



**Oggetto: Lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio per la realizzazione degli uffici dell'AdSP del Mare di Sardegna nel Porto di Portovesme.**

## **DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE**

*(art 15 comma 5 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n.207)*

### **Situazione iniziale**

*(art.15, comma 6, lett. a, DPR 207/10)*

Con D.Lgs 04/08/2016 n.169 ("Riorganizzazione, razionalizzazione e semplificazione della disciplina concernente le Autorità Portuali di cui alla Legge 28/01/1994 n.84"), le competenze dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna sono state estese anche al Porto di Portovesme.

Per quanto sopra, l'Ente ha la necessità di poter disporre, in loco, di un ufficio e di una sala riunioni, che possano essere utilizzati per le proprie esigenze o dell'utenza portuale cui, eventualmente, potranno essere assentite in concessione.

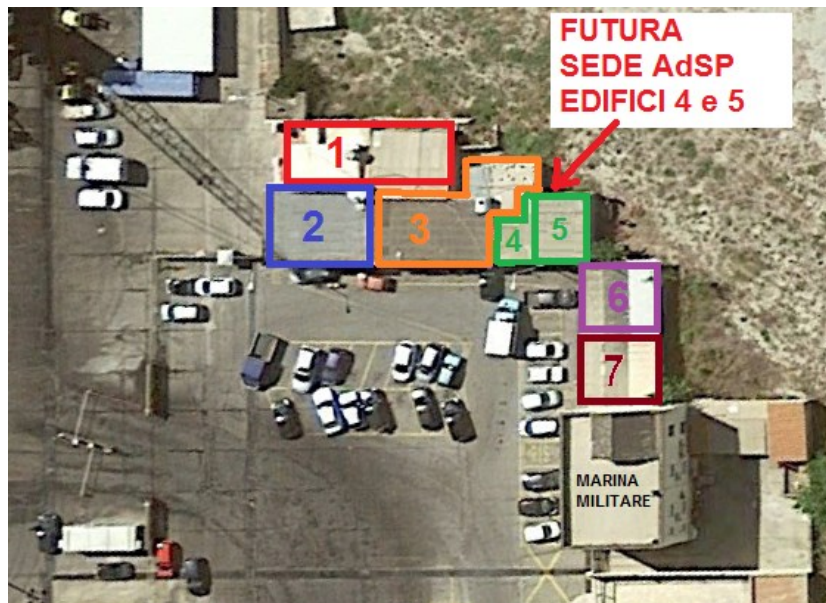
A tal fine l'Ente ha deciso di procedere mediante demolizione e ricostruzione di due locali adiacenti (di circa 40 mq), in precarie condizioni statiche.

Gli stessi, infatti, presentano diverse lesioni passanti nelle pareti portanti, nonché importanti fenomeni di risalita dell'umidità. Pertanto, essendo, comunque, volontà dell'Ente utilizzare i suddetti locali per le finalità sopra descritte e, magari in futuro, anche per assentirli in concessione all'utenza portuale, non si ritiene economicamente conveniente eseguire lavori di ristrutturazione e risanamento delle strutture esistenti.

I suddetti locali sono confinanti sul lato sud con un altro edificio (attualmente in concessione ed utilizzato quale bar), sul lato nord ed ovest con la spiaggia, mentre sul lato est è presente una viabilità veicolare, con inclusa un'area di parcheggio, che risulta di fronte all'ormeggio del traghetto passeggeri da e per Carloforte (vedasi immagini sotto riportate).



- Foto aerea del sito -



- Vista dalla piazzetta fronte imbarco -



- Foto dei prospetti dei locali da demolire -



- Vista da Nord-Est -



### **Obiettivi generali, esigenze e bisogni da soddisfare, principali funzioni dell'intervento**

*(art.15, comma 6, lett. b e c, DPR 207/10)*

L'obiettivo del presente intervento è quello di poter disporre di almeno un ufficio per 1/2 persone, di una sala riunioni per 8/10 persone e relativi servizi da utilizzare per le esigenze dell'Ente o dell'utenza portuale nel Porto di Portovesme.

Detto obiettivo può essere perseguito con la demolizione e ricostruzione di due locali adiacenti, la cui ristrutturazione risulta, per le condizioni in cui versano nello stato attuale, economicamente non conveniente rispetto alla prima.

L'edificio sorge in terreni prevalentemente di natura sabbiosa. Ferma restando l'esecuzione di indagini geognostiche più puntuali (che verranno effettuate con spese a carico dell'Ente sulla base della richiesta del geologo incaricato), il progettista dovrà studiare le migliori tecnologie per evitare la risalita di umidità che, allo stato attuale, ha determinato la condizione di forte degrado dei fabbricati esistenti.

La nuova costruzione dovrà essere la stessa cubatura di quella che verrà demolita, in quanto, in assenza di strumento pianificatore in tutto l'ambito portuale, non sono ammesse nuove cubature.

Su ogni parete dovranno essere presenti differenti punti di allaccio alla rete elettrica e dati, al fine di consentire, a seconda delle esigenze, una flessibilità nell'utilizzo degli ambienti.

### **Regole tecniche e vincoli normativi da rispettare**

*(art.15, comma 6, lett. d, g, DPR 207/10)*

La progettazione dovrà rispettare le normative sui LL.PP. (Codice dei contratti), le norme sulla sicurezza, nonché tutte le specifiche normative di settore (NTC 2018, leggi sull'abbattimento delle barriere architettoniche, etc.).

### **Impatti dell'opera sulle componenti ambientali e vincoli di legge relativi al contesto in cui l'intervento è previsto**

*(art.15, comma 6, lett. h - e DPR 207/10)*

Al fine di verificare le autorizzazioni necessarie per l'esecuzione dell'intervento, sulla base del progetto preliminare, verrà convocata una conferenza dei servizi con le Amministrazioni competenti in materia.

### **Fasi di progettazione, tempi di svolgimento e livelli di progettazione**

*(art.15, comma 6, lett. I - l DPR 207/10)*

L'Ente provvederà ad incaricare un geologo, al fine di completare il progetto, per la predisposizione della relazione geologica e geotecnica. Detto professionista avrà anche l'incarico di predisporre la



*specificata tecnica necessaria per l'affidamento delle indagini geognostiche ritenute necessarie e di supervisionare le medesime durante la loro esecuzione.*

*Pertanto, il progettista incaricato dovrà eseguire la propria attività coordinandosi col succitato geologo.*

Il **progetto preliminare**, completo di tutti gli elaborati di cui agli articoli dal 17 al 23 del DPR 207/10, dovrà essere completato e trasmesso all'Ente entro 15 gg dall'affidamento dell'incarico.

Dai suddetti termini sono esclusi quelli eventualmente necessari all'Ente per l'esecuzione di indagini e/o rilievi che il progettista dovrà formalmente richiedere entro 5 gg dall'affidamento dell'incarico. In questo caso dovrà essere il progettista stesso a predisporre il piano di indagine e/o rilievo con le specifiche tecniche che l'Ente provvederà ad appaltare e dovrà supervisionare la loro esecuzione.

Il **progetto definitivo/esecutivo**, completo di tutti gli elaborati dal 33 al 43 del DPR 207/10, dovrà essere predisposto entro 30 gg dalla comunicazione di approvazione della progettazione preliminare.

Nella predisposizione della progettazione, si dovrà tener conto dell'esigenza di ridurre al massimo il disagio nei confronti degli operatori portuali e degli utenti degli uffici adiacenti, in particolar modo durante l'esecuzione delle attività di demolizione e scavi. Infatti, in nessun caso può essere interrotta l'operatività portuale.

Pertanto, il Capitolato dovrà contenere un'espressa clausola che in caso di esigenze portuali non procrastinabili, rappresentate dall'Ente, dalla Capitaneria o dagli operatori portuali stessi, le lavorazioni potranno essere interrotte fino ad un massimo di 10 giorni lavorativi, senza che l'Impresa possa sollevare obiezioni alcuna o pretendere indennizzi di sorta.

### **Parcella per le prestazioni richieste e pagamento delle medesime**

Gli incarichi che si intende affidare sono i seguenti: progettista, coordinatore per la sicurezza (in fase di progettazione ed esecuzione), direzione dei lavori, predisposizione del certificato di regolare esecuzione.

La parcella per le succitate prestazioni, calcolata ai sensi del DM 17/06/2016 per la categoria per la **categoria E.16** (Sedi ed Uffici di Società ed Enti, Sedi ed Uffici comunali,...) e per un **importo dei lavori stimato complessivamente in € 100.000**, ammonta a € 31.590,00, come da specchio allegato al presente documento.

Il pagamento delle prestazioni di cui sopra avverrà, entro 60 giorni dall'emissione della fattura, secondo le modalità di seguito indicate:



- *Progettazione preliminare:*
  - ✓ Alla verifica ed approvazione da parte dell'Ente del progetto
- *Progettazione definitiva / esecutiva e Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione*
  - ✓ 30% alla verifica del progetto
  - ✓ 50% all'ottenimento di tutte le prescritte autorizzazioni (parere del CTA ex art.215 comma 3 del D.Lgs 50/2016, etc.)
  - ✓ 20% alla validazione del progetto da parte del RUP
- *Direzione dei lavori e Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione*
  - ✓ All'emissione del certificato di ultimazione dei lavori ed alla trasmissione dello stato finale comprensivo della relativa relazione
- *Certificato di regolare esecuzione*
  - ✓ All'emissione del Certificato

### **Limiti finanziari e fonti di finanziamento**

(art.15, comma 6, lett. m DPR 207/10)

L'importo per l'intervento di demolizione e ricostruzione dei locali è stato stimato in € 100.000, applicando le voci del prezzario della Regione Sardegna 2019 alle seguenti attività lavorative:

- Bonifica delle attuali coperture in amianto
- Demolizione dei locali esistenti
- Realizzazione dell'impermeabilizzazione contro la risalita di umidità
- Realizzazione delle fondazioni
- Realizzazione delle murature perimetrali e del relativo isolamento termico
- Realizzazione delle tramezzature interne (compresa intonacatura, tinteggiatura, coibentazione termoacustica)
- Realizzazione degli impianti (idrico, fognario, elettrico, TVCC)
- Realizzazione delle finiture interne (pavimentazioni, placcaggi, battiscopa, porte, sanitari, etc.)

L'intervento verrà realizzato con fondi propri dell'Ente.

All'interno del succitato importo complessivo il progettista dovrà proporre la propria soluzione progettuale, valutando il rapporto costi – benefici fra le diverse tipologie di intervento adottabili.



***La scelta delle soluzioni e dei materiali dovrà preliminarmente essere discussa dal progettista con l'Ente.***

**Precisazioni di natura procedurale**

*(art.15 comma 5 del DPR 207/10)*

- a) come previsto dal prf 5 delle Linee Guida n.4 (lavori di importo compreso tra € 40.000 ed € 150.000), verrà stipulata apposita convenzione con l'Impresa risultata affidataria dei lavori
- b) i lavori verranno affidati mediante la procedura di cui all'art.36 comma 2 lett.b) del D.Lgs 50/2016
- c) i lavori dovranno prevedersi a corpo
- d) il criterio di aggiudicazione dei lavori sarà, ai sensi dell'art.36 comma 9-bis del D.Lgs 50/2016, quello del prezzo più basso con applicazione delle previsioni di cui all'art.97 comma 8 del medesimo D.Lgs 50/2016 *(esclusione automatica dalla gara delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia)*

**Il Responsabile del Procedimento**

Ing. Alessandra Mannai

Collaboratore del RUP  
P.I. Damiano Delussu