Unione Europea

Repubblica Italiana

REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Ente Regionale per il diritto allo Studio Universitario di Cagliari
Ente Regionale pro su dieetu a s'istudiu Universitariu de Casteddu

Fondo per lo Sviluppo e la Coesione

Intervento finanziato con risorse FSC – Fondo per lo Sviluppo e la Coesione

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA ANTINCENDIO ED ALTRI, DELLA CASA DELLO STUDENTE DI VIA MONTESANTO A CAGLIARI.

DPP - DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

Rev. 1 – Settembre 2015

Servizio Gestione Mense e Alloggi
Ufficio Tecnico e di Progettazione

Ing. Alessandra Ottelli
Ing. Francesca Cinus

PREMESSE RELATIVE ALL'INTERVENTO

Con il presente Documento Preliminare alla Progettazione si forniranno in modo sintetico gli elementi conoscitivi necessari per progettare gli interventi da attuare per l'adeguamento alle norme di sicurezza, con particolare riferimento ai requisiti antincendio, delle vie di esodo e ambienti confinanti connessi presenti nella Casa dello Studente, sita in via Montesanto 82 a Cagliari

La Casa è di proprietà dell'Ente Regionale per il diritto allo Studio Universitario di Cagliari.

SITUAZIONE ATTUALE

La Casa dello Studente di via Montesanto è un edificio eretto nel 1989, distinto al NCEU del Comune di Cagliari al foglio 10 , part. 1499, sub 1 e 2.

E' situato nell'ambito del quartiere di Is Mirrionis, facilmente accessibile attraverso la rete dei trasporti pubblici e prossimo alle maggiori facoltà dell'Ateneo di Cagliari.

Nelle immediate vicinanze vi è per lo più la presenza di edifici multipiano di tipo residenziale e l'Ospedale SS Trinità.

L'edificio in esame è costituito da complessivi sette piani fuori terra e da un piano interrato che ospita il garage ed alcuni locali tecnici. L'edificio è costituito da una superficie complessiva di circa 4250 mq con una conformazione ad L simmetrica ed è formato da due corpi di fabbrica laterali e uno centrale uniti tra loro attraverso due blocchi di scale e ascensori che consentono di accedere ai vari piani ove sono ubicate le camere degli studenti universitari e gli spazi comuni per lo studio. Nel suo complesso ha una capacità ricettiva di 208 posti letto, suddivisi in 36 camere singole e 86 camere doppie ognuna dotata di servizio igienico indipendente suddivise tra il primo e il sesto piano.

Il piano terra, accessibile da un unico atrio, ospita l'ala amministrativa e la sala TV e, con accesso indipendente, il guardaroba, il locale manutentori ed il bar.

L'autorimessa ubicata al piano interrato, è dotata di due rampe, una per l'accesso degli autoveicoli e una per l'uscita ed ha una superficie complessiva di circa mq 1.290,00.

Sempre al piano interrato, trovano sistemazione alcuni locali tecnici per una superficie complessiva di circa mq 130 (locale pompe antincendio, locale impianto pressurizzazione impianto idrico).

L'accesso alla Struttura dall'esterno avviene da due accessi carrabili a cielo aperto, entrambi sulla via Montesanto.

L'area di pertinenza della Struttura è di 2931 mq, per la maggior parte occupata dall'edificio e per una minima parte occupata da un campo di calcio e del verde attrezzato.

Recentemente l'edificio è stato interessato da interventi di ristrutturazione delle facciate.

E' stata, infatti, rimossa la parete ventilata per essere sostituita con un rivestimento "a cappotto" e sono stati sostituiti gli infissi esterni.

Non essendo sufficiente la copertura economica non è stato possibile realizzare gli ulteriori interventi necessari per l'adeguamento della Struttura alla normativa antincendio.

OBIETTIVI GENERALI E STRATEGIE

L'obiettivo prefissato dall'Ente è quello di realizzare gli interventi di seguito elencati necessari per l'adeguamento alla normativa antincendio al fine di poter assicurare e mantenere nel tempo adeguate condizioni di sicurezza e dotare la Casa dello Studente di via Montesanto del Certificato di Prevenzione Incendi.

La Struttura non sarà utilizzata quale struttura ricettiva durante la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria tuttavia, gli stessi lavori dovranno essere eseguiti con tempistiche e modalità tali da non pregiudicare, se non per tempi limitati e predeterminati in relazione all'attività del cantiere, l'attività ricettiva.

ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE

Considerato lo stato attuale dell'intero dell'edificio, le esigenze da soddisfare possono essere sintetizzate nei seguenti punti fondamentali:

- di sicurezza e prevenzione incendi;
- di fruibilità e funzionalità;
- edili;
- impiantistiche.

REGOLE E NORME DA RISPETTARE

- Codice appalti e regolamento generale dei LL.PP.
- Norme tecniche specifiche del settore
- Norme tecniche in materia di salute e sicurezza per i lavoratori nei luoghi di lavoro
- Norme tecniche e prescrizioni minime per la sicurezza e salute nei cantieri temporanei e mobili

VINCOLI DI LEGGE

- Norme del PRG della città di Cagliari
- Norme sul superamento delle barriere architettoniche
- Regolamento edilizio e regolamento d'igiene della città di Cagliari
- Norme sulla tutela paesaggistica
- DM 9/4/1994"Regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere" e ss.mm. e ii:
- D.Lgs 81/2008
- Leggi specifiche del settore

FUNZIONI DELL'INTERVENTO

I lavori di manutenzione straordinaria oggetto del presente DPP mirano all'ottenimento del C.P.I. da parte del Comando Provinciale di VV.F. di Cagliari per l'autorizzazione allo svolgimento dell'attività ricettiva nella struttura e per garantire l'utilizzo dei posti letto della struttura stessa migliorando la qualità dei servizi erogati. In sintesi, risolvere parte dei problemi manutentivi della struttura ed assicurare il corretto funzionamento degli impianti antincendio.

DESCRIZIONE TECNICA DELL'INTERVENTO

Gli interventi oggetto della progettazione sono quelli schematicamente indicati di seguito:

- Realizzazione di scale di sicurezza esterne
- Adeguamento garage alla normativa dei VVF e/o adeguamento zone filtro
- Sostituzione manichette antincendio
- Verifica dell'effettiva copertura della superficie della struttura con gli idranti esistenti e, se necessario, adeguare l'impianto idrico antincendio esistente posizionando nuovi idranti in posizione idonea
- Eliminazione depositi garage
- Demolizione e rifacimento delle dorsali dell'acqua calda sanitaria presenti nel garage
- Sostituzione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento nei controsoffitti
- Realizzazione di intonaco nelle pareti e del soffitto all'interno del controsoffitto e compartimentazione dello stesso
- Sostituzione del controsoffitto
- Sostituzione dei corpi illuminanti presenti negli anditi, nelle scale e nelle zone filtro.

REQUISITI TECNICI

Il progetto dovrà rispettare i principi di minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate dall'intervento e di massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.
A seguito dell'intervento progettato tutti i requisiti tecnologici, i fattori di sicurezza e prevenzione infortuni, nonché le dotazioni tecnologiche, dovranno essere assolti e garantiti, così come previsto dal DM. 9/04/1994 e ss. ii e mm e il DM 6/10/2003.
Poiché Casa dello Studente oggetto dell'intervento resterà chiusa all'utenza studentesca durante l'esecuzione delle opere di progetto, causando un inevitabile disagio all'utenza per la riduzione dei posti alloggi disponibili, sarà necessario programmare accuratamente le tempistiche dell'intervento in modo da permettere una rapida riapertura della Casa.

IMPATTI DEI LAVORI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

L'intervento non altera le componenti ambientali esistenti, in quanto trattasi di interventi manutentivi su impianti e strutture esistenti.

FASI DI PROGETTAZIONE

La progettazione di cui all'oggetto sarà eseguita da professionisti esterni all'Ente non essendo l'Ente dotato di risorse umane in numero adeguato a svolgere anche tale incarico nel rispetto dell'art. 93 comma 2 del D. Lgs 163/06 ss mm ii e l'art. 15 comma 3 del regolamento generale DPR 207/10 ss mm ii

LIVELLI DI PROGETTAZIONE

Il progettista, tenuto conto della struttura esistente, dei vincoli e degli obiettivi dell'Amministrazione, dovrà valutare i criteri di progettazione e di esecuzione dei lavori più idonei al fine di minimizzare i tempi di realizzazione dei lavori nel rispetto dei limiti finanziari indicati dall'Ente.
Sono richiesti i seguenti livelli di progettazione (Titolo II, Capo I, artt 17÷ 43 del DPR 5/10/2010, n.207)

- Progetto Preliminare;
- Progetto Esecutivo.

TEMPISTICA PROGETTUALE

- Progetto preliminare gg 40 naturali e consecutivi dalla comunicazione dell'incarico;
- Presentazione del progetto preliminare al Comando dei VVF per l'esame preliminare della fattibilità ai fini del rilascio del "nulla osta di fattibilità". (art. 3 del DPR 1/08/2011, n. 151); (entro 5 gg n.c. dalla consegna del progetto preliminare);
- Progetto esecutivo gg 60 dalla comunicazione del RUP
- Predisposizione della pratica da presentare al Comune di Cagliari per l'autorizzazione alla realizzazione dei lavori e consegna entro 5 gg. n.c. dall'ottenimento del NOF da parte dei VV.F.;

Tutti i progetti saranno soggetti a verifica progettuale secondo quanto previsto nel Titolo II , Capo II del DPR 5/10/20100, n 207.
Al termine della realizzazione dei lavori, il progettista dovrà farsi carico della predisposizione di tutta la documentazione e delle certificazioni necessarie per la presentazione della SCIA ai VV.F di Cagliari.

COPERTURA FINANZIARIA

L'importo di **€ 2.100.000** sarà imputato sui fondi FAS (delibera CIPE n. 78/2011) inseriti nell'APQ "Infrastrutture strategiche regionali per la conoscenza" sottoscritto in data 07/05/2014, come previsto nella "Convenzione con i Beneficiari di Interventi finanziati nell'ambito del PRA FSC 2007-13 e della Programmazione unitaria", sottoscritta in data 11/12/2014.

LIMITI FINANZIARI

L'importo complessivo dei lavori è di **€ 1.340.000,00,00 + IVA** al netto degli oneri di sicurezza indiretti, stimati pari a **€ 25.000,00 + IVA**

Ai fini della determinazione della parcella, l'importo dei lavori si ritiene suddiviso nelle seguenti categorie di lavori:

Categoria lavori	Importo lavori
OG1 – Lavori Edili	€ 850.000,00
OS3 – Impianti idrico sanitari	€ 170.000,00
OS28 – impianti termici e riscaldamento	€ 300.000,00
OS30 – Impianti elettrici	€ 20.000,00
TOTALE LAVORI	**€ 1.340.000,00 + IVA**

SISTEMA DI REALIZZAZIONE

L'affidamento del servizio di ingegneria (progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, contabilità) avverrà mediante procedura aperta.

Il professionista dovrà essere iscritto all'albo professionale (ingegnere o architetto), che opera nell'ambito delle proprie competenze ed iscritto negli appositi elenchi del Ministero dell'interno di cui all'articolo 16 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139 ai fini della progettazione antincendio.

L'affidamento dell'esecuzione dei lavori avverrà mediante "procedura aperta" su "lavori a misura"

e con il criterio del prezzo più basso.

TEMPISTICA SVOLGIMENTO LAVORI

Il tempo stimato per la realizzazione dei lavori, tenuto conto che buona parte dei lavori sono lavori indipendenti che si svolgono in maniera ripetitiva ma indipendente nei diversi piani e che pertanto possono essere realizzati contemporaneamente senza particolari rischi di interferenza, è di complessivi **giorni 160 naturali e consecutivi**.

PARCELLA PROFESSIONISTA

L'importo complessivo della parcella del professionista incaricato della progettazione preliminare, esecutiva, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione e contabilità dei lavori è stato calcolato sia nel rispetto del D.M. 143/2013 che del D.M. 04/04/2001. L'importo più basso da porre a base di gara, ai sensi dell'art. 1, c.4 del D.M. 143/2013, è pari ad **€ 181.219,75** comprensivo delle spese e al netto dell'IVA e della Cassa ottenuto con la normativa del 2001.

Se si considera, però, che la suddetta normativa (del 2001) non contemplava tra gli adempimenti a carico del progettista, nella progettazione preliminare, lo studio della conformità del progetto alle normative antincendio, mentre l'oggetto del progetto è l'adeguamento alle norme antincendio di una Casa dello Studente e, quindi, di un'attività ricettiva soggetta all'ottenimento del CPI da parte dei VV.F., e che, pertanto, per poter progettare correttamente i lavori è fondamentale l'ottenimento, già in fase iniziale del parere di fattibilità dell'intervento da parte dei VV.F., si ritiene più corretto utilizzare, come base da porre a base di gara quale parcella del professionista, l'importo ottenuto con l'applicazione della nuova normativa (143/2013) che già nella progettazione preliminare inserisce le " *prime indicazioni di progettazione antincendio*".

Pertanto, l'importo complessivo della parcella da porre a base di gara è di complessivi **€ 194.654,93** comprensivo delle spese e al netto dell'IVA e della Cassa.

PARCELLA VERIFICATORE

L'importo della parcella del professionista che sarà incaricato di effettuare la verifica del progetto è, ai sensi del D.M. 143/2013, pari ad **€ 40.659,00** comprensivo delle spese ed al netto dell'IVA e della Cassa.

PARCELLA COLLAUDATORE

L'importo della parcella da porre a base d'asta per il professionista che sarà incaricato di effettuare il collaudo dei lavori in oggetto è pari ad **€ 22.429,18** comprensivo delle spese ed al netto dell'IVA e della Cassa.

QUADRO ECONOMICO

IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI	
Lavori a misura	€ 1 340 000,00
Lavori a corpo	
TOT IMPORTO LAVORI ONERI SICUREZZA ESCLUSI	€ 1 340 000,00

IMPORTO LAVORI E ONERI DI SICUREZZA	
Importo a base d'asta	€ 1 340 000,00
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 25.000,00
TOTALE IMPORTO LAVORI	**€ 1 365.000,00**

SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
IVA sui lavori	€ 300.300,00
Progettazione preliminare	
Progettazione definitiva	
Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione	
Progettazione esecutiva	
Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione	
Direzione Lavori	
Contabilità ……	€ 194.654,93
Cassa professionisti: 0,04*(194.654.93+40.658,99+22.429.18) ……	€ 10.309,72
Iva sui servizi tecnici: 0,22*(194.654.93+40.658,99+22.429.18+ 10.309,72) ……	€ 58.971,62
Parcella verificatore ……	€ 40.658,99
Parcella collaudatore ……	€ 22.429,18
Spese commissione aggiudicatrice ……	€ 10.000,00
Imp. Art. 92 D.Lgs 163/06 e art 12 LR 5/07	€ 26.800,00
Fondo accordi bonari art 12 DPR 207/2010	€ 32.875,56
Imprevisti e spese generali: ……	€ 38.000,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE …….	**€ 735.000,00**

IMPORTO COMPLESSIVO DEL FINANZIAMENTO	**€ 2.100.000,00**