



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA**

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

## **Allegato 3**

### **DPP – DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE**

**CUP E23J18000000002**

#### **LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN CALA REALE – ISOLA DELL'ASINARA – COMUNE DI PORTO TORRES DA DESTINARE A LOCALI AD USO UFFICI E FORESTERIA DEL C.F.V.A.**



Cagliari, 22.01.2018

Relatori:

Ing. Antonio Quartu

con la collaborazione di:

Ing. Barbara Foddis

Ing. Giovanni Tolu (Servizio Territoriale Opere Idrauliche di Sassari – Ass. LL.PP.)



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

PREMESSE RELATIVE ALL'INTERVENTO

L'edificio realizzato verso il 1936/37 è in fase di trasferimento alla Regione Autonoma della Sardegna in forza dei Verbali di consegna provvisoria alla RAS dall'Agenzia del Demanio, prot. 7774 e 7775 del 09/08/2016.

L'edificio è realizzato su due livelli, il primo livello seminterrato con un'altezza interna di massimo m. 2,20 ed il secondo rialzato di altezza interna variabile da 3 m fino ad un massimo di circa 5,00 m ed è attualmente in disuso. In sede di sopralluogo del 19.12.2017 è stato rilevato lo stato in cui versano i locali. A causa delle copiose infiltrazioni d'acqua dalla copertura e dai portoncini di ingresso e della assenza delle certificazioni degli impianti tecnici, oltre all'assenza di una recinzione, si rendono necessarie lavorazioni di manutenzione straordinaria per rendere agibili i locali.

L'Amministrazione regionale procederà all'affidamento dell'incarico per la redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica, definitivo-esecutivo e la direzione lavori misura e contabilità e Certificato di regolare esecuzione per i **"LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN CALA REALE – ISOLA DELL'ASINARA – COMUNE DI PORTO TORRES DA DESTINARE A LOCALI AD USO UFFICI E FORESTERIA DEL C.F.V.A."**, per un importo dei lavori stimato pari ad € 220.000,00, oltre ad € 30.000,00 per gli oneri di sicurezza, per un importo complessivo del Quadro Economico pari ad **€ 375.000,00** da imputarsi al Capitolo SC01.0948 - Cdr 00.04.01.04.

Il coordinamento per la sicurezza in fase progettazione e di esecuzione dei lavori sarà affidato al personale interno alla R.A.S. o alternativamente a professionisti esterni all'Amministrazione.

SITUAZIONE ATTUALE – DESCRIZIONE DEL FABBRICATO







**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA**

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

L'immobile si articola in tre ali con destinazione originaria foresteria della caserma. Infatti nello stabile al piano rialzato sono presenti n.6+6+8= 20 camere singole o doppie tutte con bagno e doccia più n. 2 ambienti comuni; al piano seminterrato n. 12 camere con bagno e doccia.





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA**

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali



La facciata dell'edificio è in pessime condizioni e necessita di una totale ritinteggiatura previa





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA**

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

pulitura, sanitizzazione delle superfici e ripresa degli intonaci, oltre alla sostituzione di alcuni discendenti pluviali che sono anch'essi causa dell'ammaloramento della facciata.

Lo stato di manutenzione della facciata e dei sistemi di scarico delle acque piovane dal lastrico solare e dei portoncini di ingresso, determina copiose infiltrazioni che contribuiscono al degrado dell'edificio.

La principale causa che, allo "status quo", pregiudica l'utilizzo dell'edificio è rappresentata da una serie di infiltrazioni e di lesioni, ampliatesi di conseguenza, sia in facciata che all'interno dei locali, dovuti presumibilmente all'invecchiamento di alcune finiture, oltre che alla mancata manutenzione nel tempo, le quali hanno determinato la situazione che si evince dalla documentazione fotografica allegata al presente elaborato.



Per la sua forma e collocazione l'edificio sotto il profilo tecnologico è sottoposto a notevole stress in quanto prossimo al mare ed esposto ai venti che per la località hanno notevole frequenza ed intensità.



Il fabbricato è stato edificato con struttura portante in c.a. con interposti solai in latero-cemento,



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

tamponature esterne e tramezzi interni in laterizi, copertura piana.

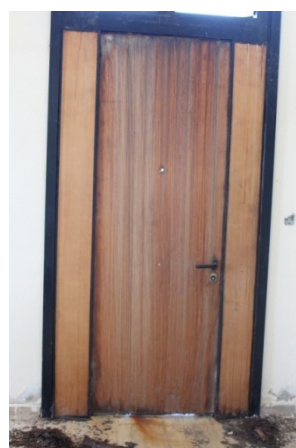
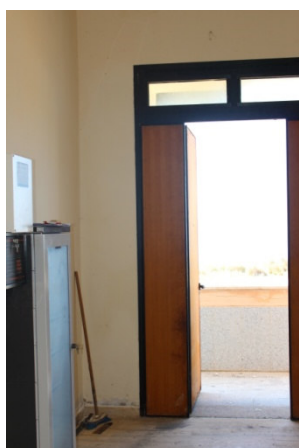
L'immobile è identificato al Catasto TERRENI: foglio 111 mappali 43/parte, 44/parte, 45/parte e 93/parte Superficie Complessiva:

	Verbale consegna 7775	Verbale consegna 7774
Piano interrato	202 mq	207mq
Piano terra	298mq	505mq
Totale	500 mq	712 mq

L'immobile presenta le seguenti rifiniture:

- i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres e in marmo sui corridoi;
- le tramezzature sono rivestite con piastrelle in gres negli ambienti adibiti a servizi igienici e nei restanti locali sono lisciate al civile e tinteggiate;
- gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in alluminio anodizzato e vetro camera; al piano seminterrato sono dotati di grate per la difesa passiva;
- le porte interne sono in legno tamburato;
- i servizi igienici sono forniti di sanitari in vetro-china bianca con rubinetteria monocomando in acciaio;
- le scale di accesso alla caserma sono rivestite in marmo con parapetti in muratura;
- l'intera facciata, come le recinzioni dell'adiacente caserma dei Carabinieri, ha una zoccolatura fino ad un metro di altezza circa con lastre di granito bocciardato dello spessore di circa 3 cm.

Per quanto riguarda i serramenti esterni, le finestre dello stabile sono in buone condizioni, sono del tipo in alluminio nero con vetri antisfondamento e scurini. Sono presenti n. 7 portoncini blindati che versano in grave stato di manutenzione e che sono causa di copiose infiltrazioni; è presente inoltre un portone in ferro relativo al piccolo box a cui si accede dal retro nel piano seminterrato anch'esso in grave stato di manutenzione e fonte di copiose infiltrazioni.





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA**

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali



Le porte interne, come si evince dalla documentazione fotografica che segue, si trovano in buono stato di conservazione.







**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

### **Impianti dell'edificio**

L'edificio è stato ristrutturato nei Anni novanta. Per quanto riguarda gli impianti sono presenti apparecchiature di massimo 10 anni (vedi interruttori tekne della ticino); gli impianti presenti sono: l'impianto idrico sanitario completo di apparecchiature e scaldabagni, l'impianto elettrico, l'impianto di illuminazione, l'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, l'impianto di rilevazione fumi.

L'impianto di riscaldamento esistente è completo di schermature collegamenti e radiatori ma non di centrale termica.

I bagni sono completi di wc, lavabo, doccia e scaldabagno (manca box doccia). La distribuzione idrica interna appare completa mentre l'alimentazione esterna manca dello stacco dalla linea principale di circa m. 20,00 di lunghezza. Manca anche l'allaccio alla rete e il relativo contattore. Esistono sia nel retro dell'edificio che nell'area di pertinenza frontale dei pozzetti da cui diparte l'alimentazione dell'edificio e ai quali potrebbe essere collegato lo stacco dalla linea principale.







**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA**

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

Per quanto attiene agli impianti di scarico delle acque meteoriche e dei reflui dell'edificio sono state riscontrate alcune mancanze di seguito rappresentate.

La rete di scarico delle acque meteoriche nella quale, mediante i pluviali, viene convogliata l'acqua piovana della copertura, risulta incompleta in quanto è stata riscontrata la tombatura dei pozzetti d'arrivo delle tubazioni in pvc provenienti dagli scarichi delle acque piovane, come si evince dalla documentazione fotografica che segue.



È necessario il completamento delle rete di scarico delle acque meteoriche mediante la realizzazione di una vasca di prima pioggia che permetta la decantazione delle acque di scarico dalla copertura e dai piazzali.

Anche la rete di scarico dei reflui dell'edificio appare incompleta in quanto, come si evince dalla



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA**

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

documentazione fotografica che segue, le tubazioni in cls di scarico dei reflui confluiscono in diversi pozzetti situati in corrispondenza dell'ingresso principale, anch'essi tombati.



È pertanto necessario completare la rete di scarico dei reflui dell'edificio mediante la realizzazione di un collettore finale e di una fossa imhoff nella quale confluiscono tutti i reflui dell'edificio.





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

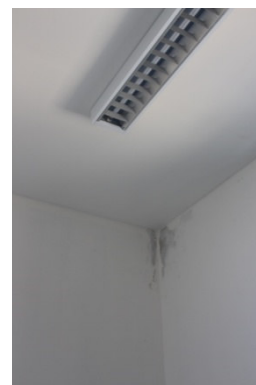
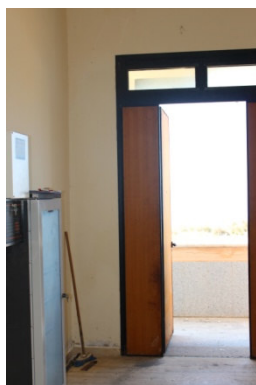
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

L'impianto elettrico, di cui non si conosce da dove arrivi l'alimentazione e quindi dove sia il contatore, è suddiviso in due quadri generali uno al piano seminterrato e uno al piano rialzato, gli interruttori dei quadri sono completi di etichette.

Le prese e gli interruttori sono del tipo Ticino Tekne che sono usciti di produzione almeno da 4 o 5 anni; le plafoniere sono del tipo per ufficio, ancora a norma.



L'impianto elettrico necessita di modesti adeguamenti alla nuova destinazione dell'edificio ma soprattutto necessita di una verifica complessiva della sua funzionalità e della certificazione di conformità.

È presente anche l'impianto di rilevazione fumi completo di n. 2 centraline (una al piano seminterrato ed una al piano rialzato), rilevatori di fumo e pulsanti di allarme. E' anche presente l'impianto di chiamata interna.





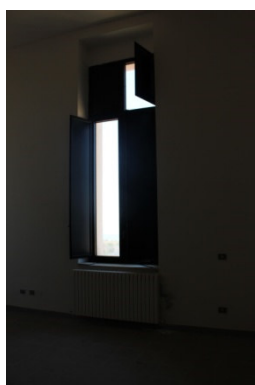
**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA**

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

L'impianto di riscaldamento è ad elementi radianti in ghisa suddiviso su più centraline, non è presente la Centrale termica.







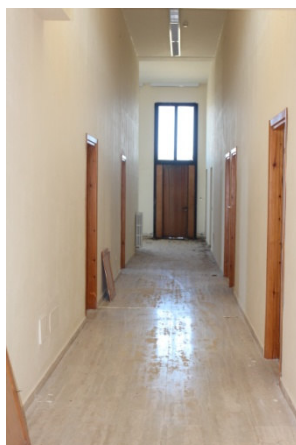
**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

### **CAMERE**



L'edificio presenta alcune problematiche di infiltrazione molto visibili sia all'esterno (come si è visto in precedenza) che all'interno come si può vedere dalle fotografie.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

**COPERTURA**

La copertura si presenta in buono stato di conservazione (è stata infatti oggetto di un recente intervento di ripristino) e presenta delle pendenze trasversali sufficienti.

In alcuni casi è stato riscontrato l'intasamento dei bocchettoni e dei pluviali di scarico.

Si ritiene pertanto che le infiltrazioni nei sottostanti locali siano determinate dal pessimo stato di conservazione dei cornicioni e delle copertine sovrastanti i parapetti le quali presentano il gocciolatoio aderente al paramento murario verticale, cosicché l'acqua piovana proveniente dalle copertine ha ulteriormente contribuito ad ammalorare parapetti e cornicioni.

Pertanto oltre al ripristino dei cornicioni è opportuno proteggere tutto il coronamento con delle lastre che fungano anche da gocciolatoi e garantiscano l'allontanamento delle acque dai parapetti e dai paramenti murari verticali.







**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali



## OBIETTIVI GENERALI E STRATEGIE

L'obiettivo prefissato dall'Amministrazione è quello di realizzare gli interventi di seguito elencati necessari per mantenere nel tempo adeguate condizioni igieniche e di corretto funzionamento impiantistico della struttura, nonché realizzare gli interventi necessari per la riqualificazione funzionale ed estetica dell'edificio che sarà adibito a sede degli uffici e foresteria del C.F.V.A.

L'urgenza per il C.F.V.A., di istanza all'Asinara, di disporre di una sede operativa e di una foresteria idonee, determina la necessità che gli stessi lavori siano eseguiti con tempistiche e modalità tali da limitare al massimo l'attività del cantiere.

Con gli interventi illustrati nel presente DPP ci si ripropone, oltre alla semplice messa in servizio della struttura, anche l'obiettivo della riqualificazione funzionale finalizzata a garantire la disponibilità di uffici, stanze e servizi per un numero di circa 12 dipendenti del C.F.V.A. di istanza nell'isola dell'Asinara.

Il progetto deve pertanto tendere a realizzare un miglior comfort abitativo e spazi meglio organizzati al fine di dare una disponibilità di funzioni e una vivibilità per 365 giorni all'anno che attualmente manca.

Nel contempo il progetto deve tendere a ridurre i costi di manutenzione e di gestione, grazie all'utilizzo di soluzioni progettuali razionali e materiali più moderni e resistenti.





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

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

**ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE**

Considerato lo stato attuale dell'intero dell'edificio, le esigenze da soddisfare possono essere sintetizzate nei seguenti punti fondamentali:

- di sicurezza;
- di fruibilità e funzionalità;
- edili;
- impiantistiche.

**REGOLE E NORME DA RISPETTARE**

- Codice appalti e regolamento generale dei LL.PP.;
- Norme tecniche specifiche del settore;
- Norme tecniche in materia di salute e sicurezza per i lavoratori nei luoghi di lavoro;
- Norme tecniche e prescrizioni minime per la sicurezza e salute nei cantieri temporanei e mobili.

**VINCOLI D'ILLEGGE**

- Norme del PUC della comune di Porto Torres (SS);
- Norme sul superamento delle barriere architettoniche;
- Regolamento edilizio e regolamento d'igiene della città di Porto Torres (SS);
- Norme sulla tutela paesaggistica;
- D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.;
- Leggi specifiche del settore (Norme CEI – UNI - ecc.).

**ENTI PREPOSTI AL RILASCIO AUTORIZZAZIONI:**

- Comune di Porto Torres (SS);
- Provincia di Sassari – Settore Ambiente;
- Ente Parco dell'Asinara;
- Soprintendenza dei Beni Culturali;
- Ufficio regionale tutela del paesaggio.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

## FUNZIONI DELL'INTERVENTO

I lavori di manutenzione straordinaria oggetto del presente DPP mirano all'adeguamento funzionale finalizzato all'utilizzo dello stabile come uffici e foresteria per il C.F.V.A. e alla manutenzione straordinaria dell'edificio che è invaso da infiltrazioni e muffe che hanno determinato, in alcuni casi, il distacco di intonaci e tinteggiature. L'intervento è volto anche al completamento e riqualificazione funzionale dal punto di vista impiantistico e al miglioramento della vivibilità dello stesso edificio. In sintesi, risolvere i problemi manutentivi della struttura ed assicurare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici.

## DESCRIZIONE TECNICA DELL'INTERVENTO

Gli interventi oggetto della progettazione sono quelli schematicamente indicati di seguito e possono distinguersi in due "super categorie" di interventi:

1. Lavori di realizzazione della recinzione, sistemazione dell'area di pertinenza del fabbricato e completamento delle reti di adduzione e scarico;
2. Manutenzione straordinaria del fabbricato, riqualificazione e adeguamento funzionale per il personale del C.F.V.A..

L'intervento è riconducibile, dal punto di vista edilizio, ad opere di manutenzione straordinaria, non comportando variazioni prospettiche né variazioni delle superfici e dei volumi esistenti.

I lavori di realizzazione della recinzione sistemazione dell'area di pertinenza del fabbricato e completamento delle reti di adduzione e scarico comprendono la nuova realizzazione della recinzione perimetrale del fabbricato a completamento ed in analogia delle recinzioni delle aree di pertinenza degli adiacenti fabbricati.

Le lavorazioni possono riassumersi come segue:

- pulizia generale dell'area di pertinenza del fabbricato dalle sterpaglie e livellamento del terreno;
- scavo a sezione obbligata per realizzazione di fondazioni recinzione;
- realizzazione di fondazione continua in c.a.;
- muratura in blocchi di cls con altezza e finitura uguale all'adiacente recinzione (rivestimento esterno con lastre di granito bocciardato);
- recinzione in acciaio inox simile all'adiacente recinzione;
- scavo a sezione obbligata per realizzazione per tubazioni di scarico reflui e acque meteoriche, vasca di prima pioggia e fossa imhoff;
- realizzazione di vasca di prima pioggia in c.a. e collettori di scarico delle acque meteoriche;
- realizzazione di collettori di scarico dei reflui e di nuova fossa imhoff;
- ripristino di pavimentazioni stradali in cls a seguito delle demolizioni.

I lavori Riqualificazione e adeguamento funzionale per il personale del C.F.V.A. comprendono tutte





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

le opere edili e impiantistiche necessarie all'adeguamento degli spazi interni all'utilizzo del fabbricato ad uso uffici e foresteria dal C.F.V.A.

Le lavorazioni possono riassumersi come segue:

- realizzazione di ponteggio metallico fisso e/o predisposizione di "linea vita" per intervenire nelle zone non accessibili;
- verifica, pulizia e ripristino dei sistemi di scarico delle acque piovane dal lastrico solare di copertura dell'edificio;
- realizzazione di nuove schermature e adeguamento funzionale degli impianti elettrico, idrico e scarico ove necessario, verifica complessiva e certificazione della conformità degli impianti esistenti;
- ripristino degli intonaci, copertine e tinteggiature ammalorate dei parapetti del lastrico solare di copertura e dei cornicioni;
- protezione di copertine parapetti e cornicioni mediante la fornitura e posa in opera di adeguate lastre di protezione;
- pulitura delle facciate e ripristino di piccole aree di intonaco ammalorato o in distacco;
- realizzazione di nuovo rivestimento delle facciate con adeguate pitture previa applicazione di prodotti sanitizzanti antimuffa-antifungo-antilicheni e aggrappanti;
- sostituzione di n. 7 portoncini blindati e del portone in ferro di ingresso al box posteriore oltre a modesti lavori di manutenzione delle finestre esistenti (sostituzioni guarnizioni registrazione cerniere e sistemi di serraggio ecc.);
- pittura degli ambienti interni previo ripristino di piccole aree di intonaco ammalorato o in distacco con adeguati prodotti deumidificanti e sanitizzanti, limitatamente agli ambienti relativi al piano rialzato, e risanamento previa pulitura e spazzolatura e/o mediante idropulitura delle superfici interne degradate da muffe batteri e funghi mediante trattamento con impregnante traspirante a base di fungicidi.

#### REQUISITI TECNICI

Il progetto dovrà rispettare i principi di minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate dall'intervento e di massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

Inoltre il progetto deve adottare specifiche procedure e modalità operative per l'applicazione di efficaci misure di gestione ambientale, nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi, di cui al Decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 24 dicembre 2015 "Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e servizi per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione".

Al fine di contenere al minimo i costi di manutenzione e risanamento è stato conseguito il massimo grado di utilizzo degli elementi edilizi esistenti, riducendo al minimo gli interventi di demolizione.

La soluzione progettuale deve inserirsi ed integrarsi nei processi manutentivi che interesseranno l'immobile durante la sua vita utile garantendo al tempo stesso l'implementazione delle prestazioni dell'edificio in chiave energetica e il mantenimento degli obiettivi di fruibilità e conservazione del valore del sistema edificio.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

La scelta progettuale deve comprendere da un lato il risanamento e il ripristino dei locali interni limitatamente agli ambienti relativi al piano rialzato e dall'altro diversi interventi in facciata e in copertura atti a impedire le infiltrazioni.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, alla pulizia dei bocchettoni di scarico delle acque piovane ed eventuale sostituzione di alcuni bocchettoni e pluviali, seguirà una tipologia di intervento di rifacimento/sostituzione degli intonaci che ha funzione di rinnovamento, risanamento e protezione generale del paramento murario per poi completare con la sistemazione di adeguate lastre di protezione.

Per il ripristino dei cornicioni è preferibile l'utilizzo di malta fibrorinforzata di modo tale da garantire un'elevato grado di protezione e durabilità dell'intonaco.

A seguito dell'intervento progettato tutti i requisiti tecnologici, i fattori di sicurezza e prevenzione infortuni, nonché le dotazioni tecnologiche, dovranno essere assolti e garantiti.

Stante l'urgenza di rendere utilizzabile il fabbricato sarà necessario programmare accuratamente le tempistiche dell'intervento in modo da permettere la fruibilità dell'edificio in tempi brevi.

#### **CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE DELL'OPERA**

I tempi di realizzazione dell'opera sono stimati in via presuntiva in 120 giorni consecutivi a partire dalla data di consegna dei lavori all'impresa appaltatrice, compatibilmente con le condizioni climatiche, in considerazione del fatto che si è in presenza di diverse opere da effettuarsi all'aperto (risanamenti e tinteggiature esterne) e del disagio connesso all'ubicazione geografica del cantiere.

I tempi delle varie fasi finalizzate alla realizzazione dell'opera sono schematizzati nel seguente prospetto:

<b>CRONOPROGRAMMA DELL'OPERA</b>		
1	Predisposizione bando/lettera di invito, espletamento gara d'appalto per affidamento incarico professionale di progettazione, D.L. misura e contabilità e aggiudicazione definitiva	Giorni 60
2	Progetto di fattibilità tecnico-economica	Giorni 30
3	Ottenimento pareri preliminari e progettazione definitiva-esecutiva	Giorni 90
4	Ottenimento pareri definitivi validazione e approvazione progetto	Giorni 35
5	Predisposizione bando/lettera di invito, espletamento gara d'appalto per affidamento lavori e aggiudicazione definitiva	Giorni 60
6	Contratto d'appalto e consegna definitiva dei lavori	Giorni 35
7	Esecuzione lavori	Giorni 120
8	Collaudo	Giorni 30
<b>Totale / chiusura intervento</b>		<b>Giorni 460</b>

#### **PRESCRIZIONI SULLA SICUREZZA**

In questo ambito rientrano tutte le predisposizioni progettuali atte a garantire la massima





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

rispondenza alla normativa di Legge, con particolare rispetto dell'art. 100 del D.Lgs. 81/08 e ss.mm.ii.

Complementarmente al progetto è previsto il Cronoprogramma e il Piano di sicurezza e coordinamento che prevede l'organizzazione delle lavorazioni atta a prevenire o ridurre i rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori con l'individuazione l'analisi e la valutazione dei rischi intrinseci al particolare procedimento di lavorazione connessi a congestione di aree di lavorazioni e dipendenti da sovrapposizione di fasi di lavorazioni.

Durante l'esecuzione dei lavori non saranno utilizzati materiali pericolosi e gli operai dovranno essere dotati di tutti i dispositivi di protezione individuale connessi necessari durante l'esecuzione delle lavorazioni.

#### IMPATTI DEI LAVORI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

L'intervento non altera le componenti ambientali esistenti, in quanto trattasi di interventi manutentivi su impianti e strutture esistenti.

#### FASI DI PROGETTAZIONE

La progettazione di cui all'oggetto sarà eseguita da professionisti esterni all'Ente non essendo l'Ente dotato di risorse umane in numero adeguato a svolgere anche tale incarico nel rispetto dell'art. 23 comma 2 del D.Lgs 50/16 ss mm ii e l'art. 15 comma 3 del regolamento generale DPR 207/10 ss mm ii.

#### LIVELLI DI PROGETTAZIONE

Il progettista, tenuto conto della struttura esistente, dei vincoli e degli obiettivi dell'Amministrazione, dovrà valutare i criteri di progettazione e di esecuzione dei lavori più idonei al fine di minimizzare i tempi di realizzazione dei lavori, nel rispetto dei limiti finanziari indicati dall'Ente.

Sono richiesti i seguenti livelli di progettazione (Titolo II, Capo I, artt 17÷ 43 del DPR 5/10/2010, n.207)

- Progetto di fattibilità tecnico-economica;
- ProgettoDefinitivo-Esecutivo.

#### ULTERIORI OPERE MIGLIORATIVE E DI COMPLETAMENTO

A seguito dell'espletamento della gara d'appalto potrebbero rendersi disponibili ulteriori risorse economiche derivanti da ribasso d'asta eventualmente integrate da successivi finanziamenti che possono utilizzarsi per il completamento dell'opera mediante la realizzazione delle seguenti opere volte alla razionalizzazione e miglioramento funzionale degli impianti tecnologici:

- realizzazione di controsoffittatura finalizzata al passaggio delle canalizzazioni dell'impianto di climatizzazione ed elettrico;
- spostamento dei corpi illuminanti esistenti a seguito della realizzazione della controsoffittatura;
- realizzazione di impianto di climatizzazione per l'intero edificio mediante l'installazione di 2-3 unità di trattamento d'aria esterne;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

- realizzazione di impianto fotovoltaico sul lastrico solare di copertura del fabbricato.

Tali opere evidentemente costituirebbero un'ulteriore stralcio funzionale dell'importo compreso tra € 200.000,00 ed € 250.000,00 e renderebbero l'edificio autonomo dal punto di vista del consumo energetico e migliorerebbero la vivibilità e la fruibilità dei locali.

#### LIMITI FINANZIARI

L'importo complessivo dei lavori è di € 220.000,00 + IVA al netto degli oneri di sicurezza, presumibilmente pari a € 30.000,00 + IVA questi ultimi comprensivi della realizzazione del ponteggio metallico fisso (imputati forfettariamente in via previsionale interamente alla categoria OG2 ai fini del calcolo dell'onorario professionale).

Ai fini della determinazione dell'onorario professionale l'importo dei lavori si ritiene suddiviso nelle seguenti categorie di lavori; gli oneri della sicurezza sono, la maggior parte, da imputarsi al ponteggio necessario per i lavori in facciata e in copertura; pertanto sono stati imputati, in via previsionale, interamente alla categoria OG2:

Categoria lavori	Importo lavori
OG2 – Lavori Edili	
RIMOZIONI E DEMOLIZIONI	€ 5.000,00
RESTAURO FACCIAE	€ 40.000,00
RESTAURO CORNICIONI E NUOVE SCOSSALINE IN RAME	€ 30.000,00
SERRAMENTI (PORTONCINI BLINDATI E NUOVO PORTONE BOX)	€ 20.000,00
RECINZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE	€ 50.000,00
TINTEGGIATURE E RISANAMENTI INTERNI	€ 35.000,00
OS3 – Impianti idrico sanitari e di scarico	
COMPLETAMENTO IMPIANTO IDRICO E DI SCARICO - VASCA PRIMA PIOGGIA E FOSSA IMHOFF	€ 25.000,00
OS30 – Impianti elettrici	
RIPRISTINI IMPIANTO ELETTRICO ESISTENTE E CERTIFICAZIONI	€ 15.000,00
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>€ 220.000,00</b>
<b>Oneri della sicurezza</b>	<b>€ 30.000,00</b>
<b>TOTALE LAVORI E ONERI SICUREZZA</b>	<b>€ 250.000,00 +IVA</b>





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

Gli importi suindicati sono stati determinati utilizzando come riferimento i prezzi unitari più recenti disponibili nel prezziario regionale 2009 e prezziario Agricoltura in vigore dal 11.02.2009 oltre che da indagini di mercato aumentati di un'aliquota del 10-20% per tenere conto dei maggiori oneri connessi alla posizione geografica del cantiere.

### SISTEMA DI REALIZZAZIONE

L'affidamento del servizio di ingegneria (progettazione, direzione lavori, contabilità) avverrà mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando ex art. 36, comma 2, lett. a).

Trattandosi di lavori afferenti un immobile risalente al 1936-37, e dunque avente più di settanta anni, ai sensi del comma 5 dell'art. 10 del D.lgs n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) rientra tra i beni culturali e dunque sussiste l'obbligatorietà della figura dell'Architetto, ai sensi dell'art.52 del R.D. 23 ottobre 1925 n. 2537, per le opere di edilizia civile. Le parti tecnico-impiantistiche possono essere compiute tanto dall'architetto quanto dall'ingegnere.

Il professionista dovrà essere iscritto all'albo professionale, che opera nell'ambito delle proprie competenze ed avere adeguate competenze ed esperienza nella realizzazione di lavori di manutenzione su strutture pubbliche.

L'affidamento dell'esecuzione dei lavori avverrà mediante "procedura aperta" e con il criterio del prezzo più basso.

### TEMPISTICA SVOLGIMENTO LAVORI

Il tempo stimato per la realizzazione dei lavori, tenuto conto che buona parte dei lavori sono lavori indipendenti che si svolgono in maniera ripetitiva ma indipendente sulle diverse facciate e nei singoli ambienti e che pertanto possono essere realizzati contemporaneamente senza particolari rischi di interferenza, è di complessivi giorni 180 naturali e consecutivi.

### PARCELLA PROFESSIONISTA

L'importo complessivo della parcella del professionista incaricato della progettazione di fattibilità tecnico economica, e definitiva-esecutiva, direzione dei lavori misura e contabilità dei lavori è stato calcolato nel rispetto del D.M. 17/06/2016, è pari ad € 38.150,09 comprensivo delle spese e al netto dell'IVA e della Cassa.

Lo schema di parcella relativa all'incarico professionale è allegato al presente DPP.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio gestione contratti di funzionamento uffici regionali

QUADRO ECONOMICO

QUADRO ECONOMICO	
A1 – LAVORI	€ 220.000,00
A2 – SICUREZZA	€ 30.000,00
A – TOTALE LAVORI E ONERI SICUREZZA	€ 250.000,00
SOMME A DISPOSIZIONE	
B1 – IVA 22% su A	€ 55.000,00
B2 – Spese tecniche	€ 38.150,09
B3 – Inarcassa 4% di B2	€ 1.526,00
B4 – Iva su spese tecniche e inarcassa 22% di (B2+B3)	€ 8.728,74
B5 – Fondo per accordi bonari 3% su lavori a base d'asta (art. 12 DPR 207/2010)	€ 7.500,00
B6 – Spese per pubblicità, ANAC, incentivi RUP (eventuali)	€ 5.000,00
B7 – Pratiche catastali (iva e cassa compresi)	€ 4.000,00
B5 – Imprevisti arrotondamenti opere di completamento	€ 5.095,17
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 120.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 375.000,00</b>