



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 29/11/2022  
Prot. n. 2022/12943/DRSAR  
Allegati: uno

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. 2022/1241/DRSAR del 09/02/2022
APPALTATORE	arch. Leo Orgiu c.f. RGOLEO76P30G015G p.IVA 02183800909 PEC leo.orgiu@archiworldpec.it
DOCUMENTO	determinazione di modifica contrattuale

#### 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. 2016/12371/DRSAR del 09/12/2016, a esclusione della parte consegnata all'Ufficio locale di esecuzione penale esterna del Ministero della giustizia con verbale prot. n. 2016/12433/DRSAR 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. 2019/4468/DRSAR 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. 2022/978/DRSAR 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. 2022/1241/DRSAR del 09/02/2022;
- h. visto il verbale di avvio dell'esecuzione prot. n. 2022/1379/DRSAR del 14/02/2022, relativo all'avvio della progettazione di fattibilità tecnica ed economica (PFTE);
- i. visto il PFTE prot. n. 2022/1778/DRSAR del 24/02/2022 integrato con prot. n. 2022/2197/DRSAR del 10/03/2022;
- j. visto il provvedimento prot. n. 2022/1885/DRSAR 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. 2022/2290/DRSAR del 15/03/2022;
- l. vista la determinazione di approvazione del PFTE e il certificato di pagamento n. 1 prot. n. 2022/2291/DRSAR del 15/03/2022;
- m. visto il verbale prot. n. 2022/2463/DRSAR del 18/03/2022, relativo al sopralluogo nell'edificio svolto congiuntamente da RUP e appaltatore il 16/03/2022;
- n. visto il verbale di avvio dell'esecuzione prot. n. 2022/3450/DRSAR del 14/04/2022, relativo all'avvio della progettazione definitiva;
- o. visto il progetto definitivo prot. n. 2022/3701/DRSAR del 27/04/2022, integrato con prot. n. 2022/4080/DRSAR e 2022/4081/DRSAR del 06/05/2022 e con prot. n. 2022/4089/DRSAR del 09/05/2022 sulla base delle indicazioni impartite dal RUP con ordine di servizio n. 1 prot. n. 2022/3858/DRSAR del 02/05/2022;
- p. visto che, con lo stato di avanzamento del servizio n. 1 prot. n. 2022/2290/DRSAR 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;
- q. 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;

- r. 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 €;
- s. vista la determinazione di approvazione preliminare del progetto definitivo, da parte dell'amministrazione precedente, prot. n. 2022/4290/DRSAR del 12/05/2022;
- t. 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 €;
- u. 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;
- v. visto che, con nota prot. n. 2022/4450/DRSAR 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:
  - v.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;
  - v.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;
- w. 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. 2022/4608/DRSAR del 19/05/2022;
- x. visto che, con nota prot. n. 104024 del 01/06/2022, acquisita con prot. n. 2022/5148/DRSAR 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 03/08/2018 prot. n. 2019/139/DRSAR del 09/01/2019:
  - x.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;
- y. visto che, con nota prot. n. 9929-P del 22/07/2022, acquisita con prot. n. 2022/7595/DRSAR 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:
  - y.1. prima dell'inizio dei lavori deve essere comunicato alla Soprintendenza:

- y.2. il nome dell'architetto incaricato della direzione dei lavori;
  - y.3. la denominazione dell'impresa esecutrice, in possesso dei requisiti di legge previsti per il restauro di beni culturali;
  - y.4. la data di consegna dei lavori;
  - y.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;
  - y.6. a conclusione dell'intervento, il direttore dei lavori deve trasmettere alla Soprintendenza la relazione finale tecnico-scientifica;
- z. vista la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi per l'approvazione del progetto definitivo prot. n. 2022/7647/DRSAR del 02/08/2022;
  - aa. visto lo stato di avanzamento del servizio n. 2 prot. n. 2022/7657/DRSAR del 02/08/2022 e il relativo certificato di pagamento prot. n. 2022/7658/DRSAR del 02/08/2022;
  - bb. visto il verbale di avvio dell'esecuzione prot. n. 2022/7849/DRSAR del 03/08/2022, relativo all'avvio della progettazione esecutiva;
  - cc. visto il progetto esecutivo prot. n. 2022/8241/DRSAR dell'11/08/2022, trasmesso mediante caricamento nella cartella remota condivisa messa a disposizione dalla stazione appaltante;
  - dd. visto il verbale n. 1 prot. n. 2022/10470/DRSAR del 04/10/2022, che sospende la verifica del progetto esecutivo in attesa delle integrazioni concordate in contraddittorio col progettista;
  - ee. visto il progetto esecutivo come risultante dall'integrazione prot. n. 2022/10523/DRSAR del 05/10/2022 richiesta nell'ambito della verifica del progetto e dalla sostituzione di alcuni elaborati effettuata dal progettista con prot. n. 2022/11274/DRSAR del 21/10/2022 a seguito del rilevamento di alcuni refusi materiali;
  - ff. visto il verbale n. 2 prot. n. 2022/11285/DRSAR del 21/10/2022, col quale è stato verificato che il progetto esecutivo risulta affidabile, completo e adeguato, leggibile, coerente e ripercorribile, compatibile;
  - gg. vista la validazione del progetto esecutivo prot. n. 2022/11288/DRSAR del 21/10/2022, di cui all'articolo 26, comma 8, del Codice dei contratti pubblici;
  - hh. vista la determinazione di approvazione del progetto esecutivo prot. n. 2022/11290/DRSAR del 21/10/2022;
  - ii. vista la proposta del RUP prot. n. 2022/12939/DRSAR di modifica contrattuale relativamente ai corrispettivi da aggiornare in funzione del valore delle opere effettivamente progettate;
  - jj. considerato che si rende necessario aggiornare il calcolo dei corrispettivi in base al valore delle opere effettivamente progettate per ogni livello di progettazione, come previsto dai paragrafi IX, X e XI del capitolato tecnico del progetto del servizio prot. n. 2021/15903/DRSAR del 30/12/2021 e ai sensi dell'articolo 106, comma 1, lettera a), del Codice dei contratti pubblici;

#### **DETERMINA**

- 1. di modificare il contratto prot. n. 2022/1241/DRSAR del 09/02/2022, ai sensi dell'articolo 106, comma 1, lettera a), del Codice dei contratti pubblici come di seguito riportato:

- 1.1. rideterminazione dell'importo relativo alla progettazione di fattibilità tecnica ed economica nella misura di 4 102,19 €, oltre ai contributi previdenziali e all'IVA, calcolato applicando il ribasso offerto di 44,29% al corrispettivo di 7 363,47 € calcolato mediante il d.m. 17/06/2016;
- 1.2. rideterminazione dell'importo relativo alla progettazione definitiva nella misura di 13 842,36 €, oltre ai contributi previdenziali e all'IVA, calcolato applicando il ribasso offerto di 44,29% al corrispettivo di 24 847,18 € calcolato mediante il d.m. 17/06/2016;
- 1.3. rideterminazione dell'importo relativo alla progettazione esecutiva nella misura di 14 247,97 €, oltre ai contributi previdenziali e all'IVA, calcolato applicando il ribasso offerto di 44,29% al corrispettivo di 25 575,25 € calcolato mediante il d.m. 17/06/2016;

per l'importo complessivo di 32 192,52 €, oltre ai contributi previdenziali e all'IVA;

2. di impegnare tale somma sul capitolo 7754 del Bilancio dello Stato, commessa FREMAVSSD003719;
3. di pubblicare il presente provvedimento sul sito istituzionale dell'Agenzia ai sensi dell'articolo 29, comma 1, del Codice dei contratti pubblici.

Il Direttore Regionale  
Rita Soddu



#### ALLEGATI

##### A. Ricalcolo del corrispettivo dei servizi di progettazione post progettazione esecutiva

RESPONSABILE  
DELL'AREA TECNICA

ing. Nicola Ligas  
335 649 50 39  
nicola.ligas@agenziademanio.it

RESPONSABILE UNICO  
DEL PROCEDIMENTO

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



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 29/11/2022

<b>CUP</b>	G87F19000320001
<b>OGGETTO DEL PROCEDIMENTO</b>	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
<b>CIG</b>	90718664A6
<b>OGGETTO DEL CONTRATTO</b>	Servizio di progettazione, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza
<b>CONTRATTO</b>	prot. n. 2022/1241/DRSAR del 09/02/2022
<b>APPALTATORE</b>	arch. Leo Orgiu c.f. RGOLEO76P30G015G p.IVA 02183800909 PEC leo.orgiu@archiworldpec.it
<b>DOCUMENTO</b>	Ricalcolo del corrispettivo dei servizi di progettazione post progettazione esecutiva

## PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

### COMPENSO

#### 1) Edilizia

Edifici e manufatti esistenti

Valore dell'opera [V]: 440 448,32 €

Categoria dell'opera: EDILIZIA

Destinazione funzionale: Edifici e manufatti esistenti

Parametro sul valore dell'opera [P]: 8,5264%

Grado di complessità [G]: 1,55

Descrizione grado di complessità: [E.22] Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, oppure di particolare importanza

Specifiche incidenze [Q]:

Relazioni, planimetrie, elaborati grafici [Qbl.01=0,09] 5 238,84 €

Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto [Qbl.02=0,01] 582,09 €

Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza [Qbl.16=0,01] 582,09 €

Totale 6 403,02 €

**TOTALE 6 403,02 €**

### CORRISPETTIVO

Compenso per prestazioni professionali 6 403,02 €

Spese ed oneri accessori 15% 960,45 €

**TOTALE 7 363,47 €**

## PROGETTAZIONE DEFINITIVA

### COMPENSO

#### 1) Edilizia

Edifici e manufatti esistenti

Valore dell'opera [V]: 515 907,27 €

Categoria dell'opera: EDILIZIA

Destinazione funzionale: Edifici e manufatti esistenti

Parametro sul valore dell'opera [P]: 8,1877%

Grado di complessità [G]: 1,55

Descrizione grado di complessità: [E.22] Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, oppure di particolare importanza

Specifiche incidenze [Q]:

Relazioni generali e tecniche, elaborati grafici, calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali relazioni sulla risoluzione delle interferenze e relazione sulla gestione materie [QbII.01=0,23]

15 058,89 €

Elenco prezzi, computo metrico estimativo, quadro economico [QbII.05=0,07]

4 583,14 €

Relazione paesaggistica (d.lgs. 42/2004) [QbII.19=0,02]

1 309,47 €

Aggiornamento delle prime indicazioni e prescrizioni per la redazione del PSC [QbII.23=0,01]

654,74 €

Totale

21 606,24 €

**TOTALE**

**21 606,24 €**

### CORRISPETTIVO

Compenso per prestazioni professionali

21 606,24 €

Spese ed oneri accessori

3 240,94 €

**TOTALE**

**24 847,18 €**



## PROGETTAZIONE ESECUTIVA

### COMPENSO

#### 1) Edilizia

Edifici e manufatti esistenti

Valore dell'opera [V]: 443 671,82 €

Categoria dell'opera: EDILIZIA

Destinazione funzionale: Edifici e manufatti esistenti

Parametro sul valore dell'opera [P]: 8,5103%

Grado di complessità [G]: 1,55

Descrizione grado di complessità: [E.22] Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, oppure di particolare importanza

Specifiche incidenze [Q]:

Relazione generale e specialistiche, elaborati grafici, calcoli esecutivi [QbIII.01=0,07]	4 096,72 €
Particolari costruttivi e decorativi [QbIII.02=0,13]	7 608,20 €
Computo metrico estimativo, quadro economico, elenco prezzi e eventuale analisi, quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera [QbIII.03=0,04]	2 340,98 €
Schema di contratto, capitolato speciale d appalto, cronoprogramma [QbIII.04=0,02]	1 170,49 €
Piano di manutenzione dell'opera [QbIII.05=0,02]	1 170,49 €
Piano di sicurezza e coordinamento [QbIII.07=0,1]	5 852,47 €
Totale	22 239,35 €

**TOTALE PRESTAZIONI 22 239,35 €**

### CORRISPETTIVO

Compenso per prestazioni professionali	22 239,35 €
Spese ed oneri accessori	3 335,90 €
<b>TOTALE</b>	<b>25 575,25 €</b>

Il RUP

ing. Carlo Schirru

RESPONSABILE  
DELL'AREA TECNICA

ing. Nicola Ligas  
335 649 50 39  
nicola.ligas@agenziademanio.it

RESPONSABILE UNICO  
DEL PROCEDIMENTO

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