
DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE*(art.41 comma 3 D.Lgs. 36/2023)***IMPORTO EURO € 143.605,09**

**RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA DEL CENTRO DI SALUTE MENTALE (CSM)
PORTO TORRES****PREMESSA**

I Centri di Salute Mentale (CSM) sono luoghi di prevenzione del disagio psichico e di promozione della salute mentale. Gli stessi Centri offrono, un'assistenza di tipo specialistico ambulatoriale.

Nel Comune di Porto Torres, il CSM operava nel Poliambulatorio di "Andriolu", distante dal centro città. Attualmente, in via provvisoria, il servizio di CSM è svolto saltuariamente all'interno dei locali del Consultorio Familiare.

La ASL di Sassari proprietaria dell'intero edificio di via Delle Terme nel quale attualmente è ubicato il Consultorio Familiare ha deciso di riqualificare il piano primo dello stabile – oggi vuoto ed in condizioni precarie - per adibirlo a Centro di Salute Mentale.

STATO DEI LUOGHI**Caratteristiche edificio**

Il fabbricato in oggetto, ha forma a T costituita da due rettangoli sovrapposti.

La struttura portante è in muratura dello spessore di circa cm 50 ed è formata da blocchi in trachite, con orizzontamenti realizzati con solai in latero-cemento. Il tetto di tipo a due falde ha una copertura realizzata con lastre di eternit su struttura in legno. I canali di gronda e i pluviali sono in lamiera e plastica.

Le facciate sono rivestite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con pitture di colore chiaro. I vani delle finestre, come i davanzali, sono rivestiti con lastre di travertino. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre aventi telaio in alluminio di color argento con vetro semidoppio e sono protetti da avvolgibili.

L'edificio è composto da n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) con corte annessa. Il piano terra dello stabile, ristrutturato da circa un anno, ospita il Consultorio Familiare. Dal piano terra con scala interna si accede al piano primo attualmente in disuso.

Caratteristiche interne piano primo

I locali da riqualificare e da adibire a CSM occupano l'intero piano primo dello stabile di via Delle Terme.

Il piano primo - non utilizzato da anni - si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione precario tanto da necessitare di lavori di ristrutturazione e riqualificazione oltre all'installazione di un impianto di sollevamento necessario per permettere alle persone diversamente abili di poter raggiungere il piano.

I pavimenti ed i rivestimenti sono deteriorati e in mediocre stato di manutenzione. Alcune porzioni di intonaco sono staccate o presentano debole resistenza meccanica. I servizi igienici sono in disuso da diverso tempo e si presentano in condizioni precarie. Gli impianti idrici e di scarico

ASL SASSARI – SC TECNICA, MANUTENTIVA, LOGISTICA E MAGAZZINI

Via Amendola n°57 - 07100 Sassari (SS) – Email : sc.tecnicomlm@pec.aslsassari.it

Email: areatecnica@aslsassari.it

dovranno essere rifatti adeguandoli alla normativa vigente. L'impianto elettrico esistente, realizzato con canalette, dovrà essere verificato e adattato alle nuove esigenze della struttura. L'intero piano è privo di un impianto fisso di riscaldamento e di impianto di condizionamento.

I lavori da eseguire verranno descritti nel successivo paragrafo "Descrizione degli interventi".

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Al momento, con i fondi a disposizione, è possibile ristrutturare solamente una porzione di piano (vedasi elaborato grafico dello stato attuale). I lavori da eseguire possono essere così riassunti: rifacimento pavimenti, rivestimenti e battiscopa, rifacimento dei servizi igienici per l'utenza, di cui uno adatto ai disabili, modifica della distribuzione degli spazi interni, realizzazione di impianto di ascensore o piattaforma elevatrice per permettere l'accesso al piano anche alle persone disabili, verifica dell'impianto elettrico e di terra con adeguamento di ogni ambulatorio a "Gruppo Uno" quindi con collegamento equipotenziale di terra in ogni ambulatorio, installazione di un lavabo in ogni ambulatorio previa realizzazione di un nuovo impianto idrico e di scarico, verifica degli infissi esterni, posa nuove porte interne, tinteggiatura degli ambienti oggetto di ristrutturazione, realizzazione dell'impianto di condizionamento con pompe di calore.

Con un futuro finanziamento le opere di riqualificazione potranno essere estese all'intero piano.

OBIETTIVI

Gli obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento suddetto sono quelli di riportare il Centro di Salute Mentale al centro della città, riqualificando gli spazi della struttura esistente con una ristrutturazione che comprenda l'installazione di un impianto elevatore oltre alla realizzazione di modifiche della distribuzione degli spazi interni e la ristrutturazione dei servizi igienici esistenti.

REQUISITI TECNICI

I requisiti tecnici che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente e al soddisfacimento delle esigenze sono quelli relativi alla Norme CEI, UNI, DPR 380/01, Idoneità Statica e Sicurezza, alle specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (CAM) adottati con decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, per quanto materialmente applicabili.

A conclusione dei lavori, la porzione di edificio dovrà essere idonea per l'ottenimento della Agibilità Parziale e quindi per l'accreditamento della struttura.

LIVELLI DI PROGETTAZIONE

La progettazione ha come fine fondamentale la realizzazione di un intervento di qualità e tecnicamente valido, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali della ristrutturazione, manutenzione e gestione. La progettazione dovrà essere improntata a principi di sostenibilità ambientale nel rispetto, tra l'altro, della minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e del massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate nell'intervento nonché della massima manutenibilità, miglioramento del rendimento energetico, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità tecnica ed ambientale dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

Come previsto dall'art. 41 del D. Lgs 36/2023, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria la progettazione può essere sviluppata su un unico livello.

In base alle caratteristiche e alla tipologia dell'intervento in oggetto, il progetto esecutivo sarà composto dai seguenti elaborati:

- 1 – Relazione Generale;
- 2 – Relazione Tecnica;
- 3 – Relazioni Specialistiche;
- 4 – Elaborati grafici dello stato attuale e dello stato di progetto comprensivi anche di quelli relativi agli impianti;
- 5 – Calcolo degli impianti;
- 6 – Calcoli strutturali (messa in opera ascensore);
- 7 – Elenco Prezzi Unitari ed eventuali Analisi dei Prezzi;
- 8 – Computo Metrico Estimativo;
- 9 – Quadro Incidenza della Manodopera;
- 10 – Quadro Economico di progetto;
- 11 – Cronoprogramma;
- 12 – Capitolato Speciale D'Appalto (Opere Edili e Impianti);
- 13 – Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- 14 – Elaborato della sicurezza contenente l'analisi del contesto ambientale con l'individuazione delle potenziali interferenze, la descrizione dei rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori connessi all'area di cantiere;
- 15 – Stima dei costi della Sicurezza.

ELABORATI GRAFICI

Gli elaborati grafici e descrittivi da redigere sono stati indicati nel paragrafo "Livelli di Progettazione". Viene allegato alla presente un elaborato grafico che riporta lo stato attuale dei luoghi.

In particolare dovranno essere indicate nelle tavole di progetto le misure di protezione e quelle impiantistiche.

RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Non risultano particolari raccomandazioni per la progettazione. Le procedure tecniche integrative o specifici standard tecnici che si intendano porre a base della progettazione dell'intervento sono solo indicativi della normale applicazione del DPR 380/2001.

Il piano oggetto di ristrutturazione dovrà ospitare il CSM che comprende locali con le seguenti destinazioni d'uso:

- sala attesa;
- sala riunioni;
- ambulatori medici;
- infermeria;
- segreteria;
- archivio;
- deposito sporco;
- deposito pulito;
- spogliatoi distinti per sesso;
- servizi personale distinti per sesso;
- servizi utenza, di cui uno per disabili, e distinti per sesso.

A lavori ultimati l'immobile dovrà risultare agibile ed accreditabile. Pertanto per maggiori ragguagli si rimanda alle schede di accreditamento nelle quali sono indicati ulteriori dati utili.

Considerato che con il finanziamento a disposizione potranno essere realizzate solo le lavorazioni riguardanti una porzione di piano, la progettazione della distribuzione degli spazi interni andrà redatta per l'intero piano.

QUADRO ECONOMICO

I limiti economici da rispettare sono sotto indicati:

ASL Sassari		
Lavori di riqualificazione edilizia del Centro di Salute Mentale (CSM) Porto Torres		
Quadro economico		€ 143.605,09
		QE originale da DIP
A) Somme per lavori, manodopera, oneri		
a.1	Importo delle lavorazioni a base d'asta	Ribasso 0,000% € 90.000,00
a.2	Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza (non soggetto a ribasso)	€ 3.000,00
TOTALE lavori (A)		€ 93.000,00
B) Somme a disposizione della stazione appaltante		
b.4	Imprevisti	€ 7.289,13
b.11	Importo relativo all'incentivo di cui all'art. 45 del D.Lgs. 36/2023	2,000% € 1.860,00
b.11	Importo relativo all'incentivo di cui all'art. 45 del D.Lgs. 36/2023 – progettazione	2,000% € 499,01
b.12	Spese tecniche relative alla progettazione FTE/CSP, DEF ESE	Ribasso 0,000% € 10.344,08
b.13	Cassa previdenza progettazione	4,000% € 413,76
b.18	Spese tecniche relative alla direzione lavori e contabilità, CSE	Ribasso 0,000% € 14.606,23
b.19	Cassa previdenza DDLL	4,000% € 584,25
b.24	IVA su spese tecniche di progettazione	22,000% € 2.366,73
b.27	IVA su spese tecniche di DDLL	22,000% € 3.341,91
b.30	IVA sull'importo dei lavori ed oneri a base d'asta	10,000% € 9.300,00
TOTALE somme a disposizione (B)		€ 50.605,09
Importo complessivo dell'intervento (A+B)		€ 143.605,09
AVANZANO		€ 0,00

L'opera troverà copertura finanziaria all'interno del "Programma Nazionale Equità nella Salute 2021-2027 (PNES)" come da Convenzione n. 10 Prot. Interno n. 18736 del 09.07.2025

REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento sarà realizzato da ditte specializzate per le attività suindicate.

PROCEDURA DI GARA

La procedura di scelta del contraente è in affidamento diretto anche senza la consultazione di più operatori economici assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze

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

pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera c, D.Lgs 36/2023.

TIPO DI CONTRATTO

Il contratto sui lavori da eseguire sarà stipulato a misura.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

Il Lotto è unico. Non si possono attualmente individuare lotti funzionali.

EVENTUALI INDAGINI O MONITORAGGIO

Si effettuerà il monitoraggio delle opere, ove ritenuto necessario.

TIPO DI MATERIALI

Le specifiche tecniche dei materiali, elementi e componenti devono essere orientate a:

- 1) perseguire i requisiti di resistenza, durabilità, robustezza e resilienza delle opere;
- 2) garantire l'efficienza energetica, la sicurezza e la funzionalità degli impianti.

FORMA GIURIDICA PROGETTISTI

Essendo un affidamento diretto può essere scelto qualsiasi soggetto contemplato nell'articolo 66, comma 1 del Codice degli Appalti (D.Lgs 36/2023).

L'importo di massima stimato da porre a base di gara è pari a € 24,950,31 (oltre a IVA e Cassa di Previdenza) calcolato nel rispetto dell'articolo 41, comma 13, D.Lgs 36/2023, per la prestazione da affidare.

ECONOMIE DI GARA

Le economie derivanti dai ribassi d'asta potranno essere utilizzate anche per motivate varianti in corso d'opera.

PIANO DI SICUREZZA

È prevista la redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento ai sensi del Titolo IV, Capo I, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81. L'elaborato progettuale sulla sicurezza conterrà: l'analisi del contesto ambientale con l'individuazione delle potenziali interferenze, la descrizione dei rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori connessi all'area di cantiere, l'organizzazione del cantiere e delle lavorazioni con le relative prescrizioni operative, le misure preventive e protettive inclusi i dispositivi di protezione individuale, con esclusione dei rischi specifici propri dell'attività dell'impresa. La stima dei costi della sicurezza sarà pari a € 3000,00.

FORNITURE

I criteri di approvvigionamento di materiali idonei devono garantire il rispetto dei criteri ambientali minimi adottati con decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, i diritti dei lavoratori, secondo indirizzi finalizzati a promuovere le forniture di materiali certificati da organismi verificatori accreditati di cui al regolamento di esecuzione (UE) 2018/2067 della Commissione, del 19 dicembre 2018.

Il progettista valuta quali criteri ambientali minimi in vigore sarà necessario applicare; elabora una relazione CAM in cui, per ogni criterio ambientale minimo, descrive le scelte progettuali che garantiscono la conformità al criterio; indica gli elaborati progettuali in cui sono rinvenibili i riferimenti ai requisiti relativi al rispetto dei criteri ambientali minimi e indica i mezzi di prova che l'esecutore dei lavori dovrà presentare alla Direzione Lavori.

Nella relazione CAM, inoltre, il progettista darà evidenza del contesto progettuale e delle motivazioni tecniche che hanno portato all'eventuale applicazione parziale o alla mancata applicazione dei criteri ambientali minimi.

CRONOPROGRAMMA

DESCRIZIONE ATTIVITA'	DURATA (gg)
Fase di affidamento alla progettazione	30
Fase di progettazione	45
Fase di affidamento lavori	30
Fase di esecuzione lavori	120
Certificato di regolare esecuzione	30
Durata complessiva intervento	255

Sassari 20/05/2026

IL RUP
Geom. Giovanni Mario Tamponi

Allegati:

Planimetria dello stato attuale;
Determinazione dei corrispettivi