

Comune di Palau
Provincia di Olbia-Tempio
Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni
Piazza Popoli d'Europa, 1 - 07024 Palau

LIVELLO

Variante

TITOLO del PROGETTO

**Ristrutturazione dei campi da tennis
di Via del Faro**

TAVOLA

DESCRIZIONE

AP

Relazione tecnica di perizia

REVISIONE:

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

Ufficio Tecnico Lavori Pubblici

Francesco Giuseppe MANNA



data elaborato

maggio 2025

PREMESSA

Questo Comune dispone di un'area sportiva che comprende tre campi da tennis all'aperto, data in concessione al Tennis Club Palau. L'area è individuata catastalmente al foglio 6, particella 3698; la particella include anche la Scuola Media, il cui fabbricato di trova in adiacenza ai campi da tennis.

Il presente elaborato fa parte del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica per la realizzazione di un intervento relativo alla Ristrutturazione dei Campi Da Tennis, oggetto del presente appalto finanziato per un importo complessivo dell'investimento di € 275.000,00.

L'area si colloca nel tessuto urbano del centro abitato, all'incrocio tra Via del Faro e Via La Sciumara.

Nel corso degli anni sono stati effettuati diversi interventi, circoscritti, finalizzati a garantire una migliore fruibilità e ad intervenire con lavori riparazioni di natura più o meno urgente.

Il progetto Preliminare di Fattibilità Tecnico Economica è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 68 del 27.05.2024.

Il Progetto Esecutivo è stato approvato con Determinazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici n. n. 206 del 02.07.2024.

I lavori sono stati aggiudicati con Determinazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici 265 del 05.09.2024, il contratto siglato in data 30.05.2025 - Numero 5/2025 - Prot. 2660 e la consegna lavori è stata effettuata il giorno 18.02.2025.

1. DESCRIZIONE DEI LAVORI

Come descritto nella sezione precedente si sono effettuati interventi di ristrutturazione così riassumibili:

- 1) Smantellamento dell'intero pacchetto della pavimentazione dei campi n. 1 e 2, fino al sottofondo. Il pacchetto ipotizzato comprendeva la resina di superficie, il conglomerato bituminoso di supporto, il "mateco" steso negli Anni Settanta. Gli interventi previsti sul campo n. 3 erano la fresatura e la stesura dello strato finale di usura di conglomerato bituminoso e successiva stesura della finitura prevista per gli altri due campi.
- 2) Sostituzione delle reti di protezione dei campi, con mantenimento dei pali ritenuti in buone condizioni (si ipotizza la sostituzione del 30% dei pali)
- 3) Posa in opera di canalette per lo smaltimento delle acque meteoriche
- 4) Risanamento dei cordoli di delimitazione dei campi e tinteggiatura
- 5) Rimozione dei quadrotti di cemento dei vialetti e dell'area parcheggio. Il sentiero interno sarà realizzato in stabilizzato miscelato con materiali dello scavo, mentre il parcheggio sarà finito con asfalto stampato per la parte carrabile, e per la parte pedonale con ghiaietto posato su "vassoi" stabilizzanti.
- 6) Posa in opera di pedana di allenamento per bambini in erba sintetica dimensioni 3 x 15 metri.

2. DESCRIZIONE DEI LAVORI DI PERIZIA

Durante l'esecuzione dei lavori si è resa necessaria la redazione di una perizia in seguito all'esigenza di apportare una variante migliorativa al progetto.

Nel dettaglio le lavorazioni in variante hanno riguardato:

- INTERVENTO SUL CAMPO N. 3: La necessità di procedere allo smantellamento di tutto il pacchetto anche del campo n. 3, le cui condizioni, tra la redazione del progetto e l'esecuzione dei lavori si erano degradate al punto tale da ritenersi di dover procedere analogamente agli altri due campi – questo anche in considerazione del fatto che successivi interventi più “radicali” da condursi esclusivamente sul terzo campo avrebbero necessariamente dovuto impattare sui due campi ristrutturati;
- ALLARGAMENTO DEL CAMPO N. 2: La richiesta avanzata successivamente rispetto all'approvazione del Progetto Esecutivo e all'espletamento dalla gara, avanzata dall'Amministrazione di procedere ad un ampliamento del campo n. 2 in modo da renderlo compatibile con le gare di livello internazionale. Tale richiesta ha comportato la demolizione del cordolo su due lati (lato corto verso la scuola media, lato lungo verso il confine a ovest), lo spostamento di circa 40 cm in entrambi i sensi, rifacimento dello stesso. Un ulteriore standard richiesto dai campi da gioco internazionali ha riguardato la necessità di spostare i pali dell'illuminazione, che in campi di questo livello devono essere esterni al rettangolo di gioco.
- FORNITURA E POSA DI SABBIONE: per i campi n. 2 e n. 3, per poter consentire la posa agevole e sicura dell'asfalto. Il terzo campo invece, una volta smantellato l'asfalto, presentava un sottofondo adeguato.
- ELIMINAZIONE ALBERI E ARBUSTI: È stato deciso di eliminare delle mimose che si attestavano sul lato nord del campo da tennis n. 3, in considerazione della copiosa quantità di foglie e fiori che si accumulano nel campo
- TINTEGGIATURA DEL MURO DI CONFINO: si è ritenuto, per completezza, procedere alla tinteggiatura del muro di confine che costeggia i campi n. 2 e 3.
- ASFALTO STAMPATO: È stato necessario aggiungere un passaggio di asfalto stampato per consentire alle persone su sedia a ruota comunque con passeggino, o che hanno necessità di usare carrelli, per raggiungere la rampa che si trova sul lato nord della scuola.

Al contempo non sono state realizzate alcune lavorazioni, quali:

- REALIZZAZIONE DI SOTTOFONDO: per i campi n. 1 e n. 2 era stato previsto da computo lo scavo, il trasporto, lo smaltimento, e la posa in opera di una adeguata massiciata per fornire sottofondo di base per la stesura dell'asfalto. Non si è poi rivelato necessario perché il sottofondo era esistente. Mancava solo una rifinitura superficiale con sabbione, di cui al punto precedente.
- FRESATURA DEL TERZO CAMPO: non è stata necessaria perché, come detto, è stato deciso di rimuovere l'intero pacchetto della pavimentazione del terzo campo, rendendo la fresatura inutile.

Si riporta di seguito il Quadro Economico:

DESCRIZIONE	PROGETTO ORIGINARIO	PROGETTO DA CONTRATTO	PROGETTO IN PERIZIA
A) LAVORI			
Importo lavori al lordo del ribasso	€ 234.645,89	€ 234.645,89	€ 261.821,43
Costi della manodopera non assoggettata a ribasso <i>(come da offerta)</i>	€ 36.176,20	€ 36.176,20	€ 41.131,77
Costi della sicurezza	€ 3.073,37	€ 3.073,37	€ 3.073,37
Quota dei lavori assoggettabile a ribasso	€ 198.469,68	€ 198.469,68	€ 220.689,66
Percentuale di ribasso	-	1.12%	1.12%
Importo del ribasso	-	€ 2.222,86	€ 2.471,72

Importo netto	-	€ 196.246,82	€ 218.217,94
Manodopera non assoggettata a ribasso	€ 36.176,20	€ 36.176,20	€ 41.131,77
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 3.073,37	€ 3.073,37	€ 3.073,37
TOTALE LAVORAZIONI	€ 237.719,26	€ 235.496,40	262.423,08
B) SOMME A DISPOSIZIONE			
IVA sui lavori	€23.771,93	€ 23.549,64	€26.242,31
Contributo ANAC	€ 250,00	€250,00	€ 500,00
Imprevisti e arrotondamenti	€ 8.504,43	€8.504,43	-
Incentivi alla progettazione Art. 45 del D. Lgs. 36/2023	€ 4.754,39	€ 4.754,39	€ 5.297,90
Economie di ribasso	-	€2.445,15	-
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 37.280,74	€ 39.503,60	32.040,20
IMPORTO PROGETTO	€ 275.000,00	€275.000,00	294.463,28

Dal quadro economico si evince che il maggiore importo dei lavori ammonta € 26.926,68, importo già assoggettato al ribasso del 1.12% - per la parte assoggettabile, IVA esclusa, che ammontano a € 288.665,38 IVA inclusa.

La variazione totale determina un aumento a quadro economico di € 19.463,28.

La variante così proposta determina un aumento dell'importo contrattuale pari all'11.434 % (circa). Si tratta di lavori di adeguamento la cui attuazione, determinata da situazione non previste, serve a garantire l'attuazione dell'intervento secondo la migliore regola dell'arte, che non modifica e non altera la natura generale del contratto, ai sensi dell'art. 120 comma 1 lett. b) del D.lgs. 36/2023, con un aumento di prezzo che non eccede i limiti di cui al comma 2 del suddetto articolo (50 per cento del valore del contratto iniziale).

Palau, 23.05.2025

Il Tecnico