



OGGETTO: Azione 4.1 "Potenziamento e riqualificazione di alloggi accessibili e sostenibili (Sulcis Iglesiente)" – Priorità 4 "Abitare accessibile e sostenibile" – Nell'ambito del PN Just Transition Fund Italia 2021-2027 – Piano territoriale Sulcis Iglesiente. **"Intervento di rifunionalizzazione, riqualificazione architettonica e recupero dell'immobile denominato «Casa Porcile» nel Comune di Carloforte"** – CUP H68J26000050002.

Verbale di verifica preventiva della progettazione
(art. 42 e allegato I.7 del Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36)

L'anno **2026** (duemilaventisei), il giorno **03** del mese di **settembre** in Carloforte, presso l'ufficio del Responsabile dell'Area 7 – Manutenzione, Servizi Pubblici, Ambiente, Informatica, i sottoscritti Ing. Nicola Uras e Ing. Giuseppe Simeone – componenti dell'Ufficio Tecnico della Stazione Appaltante – a seguito della acquisizione in data 02.09.2026, della documentazione illustrativa, grafica ed economica del progetto di fattibilità tecnico – economica denominato **"Intervento di rifunionalizzazione, riqualificazione architettonica e recupero dell'immobile denominato «Casa Porcile» nel Comune di Carloforte"**, hanno proceduto alla verifica del progetto ai sensi dell'art. 42 e dell'allegato I.7 del D.Lgs 36/2023 e successive modifiche e integrazioni, in contraddittorio con i progettisti delle opere.

Si precisa che la presente verifica viene effettuata ai sensi dell'art. 34, co.2, lett. c), trattandosi di lavori di importo inferiore alla soglia dell'art.14 del Codice ma superiore a 1 milione di euro.

PARTE PRIMA: PREMESSA

Premesso che:

- la Regione Autonoma della Sardegna, in qualità di Organismo Intermedio del Programma Nazionale Just Transition Fund (PN JTF) Italia 2021-2027 - Piano Territoriale Sulcis Iglesiente, ha pubblicato un Avviso per la selezione di operazioni in attuazione dell'azione 4.1 "Potenziamento e riqualificazione di alloggi accessibili e sostenibili" priorità 4 "Abitare accessibile e sostenibile", e in coerenza con i contenuti del Programma, intende contribuire al raggiungimento dell'Obiettivo specifico JSO8.1: Consentire alle regioni e alle persone di affrontare gli effetti sociali, occupazionali, economici e ambientali della transizione verso gli obiettivi 2030 dell'Unione per l'energia e il clima e un'economia climaticamente neutra dell'Unione entro il 2050, basati sull'accordo di Parigi (JTF) attraverso il sostegno agli investimenti volti a migliorare la qualità e la disponibilità degli alloggi al fine di supportare le fasce della popolazione economicamente deboli e socialmente più vulnerabili, che risentono di difficoltà nel reperimento di adeguate soluzioni abitative nel libero mercato;
- il suddetto Avviso attua il Programma Nazionale Just Transition Fund (PN JTF) Italia 2021-2027 - Piano Territoriale Sulcis Iglesiente – approvato con Decisione C(2026) 971 del 18.3.2026 recante modifica della Decisione C(2022) 9764 del 16 dicembre 2022 che approva il "Programma Nazionale Just Transition Fund Italia 2021-2027" per il sostegno a titolo del Fondo per una transizione giusta nell'ambito dell'obiettivo "Investimenti a favore dell'occupazione e della crescita" in Italia, e nello specifico l'Azione 4.1 – "Potenziamento e riqualificazione di alloggi accessibili e sostenibili (Sulcis Iglesiente)" attraverso la realizzazione di interventi di:
 - a) riqualificazione, recupero e ristrutturazione di immobili da destinare a edilizia abitativa sociale;
 - b) ripristino funzionale, recupero e ristrutturazione di edilizia residenziale pubblica e/o sociale esistente;
- ai sensi dell'Art.2, co. 1, la dotazione finanziaria destinata al finanziamento delle Domande pervenute in adesione all'Avviso è pari a euro 25.000.000,00 (venticinquemilioni/00);
- ai sensi del co. 3 dello stesso Art.2, sono ammissibili a finanziamento le proposte il cui importo richiesto a valere sul JTF è ricompreso tra i 250.000,00 (duecentocinquantomila/00) euro e i 10.000.000,00 (diecimilioni/00) euro;
- l'obiettivo dell'Amministrazione, qualora ottenga il finanziamento, è di riqualificare l'edificio denominato «Casa Porcile» per finalità attinenti all'Avviso, ricadenti nella precedente "lettera a".

Dato atto che:

- l'immobile in oggetto, censito al N.C.E.U. Al Fg.19 mapp. 769, è di proprietà della Provincia del Sulcis Iglesiente e, pertanto, con nota pprot.6245 del 18.05.2026 è stata chiesta relativa concessione in uso gratuito dello stesso immobile;
- la Provincia ha riscontrato positivamente l'istanza di concessione con nota del 25.05.2026, acquisita al protocollo dell'Ente con il n.6660 del 27.05.2026;
- in merito all'immobile in oggetto dovrà essere definito un progetto di riuso e valorizzazione atto a rendere funzionale le architetture storiche, nonché a migliorare le condizioni del loro stato conservativo;
- nello specifico, l'obiettivo principale dell'intervento a livello puramente tecnico, è quello di garantire la conservazione della struttura storica, enfatizzandone i caratteri compositivi e tecnologici tradizionali e, ove possibile, eliminare le superfetazioni nonché quegli elementi che stonano nel contesto architettonico;
- tali finalità saranno perseguite attraverso la realizzazione di interventi finalizzati alla conservazione,

- valorizzazione e riuso del patrimonio storico-culturale che questo edificio rappresenta;
- l'intervento dovrà essere ispirato dal principio di sostenibilità, per cui dovrà essere garantita una elevata efficienza energetica per contenere i costi di gestione a carico degli inquilini, l'utilizzo di materiali eco-compatibili e soluzioni bioclimatiche, atte a mitigare l'impatto ambientale e favorire il comfort all'interno della struttura;
- dal punto di vista funzionale, in osservanza delle linee guida dell'Avviso cui si intende partecipare, si vuole assicurare la fruibilità del compendio ai fini di housing sociale, con tagli abitativi flessibili e differenziati (monolocali, bilocali, alloggi per famiglie numerose), attenzione alla qualità costruttiva pur mantenendo costi contenuti e inserimento di spazi comuni condivisi (sale polifunzionali, cortili, orti urbani, lavanderie condivise);
- dovrà essere garantita l'eventuale convivenza di diverse fasce di popolazione (giovani coppie, anziani, studenti, famiglie), la presenza di spazi per attività comuni che favoriscono la socializzazione tra residenti ed eventualmente prevista l'eventuale integrazione con funzioni commerciali o di servizio accessibili dall'esterno (ad esempio vendita di prodotti coltivati nell'orto urbano).

Considerato che, a tal fine, è stato dato mandato ai competenti uffici comunali affinché redigessero un Documento di Indirizzo alla Progettazione, finalizzato a individuare gli obiettivi da perseguire con la realizzazione dell'opera e a stabilire le linee guida dei successivi livelli di progettazione da sviluppare.

Considerata l'opportunità di avvalersi delle professionalità interne all'Ente in merito alla progettazione delle opere, in particolare del Responsabile dell'Area 5 – Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Politiche Energetiche, SUAPE – Arch. Paolo Parodo, in possesso dei requisiti necessari alla redazione di un progetto su un bene vincolato quale è l'antica Casa Porcile.

Richiamata la Deliberazione di G.C. n. 164 del 31/07/2026 con la quale tra l'altro si è:

- approvato il Documento di Indirizzo alla Progettazione in merito all'opera pubblica denominata "Intervento di rifunionalizzazione, riqualificazione architettonica e recupero dell'immobile denominato «Casa Porcile» nel Comune di Carloforte" redatto dai competenti uffici comunali e sottoscritto in data 21.07.2026 da parte del Responsabile dell'Area 6 - Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica e Patrimonio del Comune di Carloforte, ai sensi dell'articolo 3, Sezione I, allegato I.7, D.Lgs. 36/2023;
- dato atto che il quadro economico dell'opera associato al suddetto DIP ammonta a complessivi € 2.290.000;
- nominato il Responsabile dell'Area 6 - Lavori Pubblici, Edilizia Pubblica e Patrimonio del Comune di Carloforte, Responsabile del Procedimento in merito all'intervento in parola, ai sensi dell'Art. 5 della L. n. 241/1990 e Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'Art. 15 del D. Lgs. n.36/2023;
- stabilito di procedere all'acquisizione della progettazione con le professionalità disponibili internamente all'Ente e, nello specifico, di nominare quale progettista interno il Responsabile dell'Area 5 – Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Politiche Energetiche, SUAPE – Arch. Paolo Parodo, in possesso dei requisiti necessari alla redazione di un progetto su un bene vincolato quale è l'antica Casa Porcile;
- dato mandato al Responsabile dell'Area 6 – Lavori Pubblici, Edilizia Pubblica e Patrimonio, affinché ponga in essere gli atti tecnico-amministrativi e gli adempimenti successivi, conformemente alla vigente normativa in materia di contratti pubblici, propedeutici all'acquisizione dei necessari livelli di progettazione e alla successiva realizzazione dell'opera, ivi compreso il conferimento di incarichi esterni, qualora necessari, al fine di acquisire eventuali indagini, rilievi e quant'altro ritenuto opportuno a sviluppare la progettazione di che trattasi.

In ottemperanza alla suddetta Deliberazione G.C. n.164/2026, con la determinazione del Responsabile n. 771 del 18.08.2026 è stato affidato all'Arch. Matteo Pittau, con studio professionale in Carbonia (SU), il servizio tecnico di supporto alla redazione del progetto di fattibilità tecnico economica e per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione nell'ambito dell'intervento in parola - CIG BCB4F5EA41 – il cui disciplinare di incarico è stato poi registrato con repertorio n. 147 del 18.08.2026.

In data 03.09.2026, è stato quindi, acquisito il progetto di Fattibilità Tecnico – Economica, denominato "Intervento di rifunionalizzazione, riqualificazione architettonica e recupero dell'immobile denominato «Casa Porcile» nel Comune di Carloforte" redatto dai tecnici incaricati secondo l'allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 (nel seguito semplicemente "Codice").

L'intervento nel suo complesso, prevede il recupero, la riqualificazione e la rifunionalizzazione di Casa Porcile per la realizzazione di alloggi sociali organizzati secondo una formula di abitare condiviso (co-housing), integrati da spazi e servizi comuni funzionali alla socializzazione e all'inclusione. L'intervento, già oggetto in passato (aprile 2022) di un progetto di fattibilità tecnico-economica orientato a un diverso riuso a finalità socio-culturali (archivio storico comunale), viene qui integralmente riorientato alla finalità di edilizia residenziale sociale richiesta dal presente Avviso, valorizzando un bene di forte valenza identitaria per la comunità carlofortina.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di 5 alloggi distribuiti sui tre corpi di fabbrica, integrati da spazi comuni condivisi (locale polifunzionale con cucina attrezzata e sala da pranzo, lavanderia, sala lettura/co-working, ludoteca e aree gioco, spazi di aggregazione esterni nella corte), la cui gestione, assegnazione e manutenzione sarà disciplinata da un apposito regolamento di gestione condivisa.

Il progetto di fattibilità tecnico – economica come sopra generalizzato, si compone delle seguenti relazioni nonché degli elaborati relazionali, economici e grafici definiti dalla normativa vigente:

- 1 - 00 - Elenco Elaborati
- Relazioni tecniche
- 2 - 01a Relazione tecnico-illustrativa
- 3 - 01b Relazione storico-artistica

COMUNE DI CARLOFORTE

Isola di San Pietro (SU)

Via Garibaldi, 72 – 09014

AREA 6 - Lavori Pubblici, Edilizia Pubblica e Patrimonio

T. 0781 8589235; PEO: llpp@comune.carloforte.ca.it PEC: llpp@pec.comune.carloforte.ca.it

- 4 - 01c Relazione Paesaggistica
- 5 - 01d Relazione CAM di Progetto
- Elaborati grafici
- 6 - 02a TAV_01_Inquadramento Storico Territoriale
- 7 - 02b TAV_02_Stato di Fatto
- 8 - 02c TAV_03_Stato di Progetto
- Elaborati di contabilità
- 9 - 03a Computo Metrico Estimativo
- 10 - 03b Elenco Prezzi Unitario
- 11 - 03c Stima della Manodopera
- 12 - 03d Analisi dei Prezzi
- 13 - 03e Quadro Economico di Progetto
- Elaborati sulla sicurezza
- 14 - 04 Disciplinare Tecnico Prestazionale
- 15 - 05 Piano di Sicurezza e Coordinamento
- 16 - 06 Stima della Sicurezza
- 17 - 07 Cronoprogramma
- 18 - 08 Piano Preliminare di Manutenzione
- Elaborati efficientamento energetico
- 19 - 09a APE ante intervento
- 20 - 09b APE post intervento

Dato atto che, stanti i tempi ristretti imposti dall'Avviso propedeutico al finanziamento dell'opera, si rende necessaria l'approvazione in linea tecnica del progetto e che, a seguito dell'eventuale avvenuto finanziamento, si procederà all'acquisizione dei necessari pareri a norma dell'art. 38, comma 9 del Codice, nonché dell'articolo 14 e successivi della legge n. 241 del 1990, attraverso apposita Conferenza dei Servizi, oltreché agli approfondimenti tecnici necessari.

Dato atto che il Quadro Economico del Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica, contenuto nel limite di spesa di € 2.425.000,00, risulta così costituito:

QUADRO ECONOMICO			
A) LAVORI			
A1	Importo dei lavori a base d'asta incluso costo manodopera	€ 1.254.934,85	
	di cui oneri della manodopera	€ 297.800,00	
A2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 93.849,77	
TOTALE IMPORTO LAVORI COMPRESA SICUREZZA E MANODOPERA		(A1+A2)	€ 1.348.784,62
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMINISTRAZIONE			
	SPESE TECNICHE	Netto	Oneri
B1	Spese tecniche di progettazione, coordinamento della sicurezza, direzione dei lavori e contabilità	€ 139.000,00	€ 5.560,00
B2	Spese tecniche per servizio di collaudo tecnico amministrativo e tecnico funzionale degli impianti	€ 24.071,65	€ 962,87
B3	Spese tecniche per servizio di collaudo statico delle strutture	€ 7.292,61	€ 291,70
B4	Spese per attività giuridico/amministrativo e/o tecniche di supporto al RUP (art. 15, comma 6, del D.lgs.36/2023)	€ 13.500,00	€ 540,00
B5	Spese per la verifica preventiva della progettazione (art. 42, D.Lgs. 36/2023)	€ 56.305,20	€ 2.252,21
B6	Spese tecniche per verifiche e indagini strutturali sul fabbricato	€ 75.000,00	€ 3.000,00
B7	Spese per accertamenti, allacciamenti pubblici servizi, superamento interferenze	€ 25.000,00	€ 1.000,00
SPESE GENERALI			
B8	Imprevisti ed arrotondamenti		€ 134.299,27
B9	Accantonamenti (art. 5, comma.1, All.17 D.Lgs. 36/2023)		€ 132.180,89
B10	Contributo ANAC (Deliberazione 610 del 19.12.2023)		€ 515,00
B11	Incentivi art. 45, comma 3, D.Lgs. 36/2023 (80%)		€ 17.803,96
B12	Incentivi art. 45, comma 5, D.Lgs. 36/2023 (10%)		€ 4.450,99
IVA			
B13	IVA 22% su (A1)	22%	€ 276.085,67
B14	IVA 22% su (A2)	22%	€ 20.646,95
B15	IVA su spese tecniche 22% (B1)	22%	€ 136.456,41
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (Sommano B)			€ 1.076.215,38
TOTALE IMPORTO DELL'INTERVENTO (A+B)			€ 2.425.000,00

COMUNE DI CARLOFORTE

Isola di San Pietro (SU)

Via Garibaldi, 72 – 09014

AREA 6 - Lavori Pubblici, Edilizia Pubblica e Patrimonio

T. 0781 8589235; PEO: llpp@comune.carloforte.ca.it PEC: llpp@pec.comune.carloforte.ca.it

Sulla base delle premesse che precedono, si procede alla verifica del suddetto progetto di fattibilità tecnico - economica esaminando gli elaborati presentati e rilevando quanto segue:

PARTE SECONDA: RISULTATI DELLA VERIFICA

In occasione della verifica condotta sul predetto progetto di fattibilità tecnico - economica, in contraddittorio con i progettisti, **Arch. Paolo Parodo** con il supporto dell'**Arch. Matteo Pittau**, è emersa la completezza della progettazione: gli elaborati progettuali, grafici, descrittivi, e tecnico-economici, sono completi, adeguati, chiari e corrispondenti alle prescrizioni della normativa vigente. Nello specifico dalle verifiche condotte è emersa:

1. la completezza della progettazione per il livello progettuale proposto;
2. la coerenza e la completezza del quadro economico in tutti i suoi aspetti;
3. i presupposti per la durabilità dell'opera nel tempo;
4. la sicurezza delle maestranze e degli utilizzatori;
5. l'adeguatezza dei prezzi unitari applicati;
6. la corrispondenza, per quanto verificabile, del computo metrico estimativo agli elaborati grafici e descrittivi ed alle prescrizioni capitolari;
7. la manutenibilità delle opere.

Le verifiche sono state condotte sulla documentazione progettuale presentata con riferimento ai seguenti aspetti del controllo:

- affidabilità;
- completezza ed adeguatezza;
- leggibilità, coerenza e ripercorribilità;
- compatibilità.

In particolare, è stata effettuata:

- a. la verifica della coerenza delle ipotesi progettuali poste a base delle elaborazioni tecniche ambientali, cartografiche, architettoniche, impiantistiche e di sicurezza;
- b. la verifica della corrispondenza dei nominativi dei progettisti a quelli titolari dell'affidamento e verifica della sottoscrizione dei documenti per l'assunzione delle rispettive responsabilità: in particolare, c'è corrispondenza dei nominativi dell'**Arch. Paolo Parodo**, *firmatario* del progetto, con il supporto dell'**Arch. Matteo Pittau**;
- c. la verifica documentale mediante controllo dell'esistenza di tutti gli elaborati previsti per il progetto di fattibilità tecnico - economica;
- d. la verifica dell'eshaustività del progetto in funzione del quadro delle esigenze da soddisfare con la sua realizzazione;
- e. la verifica dell'eshaustività delle informazioni tecniche ed amministrative contenute nei singoli elaborati;
- f. la verifica della leggibilità degli elaborati con riguardo alla utilizzazione dei linguaggi convenzionali di elaborazione;
- g. la verifica della comprensibilità delle informazioni contenute negli elaborati e della ripercorribilità delle calcolazioni effettuate;
- h. la verifica della coerenza delle informazioni tra i diversi elaborati;
- i. la verifica della rispondenza delle soluzioni progettuali alle normative assunte a riferimento, in relazione agli aspetti di seguito specificati:
 - inserimento ambientale e paesaggistico;
 - funzionalità e fruibilità;
 - topografia e fotogrammetria;
 - sicurezza delle persone connessa agli impianti tecnologici;
 - igiene, salute e benessere delle persone;
 - durabilità e manutenibilità;
 - coerenza dei tempi e dei costi;
 - sicurezza ed organizzazione del cantiere.

È stato inoltre:

- verificato che nelle relazioni sia descrittive che specialistiche i contenuti sono coerenti con la loro descrizione grafica nonché con i requisiti definiti nel progetto;
- accertata la congruenza tra il contenuto delle elaborazioni grafiche e delle prescrizioni prestazionali e capitolari;
- verificato che le scelte progettuali costituiscono una soluzione idonea in relazione alla durabilità dell'opera nelle condizioni d'uso e manutenzione previste;

Per le relazioni specialistiche ovvero per gli allegati normativi, è stato verificato che i contenuti presenti siano coerenti con:

- *le norme cogenti*;
- *il D.Lgs. 36/2023 ed i connessi allegati*;
- *le norme tecniche applicabili, anche in relazione alla completezza della documentazione progettuale*;
- *le regole di progettazione*.

Per gli elaborati grafici è stato verificato che ogni elemento identificabile sugli stessi è descritto in termini geometrici e che, ove non dichiarato, è identificato univocamente attraverso un codice ovvero attraverso altro sistema di identificazione che lo pone in riferimento alla descrizione di altri elaborati.

Per la documentazione di stima economica, è stato verificato che:

1. i prezzi unitari assunti a base del computo metrico estimativo sono stati desunti dal Prezziario Lavori Pubblici 2026 della Regione Sardegna approvato con D.G.R. n. 32/68 del 24.06.2026;
2. gli elementi di computo metrico estimativo comprendono tutte le opere previste negli elaborati grafici e descrittivi;
3. i metodi di misura delle opere sono usuali o standard;
4. le misure delle opere computate appaiono corrette, operando anche a campione o per categorie prevalenti;
5. i totali calcolati sono corretti, per verifiche effettuate a campione.

Per il piano di sicurezza e di coordinamento, è stato verificato che sia redatto per tutte le tipologie di lavorazioni da porre in essere durante la realizzazione dell'opera e in conformità dei relativi magisteri; è stato verificato inoltre, che siano stati esaminati tutti gli aspetti che possono avere un impatto diretto e indiretto sui costi e sull'effettiva cantierabilità dell'opera, coerentemente con quanto previsto nell'allegato XV al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

Il quadro economico è stato redatto conformemente a quanto previsto dal D.lgs. 36/2023 e connesso Allegato I.7.

**Il verificatore
Responsabile dell'Area 7**
Ing. Nicola Uras
(documento firmato digitalmente)

**Il verificatore
Funzionario tecnico dell'Area 7**
Ing. Giuseppe Simeone
(documento firmato digitalmente)

**Il Progettista
Responsabile dell'Area 5**
Arch. Paolo Parodo
(documento firmato digitalmente)

Il supporto al Progettista
Arch. Matteo Pittau
(documento firmato digitalmente)