

## DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

### “INTERVENTI DI SOSTITUZIONE INFISSI ESTERNI DELL’EDIFICIO DI VIA CAPRERA, 8”

#### CUP

#### 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 di sostituzione degli infissi esterni dell’edificio di via Caprera a Cagliari.

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 è sito nella via Caprera n. 8 a Cagliari. L'intervento previsto consiste nella sostituzione degli infissi esterni dei piani del fabbricato destinati agli uffici dell'Agenzia LAORE, con esclusione, in una prima fase, dei piani occupati dall'Agenzia ARGEA. L'esiguità del finanziamento impone la necessità di operare per stralci funzionali, intervenendo in un primo momento sugli ultimi piani dell'edificio per poi proseguire verso i piani inferiori in ragione delle risorse economiche via via disponibili.

Attualmente la tipologia di infisso esistente è in alluminio a vetro singolo e di dimensioni e tipologie differenti a seconda dei vari ambienti: finestre, portefinestre, porte e vetrate. In taluni casi la pavimentazione delle terrazze esterne si trova ad una quota più elevata rispetto all'ambiente interno pertanto occorrerà prevedere una modifica della soglia interna per evitare allagamenti durante le piogge. L'intervento prevede anche la coibentazione e riqualificazione del cassonetto di alloggiamento delle tapparelle, anch'esse da sostituire contestualmente al relativo sistema di movimentazione a rullo, attualmente manuale.

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

Lo scopo del presente intervento è la riqualificazione energetica dell'edificio, attuata per stralci funzionali, attraverso la sostituzione degli infissi esterni e la riqualificazione dei cassonetti di alloggio delle tapparelle, con eventuale motorizzazione.

La tipologia di infissi da sostituire dovrà rispettare i parametri previsti dal Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici, mantenendo i materiali e la colorazione originari. In fase esecutiva sarà poi necessaria la verifica delle opere morte di supporto e la loro eventuale sostituzione.

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. Ciò nonostante, data la peculiarità dell'intervento, si ritiene necessario definire un livello di dettaglio maggiore nella progettazione e porre a base di gara la progettazione esecutiva, che analizza in dettaglio tutti i particolari costruttivi e le specificità che l'intervento in oggetto presenta.

Ai sensi dell'art. 33 comma 1 del DPR 207/2010, il progetto esecutivo costituisce la ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e, pertanto, definisce compiutamente ed in ogni

particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare. Restano esclusi soltanto i piani operativi di cantiere, i piani di approvvigionamenti, nonché i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisorie. Il progetto è redatto nel pieno rispetto del progetto definitivo nonché delle prescrizioni dettate nei titoli abilitativi o in sede di accertamento di conformità urbanistica, o di conferenza di servizi o di pronuncia di compatibilità ambientale, ove previste. Inoltre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 comma 8 del D.Lgs. 50/2016 ss.mm.ii Il progetto esecutivo, redatto in conformità al progetto definitivo, determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto, il cronoprogramma coerente con quello del progetto definitivo, e deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto esecutivo deve essere, altresì, corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti in relazione al ciclo di vita.

## 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. 42 del 22/01/2004

Decreto interministeriale 26 giugno 2015

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, esecutiva 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. Nel quadro economico di progetto viene accantonato un congruo importo qualora si renderà necessario esternalizzare le prestazioni.

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
Consegna del Progetto Esecutivo	Entro 30 (TRENTA) giorni dalla data di comunicazione dell'approvazione del Progetto Definitivo

## 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. Tuttavia si ritiene, data la specificità dell'intervento, di definire il dettaglio della progettazione fino alla fase esecutiva.

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;
2. Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico;

progetto esecutivo:

1. relazione generale, relazioni specialistiche, elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale, calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti, piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;

2. piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e quadro di incidenza della manodopera;
3. computo metrico estimativo e quadro economico, cronoprogramma, elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
4. schema di contratto e capitolato speciale di appalto;

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 € 660.000,00.

Il quadro economico dell'intervento viene prioritariamente così stimato:

## Interventi di sostituzione infissi esterni dell'edificio di via Caprera, 8

DESCRIZIONE	
IMPORTO DEI LAVORI A BASE DI GARA	€ 425.000,00
COSTI PER LA SICUREZZA	€ 25.000,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 450.000,00</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	
IVA sui lavori 22%	€ 99.000,00
Spese tecniche per Progettazione e D.L.	€ 72.496,93
Cassa previdenziale e Iva su onorario	€ 19.487,17
Spese di cui all'art. 113 del d. Lgs. 50/2016	€ 9.000,00
IRAP su art. 113	€ 494,35
Spese pubblicità	€ 225,00
Imprevisti	€ 9.296,55
Somme derivanti dal ribasso di gara	
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>€ 210.000,00</b>
<b>COMPLESSIVAMENTE</b>	<b>€ 660.000,00</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. c-bis) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. la S.A. procederà mediante procedura negoziata con consultazione di almeno quindici 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 ospitati nell'edificio 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*