

## DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

### “MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA SEDE DI PARDU NOU”

#### 1. Scopo e forma del presente documento

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 23 comma 4 del D.Lgs 50/2016 e dell'art. 15 commi 5 – 6 e 7 del DPR 207/10 e rappresenta il Documento preliminare necessario all'avvio dell'attività di progettazione per gli interventi Manutenzione ordinaria della sede di Pardu Nou a Siamaggiore.

Il presente documento preliminare alla progettazione (di seguito denominato DPP) si propone di definire le linee guida per la progettazione e di disciplinare criteri, modalità e tempi dell'intervento.

Lo scopo fondamentale del presente documento è sia quello di individuare e analizzare soluzioni progettuali sotto il profilo qualitativo, anche in termini ambientali, nonché sotto il profilo tecnico ed economico, sia quello di consentire al progettista di conoscere gli obiettivi dell'intervento e le modalità con cui tali obiettivi devono essere conseguiti, con tutti i necessari approfondimenti tecnici e amministrativi, in modo tale che il progettista abbia tutti gli elementi necessari per completare la progettazione.

Alla data odierna non è ancora stato emanato il provvedimento attuativo previsto dall'articolo 23 comma 3 del d.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., cioè il regolamento che definisce i contenuti della progettazione nei tre livelli progettuali e determina il contenuto minimo del quadro esigenziale che devono predisporre le stazioni appaltanti, pertanto, ai sensi dello stesso art. 23 comma 3 e dell'art. 216 comma 4 del d.Lgs. 50/2016, come modificato ed integrato dalla legge n. 55 del 2019, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui agli articoli dal 14 al 43 (contenuti della progettazione), nonché gli allegati o le parti di allegati ivi richiamate del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207.

## 2. Finanziamento

L'opera è finanziata con fondi di bilancio.

## 3. Descrizione stato di fatto

L'immobile oggetto di intervento, sito in Località Pardu Nou a Siamanna, è destinato agli uffici dell'Agenzia LAORE. L'edificio presenta problematiche di infiltrazioni dalla copertura, umidità di risalita, intonaci ammalorati in prossimità delle grondaie interne di raccolta delle acque piovane, aree verdi da mantenere.

L'esiguità del finanziamento impone di dare priorità all'intervento sulle coperture, sugli intonaci ammalorati in facciata e all'umidità di risalita, mentre i successivi interventi, compreso l'efficientamento energetico dell'edificio, daranno realizzati successivamente in ragione delle risorse economiche via via disponibili.

## 4. Oggetto dell'intervento e lavorazioni da eseguire, obiettivi da perseguire ed esigenze da soddisfare

Lo scopo del presente intervento è la manutenzione straordinaria dell'edificio, con il rifacimento della copertura e del sistema di raccolta delle acque piovane, eliminazione dell'umidità di risalita con opportuni sistemi di areazione delle murature e utilizzo di materiali deumidificanti e rifacimento degli intonaci interni e ripristino delle parti ammalorate.

Ai sensi dell'art. 1, comma 6, della legge n. 55 del 2019 come modificato dall'art. 52, comma 1, lettera a), legge n. 108 del 2021, fino al 30 giugno 2023, i contratti di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad esclusione degli interventi di manutenzione straordinaria che prevedono il rinnovo o la sostituzione di parti strutturali delle opere o di impianti, possono essere affidati, nel rispetto delle procedure di scelta del contraente previste dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, sulla base del progetto definitivo costituito almeno da una relazione generale, dall'elenco dei prezzi unitari

delle lavorazioni previste, dal computo metrico-estimativo, dal piano di sicurezza e di coordinamento con l'individuazione analitica dei costi della sicurezza da non assoggettare a ribasso. L'esecuzione dei predetti lavori può prescindere dall'avvenuta redazione e approvazione del progetto esecutivo.

L'appalto dei lavori di manutenzione in oggetto avverrà, pertanto, sulla base di un progetto definitivo contenente tutti i documenti di pertinenza della progettazione definitiva e le informazioni necessarie, in base alla vigente normativa per consentire l'affidamento dei lavori ad Operatore qualificato esterno e, pertanto, comprensivi del Capitolato speciale d'appalto e dello Schema di contratto, elaborati previsti nel progetto esecutivo.

Ai sensi dell'art. 24 comma 1 del DPR 207/2010, il progetto definitivo, redatto sulla base delle indicazioni del progetto preliminare approvato e di quanto emerso in sede di eventuale conferenza di servizi, contiene tutti gli elementi necessari ai fini dei necessari titoli abilitativi, dell'accertamento di conformità urbanistica o di altro atto equivalente; inoltre sviluppa gli elaborati grafici e descrittivi nonché i calcoli ad un livello di definizione tale che nella successiva progettazione esecutiva non si abbiano significative differenze tecniche e di costo. Inoltre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 comma 7 del D.Lgs. 50/2016 ss.mm.ii il progetto definitivo individua compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti dalla stazione appaltante e, ove presente, dal progetto di fattibilità; il progetto definitivo contiene, altresì, tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni, nonché la quantificazione definitiva del limite di spesa per la realizzazione e del relativo cronoprogramma.

## 5. Regole e norme tecniche da rispettare

- D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.
- D.P.R. 207/2010 per le parti ancora in vigore
- DM 19 aprile 2000, n. 145
- D.M. 7 marzo 2018, n. 49
- Linee guida ANAC
- D.Lgs 81/08

Sono inoltre richiamate e dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche in relazione alla tipologia dei lavori. L'esposizione di cui sopra ha carattere unicamente riepilogativo e non esaustivo. La determinazione completa delle regole e delle norme applicabili è demandata ai progettisti.

## 6. Vincoli di Legge da rispettare

L'attività di progettazione dovrà essere sviluppata nel rispetto dei vincoli paesaggistici, ambientali e urbanistici esistenti, preventivamente accertati, e dei limiti di spesa prestabiliti; dovrà inoltre avere come fine fondamentale la realizzazione di interventi di qualità, tecnicamente validi, nel rispetto del miglior rapporto tra i benefici ed i costi globali connessi all'intera vita dell'opera in modo da garantire la qualità della stessa opera e la sua rispondenza alle finalità relative, nonché il pieno rispetto delle normative di settore, con particolare riferimento alla sicurezza sui luoghi di lavoro.

Il progetto dovrà evidenziare, in rapporto agli interventi progettati, la compatibilità con la vigente disciplina dei Piani Urbanistici Comunali e della pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico della Sardegna, ivi incluso lo Studio comunale di compatibilità idraulica e geologica.

In merito alla verifica preventiva dell'interesse archeologico si rimanda a più approfondite valutazioni da effettuarsi nella fase progettuale, evidenziando che, ai sensi dell'art. 25 comma 1 del d.lgs. n. 50/2016, ultimo capoverso, l'obbligo di attivare la stessa non sussiste per opere che insistono su aree già urbanizzate qualora non siano previsti scavi a quote inferiori rispetto a quelle dei manufatti esistenti nelle stesse aree.

Per la realizzazione dell'opera pubblica la progettazione sarà articolata nel rispetto dei vincoli esistenti dal D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., nonché dal D.P.R. n. 207 del 05/10/2010 per le parti ancora vigenti.

## 7. Fasi della progettazione da sviluppare e tempistica

Il progetto dovrà essere sviluppato nelle fasi progettuali di fattibilità tecnica ed economica, definitiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione. La Direzione Lavori e il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione saranno espletati da personale interno all'Ente, ai sensi degli art. 24 e 101 del D.Lgs. 50/2016 ss.mm.i., in possesso dei requisiti necessari.

I tempi previsti per la redazione del progetto sono:

|  |  |
|--|--|
| Consegna del progetto di Fattibilità Tecnico-Economica | Entro 30 (TRENTA) giorni dalla stipula della convenzione   |
| Consegna del Progetto Definitivo                       | Entro 30 (TRENTA) giorni dalla data di comunicazione dell'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica |

## 8. Livelli di progettazione e degli elaborati grafici e descrittivi da redigere

Ai sensi dell'art. 1, comma 6, della legge n. 55 del 2019 come modificato dall'art. 52, comma 1, lettera a), legge n. 108 del 2021, fino al 30 giugno 2023, i contratti di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad esclusione degli interventi di

manutenzione straordinaria che prevedono il rinnovo o la sostituzione di parti strutturali delle opere o di impianti, possono essere affidati, nel rispetto delle procedure di scelta del contraente previste dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, sulla base del progetto definitivo costituito almeno da una relazione generale, dall'elenco dei prezzi unitari delle lavorazioni previste, dal computo metrico-estimativo, dal piano di sicurezza e di coordinamento con l'individuazione analitica dei costi della sicurezza da non assoggettare a ribasso. L'esecuzione dei predetti lavori può prescindere dall'avvenuta redazione e approvazione del progetto esecutivo.

Ciascun livello di progettazione, nelle more dell'emanazione del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, sarà redatto secondo le modalità e con i contenuti di cui agli artt. dal 17 al 43 del d.P.R. 207/2010 per le parti ancora in vigore. In particolare, per ciascuna fase progettuale, dovranno essere eseguite le seguenti prestazioni.

progetto di fattibilità tecnico-economica:

1. Relazioni, planimetrie, elaborati grafici
2. Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto
3. Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza

progetto definitivo:

1. Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto
2. Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico
3. Capitolato Speciale d'Appalto
4. Piano di Sicurezza e Coordinamento

Direzione dei lavori (eventuale):

1. Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione

2. Liquidazione (art. 194, comma 1, d.P.R. 207/10) - Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile
3. Contabilità dei lavori a misura
4. Coordinamento della sicurezza in esecuzione

## 9. Limiti finanziari da rispettare e stima dei costi

Il finanziamento complessivo è pari ad € 200.000,00.

Il quadro economico dell'intervento viene prioritariamente così stimato:

Manutenzione straordinaria della sede di Pardu Nou

| DESCRIZIONE                                      |                     |
|--|---------------------|
| IMPORTO DEI LAVORI A BASE DI GARA                | € 135.000,00        |
| COSTI PER LA SICUREZZA                           | € 10.000,00         |
| <b>SOMMANO</b>                                   | <b>€ 145.000,00</b> |
| <b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b> |                     |
| IVA sui lavori 22%                               | € 31.900,00         |
| Spese tecniche per Progettazione                 | € 13.204,18         |
| Cassa previdenziale e Iva su onorario            | € 3.549,28          |
| Spese di cui all'art. 113 del d. Lgs. 50/2016    | € 2.900,00          |
| IRAP su art. 113                                 | € 159,29            |
| Spese pubblicità                                 | € 225,00            |
| Imprevisti                                       | € 3.062,25          |
| Somme derivanti dal ribasso di gara              |                     |
| <b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>                      | <b>€ 55.000,00</b>  |
| <b>COMPLESSIVAMENTE</b>                          | <b>€ 200.000,00</b> |

## 10. Sistemi di realizzazione

Trattandosi di importo dei lavori inferiore alle soglie di cui all'art. 35 comma 1 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. ed inferiori alla soglia di cui all'art. 36 comma 2 lett. b) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., pur potendo procedere tramite affidamento diretto la S.A. procederà ad una valutazione comparativa, la quale consentirà al RUP di verificare la congruità del prezzo attraverso la consultazione di un numero adeguato di operatori economici presenti sul mercato, mediante procedura negoziata con consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici. Il criterio di valutazione delle offerte sarà quello del prezzo più basso come previsto dall'art. 95 del D.Lgs. 50/2016.

## 11. Disposizioni in materia di sicurezza

Ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 81/08 ss.mm.ii. per i lavori in oggetto verrà nominato il Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (CSP e CSE) ai sensi del DLgs 81/2008.

Le aree di cantiere sono costituite dagli uffici dell'Agenzia LAORE siti in località Pardu Nou nel comune di Siamaggiore e i lavori andranno coordinati con le attività lavorative previste negli uffici, attraverso la compartimentazione delle aree di lavoro e l'alternanza del personale in servizio attraverso l'utilizzo del lavoro agile nelle aree oggetto di intervento, al fine di limitare e per quanto possibile eliminare le interferenze.

## II RUP

*Ing. Denise Puddu*