



Comune di Sant'Andrea Frius

-Provincia di Cagliari -

SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA

SERVIZIO DI INGEGNERIA INERENTE

RECUPERO DI IMMOBILI RESIDENZIALI DA ASSEGNARE AD ALLOGGI A CANONE SOCIALE

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

DATI RELATIVI ALLA STAZIONE APPALTANTE:

COMUNE DI SANT'ANDREA FRIUS

INDIRIZZO: Via Fermi n.6 - 09040 SANT'ANDREA FRIUS

TELEFONO: 070 9803191 - TELEFAX: 070 9803537

E-MAIL: *ediliziapubblica@comune.santandreafrius.ca.it*

PEC: *ufficiotecnico@pec.comune.santandreafrius.ca.it*

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE
(art. 15 D.P.R. 207/2010)

a) SITUAZIONE INIZIALE

Localizzazione: Provincia di Cagliari – Comune di Sant’Andrea Frius – Via Grazia Deledda e Via Libertà.

Lo stato di conservazione degli immobili è generalmente vetusto e richiede la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria finalizzate al recupero di immobili aventi destinazione residenziale e da destinare ad alloggi da assegnare a canone sociale.

b) OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI

Gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- Recuperare gli immobili ai fini abitativi;
- Realizzare un intervento che attuandosi in un ambito di tutela paesaggistica in centro storico, ne qualifichi i caratteri peculiari tradizionali ancora rilevabili;
- Attuare interventi nel pieno rispetto delle norme sul contenimento del consumo energetico;
- Conseguire risparmi nei consumi energetici;

c) ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE:

Le necessità dell’Amministrazione sono quelle di dotarsi di un certo numero di alloggi da assegnare a canone sociale per far fronte alle esigenze abitative dei cittadini che versano in situazioni economiche e sociali precarie.

d) REGOLE E NORME DA RISPETTARE:

In relazione sia alle opere da eseguire che alle finalità da raggiungere con gli interventi, si reputa necessario che vengano osservate tutte le seguenti norme, in quanto applicabili, salvo altre inerenti gli interventi da attuare:

- Codice dei contratti pubblici approvato con D. Lgs. n.163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Regolamento sui Lavori Pubblici approvato con D.P.R. n.207 in data 5.10.2010;
- L.R. n.5 del 7.08.2007;
- D. Lgs. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. n.42/2004);
- L.R. 12.08.1998 n.28;
- P.P.R. per gli ambiti costieri;
- P.U.C.;
- Piano Particolareggiato per la Zona di Conservazione Ambientale e Tradizionale vigente;
- Piano di Illuminazione Pubblica Comunale vigente;

- Piano di zonizzazione acustica comunale;
- Normativa sull'abbattimento delle Barriere architettoniche DM 236/1989;
- D.M. 22.01.2008, n.37 recante "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11- quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n.248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici";
- Legge n.10/1991;
- D. Lgs. 19.08.2005, n.192;
- D. Lgs. 29.12.2006, n.311;
- D. Lgs. 30.05.2008, n.115;
- D.P.R. 2.04.2009, n.59;
- Norme UNI e CEI applicabili.

Il progetto dovrà essere redatto secondo le indicazioni del D.Lgs. 163/2006 e del Regolamento sui LL.PP. al fine di acquisire tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente.

Nella stesura del computo metrico estimativo dovranno essere applicati, per quanto possibile, i prezzi previsti dal prezzario regionale della Regione Sardegna per opere e lavori pubblici, in alternativa si svilupperanno analisi sulla base dei normali prezzi praticati sul territorio.

e) VINCOLI DI LEGGE RELATIVI AL CONTESTO IN CUI L'INTERVENTO È PREVISTO:

Norme del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sant'Andrea Frius, del Codice dei Beni Culturali e del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

f) FUNZIONI CHE DOVRÀ SVOLGERE L'INTERVENTO:

Resa disponibilità edilizia abitativa agevolata.

g) REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE:

La realizzazione dell'opera avrà come fine fondamentale la realizzazione di interventi di qualità e tecnicamente validi, nel rispetto del miglior rapporto fra benefici e costi globali di costruzione, manutenzione e gestione.

La realizzazione dell'opera sarà informata, tra l'altro, a principi di minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo utilizzo delle risorse 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.

h) IMPATTI DELL'OPERA SULLE COMPONENTI AMBIENTALI:

Sono ipotizzabili particolari impatti delle opere sulle componenti ambientali afferenti la tipologia costruttiva degli edifici e la tipologia dei materiali utilizzati. Pertanto gli interventi dovranno essere prima progettati e poi eseguiti nel pieno rispetto della tipologia costruttiva tradizionale rinvenibile nel luogo ed informati alla minimizzazione dei suddetti impatti.

i) FASI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE - SEQUENZA LOGICA - TEMPI DI SVOLGIMENTO:

Le fasi di progettazione saranno articolate in preliminare, definitiva ed esecutiva ai sensi dell'art. 93 del D. Lgs. n.163/2006 e successive integrazioni.

I tempi previsti per la consegna degli elaborati progettuali sono di 45 gg così suddivisi:

- Progetto preliminare - 20 gg. naturali e consecutivi;
- progetto definitivo - 30 gg. naturali e consecutivi;
- progetto esecutivo - 15 gg. naturali e consecutivi.

Salvo termine inferiore derivante dall'offerta inerente l'appalto.

Il conteggio dei giorni avverrà dalla data di sottoscrizione della convenzione di affidamento dell'incarico.

Le penali giornaliere da applicare al progettista per il mancato rispetto dei tempi di consegna degli elaborati progettuali, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo sono le seguenti:

- Progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, piani di sicurezza: 0,5% del corrispettivo, fatta salva la refusione dei maggiori danni causati all'Amministrazione comunale e derivanti dal ritardo.

1) LIVELLI DI PROGETTAZIONE, ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DA REDIGERE:

Documenti componenti il progetto preliminare (Art. 17 del Regolamento):

- a) relazione illustrativa;
- b) relazione tecnica;
- c) studio per un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera, corredati da dati bibliografici, accertamenti ed indagini preliminari - quali quelle storiche archeologiche ambientali e relative relazioni ed elaborati grafici – atti a pervenire ad una completa caratterizzazione degli immobili e finalizzato al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica;
- d) planimetria generale e elaborati grafici;
- e) prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza con i contenuti minimi di cui al comma 2;
- f) calcolo sommario della spesa;
- g) quadro economico di progetto;

I contenuti minimi degli elaborati costituenti il progetto preliminare sono quelli indicati negli articoli da 18 a 22 del D.P.R. n.207/2010.

In particolare, i contenuti minimi dell'elaborato di cui alla lettera e) sopra riportata, sono i seguenti:

a) l'identificazione e la descrizione dell'opera, esplicitata con:

1) la localizzazione del cantiere e la descrizione del contesto in cui è prevista l'area di cantiere;

2) una descrizione sintetica dell'opera, con riferimento alle scelte progettuali preliminari individuate nella relazioni di cui agli articoli 18 e 19;

b) una relazione sintetica concernente l'individuazione, l'analisi e la valutazione dei rischi in riferimento all'area ed all'organizzazione dello specifico cantiere nonché alle lavorazioni interferenti;

c) le scelte progettuali ed organizzative, le procedure e le misure preventive e protettive, in riferimento all'area di cantiere, all'organizzazione del cantiere, e alle lavorazioni;

d) la stima sommaria dei costi della sicurezza, determinata in relazione all'opera da realizzare sulla base degli elementi di cui alle lettere da a) a c) secondo le modalità di cui all'articolo 22, comma 1, secondo periodo del D.P.R. n.207/2010.

Documenti componenti il progetto definitivo (Art. 24 del Regolamento):

- a) relazione generale;
- b) relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
- c) rilievi planoaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- d) elaborati grafici;
- e) calcoli delle strutture e degli impianti secondo quanto specificato all'articolo 28, comma 2, lettere h) ed i) del D.P.R. 207/2010;
- f) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- g) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- h) computo metrico estimativo;
- i) aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- l) quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza desunti sulla base del documento di cui alla lettera i).
- m) altra documentazione necessaria per l'acquisizione di pareri, nulla-osta, autorizzazioni etc. da parte di altre distinte Autorità e/o Enti.

I contenuti minimi degli elaborati costituenti il progetto definitivo sono quelli indicati negli articoli da 25 a 32 del D.P.R. n.207/2010

Documenti componenti il progetto esecutivo (Art. 33 del Regolamento):

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) 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;
- g) computo metrico estimativo e quadro economico;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- l) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;

I contenuti minimi degli elaborati costituenti il progetto esecutivo sono quelli indicati negli articoli da 34 a 43 del D.P.R. n.207/2010

m) LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE E DELLA STIMA DEI COSTI E DELLE FONTI DI FINANZIAMENTO:

Per la realizzazione dell'intervento nel è previsto un costo complessivo di € 839.000,00, comprensivo di IVA, spese tecniche, spese di appalto ed imprevisti oltreché degli oneri di sicurezza.

Il finanziamento dell'opera deriva da fondi propri comunali e da cofinanziamento regionale.

L'importo stimato dei servizi, inerente l'intervento nel suo complesso è pari ad € 95.097,08 I.V.A. e contributi previdenziali esclusi, suddivisi come sottoindicato:

<i>Principali classi e categorie presunte</i>	<i>Importo presunto onorari e spese</i>
<i>Ib</i>	€ 61.475,68
<i>IIIa</i>	€ 6.382,18
<i>IIIb</i>	€ 10.840,78
<i>IIIc</i>	€ 14.398,44
<i>Altro</i>	€ 2.000,00
TOTALE	€ 95.097,08

Il quadro economico presunto per la realizzazione dell'opera è il seguente:

OGGETTO		TOTALE
Lavori + sicurezza		419.105,74
Spese tecniche generali:		
Progettazione e DL	58.989,47	
Coordinamento sicurezza	26.376,12	
Rilievi manufatti	892,12	
Contabilità e misura	6.839,37	
Altri onorari	2.000,00	
Verifica progetto	4.424,21	
CNPAIA	3.945,17	
	Sommano	102.574,34
Comp. Art. 12 L.R. 5/07		4.358,70
Spese pubblicità ed AVCP		500,00
Fondo accordi bon. 3%		25.170,00
Accertamenti di laboratorio		4.000,00
Spese per allacci ai serv.		2.500,00
Spese per acquisizione pareri ed autorizz.		3.000,00
Lavori in economia		5.000,00
Spese Agenzia Territorio		2.000,00
I.V.A. sui lavori	83.821,15	
I.V.A. su spese generali	20.514,87	
I.V.A. su allacci	500,00	
I.V.A. su lav. In econ.	1.000,00	
I.V.A. su spese aut. e pareri	600,00	
I.V.A. su accertamenti laboratorio	800,00	
I.V.A. su spese Ag. Territ.	400,00	
	Sommano	107.636,02
Imprevisti		8.412,30
Sommano		684.257,10
Spese acquisiz. Immob. - rogito, imposte e tasse		154.742,90
COSTO COMPLESSIVO		839.000,00

n) SISTEMA DI REALIZZAZIONE DA IMPIEGARE:

Quale procedura di scelta del contraente per l'esecuzione dei lavori si procederà a con la procedura aperta di cui all'art.54 del D. Lgs. 163/2006 con corrispettivo a misura con ribasso percentuale calcolato sull'importo complessivo dei lavori a base d'asta.

CRONOPROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

I tempi di realizzazione degli interventi sono i seguenti:

- Per la realizzazione delle fasi progettuali (preliminare, definitiva ed esecutiva):	4 mesi
- Per l'espletamento delle procedure d'appalto dei lavori:	3 mesi
- Per l'esecuzione dei lavori:	10 mesi
- <u>Per accertamento regolare esecuzione:</u>	<u>3 mesi</u>
TEMPO TOTALE PREVISTO	20 mesi

Sant'Andrea Frius, 14.07.2011

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
f.to p.i. Carlo CONGIU