



Corso Cattedrale, 53 - 09091 Ales - tel. 0783 91131- fax 0783 911336 - e-mail uff.tecnico.ales@tiscali.it
Cursu de sa Cattedrali, 53 - 09091 Abas tel. 0783 91131 – fax 0783 911336 - C.F./P. I.V.A. 00072510951

UFFICIO TECNICO

DOCUMENTO PRELIMINARE ALL'AVVIO DELLA PROGETTAZIONE

(art. 15 - comma 4 D.P.R. 21.12.1999, n. 554)

Oggetto: **REALIZZAZIONE DI ALLOGGI A CANONE SOCIALE** - Importo complessivo intervento €. 2.049.909,91

Numero fasi della progettazione: tre (preliminare, definitiva, esecutiva)

Nulla-osta necessari:

1. Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici - Cagliari;
2. Assessorato enti locali, finanze e urbanistica - Servizio tutela paesaggistica per le province di Oristano e del Medio Campidano;
3. Azienda ASL n. 8 - Servizio Igiene Pubblica - Oristano
4. RAS - Assessorato LL.PP. - Servizio Edilizia Residenziale - Cagliari

Situazione iniziale: L'intervento riguarda degli immobili, un tempo adibiti a Tenenza dei Carabinieri, inseriti nel Centro Storico del Comune di Ales - all'isolato n. 8 - comparto n. 14, e distinti in catasto al F.12 mapp. 242, 243, 244, 1514.

Sostanzialmente gli immobili sono due. Di cui uno con tipologia tradizionale di casa a corte due livelli dei primi del novecento, con murature portanti in pietra e copertura a due falde in tegole coppi. l'altro invece di recente realizzazione, fine anni sessanta, con murature in blocchi di cls e travi e pilastri in conglomerato cementizio armato.

La parte più moderna risulta in buone condizioni strutturali mentre il fabbricato più vecchio necessita di qualche intervento di consolidamento.

Obiettivi generali da perseguire, Esigenze e bisogni da soddisfare e strategie per raggiungerli: l'obiettivo è quello procedere realizzazione di n. 10 alloggi a canone sociale da ubicarsi nel Corso Cattedrale, direttrice viaria principale della città di Ales e punto nevralgico del centro storico. L'intervento avverrà attraverso il recupero primario e secondario e la rifunzionalizzazione di un edificio esistente privato adibito, sino agli anni '90 a sede della Tenenza dell'arma dei carabinieri, trasferitasi nel comune di Mogoro.

Regole e norme tecniche da rispettare: piano urbanistico comunale. Piano Particolareggiato, Piano Paesaggistico Regionale, Normativa sui lavori pubblici, norme sull'edilizia a canone sociale, ecc.

Vincoli di legge relativi al contesto in cui l'intervento è previsto: L'intervento ricade all'interno del Centro storico per il quale è vigente un Piano Particolareggiato. Art. 52 del PPR, Vincolo di tutela paesaggistica art. 146 del D.LGs 42/2004, Vincolo di tutela storico architettonico monumentale art. 11 D.Lgs 42/2004.

Requisiti tecnici che dovrà rispettare: norme della regola dell'arte.

Fasi della progettazione da sviluppare: preliminare, definitiva ed esecutiva.

La progettazione preliminare sarà realizzata mediante concorso di progettazione. A insindacabile giudizio del Responsabile del procedimento le successive fasi progettuali, nonché la direzione dei lavori, contabilità e coordinamento sicurezza, potranno essere affidate, mediante procedura negoziata, allo stesso vincitore del concorso, ai sensi dell'art. 99 comma 5 del D.lgs 163/2006 e ss.mm.ii..

Livelli di Progettazione esistenti: Allo stato attuale esiste uno studio di fattibilità presentato per l'ottenimento del finanziamento.

Livelli di progettazione ed elaborati da redigere: Gli elaborati da redigere sono quelli previsti dalla vigente normativa sui LL.PP. e tutti quelli necessari all'ottenimento delle autorizzazioni, pareri e nulla-osta prescritti.

Limiti finanziari, stima dei costi e fonti di finanziamento: l'investimento dovrà essere contenuto entro il limite di €. 2.049.909,91.

Sistema di realizzazione del progetto da impiegare: Concorso progettazione.

Tempi e penali: il termine per l'ultimazione dell'opera è stabilito in massimo 120 gg per la progettazione e in 360 gg per la realizzazione dei lavori.

La penale per ogni giorno di ritardo è stabilita nella misura del 3 per mille dell'importo onorari per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione delle fasi progettuali successive come di seguito indicate.

- **Progetto preliminare:** entro i termini stabiliti dal bando per la partecipazione al concorso progettazione
- **Progetto definitivo:** entro 45 giorni dalla comunicazione di approvazione del progetto preliminare;
- **Progetto esecutivo:** entro 30 giorni dall'approvazione del progetto definitivo.

Quadro economico presunto:

quadro economico presunto canone sociale			
a	lavori soggetti a ribasso	1.050.000,00	
b	oneri sicurezza	80.000,00	
c	importo a base di gara	1.130.000,00	1.130.000,00
	SOME A DISPOSIZIONE		
d	IVA 10%	113.000,00	
e	onorari professionali inarcassa compresa	175.039,80	
f	IVA 20% onorari	35.007,96	
g	incentivo art. 12 L.R. 5/2008 (2% importo lordo lavori)	22.600,00	
h	fondo accordi bonari (2%)	22.600,00	
i	onorari per supporto al RUP (compresa inarcassa)	16.500,00	
l	somme per organizzazione concorso progettazione	15.000,00	
m	spese di gara	5.000,00	
n	imprevisti	16.832,15	
p	somme per acquisizione e contratti	520.000,00	
q	TOT. Somme a disposizione		941.579,91
r	TOTALE INTERVENTO		2.071.579,91

ALES, li 20/05/11

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Ing. Maurizio Zucca