



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 21/10/2022
Prot. n. 2022/11290/DRSAR
Allegati: nessuno

CUP	G87F19000320001
OGGETTO DEL PROCEDIMENTO	SSD0037 – Ex Carcere di San Sebastiano di Sassari. Risanamento conservativo del muro di cinta e dei prospetti di via Roma e via Asproni dell'edificio 9
CIG	90718664A6
OGGETTO DEL CONTRATTO	Servizio di progettazione, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza
CONTRATTO	prot. n. 1241 del 09/02/2022
APPALTATORE	arch. Leo Orgiu c.f. RGOLEO76P30G015G p.IVA 02183800909 PEC leo.orgiu@archiworldpec.it
IMPORTO	27 846,86 €
DOCUMENTO	determinazione di approvazione del progetto esecutivo e determinazione a contrarre

IL DIRETTORE REGIONALE

- a. visto che il complesso dell'ex carcere di San Sebastiano di Sassari, appartenente al demanio dello Stato e censito con scheda codice SSD0037, è gestito dall'Agenzia del demanio come da verbale di dismissione prot. n. 12371 del 09/12/2016, a esclusione della parte consegnata all'Ufficio locale di esecuzione penale esterna del Ministero della giustizia con verbale prot. n. 12433 del 12/12/2016;
- b. visto che il Piano degli investimenti immobiliari 2019-2021, approvato il 13/12/2018 dal Comitato di gestione dell'Agenzia del demanio, ha previsto il finanziamento di 600 000,00

€ a valere sul capitolo 7754 del bilancio dello Stato per l'intervento di risanamento conservativo del muro di cinta e dei prospetti di via Roma e via Asproni dell'edificio 9 dell'ex carcere di San Sebastiano di Sassari, successivamente confermato dai Piani delle annualità successive e, da ultimo, dal Piano 2021-2023, approvato il 30/09/2021 dal Comitato di gestione;

- c. visto che, con nota prot. n. 4837 del 18/04/2018, la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le Province di Sassari, Olbia-Tempio e Nuoro ha emanato le prescrizioni tecnico-architettoniche relative all'intervento di ristrutturazione e riqualificazione dell'ex carcere nel nuovo polo giudiziario di Sassari, le quali possono essere assunte, per quanto compatibili, anche in relazione all'intervento di risanamento conservativo in oggetto;
- d. visto il provvedimento prot. n. 4468 del 06/05/2019, con il quale l'ing. Nicola Ligas è stato nominato responsabile unico del procedimento relativo all'intervento edilizio in oggetto;
- e. visto il progetto del servizio di progettazione, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza prot. n. 2021/15903/DRSAR del 30/12/2021, approvato con determinazione prot. n. 978 del 01/02/2022;
- f. vista la determinazione a contrarre e di affidamento prot. n. 978 del 01/02/2022, con la quale l'appalto è stato aggiudicato all'operatore economico arch. Leo Orgiu, c.f. RGOLEO76P30G015G e p.IVA 02183800909, per l'importo contrattuale di 27 846,86 euro, oltre oneri previdenziali e IVA;
- g. visto il contratto costituito dal documento di stipula MePA prot. n. 1241 del 09/02/2022;
- h. visto il verbale di avvio dell'esecuzione prot. n. 1379 del 14/02/2022, relativo all'avvio della progettazione di fattibilità tecnica ed economica (PFTE);
- i. visto il PFTE prot. n. 1778 del 24/02/2022 integrato con prot. n. 2197 del 10/03/2022, trasmesso dall'appaltatore mediante caricamento nella cartella remota condivisa messa a disposizione dalla stazione appaltante e costituito dai seguenti elaborati:

COD.	OGGETTO	DATA	REV.
A1	Relazione illustrativa e documentazione fotografica	24/02/2022	00
A2	Computo metrico estimativo	24/02/2022	00
A3	Quadro economico	24/02/2022	00
A4	Prime prescrizioni sulla sicurezza	24/02/2022	00
A5	Scheda tecnica bene tutelato	24/02/2022	00
B1	Inquadramento territoriale	24/02/2022	00
B2a	Prospetti stato di fatto	24/02/2022	00
B2b	Particolari costruttivi	24/02/2022	00
B3	Stato di fatto – Analisi dei materiali	24/02/2022	00
B4	Stato di fatto – Analisi del degrado	24/02/2022	00
B5	Progetto – Prospetti	24/02/2022	00

- j. visto il provvedimento prot. n. 1885 dell'01/03/2022, con il quale l'ing. Carlo Schirru è stato nominato responsabile unico del procedimento in sostituzione dell'ing. Nicola Ligas;
- k. visto lo stato di avanzamento del servizio n. 1 prot. n. 2290 del 15/03/2022;
- l. vista la determinazione di approvazione del PFTE e il certificato di pagamento n. 1 prot. n. 2291 del 15/03/2022;
- m. visto il verbale prot. n. 2463 del 18/03/2022, relativo al sopralluogo nell'edificio svolto congiuntamente da RUP e appaltatore il 16/03/2022;
- n. visti gli esiti della riunione tenuta il 12/04/2022 con il progettista e la funzionaria competente della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Sassari e Nuoro, per un confronto propedeutico alla redazione del progetto definitivo, con

particolare riferimento agli elementi di criticità emersi durante il sopralluogo del 16/03/2022 che hanno imposto maggiori approfondimenti tecnici prima dell'avvio della progettazione definitiva;

- o. visto il verbale di avvio dell'esecuzione prot. n. 3450 del 14/04/2022, relativo all'avvio della progettazione definitiva;
- p. visto il progetto definitivo prot. n. 3701 del 27/04/2022, integrato con prot. n. 4080 e 4081 del 06/05/2022 e con prot. n. 4089 del 09/05/2022 sulla base delle indicazioni impartite dal RUP con ordine di servizio n. 1 prot. n. 3858 del 02/05/2022, trasmesso mediante caricamento nella cartella remota condivisa messa a disposizione dalla stazione appaltante e costituito dai seguenti elaborati:

COD.	OGGETTO	DATA	REV.
A1	Relazione illustrativa e documentazione fotografica	06/05/2022	01
A1.1	Relazione paesaggistica	06/05/2022	01
A2	Scheda tecnica bene tutelato	06/05/2022	01
A3	Computo metrico estimativo	06/05/2022	01
A4	Quadro economico	06/05/2022	01
A5	Elenco prezzi unitari	06/05/2022	01
A6	Aggiornamento prime prescrizioni di sicurezza	06/05/2022	01
A7	Computo oneri sicurezza	26/04/2022	00
A8	Disciplinare descrittivo e prestazionale elementi tecnici	06/05/2022	01
B1	Inquadramento territoriale	26/04/2022	00
B2.1	Stato di fatto – Piante e prospetto via Roma	26/04/2022	00
B2.2	Stato di fatto – Piante e prospetto via Asproni	26/04/2022	00
B3.1	Stato di fatto – Particolari costruttivi edificio 9	06/05/2022	01
B3.2	Stato di fatto – Particolari costruttivi corpo A	06/05/2022	01
B3.3	Stato di fatto – Particolari costruttivi cinta muraria	06/05/2022	01
B4	Stato di fatto – Analisi dei materiali	06/05/2022	01
B5	Stato di fatto – Analisi del degrado	06/05/2022	01
B6.1	Stato di progetto – Prospetto edificio 9 via Roma	06/05/2022	01
B6.2	Stato di progetto – Prospetti corpo A via Roma	06/05/2022	01
B6.3	Stato di progetto – Prospetto D via Asproni	06/05/2022	01
B7.1	Stato di progetto – Particolari edificio 9	06/05/2022	01
B7.2	Stato di progetto – Particolari corpo A	06/05/2022	01
B7.3	Stato di progetto – Particolari cinta muraria	06/05/2022	01
C1	Planimetria ingombro area di cantiere	06/05/2022	01

- q. visto che, con lo stato di avanzamento del servizio n. 1 prot. n. 2290 del 15/03/2022, il RUP ha disposto di sottoporre a verifica il solo progetto esecutivo da porre a base dell'affidamento dei lavori, come previsto dall'articolo 21, comma 2, del d.m. 154/2017;
- r. visto che il finanziamento del Piano degli investimenti immobiliari 2021-2023 per l'intervento in oggetto, pari a 600 000,00 € a valere sul capitolo 7754 del Bilancio dello Stato, risulta attualmente insufficiente a coprire le spese complessive per l'esecuzione dell'intervento compiuto e completo secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza nel corso delle interlocuzioni preliminari;
- s. visto che, pertanto, è stato elaborato il progetto definitivo comprensivo di tutte le lavorazioni necessarie al fine di dare l'opera finita, compiuta e completa secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza, con quadro economico di 700 000,00 € così articolato:

SOMME PER LAVORI			
A	1	Lavori soggetti a ribasso	429 245,99 €
A	2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	86 661,28 €
A		TOTALE	515 907,27 €
SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE			
B	1	Rilievi, indagini e accertamenti	2 585,25 €
B	2	Servizi tecnici	63 974,45 €
B	4	Contributi previdenziali	2 558,98 €
B	8	Imprevisti	10 318,15 €
B	9	Accantonamenti per maggiorazione dei prezzi	10 318,15 €
B	10	Accordi bonari	11 597,63 €
B	12	Oneri amministrativi, imposte e contributi	2 401,75 €
B	14	Fondo incentivi per funzioni tecniche	10 318,15 €
B	15	I.V.A.	70 020,23 €
B		TOTALE	184 092,73 €
TOTALE QUADRO ECONOMICO			700 000,00 €

- t. vista la determinazione di approvazione preliminare del progetto definitivo, da parte dell'amministrazione procedente, prot. n. 4290 del 12/05/2022;
- u. visto che, in fase di progettazione esecutiva e di esecuzione dei lavori, l'intervento complessivo sarà suddiviso in due o più lotti funzionali, col primo lotto da realizzare con l'importo attualmente disponibile di 600 000,00 €;
- v. visto che le eventuali economie derivanti dall'applicazione del ribasso offerto dal progettista e dall'appaltatore dei lavori del primo lotto funzionale potranno essere utilizzate per la progettazione e l'esecuzione del secondo lotto al fine di completare l'intervento complessivo previsto dal progetto definitivo;
- w. visto che, con nota prot. n. 4450 del 16/05/2022, il responsabile unico del procedimento ha indetto la conferenza di servizi decisoria per l'approvazione del progetto definitivo, da svolgersi in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'articolo 14-bis della l. 241/1990, nella quale sono state chiamate a esprimere il proprio parere le seguenti amministrazioni:
- w.1. Ministero della cultura – Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Sassari e Nuoro, per le autorizzazioni di cui all'articolo 21, commi 4 e 5, e all'articolo 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- w.2. Comune di Sassari – Settore pianificazione territoriale, paesaggio e sviluppo turistico – Servizio tutela paesaggio, per l'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- x. visto che l'indizione della conferenza di servizi è stata pubblicata nell'albo pretorio del Comune di Sassari dal 20/05/2022 al 03/06/2022, come richiesto con nota prot. n. 4608 del 19/05/2022;

- y. visto che, con nota prot. n. 104024 del 01/06/2022, acquisita con prot. n. 5148 del 01/06/2022, il Comune di Sassari ha espresso parere positivo relativamente all'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, con la seguente prescrizione riferita al più ampio intervento di riqualificazione dell'ex carcere di San Sebastiano di cui all'accordo di programma del 03/08/2022 prot. n. 139 del 09/01/2022:
- y.1. al momento della predisposizione del progetto unitario dell'intera unità edilizia dell'ex carcere di San Sebastiano, così come individuata dal Piano particolareggiato del centro storico, deve essere rispettata la condizione posta dall'articolo 49, comma 3, delle relative norme tecniche di attuazione;
- z. visto che, con nota prot. n. 9929-P del 22/07/2022, acquisita con prot. n. 7595 del 01/08/2022, la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Sassari e Nuoro ha espresso parere positivo relativamente alle autorizzazioni di cui all'articolo 21, commi 4 e 5, e all'articolo 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, con le seguenti prescrizioni:
- z.1. prima dell'inizio dei lavori deve essere comunicato alla Soprintendenza:
- z.2. il nome dell'architetto incaricato della direzione dei lavori;
- z.3. la denominazione dell'impresa esecutrice, in possesso dei requisiti di legge previsti per il restauro di beni culturali;
- z.4. la data di consegna dei lavori;
- z.5. in corso d'opera deve essere data tempestiva comunicazione alla Soprintendenza dell'avvenuta predisposizione delle campionature o di eventuali riscontri che possano modificare le previsioni di progetto;
- z.6. a conclusione dell'intervento, il direttore dei lavori deve trasmettere alla Soprintendenza la relazione finale tecnico-scientifica;
- aa. vista la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi per l'approvazione del progetto definitivo prot. n. 7647 del 02/08/2022;
- bb. visto lo stato di avanzamento del servizio n. 2 prot. n. 7657 del 02/08/2022 e il relativo certificato di pagamento prot. n. 7658 del 02/08/2022;
- cc. visto il verbale di avvio dell'esecuzione prot. n. 7849 del 03/08/2022, relativo all'avvio della progettazione esecutiva;
- dd. visto il progetto esecutivo prot. n. 8241 dell'11/08/2022, trasmesso mediante caricamento nella cartella remota condivisa messa a disposizione dalla stazione appaltante;
- ee. visto il verbale n. 1 prot. n. 10470 del 04/10/2022, che sospende la verifica del progetto esecutivo in attesa delle integrazioni concordate in contraddittorio col progettista;
- ff. visto il progetto esecutivo costituito dai seguenti elaborati, come risultante dall'integrazione prot. n. 10523 del 05/10/2022 richiesta nell'ambito della verifica del progetto e dalla sostituzione di alcuni elaborati effettuata dal progettista con prot. n. 11274 del 21/10/2022 a seguito del rilevamento di alcuni refusi materiali:

COD.	OGGETTO	DATA	REV.
A1	Relazione illustrativa – Documentazione fotografica	05/10/2022	01
A2	Computo metrico estimativo	05/10/2022	01
A3	Quadro economico	05/10/2022	01

A4	Elenco prezzi unitari	05/10/2022	01
A5	Analisi dei prezzi	05/10/2022	01
A6	Stima incidenza della manodopera	05/10/2022	01
A7	Piano di sicurezza e coordinamento	05/10/2022	01
A8	Analisi e valutazione dei rischi	05/10/2022	01
A9	Computo oneri sicurezza	05/10/2022	01
A9a	Analisi costi della sicurezza	05/10/2022	01
A10	Cronoprogramma dei lavori	05/10/2022	01
A11	Capitolato speciale d'appalto	05/10/2022	01
A12	Fascicolo per la prevenzione e protezione dai rischi	11/08/2022	00
A13	Piano di manutenzione	11/08/2022	00
B1	Inquadramento territoriale	11/08/2022	00
B2.1	Stato di fatto – Pianta e prospetto via Roma	11/08/2022	00
B2.2	Stato di fatto – Pianta e prospetto via Asproni	11/08/2022	00
B3.1	Stato di fatto – Particolari costruttivi edificio 9	11/08/2022	00
B3.2	Stato di fatto – Particolari costruttivi corpo A	11/08/2022	00
B3.3	Stato di fatto – Particolari costruttivi cinta muraria	11/08/2022	00
B4	Stato di fatto – Analisi dei materiali	05/10/2022	01
B5	Stato di fatto – Analisi del degrado	11/08/2022	00
B6.1	Stato di progetto – Prospetto edificio 9 via Roma	11/08/2022	00
B6.2	Stato di progetto – Prospetti corpo A via Roma	11/08/2022	00
B6.3	Stato di progetto – Prospetto D via Asproni	11/08/2022	00
B7	Stato di progetto – Particolari edificio 9	05/10/2022	01
B8	Stato di progetto – Particolari corpo A	05/10/2022	01
B9	Stato di progetto – Particolari cinta muraria	11/08/2022	00
C1	Stato di progetto – Planimetria di cantiere	05/10/2022	01

gg. visto il verbale n. 2 prot. n. 11285 del 21/10/2022, col quale è stato verificato che il progetto esecutivo risulta affidabile, completo e adeguato, leggibile, coerente e ripercorribile, compatibile e, in particolare, sono stati accertati:

- gg.1. la completezza della progettazione;
- gg.2. la coerenza e completezza del quadro economico in tutti i suoi aspetti;
- gg.3. l'appaltabilità della soluzione progettuale prescelta;
- gg.4. presupposti per la durabilità dell'opera nel tempo;
- gg.5. la minimizzazione dei rischi di introduzione di varianti e di contenzioso;
- gg.6. la possibilità di ultimazione dell'opera entro i termini previsti;
- gg.7. la sicurezza delle maestranze e degli utilizzatori;
- gg.8. l'adeguatezza dei prezzi unitari utilizzati;
- gg.9. la manutenibilità delle opere;

hh. vista la validazione del progetto esecutivo prot. n. 11288 del 21/10/2022, di cui all'articolo 26, comma 8, del Codice dei contratti pubblici;

ii. considerato che si rende necessaria l'approvazione del progetto esecutivo da porre a base dell'affidamento dei lavori;

jj. considerato che la stazione appaltante non può svolgere l'attività di direzione dei lavori per motivi organizzativi dell'Area tecnica relativi ai carichi di lavoro del personale in

servizio, che non consentirebbero il rispetto dei tempi della programmazione degli interventi;

- kk. considerato che l'articolo 32, comma 2, del Codice dei contratti pubblici prescrive che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte le stazioni appaltanti;

DETERMINA

1. di approvare il progetto esecutivo prot. n. 8241 dell'11/08/2022, costituito dai seguenti elaborati, come risultante dall'integrazione prot. n. 10523 del 05/10/2022 e dalla sostituzione di alcuni elaborati effettuata dal progettista con prot. n. 11274 del 21/10/2022:

COD.	OGGETTO	DATA	REV.
A1	Relazione illustrativa – Documentazione fotografica	05/10/2022	01
A2	Computo metrico estimativo	05/10/2022	01
A3	Quadro economico	05/10/2022	01
A4	Elenco prezzi unitari	05/10/2022	01
A5	Analisi dei prezzi	05/10/2022	01
A6	Stima incidenza della manodopera	05/10/2022	01
A7	Piano di sicurezza e coordinamento	05/10/2022	01
A8	Analisi e valutazione dei rischi	05/10/2022	01
A9	Computo oneri sicurezza	05/10/2022	01
A9a	Analisi costi della sicurezza	05/10/2022	01
A10	Cronoprogramma dei lavori	05/10/2022	01
A11	Capitolato speciale d'appalto	05/10/2022	01
A12	Fascicolo per la prevenzione e protezione dai rischi	11/08/2022	00
A13	Piano di manutenzione	11/08/2022	00
B1	Inquadramento territoriale	11/08/2022	00
B2.1	Stato di fatto – Piante e prospetto via Roma	11/08/2022	00
B2.2	Stato di fatto – Piante e prospetto via Asproni	11/08/2022	00
B3.1	Stato di fatto – Particolari costruttivi edificio 9	11/08/2022	00
B3.2	Stato di fatto – Particolari costruttivi corpo A	11/08/2022	00
B3.3	Stato di fatto – Particolari costruttivi cinta muraria	11/08/2022	00
B4	Stato di fatto – Analisi dei materiali	05/10/2022	01
B5	Stato di fatto – Analisi del degrado	11/08/2022	00
B6.1	Stato di progetto – Prospetto edificio 9 via Roma	11/08/2022	00
B6.2	Stato di progetto – Prospetti corpo A via Roma	11/08/2022	00
B6.3	Stato di progetto – Prospetto D via Asproni	11/08/2022	00
B7	Stato di progetto – Particolari edificio 9	05/10/2022	01
B8	Stato di progetto – Particolari corpo A	05/10/2022	01
B9	Stato di progetto – Particolari cinta muraria	11/08/2022	00
C1	Stato di progetto – Planimetria di cantiere	05/10/2022	01

2. di procedere all'affidamento dei lavori mediante prenotazione, con l'applicativo PTIM, di contratto attuativo del vigente accordo quadro (lotto 2 – CIG 7366165FA4) relativo all'affidamento di interventi manutentivi e di riqualificazione energetica degli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato di cui all'art. 12, c. 5, del d.l. 98/2011 convertito dalla l. 111/2011, di interventi di recupero degli immobili di proprietà dello Stato per ridurre le

locazioni passive, di interventi manutentivi gestiti e finanziati dal Ministero della cultura e dal Ministero della difesa su immobili a proprio uso e di interventi manutentivi gestiti dall'Agenzia del demanio con fondi diversi da quelli di cui all'art. 12, c. 6, del d.l. 98/2011 convertito dalla l. 111/2011, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Sardegna;

3. che le modalità e i termini dell'affidamento sono contenuti nell'atto di adesione all'accordo quadro di cui al punto 2. e nelle condizioni di affidamento allegate;
4. che l'oggetto del contratto sono i lavori relativi all'intervento denominato SSD0037 – Ex Carcere di San Sebastiano di Sassari. Risanamento conservativo del muro di cinta e dei prospetti di via Roma e via Asproni dell'edificio 9 – CUP G87F19000320001;
5. che l'importo del contratto a base della procedura di affidamento è pari a 443 671,82 € oltre IVA, di cui 86 782,36 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, a valere sul capitolo 7754 del bilancio dello Stato;
6. che le modalità e i termini esecutivi del contratto sono contenuti nel progetto esecutivo di cui al punto 1.;
7. di procedere all'affidamento della direzione dei lavori ai sensi dell'articolo 111, comma 1, terzo periodo, del Codice dei contratti pubblici mediante avviso pubblico per la ricezione di manifestazioni di interesse da parte di personale in servizio dell'Agenzia del demanio e di altre amministrazioni pubbliche, da pubblicare nel sito Internet dell'Agenzia per un periodo di 5 giorni;

DISPONE

8. la pubblicazione della presente determinazione nel sito istituzionale dell'Agenzia ai sensi della normativa in materia di trasparenza.

Il Direttore Regionale
Rita Soddu



RESPONSABILE UNICO
DEL PROCEDIMENTO

ing. Carlo Schirru
335 463 604
carlo.schirru@agenziademano.it