DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE
(*D.Lgs. 36/23, Art.41, allegato I.7 Art.3*)

IMPORTO FINANZIATO € 5.000.000,00

Responsabile Unico del Progetto: geom. Stefano Scarpa

DELIBERA n. 7/51 del 12.02.2019 (app.ne preliminare) –
DELIBERA n. 22/21 del 20.06.2019 (app.ne definitiva)
DELIBERA n. 48/19 del 29.11.2019 –
DELIBERA G.R. n. 14/9 del 13.4.2023 (rimodulazione)

RIQUALIFICAZIONE, ADEGUAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO SANITARIO "EX OSPEDALE CONTI IN SASSARI". - N.P. 7 RIPRISTINO DELLE COPERTURE DEI PADIGLIONI E DEL TUNNEL DI COLLEGAMENTO E CONTESTUALE RIFACIMENTO INTERNO DI PARTE DELLO STESSO

CIG …… **CUP J82C23000290002**

IL RUP
Geom. Stefano Scarpa

STEFANO SCARPA
Firmato digitalmente da STEFANO SCARPA
Data: 2025.05.12 08:54:19 +02'00'

ASL SASSARI – SC TECNICA, MANUTENTIVA, LOGISTICA E MAGAZZINI
Via Amendola n°57 - 07100 Sassari (SS) –
Email: areatecnica@aslsassari.it Email-PEC : sc.tecnicomlm@pec.aslsassari.it

Sommario

SOMMARIO **2**
PREMESSA **3**
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE **3**
Descrizione del comparto edilizio e stato dei luoghi. 3
Inserimento urbanistico e ricognizione dei vincoli. 14
Identificativi catastali 18
Situazione giuridica della proprietà 19
QUADRO ESIGENZIALE **19**
Obiettivi dell'intervento e bisogni da soddisfare 19
Obiettivi relativi alla sicurezza e al rispetto normativo 20
Obiettivi estetici 21
Obiettivi connessi alla scelta delle tecnologie costruttive 21
Obiettivi relativi alla dotazione tecnologica 21
Obiettivi relativi al contenimento energetico e alla sostenibilità ambientale 21
Obiettivi relativi alla gestione e manutenzione delle opere 22
QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO **22**
Regole e norme tecniche da rispettare. 22
IMPIANTI 25
Normativa di settore 25
Criteri Ambientali Minimi (CAM) 26
Vincoli di legge 26
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI **26**
Lavori di ristrutturazione e risanamento conservativo 26
MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO **27**
Progettazione, direzione lavori e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione 27
Progetto di fattibilità tecnica ed economica. 29
Progetto Esecutivo 30
Verifica della progettazione 31
Disposizioni in merito alla Direzione Lavori 32
Disposizioni in merito al collaudo delle opere 32
LIMITI FINANZIARI **32**
Stima importo lavori 32
Classi e categorie delle opere 33
Stima corrispettivi servizi di ingegneria e architettura 33
Quadro economico 34
Fonti di finanziamento 35
PROCEDURA SCELTA CONTRAENTE **35**
Modalità affidamento servizi tecnici 35
Modalità appalto esecuzione lavori. 35
CRONOPROGRAMMA **36**
ALLEGATI **36**

PREMESSA

Con le Delibere di Giunta Regionale della Regione Autonoma della Sardegna, DGR n. 7/51 del 12.02.2019 (app.ne preliminare), DGR n. 22/21 del 20.06.2019 (app.ne definitiva), DGR n. 48/19 del 29.11.2019, DGR n. 48/19 del 29.11.2019 e con la Delibera di Giunta Regionale n. 14/9 del 13.4.2023 (rimodulazione) è stato rimodulato il finanziamento riguardante i lavori di "RIQUALIFICAZIONE, ADEGUAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO SANITARIO "EX OSPEDALE CONTI IN SASSARI". - N.P. 7 RIPRISTINO DELLE COPERTURE DEI PADIGLIONI E DEL TUNNEL DI COLLEGAMENTO E CONTESTUALE RIFACIMENTO INTERNO DI PARTE DELLO STESSO". - N.P. 7, il cui costo complessivo è stato stimato in € 5.000.000,00.

La presente relazione, redatta ai sensi dell'allegato I.7, comma 3, del D.Lgs. 36/23, rappresenta il Documento di Indirizzo alla Progettazione sulla base del quale verranno avviati i servizi di architettura e ingegneria relativi ai lavori necessari all'attuazione dell'intervento in oggetto.

Denominazione dell'intervento:

RIQUALIFICAZIONE, ADEGUAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO SANITARIO "EX OSPEDALE CONTI IN SASSARI". - N.P. 7 RIPRISTINO DELLE COPERTURE DEI PADIGLIONI E DEL TUNNEL DI COLLEGAMENTO E CONTESTUALE RIFACIMENTO INTERNO DI PARTE DELLO STESSO.

Ubicazione dell'intervento:

L'intervento è localizzato in Sassari (SS) – Via Giagu 7.

Codice NUTS: ITG25

Stazione Appaltante:

Asl n. 1 - Sassari

Telefono 079/2062814

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Descrizione del comparto edilizio e stato dei luoghi.

L'intervento riguarda il ripristino delle coperture degli immobili individuati con le lettere E, F, G, H e I e del relativo tunnel di collegamento, oltre al rifacimento interno di parte dello stesso, come meglio indicato nello stralcio planimetrico sotto riportato, ubicati all'interno del complesso denominato Ex Ospedale Conti, sito in Via Giagu 7 a Sassari. All'interno del complesso sono già presenti uffici amministrativi e sanitari sempre di proprietà dell'Azienda sanitaria sassarese.

Lo scopo dei lavori è quello di riqualificare l'intero edificio e adeguare, per ciò che concerne caratteristiche tecniche e

distributive, la destinazione d'uso ad ambulatori alla normativa di riferimento nonché alle necessità specifiche rappresentate dalla Direzione Sanitaria della ASL 1 di Sassari.

L'ex ospedale Conti è un ospedale storico di Sassari, già sanatorio per la tubercolosi e ora poliambulatorio della ASL di Sassari.

Il compendio immobiliare fa parte di un appezzamento quadrangolare della superficie di ha. 05.32.70 circa ed è costituito da edifici con tipologia architettonica "a stecca" risalenti al primo Novecento e caratterizzati da forme neoclassiche sobrie e lineari. Detti edifici, riuniti ad anello, sono posti attorno ad un'area centrale adibita a giardino e completamente circondati dal verde e sono collegati tra loro da un lungo corridoio centrale vetrato che, dal corpo A (poliambulatorio in servizio) si dirama verso i padiglioni posti a pettine: quattro a sinistra e tre a destra, come meglio si evince dalla planimetria allegata. Gli edifici in questione versano in totale stato di abbandono.

I corpi C, D, E ed F sono padiglioni con verande che corrono per tutta la lunghezza di un lato di ogni edificio, e hanno ciascuno una superficie coperta di m2 1.387 (edificio m2 1.187 e veranda di m2 200 circa), una superficie calpestabile pari a mq 950 e un'altezza alla gronda di ml 5.00 circa.

I corpi G ed H, collegati anch'essi dal tunnel coperto, sono privi di veranda e hanno una superficie coperta pari a m2 1.108 ciascuno, una superficie calpestabile pari a mq 950 ed un'altezza alla gronda di ml 5.50 circa.

Gli edifici sin ora elencati, tutti ad un piano, presentano similitudini anche dal punto di vista costruttivo: la struttura portante è in blocchi di tufo dello spessore medio di circa m 0,60 la quale insiste su un piano di calpestio realizzato con massetto in cemento; detta struttura sovrasta un vespaio in pietrame contenuto da una zoccolatura perimetrale a vista in trachite di altezza variabile, per via del leggero pendio del terreno.

Buona parte dei locali interni, tranne il corpo I che ne è privo, presentano tre tipi di controsoffitto: il primo è costituito da graticciato orizzontale in legno ancorato al tetto mediante tiranti in ferro e rete metallica a maglia fitta, completamente intonacata; il secondo è costituito da solai orizzontali tipo "SAP" autoportanti intonacati; il terzo, realizzato in zone limitate, è formato da travi IPE in ferro e tavelle intonacate. Le coperture sono a doppio padiglione, realizzate con struttura portante in travi di legno, graticciato e manto di tegole "embrice" in laterizio; le grondaie sono a canale interno; gli infissi interni sono in legno a partiture sia cieche che vetrate mentre gli infissi esterni sono in legno verniciato con scuri interni o persiane avvolgibili; alcune finestre sono munite di inferriate. Le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate.

Per ciò che riguarda gli impianti lo stato attuale vede l'impianto idrico realizzato con tubazioni in ferro zincato, l'impianto di riscaldamento, di tipo tradizionale centralizzato, realizzato con tubazioni di rete in ferro e corpi scaldanti in ghisa e l'impianto elettrico risalente all'epoca della costruzione.

Il tunnel di collegamento ai vari padiglioni e le verande presentano le stesse caratteristiche costruttive con la differenza che la copertura è costituita da un unico solaio piano tipo "SAP" come precedentemente descritto, a terrazza con strato impermeabilizzante bituminoso.

padiglioni E, F, G, H e I, oggetto della presente relazione, sono accessibili sia dal tunnel di collegamento attraverso l'attuale poliambulatorio, sia dagli ingressi dell'area di pertinenza esterna, tramite gradinate. Allo stato attuale tutte le coperture di tali immobili, alcune in parte crollate, evidenziano problemi statici molto accentuati a cause delle notevoli

infiltrazioni delle acque meteoriche e dalla presenza di piante arboree.

VISTA INTERNA DEL TUNNEL DI COLLEGAMENTO

VISTA INTERNA DEL TUNNEL DI COLLEGAMENTO

VISTA INTERNA DEL TUNNEL DI COLLEGAMENTO

VISTA ESTERNA DEL TUNNEL DI COLLEGAMENTO

VISTA ESTERNA DEL TUNNEL DI COLLEGAMENTO

VISTA PADIGLIONE E

VISTA PADIGLIONE E

VISTA PADIGLIONE G

VISTA PADIGLIONE G

VISTA PADIGLIONE I

VISTA PADIGLIONE I

VISTA PADIGLIONE H

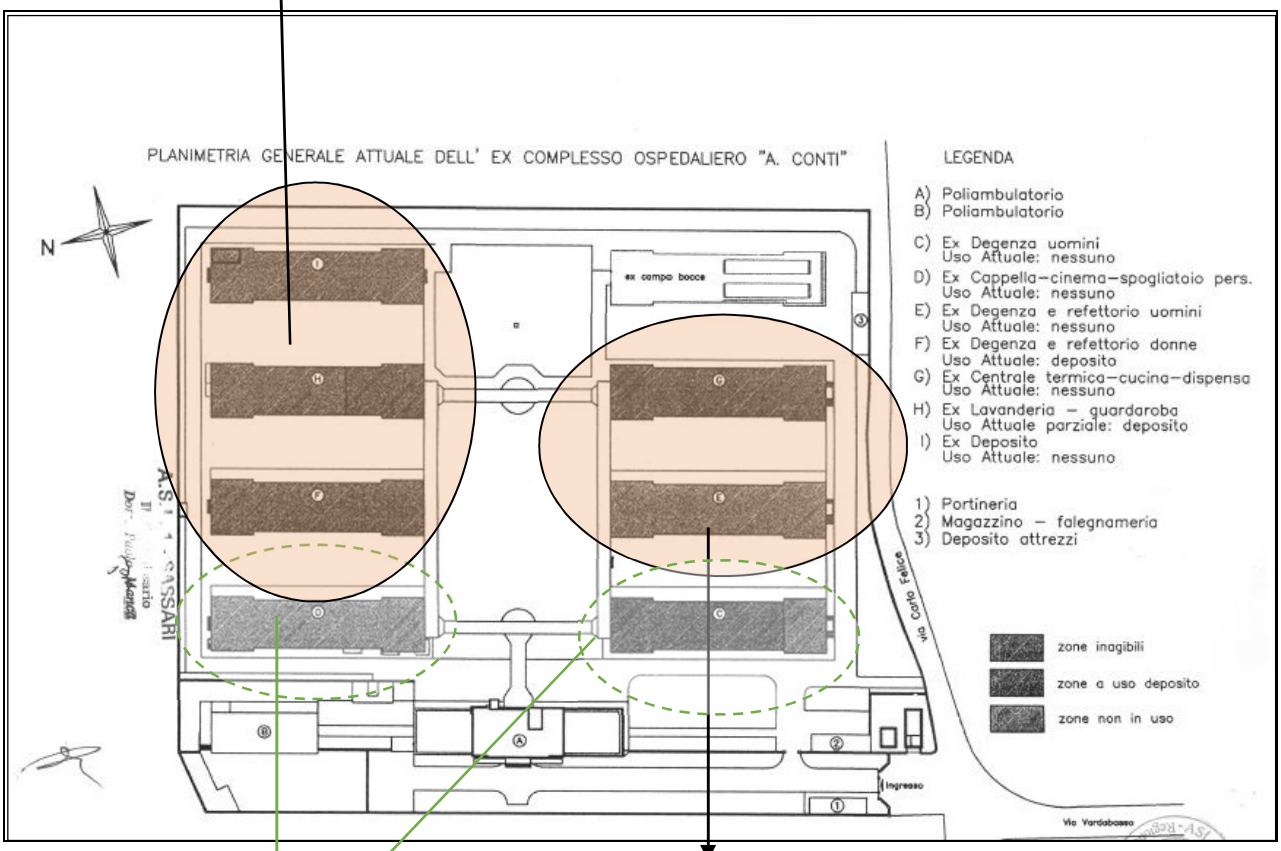
VISTA PADIGLIONE H

VISTA PADIGLIONE F

VISTA PADIGLIONE F

STRALCIO PLANIMETRICO FABBRICATI

CORPI F, H e I



CORPI E e G

CORPI C e D (interessati dai lavori del PNRR)

VISTA AEREA

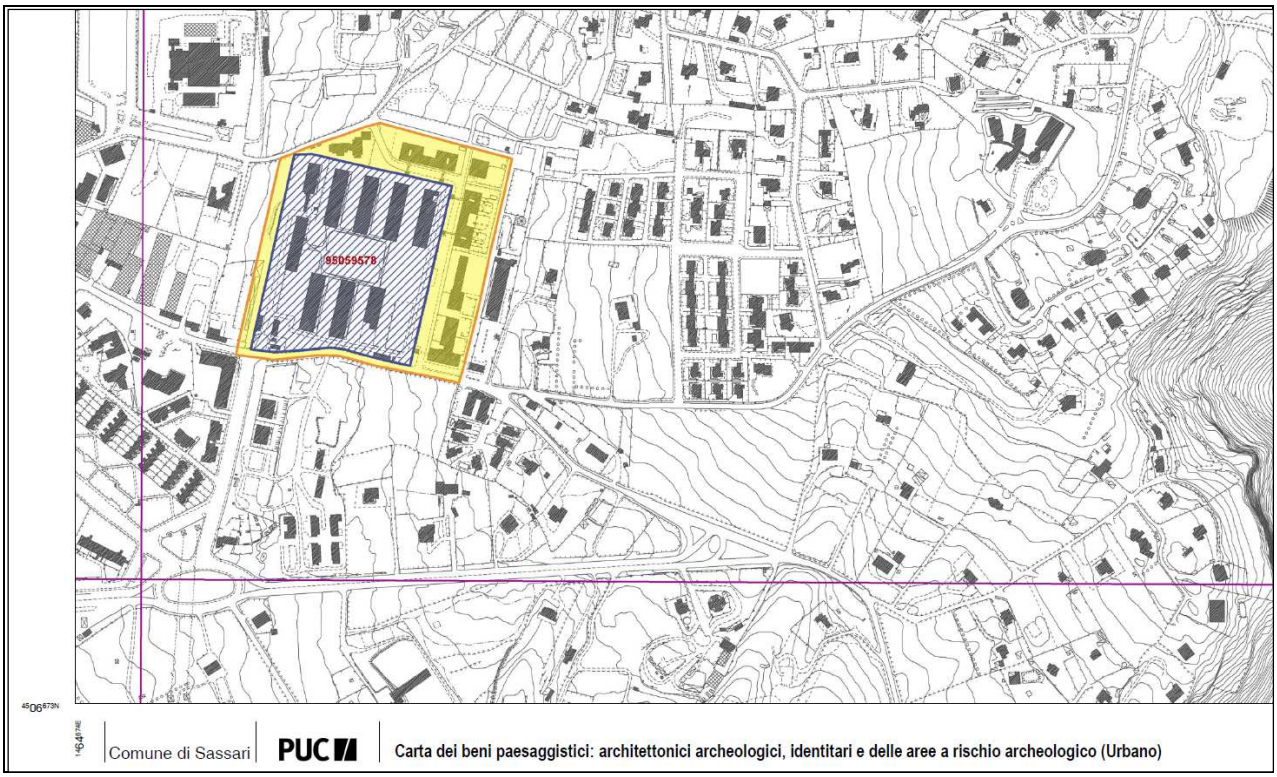
Inserimento urbanistico e ricognizione dei vincoli.

Il Piano Urbanistico Comunale di Sassari identifica l'area del fabbricato all'interno della zona "G1.2.1", riservata ad attrezzature di servizio pubbliche e private, che comprendono laboratori, ospedali e cliniche, regolata dagli artt. 53-55 delle norme tecniche di attuazione secondo cui "…*Si tratta di aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, termovalorizzatori e simili (D.A. 20.12.1983 n° 2266/U)….*".

ESTRATTO P.U.C.

Dal PUC, si evince che il complesso denominato "EX Sanatorio Conti" è classificato come bene Identitario (ID

Univoco Bene Radice: 95059578) (L'art 5, c. 5, delle NTA del PPR definisce beni identitari quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda, del suo paesaggio e della sua identità) pertanto, qualunque intervento dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'ufficio Tutela del Paesaggio della Regione Sardegna e della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Sassari e Nuoro.



Estratto della tavola Tav_6.2.1.14 del PUC

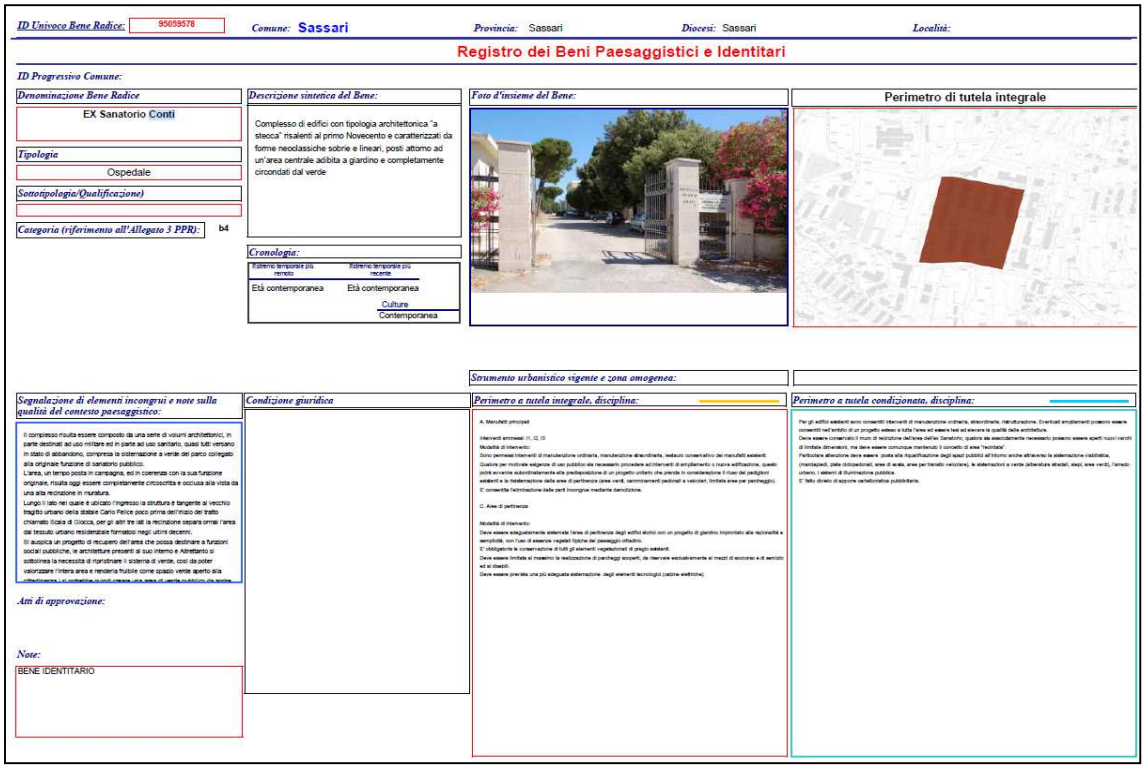
Dalla scheda relativa al bene identitario "Bene Radice 95059578" si evidenzia che gli interventi ammessi sono: **I.1, I.2, I.3** come di seguito specificato:

I.1 "Interventi di manutenzione ordinaria": ossia le opere di riparazione, rinnovamento sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

I.2 "Interventi di manutenzione straordinaria": ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

I.3 "Interventi di restauro e di risanamento conservativo": ossia interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle

esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.



ID Univoco Bene Radice: 95059578 | Comune: Sassari | Provincia: Sassari | Diocesi: Sassari | Località:

Registro dei Beni Paesaggistici e Identitari

ID Progressivo Comune:

Denominazione Bene Radice: EX Sanatorio Conti

Tipologia: Ospedale

Sottotipologia/Qualificazione)

Categoria (riferimento all'Allegato 3 PPR): b4

Descrizione sintetica del Bene: Complesso di edifici con tipologia architettonica "a stecca" risalenti al primo Novecento e caratterizzati da forme neoclassiche sobrie e lineari, posti attorno ad un'area centrale adibita a giardino e completamente circondati dal verde

Cronologia: Riferimento temporale più remoto: Età contemporanea; Riferimento temporale più recente: Età contemporanea; Culture: Contemporanea

Foto d'insieme del Bene:

Perimetro di tutela integrale

Strumento urbanistico vigente e zona omogenea:

Segnalazione di elementi incongrui e note sulla qualità del contesto paesaggistico:

Il complesso risulta essere composto da una serie di volumi architettonici, in parte destinati ad uso militare ed in parte ad uso sanitario, quasi tutti versano in stato di abbandono, compresa la sistemazione a verde del parco collegato alla originale funzione di sanatorio pubblico.
L'area, un tempo posta in campagna, ed in coerenza con la sua funzione originale, risulta oggi essere completamente circoscritta e occlusa alla vista da una alta recinzione in muratura.
Lungo il lato nord quale è ubicato l'ingresso la struttura è tangente al vecchio tragitto urbano della stabiae Carlo Felice poco prima dell'inizio del tratto chiamato Ficola di Giocca, per gli altri tre lati la recinzione separa ormai l'area dal tessuto urbano residenziale formatosi negli ultimi decenni.
Si auspica un progetto di recupero dell'area che possa destinare a funzioni social pubbliche, le architetture presenti al suo interno e Altrettanto si sottolinea la necessità di ripristinare il sistema di verde, così da poter valorizzare l'intera area e renderla fruibile come spazio verde aperto alla cittadinanza, un potenziale quindi creare una area di verde pubblico da porre

Condizione giuridica

Perimetro a tutela integrale, disciplina:

A. Manufatti principali

Interventi ammessi: I1, I2, I3

Modalità di intervento:
Sono permessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo dei manufatti esistenti.
Qualora per motivate esigenze di uso pubblico da necessarsi procedere ad interventi di ampliamento o nuova edificazione, questi potrà avvenire subordinatamente alla predisposizione di un progetto unitario che preveda la conservazione il riuso dei pedigreri esistenti e la riidentificazione della area di pertinenza (area verdi, camminamenti pedonali e veicolari, limitata area per parcheggio).
E' consentita l'eliminazione delle parti incongrue mediante demolizione.

C. Aree di pertinenza

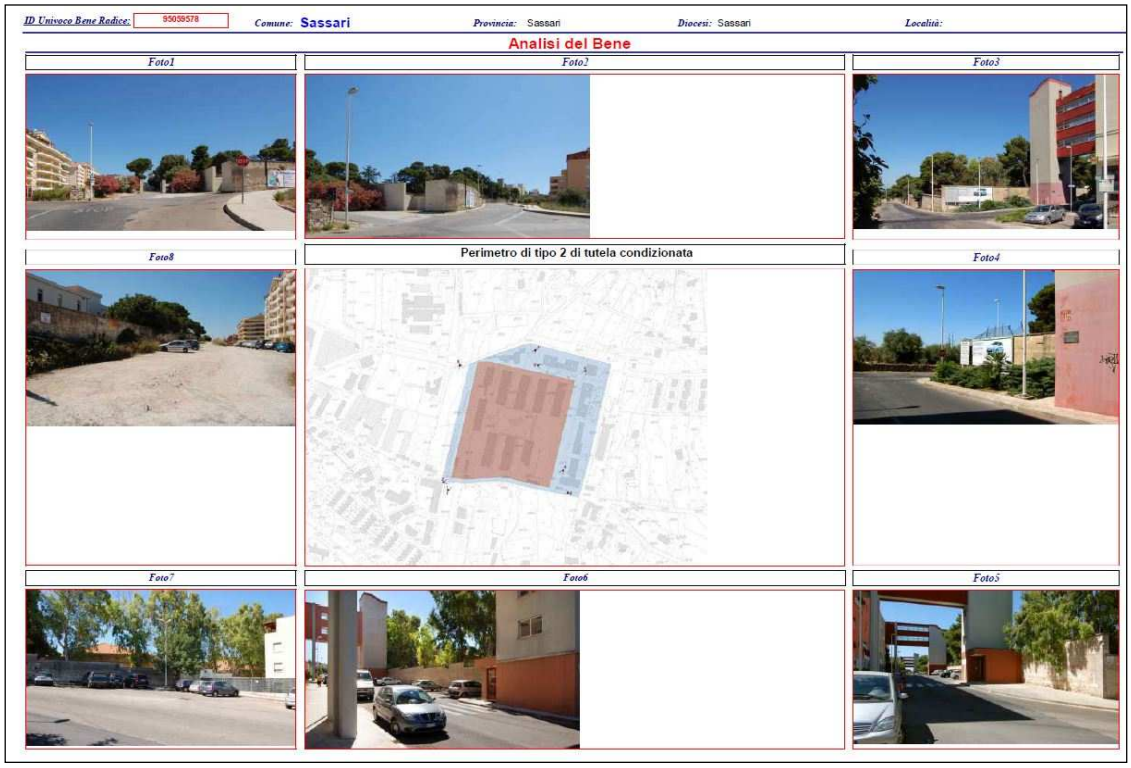
Modalità di intervento:
Deve essere adeguatamente esternata linea di pertinenza degli edifici esistiti con un progetto di giardino improntato alla razionalità e semplicità, con l'uso di essenze vegetali tipiche del paesaggio cittadino.
E' obbligatoria la conservazione di tutti gli elementi vegetazionali di pregio esistenti.
Deve essere limitata al massimo la realizzazione di parcheggi scoperti, da riservare esclusivamente ai mezzi di soccorso e di servizio ed ai disabili.
Deve essere prevista una più adeguata sistemazione degli elementi tecnologici (cabine elettriche).

Perimetro a tutela condizionata, disciplina:

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione. Eventuali ampliamenti possono essere consentiti nell'ambito di un progetto esteso a tutta l'area ed essere tesi ad elevare la qualità della architettura.
Deve essere conservato il muro di recinzione dell'ex Sanatorio; qualora sia assolutamente necessario possono essere aperti nuovi varchi di limitata dimensioni, ma deve essere comunque mantenuto il concetto di area "recintata".
Particolare attenzione deve essere posta alla riqualificazione degli spazi pubblici all'intorno anche attraverso la sistemazione viabilistica, (marciapiedi, piste ciclopedonali, aree di sosta, aree per transito veicolare), le sistemazioni a verde (alberature stradali, siepi, aree verdi), l'arredo urbano, i sistemi di illuminazione pubblica.
E' fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

Atti di approvazione:

Note: BENE IDENTITARIO



ID Univoco Bene Radice: 95059578 | Comune: Sassari | Provincia: Sassari | Diocesi: Sassari | Località:

Analisi del Bene

Foto1 | Foto2 | Foto3

Foto8 | Perimetro di tipo 2 di tutela condizionata | Foto4

Foto7 | Foto6 | Foto5

Estratto dalla Tav. 6.2.3b Vincoli di tutela ambientale e paesaggistica. Catalogo dei beni paesaggistici architettonici e beni identitari. Parte 2 . Scheda relativa al bene identitario "Bene Radice 95059578"

Estratto da un riquadro della Scheda relativa al bene identitario "Bene Radice 95059578":

"Qualora per motivate esigenze di uso pubblico sia necessario procedere ad interventi di ampliamento o nuova edificazione, questo potrà avvenire subordinatamente alla predisposizione di un progetto unitario che prenda in considerazione il riuso dei padiglioni esistenti e la risistemazione delle aree di pertinenza (aree verdi, camminamenti pedonali e veicolari, limitate aree per parcheggio).

E' consentita l'eliminazione delle parti incongrue mediante demolizione.

Deve essere adeguatamente sistemata l'area di pertinenza degli edifici storici con un progetto di giardino improntato alla razionalità e semplicità, con l'uso di essenze vegetali tipiche del paesaggio cittadino.

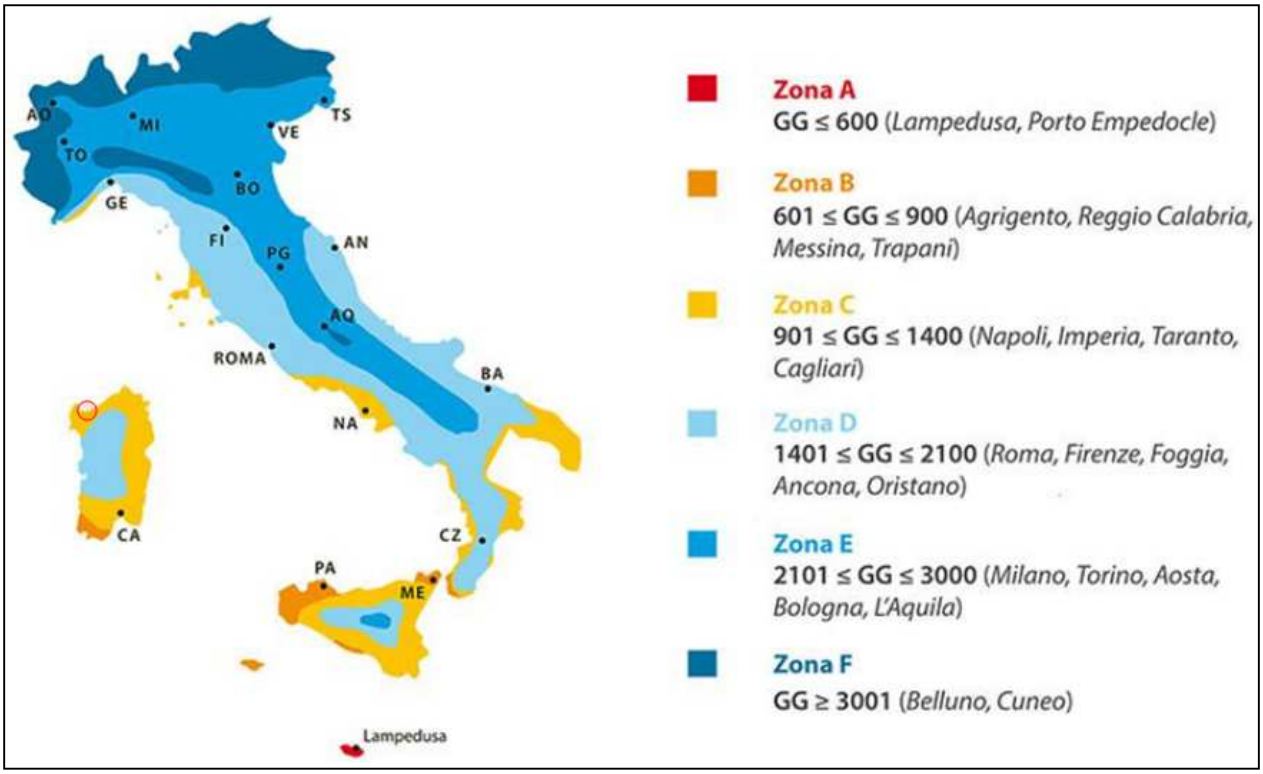
E' obbligatoria la conservazione di tutti gli elementi vegetazionali di pregio esistenti.

Deve essere limitata al massimo la realizzazione di parcheggi scoperti, da riservare esclusivamente ai mezzi di soccorso e di servizio ed ai disabili.

Deve essere prevista una più adeguata sistemazione degli elementi tecnologici (cabine elettriche)."

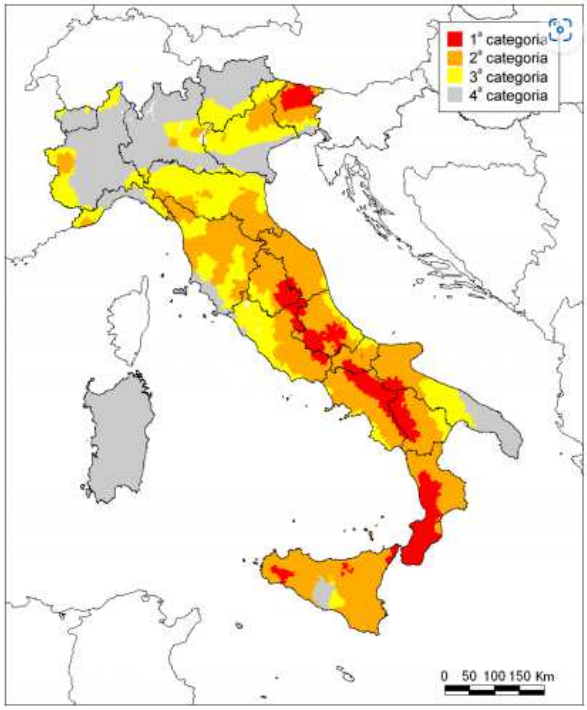
Zona climatica

Il Comune di Sassari ricade in Zona Climatica C (comuni con gradi-giorno tra 901 e 1400);



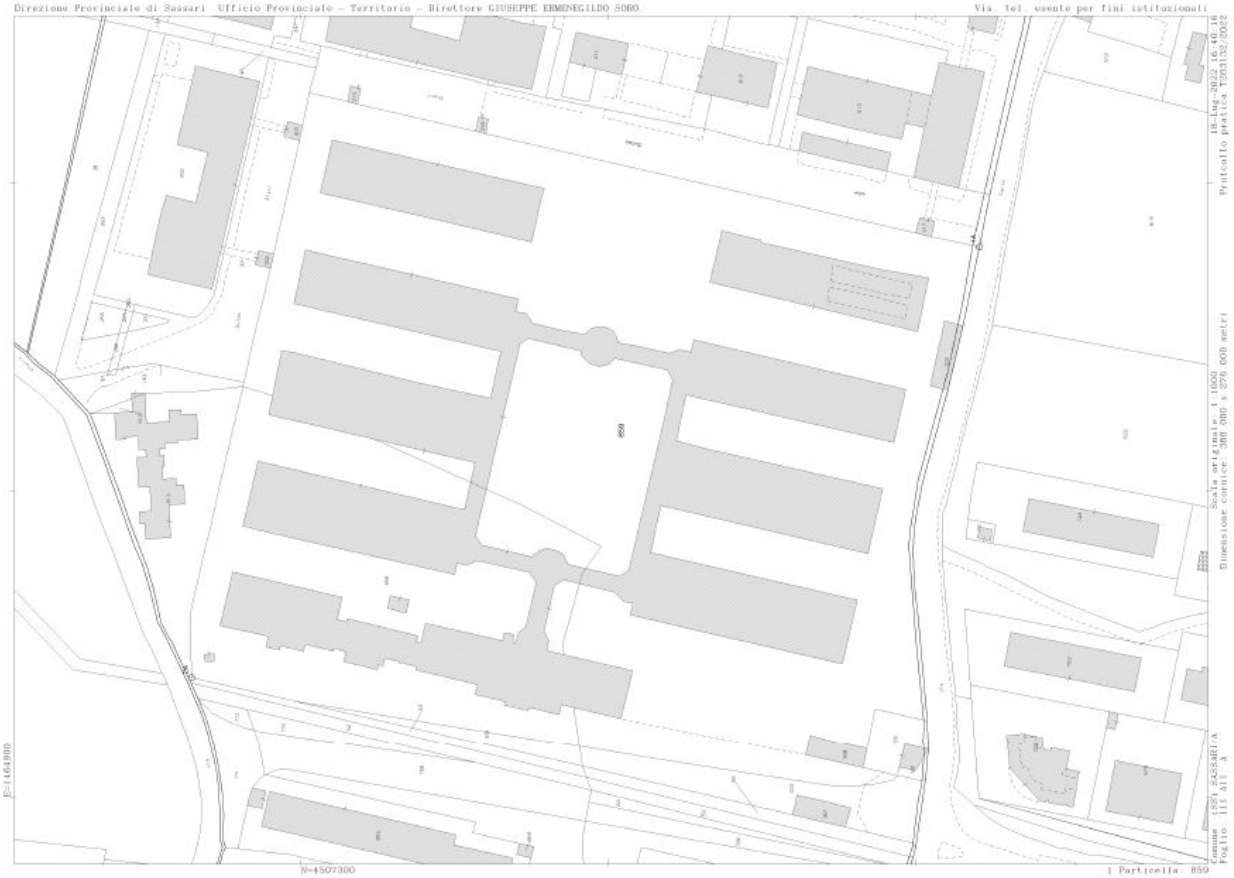
Zona sismica

Il Comune di Sassari ricade Zona sismica 4 - Classe di rischio molto bassa (PGA inferiore a 0,05 g).



Identificativi catastali

L'area di intervento è censita nel Catasto Terreni al foglio 111, mappali 858-859-54-55-58e al Catasto Fabbricati ai mappali 858 Sub. 1-2-3, 859, 54 Sub.1, 55 Sub 1 e 58 Sub.1.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Situazione giuridica della proprietà

Il compendio immobiliare ubicato in Comune di Sassari in via Carlo Felice, denominato "Poliambulatorio A. Conti", di proprietà della Regionale della Sardegna, è stato concesso in comodato d'uso gratuito all'ASL n. 1 di Sassari, per una durata di venti anni a decorrere dal 1 marzo 2010.

QUADRO ESIGENZIALE

Obiettivi dell'intervento e bisogni da soddisfare

Scopo dell'intervento è il ripristino delle coperture degli immobili E, F, G, H e I nonché del tunnel di collegamento ai vari padiglioni e il rifacimento interno di parte dello stesso tunnel.

Il progettista avrà il compito di sviluppare il progetto di fattibilità tecnico-economica e il progetto esecutivo che dovrà assicurare quanto richiesto dalla Direzione Sanitaria ASL 1 di Sassari e più precisamente:

a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;

b) 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 delle costruzioni;

c) la rispondenza ai requisiti di qualità architettonica e tecnico-funzionale, nonché il rispetto dei tempi e dei costi previsti;

d) il rispetto di tutti i vincoli esistenti, con particolare riguardo a quelli idrogeologici, sismici, archeologici e forestali;
e) l'efficientamento energetico e la minimizzazione dell'impiego di risorse materiali non rinnovabili nell'intero ciclo di vita delle opere;
f) il rispetto dei principi della sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale dell'intervento, anche per contrastare il consumo del suolo, incentivando il recupero, il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei tessuti urbani;
g) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni di cui all'articolo 43;
h) l'accessibilità e l'adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;
i) la compatibilità geologica e geomorfologica dell'opera.

Ove e quando dovessero essere introdotte nuove disposizioni di regolamentazione da parte della Direzione Sanitaria ASL 1 di Sassari, il progettista dovrà prontamente sviluppare una relazione sulle modifiche da apportare al progetto in corso di sviluppo e presentarla all'Amministrazione, al fine di condividere le modalità di revisione del progetto. Successivamente avrà l'onere di recepire, nella successiva fase progettuale, quanto ordinato dall'Amministrazione.

Obiettivi relativi alla sicurezza e al rispetto normativo

La progettazione dovrà garantire la sicurezza dell'utenza (pazienti, personale, visitatori) relativamente ai seguenti aspetti:

- Sicurezza sanitaria intesa in generale come studio delle soluzioni distributive e dei percorsi atti a minimizzare il rischio di diffusione e di infezioni all'interno delle strutture sanitarie;
- sicurezza strutturale, intesa come scelta di impostazione strutturale che garantisca la resistenza ai carichi verticali e orizzontali e alle azioni sismiche;
- sicurezza sui luoghi di lavoro, antincendio e nella gestione delle emergenze;
- sicurezza nella fruizione degli spazi, intesa come indicazione, all'interno delle relazioni tecniche, delle caratteristiche dimensionali e materiche al fine di tutelare la sicurezza dell'utenza (a titolo esemplificativo: rispetto delle caratteristiche di attrito delle superfici calpestabili, etc.);
- sicurezza igienico sanitaria, intesa come rispetto delle prescrizioni del Regolamento di Igiene e di Sanità Pubblica del Comune di Sassari e delle ulteriori prescrizioni applicabili;
- sicurezza impiantistica, intesa come rispetto delle norme tecniche di riferimento ponendo particolare attenzione alla tipologia dell'utilizzatore finale;
- sicurezza dalle effrazioni e atti vandalici, intesa come indicazione nei progetti della presenza di sistemi di videosorveglianza, di rilevazione delle intrusioni e controllo degli accessi (o relativa predisposizione);

- sicurezza dei materiali intesa come rispetto del Regolamento 305/11 relativa alla marcatura CE dei prodotti da costruzione e delle ulteriori norme volte alla tutela della salute.

Obiettivi estetici

Con l'intervento si intende migliorare anche la qualità estetica del complesso mediante:

- soluzioni che nel complesso riusciranno a valorizzare e garantire un corretto rapporto tra il contesto esistente, il fabbricato in fase di recupero e lo spazio verde circostante, garantendo la massima "permeabilità" verso l'esterno;
- soluzioni che si integrino con il contesto ambientale nel rispetto anche del vincolo di tutela cui il complesso è sottoposto.

Obiettivi connessi alla scelta delle tecnologie costruttive

Trattandosi di intervento su struttura adiacente ai servizi erogati all'utenza, l'urgenza di rendere fruibili gli spazi il prima possibile, determinano la necessità di limitare al massimo i tempi di realizzazione. Dovranno, quindi, prediligersi:

- soluzioni tecniche, materiali e tecnologie costruttive adottati ai fini della riduzione dei tempi e dei costi di realizzazione;
- soluzioni tecniche, materiali e tecnologie costruttive adottati ai fini della riduzione dell'impatto del cantiere sulle attività in corso.

Obiettivi relativi alla dotazione tecnologica

La dotazione tecnologica della struttura dovrà essere volta all'integrazione architettonica e dovrà ispirarsi alle seguenti soluzioni (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- presenza di dotazione impiantistica di base;
- sistemi di illuminazione interne ed esterna a basso consumo con sistemi di rilevamento automatico della presenza e del grado di apporto solare, che garantiscano il rispetto dei livelli di illuminamento, riflessione, abbagliamento e uniformità previsti dalle norme;
- presenza di sistemi integrati di connessione in rete internet;
- sistemi di building automation e gestione in remoto degli impianti principali;
- impiantistica antincendio (rivelazione incendi, illuminazione di emergenza e di sicurezza);
- sistemi di videosorveglianza e controllo accessi;
- per le aree esterne dovrà essere prevista l'impiantistica in coordinamento con l'impiantistica interna e soluzioni di automazione.

Obiettivi relativi al contenimento energetico e alla sostenibilità ambientale

Ai fini di rendere l'intervento sostenibile la progettazione dovrà attenersi al principio base di adozione di scelte preliminari architettoniche, materiche e impiantistiche finalizzate al raggiungimento del massimo livello di qualificazione energetica dell'intervento perseguibile in rapporto alle risorse economiche disponibili. In ogni caso deve

essere fatto salvo il rispetto delle prescrizioni normative in materia.

Obiettivi relativi alla gestione e manutenzione delle opere

La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di:

- durabilità, facilità ed economicità, controllabilità nel tempo delle prestazioni per l'intero ciclo di vita dell'opera;
- manutenibilità con il minor impatto possibile nello svolgimento sull'attività della struttura in esercizio;
- economicità della gestione (e della manutenzione), anche in termini di risparmio energetico e contenimento della contaminazione dell'ambiente.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Regole e norme tecniche da rispettare.

Tutte le indicazioni di seguito riportate dovranno essere ulteriormente verificate all'atto della progettazione di fattibilità tecnica ed economica, anche tramite i necessari contatti informali con la committenza, con gli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni/nulla osta e/o nel corso dell'acquisizione delle necessarie autorizzazioni. La seguente esposizione ha carattere unicamente riepilogativo e non esaustivo. La determinazione completa delle regole e delle norme specifiche di settore è demandata ai progettisti.

CONTRATTI PUBBLICI

L'intervento deve essere progettato in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs.36/23 e ss.mm.ii. e di cui alle relative norme attuative, oltre alle disposizioni ancora in vigore di cui al D.P.R. 207/2010, nonché alla Legge Regionale n. 8/2018.

URBANISTICA- EDILIZIA

- PUC Comune di Sassari, pubblicato sul BURAS n° 58 Parte III del 11/12/2014 e relative norme tecniche di attuazione;
- Regolamento Edilizio comunale;
- DPR 380/01 (Testo Unico Edilizia);
- Norme regionali in materia di edilizia;
- Piano paesaggistico regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 5 settembre 2006 e successive modifiche intercorse.

STRUTTURE

Qualora si rendesse necessaria la progettazione di strutture, questa dovrà conformarsi alle disposizioni contenute all'interno delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 17.01.2018 – Circolare 21 gennaio 2019.

SICUREZZA E IGIENE

La progettazione degli ambienti dovrà tenere conto delle prescrizioni di cui al D.Lgs. 81/08 e del Regolamento edilizio del Comune di Sassari.

PREVENZIONE INCENDI

L'attività principale che verrà esercitata all'interno della struttura rientra tra le attività soggette a prevenzione incendi: **Attività 68.4.B**: Strutture sanitarie che erogano prestazioni di assistenza specialistica in regime ambulatoriale, ivi comprese quelle riabilitative, di diagnostica strumentale e di laboratorio, di superficie complessiva superiore a 1000 mq.

Sarà compito del professionista identificare le ulteriori attività soggette a prevenzione incendio e applicare al progetto le specifiche norme di settore, tra cui a titolo non esaustivo:

- D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 – Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi 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;
- D.M. 29 marzo 2021 recante "Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le strutture sanitarie". Il provvedimento introduce il capitolo V.11 (Strutture sanitarie) della sezione V dell'allegato 1 al D.M. 3 agosto 2015 e ss.mm.ii. (cd. "Codice di prevenzione incendi", di seguito "Codice");
- D.M. 3 agosto 2015 – Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139;
- D.M 19 marzo 2015 "Aggiornamento della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private di cui al decreto 18 settembre 2002";
- D.M. 13/7/2011 "Regola tecnica di prevenzione incendi" gruppi elettrogeni;
- DM 20/12/2012 "Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi";
- DM 3/11/2004 "Disposizioni relative all'installazione ed alla manutenzione dei dispositivi per l'apertura delle porte installate lungo le vie d'esodo, relativamente alla sicurezza in caso d'incendio";
- DM 30/11/1983 "Termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi";
- Resistenza al fuoco: DM 9/3/2007 "Prestazioni di resistenza al fuoco delle costruzioni nelle attività soggette al controllo del Corpo nazionale dei vigili del fuoco" e Lett. Circ. prot. n. P414-4122 del 28/3/2008 di chiarimenti;
- DM 16/2/2007 "Classificazione di resistenza al fuoco di prodotti ed elementi costruttivi di opere da costruzione";
- Reazione al fuoco: DM 10/3/2005 modificato dal DM 25/10/2007 "Classi di reazione al fuoco per i prodotti da costruzione da impiegarsi nelle opere per le quali è prescritto il requisito della sicurezza in caso d'incendio";
- DM 15/3/2005 modificato dal DM 16/02/2009 "Requisiti di reazione al fuoco dei prodotti da costruzione installati in attività disciplinate da specifiche disposizioni tecniche di prevenzione incendi in base al sistema di classificazione europeo";
- DM 10/3/1998 "Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro".

BARRIERE ARCHITETTONICHE

La struttura dovrà conformarsi secondo gli obblighi in materia di tutela delle persone con disabilità e delle relative esigenze in riferimento a porte, vie di circolazione, scale/collegamenti verticali/ascensori e servizi igienici. La progettazione dovrà, pertanto, svolgersi nel rispetto delle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche con riferimento ai principi di cui alla Legge n. 13/89 e dal relativo regolamento D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96.

I locali, devono altresì essere conformi ai requisiti dei luoghi di lavoro come indicato nell'Allegato IV del d.lgs. n. 81/08 e d.lgs. n. 106/09.

TUTELA AMBIENTALE

La progettazione dell'intervento dovrà rispettare le indicazioni contenute all'interno del D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale" ove queste risultino applicabili.

Relativamente alle terre da scavo, si rimanda alle procedure di cui al comma 1, lettera c, dell'art.185 del D.Lgs.152/06 e al D.M. n. 161 del 10/08/2012.

CONTENIMENTO ENERGETICO

In materia di uso razionale dell'energia si farà riferimento a:

- Legge 9 gennaio 1991, n. 10 - Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia;
- D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 - Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10;
- D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 - Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
- Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici. Sostenibilità ambientale D. Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 - Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE;
- DPR 16 aprile 2013, n. 74;
- DECRETO-LEGGE 1 marzo 2022, n. 17 - Misure urgenti per il contenimento dei costi dell'energia elettrica e del gas naturale, per lo sviluppo delle energie rinnovabili e per il rilancio delle politiche industriali. (22G00026) .

ACUSTICA

In materia di acustica si farà riferimento alla Legge 26 ottobre 1995 - Legge quadro sull'inquinamento acustico, n. 447, come modificata dal D.lgs. n. 42 del 2017 ed alle relative direttive della Regione Sardegna sui requisiti acustici passivi degli edifici:

- D.G.R. n. 40/24 del 22/07/2008
- D.G.R. n. 62/9 del 14.11.2008;
- D.G.R. 8 marzo 2016, n. 12/4 "Aggiornamento della parte VIII delle direttive regionali in materia di inquinamento acustico ambientale approvate con la D.G.R.. n. 62/9 del 14.11.2008. Criteri per il riconoscimento della qualifica di tecnico competente in acustica ambientale";
- D.G.R. 5 aprile 2016, n. 18/19 "Aggiornamento della parte VI delle direttive regionali in materia di inquinamento acustico ambientale approvate con la D.G.R. n. 62/9 del 14.11.2008. Requisiti acustici passivi degli edifici. Sostituzione del documento tecnico allegato alla D.G.R. n. 50/4 del 16.10.2015".

IMPIANTI

Per i principi ai quali si deve ispirare la progettazione impiantistica, si rimanda agli obiettivi generali dell'opera precedentemente esposti.

La progettazione e l'esecuzione degli impianti dovrà avvenire in conformità a quanto disposto dalla legge n. 46, del 18/05/1990 e dal suo regolamento di attuazione DPR n. 447 del 06/12/1991, così come modificato e integrato dal Decreto Ministeriale N. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche, oltre che dalle ulteriori norme nazionali, regionali e di buona tecnica applicabili.

La progettazione dovrà essere svolta in ottemperanza alle norme CEI e UNI applicabili.

MATERIALI DA COSTRUZIONE

In sede di progettazione dovrà essere curata con particolare attenzione l'applicazione del Regolamento (UE) N. 305/2011 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 9 marzo 2011 relativa alla marcatura CE dei prodotti da costruzione. Per ciascuna lavorazione che implichi l'utilizzo di materiali che debbano essere dotati di marcatura, dovrà essere indicata la relativa norma armonizzata di riferimento e la relativa modalità di attestazione in sede di esecuzione dei lavori.

Normativa di settore

L'attività sarà soggetta ad accreditamento istituzionale delle strutture sanitarie e sociosanitarie. Si terrà dunque conto del DM 77/2022 recante standard per lo sviluppo dell'assistenza territoriale nel SSN, nonché, più in generale, dei requisiti minimi strutturali, tecnologici ed organizzativi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private di cui al DPR 14 gennaio 1997, alle DGR nn. 47/42 e 47/43 del 30/12/2010 (requisiti generali e ulteriori per il rilascio dell'accreditamento istituzionale delle strutture sanitarie e socio sanitarie operanti nella Regione Sardegna) e alle ulteriori deliberazioni regionali con cui tali requisiti sono stati integrati e o revisionati.

Sono da intendersi quali riferimenti anche gli Accordi Stato-Regioni relativi al Piano Nazionale della Cronicità, al Piano Nazionale della Prevenzione, al Sistema di emergenza urgenza in rapporto alla continuità assistenziale.
Si rimanda, inoltre, alla relazione della Direzione Generale della ASL di Sassari protocollo n. 11479 del 6/4/2022.

Criteri Ambientali Minimi (CAM)

Ai sensi dell'art. 57, comma 2, del D.lgs. 36/2023 prevede l'obbligo di applicazione, per l'intero valore dell'importo della gara, delle "specifiche tecniche" e delle "clausole contrattuali", contenute nei criteri ambientali minimi (CAM).

Vincoli di legge

L'esecuzione dei lavori su beni culturali è subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Sardegna.
Gli interventi ammessi sono identificati nella SCHEDA 95059578 del Registro dei Beni Paesaggistici e Identitari.

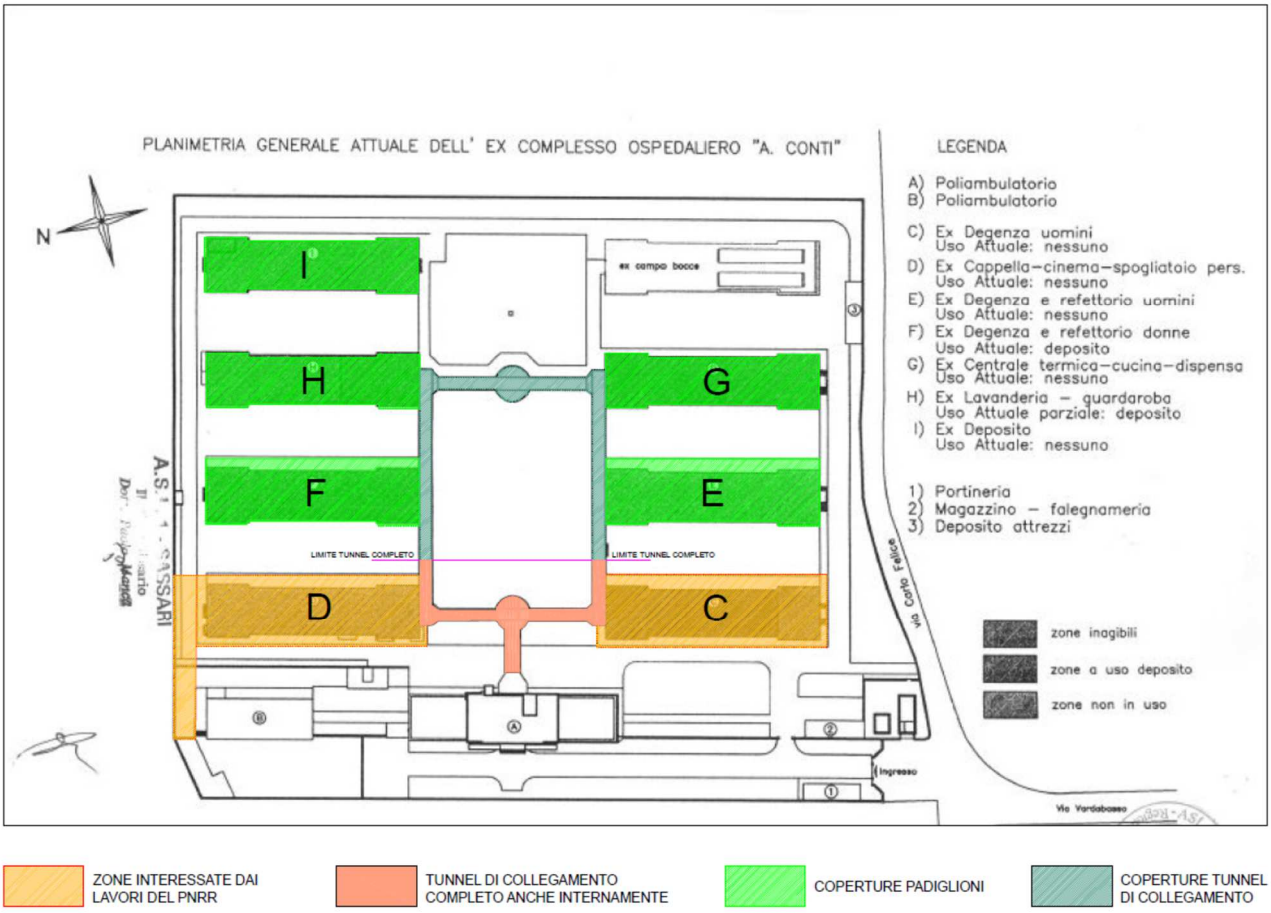
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Lavori di ristrutturazione e risanamento conservativo

L'intervento è riconducibile fondamentalmente alla casistica descritta nell'art. 3, comma 1 lett. c del D.P.R. 380/2001, *"interventi di restauro e risanamento conservativo", che classifica così opere quali "interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".*

La proposta di intervento scaturirà da una approfondita fase analitico-conoscitiva mirata a comprendere e documentare la consistenza e lo stato di fatto del fabbricato, i caratteri costruttivi e tecnologici e la sua peculiarità architettonica.
Inoltre, visti gli obblighi derivanti dalla tutela storico-artistica cui è sottoposto per via del decreto di vincolo, sarà necessario acquisire il preventivo parere o autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

PORZIONI DI EDIFICI DA RISTRUTTURARE



ZONE INTERESSATE DAI LAVORI DEL PNRR | TUNNEL DI COLLEGAMENTO COMPLETO ANCHE INTERNAMENTE | COPERTURE PADIGLIONI | COPERTURE TUNNEL DI COLLEGAMENTO

MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Progettazione, direzione lavori e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione

L'art. 41, commi 6 e 8, del D.Lgs. 36/2023 stabilisce i due livelli di progettazione, la quale si articola nel progetto di fattibilità tecnico-economica e nel progetto esecutivo.

Tutte le indicazioni di seguito riportate dovranno essere verificate all'atto della progettazione nel corso dei necessari contatti informali con gli Enti di Controllo preposti e nel corso dell'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, anche in sede di Conferenza dei Servizi.

All'atto della firma del Contratto di Appalto dei servizi di progettazione verrà consegnata la relazione di verifica della vulnerabilità sismica.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica:

a) individua, tra più soluzioni possibili, quella che esprime il rapporto migliore tra costi e benefici per la collettività in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e alle prestazioni da fornire;

b) contiene i necessari richiami all'eventuale uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni;

c) sviluppa, nel rispetto del quadro delle necessità, tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui al comma;

d) individua le caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare, compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali;

e) consente, ove necessario, l'avvio della procedura espropriativa;

f) contiene tutti gli elementi necessari per il rilascio delle autorizzazioni e approvazioni prescritte;

g) contiene il piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti.

Il progetto esecutivo, in coerenza con il progetto di fattibilità tecnico-economica:

a) sviluppa un livello di definizione degli elementi tale da individuarne compiutamente la funzione, i requisiti, la qualità e il prezzo di elenco;

b) è corredato dal piano di manutenzione dell'opera per l'intero ciclo di vita e determina in dettaglio i lavori da eseguire, i relativi costi e tempi di realizzazione;

c) se sono utilizzati metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni, sviluppa un livello di definizione degli oggetti rispondente a quanto specificato nel capitolato informativo a corredo del progetto;

d) di regola, è redatto dallo stesso soggetto che ha predisposto il progetto di fattibilità tecnico-economica. Nel caso in cui motivate ragioni giustifichino l'affidamento disgiunto, il nuovo progettista accetta senza riserve l'attività progettuale svolta in precedenza.

Trattandosi di un'opera vincolata dalla Soprintendenza dei beni culturali, il soggetto incaricato della **progettazione di fattibilità tecnica ed economica e esecutiva** dovrà comprendere nella sua compagine un architetto, il quale assumerà il ruolo di coordinatore della progettazione e direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 22, comma 1 del DM n. 154/2017 in considerazione del fatto considerazione che allo stato attuale l'immobile oggetto di intervento è da ritenersi bene culturale.

Sarà facoltà dell'amministrazione affidare allo stesso soggetto incaricato della progettazione di fattibilità tecnica ed economica e quella esecutiva le prestazioni di direzione lavori, contabilità e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione. Per il calcolo dell'onorario di tali complessive prestazioni si rimanda all'**allegato 1-**

Calcolo corrispettivi.

Ai sensi dell'art. 48, comma 5, della L. 108/2021, il PFTE sarà sottoposto all'esame della conferenza di servizi preliminare di cui all'articolo 14, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nell'espletamento del suo incarico di progettazione di fattibilità tecnica ed economica, l'operatore economico incaricato dovrà farsi carico della

predisposizione di tutto quanto occorre per l'ottenimento, in sede di tale conferenza, dell'indicazione delle condizioni per ottenere, sul successivo progetto esecutivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa.
In tale contesto il progettista dovrà avere cura di predisporre gli elaborati necessari all'ottenimento del preliminare parere da parte dell'ufficio competente al successivo accreditamento al SSN.
Il progetto di fattibilità tecnico-economica e il progetto esecutivo saranno sottoposti a conferenza di servizi per l'acquisizione dei pareri e degli atti di assenso necessari per l'ottenimento del titolo edilizio.

Progetto di fattibilità tecnica ed economica.
Il PFTE definisce le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire nel rispetto delle indicazioni del documento di indirizzo alla progettazione; evidenzia le specifiche funzionali ed i limiti di spesa delle opere da realizzare. Il PFTE stabilisce i profili e le caratteristiche più significative degli elaborati dei successivi livelli di progettazione.
Il PFTE dovrà essere redatto avendo a riferimento i contenuti previsti dall'art. 41 del D.Lgs 36/2023 allegato I7 art. 2. Il progettista dovrà preliminarmente redigere, confrontandosi con il RUP, il documento di fattibilità delle alternative progettuali.

In relazione alla natura del bene culturale, il progetto dovrà tener conto delle indicazioni di cui al DM n. 154/2017, oltre che del Capo III della Parte II del Codice dei contratti pubblici.
Tenuto conto della natura dei lavori si prevede la redazione dei seguenti elaborati:

a) relazione illustrativa generale;
b) relazione tecnica in cui il progettista deve riportare lo sviluppo degli studi tecnici specialistici del progetto ed indicare requisiti e prestazioni che devono essere riscontrate nell'intervento, descrivere nel dettaglio le indagini effettuate e motivare le scelte tecniche del progetto; la relazione tecnica dovrà contenere le prime indicazioni per la redazione del piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
c) rilievo e documentazione grafica degli immobili;
d) planimetria generale e elaborati grafici;
e) computo estimativo;
f) quadro economico di progetto;
g) capitolato speciale descrittivo e prestazionale utile alla indizione della gara d'appalto;
h) schema di contratto e cronoprogramma;
i) prime indicazioni per la stesura dei piani della sicurezza.

La stima del costo dell'opera, coerente con il livello di approfondimento del progetto raggiunto nelle varie parti specialistiche, dovrà essere effettuata mediante l'impiego dei prezzari ufficiali di riferimento, di cui all'articolo 41 comma 13 del Codice o, in subordine, mediante analisi di mercato confortate da analisi prezzi. Così pure le indicazioni sui piani di sicurezza e sul piano di manutenzione terranno conto del livello di dettaglio coerente con il livello di

progettazione in questione.

Il PFTE dovrà consentire di procedere con la verifica preventiva di primo livello art. 42 del D.lgs. 36/2023, finalizzata ad accertare prima dell'avvio della procedura di affidamento dell'appalto integrato:

a) la coerenza delle scelte progettuali con i contenuti del documento di indirizzo alla progettazione;
b) la completezza formale degli elaborati progettuali;
c) la coerenza interna tra gli elaborati progettuali;
d) la coerenza esterna in relazione alle norme tecniche comunque applicabili;
e) la revisione del computo metrico estimativo, anche in relazione alla sua coerenza con gli elaborati grafici e all'applicazione dei prezzi;
f) la revisione delle somme a disposizione del quadro economico di spesa, anche al fine di accertare la presenza di adeguati elementi giustificativi per la valutazione della congruità degli importi riportati nel quadro economico medesimo;
g) la effettiva leggibilità dei contenuti progettuali per tematismi, anche attraverso eventuali relazioni di sintesi/ricucitura che "mettano a sistema" contenuti progettuali afferenti al medesimo tematismo ma tuttavia "dispersi" nei numerosi elaborati progettuali. Ciò al fine di favorire l'esame del progetto da parte dei membri esperti dell'Organo consultivo sui principali aspetti tecnici sottesi dal progetto.

Tempi presunti di esecuzione del servizio: 40 giorni naturali e consecutivi.

Le prestazioni tecniche comprese nell'incarico e descritte secondo la tavola Z-2 del D.M. 17 giugno 2016 sono riportate nell'**allegato Calcolo dei corrispettivi** (allegato 1).

Progetto Esecutivo

In sede di approvazione del PFTE il RUP procederà all'integrazione del presente documento fornendo l'elenco degli elaborati di dettaglio del progetto esecutivo.

In ogni caso il successivo livello progettuale dovrà essere redatto sulla base del PFTE e di quanto emerso dalla conferenza dei servizi indetta sul primo livello.

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 provvisionali. Il progetto è redatto nel pieno rispetto del PFTE, nonché delle prescrizioni dettate nei titoli abilitativi o in sede di accertamento di conformità urbanistica, o di conferenza di servizi.

Inoltre, ai sensi dell'art. 244 ancora vigente del DPR 207/2010, *"il progetto esecutivo per i lavori riguardanti i beni del patrimonio culturale indica in modo compiuto, entrando nel dettaglio e sulla base delle indagini eseguite, le tecniche, le tecnologie d'intervento, i materiali riguardanti le singole parti del complesso; prescrive le modalità esecutive delle operazioni tecniche; indica i controlli da effettuare in cantiere nel corso dei lavori"*.

La Legge 241/1990, introduce con l'art. 14 bis l'istituto della Conferenza predecisoria, o conferenza di servizi preliminare; in particolare, al comma 2 si stabilisce che *"nelle procedure di realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico,*

la Conferenza di servizi si esprime sul progetto preliminare al fine di indicare quali siano le condizioni per ottenere, sul progetto definitivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente. In tale sede, le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità, si pronunciano, per quanto riguarda l'interesse da ciascuna tutelato, sulle soluzioni progettuali prescelte. Qualora non emergano, sulla base della documentazione disponibile, elementi comunque preclusivi della realizzazione del progetto, le suddette amministrazioni indicano, entro quarantacinque giorni, le condizioni e gli elementi necessari per ottenere, in sede di presentazione del progetto definitivo, gli atti di consenso (comma così modificato dall'art. 9, comma 1, lettera b), legge n. 15 del 2005)".

- Tutti gli elaborati del Progetto Esecutivo dovranno avere un livello di dettaglio e contenuti orientati alla produzione. Il progettista dovrà, pertanto, preoccuparsi per quanto possibile di ridurre costi, tempi e rischi connessi con la produzione in cantiere. Dovrà, altresì, curare la logistica degli approvvigionamenti delle consegne e dei tempi per l'accettazione da parte del DL, al fine di contenerne il più possibile tempi e rischi.
- Tutti gli elaborati progettuali, incluso il piano di manutenzione, dovranno essere orientati alla ottimizzazione e semplificazione delle fasi di gestione e manutenzione dell'opera, avendo a riguardo al contenimento dei costi diretti e indiretti e delle risorse umane e strumentali da impiegare.
- Nella fase della progettazione esecutiva dovrà essere elaborato un dettagliato cronoprogramma dei lavori che tenga conto della presenza di attività sanitarie all'interno della struttura durante l'esecuzione degli stessi. In particolare, i progettisti dovranno elaborare un programma concordato con la Direzione Sanitaria ASL 1 di Sassari che preveda l'esecuzione dei lavori per fasi e per zone.
- Fatta salva la ridefinizione del cronoprogramma in sede di progettazione di fattibilità tecnica ed economica, allo stato attuale si prevedono i seguenti tempi di esecuzione dell'attività:
- per il progetto esecutivo: 45 giorni naturali e consecutivi.

Verifica della progettazione

Il PFTE e il progetto esecutivo saranno sottoposti ad attività di verifica ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023. Tale attività potrà essere condotta in progress al fine di permettere una maggiore celerità. Tale servizio sarà affidato a professionisti esterni.

La verifica accerterà in particolare:

a) la completezza della progettazione;

b) la coerenza e completezza del quadro economico in tutti i suoi aspetti;

c) l'appaltabilità della soluzione progettuale prescelta;

d) i presupposti per la durabilità dell'opera nel tempo;

e) la minimizzazione dei rischi di introduzione di varianti e di contenzioso;

f) la possibilità di ultimazione dell'opera entro i termini previsti;

g) la sicurezza delle maestranze e degli utilizzatori;

h) l'adeguatezza dei prezzi unitari utilizzati;

i) la manutenibilità delle opere, ove richiesta.

Disposizioni in merito alla Direzione Lavori

L'Ufficio di Direzione Lavori di cui all'art. 114 del D.Lgs 36/23 dovrà al minimo comprendere le seguenti funzioni:

Direttore dei Lavori;

Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione.

Trattandosi di intervento su immobile sottoposto a tutela, ai sensi dell'art. 22 del DM n. 154/2017, l'ufficio di direzione lavori dovrà comprendere un architetto.

Al termine della realizzazione dei lavori, l'operatore economico incaricato della direzione lavori dovrà predisporre tutta la documentazione e le certificazioni necessarie ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, ivi incluso l'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) di cui all'art. 8, comma 2, D.lgs. 192/2005. Al medesimo soggetto potrà essere affidata anche la variazione catastale a lavori ultimati. **Inoltre, sarà cura del Direttore lavori predisporre il fascicolo necessario all'ottenimento dell'accreditamento della struttura sanitaria, secondo le indicazioni che verranno fornite dal RUP sentito l'ufficio competente.**

Disposizioni in merito al collaudo delle opere

Si prevede che il collaudo avvenga in corso d'opera, anche ai sensi dell'art. 116 del Codice dei contratti pubblici. Vista l'attuale assenza di personale tecnico nella composizione della ASL 1 di Sassari, e considerata l'elevata mole e numero di procedimenti del PNRR poste in capo alla citata ASL 1, stante la difficoltà di rispettare i tempi strettissimi della programmazione degli interventi del PNRR, non è possibile per il soggetto attuatore esterno svolgere le prestazioni relative al collaudo tecnico amministrativo internamente alla Stazione Appaltante e, pertanto, se ne prevede l'affidamento ad un soggetto esterno, cui verrà affidato anche il collaudo tecnico-funzionale degli impianti.

Ulteriore professionista verrà incaricato del rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) di cui all'art. 6 commi 1, 2, 3, 8 del D.lgs. 192/2005, come modificato dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013.

LIMITI FINANZIARI

Stima importo lavori

Si evidenzia che la determinazione dell'importo di dettaglio dell'importo dei lavori è demandata alle successive fasi di progettazione. In sede di progetto si dovrà fare riferimento a:

- Prezziari Regionale "Tipologie Edilizie" della Tipografia del Genio Civile dal quale si evincono costi parametrici di lavorazioni attinenti all'intervento cui si fa riferimento;
- Prezzario lavori pubblici Regione Sardegna;
- Valutazioni tecniche indipendenti sulla scorta di esperienze professionali.

In questa fase, anche sulla scorta di misurazioni effettuate ove possibile e tenuto conto dell'entità del finanziamento, l'importo delle opere è stato quantificato in € 3.015.000,00 + IVA, di cui € 115.000,00 per costi della sicurezza. I costi sono così ripartiti:

Lavori edili	€	1.500.000,00
Strutture	€	1.200.000,00
Impianti meccanici	€	100.000,00
Impianto elettrico	€	100.000,00
Sommano	**€**	**2.900.000,00**

Tale importo che verrà meglio definito in fase di progettazione di fattibilità tecnica ed economica, costituisce un limite massimo di lavori da realizzare. Pertanto sono da considerare importi massimi i corrispettivi contrattuali per prestazioni tecniche di progettazione e direzione lavori/CSE, a prescindere dalla definizione di dettaglio degli importi delle categorie di lavori.

E' fatta salva la possibilità di variazione dei corrispettivi ai sensi dell'art. 120 comma 2 del D.Lgs. 36/2023, laddove se ne verificassero le condizioni.

Classi e categorie delle opere

Al calcolo dei lavori sopra definito corrisponde la suddivisione nelle seguenti categorie per la determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara per l'affidamento delle successive fasi di progettazione e dei servizi tecnici connessi, secondo quanto disposto dal D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023:

E.22	*Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza*	*€ 1.559.482,75*
S.03	*Strutture o parti di strutture in cemento armato - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisionali di durata superiore a due anni.*	*€ 1.247.586,21*
IA.02	*Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico*	*€ 103.965,52*
IA.04	*Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di sicurezza , di rivelazione incendi , fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni complessi - cablaggi strutturati - impianti in fibra ottica - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo complesso*	*€ 103.965,52*
		€ 3.015.000,00

Stima corrispettivi servizi di ingegneria e architettura

Sulla base della quantificazione complessiva delle opere è possibile stimare i seguenti corrispettivi al netto di IVA e cassa previdenziale:

Servizi di ingegneria e architettura	**corrispettivi**
Progettazione PFTE/ESEC/CSP/DL/CSE	€ 728.707,38
Verifica ex art. 42 D.Lgs. 36/23 (tutti i livelli)	€ 101.349,71
Collaudo	€ 67.831,58
Supporto al RUP	€ 12.668,72

Tali corrispettivi sono stati calcolati in base al D.M. 17/06/2016, tenuto conto delle categorie d'opera in cui si dividono i lavori riepilogate al precedente paragrafo. L'onorario per prestazione di variazione catastale è stato stimato in considerazione della superficie dell'immobile che sarà oggetto di variazione, tenendo conto dei prezzi di mercato per tale attività.

Qualora vengano affidate ulteriori prestazioni ai sensi dell'art. 120 comma 2 del D.Lgs. 36/2023, per il calcolo del relativo onorario si farà riferimento al D.M. 17/06/2016, con l'applicazione del ribasso offerto in sede di affidamento.

Quadro economico

Si riporta il quadro economico di massima dell'opera.

AZIENDA SOCIO-SANITARIA LOCALE		
RIQUALIFICAZIONE, ADEGUAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO SANITARIO "EX OSPEDALE CONTI IN SASSARI". - N.P. 7 RIPRISTINO DELLE COPERTURE DEI PADIGLIONI E DEL TUNNEL DI COLLEGAMENTO E CONTESTUALE RIFACIMENTO INTERNO DI PARTE DELLO STESSO		
CUP: J82C23000290002 CIG: B4B88FB335	IMPORTI	
	Parziali	*Totali*
A - IMPORTO ESECUZIONE LAVORI E SICUREZZA		
A1 - TOTALE IMPORTO LAVORI		
E.22 OPERE EDILI	€ 1 500 000,00	
S.04 STRUTTURE	€ 1 200 000,00	
IA.02 IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE	€ 100 000,00	
IA.04 IMPIANTI ELETTRICI	€ 100 000,00	
TOTALE IMPORTO LAVORI		**€ 2 900 000,00**
A2 - TOTALE IMPORTO SICUREZZA		**€ 115 000,00**
TOTALE A - SOMMA IMPORTO LAVORI E SICUREZZA (A1+A2)		**3 015 000,00**
B - SOMME A DISPOSIZIONE		
B1 - Forniture e lavori in economia		
B2 - Rilievi, Accertamenti, indagini	€ 150 000,00	
B3 - Allacciamenti ai pubblici servizi	€ -	
B4 - Spese tecniche progettazione, Direzione Lavori - Contabilità e coordimanento sicurezza	€ 728 707,38	
B5 - Spese tecniche ver. progetto art. 42 D.Lgs. 36/2023	€ 101 349,71	
B6 - Spese tecniche di collaudo T.A. e strutture	€ 67 831,58	
B7 - Incarichi specialistici di supporto al RUP	€ 12 668,72	
B8 - Cassa previdenziale (4% di B4+B5+B6+B7)	€ 36 422,30	
B9 - IVA sulle spese tecniche al 22%	€ 208 335,53	
B10 - IVA al 10% sui lavori (su di A)	€ 301 500,00	
B11 - Imprevisti	€ 266 673,64	
B12 - Accantonam. Art. 45 D.Lgs. 36/2023 (2%) (Lavori)	€ 60 300,00	
B13 - Accantonam. Art. 45 D.Lgs. 36/2023 (2%) (Servizi)	€ 18 211,15	
B14 - Pubblicità	€ -	
B15 - Contributo ANAC	€ -	
B16 - Prove di laboratorio	€ -	
B17 - Iva 22% su Rilievi, Accertamenti, indagini	€ 33 000,00	
TOTALE B (Somme a disposizione)		**€ 1 985 000,00**
TOTALE GENERALE (A+B)		**€ 5 000 000,00**

Si tratta di una valutazione preliminare. Detto importo potrà essere suscettibile di variazioni, in aumento o in diminuzione, nella fase di progettazione esecutiva dell'intervento, il cui importo complessivo non potrà eccedere il finanziamento di € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00).

Fonti di finanziamento

La copertura finanziaria degli interventi previsti nel presente documento preliminare è garantita dalle risorse stanziate dalla Regione Sardegna di cui alla G.R. n. 14/9 del 13.4.2023 (rimodulazione):

Fondi Regionali	€ 5.000.000,00
TOTALE	**€ 5.000.000,00**

PROCEDURA SCELTA CONTRAENTE

Modalità affidamento servizi tecnici

La procedura di gara per l'affidamento del servizio di ingegneria e architettura sarà APERTA, ai sensi dell'art. 70 del Dlgs n. 36/23 e secondo le modalità dell'art.71 del D.Lgs n. 36/23.

Il contratto relativo all'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura verrà aggiudicato sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108, comma 2, lettera b, del D.Lgs n. 36/23.

Modalità appalto esecuzione lavori.

Il contratto per lavori sarà stipulato a **misura**.

Si prevede di appaltare i lavori in più lotti secondo l'Art.58 del D.Lgs n. 36/23 .

CRONOPROGRAMMA

DESCIZIONE ATTIVITA'	DURATA (gg)
Fase di affidamento della progettazione	45
Fase di progettazione PFTE	60
Fase di progettazione Esecutiva	30
Fase di affidamento lavori	45
Fase di esecuzione lavori	915
Certificato di regolare esecuzione e consegna dell'opera	30
Durata complessiva intervento	1125

ALLEGATI
Allegato 1 - Calcolo dei corrispettivi;

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO
Geom. Stefano Scarpa

STEFANO SCARPA

Firmato digitalmente da STEFANO SCARPA
Data: 2025.05.12 08:54:37 +02'00'