

Laore

Agenzia regionale
pro s'vilupu in agricultura
Agenzia regionale
per lo svilupu in agricultura



REGIONE AUTONOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA



DOCUMENTO DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI CENTRO LABORATORIO LATTE_NURAXINIEDDU ORISTANO

IL DIRIGENTE
ING. PIERPAOLO PIASTRA

Giugno 2023

IL PROGETTISTA
ING. MARCELLO ANGIUONI

Indice

1. FINALITÀ DEL DOCUMENTO	3
2. PREMESSA	3
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	3
4. REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE.....	8
5. STATO DI FATTO	9
6. OBIETTIVI GENERALI DEL PROGETTO DELL'OPERA	12
7. FASI PROGETTUALI	13
7.1 Progetto di fattibilità tecnica economica.....	13
7.2 Progetto definitivo	14
7.3 Progetto esecutivo	14
8. CRONOPROGRAMMA	15
9. TIPOLOGIA DI CONTRATTO INDIVIDUATA PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA.....	15
10. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	15
11. QUADRO ECONOMICO.....	15

1. FINALITÀ DEL DOCUMENTO

Il documento delle alternative progettuali, è redatto ai sensi dell'art. 21 comma 3 e dell'art. 23 comma 5 del D.Lgs. n. 50/2016; lo scopo è quello di analizzare e valutare la fattibilità della realizzazione degli “INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEI LOCALI DEL CENTRO LABORATORIO LATTE UBICATI NEL COMUNE DI ORISTANO- FRAZIONE DI NURAXINIEDDU” dal punto di vista tecnico, ambientale e finanziario.

Le esigenze dell’Agenzia sono di rinnovare la sede, con interventi negli uffici amministrativi e negli impianti tecnologici del laboratorio e potenziare il centro destinato all’Agenzia Regionale e di sviluppo per il comparto agricolo.

2. PREMESSA

L’Agenzia Laore Sardegna nell’ambito degli obiettivi di rinnovamento, considera fondamentale il ruolo della sede in oggetto al fine di poter sviluppare e potenziare un polo regionale per l’assistenza al comparto delle produzioni zootecniche e sviluppare nuove attività di supporto.

La centralità del Territorio di Oristano, la presenza di diversi terreni di proprietà dell’Agris e la presenza della scuola di Agraria in prossimità dell’area di intervento, possono contribuire allo sviluppo di un polo specialistico.

Per l’intervento in oggetto non è attualmente presente una dotazione finanziaria che verrà reperita negli avanzi delle precedenti annualità ed inserita nel programma triennale ai sensi dell'art. 21 comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016.

L’immobile in precedenza era intestato all’Associazione Regionale Allevatori (A.R.A.S.) e trasferito, senza corrispettivo, nel diritto di proprietà degli immobili, all’Agenzia Laore Sardegna con deliberazione n°36/56 del 31/08/2021.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L’area di intervento è ubicata nell’agro della frazione di Nuraxinieddu nel territorio del Comune di Oristano.

L’edificio in progetto risulta nei pressi dell’incrocio tra la S.P.56 e la S.P.18 non lontano dall’abitato del Comune di Oristano.

L’immobile è identificato al Catasto Terreni al foglio 1 mappale 121.

La Pianificazione Comunale individua l’area all’interno della zona urbanistica G “ZONE PER SERVIZI GENERALI”, - sottozona “G1_1” – Attrezzature di servizio

Dal punto di vista idrogeologico, il Piano stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico (PAI) identifica l’area in zona Hi4 aree di pericolosità idraulica molto elevata, figura 02.

Dal punto di vista paesaggistico l’area di intervento non ricade in area vincolata paesaggisticamente ai sensi del D.lgs 42/2004.

Di seguito si riporta la cartografia significativa dell’intervento:



Fotografia 1 Vista aerea rif. Google earth



Figura 1 Inquadramento area PUC Oristano _ Tav 30.1a _ zoningurbanoinquadramentogenerale



Figura 2 planimetria catastale Fg 1 part 121 Oristano(A)

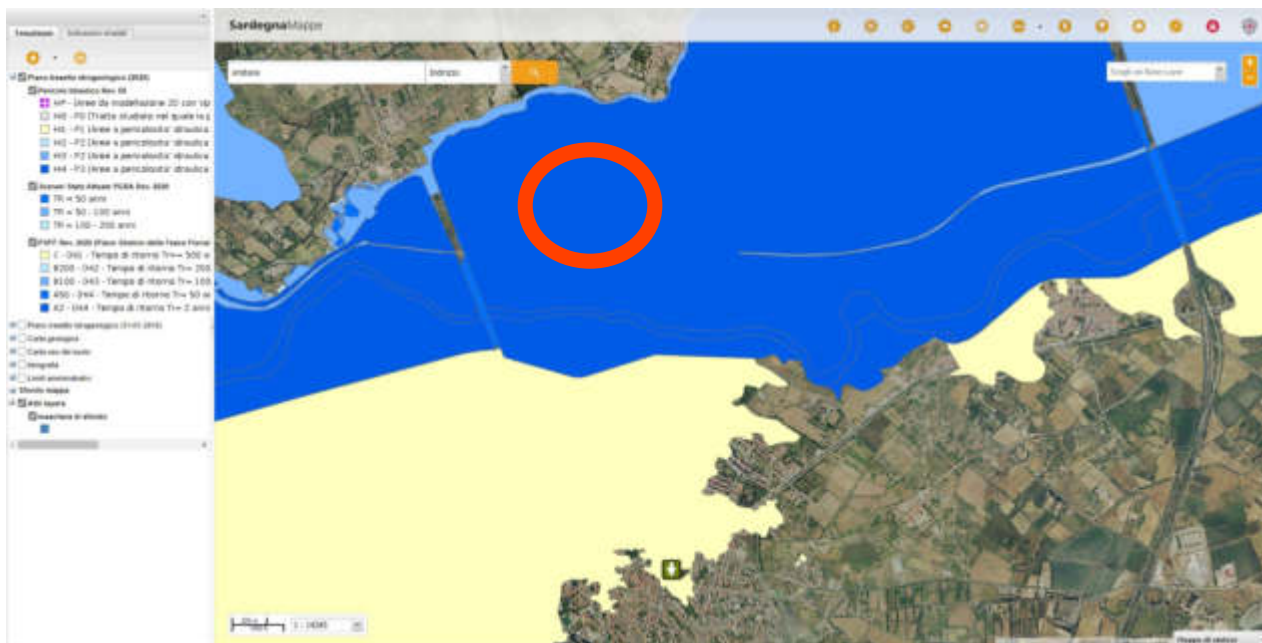


Figura 3 Cartografia PAI 2020

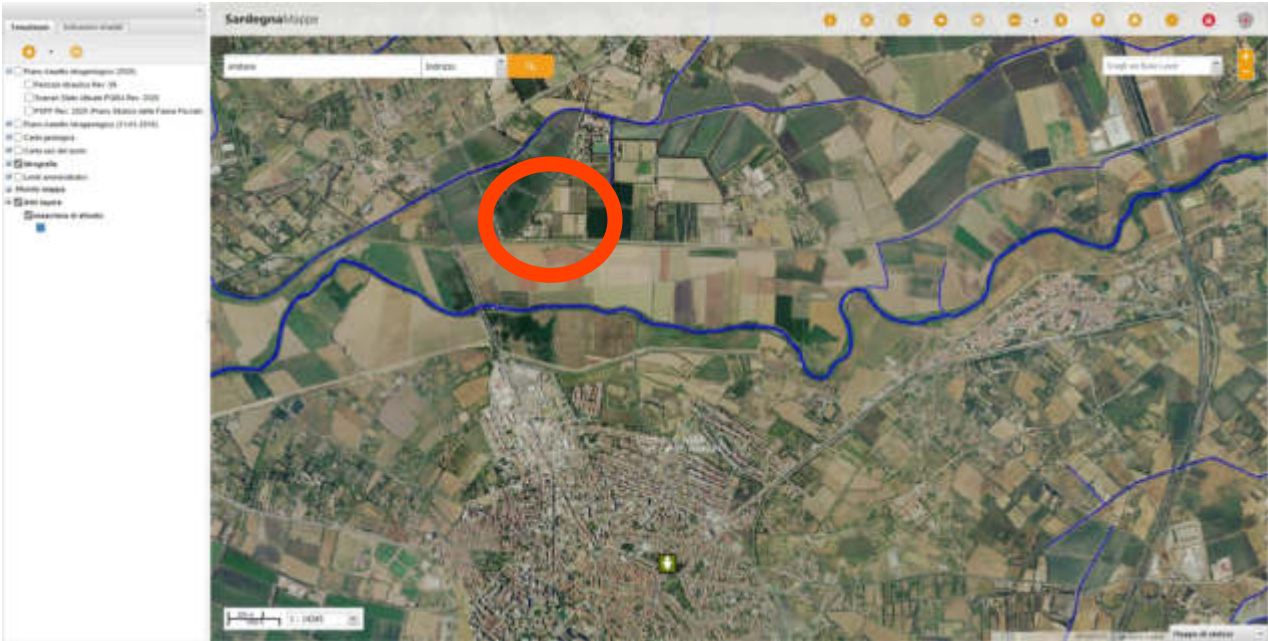


Figura 4 Cartografia: idrografia

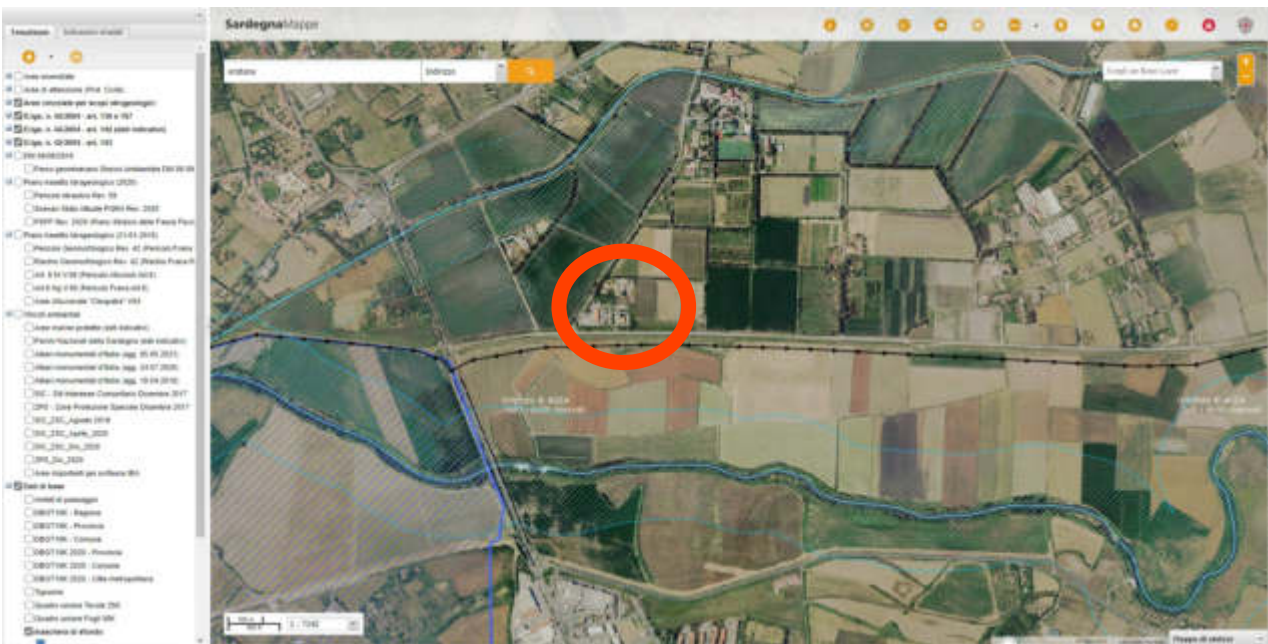


Figura 5 Cartografia Vincoli D.Lgs 42/2004

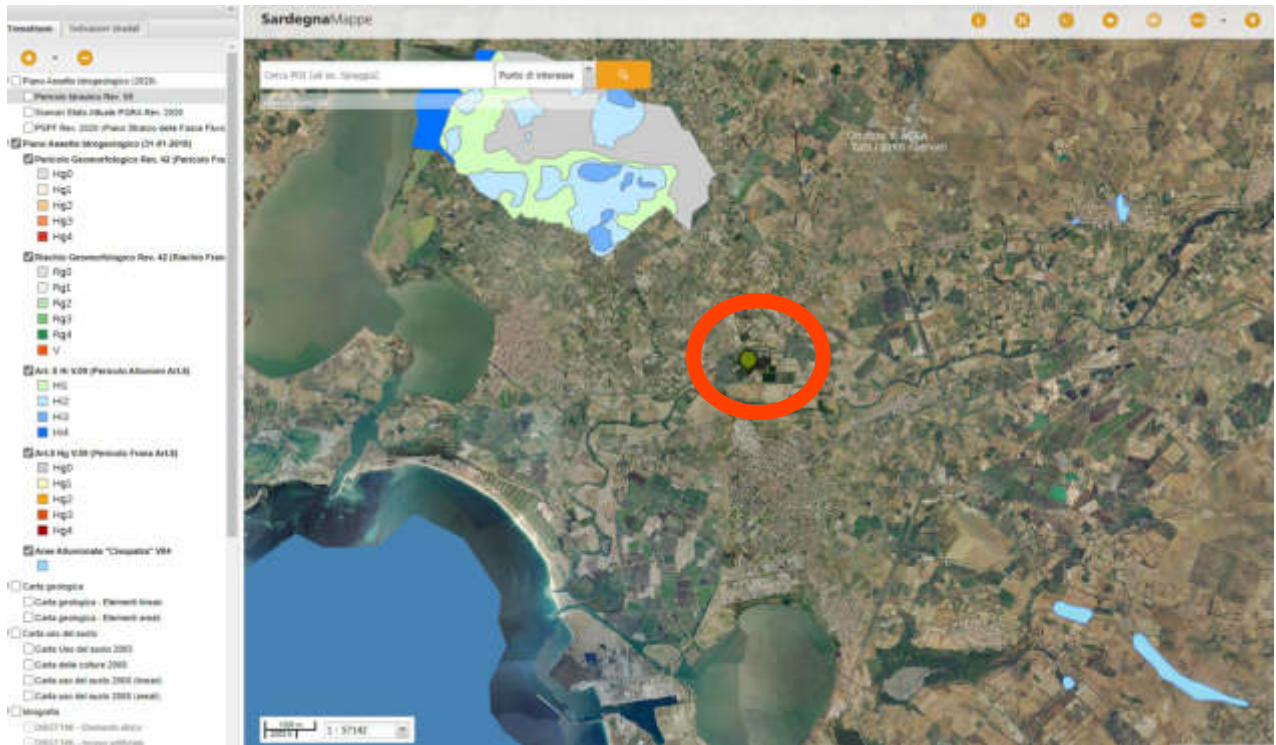


Figura 6 Cartografia PAI (31/01/2018)

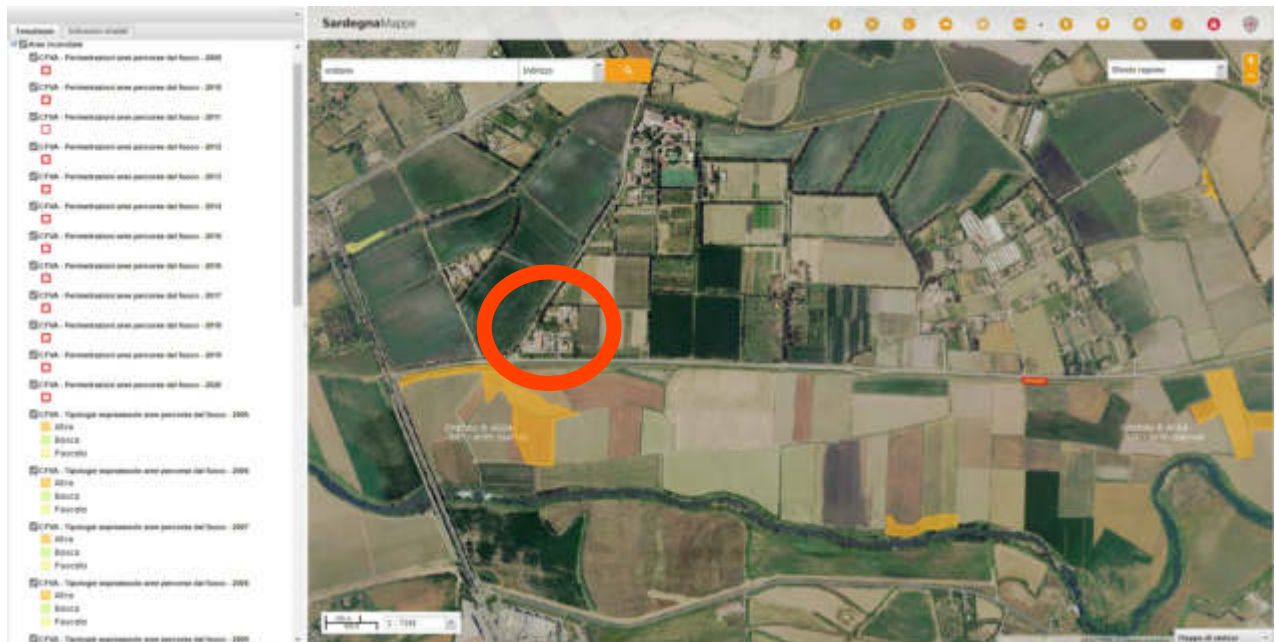


Figura 7 Cartografia perimetrazione aree percorse dal fuoco

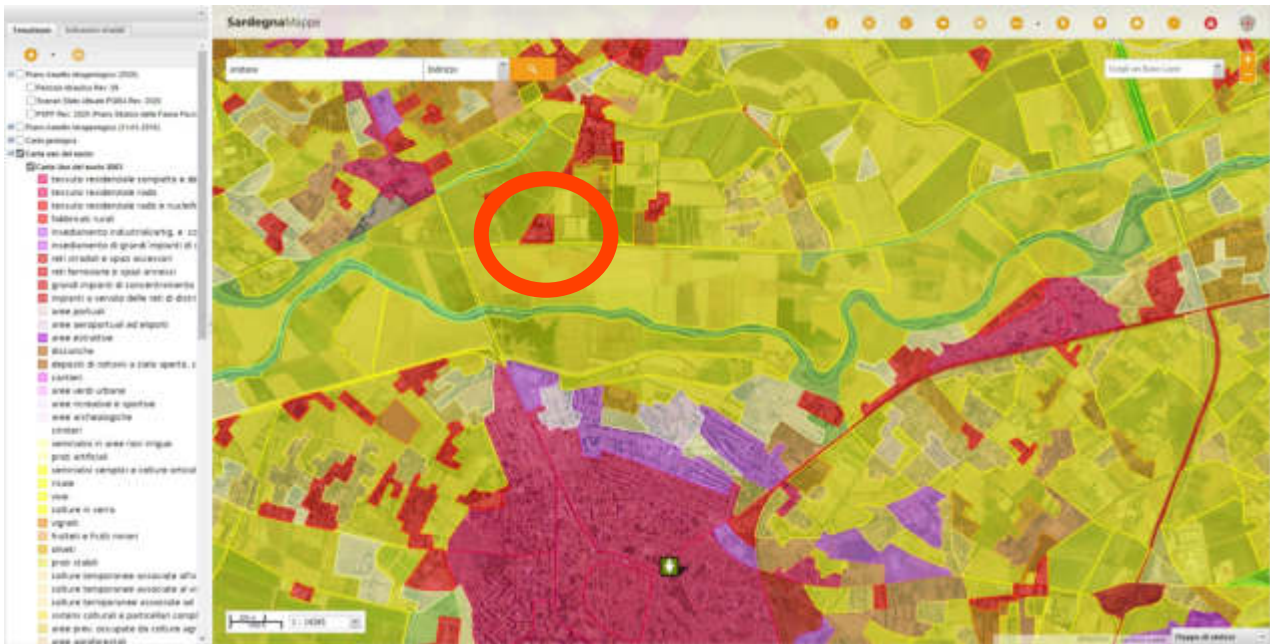


Figura 8 Cartografia Carta uso del suolo

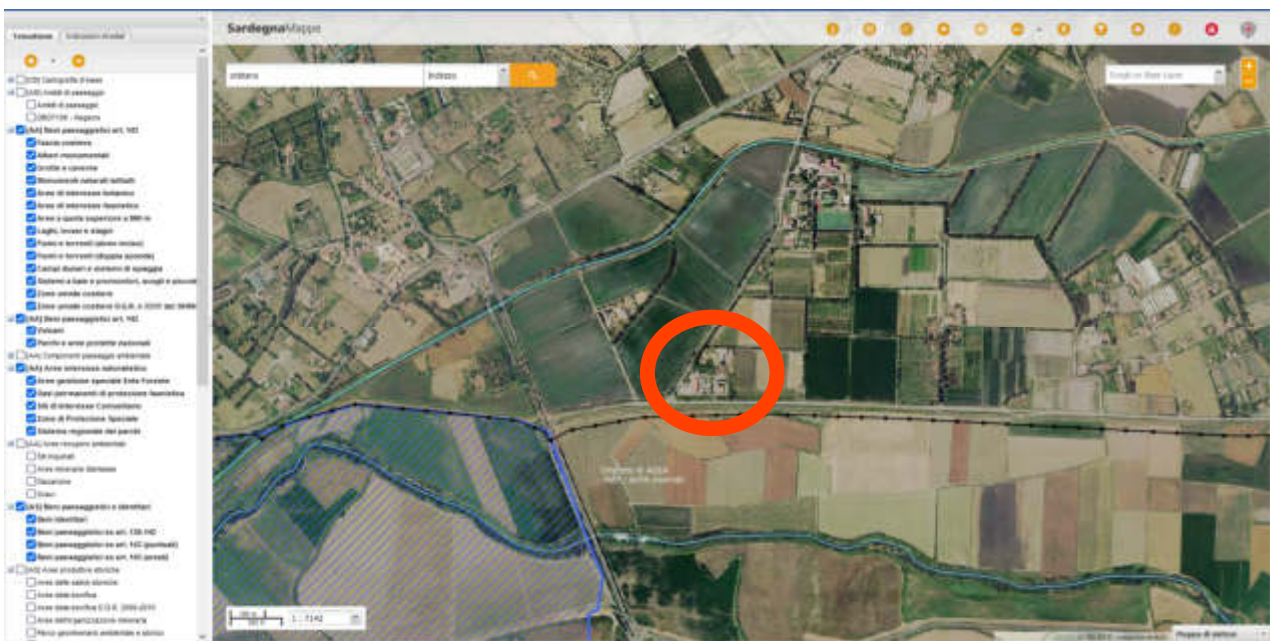


Figura 9 Cartografia PPR

4. REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE

La progettazione dell'intervento di cui al presente Documento Preliminare dovrà essere coerente con le prescrizioni degli strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale ed urbanistica, generale e di settore, vigenti, ed in particolare con quelle del:

- Piano Urbanistico Comunale (PUC);
- Piano Paesaggistico Regionale (PPR);
- Piano Stralcio di Assetto idrogeologico (PAI);

La progettazione dell'intervento dovrà inoltre essere informata e regolata da tutte le norme vigenti riguardanti:

- i contratti pubblici;
- la tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- la tutela ambientale;
- la prevenzione incendi;
- la normativa laboratori (ISO 7218).

5. STATO DI FATTO

Il lotto sul quale insiste l'immobile è di proprietà dell'Agenzia Laore.

L'immobile e i fabbricati presenti risultano edificati a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Pratica edilizia 137/84 del 13/09/1984;
- Concessione edilizia 104/93 del 24/04/1993;
- Concessione Edilizia 122/98 del 08/07/1998;
- Pratica Edilizia 122/00 del 18/01/2001;

L'immobile è dotato di certificato di agibilità rilasciata dal Comune di Oristano all'Associazione Regionale Allevatori in data 19/09/2001 riferita alla pratica 37/2001.

Allo stato attuale sono in corso di esecuzione i lavori di bonifica degli spazi esterni consistenti nella rimozione di coperture in cemento amianto e rimozione di serbatoi gasolio e gpl in precedenza utilizzati dalla A.R.A.S..



Figura 10 ubicazione locali_rif Google Earth anno 2022

All'interno del lotto sono presenti differenti corpi di fabbrica, nello specifico:

- Centro laboratorio latte, lo stesso si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano rialzato e piano primo.

L'immobile presenta al piano seminterrato degli spazi con accesso diretto dall'esterno tramite rampa carrabile destinati a magazzino. Il piano primo presenta spazi destinati ad uffici e locali del personale, oltre un open space destinato al laboratorio. Il piano primo presenta uffici e servizi per il personale.

L'immobile mostra uno stato di manutenzione mediocre, necessita di interventi manutentivi edili ed impiantistici.

- Ex tecnici, prospiciente il prospetto posteriore del centro laboratorio latte lo stesso si sviluppa al solo piano terra, presenta uno stato di manutenzione discreto, necessita di limitati interventi edilizi volti al rinnovamento degli impianti e manutenzione dei serramenti e sistemazione delle aree esterne.
- Centro tori, lo stesso si sviluppa al piano terra con diversi vani destinati ad uffici e magazzini, presenta degli spazi aperti all'esterno destinati in passato al ricovero degli animali; adiacente a questo immobile è presente una tettoia, avente uno stato di manutenzione carente. Gli spazi interni ed esterni necessitano di bonifica
- Foresteria, adiacente al centro tori si sviluppa al piano terra, lo stato manutentivo dell'immobile è carente ed allo stato attuale non utilizzabile, necessità di tempestivi interventi di manutenzione edili ed impiantistici.

All'interno dell'area sono inoltre presenti altri locali tecnici: depuratore, tettoia impianti, locali pompe, cabina elettrica, infine sono presenti le fondazioni dell'immobile casa custode presente nella prima concessione edilizia ed attualmente demolito.

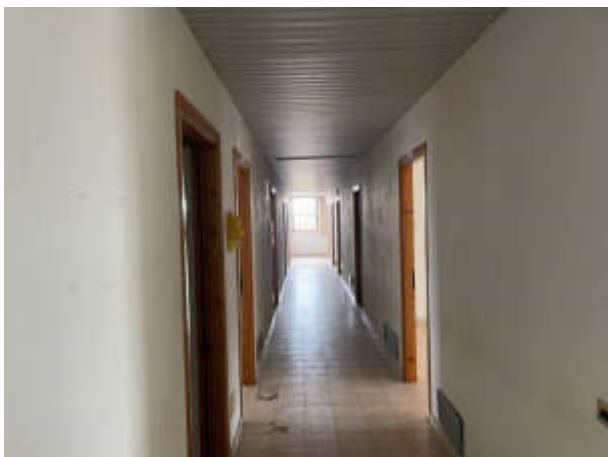
Gli spazi esterni necessitano di importanti opere di manutenzione della viabilità e dell'impiantistica elettrica e di illuminazione con evidenti fenomeni di degrado.



Fotografia 2 centro laboratorio prospetto posteriore



Fotografia 3 centro laboratorio prospetto principale



Fotografia 4 Centro Laboratorio Piano Primo



Fotografia 5 Centro Laboratorio Piano Primo



Fotografia 6 Particolare fessurazioni P Primo



Fotografia 7 Particolare fessurazioni P Primo



Fotografia 8 centro laboratorio piano terra



Fotografia 9 centro laboratorio piano terra



Fotografia 10 aree esterne



Fotografia 11 aree esterne

6. OBIETTIVI GENERALI DEL PROGETTO DELL'OPERA

L'obiettivo che si intende proseguire è quello di rinnovare gli edifici, rendendo gli spazi funzionali alle attuali e future esigenze dell'Agenzia e per poter accorpate in tale edificio anche unità organizzative presenti nelle sedi distaccate della stessa agenzia, allo scopo di raggiungere condizioni di sicurezza adeguate e rendere fruibile l'area.

Tra gli interventi prioritari sono stati individuati la manutenzione straordinaria dei locali del Centro laboratorio latte e l'adeguamento dello stesso alla normativa vigente, previa la verifica strutturale e la riqualificazione impiantistica ed energetica e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il piano terra, dovrà prevedere la manutenzione degli uffici e rimodulazione degli spazi a servizio del personale e la creazione all'interno dell'attuale spazio di nuovi moduli per le future attività di supporto; il piano primo prevede la manutenzione degli uffici e locali destinati al personale, l'installazione di ascensore e manutenzione straordinaria degli ambienti; Il piano seminterrato dovrà prevedere la rimodulazione degli spazi nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

Dovranno essere previsti interventi nell'area esterna con manutenzione e completamento della bonifica avviata, dovranno essere previsti dei lavori di efficientamento energetico.

Gli interventi dovranno rispondere ai requisiti normativi finalizzati al contenimento dei costi di attività e razionalizzare il consumo con l'utilizzo di fonti rinnovabili e l'impiego di tecnologie più efficienti.

Dovranno, infine, essere pianificati degli interventi sugli edifici presenti all'interno del lotto, descritti nella figura 10, che verranno eseguiti in successivi lotti funzionali ed avranno come obiettivo la manutenzione straordinaria con la riqualificazione funzionale ed energetica degli stessi edifici.

Tra le varie soluzioni possibili dovrà essere individuata quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire.

7. FASI PROGETTUALI

La progettazione dell'opera dovrà rispondere a quanto previsto nell'art. 23, comma 1 del Codice appalti (dlgs 50/2016), e dovrà rispettare quanto indicato nel paragrafo 6, e dovrà essere articolata come di seguito indicato:

7.1 Progetto di fattibilità tecnica economica

Il progetto di fattibilità dovrà essere redatto sulla base delle indicazioni riportate nel Documento Preliminare alla Progettazione posto a base di gara e dovrà contenere lo studio di più soluzioni possibili da prospettare all'amministrazione e comprendere tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione dei sotto riportati aspetti:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni dell'agenzia;
- b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- c) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- d) un limitato consumo del suolo;
- e) il rispetto dei vincoli idro-geologici, sismici nonché degli altri vincoli esistenti;
- f) il risparmio e l'efficientamento energetico, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;
- g) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture;
- h) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;
- i) accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche.

Dovrà inoltre contenere schemi grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, ivi compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali.

Il progetto di fattibilità tecnico economica da redigere sulla scorta del DPP dovrà essere composto dai sotto riportati elaborati salva differente richiesta del RUP e degli enti cui compete il rilascio di nulla osta, pareri e approvazioni:

- Relazione illustrativa, Relazione Tecnica, Planimetria generale e elaborati grafici progettuali;
- Studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera;
- Calcolo sommario spesa e quadro economico di progetto;
- Relazione geotecnica;
- Relazione idrologica;
- Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza;
- Studi di prefattibilità ambientale.

7.2 Progetto definitivo

Il progetto definitivo, redatto sulla base delle indicazioni del progetto di Fattibilità Tecnico Economica approvato e di quanto emerso in sede di eventuale conferenza di servizi, dovrà contenere tutti gli elementi necessari ai fini dell'ottenimento dei necessari titoli abilitativi, dell'accertamento di conformità urbanistica o di altro atto equivalente; inoltre svilupperà 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.

Esso dovrà essere composto dai sotto riportati elaborati salva differente richiesta del RUP e degli enti cui compete il rilascio di nulla osta, pareri e approvazioni:

- Relazione generale;
- Relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
- Rilievo plano-altimetrici;
- Elaborati grafici progettuali;
- Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- Censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- Elenco dei prezzi unitari ed analisi dei prezzi;
- Computo metrico estimativo;
- Aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- Quadro economico;

7.3 Progetto esecutivo

Il progetto esecutivo costituisce la ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e, pertanto, dovrà definire compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare. Esso deve essere composto da minimo i sotto riportati elaborati salva differente richiesta del RUP:

- 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;
- Piano di sicurezza e di coordinamento;
- Quadro di incidenza della manodopera;
- Computo metrico estimativo e quadro economico;
- Cronoprogramma;
- Elenco dei prezzi unitari e analisi dei prezzi;
- Schema di contratto e capitolato speciale di appalto;

8. CRONOPROGRAMMA

La cronologia delle prestazioni corrisponde alla progettazione dell'opera secondo le normative vigenti ed alla successiva realizzazione seguendo il quadro successivo e la seguente cadenza temporale:

Fase	Durata (giorni)
Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica	30
Progetto Definitivo	30
Progetto Esecutivo	30
Esecuzione Lavori presunto	520

9. TIPOLOGIA DI CONTRATTO INDIVIDUATA PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Si prevede l'affidamento di un contratto di servizi di ingegneria per la realizzazione della Progettazione di Fattibilità Tecnico Economica, Definitiva, Esecutiva, Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione

10. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La procedura di gara prescelta per la fase progettuale ed esecutiva nel rispetto delle Linee Guida ANAC e della normativa vigente è la Procedura Negoziata, senza bando ai sensi dell'art 1 della L.120/2020.

11. QUADRO ECONOMICO

	LAVORI	IMPORTI
A)	IMPORTO A BASE D'ASTA	900.000,00 €
B)	ONERI SICUREZZA	31.500,00 €
	TOTALE	931.500,00 €
C)	SOMME A DISPOSIZIONE	
	C1) IVA 22 SU IMPORTO E ONERI	204.930,00 €
	C2) IMPREVISTI	93.150,00 €
	C3) ACCORDI BONARI	46.575,00 €

C4) LAVORI IN ECONOMIA	21.239,51 €
C5) RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI	30.000,00 €
C6) ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI	10.000,00 €
	99.653,61
C7) SPESE TECNICHE	€
	14.904,00
C8) INCENTIVO ART.113 c.3 D.LGS 50/2016	€
C9) INCENTIVO ART.113 c.4 D.LGS 50/2016	3.726,00 €
C10) SPESE PER PUBBLICITA	2.500,00 €
SPESE PER ACCERTAMENTI E VERIFICHE,	
C11) COLLAUDI	15.000,00 €
C12) Contributo delibera 621/2022 ANAC	35,00 €
C13) iva e cassa su spese tecniche	26.786,88 €
totale somme a disposizione	568.500,00 €
TOTALE SPESA	1.500.000,00 €