

## DOCUMENTO D'INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

Delibera della Giunta Regionale n.46/21 del 25.11.2021 avente ad oggetto: “Finanziamenti in contocapitale delle Aziende Sanitarie. Assegnazione risorse all’Azienda per la tutela della salute per un intervento di riqualificazione e sopraelevazione della struttura sanitaria in Via Manzoni ad Alghero” - Importo del finanziamento € 4.700.000,00.

**Responsabile del Procedimento: geom. Gavino Luciano Sechi**

**GARA A PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA, RELATIVI A: PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA, DEFINITIVA ED ESECUTIVA, E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE, SERVIZI DI DIREZIONE LAVORI, MISURA E CONTABILITÀ, ASSISTENZA AL COLLAUDO, LIQUIDAZIONE E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE, INERENTI I LAVORI DI:**

**DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO ED ULTERIORE SOPRAELEVAZIONE DELLA STRUTTURA SANITARIA UBICATA IN VIA MANZONI AD ALGHERO**

**CIG \_\_\_\_\_ CUP B14E21013960002**



## Sommario

1. Introduzione, principi generali per la progettazione
2. Precisazioni di natura procedurale:
a) Tipologia di contratto per la realizzazione dei lavori;
b) Procedura di affidamento dei lavori;
c) Tipo di stipula del contratto (corpo, misura);
d) Criterio di aggiudicazione dei lavori
3. Approfondimenti tecnici e amministrativi:
a) Situazione iniziale;
b) Obiettivi generali da perseguire e strategie per raggiungerli;
c) Esigenze e bisogni da soddisfare;
d) Regole e Norme tecniche da rispettare;
e) Vincoli di legge relativi al contesto dell'intervento
f) Funzioni che dovrà svolgere l'intervento
g) Requisiti tecnici da rispettare
h) Impatti dell'opera sulle componenti ambientali
i) Fasi di progettazione da sviluppare
l) Livelli di progettazione ed elaborati grafici e descrittivi da redigere
m) Limiti finanziari, stima dei costi e fonti di finanziamento
4. Aspetti economici e finanziari.
5. Cronoprogramma.

## 1 INTRODUZIONE E PRINCIPI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE

### Introduzione

Il sottoscritto Responsabile del Procedimento, Geom. Gavino Luciano Sechi, sulla base delle esigenze e dei fabbisogni dell'ARES SARDEGNA - ASL SASSARI, prescrive che nella redazione del progetto, nei suoi diversi livelli di approfondimento, siano rispettate le indicazioni e le specifiche elencate nel presente documento che è redatto in conformità a quanto richiesto in materia dal Codice dei Contratti Pubblici, e dal D.P.R. 5 ottobre 2010, n.207, per quanto ancora in vigore e dalle Linee Guida emanate dall'ANAC.

### Principi generali

La progettazione dovrà assicurare:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- c) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, 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 idrogeologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;
- f) il risparmio e l'efficientamento ed il recupero energetico nella realizzazione e nella successiva vita dell'opera, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenzione delle opere.
- g) la compatibilità con le preesistenze archeologiche;
- h) 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;
- i) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;
- j) l'accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;

I progetti dovranno essere redatti nel rispetto degli standard dimensionali e di costo ed in modo da assicurare il massimo rispetto e la piena compatibilità con le caratteristiche del contesto territoriale e ambientale in cui si colloca l'intervento, sia nella fase di costruzione che in sede di gestione.

Gli elaborati progettuali dovranno prevedere misure atte ad evitare effetti negativi sull'ambiente, sul paesaggio e sul patrimonio storico, artistico ed archeologico in relazione all'attività di cantiere ed a tal fine dovranno comprendere:

- a) uno studio della viabilità di accesso ai cantieri, ed eventualmente la progettazione di quella provvisoria, in modo che siano contenute l'interferenza con il traffico locale ed il pericolo per le persone e l'ambiente;
- b) l'indicazione degli accorgimenti atti ad evitare inquinamenti del suolo, acustici, idrici ed atmosferici;
- c) la localizzazione delle cave eventualmente necessarie e la valutazione sia del tipo e quantità di materiali da prelevare, sia delle esigenze di eventuale ripristino ambientale finale;
- d) lo studio e la stima dei costi per la copertura finanziaria per la realizzazione degli interventi di conservazione, protezione e restauro volti alla tutela e salvaguardia del patrimonio di interesse artistico e storico e delle opere di sistemazione esterna.

L'incarico dovrà essere esplicitato da parte di professionista iscritto in albo professionale, che opera nell'ambito delle proprie competenze con comprovato curriculum in edilizia scolastica sportiva. Nel dettaglio, incarico e finalità perseguite con l'affidamento del presente servizio tecnico consistono:

- nella verifica dello stato di fatto;
- nella progettazione dei nuovi lavori;
- nella direzione dei lavori nella fase realizzativa.

I progetti dovranno essere redatti considerando anche il contesto in cui l'intervento si inserisce in modo che esso non pregiudichi l'accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti.

I progetti devono essere redatti secondo criteri diretti a salvaguardare i lavoratori nella fase di costruzione e in quella di esercizio, gli utenti nella fase di esercizio e nonché la popolazione delle zone interessate dai fattori di rischio per la sicurezza e la salute.

Tutti gli elaborati devono essere sottoscritti dal progettista o dai progettisti responsabili degli stessi nonché dal progettista responsabile dell'integrazione fra le varie prestazioni specialistiche.

La valutazione dei progetti delle opere o dei lavori complessi dovrà essere svolta preferibilmente impiegando la tecnica "dell'analisi del valore" per l'ottimizzazione del costo globale dell'intervento. In tale caso le relazioni dovranno illustrare i risultati di tali analisi.

Qualora siano possibili più soluzioni progettuali, la scelta deve avvenire mediante l'impiego di una metodologia di valutazione qualitativa e quantitativa, multi-criteri o multi-obiettivi, tale da permettere di dedurre una graduatoria di priorità tra le soluzioni progettuali possibili.

I progetti dovranno essere predisposti in conformità alle disposizioni normative e regolamentari, comunitarie, nazionali e locali, vigenti in materia al momento della loro redazione.

I materiali e i prodotti dovranno essere conformi alle regole tecniche previste dalle vigenti disposizioni di legge, le norme armonizzate e le omologazioni tecniche ove esistenti.

Le relazioni tecniche dovranno indicare la normativa applicata.

## **2 PRECISAZIONI DI NATURA PROCEDURALE**

- a) Per la realizzazione dei lavori sarà applicato il contratto d'appalto come definito al comma 1, lettera II) dell'art. 3 del D.Lgs 18 aprile 2016, n. 50, di seguito Codice;
- b) Per l'affidamento del contratto, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b, del DL n. 76/2020, convertito in Legge n. 120/2020, sarà utilizzata la procedura negoziata, senza bando, di cui all'articolo 63 del decreto legislativo n. 50 del 2016, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati in base ad indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;
- b) Il contratto sarà stipulato parte a corpo e parte a misura secondo le definizioni di cui al comma 1, lettere d) e e) dell'articolo 3 del Codice;
- c) In relazione alle caratteristiche del contratto, per la valutazione dell'offerta verrà adottato il criterio del minor prezzo.



### **3 APPROFONDIMENTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI**

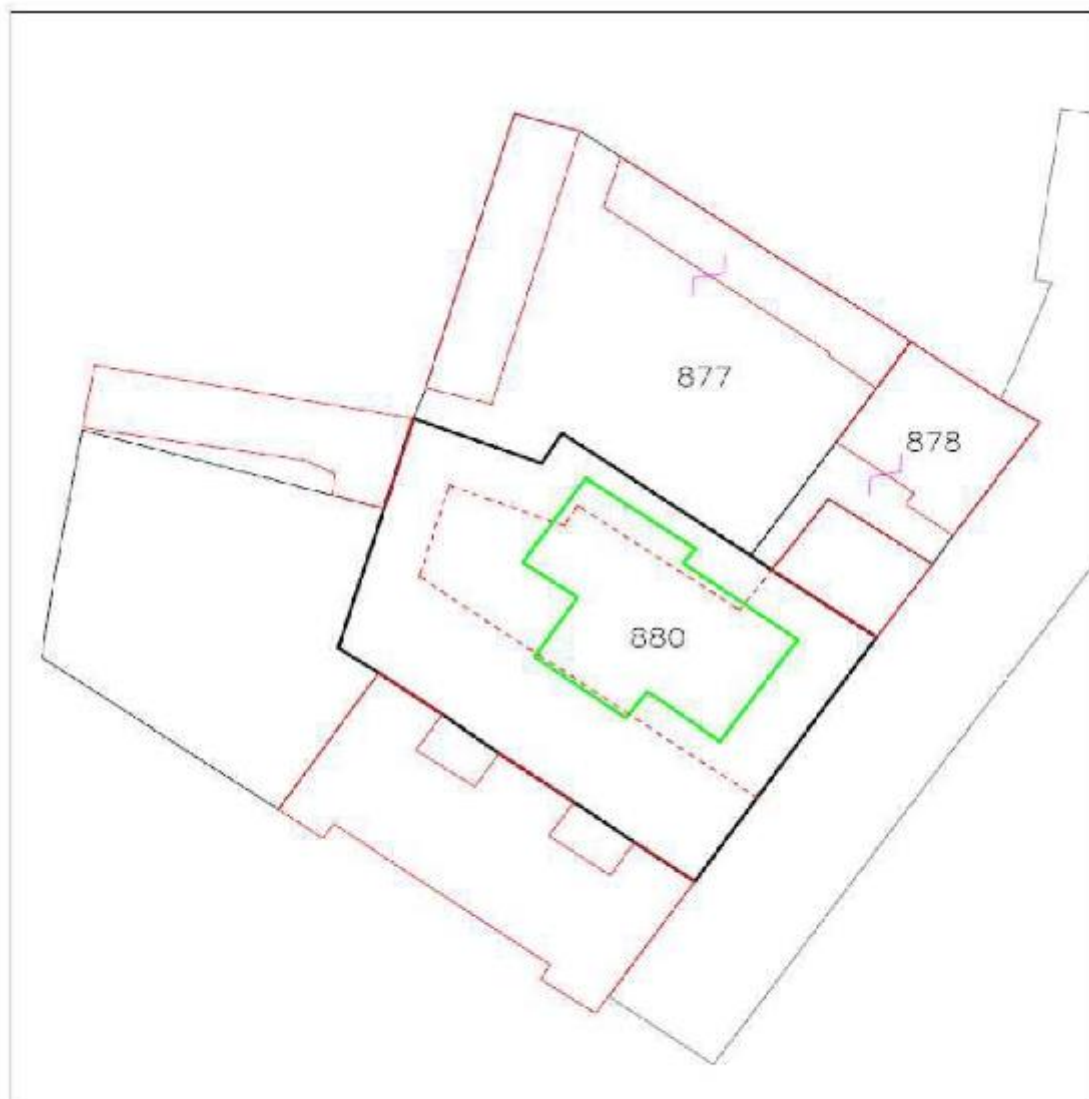
#### **a) Situazione Iniziale**

La struttura sanitaria ubicata in via Manzoni è un edificio edificato nei primi anni sessanta inserito nella zona sud del contesto urbano della Città di Alghero al confine tra il centro storico e il quartiere di "Sant'Agostino" in prossimità dei giardini pubblici della "Mercede" in un contesto abitativo e di servizi di particolare rilievo per la città.

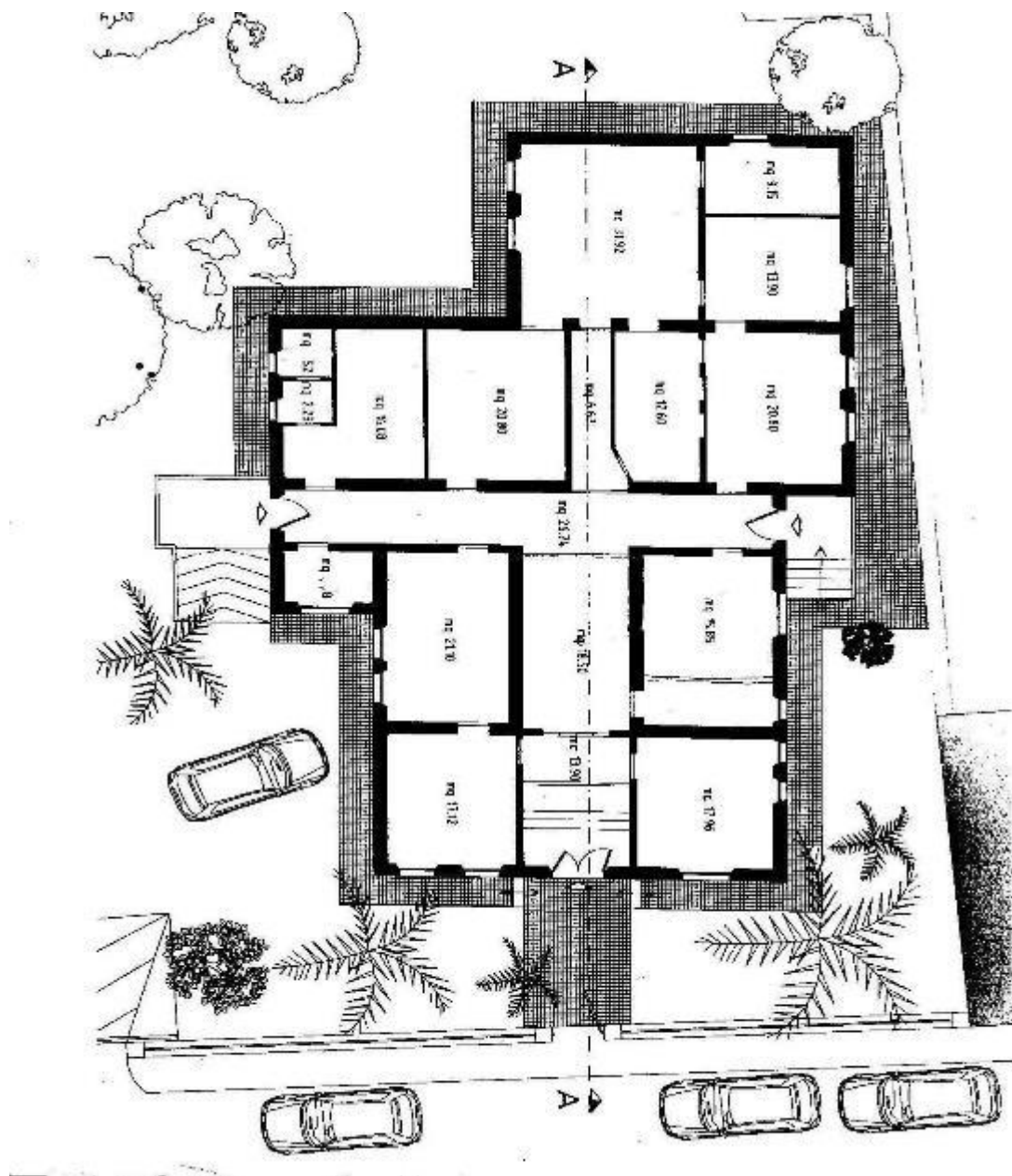
L'edificio nel corso degli anni ha ospitato diverse attività sanitarie ed in particolare la pneumologia. Attualmente sono presenti il servizio di Diabetologia e i Servizi Veterinari con ingressi e percorsi separati oggetto di recente di un importante intervento di manutenzione straordinaria.



Ingressi alla struttura dell'Ambulatorio di Via Manzoni

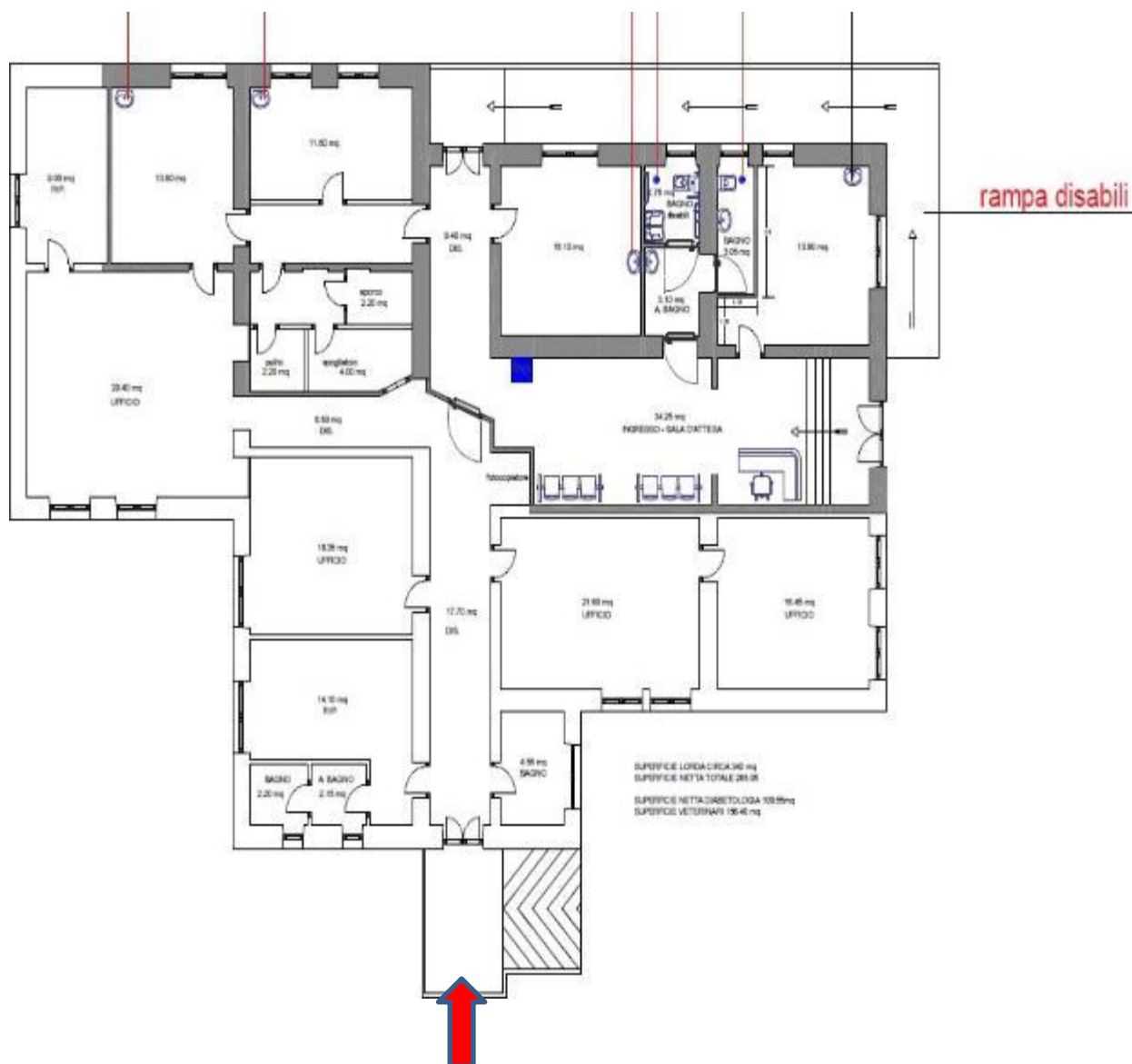


— Confine di lotto                      — Area di sedime attuale  
- - - - - Area massima di sedime in caso di demolizione e ricostruzione



Planimetria originaria dell'ex ambulatorio pneumologico.





Stato attuale dopo i recenti interventi di adeguamento della struttura.

**b) Obiettivi generali da perseguire e strategie per raggiungerli**

Il presente documento costituisce il Documento di Indirizzo alla Progettazione dei lavori di **“DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO ED EVENTUALE VARIANTE URBANISTICA IN DEROGA PER ULTERIORE SOPRAELEVAZIONE DELLA STRUTTURA SANITARIA**

**UBICATA IN VIA MANZONI AD ALGHERO”** è redatto dal sottoscritto Geom. Luciano Sechi, Responsabile del Procedimento, ai sensi delle linee guida n.3 ANAC art. 5.1.3 e si configura come strumento tramite il quale l’Azienda ATS Sardegna avvia la progettazione preliminare/progetto di fattibilità tecnico-economica e successivamente ne verifica la corrispondenza e l’allineamento con i bisogni e le esigenze dell’Azienda. Il Documento di Indirizzo alla Progettazione costituisce il documento per il “sistema di riferimento” del progetto ed è un documento di tipo contrattuale. Obiettivo del documento è consentire il passaggio dall’attività di programmazione a quella di progettazione dando indicazioni sugli obiettivi che si intendono raggiungere tenendo conto delle risorse finanziarie disponibili.

L’intervento in oggetto sarà finanziato:

per un importo pari a **€ 4.700.000,00** con i fondi della Regione Autonoma della Sardegna, linea di investimenti previsti nella Delibera della Giunta Regionale n.46/21 del 25.11.2021 avente ad oggetto: “Finanziamenti in conto capitale delle Aziende Sanitarie - Riqualficazione e sopraelevazione della struttura sanitaria ubicata in via Manzoni ad Alghero.”

Al fine di garantire una razionale distribuzione logistica delle attività distrettuali nel Comune di Alghero e di estinguere gli onerosi contratti di locazione attualmente in vigore, per una spesa di circa ottantamila euro, si reputa necessario ed opportuno prevedere l’utilizzo del fabbricato di proprietà Aziendale ubicato in Via Manzoni ad Alghero, avente buone capacità edificatorie tale da consentire l’accorpamento di quei servizi distrettuali dislocati in Città, tenuto conto degli elementi favorevoli della struttura che ha le seguenti caratteristiche di massima:

- **Collocazione centrale**
- **Facilità di accesso e vicinanza ai punti di fermata dei mezzi pubblici**
- **Integrazione funzionale della struttura nel tessuto urbano**
- **Spazi fruibili anche da persone e gruppi non utenti del Centro**
- **Capacità di accoglienza**
- **Presenza di spazi esterni in cui ubicare mezzi di servizio e stalli per disabili**

Con la realizzazione dell’intervento si vuole:

- consentire lo spostamento delle attività di tipo ambulatoriale/territoriale insistenti irrualmente presso l’Ospedale Marino e l’Ospedale Civile di Alghero, quali sede delle USCA, sede della Diabetologia, Sede della Pneumologia ambulatoriale, sede della Medicina dello Sport, sede della Dermatologia ambulatoriale;
- consentire il trasferimento del servizio SERD da via degli ORTI;
- consentire l’accreditamento istituzionale della sede e degli ambulatori ASL Sassari - Distretto di Alghero, siti in via degli orti — Alghero, ad oggi non possibile per commissioni dispazio in violazione alle norme di accreditamento e di prevenzione al contagio Covid;
- consentire l’esercizio e lo sviluppo in sicurezza delle attività indirettamente correlate ad altre sedi del Dipartimento di Salute Mentale;
- consentire lo sgombero dei locali in affitto presso la sede ASL di via Raffaello Sanzio – Comune di Alghero, caratterizzata da violazioni sulle norme di accreditamento ed autorizzazione all’esercizio, oltre che di prevenzione al contagio SARS COV 2. Tali locali vanno quindi abbandonati con urgenza, non essendo locali di proprietà;
- consentire il decongestionamento di attività territoriali presenti in ambito Ospedaliero, in modo da aumentare le condizioni di sicurezza correlate all’emergenza sanitaria ed all’imminente scorporo

dello Stabilimento Marino verso l'AOU di Sassari.

Sarà necessario previa disposizione Aziendale, prima dell'inizio dei lavori, prevedere lo sgombro e il trasferimento in altri sedi territoriali di quei servizi (Diabetologia e Veterinari) attualmente presenti nella struttura in argomento.

### c) Esigenze e bisogni da soddisfare

L'intervento in progetto è teso alla riqualificazione e aumento di volumetrie di un fabbricato di proprietà dell'ARES Sardegna - ASL di Sassari, composto da un solo piano fuori terra, localizzato nel centro di Alghero in via Manzoni n° 66 che attualmente ospita il Servizio Veterinario e il Servizio di Diabetologia. L'esigenza dell'Amministrazione è di procedere alla riorganizzazione sia funzionale che logistica del Distretto Territoriale di Alghero, oltre che far fronte all'evoluzione dei bisogni e della domanda assistenziale, fortemente condizionata in questi anni in termini di risorse economiche disponibili.

I punti di forza delle scelte in argomento sono quelle di riunire le attività territoriali al momento sparse nel territorio con la possibilità di risparmio sulle spese di locazione, fornire una capillare offerta sanitaria al centro della città che comprende attività di prevenzione, diagnosi e cura; presenza di specialistiche diverse; possibilità di integrazione tra processi di cura e continuità assistenziale; attivazione di un piano di ammodernamento strutturale e tecnologico; possibilità di incrementare e potenziare l'attività di assistenza specialistica ambulatoriale al fine di evitare la congestione delle strutture ospedaliere.



### d) Regole e norme tecniche da rispettare

Il progetto dell'intervento dovrà essere redatto nel rispetto della normativa vigente in materia di lavori pubblici, sicurezza nei cantieri temporanei o mobili, sicurezza antincendio, sicurezza e salute dei lavoratori durante il lavoro e dei requisiti per l'accreditamento delle strutture sanitarie ed in particolare delle seguenti leggi, decreti e regolamenti:

- 1) D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 Codice dei Contratti Pubblici;
- 2) D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 Testo unico della sicurezza sui posti di lavoro;
- 3) d.P.R. 1 agosto 2011, n. 51 regolamento recante semplificazione nella disciplina dei procedimenti relative alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122
- 4) D.M. 18 settembre 2002 di approvazione della Regola Tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private;
- 5) D.M. 19 marzo 2015 aggiornamento della regola tecnica di cui al D.M. 18 settembre 2002;

- 6) D.M. 03.08.2015 Codice di prevenzione incendi;
- 7) Decreto Ministeriale 10.03.1998 Criteri generali di sicurezza antincendio per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro.
- 8) DM 22 febbraio 2006 di approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad ufficio;
- 9) D.M. 28 aprile 2005 di approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili liquidi
- 10) D.M. 13 luglio 2011 di approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la installazione di motori a combustione interna accoppiati a macchina generatrice elettrica o ad altra macchina operatrice e di unità di cogenerazione a servizio di attività civili, industriali, agricole, artigianali, commerciali e di servizi.
- 11) Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recanterioridino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici. Inoltre il progetto dovrà essere redatto in modo da contenere tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio di eventuali autorizzazioni, approvazioni e nulla osta da parte di organi competenti sia per l'attività edilizia e sia per l'attività sanitaria.

### **Dati urbanistici e consistenza del manufatto**

L'area in argomento, di proprietà di ARES Sardegna – ASSL Sassari, è ubicata in via Manzoni nel Comune di Alghero censita in catasto al Foglio 71 mappale 880.

L'area è classificata nel P.R.G.C. del comune di Alghero come **Zona Urbanistica SQ (S4) di PRG**. La zona è destinata ad attrezzature sociali e servizi pubblici (quali l'istruzione, la sanità, la pubblica amministrazione, il culto e la vigilanza), di interesse generale cittadino o di quartiere e convivenza.

Le aree così destinate sono soggette a studio di piano particolareggiato per definire la viabilità, la sosta, i lotti edificabili, il verde. L'indice di fabbricabilità territoriale è di 2 mc/mq. Nel caso di lotti di piccola dimensione, come nel nostro caso, possono essere utilizzati con soluzione unitaria, l'indice di edificabilità fondiario è di 3 mc/mq. In tal caso il lotto deve disporre di una propria viabilità di accesso. Le tipologie edilizie sono libere ma dovranno essere conformi alle leggi e ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di attrezzatura o servizio da realizzare.

In ogni caso devono essere rispettati distacchi tra gli edifici non inferiori a m. 10. Attualmente nel lotto insiste un edificio con area di sedime pari a 333,26 mq è pertanto consentita la sopraelevazione dell'edificio esistente di due piani.

Nell'ambito del lotto devono essere inoltre garantite idonee superfici per la sosta privata pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione; tutte le aree non coperte devono essere sistemate a giardino.

Il lotto ha una superficie di circa 1270 mq con un fronte libero su via Manzoni di circa 28,75 m ed una profondità media di 41,50 m. Confina a ovest con il Convitto Studentesco, a est con palazzo al civico 68 e a nord con area privata.

#### **La volumetria sviluppabile nel lotto è pari a 3810 mc**

Altezza interna = 3,00 m +0,30 (controsoffitto impianti) +0,30 solaio = 3,60 m

Pianto terra = 3,60 m

Piano primo = 3,60 m

Piano secondo = 3,30 m (intradosso dell'ultimo solaio)

Altezza totale = 10,5 m

**SUPERFICE TOTALE EDIFICABILE = mq 1088**

Il progettista nella predisposizione del progetto, dovrà tenere conto della necessità di predisporre una variante urbanistica in deroga al fine di ottenere oltre a quanto già previsto (piano interrato, piano terra, piano primo e secondo) un ulteriore ampliamento di due piani, per un totale di cinque piani fuori terra.

**Pertanto il professionista dovrà accertare presso gli Enti preposti la possibilità di fare ricorso ad eventuali varianti urbanistiche che consentano un aumento della capacità edificatoria del lotto e predisporre il relativo progetto.**

La relazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica dovrà contenere la verifica del perdurare, sino al momento della progettazione, della situazione nota al RUP in fase di redazione del presente documento.

Sarà inoltre necessario destinare degli spazi parcheggio secondo quanto dettato dalla legge “Tognoli” n. 122/1989, la quale impone che, per ogni 10 mc di volume realizzato bisogna destinare 1 mq di superficie a parcheggio. Precisamente, il comma 2 dell’articolo 2 della Legge 122/1989, recita nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Zona Urbanistica: S4 di PRG Superficie Lotto: 1270 mq circa Volume edificabile: 3.810 mc

Superficie edificabile: 1088 mq

Area parcheggi e manovre: 1mq/10mc

Distanza dai confini: 10m dal convitto, in aderenza con il palazzo al civico 68, in aderenza sul marciapiede, 5m sugli altri.

Il convitto studentesco non ha superfici scoperte pertinenziali verso il presidio oggetto di studio, pertanto la distanza da tenere rispetto a quest’ultimo risulta di 10 m da pareti finestrate come da normativa. Considerando un’altezza netta interna m 3,00, 30cm per controsoffitti per impianti, 30 cm per solai e massetti, dividendo il volume su 3 livelli si arriva ad una altezza all’intradosso dell’ultimo solaio pari a 10,5m. Gli elementi urbanistici e di edificabilità saranno meglio definiti a cura del Progettista incaricato nelle diverse fasi progettuali.



Vincoli di edificabilità rispetto ai confini



Stralcio mappa catastale

**e) Vincoli di legge relativi al contesto dell'intervento IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'Ambulatorio di via Manzoni è censito in catasto al Foglio 71 mappale 880 e fa parte del patrimonio indisponibile dell'ARES Sardegna. La provenienza fa riferimento al DGR 13/6 del 2015.



### **TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO:**

Come si evince dal contesto circostante, il fabbricato in oggetto si trova inserito in un lotto urbano ad alta valenza baricentrica, è circondato da alti fabbricati a destinazione per lo più residenziale ed è ben raggiungibile sia a piedi che in auto. Un parco urbano a pochissima distanza completa la valenza di localizzazione del manufatto.

Una pertinenza cortilizia, facilmente riadattabile a giardini, completa il pregio del fabbricato e la sua naturale vocazione a rispondere come peculiarità per la realizzazione di servizi sanitari. Il presente progetto trae origine dalla necessità di dare risposte non solo all'esigenze funzionali dei servizi sanitari interessati, ma ancor più alla volontà che questa risposta funzionale sia di grande valenza estetica con quell'insieme di presupposti che nella logica dell'umanizzazione sono le basi di un nuovo approccio alle strutture sanitarie.

Ciò porta verso spazi progettati affinché la persona ne percepisca accoglienza, ne senta il possesso per il tempo che dovrà utilizzarli, sviluppi il giusto senso di identificazione nel luogo che gli consenta di non sentirsi estraneo.

Anche gli elementi ed i complementi di arredo saranno proposti oltre che con collezioni di segno marcato nella ricerca dell'armonia, anche con la volontà di dare un segno di eccellenza a quei luoghi che fino a non molti anni fa erano il simbolo sofferenza (ex presidio tisiopneumologico).

Tentativo di voler trasmettere la sensazione di un luogo volutamente studiato per accogliere con rispetto l'ospite nel convincimento che è necessario manifestare la volontà di aprirsi ad una accoglienza fatta con sentimento è già momento terapeutico, è già percorso di riabilitazione, è già intervento sulla patologia.

Il percorso dell'umanizzazione dei luoghi ove è di casa la sofferenza deve passare attraverso un insieme teso all'immediata comunicazione che il luogo si propone con forte valenza estetica di generare attraverso un percorso etico l'istantaneo rispetto della persona che lo utilizza e della qualità della vita.

### **Descrizione sommaria delle opere**

Concretamente il progetto prevede la realizzazione di un piano interrato da destinare a parcheggi, la demolizione e ricostruzione del piano terra e la realizzazione di un piano primo e secondo. Il progettista nella predisposizione del progetto esecutivo, dovrà tenere conto della necessità di predisporre una variante urbanistica in deroga per un ulteriore ampliamento al fine di realizzare altri due piani.

Al primo piano zone cuscinetto, di supporto al funzionamento del piano terra per chi ha necessità di tranquillità, zone di supporto (attività di servizio e riunioni).

E' previsto un piccolo giardino attrezzato in modo tale da essere usato dai genitori con i figli e dagli anziani in un contesto di inserimento sociale.

In sintesi, il progetto della struttura dovrà rispondere ai seguenti criteri:

- collocazione con facile raggiungibilità dall' area servita
- disponibilità di spazi per la collocazione razionale degli interventi

Il progetto proposto per la nuova sede sarà adeguato sia per l'accoglienza ed il trattamento sanitario, che per quello amministrativo.

Si facilita così l'accoglimento della domanda nelle sue molteplici declinazioni: dalla prevenzione, all'integrazione con tutte le istituzioni sociosanitarie con adeguata possibilità di accoglienza.

La distribuzione degli ambienti e delle attività avverrà attraverso la seguente dislocazione delle funzioni:

#### **al piano interrato:**

area parcheggi;

#### **al piano terra:**

spazi con molteplicità di utilizzo in modo tale da evitare zone abbandonate o mai utilizzate o chiuse e aperte solo a orario, dotati di punto informativo informale e con a ridosso spazi operativi.

Mediante i due accessi pedonali, oltre quello carrabile, riproposti in alternativa a quello attuale si delineano relazioni fra ambiti interni ed esterni oltre che con il tessuto urbano. Infatti un percorso ideale, rappresentato planimetricamente con un pavimento, collega i due accessi su strada, individuando due macro-funzioni. Una costituita da spazi di socializzazione e di incontro, in un contesto di osmosi con la comunità l'altra maggiormente rivolta alle funzioni operative e di servizio (ambulatori, colloqui ecc.).

Inoltre orientandosi sull'asse stradale, il suddetto percorso, si propone all'accoglienza della comunità cittadina all'intorno, con ampie vetrate (vetro strutturale di sicurezza tipo "faraone") indirizzando agli spazi destinati alle diverse attività, all'accettazione e/o ai colloqui, ed infine si arriva alla colonna ascensore per il raggiungimento dei piani soprastanti.

Gli ambienti a servizio delle funzioni strettamente collegate ad attività sanitaria ruotano attorno alla sala d'attesa; quattro ambienti, destinati al personale medico per i colloqui con l'utenza, collegati alla sala d'attesa da un disimpegno dotato di servizio e grandemente vetrato.

L'insieme di questi spazi deve manifestare la forte vocazione di polivalenza funzionale.

Un piccolo ufficio amministrativo è stato previsto in contiguità con gli ambienti destinati ai colloqui ed alle visite. Nello spazio che un tempo era destinato ad ingresso principale dalla via Manzoni, oggi si ripropone un grande ambiente (circa 50 mq) facilmente suddivisibile con l'inserimento di pareti mobili (particolarmente fonoassorbenti tipo Oddicini). Proprio per questo le aperture finestrate sono previste in maniera di consentire la realizzazione di quattro ambienti distinti di circa dieci metri quadri ciascuno.

In posizione baricentrica, ma al contempo riguardata, infatti è raggiungibile facilmente anche dall'ingresso su strada che poi immette direttamente ad un ampio vano scala servito da ascensore per il raggiungimento del primo e secondo piano.



**al piano primo e secondo, di nuova realizzazione:**

allo sbarco della piattaforma ascensore ed alla fine delle scale trovano sito tre distinti indirizzi, uno destinato all'assistente al piano e ad un locale servizi; un altro conduce ad ambienti che verranno messi a disposizione dei servizi territoriali e delle sue organizzazioni; sempre dal vano scala, allo sbarco dell'ascensore si accede al secondo piano destinato a Servizi Territoriali.

**Qualora si ottengano le necessarie deroghe urbanistiche è prevista la realizzazione di un piano terzo e quarto destinato ad ulteriori Servizi Territoriali.**

**CONTESTO PAESAGGISTICO E AREA D'INTERVENTO:**

Il lotto su cui ricade l'ex ambulatorio pneumologico ha una superficie totale di 1200 mq circa ha forma planimetrica irregolare assimilabile ad un trapezio con il lato maggiore prospettante sulla via Manzoni. La morfologia del terreno è prevalentemente pianeggiante. All'interno dell'area vengono rilevate diverse porzioni di superficie in terra battuta destinata a parcheggio degli automezzi Aziendali, mentre il resto dell'area è destinata a giardino con presenza di diverse piantumazioni arboree.

**IMPATTO SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI REALIZZATE:**

L'intervento, da realizzare è collocato all'interno dell'area di pertinenza dell'ex Ambulatorio pneumologico.

L'opera in progetto si ritiene adeguata da un punto di vista architettonico. Gli interventi previsti, la qualità dei materiali e le tecniche costruttive, si dovranno armonizzare al contesto ambientale e paesaggistico e non dovranno comportare diminuzione della qualità visiva e panoramica. L'impatto sul paesaggio interessato risulta piuttosto modesto e assolutamente poco invasivo.

Per quanto attiene al rischio paesaggistico, antropico e ambientale cui il contesto in esame è sottoposto, si ritiene che esso possieda notevoli capacità di accogliere i cambiamenti eseguiti senza effetti d'alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o di degrado della qualità complessiva.

Il citato intervento sul fabbricato, modifica la volumetria esistente e la sagoma dell'attuale edificio uniformandola alle volumetrie presenti nell'area fortemente urbanizzata; si ritiene ininfluenza sull'assetto naturalistico, geologico ed idrogeologico e non ha riflessi negativi sulle linee paesaggistiche dei luoghi.

**ELEMENTI DI MITIGAZIONE:**

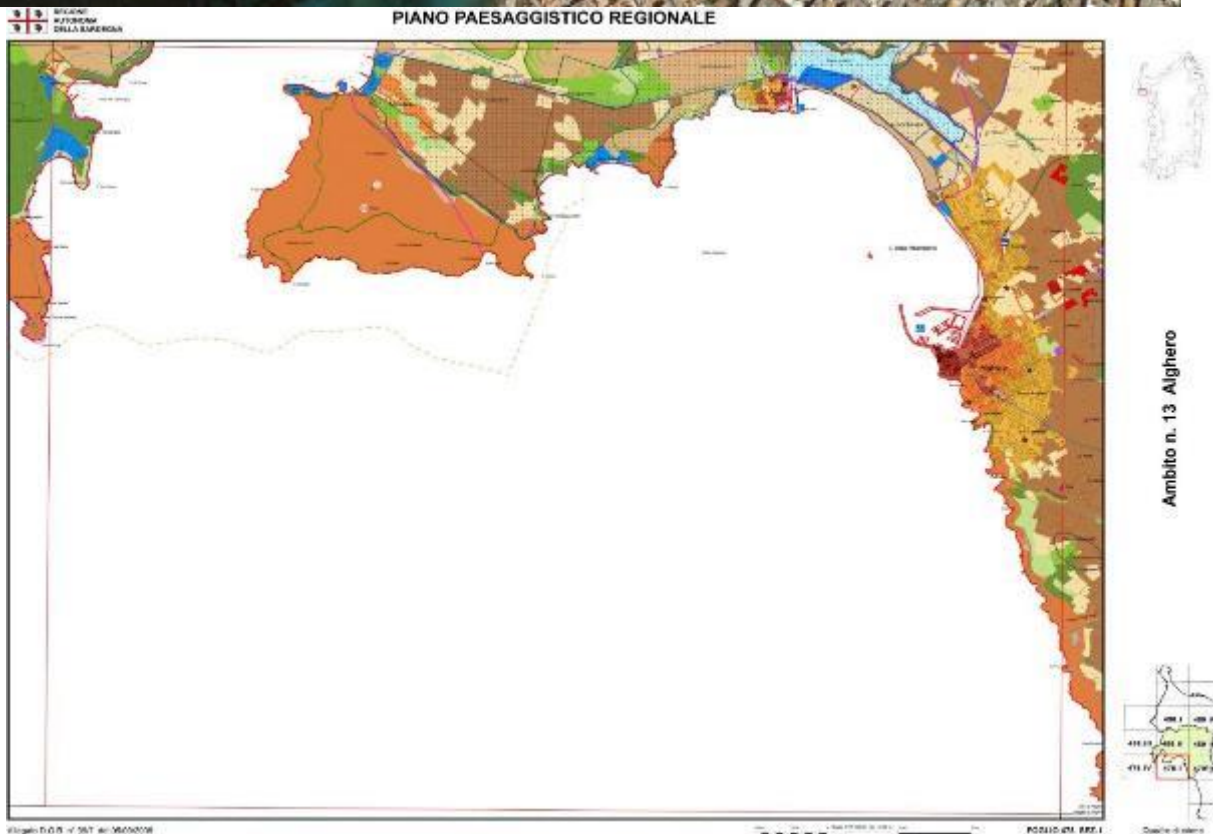
Considerato l'impatto dell'ampliamento in progetto nel contesto attuale, si ritiene non sia necessario mettere in atto opere di mitigazione allo scopo di contrastare il presumibile effetto negativo delle modifiche eseguite.

**COMPATIBILITÀ AL P.P.R.**

L'intervento risulta compatibile con le previsioni e le indicazioni del piano paesaggistico regionale in quanto l'ampliamento in progetto non modifica il carico ambientale.

Sarà comunque cura del Progettista incaricato accertare e definire eventuali criticità e la conformità del progetto alle normative vigenti.

La relazione del progetto preliminare dovrà contenere la verifica del perdurare, sino al momento della progettazione, della situazione nota al RUP in fase di redazione del presente documento.



**Ares Sardegna**  
Azienda Regionale della Salute  
Via Piero della Francesca n°1  
09047 Selargius (Ca)  
P.IVA e CF: 03990570925  
[direzione.generale@aressardegna.it](mailto:direzione.generale@aressardegna.it)  
[protocollo@pec.aressardegna.it](mailto:protocollo@pec.aressardegna.it)

**Direzione Dipartimento  
Area Tecnica**  
Via Amendola, 57  
07100 Sassari  
[areatecnica@aressardegna.it](mailto:areatecnica@aressardegna.it)  
[areatecnica@pec.aressardegna.it](mailto:areatecnica@pec.aressardegna.it)

**S.C.Area Tecnica Sassari-Olbia**  
**Sede Sassari:**  
Via Amendola, 57  
07100 Sassari  
**Sede Olbia:**  
Via Bazzoni Sircana 2/2a  
07026 Olbia  
[sc.areatecnica.so@aressardegna.it](mailto:sc.areatecnica.so@aressardegna.it)

#### **f) Funzioni che dovrà svolgere l'intervento**

L'intervento dovrà permettere all'Amministrazione la realizzazione di un edificio con destinazione sanitaria utilizzando la cubatura prevista nel lotto di proprietà ubicato in via Manzoni n. 66. Tale intervento dovrà tenere conto degli standard imposti dalla normativa regionale in materia di accreditamento delle strutture sanitarie.

#### **g) Requisiti tecnici da rispettare**

I requisiti tecnici da rispettare dovranno essere descritti negli elaborati progettuali, in modo tale da definire in maniera univoca descrizioni, caratteristiche dei materiali, norme tecniche e di unificazione, prove di collaudo, prestazioni attese sia in fase di costruzione e posa in opera che in fase di esercizio. Qualora in relazione alle specifiche scelte progettuali ed alla scelta dei materiali, da adottare d'accordo con la Stazione Appaltante, non fossero disponibili i necessari disciplinari tecnici, sarà cura del Progettista redigere i documenti in argomento.

Come evidenziato in linea di principio, la realizzazione dei lavori dovrà essere ispirata alla sostenibilità ambientale minimizzando l'impiego di risorse e di materiali non rinnovabili, al massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate e alla massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità tecnica dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

Alla conclusione di ciascuna fase di progettazione dovrà essere presentato uno specifico documento di cantierabilità redatto dal progettista, che tratti l'argomento in modo chiaro, esaustivo e adeguatamente dettagliato rispetto allo specifico livello di progettazione. Dovrà essere fatta particolare attenzione agli standard di qualità di prodotti e materiali impiegati dall'Azienda al fine di consentire, per quanto possibile, uniformità di ricambi rispetto a quelli correntemente in uso da parte dei manutentori. Analoga attenzione dovrà essere rivolta, da un punto di vista qualitativo, alle scelte per le soluzioni tecniche dei nuovi impianti, che dovranno consentire e garantire l'interfaccia di collegamento con gli impianti già esistenti. Da un punto di vista quantitativo, il dimensionamento dei nuovi impianti dovrà tenere conto del fatto che debbono essere allacciati alle utenze esistenti e questo presuppone che il progettista svolga una accurata verifica della sussistenza delle condizioni per poterlo fare, sia in termini di efficienza dell'esistente, sia in termini di disponibilità dimensionale. Le soluzioni tecniche e componenti edilizi e impiantistici dovranno essere conformi a criteri di facile ed economica manutenibilità, rapida e certa accessibilità, possibile modificabilità e sostituzione; questi aspetti dovranno essere dettagliatamente illustrati nel piano di manutenzione.

#### **h) Impatti dell'opera sulle componenti ambientali**

La progettazione dovrà essere improntata a mitigare al massimo gli effetti degli impatti sulle componenti ambientali.

Nel dettaglio, il progetto dell'accantieramento dovrà essere redatto contemplando misure atte ad evitare effetti negativi sull'ambiente e sul paesaggio.

Si dovrà prevedere, inoltre, un accurato studio della viabilità di accesso al cantiere al fine di contenere le interferenze con il traffico locale, il pericolo per le persone (in particolare modo per gli studenti e il personale della scuola), per le cose e per l'ambiente circostante.

Particolare attenzione sarà posta alle problematiche e alle soluzioni atte ad evitare il deflusso di eventuali inquinanti nella rete fognaria o sul terreno, la produzione di polveri, l'inquinamento acustico ed ambientale a danno dei fabbricati circostanti.

La progettazione dell'intervento dovrà poi essere predisposta per limitare il più possibile gli eventuali disagi connessi alla realizzazione delle opere, anche programmando gli interventi in modo da avere massima efficienza nella sequenza delle lavorazioni.

Quanto sopra dovrà essere esplicitato nel Piano di Sicurezza e Coordinamento redatto ai sensi delle

norme vigenti.

## **i) Fasi di progettazione da sviluppare**

### **FASE PROPEDEUTICA ALLA PROGETTAZIONE.**

L'attività progettuale, in particolare nella sua fase propedeutica, dovrà svolgersi secondo i seguenti steps che prevedono una stretta interrelazione con la struttura di destinazione e l'Area Tecnica.

#### **-Rilievo dello stato di fatto**

L'attività di rilievo sarà eseguita con tutti gli strumenti idonei alla conoscenza puntuale dell'area di progetto, nonché delle aree limitrofe sulle quali il progetto avrà diretta influenza. Sarà necessario un rilievo delle aree sulle quali insisteranno i nuovi impianti e le nuove canalizzazioni, nonché gli apparati da inserire. In fase di rilievo si registreranno inoltre i materiali componenti le strutture e le finiture in maniera tale da avere un quadro organico della situazione di fatto dell'area. L'Amministrazione fornirà il materiale grafico e documentale in suo possesso senza garanzia alcuna di correttezza dei dati che dovranno essere verificati in sede progettuale.

#### **-Analisi dello stato di consistenza**

Oltre al rilievo vero e proprio, in caso di necessità, andranno eseguiti saggi per valutare consistenza strutturale o presenza di impianti all'interno delle strutture. L'analisi dello stato di consistenza si propone di individuare le caratteristiche salienti dell'area di progetto e dell'edificio nel suo insieme, in maniera tale da raccogliere tutti i dati necessari alla definizione del progetto. Il rilievo fotografico servirà ad identificare e sottolineare le emergenze visibili dell'edificio nel suo insieme, in maniera tale da raccogliere un corpus di informazioni utili in fase di progettazione. In questa fase verranno inoltre fatte le opportune valutazioni sulla consistenza di materiali, strutture, finiture e impianti esistenti in maniera tale da giudicarne la possibilità di mantenimento, di recupero o di rimozione. Qualora fossero necessarie indagini strutturali invasive o meno, condotte con tecniche sperimentali quali prove di carico, rilievi magnetometrici, analisi di laboratorio, rilievi endoscopici, il Progettista dovrà segnalarne la necessità.

#### **-Raccolta e valutazione delle richieste formulate dai soggetti interessati e coinvolti nell'ambito della Progettazione.**

Al fine di rendere sicuro, funzionale e aggregato e consentire un abbattimento dei costi gestionali (manutenzione e approvvigionamento ad es.), la fase progettuale della stesura deve consentire una condivisione ed il contributo di tutti i soggetti che si relazionano con esso.

Questa attività si svolge attraverso visite in loco, con riunioni appositamente convocate, e con la compilazione di un questionario mirato al soddisfacimento delle funzioni, alla definizione delle caratteristiche estetiche e tecniche. Un progetto non condiviso, rimane avulso agli utilizzatori e genera disaffezione.

#### **-Valutazione della conformità normativa**

Il progettista dovrà verificare confrontandosi con l'Amministrazione competente la possibilità di realizzare oltre a quanto già consentito dalle norme vigenti un'ulteriore sopraelevazione mediante deroga allo strumento urbanistico. Nella successiva fase le richieste e necessità recepite nell'incontro preliminare vengono confrontate e relazionate con le normative vigenti in materia di antincendio, vincoli, impianti, strutture, edilizia, sicurezza al fine di ottenere un progetto funzionale e in regola.

#### **-Elaborazione Lay-out**

In rapporto alla specifica tipologia dell'intervento, a norma dell'art. 23 del codice dei contratti pubblici, la progettazione sarà articolata nei tre livelli di progetto di fattibilità tecnica ed economica, progetto definitivo e progetto esecutivo.

Dovranno essere predisposti i necessari elaborati per l'ottenimento del permesso di costruire, anche in deroga allo strumento urbanistico, con autorizzazione alla realizzazione dell'ulteriore sopraelevazione fino a cinque livelli fuori terra. Qualora si renda necessaria una deroga del PRG, sarà a carico di ARES la predisposizione dello studio ambientale necessario per una verifica di assoggettabilità a VAS della variante stessa.

Solo a seguito degli steps effettuati in precedenza si può dare luogo alla approvazione del lay-out, che prevede: una planimetria con l'impianto distributivo; un ingrandimento di una porzione tipo con relativi ipotesi di arredi (in scala adeguata); una scheda tecnica di definizione delle qualità e quantità dei componenti. Tale definizione avviene attraverso la convocazione degli interessati e la verbalizzazione di nuove e diverse o migliori indicazioni. Infatti è ancora in questa fase che è possibile mutare parametri senza interferire sostanzialmente con l'approfondimento di altri elaborati progettuali, limitando risorse e accelerando i tempi di consegna. Ultimati gli steps precedentemente descritti si può dare luogo alla approvazione del lay-out, che prevede:  una planimetria con l'impianto distributivo;  un ingrandimento di una porzione tipo con relativi ipotesi di arredi (in scala adeguata);  una scheda tecnica di definizione delle qualità e quantità dei componenti. Tale definizione avviene attraverso la convocazione degli interessati e la verbalizzazione di nuove e diverse o migliori indicazioni. Infatti è ancora in questa fase che è possibile mutare parametri senza interferire sostanzialmente con l'approfondimento di altri elaborati progettuali, limitando risorse e accelerando i tempi di consegna

Con la definizione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, l'intervento potrà essere inserito nell'elenco annuale del 2021 in sede di predisposizione del programma triennale dei lavori pubblici 2021-2023.

Gli elaborati sviluppati a livello di progetto definitivo dovranno costituire la documentazione necessaria alla predisposizione delle pratiche per l'ottenimento di autorizzazioni, concessioni, nulla osta, etc., da parte degli Enti competenti.

Il progetto esecutivo da porre a base di gara dei lavori dovrà contenere gli elementi eventualmente omessi nei due precedenti livelli a salvaguardia della qualità del progetto.

Il progetto dovrà essere redatto secondo quanto al D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., al fine di ottenere una completezza in termini procedurali e tecnico-amministrativi, nonché per acquisire tutte le autorizzazioni ed i pareri previsti dalla normativa vigente.

Nella stesura del computo metrico estimativo dovranno essere applicati, per quanto possibile, i prezzi contenuti nel vigente prezzario regionale delle opere pubbliche della Regione Sardegna; in assenza di questi o in caso di giustificata alternativa, si dovranno sviluppare opportune analisi ai sensi dell'art. 32, comma 2 del D.P.R. 207/2010. E' fatta salva l'applicazione dell'art. 22, comma 4 della Legge Regionale 8/2018. In base all'attuale scenario normativo, si richiama il disposto di cui all'articolo 26, commi 2 e 3 del DL 50/2022 e, pertanto, in assenza di prezzari aggiornati si dovrà tener conto dell'incremento del 20% rispetto all'ultimo prezzario al 31/12/2021. Eventuali nuove disposizioni che dovessero sopraggiungere prima della indizione della procedura di affidamento del contratto dei lavori comporteranno una revisione di tale indicazione.

Ciascuna fase progettuale dovrà essere completa di tutti gli elaborati prescritti all'art. 23, comma 3 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii, e al Capo I, Sezioni II, III e IV del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 e successive modifiche ed integrazioni.

I livelli di progettazione dovranno essere integrati con gli elaborati inerenti gli studi specialisticinecessari per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, nullaosta e assensi alla realizzazione delle opere previste in progetto.

I tempi assegnati per lo svolgimento di ciascuna fase progettuale, completa di tutti gli studi specialistici, sono i seguenti:

1. **PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ed ECONOMICA (PROGETTO PRELIMINARE** ai sensi D.P.R. 207/2010, art. 216 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.) dovrà essere consegnato entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di stipula del contratto per l'affidamento dei servizi di progettazione;
2. **PROGETTO DEFINITIVO** dovrà essere consegnato entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di ricevimento dell'apposito Ordine di Servizio del Responsabile del Procedimento;
3. **PROGETTO ESECUTIVO** dovrà essere consegnato entro 20 (venti) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di ricevimento dell'apposito Ordine di Servizio del Responsabile del Procedimento. Nel corso dello svolgimento di ciascuna fase progettuale, il Progettista dovrà informare per iscritto il Responsabile del Procedimento ogni trenta giorni naturali e consecutivi sull'avanzamento della progettazione delle opere.

Il conteggio dei giorni avrà inizio, per quanto attiene al primo livello di progettazione, dalla data di sottoscrizione del contratto di affidamento del servizio, mentre il termine per la consegna dei progetti definitivo ed esecutivo decorre dalla data di ricezione della notifica di approvazione dei precedenti livelli, intesi come progetto di fattibilità tecnico-economica (progetto preliminare) per l'avvio del progetto definitivo e progetto definitivo per l'avvio del progetto esecutivo.

Resterà in capo al tecnico incaricato l'eventuale aggiornamento degli elaborati della progettazione, in qualsiasi livello questo sia richiesto, necessario ad adeguare gli elaborati a eventuali prescrizioni da parte degli Enti terzi chiamati ad esprimersi sul progetto.

La tempistica per la redazione del Progetto Esecutivo comprende anche la redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento previsto dall'articolo 100 del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii..

Nella progettazione dell'intervento dovranno essere rispettate tutte le leggi, regolamenti e norme tecniche in materia di appalti pubblici, pertanto dovranno essere predisposti tutti gli elaborati ivi previsti e secondo le modalità nella medesima regolamentate.

Dovrà altresì essere rispettato appieno quanto dettato dai regolamenti a livello locale e quantoprescritto dagli Enti territorialmente competenti.

Durante la progettazione dovranno essere individuati, per il rispetto della legislazione nazionale, regionale, provinciale e locale, tutti gli Enti preposti all'approvazione delle diverse fasi progettuali. La Verifica della progettazione sarà effettuata contestualmente ai vari livelli, come previsto all'art.26 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., linee guida ANAC n. 3, punto 5.1.4, lettera j.

La Validazione sarà effettuata ai sensi dell'art. 26, comma 8 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii..

### **I) Livelli di progettazione da sviluppare ed elaborati da redigere**

Si riportano nei paragrafi seguenti gli elenchi degli elaborati descrittivi e grafici da redigere per ciascun livello di progettazione.

Gli elaborati progettuali dovranno riportare tutti i contenuti stabiliti dalle seguenti disposizioni: D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 capo I Sezioni III,IV; D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii.

**Progetto di fattibilità tecnica ed economica** — progetto preliminare (art. 17 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207)

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica — progetto preliminare, con riferimento ai punti dell'art. 17 del DPR 207/10, dovrà essere completo dei seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa;
- b) relazione tecnica;
- c) studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera, corredata da dati

bibliografici, accertamenti ed indagini preliminari quali quelle storiche archeologiche ambientali, topografiche, geologiche, idrologiche, idrauliche, geotecniche e sulle interferenze e relative relazioni ed elaborati grafici — atti a pervenire ad una completa caratterizzazione del territorio ed in particolare delle aree impegnate;

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.

Il progetto di fattibilità tecnico economica — progetto preliminare dovrà definire compiutamente le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire.

Gli elaborati progettuali dovranno riportare i criteri di scelta della soluzione prospettata in base alla valutazione delle eventuali soluzioni possibili, della sua fattibilità amministrativa e tecnica, accertata attraverso le indispensabili indagini di prima approssimazione e dei costi, da determinare in relazione ai benefici previsti, nonché le caratteristiche dimensionali principali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare.

Oltre a quanto sopra esposto, il progetto dovrà necessariamente contenere quanto all'art. 27, commi 3 e 4, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., in riferimento al progetto delle interferenze.

#### **Progetto definitivo** (art. 24 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207)

Il progetto definitivo dovrà essere completo dei seguenti elaborati (con riferimento ai punti dell'art. 24 del DPR 207/10), salva diversa motivata determinazione del responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 15, comma 3, anche con riferimento alla loro articolazione:

- relazione generale;
- relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
- elaborati grafici;
- calcoli delle strutture e degli impianti secondo quanto specificato all'articolo 28, comma 2, lettere h) ed i);
- disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- computo metrico estimativo;
- aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza;

Il progetto definitivo, redatto sulla base delle indicazioni del progetto preliminare approvato ed in 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.

Il progetto definitivo dovrà essere completo di tutta la documentazione necessaria per la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) al Comune di Alghero, necessaria per la realizzazione delle opere.

Il progetto definitivo, redatto sulla base delle indicazioni del progetto preliminare approvato ed in 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.

Il progetto definitivo dovrà essere completo di tutta la documentazione necessaria per la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) al Comune di Alghero, necessaria per la realizzazione delle opere.

Oltre a quanto sopra esposto, il progetto definitivo dovrà necessariamente contenere quanto all'art. 27, comma 5, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., in riferimento al progetto delle interferenze.

### **Progetto esecutivo**

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 provvisoriale. 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.

Il progetto esecutivo (con riferimento ai punti dell'art. 33 del DPR 207/10), è composto dai seguenti elaborati:

- 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 di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e quadro di incidenza della manodopera;
- computo metrico estimativo e quadro economico;
- crono-programma;
- elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- schema di contratto e capitolato speciale di appalto.

Oltre a quanto sopra esposto, il progetto esecutivo dovrà necessariamente contenere quanto alle norme CEI 0-2 del 2002.

Principi comuni alla progettazione e norme tecniche

I principi da seguirsi per la redazione della progettazione, nei livelli di cui all'articolo precedente, e le norme tecniche, di cui all'art. 15 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

## **4 ASPETTI ECONOMICI FINANZIARI**

Il costo dei lavori è stato stimato parametricamente in relazione al tipo di intervento. La stima è stata effettuata nelle due ipotesi: di realizzazione delle opere con la volumetria attualmente realizzabile in base allo strumento urbanistico comunale nonché nell'ipotesi in cui possano essere realizzati maggiori volumi con un progetto in deroga allo strumento urbanistico.



<b>intervento via Manzoni-Alghero-IPOTESI 1</b>			
<b>OPZIONE 1- secondo PRG</b>	Superficie lorda (m2)	Costo parametrico a m2	
n. 5 livelli fuori terra	1088,00	€ 1.600,00	€ 1.740.800,00
autorimessa interrata	333,00	€ 1.000,00	€ 333.000,00
	volume (m3)	costo unitario	
demolizione fabbricato	1198,80	€ 45,00	€ 53.946,00
<b>TOTALE importo lavori</b>			<b>€ 2.127.746,00</b>

<b>intervento via Manzoni-Alghero-IPOTESI 2</b>			
<b>OPZIONE 2- variante in deroga PRG</b>	Superficie lorda (m2)	Costo parametrico a m2	
n. 3 livelli fuori terra	1754,00	€ 1.600,00	€ 2.806.400,00
autorimessa interrata	333,00	€ 1.000,00	€ 333.000,00
	volume (m3)	costo unitario	
demolizione fabbricato	1198,80	€ 45,00	€ 53.946,00
<b>TOTALE importo lavori</b>			<b>€ 3.193.346,00</b>

Il finanziamento a copertura del presente intervento fa riferimento alla Delibera della Giunta Regionale n.46/21 del 25.11.2021 avente ad oggetto: "Finanziamenti in conto capitale delle Aziende Sanitarie. Assegnazione risorse all'Azienda per la tutela della salute per l'intervento di riqualificazione e sopraelevazione della struttura sanitaria in Via Manzoni ad Alghero".

Tipologia di procedura: procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara;

Tipologia di contratto: *a corpo e misura*

Tipologia di contratto per la realizzazione dell'opera:

Appalto di lavori ai sensi dell'art 3 comma 1 lettera (II) sub 1) del D.Lgs 50/2016 (il contratto ha ad oggetto l'esecuzione di lavori sulla base del progetto esecutivo. La divisione in lotti non verrà applicata in quanto, per ragioni di unitarietà dell'intervento in funzione delle lavorazioni interconnesse, di riduzione del rischio da interferenze ed esigenze temporali stringenti, è necessario un solo appalto dei lavori in capo ad unico appaltatore.

Il costo dell'intervento è di complessivi € 4.700.000,00 di cui € 3.193.346,00 per lavori e oneri per la sicurezza e € 1.506.654 per somme a disposizione dell'amministrazione.

Il quadro sintetico dei limiti finanziari da rispettare è il seguente:

	<b>IMPORTI</b>	
<b>A - IMPORTO ESECUZIONE LAVORI E SICUREZZA</b>	<b>IMPORTI</b>	
A1- LAVORI SOGGETTI A RIBASSO	€	3.070.525
A2 - COSTO SICUREZZA	€	122.821
<b>TOTALE A - SOMMA IMPORTO LAVORI E SICUREZZA (A1+A2)</b>		<b>€ 3.193.346</b>
<b>B - SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
Imprevisti	€	91.389
Indagini	€	30.000
VIARC, geologo, progettazione/CSP, DL/CSE (ipotesi 1)	€	453.621
VIARC, geologo, progettazione/CSP, DL/CSE: maggior importo (ipotesi 2)	€	154.412
verifica del progetto (art. 26 dlgs 50/2016)	€	98.878
collaudo (tecnico-amministrativo, statico, tecnico funzionale degli impianti)	€	68.913
APE	€	9.270
accatastamento	€	4.500
Cassa previdenziale su spese tecniche 4%	€	31.584
incentivo Art. 113 D.Lgs. 50/2016 (80% del 2%)	€	51.094
Spese per commissioni giudicatrici (IVA inclusa)	€	5.000
contributo gara ANAC, spese pubblicazione	€	8.000
IVA su lavori 10%	€	319.335
IVA su spese tecniche 22%	€	180.659
<b>TOTALE B (Somme a disposizione)</b>		<b>€ 1.506.654</b>
<b>TOTALE GENERALE (A+B)</b>		<b>€ 4.700.000</b>

L'importo lavori considerato è quello stimato nell'ipotesi di realizzabilità di cinque livelli fuori terra con incremento della volumetria rispetto a quanto sarebbe attualmente possibile realizzare in conformità allo strumento urbanistico; ossia nell'ipotesi di autorizzazione alla realizzazione all'intervento in variante al piano.

I lavori sono riconducibili alle seguenti categorie e ID delle opere di cui all'allegato al DM 17/6/2022 cui fare riferimento per la stima del valore dei servizi tecnici di progettazione, direzione lavori, verifica e collaudo.

<b>Categoria</b>	<b>ID delle opere</b>	<b>Valore delle opere</b>
EDILIZIA	E10	€ 1.145.201
IMPIANTI	IA.01	€ 270.302
IMPIANTI	IA.02	€ 334.346
IMPIANTI	IA.03	€ 513.606
STRUTTURE	S03	€ 929.890
		<b>€ 3.193.346,00</b>

Il calcolo dei corrispettivi dei servizi tecnici è riepilogato negli allegati al presente documento. In questa fase il valore dei servizi di verifica e collaudo, inserito nel quadro economico, è stato calcolato con riferimento all'importo massimo previsto per i lavori.

Relativamente al servizio di progettazione e direzione lavori valgono le seguenti considerazioni.

Ai sensi dell'art. 101, comma 2, del D.Lgs. 50/2016 il direttore lavori verrà incaricato prima dell'avvio della procedura per l'affidamento del contratto dei lavori.

Ai sensi dell'art. 111, comma 1, del medesimo decreto qualora non sia possibile individuare il direttore lavori tra il personale di ARES e a soggetti di altre pubbliche amministrazioni, potrà essere incaricato il progettista.

Le prestazioni relative alla fase esecutiva dei lavori sono da ritenersi opzionali.

Così pure è da considerarsi opzionale la progettazione delle maggiori opere qualora sia possibile ottenere l'autorizzazione a realizzare i lavori con variante dello strumento urbanistico comunale (ipotesi 2).

Pertanto, in relazione alle opzioni contrattuali, si prevede:

- opzione 1: sola progettazione di fattibilità tecnica ed economica, definitiva ed esecutiva per opere attualmente compatibili con lo strumento urbanistico comunale: € 296.281,77 (calcoli da eseguirsi al netto del ribasso di gara);
- opzione 2: qualora venisse attivata l'opzione relativa alle prestazioni relative all'esecuzione dei lavori, con riferimento alle opere attualmente compatibili con lo strumento urbanistico comunale, l'importo, comprensivo dell'opzione, sarà ricalcolato in € 453.621,41 (calcoli da eseguirsi al netto del ribasso di gara);
- opzione 3: sola progettazione di fattibilità tecnica ed economica, definitiva ed esecutiva per opere in deroga allo strumento urbanistico comunale; l'importo, comprensivo dell'opzione, sarà ricalcolato in € 397.328,76 (calcoli da eseguirsi al netto del ribasso di gara);
- opzione 4: qualora venga attivata l'opzione di incarico per le attività che attengono alla fase esecutiva e con riferimento alle opere in deroga allo strumento urbanistico comunale, l'importo, comprensivo dell'opzione, sarà ricalcolato in € 608.033,75 (calcoli da eseguirsi al netto del ribasso di gara).

Nell'ipotesi in cui si decida di presentare richiesta di permesso di costruire in deroga e questo non venga approvato dall'Amministrazione comunale al progettista verrà riconosciuto l'onorario per la progettazione sino a livello di approfondimento che si fosse reso necessario. Tale onorario sarà riferito ad un importo lavori comprensivo delle maggiori opere in deroga al PRG. La successiva progettazione dovrà essere limitata ai lavori approvati e, così pure la quantificazione del corrispettivo.

Il servizio, il cui valore comprensivo di tutte le opzioni, è pari a € 608.033,75, sarà affidato con procedura aperta di cui all'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e con il criterio del miglior rapporto qualità prezzo.

## 5 Cronoprogramma

Per quanto attiene i tempi di realizzazione si allega tempistica prevista a decorrere dall'effettiva disponibilità dell'immobile e del relativo finanziamento.



Soggetto attuatore: Azienda per la Tutela della Salute

Importo finanziato € 4.700.000,00

Intervento: Riqualificazione e sopraelevazione della struttura sanitaria sita in Via Manzoni ad Alghero

CUP:

Cronoprogramma procedurale e finanziario			
Anno di riferimento	1° anno 2022	2° anno 2023	3° anno 2024
Avanzamento finanziario	€ 650 000,00	€ 1 850 000,00	€ 2 200,00
Avanzamento procedurale	1° anno 2022	2° anno 2023	3° anno 2024
<b>OPERE PUBBLICHE</b>			
Nomina RUP	GENNAIO		
Richiesta CUP	GENNAIO		
Documento Preliminare alla Progettazione	GENNAIO		
<b>1. Procedure di gara Servizi di Architettura e Ingegneria - Indizione</b>			
Pubblicazione Bandi, Capitolati, disciplinari di gara ecc.	GENNAIO GIUGNO		
<b>2. Progetto di fattibilità tecnica ed economica</b>			
Approvazione progetto di fattibilità tecnica ed economica	AGOSTO		
<b>3. Progetto definitivo</b>			
Approvazione progetto definitivo	OTTOBRE		
<b>4. Fase autorizzativa</b>			
Indicare se del caso le diverse autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'intervento	OTTOBRE		
<b>5. Progetto esecutivo</b>			
Approvazione progetto esecutivo	NOVEMBRE		
<b>6. Procedure di gara - Indizione</b>			
Pubblicazione Bandi, Capitolati, disciplinari di gara ecc.	DICEMBRE		
<b>7. Procedure di gara - Aggiudicazioni</b>			
Proposte di aggiudicazione		GENNAIO MAGGIO	
Aggiudicazioni		GIUGNO	
<b>8. Stipulazione contratti</b>			
Stipulazione contratti		LUGLIO	
<b>9. Esecuzione/Realizzazione</b>			
Consegna dei lavori		LUGLIO	
<b>ANTICIPAZIONE</b>			
I SAL		LUGLIO	
II SAL		LUGLIO DICEMBRE	
III SAL			GENNAIO MARZO
IV SAL			APRILE GIUGNO
Conclusioni dei lavori			LUGLIO SETTEMBRE
<b>10. Collaudi</b>			
Collaudi in corso d'opera		LUGLIO DICEMBRE	GENNAIO SETTEMBRE
Collaudi finali/Certificati di regolare esecuzione LAVORI			NOVEMBRE
Avvio istruttoria per accreditamenti sanitari			NOVEMBRE
<b>11. Chiusura operazioni/ Funzionalità</b>			
Chiusura operazioni			NOVEMBRE
Funzionalità			DICEMBRE

Data: 17/12/2021

Firma digitale del RUP

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Luciano Sechi

IL DIRETTORE DELL'AREA TECNICA SASSARI OLBIA  
Ing. Paolo Tauro

IL DIRETTORE SANITARIO DELL'ASL DI SASSARI  
Dott. Vito Laspina

IL DIRETTORE GENERALE DELL'ASL DI SASSARI  
Dott. Flavio Sensi