



COMUNE DI PALAU

Provincia di Gallura Nord Est Sardegna

**DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE
(D.I.P.)**

(D. Lgs. 36/2023, Allegato I.7, Art. 3)

OGGETTO: LAVORI DI “RIQUALIFICAZIONE EX SCUOLA CAPANNACCIA “

CUP: H78H25000850004

Stazione appaltante:

Comune di Palau (SS),
Settore LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI
Piazza Popoli d'Europa 1, 07020.
Codice fiscale 82004530901.
Partita IVA 01373510906.
Codice AUSA: 0000242792.

Responsabile Unico del Progetto: Arch. Eleonora Pini

PREMESSA

Il presente Documento di Indirizzo Della Progettazione (DIP), redatto ai sensi dell'art 35 dell'Allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023 dallo scrivente Arch. Eleonora Pini in qualità di Responsabile Unico del Progetto (RUP), propedeutico allo sviluppo dei successivi livelli progettuali, di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, di direzione lavori e di coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, illustra obiettivi e indirizzi verso cui orientare l'intera attività di progettazione.

L'intervento proposto sarà finanziato con fondi Comunali.

Per il progetto è stato acquisito il CUP: H78H25000850004.

L'immobile sito in località Capannaccia, di proprietà dell'amministrazione Comunale, venne realizzato tra il 1960 e il 1970, lo stesso all'epoca veniva utilizzato come scuola pubblica. Tra il 1990 e 1998, dopo un periodo imprecisato di inutilizzo, dopo una piccola ristrutturazione veniva dato in comodato gratuito tramite i Servizi Sociali a famiglie bisognose.

Da un anno circa l'immobile è rientrato nelle disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

È intendimento dell'Amministrazione Comunale intervenire nell'ambito dell'area relativa al fabbricato in esame, mediante una riqualificazione generale delle pertinenze esterne e dell'immobile al fine di dotare la frazione di Capannaccia di servizi di qualità.

L'intervento oggetto del presente Documento di Indirizzo alla Progettazione consiste principalmente nei seguenti interventi da definire meglio nella fase progettuale di PFTE:

- Ristrutturazione dell'esterno del fabbricato con ripresa degli intonaci fortemente lesionati a ragnatela;
 - Adeguamento degli impianti idrico fognario ed elettrico interni e illuminazione esterna;
 - Demolizione dell'attuale recinzione su via Attilio Deffenu e realizzazione di nuova recinzione in muratura ad 1,50 dal marciapiede esistente;
 - Realizzazione di un nuovo ingresso carrabile in sostituzione di quello attuale posizionato sull'incrocio;
 - Ripristino dei Cornicioni con trattamento dei ferri di armatura;
 - Realizzazione di una rampa di accesso alla struttura per i diversamente abili;
 - Sistemazione delle aree esterne, mediante la regolarizzazione del piano di campagna con la stesura di terra vegetale e piantumazione ove occorra;
 - Risanamento della parte bassa degli intonaci interni dall'umidità
 - Realizzazione di nuovi servizi igienici, redistribuzione degli spazi interni;
- Demolizione di muratura portante interna per unire vari locali.

STATO DEI LUOGHI E DISPONIBILITÀ DELLE AREE

Lo stato attuale dell'immobile è stato rilevato con documentazione fotografica, constatando quanto segue:

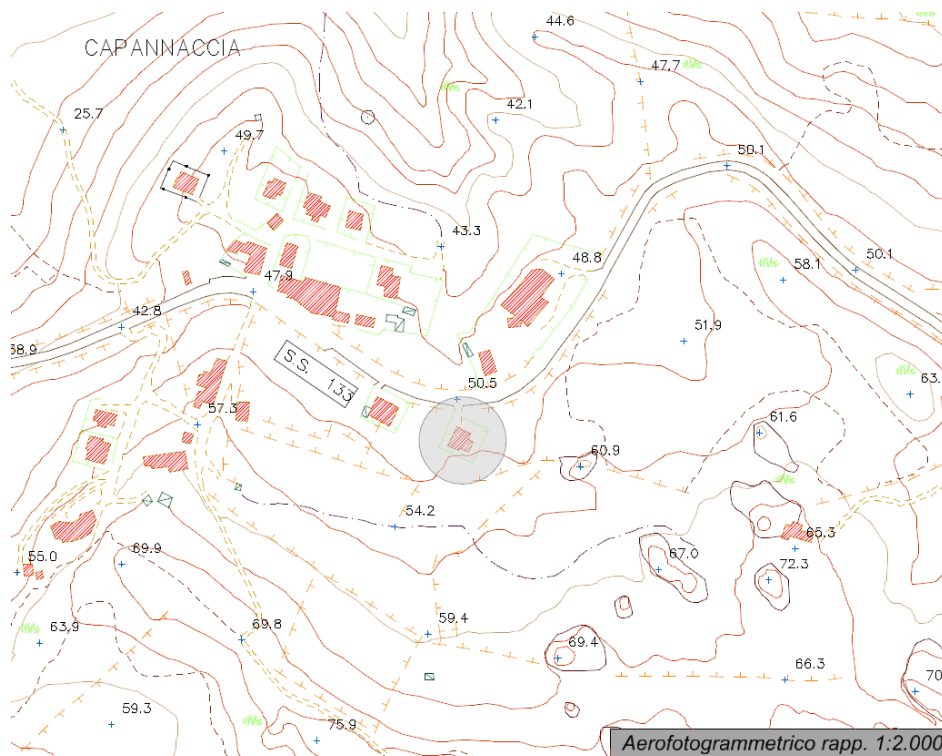
- La muratura esterna presenta diversi punti con distacco di intonaco e lesione diffuse a ragnatela, i cornicioni presentano varie spaccature dovute al rigonfiamento dei ferri;
- L'intonaco dei tramezzi e murature portanti, all'interno dell'immobile, presentano tracce di umidità e distacco parziale in piccole zone;
- I pavimenti prevalentemente in marmette di graniglia, sono consumate dal tempo rendendo necessario un trattamento di recupero con lucidatura al piombo.
- Gli impianti idrico-fognario ed elettrico, ormai datati, richiedono un intervento di rifacimento totale:

L'area oggetto di intervento si trova in prossimità del Km 42+90 della S.S. 133 Tempio-Palau, all'incrocio con via Attilio Deffenu, facente parte del Piano di Lottizzazione di Capannaccia.

Le opere esistenti oggetto di intervento si trovano in area Comunale, censita al Catasto Terreni al foglio 8 mappali 503.

Il Fabbricato esistente attualmente non viene utilizzato. L'area al servizio del fabbricato ricade nel Piano di lottizzazione di Capannaccia zona B2 Standard S2 del piano di Fabbricazione in vigore.

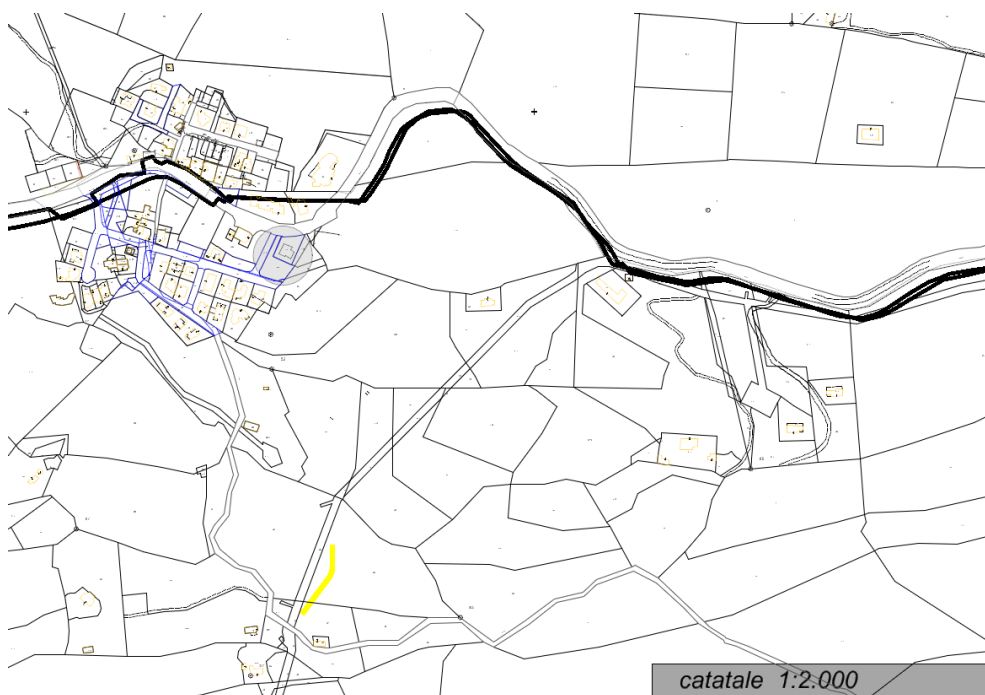
Le aree di pertinenza sono delimitate da muratura in blocchetti non intonacati, la stessa è contornata da alberi di macchia mediterranea e banchi di granito affioranti di varie dimensioni.



Aerofotogrammetrico



Ortofoto 2022



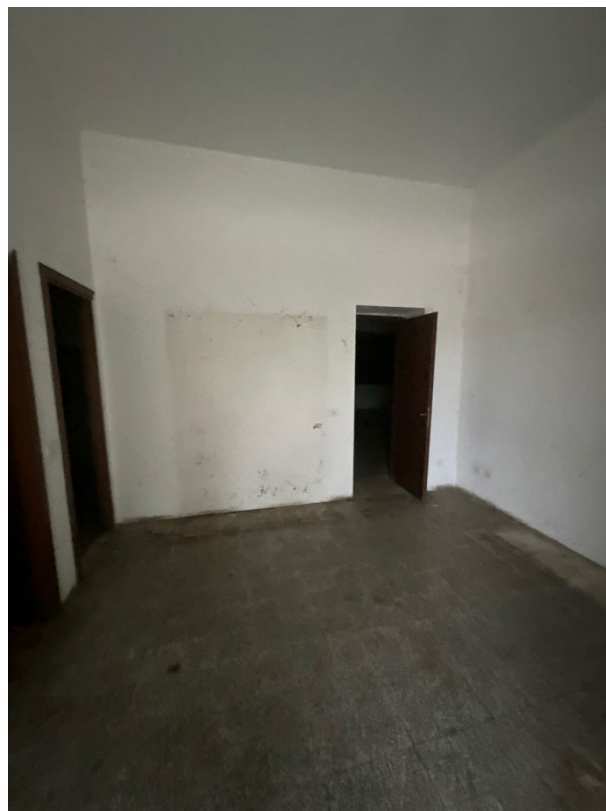
Stralcio mappa catastale

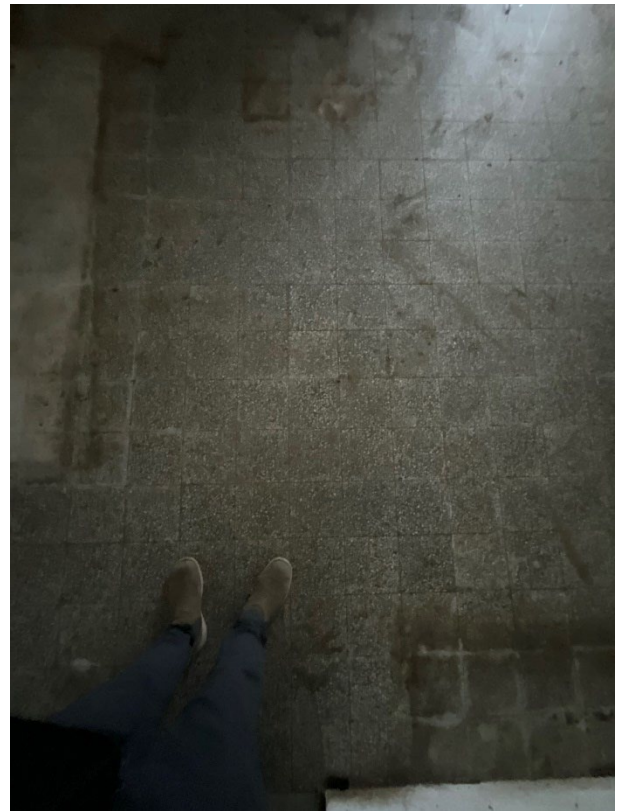
FOTO DI DETTAGLIO ESTERNO FABBRICATO DA RISTRUTTURARE





FOTO DI DETTAGLIO INTERNI FABBRICATO DA RISTRUTTURARE







INQUADRAMENTO URBANISTICO, VINCOLI E TUTELE

Tutto il territorio comunale di Palau (ad eccezione delle banchine portuali) è sottoposto a vincolo paesaggistico per effetto del D.M. 12.05.1966.

Ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale l'area si colloca all'interno del Foglio n. 427 SEZ 4, nell'Ambito 17 Gallura Costiera Nord Orientale.

La zona di interesse ricade all'interno delle aree specificamente sottoposte a tutela dal Piano Paesaggistico ai sensi degli Articoli 143 e 156 del D. Lgs. N. 42/2004, in particolare con riferimento ai Beni Paesaggistici individuati come *Fascia costiera* di 2 km dal mare, ai sensi dell'Art.26, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR.

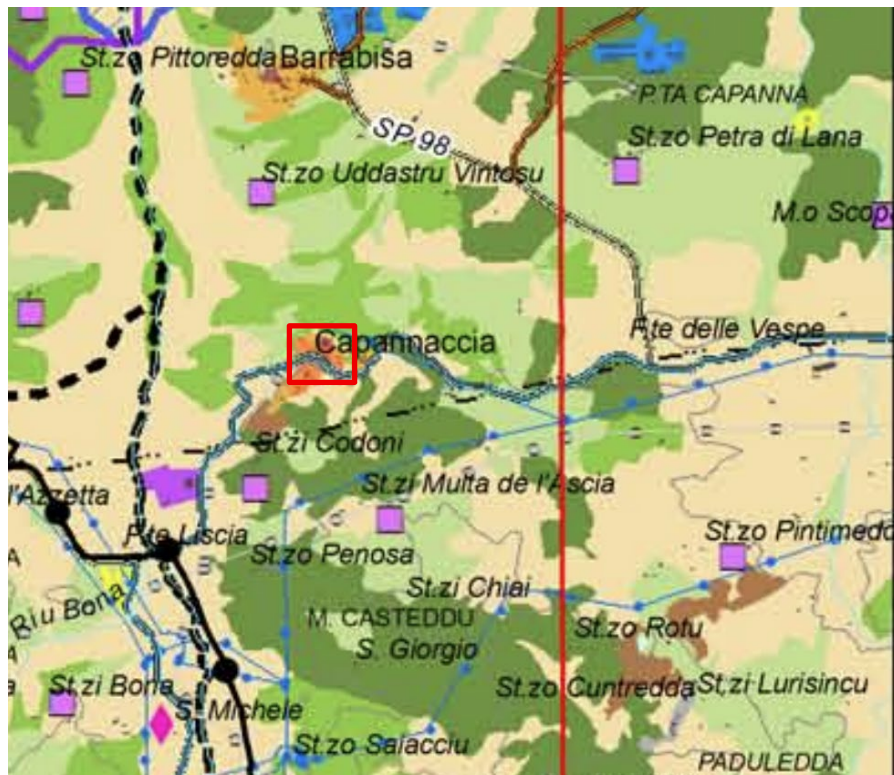
Non sono presenti altri Beni Paesaggistici ai sensi dell'Art. 143 e 142 del D. Lgs. N. 42/2004.

L'area ricade all'interno del *Beni identitari* (ex. Artt. 5 e 9 N.T.A.): *aree dell'insediamento produttivo di interesse storico- culturale* (Artt. 9, 57, 58 delle N.T.A. del P.P.R.). In particolare, l'intervento ricade all'interno della zona del *Parco geominerario ambientale e storico* istituito con Decreto Ministero Ambiente e Tutela Territorio di concerto con Ministero AA.PP e Ministero Istruzione, Università e Ricerca del 16.10.2001.

Il vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/1923 (agg.03.06.2021), determinazione D. INTERM. 33467_30.01.1964, Art. 18 legge 991/1952 non interessa le aree in oggetto.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Palau è un Programma di Fabbricazione (P.d.F.) approvato, nella sua versione originale, con deliberazione di C.C. n. 50 del 02.08.1971, decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 12362/3924 del 24.09.1971 e pubblicato sul BURAS n. 34 del 11.10.1971.

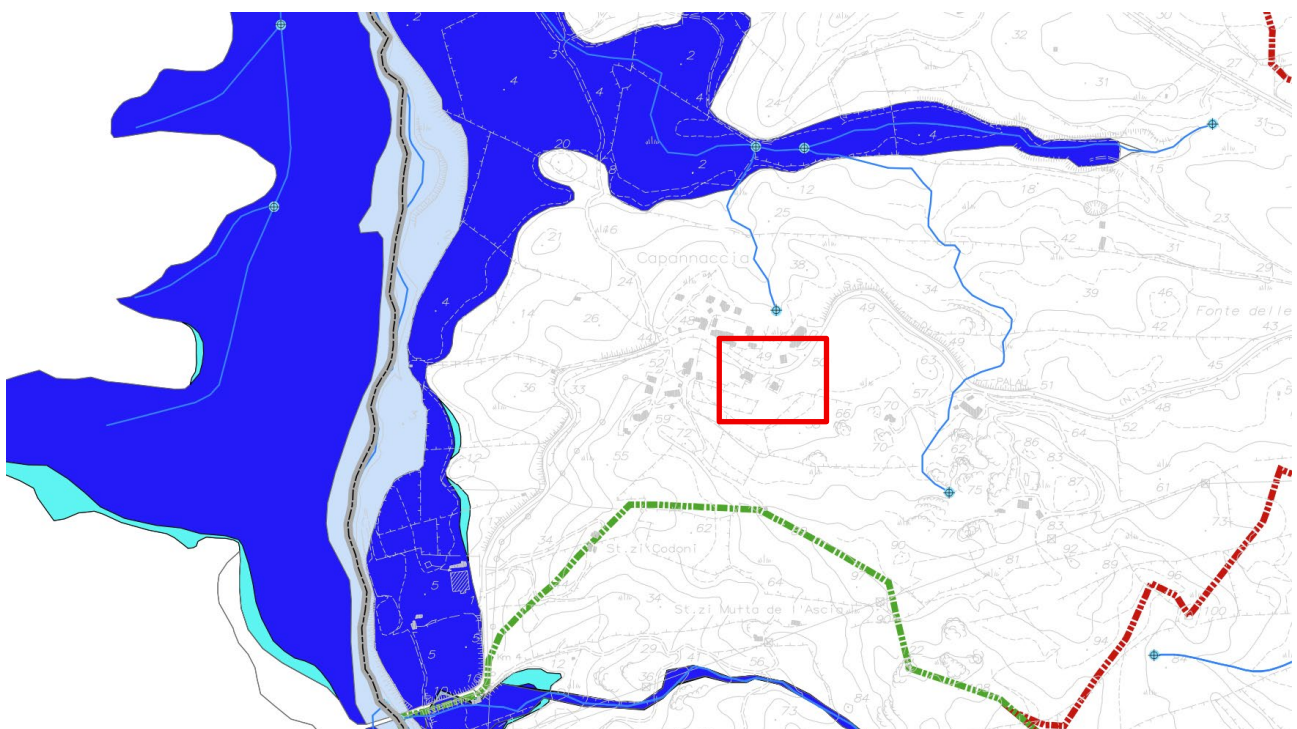
Non risultano più operanti le misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, comma 3, del DPR n. 380/2001 in riferimento al PUC adottato con deliberazione di C.C. n. 18 del 29.05.2015 e approvato con deliberazioni del Commissario Straordinario n. 113 e 116 del 07.06.2018, in quanto lo stesso è stato ritirato con deliberazione di C.C. n. 35 del 11.08.2020.

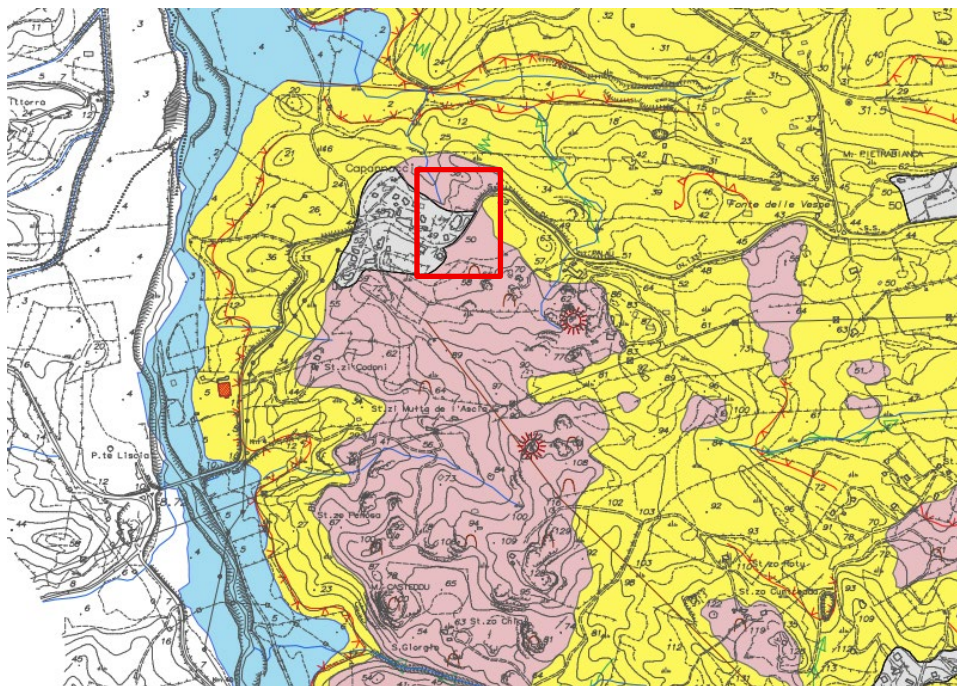


Stralcio PPR Ambito 17, Foglio 427, Sez. IV

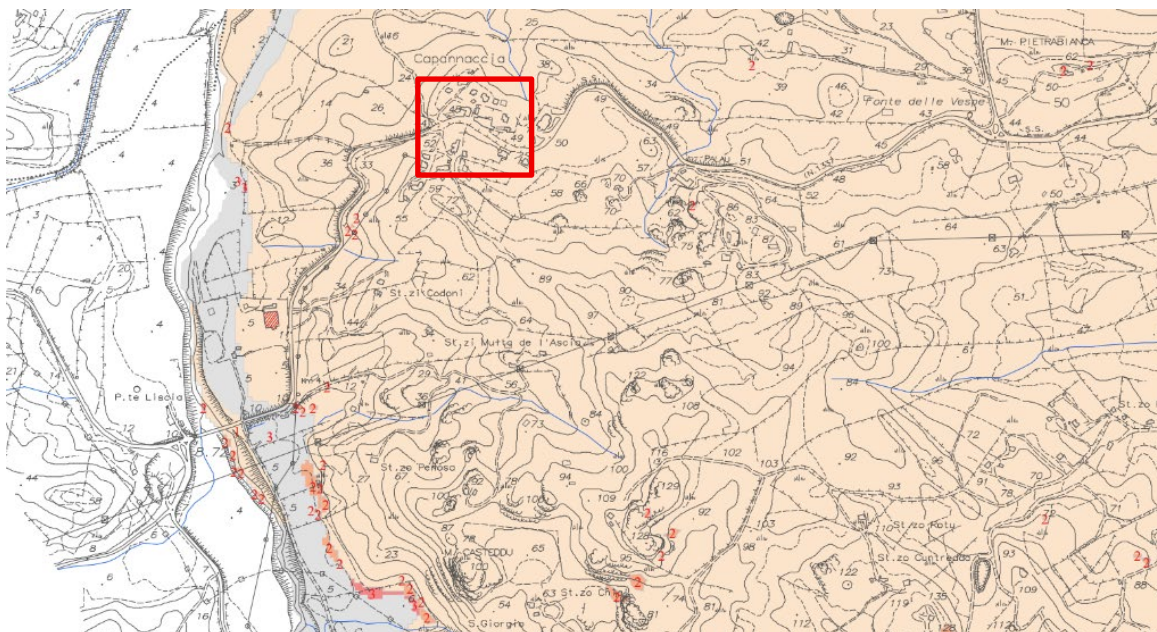
Non grava sull'area il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R. D. L 3267/1923.

Ai sensi del PAI-PGRA-PSFF, al momento, non vi sono Pericolo Idraulico né Rischio Idraulico e né per il Pericolo Geomorfologico e Rischio Geomorfologico. In ogni caso nella fase progettuale si procederà ad una verifica ulteriore nel caso di eventuali varianti al PAI che dovessero intervenire nel frattempo.





Pericolosità Geologica Idraulica



Legenda

-  Aree studiate prive di potenziali pericolosità da frana
-  Hg1 zone con fenomeni franosi presenti o potenziali marginali
-  Hg2 zone con frane stabilizzate non più riattivabili nelle condizioni climatiche attuali a meno di interventi antropici; zone in cui esistono condizioni geologiche e morfologiche sfavorevoli alla stabilità dei versanti ma prive al momento di indicazioni morfologiche di movimenti gravitativi
-  Hg3 zone con frane quiescenti con tempi di riattivazione pluriennali o pluridecennali; zone di possibile espansione areale di frane quiescenti; zone con indizi geomorfologici di instabilità dei versanti potenziali; frane di neoformazione presumibilmente in tempi pluriennali o pluridecennali.

OBIETTIVI DA PERSEGUIRE ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, LE FUNZIONI CHE DOVRANNO ESSERE SVOLTE, I FABBISOGNI E LE ESIGENZE DA SODDISFARE E, OVE PERTINENTI, I LIVELLI DI SERVIZIO DA CONSEGUIRE E I REQUISITI PRESTAZIONALI DI PROGETTO DA RAGGIUNGERE

L'esigenza che l'Amministrazione intende soddisfare è quella di ristrutturare e riqualificare l'immobile in oggetto, al fine di disporre di un'unità per l'implementazione di servizi per la comunità residente. Si intende inoltre sistemare le aree al contorno con strutture sportive e giochi per i bambini, oggetto di un altro progetto, al fine di consentire una maggiore fruibilità delle suddette aree in sicurezza e con la possibilità di creare un ambito di pregio per il tempo libero.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata all'inserimento del progetto e al coordinamento dello stesso con le aree limitrofe e aree di cantiere.

REQUISITI TECNICI CHE L'INTERVENTO DEVE SODDISFARE IN RELAZIONE ALLA LEGISLAZIONE TECNICA VIGENTE E AL SODDISFACIMENTO DELLE ESIGENZE DI CUI AL CAPITOLO PRECEDENTE

Il progetto dovrà rispettare le prescrizioni normative in materia urbanistica, ambientale, paesaggistica, di difesa del suolo. Particolare attenzione dovrà essere posta nel rispetto delle norme ambientali di cui al d.lgs. 152/2006.

Dovrà inoltre rispettare, se obbligatorio, le specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (C.A.M.) adottati con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 23 giugno 2022 avente ad oggetto *Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi*, in tutte le fasi progettuali e su tutti i livelli di progettazione.

La progettazione, inoltre, dovrà garantire il conseguimento di tutti i pareri e nulla osta necessari alla regolare esecuzione dell'opera.

I LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE E I RELATIVI TEMPI DI SVOLGIMENTO, IN RAPPORTO ALLA SPECIFICA TIPOLOGIA E ALLA DIMENSIONE DELL'INTERVENTO – RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE, ANCHE IN RELAZIONE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, TERRITORIALE E PAESAGGISTICA VIGENTE, E LE REGOLE E LE NORME TECNICHE VIGENTI DA RISPETTARE

Il servizio di progettazione sarà svolto da personale inquadrato presso l'Ufficio Lavori Pubblici e dovrà essere svolto, se necessario per la tipologia di intervento, nel rispetto dei CAM, nel rispetto di quanto richiamato al punto precedente.

L'incarico dovrà essere svolto in conformità alle disposizioni di cui al D. Lgs. 36/2023 (con particolare riferimento agli Allegati I.7 e II.14, ed alle disposizioni di cui agli allegati al citato decreto, e sarà essenzialmente articolato come segue:

MACRO-ATTIVITÀ	DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI
Macro-attività 1	Redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE).
	Redazione del PSC del PFTE.
Macro-attività 2	Redazione del Progetto Esecutivo. Coordinamento della Sicurezza in Fase di Progettazione (ai sensi del combinato disposto del D. Lgs. 81/2008 e D. Lgs. 36/2023).
Macro- attività 3	Direzione dei Lavori e controllo tecnico – contabile. Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione (ai sensi del combinato disposto del D. Lgs. 81/2008 e D. Lgs. 36/2023). Redazione del CRE.

Nel rispetto delle fasi sopra delineate, il progettista dovrà redigere tutti gli elaborati previsti dai diversi livelli progettuali, nel rispetto delle tempistiche meglio precisate nel cronoprogramma a seguire e facendo riferimento al Prezzario Regionale vigente o, secondo necessità, ad analisi prezzi costruite su prezzi rinvenibili dal mercato.

ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DA REDIGERE

Ai sensi dell'Allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023, gli elaborati da redigere sono così individuati:

<u>Progetto studio di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE)</u>	Relazione generale
	Relazione tecnica, corredata di rilievi e accertamenti
	Rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare
	Relazione di sostenibilità dell'opera
	Elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi
	Computo metrico estimativo dell'opera
	Quadro economico di progetto
	Cronoprogramma
	Piano di Sicurezza e Coordinamento del PFTE
	Disciplinare tecnico descrittivo
	Capitolato informativo nei casi previsti dall'Art. 43 del D. Lgs. 36/2023
	Piano preliminare di manutenzione
<u>Progetto Esecutivo</u>	Relazione generale
	Relazioni specialistiche
	Elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti, nonché, ove previsti
	Calcoli del progetto esecutivo degli impianti
	Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti
	Piano di Sicurezza e Coordinamento con specifica dei costi della sicurezza

	Quadro di incidenza della manodopera
	Cronoprogramma
	Elenco prezzi unitari ed eventuale analisi
	Computo metrico estimativo
	Capitolato speciale di appalto
	Schema di contratto
	Relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) di riferimento
	Fascicolo dell'opera

LIMITI ECONOMICI DA RISPETTARE E INDICAZIONE DELLE COPERTURE FINANZIARIE

La cifra complessiva, a quadro economico, a disposizione per il progetto di Ristrutturazione e Riqualificazione è pari a € 125.000,00

I limiti economici da rispettare sono meglio definiti nel Quadro Economico sotto riportato:

L'opera è finanziata con fondi di bilancio comunale.

La cifra complessiva, a quadro economico, a disposizione per il progetto è pari a € 125.000,00

I limiti economici da rispettare sono meglio definiti nel Quadro Economico sotto riportato:

A LAVORI			
A1	Importo lavori		88.698,92 €
A2	Importo dei lavori relativi alla sicurezza e non soggetti a ribasso		1.810,18 €
A	TOTALE LAVORI		90.509,10 €
B SOMME A DISPOSIZIONE			
B1	Iva sui lavori (22% di A)		19.912,00 €
B2	ANAC		35,00 €
B3	Imprevisti e arrotondamenti		7.233,72€
B4	Incentivi ai sensi art. 45 D. Lgs 36/2023		1.810,18€
B5	CANCELLO IN FERRO CARRABILE + CANCELLO PEDONALE		5.500,00€
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		33.990,90€
	TOTALE PROGETTO (A + B)		125.000,00€

SISTEMA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

La progettazione è affidata ai Tecnici del Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni.

L'intervento è finanziato con fondi Comunali ed eventuali cofinanziamenti regionali

Lavori:

Trattandosi di lavori di importo inferiore a € 150.000,00 per l'affidamento dei lavori di realizzazione si procederà ai sensi dell'Art. 50 del D. Lgs. 36/2023, co. 1, lett a) – affidamento diretto per lavori di importo

inferiore a 150.000 euro, anche senza la consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Servizio di ingegneria e architettura:

La progettazione è affidata ai Tecnici del Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni.

Lavori:

Trattandosi di lavori di importo inferiore a € 150.000,00 per l'affidamento dei lavori di realizzazione si procederà ai sensi dell'Art. 50 del D. Lgs. 36/2023, co. 1, lett a) – affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, anche senza la consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante.

SPECIFICHE TECNICHE CONTENUTE NEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM) DI CUI ALL'ART. 57 (COMMA II, LIBRO II) DEL D. LGS N. 36/2023, ADOTTATI DAL MINISTERO PER LA TRANSIZIONE ECOLOGICA - PER QUANTO MATERIALMENTE APPLICABILI.

Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti contribuiscono al conseguimento degli obiettivi ambientali previsti dal Piano d'Azione per la Sostenibilità Ambientale dei consumi nel settore della Pubblica Amministrazione attraverso l'inserimento, nella documentazione progettuale e di gara, almeno delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi, definiti per specifiche categorie di appalti e concessioni, differenziati, ove tecnicamente opportuno, anche in base al valore dell'appalto o della concessione, con decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica e conformemente. Le stazioni appaltanti valorizzano economicamente le procedure di affidamento di appalti e concessioni conformi ai Criteri Ambientali Minimi. Nel caso di contratti relativi alle categorie di appalto riferite agli interventi di illuminazione, i Criteri Ambientali Minimi di riferimento sono quelli:

- adottati con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 23 giugno 2022 avente ad oggetto *Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi*, in tutte le fasi progettuali e su tutti i livelli di progettazione, anche nel rispetto del Decreto Ministeriale n. 560 del 01/12/2017 e ss. mm. e ii.

In considerazione del fatto che i CAM sono in continuo aggiornamento, il progettista provvederà all'acquisizione di ogni ulteriore informazione sul sito istituzionale del Ministero della Transizione Ecologica - link di collegamento: <https://gpp.mite.gov.it/Home/Cam>.

EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DI LOTTI FUNZIONALI E/O DI LOTTI PRESTAZIONALI

Si prevede un solo lotto funzionale.

SPECIFICHE TECNICHE PER L'UTILIZZO DI MATERIALI, ELEMENTI E COMPONENTI PER PERSEGUIRE REQUISITI DI DURABILITÀ, DUTTILITÀ, ROBUSTEZZA E RESILIENZA DELLE OPERE, EFFICIENZA ENERGETICA E DELLA SICUREZZA E FUNZIONALITÀ DEGLI IMPIANTI E COMPONENTI IN GENERE.

Particolare cura dovrà essere riposta nello scegliere con attenzione i materiali e le tecniche da impiegare, e le relative modalità di posa e assemblamento. Dovrà essere garantito un elevato ciclo di vita, ed una fase di disassemblaggio e riciclo efficace. Materiali e finiture dovranno presentare elevata resistenza agli agenti atmosferici ed essere accuratamente selezionati per presentare elevata durabilità rispetto alla salsedine, data la vicinanza al mare.

In considerazione del vincolo paesaggistico gravante sull'area, materiali, elementi e finiture dovranno essere attentamente valutati in merito al corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Il progetto dovrà garantire robustezza, semplicità ed economicità manutentiva – aspetti desumibili nell'elaborato *Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti*.

Dovrà garantire la sicurezza e l'incolumità di fruitori e manutentori e l'intuitività dell'operabilità.

L'impianto di illuminazione, in particolare, dovrà essere caratterizzato da elevato efficientamento energetico e correttamente dimensionato per garantire adeguata illuminazione senza risultare fastidiosa per gli utenti o arrecare danno ad altre forme di vita.

INDICAZIONE DI MASSIMA DEI TEMPI NECESSARI PER LE VARIE FASI DELL'INTERVENTO

Si conta di pervenire alla fase di affidamento dei lavori entro il 30.06.2026. Si ipotizzano le seguenti tempistiche, che dovranno essere per quanto possibile rispettate:

Consegna PFTE	15.02.2026
Approvazione PFTE (con nulla osta e autorizzazioni)	15.04.2026
Consegna progettazione esecutiva	30.04.2026
Verifica progettazione esecutiva	10.05.2026
Procedura affidamento lavori (gara)	30.05.2026
Affidamento lavori	30.06.2026
Stipula contratto	10.07.2026
Inizio lavori	15.07.2026
Fine lavori	15.10.2026
Certificato di Regolare Esecuzione-collaudò	15.11.2026

LA POSSIBILITÀ DI UTILIZZARE LE ECONOMIE DERIVANTI DAI RIBASSI D'ASTA ANCHE PER MOTIVATE MODIFICHE DEI CONTRATTI IN CORSO DI ESECUZIONE - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le eventuali economie potranno essere utilizzati dal Comune per spese connesse alla realizzazione del presente intervento.

INDICAZIONI DELLA SICUREZZA

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 81/2008, è necessaria la redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento da parte del Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione.

RIFERIMENTI LEGISLATIVI, NORMATIVI E LINEE GUIDA

- Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 *Codice dei Contratti Pubblici* in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici (G.U. n. 77 del 31 marzo 2023 - S.O. n. 12);
- L.R. 13 marzo 2018, n. 8 e ss.mm.ii., *Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture*, per le parti in vigore;

- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, *Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici*
- D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42, *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*
- D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152: *Norme in materia ambientale*, Testo Unico Ambiente Consolidato 2018
- D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 *Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*
- Decreto del Ministero della Transizione Ecologica del 23.06.2022 *CAM per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi;*

Palau, li 18/12/2025

Il Responsabile Unico di Progetto