo
- Elenco prezzi unitari
- Quadro economico definitivo
- Analisi prezzi (se necessarie)
- Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera Documenti contrattuali
- Capitolato Speciale d'Appalto (CSA)
- Schema di contratto

Documentazione di sicurezza

- Piano di sicurezza e coordinamento (PSC)

Programmazione e pianificazione

- Cronoprogramma esecutivo dettagliato

Sintesi

Fase	Documenti principali
PFTE	Rilievi, indagini, relazioni preliminari, valutazione alternative, stima costi, elaborati preliminari, cronoprogramma, quadro economico
Progetto Esecutivo	Relazioni specialistiche, elaborati grafici esecutivi, dettagli costruttivi, computo metrico, CSA, PSC, cronoprogramma, piano di manutenzione

La progettazione dovrà essere corredata da tutte le pratiche autorizzative necessarie, incluse:

- trasmissione alla ASL competente;
- trasmissione al Comando dei Vigili del Fuoco;
- trasmissione alla Soprintendenza per i profili di tutela ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 42/2004;
- autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42
- comunicazione di inizio lavori (CILA o altri titoli edilizi da verificare).

7.

Di seguito il quadro economico dei servizi tecnici di ingegneria e architettura:

Tot servizi	743.658,38 €
SPESE GENERALI	
Inarcassa	29.746,34 €
Iva servizi 22%	170.149,04 €
Contributo ANAC e altri oneri	410,00 €
Eventuale quinto d'obbligo 20%	188.710,75 €
Imprevisti	400,00 €
Incentivi personale 80% del 2%	11.898,53 €
Tot Spese generali	401.314,66 €
Totale	1.144.973,04 €

8. SISTEMA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, AI SENSI DEL LIBRO II PARTE I DEL NUOVO CODICE DEI CONTRATTI

La realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria previsti sarà strutturata secondo quanto stabilito dal Libro II, Parte I del D. Lgs. 36/2023, garantendo il rispetto dei principi di trasparenza, efficienza, concorrenza, rotazione e buon andamento.

8.1 Affidamento del servizio di progettazione

Si precisa che per la direzione lavori sono richieste entrambe le figure professionali: per opere edili in OG2 l'Architetto regolarmente iscritto all'Ordine professionale secondo quanto previsto dal R.D. 2537/1925 e per opere di natura impiantistica e strutturale l'Ingegnere.

In considerazione del valore stimato della prestazione di ingegneria/architettura, il cui importo complessivo di € **743.658,38** è superiore alla soglia comunitaria, l'affidamento del servizio di progettazione sarà effettuato dalla Centrale regionale di Committenza mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. 36/2023.

Il criterio principale per la selezione sarà l'offerta economicamente più vantaggiosa, attraverso la valutazione dell'offerta tecnica e economica, applicando poi il ribasso percentuale sull'onorario

professionale, secondo quanto previsto dal D.M. 17 giugno 2016 (modificato con l'Allegato I.13 del D. Lgs. 36/2023).

Il contratto sarà stipulato a corpo.

8.2 Affidamento dei lavori

L'importo complessivo stimato dei lavori, pari ad € 4.000.000,00 (IVA esclusa) inclusi costi della sicurezza, da valutare in fase di progettazione a cura del professionista incaricato, consente all'Amministrazione di procedere mediante affidamento tramite procedura negoziata, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c del D. Lgs. 36/2023.

Il criterio principale per la selezione sarà l'offerta economicamente più vantaggiosa, attraverso la valutazione dell'offerta tecnica e economica.

Il contratto sarà stipulato a misura.

8.3 Tipologia di contratto del servizio

Il contratto relativo ai servizi di ingegneria e architettura sarà stipulato in conformità alle disposizioni del D.M. 17 giugno 2016, come modificato dall'Allegato I.13 del D.Lgs. 36/2023. I corrispettivi professionali saranno determinati sulla base delle categorie e delle classi di opere previste dalla normativa tecnica e calcolati in relazione all'importo dei lavori stimato in sede di progettazione esecutiva.

L'onorario verrà definito a consuntivo, applicando il ribasso percentuale offerto dall'operatore economico in sede di affidamento al valore delle prestazioni risultanti dal progetto approvato, fermo restando che l'importo dell'opera dovrà rientrare nei limiti finanziari previsti dal DIP. Le spese e gli oneri accessori (quali costi di trasferta, rilievi, documentazione tecnica e riproduzioni sono compresi nell'onorario.

Il contratto avrà natura intellettuale, non comportando l'esecuzione di lavori o forniture materiali da parte del progettista, e sarà soggetto agli obblighi di diligenza professionale previsti per i servizi tecnici. L'esecuzione delle prestazioni dovrà avvenire nel rispetto dei tempi indicati nel cronoprogramma e secondo gli obiettivi, i livelli prestazionali e i requisiti tecnici fissati nel Documento di Indirizzo alla Progettazione.

8.4 Tipologia di contratto dei lavori

Il contratto per l'esecuzione dei lavori, il cui importo complessivo stimato è pari a € 4.000.000,00, sarà stipulato a seguito di espletamento della procedura negoziata, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione e dell'art. 49 del Codice. L'operatore economico selezionato dovrà comprovare capacità tecnica, qualificazione SOA idonea e adeguata esperienza nella realizzazione di interventi analoghi.

Il contratto potrà assumere forma:

- a misura, per lavorazioni soggette a variabilità quantitativa, il cui corrispettivo sarà determinato applicando i prezzi unitari contrattuali alle quantità contabilizzate;
- misto, qualora parte delle lavorazioni presenti caratteristiche compatibili con il corpo e parte richieda contabilizzazione a misura.

Il contratto disciplinerà inoltre:

- i tempi di esecuzione e il cronoprogramma;
- gli obblighi dell'appaltatore in materia di sicurezza, gestione del cantiere e tutela ambientale;
- il rispetto dei CAM e delle prescrizioni progettuali;

- le modalità di verifica, controllo, contabilità e collaudo delle opere;
- la disciplina delle varianti, nei limiti previsti dal D.Lgs. 36/2023;
- il rispetto degli obblighi contributivi e della normativa sulla manodopera.

L'appalto sarà soggetto a monitoraggio da parte del Direttore dei Lavori e alle verifiche di congruità della manodopera previste dalla normativa vigente.

9. VALUTAZIONI FINANZIARIE E COPERTURA

Il Quadro Economico riportato nel seguito è da ritenersi stimato in larga massima lasciando da indicare i costi della sicurezza e le somme a disposizione che potranno essere definiti solo a seguito della stesura del PFTE.

9.1 Quadro Economico di spesa stimato:

LAVORI	
Lavori edifici 3, 4, 5 e 8	3.850.000,00 €
Sicurezza	150.000,00 €
Tot lavori	4.000.000,00 €
SPESE GENERALI	
Iva Lavori 22%	880.000,00 €
Spese tecniche coordin. Sicurezza	1.144.973,04 €
Imprevisti /allacci	1.000,00 €
Incentivi personale 2%	80.000,00 €
Tot Spese generali	2.105.973,04 €
Totale	6.105.973,04 €
Arrotondamento	6.100.000,00 €

CRONOPROGRAMMA PROCEDURALE

Si riporta di seguito una prima stima sintetica di cronoprogramma procedurale, in ordine ai tempi di attuazione dei servizi e lavori. Le date riportate sono indicative ed ipotizzate e potranno subire variazioni a seguito della stesura dei documenti progettuali.

CRONOPROGRAMMA DELL'OPERA			
1	Redazione Documento di indirizzo alla progettazione	Giorni	15
2	Manifestazione interesse presso dipendenti per progettazione, sicurezza e direzione lavori	Giorni	15
3	Se manifestazione di cui sopra deserta, predisposizione lettera di invito, espletamento procedura per affidamento incarico professionale di progettazione, D.L. misura e contabilità, coordinamento sicurezza e aggiudicazione definitiva	Giorni	60
4	Progettazione di fattibilità tecnico economica	Giorni	30
5	Progettazione esecutiva	Giorni	90
6	Autorizzazioni/Nulla osta di legge (Verifica di interesse culturale Codice beni culturali e Vigili del Fuoco, Autorizzazione paesaggistica, comunicazioni e agibilità Comune)	Giorni	120
7	Validazione e approvazione progetto	Giorni	35
8	Predisposizione lettera di invito, espletamento procedura per affidamento lavori e aggiudicazione definitiva	Giorni	90
9	Contratto d'appalto e consegna definitiva dei lavori	Giorni	35

10	Esecuzione lavori	Giorni	630
11	Collaudo/Certificato regolare esecuzione	Giorni	30
	Totale / chiusura intervento	Giorni	1.150

II RUP
Barbara Foddìs



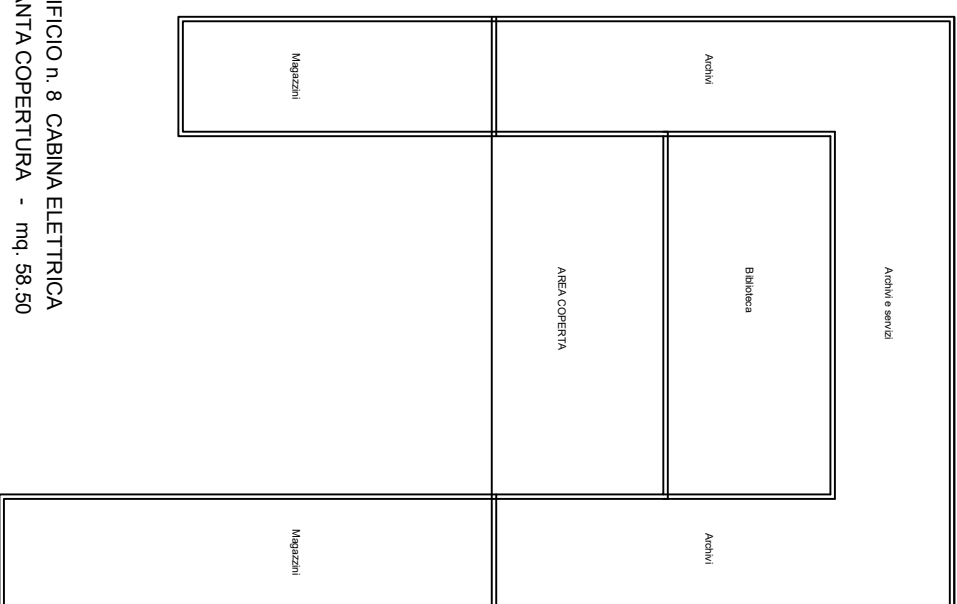
REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

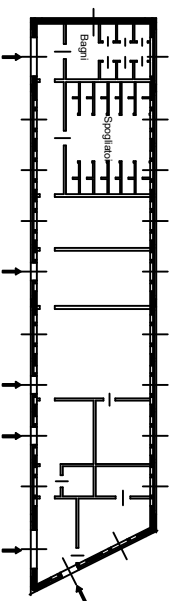
SCHEMA GRAFICO

EDIFICIO n. 3 - OFFICINE E SERVIZI VARI
PIANTA MURATURA - mq. 1.396,00



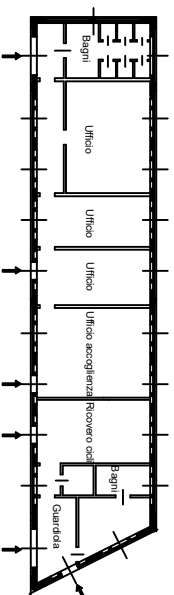
STATO ATTUALE

EDIFICIO n. 4 - PORTINERIA E SPOGLIATOI
PIANTA - mq. 306,00

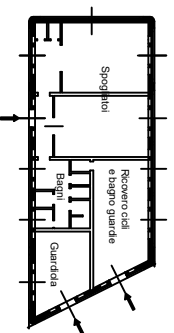


PROGETTO

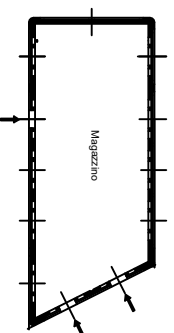
EDIFICIO n. 4 - PORTINERIA E MAGAZZINI
PIANTA - mq. 306,00



EDIFICIO n. 5 - SPOGLIATOIO E GUARDIOLA VIGILANZA
PIANTA - 168,00



EDIFICIO n. 5 - MAGAZZINI
PIANTA - 168,00



EDIFICIO n. 8 CABINA ELETTRICA
PIANTA COPERTURA - mq. 58,50

