



A.D. MDLXII

**UNIVERSITA' DEGLI STUDI**  
**SASSARI**

UFFICIO TECNICO

**LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE, RESTAURO CONSERVATIVO E ADEGUAMENTO NORMATIVO  
DELL'EDIFICIO SITO IN SASSARI IN LARGO PORTA NUOVA**

**DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE**

**(art. 15 D.P.R. 207/10)**

DATI RELATIVI ALLA STAZIONE APPALTANTE: **UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SASSARI**

INDIRIZZO: **PIAZZA UNIVERSITA' 21 -07100 SASSARI**

TELEFONO: **079/229820** - TELEFAX: **079/229848**

## DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

(art. 15 D.P.R. 207/10)

### a) SITUAZIONE INIZIALE

L'immobile oggetto d'intervento è ubicato nel Comune di Sassari in Largo Porta Nuova e si trova in posizione aderente all'immobile dell'Ateneo centrale di Piazza Università.

E' un corpo di fabbrica che affaccia su Largo Porta Nuova per due lati e sul Corso Margherita di Savoia per il terzo lato.

L'ingresso principale è situato sul Largo Porta Nuova lato Piazza Università sul quale è presente un cortile pertinenziale al quale si accede tramite un portale alto circa 11.00 ml con cancello.

La consistenza della strutture esistente da adeguare è la seguente:

- Superficie netta calpestabile piano interrato: mq 75,00
- Superficie netta calpestabile piano terra: mq 370,00
- Superficie netta calpestabile piano primo: mq 370,00
- Superficie netta calpestabile piano secondo: mq 370,00
- Superficie netta calpestabile attuale fabbricato: mq 1.185,00
- Superficie lorda coperta: mq 460,00 per piano: 1.470,00 tot
- Altezza media: ml 16,00
- Volume lordo del fabbricato: mc 7.360,00 circa
- Volume demolizioni: mc 320,00
- Superficie cortile: mq 240,00
- Superficie volumi tecnici interrati: mq 150,00
- Superficie locali tecnici da ristrutturare: mq 80,00
- Superficie lorda coperta volume tecnico di collegamento: mq 70,00
- Superficie totale volume tecnico di collegamento: mq 280,00
- Volume lordo volume tecnico di collegamento: mc 560
- Superficie lorda totale di intervento: mq 1.980,00

Gli immobili sono censiti catastalmente al Foglio 109, mappali 2707,2758,2701 del NCEU.

L'area è inquadrata urbanisticamente nella zona A, sottozona G1 del PUC adottato dal Comune di Sassari che per l'attuazione di interventi rimanda al Piano Particolareggiato adottato che individua l'immobile nell'isolato n°13, edificio 1 e 1a del *"Piano Particolareggiato di Piazza Università e Arcivescovado"* e per i quali lo Strumento Urbanistico Attuativo prevede interventi di Restauro Conservativo (I3)

Le destinazioni d'uso ammesse dal regolamento di attuazione del Piano sono: d1.2, d1.3, d3.5, d3.6, d9.1, d10.4, ovvero uffici pubblici, centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale, attrezzature per l'istruzione superiore.

**b) OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI**

Scopo primario dell'intervento è quello:

- di ricavare ulteriori spazi da destinare a uffici amministrativi con l'obiettivo di accentrare le funzioni più strettamente legate al limitrofo ateneo centrale di Piazza Università;
- di rendere fruibile la parte dell'immobile che attualmente non risulta essere utilizzata;
- di realizzare nel cortile un *"nodo connettivo"* che consenta di collegare in senso orizzontale l'immobile con il Palazzo dell'Ateneo e che permetta anche un collegamento verticale tra i vari piani contribuendo all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- di compiere una serie di interventi di risanamento conservativo volti al ripristino dei caratteri formali e architettonici degli immobili;
- di adeguare gli edifici alle normative vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/08;
- di adeguare tutti gli impianti elettrici esistenti al DM 37/08;
- di adeguare le strutture alle norme di prevenzione incendi;
- di realizzare un intervento edilizio che persegua gli obiettivi di contenimento energetico anche con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili e a basso impatto ambientale;
- di offrire il contributo alla programmazione Comunale mirata alla riqualificazione del centro storico della città e degli immobili maggiormente rappresentativi;

Preliminarmente alla stesura operativa dei vari livelli progettuali si provvederà, a cura degli incaricati della progettazione, ad un esauriente rilievo esecutivo dello stato attuale delle strutture e degli impianti esistenti, con particolare riferimento alla mappatura di particolari architettonici che richiedono un approfondimento mirato alla loro risanamento conservativo.

**c) ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE:**

Le esigenze da soddisfare sono quelle finalizzate al raggiungimento di adeguati standard di prestazione dell'impianto edilizio globale, che dovrà assolvere alla funzione di supporto amministrativo e tecnico dell'attiguo Ateneo di cui è parte complementare.

L'intervento deve inoltre dare risposta alle esigenze degli utenti esterni e dei lavoratori al suo interno.

**d) REGOLE E NORME DA RISPETTARE:**

In relazione sia alle opere da eseguire che alla finalità da raggiungere con gli interventi si reputa necessario che vengano osservate tutte le norme:

- inerenti le normative di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- inerenti agli impianti tecnologici da installare o già presenti in conformità al DM 37/08;
- inerenti le normative sul risparmio energetico;
- inerenti le normative CEI – UNI - CNR;
- inerenti le normative di abbattimento delle barriere architettoniche;
- inerenti le normative di prevenzione incendi;
- inerenti la sicurezza dei cantieri con particolare osservanza del titolo IV del D.Lgs. 81/08 e successive modificazioni ed integrazioni;

Il progetto dovrà essere redatto secondo le indicazioni del D.Lgs 163/06 e del DPR 207/10 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 previsti dal prezziario regionale della Regione Sardegna per opere e lavori pubblici, in alternativa si svilupperanno opportune analisi sulla base dei normali prezzi praticati sul territorio.

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

Si dovranno rispettare le vigenti disposizioni in materia di edilizia Universitaria e per la Ricerca Scientifica, nonché le norme urbanistiche comunali e quelle sui beni culturali.

**f) FUNZIONI CHE DOVRÀ SVOLGERE L'INTERVENTO:**

L'intervento ha la funzione principale di reperire ulteriori spazi da destinare ad uffici al servizio dell'Università ed al contempo creare un collegamento tra i corpi edilizi dell'Ateneo con quello oggetto di ristrutturazione, intervenendo con la realizzazione di un "appendice" strutturale e adeguando l'intero organismo edilizio alle normative vigenti.

**g) REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE:**

La realizzazione dell'opera avrà 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 di costruzione, manutenzione e gestione.

La realizzazione dell'opera sarà mirata, tra l'altro, al rispetto dei principi di minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo utilizzo di quelle rinnovabili; dovrà essere valutato il criterio della massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

**h) IMPATTI DELL'OPERA SULLE COMPONENTI AMBIENTALI:**

L'intervento previsto è legato a precisi standard sanciti dallo strumento urbanistico attuativo, nonché ai pareri vincolanti del Ministero dei Beni Culturali; pertanto nella progettazione dell'intero comparto si terranno in opportuna considerazione le indicazioni e i pareri degli Enti coinvolti.

L'eventuale presenza di impatti dell'opera sulle componenti ambientali sarà comunque valutata in sede di progettazione preliminare che sarà mirata anche a certificarne l'assenza.

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

Le fasi di progettazione saranno articolate in preliminare, definitiva ed esecutiva ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs 163/06 e successive modifiche e integrazioni.

I tempi previsti per la consegna degli elaborati progettuali è di 120 gg così suddivisi:

- progetto preliminare - 60 gg naturali e consecutivi;
- progetto definitivo - 90 gg naturali e consecutivi;
- progetto esecutivo - 60 gg naturali e consecutivi;

Il conteggio dei giorni avverrà dalle date di sottoscrizione del contratto di affidamento incarico e di approvazione dei livelli preliminare e definitivo.

Le penali giornaliere da applicare al progettista per il mancato rispetto dei tempi di consegna degli elaborati progettuali (Art. 257 del Regolamento) sono le seguenti:

- 1% dell'onorario totale

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

Documenti componenti il progetto preliminare (Artt. 17 – 23 Regolamento) :

- ☒ a) relazione illustrativa;
- ☒ b) relazione tecnica;
- ☒ c) studio di prefattibilità ambientale;
- ☒ d) indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari;
- ☒ e) planimetria generale e schemi grafici;
- ☒ f) prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- ☒ g) calcolo sommario della spesa;
- ☒ h) quadro economico di progetto ;
- ☒ i) rilievo di massima degli immobili;

Documenti componenti il progetto definitivo (Artt. 24 – 32 Regolamento) :

- ☒ a) relazione generale;
- ☒ b) relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
- ☒ c) rilievi planaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- ☒ d) elaborati grafici;
- ☒ e) studio di impatto ambientale ovvero studio di fattibilità ambientale;
- ☒ f) calcoli delle strutture e degli impianti;
- ☒ g) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- ☒ h) censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- ☐ i) piano particellare di esproprio;
- ☒ l) elenco dei prezzi unitari ed eventuale analisi;
- ☒ m) computo metrico estimativo;
- ☒ n) aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- ☒ o) quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza;

Documenti componenti il progetto esecutivo (Art. 33 – 43 Regolamento):

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

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

È previsto un importo complessivo di € 4.000.000,00 comprensivo di IVA, spese tecniche, ed imprevisti oltreché degli oneri di sicurezza.

Per il finanziamento dell'opera si prevede di utilizzare la somma di € 3.000.000,00 derivanti dai fondi accantonamento di esercizio conto capitale per il recupero del patrimonio storico (avanzo vincolato 2008 e 2009 nr. 18) e per i restanti € 1.000.000,00 si intende utilizzare i fondi avanzo libero di amministrazione, così come deliberato dal Consiglio di Amministrazione dell'Ateneo nella seduta del 19.05.2010

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

Quadro economico	
	IMPORTI
<b>A - SOMMA IMPORTO LAVORI E SICUREZZA</b>	<b>€ 2.700.000,00</b>
importo lavori soggetto a ribasso d'asta	€ 2.592.000,00
importo sicurezza non soggetta a ribasso d'asta	€ 108.000,00
<b>B - SOMME A DISPOSIZIONE</b>	
B1 - Acquisti e lavori in economia	€ 50.000,00
B2 - Rilievi, Accertamenti, indagini	€ 25.000,00
B3 - Allacciamenti ai pubblici servizi	€ 10.000,00
B4 - Imprevisti	€ 90.840,00
B5 - Spese tecniche e generali, coord. sicurezza, collaudatori	€ 545.000,00
B6 - Cassa Previdenziale (4% di B5)	€ 21.800,00
B7 - IVA al 10% (su A)	€ 270.000,00
B8 - IVA al 20% (su B5+B6)	€ 113.360,00
B9 - Accantonam. Art. 12 D.P.R. 207/10 (3%)	€ 81.000,00
B10 - Accantonam. Art. 92 - D.Lgs. 163/06 (2%)	€ 54.000,00
B11 - Accantonam. Art. 133 c.4 D.Lgs 163/06 (1%)	€ 27.000,00
B12 - Pubblicità	€ 12.000,00
<b>TOTALE B (Somme a disposizione)</b>	<b>€ 1.300.000,00</b>
<b>TOTALE GENERALE (A+B)</b>	<b>€ 4.000.000,00</b>

**n) SISTEMA DI REALIZZAZIONE DA IMPIEGARE:**

Quale procedura di scelta del contraente per l'appalto dei lavori si procederà mediante procedura aperta, sulla base del Progetto Esecutivo.

**o) CRONOPROGRAMMA DELLE SCADENZE TEMPORALI**

	II trim. 2011	III trim. 2011	IV trim. 2011	I trim. 2012	II trim. 2012	III trim. 2012	IV trim. 2012	I trim. 2013	II trim. 2013	III trim. 2013	IV trim. 2013	I trim. 2014	II trim. 2014
Studio di fattibilità													
Aggiud. progettazione													
Progetto preliminare													
Progetto definitivo													
Progetto esecutivo													
Rich. autorizzazioni													
Aggiudicazione													
Inizio-fine lavori													
Collaudo													
Avvio gestione													

Sassari, 13 Giugno 2011

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Ing. Simone Loddo)