

PREMESSA

Il presente documento di indirizzo della progettazione (DIP) è redatto dal sottoscritto geom. Sandro Sarai, Responsabile dell'Area Urbanistica e LL.PP. della Unione di Comuni della Bassa Valle del Tirso e del Grighine (OR), nominato Responsabile Unico del Progetto in oggetto nominato ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 con Deliberazione della Giunta n. 4 del 17/02/2023, integrata dalla Deliberazione di Giunta n. 7 del 28/03/2024;

Il DIP costituirà parte integrante della documentazione per la procedura di affidamento del contratto pubblico di servizi finalizzati alla realizzazione dell'intervento in oggetto, in quanto costituisce parte integrante del capitolato prestazionale.

Dato atto che:

in data 06.08.2025 è stata sottoscritta con il Soggetto Attuatore Unico, Unione di Comuni Bassa Valle del Tirso e Grighine, la Convenzione Attuativa (Prot. n. 6727 Rep. n. 42 del 06.08.2025), che disciplina le modalità di attuazione degli interventi ricompresi nell'Accordo di Programma Quadro e prevede, in particolare, all'art.17 l'integrazione della convenzione, attraverso la sottoscrizione di un atto aggiuntivo che approvi le schede intervento PT-CRP- 40-1 e PT-CRP- 40-8, entro il termine del 16.09.2025, come disposto dalla D.G.R. n. 31/39 del 11.06.2025;

con nota Prot. CRP n. 7188 del 04.09.2025, l'Unione dei Comuni Bassa Valle del Tirso e Grighine ha comunicato che, con Deliberazione n. 17 del 03.09.2025, la Giunta dell'Unione, preso atto della nota del Comune di Simaxis (Prot. n. 4816 del 07.08.2025), ha dettato indirizzi al Presidente per la richiesta, rivolta al Centro Regionale di Programmazione, di predisposizione dell'addendum alla Convenzione Attuativa (Prot. n. 6727 Rep. n. 42 del 06.08.2025) per il convenzionamento degli interventi PT-CRP-40-1 e PT-CRP-40-8, autorizzando lo stesso alla sottoscrizione;

in data 05/09/2025 veniva firmato l'addendum, alla convenzione attuativa sottoscritta in data 06.08.2025, con la quale si richiama formalmente il contenuto della Convenzione Attuativa sottoscritta in data 6 agosto 2025 (Prot. n. 6727 Rep. n. 42 del 06.08.2025) e disciplina in particolare l'attuazione degli interventi PT - CRP 40 - 1 Riqualificazione del sito storico - archeologico di San Teodoro e delle chiese di San Nicola e San Salvatore e PT - CRP 40 - 8 Riqualificazione degli impianti sportivi e del parco urbano nel borgo di San Vero Congiu;

Con il presente documento si intende dare luogo all'illustrazione dell'intervento **PT-CRP 40 - 2 - Riqualificazione ai fini turistici del " Parco di Allai"**.

Il documento di indirizzo della progettazione indica, in rapporto alla dimensione, alla specifica tipologia e alla categoria dell'intervento da realizzare, gli obiettivi, i requisiti tecnici (sia prescrittivi che prestazionali) e l'elenco degli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni livello della progettazione.

Di seguito si riportano le principali informazioni in coerenza con quanto disposto dall'Art.3 dell'Allegato I.7 del Codice.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'intervento dovrà essere realizzato nel pieno rispetto della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia di Lavori Pubblici, Ambiente e Sicurezza, regolamenti e norme tecniche di attuazione degli strumenti Comunali, nonché le norme concernenti l'affidamento degli incarichi professionali ed i regolamenti della Stazione Appaltante.

È inoltre essenziale che vengano rispettati tutte le normative, linee guida, disciplinari e atti di indirizzo connessi alla tipologia di finanziamento, anche in termini di pubblicità e diffusione.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si richiamano le seguenti norme:

- DLgs n. 36/2023 e allegati (codice dei contratti);
- DLgs n. 81/2008 (Testo Unico sicurezza sui luoghi di lavoro);
- Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D.Lgs. 42/2004;

- Norme tecniche per le costruzioni, approvate con D.M. 17/01/2018;
- Piano di Assetto Idrogeologico, approvato con Decreto Presidente RAS n°67 del 10/07/2006

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

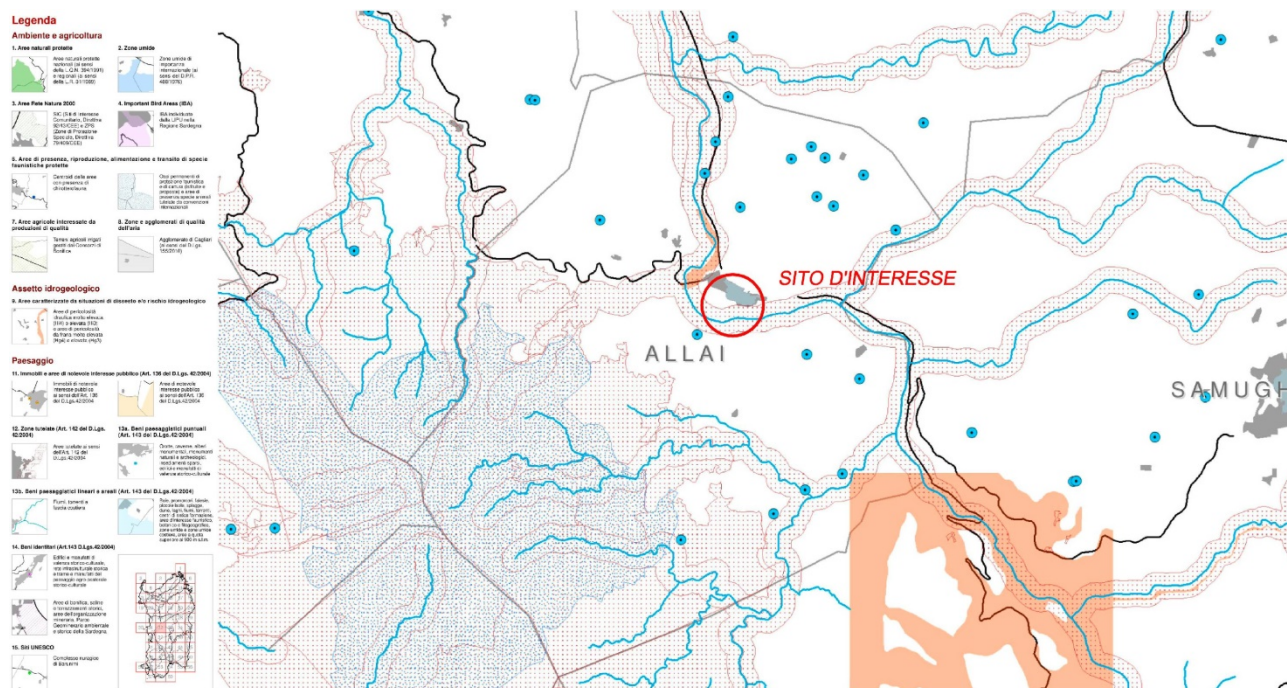
L'area oggetto d'intervento è sede del parco urbano sito nella periferia dell'abitato del comune Allai, in provincia di Oristano.

Il sito d'interesse è delimitato dall'abitato del Comune di Allai e dal Rio Massari detto anche Flumineddu, già destinato a zona turistica, in cui insiste un fabbricato avente funzione di spogliatoio del campo di calcio, esso stesso per gli effetti della presente iniziativa, verrà destinato a supporto dei servizi turistici quali, bike sharing free, Area Pic-nic con tavoli e panche, Area Giochi per bambini, Area Informativa dei percorsi ciclo pedonali etc.

Sempre nello stesso sito trova luogo il primo esempio di casa sull'albero a fruizione pubblica, realizzata nel 2010 dall'architetto e carpentiere Daniele Del Grande di Abitalbero, con la collaborazione del Comune di Allai e dell'Ente Regionale Forestas, coniugando passione per la natura in strutture ecosostenibili. La struttura si sviluppa su tre piani, facilmente raggiungibili attraverso scale ripide, dai quali terrazzi è possibile fruire della vista panoramica sul fiume e verso il paese.

L'area di intervento ricade catastalmente nel Comune di Allai, il sito oggetto di intervento, urbanisticamente, ricade in zona territoriale omogenea (ZTO) E1 (Agricola) e S4 (Parcheggi), per il quale non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) sottoposto alla disciplina per le aree di pericolosità idraulica bassa (Hi1), e alla disciplina a tutela dei beni paesaggistici D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini.

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO



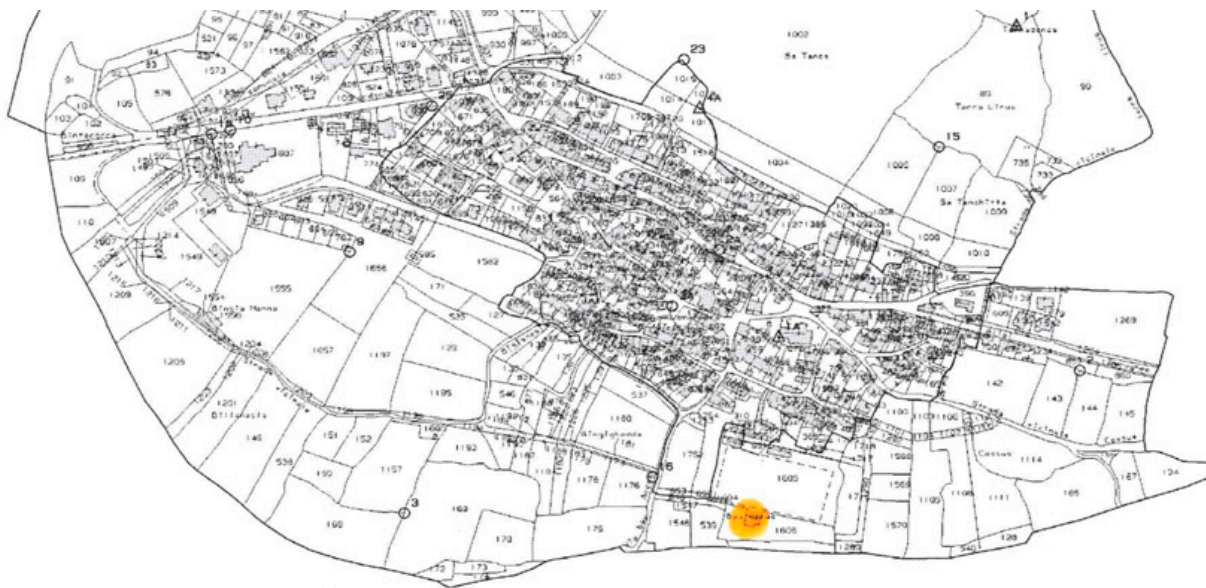
AMBITO D'INTERVENTO



AMBITO D'INTERVENTO DI DETTAGLIO (1)



AMBITO D'INTERVENTO DI DETTAGLIO (2)



OBIETTIVI PROGETTUALI.

Il presente intervento si propone di sistemare e implementare un'area già destinata a zona turistica, in cui insiste un fabbricato destinato a spogliatoio del campo di calcio, esso stesso per gli effetti della presente iniziativa, verrà destinato a supporto dei servizi turistici quali, bike sharing free, Area Pic-nic con tavoli e panche, Area Giochi per bambini, Area Informativa dei percorsi ciclo pedonali etc.

I lavori consistono in una riqualificazione generale dell'immobile ex spogliatoio a servizio della struttura sportiva adiacente mediante esecuzione di specifiche attività esterne quali la sostituzione della attuale copertura con lastre di cemento amianto e coibentazione del sottostante solaio piano, recupero dei prospetti esterni e degli ambienti interni, modifica della disposizione interna, lavori di finitura vari quali nuovi impianti tecnologici, sostituzione pavimenti, rivestimenti e zoccolature, nuovi infissi, e tinteggiature). A completamento, un ampliamento della struttura, con la realizzazione di una veranda aperta della superficie di mq. 73,00.

Detta riqualificazione costituirebbe un importante punto di riferimento al fine di garantire gli essenziali servizi implementando l'interesse turistico dell'area, tenuto presente che si trova all'ingresso dell'area del Parco.

L'importanza dell'intervento è dettata, dalla sempre crescente richiesta di disponibilità di aree turistiche attrezzate, e che di fatto saranno utilizzabili tutto l'anno.

Nell'area oggetto di riqualificazione, si potranno fornire servizi adeguati alle esigenze di un segmento di turismo che predilige la natura e lo sport, essendo presente un parco di notevole importanza naturalistica alla periferia dell'abitato del Comune di Allai, meta peraltro per poter visitare la "Casa sull'albero di Allai", nelle vicinanze del Rio Massari.

A poca distanza, è possibile raggiungere le antiche rovine del Ponti Ecciu, configurando il sito quale attrattiva turistica.

Le valutazioni preliminari relative alla fattibilità economica dell'intervento prevedono:

1. Riqualificazione immobile ex spogliatoio e ampliamento con la realizzazione di una veranda;
2. Attivazione del bike sharing free;
3. Implementazione dei servizi del Parco con l'allestimento di un'Area Pic-nic con tavoli e panche;

4. Realizzazione di Area Giochi per bambini ad integrare l'attrattiva "Casa Sull'Albero";
5. Realizzazione di un'Area Informativa dei percorsi ciclo pedonali.

VISTE DEL SITO D'INTERESSE



Corpo di fabbrica in oggetto con scorcio della casa sull'albero



Corpo di fabbrica in oggetto con scorcio della casa sull'albero



Vista della casa sull'albero nel Parco di Allai

PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO.

FASI E LIVELLI DI PROGETTAZIONE

In ragione dell'intervenuta efficacia del D.Lgs. n. 36/2023, la progettazione dovrà essere elaborata secondo quanto previsto dall'art. 41 del nuovo Codice e del relativo allegato "ALLEGATO I.7 - Contenuti minimi del quadro esigenziale, del documento di fattibilità delle alternative progettuali, del documento di indirizzo della progettazione, del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo".

In particolare, il progetto dovrà essere articolato in due livelli di successivi approfondimenti tecnici:

- progetto di fattibilità tecnica ed economica art. 41, comma 6 e artt.6-21 dell'All.I.7 del D.Lgs 36/2023;
- progetto esecutivo art. 41, comma 8 e artt.21-33 dell'All.I.7 del D.Lgs. 36/2023 (incluso Piano di Sicurezza e Coordinamento).

Per il dettaglio delle prestazioni si all'allegato calcolo dei corrispettivi, dove vengono dettagliate le prestazioni da eseguirsi.

I tempi posti a base di gara previsti per l'espletamento del servizio sono:

- Sessanta/00 (60) giorni, per la redazione del P.F.T.E. a partire dal verbale di avvio dell'esecuzione del contratto.
- Trenta/00 (30) giorni, per la redazione del Progetto Esecutivo a decorrere dalla comunicazione di avvenuta approvazione del progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica;

Il PFTE dovrà essere composto dagli elaborati di cui all'elenco dell'art. 6 comma 7 dell'allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023, e per i cui contenuti si dovrà fare riferimento a quanto disciplinato ai successivi artt. da 7 a 21 del predetto Allegato I.7 del DLgs n. 36/2023.

Il progetto esecutivo dovrà essere composto dagli elaborati di cui all'elenco dell'art. 22 comma 4 dell'allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023, e per i cui contenuti si dovrà fare riferimento a quanto disciplinato ai successivi artt. da 23 a 33 del predetto Allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023.

PREVISIONI PROGETTUALI

LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE

Nel presente Documento, viene eseguita una stima sommaria dei lavori da realizzarsi, in base a dei corpi d'opera come di seguito riportato:

	Categorie		
1	OG1		€ 100.000,00
2	OS24		€ 87.460,00

Nel Quadro Economico dell'intervento di € 301.425,00 sono comprese sia le spese tecniche per la progettazione sia di fattibilità tecnico economica che esecutiva, le spese per la direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza e certificato di regolare esecuzione, le spese per studio geologico e geotecnico), collaudo statico e supporto al RUP sia le spese accessorie per lo svolgimento della prestazione (incentivo tecnico, fondo accordi bonari, spese di pubblicità e contributo all'autorità anticorruzione).

Si prevede ipoteticamente che i lavori da realizzare avranno un importo complessivo stimato di € 187.460,00 come da quadro economico allegato, divisi tra le seguenti categorie di opere, come da allegato al Decreto ministeriale 17 giugno 2016, di cui all'articolo 8 del presente DIP.

Eventuali variazioni dell'importo progettuale occorsa in sede di approvazione della progettazione di fattibilità tecnico-economica od esecutiva, affidata al Professionista e/o delle eventuali diverse categorie d'opera del progetto modificheranno i corrispettivi dovuti per la prestazione, in base all'importo effettivamente progettato.

Di seguito si riporta il quadro economico dell'opera che è di 301.425,00 €, come meglio specificato:

Quadro Economico		
A)	Lavori a corpo, a misura (escluso costo della sicurezza e della manodopera)	140.000,00

B)	Costo della manodopera non soggetto a ribasso d'asta	42.000,00
(A+B)	Totale costo lavori	182.000,00
OSNR	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	5.460,00
	TOTALE LAVORI	187.460,00
C)	Importo relativo all'aliquota per l'attuazione di misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità	250,00
E)	Somme a disposizione della stazione appaltante per:	
1)	Lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura	0,00
2)	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante	0,00
3)	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista	0,00
4)	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	2.259,86
5)	Imprevisti, secondo quanto precisato al comma 2	4.970,67
6)	Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice	2.811,90
7)	Acquisizione aree o immobili, indennizzi	0,00
8)	Spese tecniche relative alla progettazione, alle attività preliminari, ivi compreso l'eventuale monitoraggio di parametri necessari ai fini della progettazione ove pertinente, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze dei servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, all'incentivo di cui all'articolo 45 del codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente	42.017,79
9)	Spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al RUP qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del codice nonché per la verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del codice	0,00
10)	Spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice	3.749,20
11)	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	0,00
12)	Spese per pubblicità	150,00
13)	Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera, ove prescritto	1.000,00
14)	Spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici	0,00
15)	Spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'articolo 41, comma 4, del codice;	0,00
16)	Spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	0,00
17)	Nei casi in cui sono previste, spese per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949, n. 717	3.749,20
18)	IVA ed eventuali altre imposte	53.006,38
	Totale	301.425,00

PROCEDURA DI SCELTA DEL PROGETTISTA

L'affidamento verrà disposto nei confronti dei soggetti di cui all'art.66 del D.Lgs n. 36/2023 attraverso affidamento diretto come previsto all'articolo 50 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 36/2023, previa consultazione anche di più operatori economici, valutando il migliore importo offerto per lo svolgimento della prestazione.

DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER INCARICHI PROFESSIONALI.

I corrispettivi sono calcolati sulla base delle tariffe di cui al citato D.M. 17 giugno 2016, come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13.

Sulla base di quanto disposto dall'art. 41 comma 15-quater del D.Lgs. 36/2023, in caso di affidamento diretto, i corrispettivi possono essere ridotti fino al 20%.

Nel presente procedimento, i corrispettivi subiscono la riduzione del 5%, in quanto la tipologia della prestazione richiede particolari studi e verifiche in fase di progettazione, mentre non richiede particolari verifiche in fase di direzione lavori; pertanto, si ritiene che tale riduzione sia pienamente remunerativa per l'incarico da affidare e non leda il principio dell'equo compenso, di cui al D.lgs. 209/2024.

Categorie d'opera	ID. OPERE		Valore dell'Opera	Onorario
	Codice	Descrizione		
Edilizia	E.11	Padiglioni provvisori per esposizioni - Costruzioni relative ad opere cimiteriali di tipo normale (colombari, ossari, loculi, edicole funerarie con caratteristiche costruttive semplici), Case parrocchiali, Oratori - Stabilimenti balneari - Aree ed attrezzature per lo sport all'aperto, Campo sportivo e servizi annessi, di tipo semplice	€ 187.460,00	€ 40.401,72

Le spese sono calcolate al 25% dei corrispettivi.

Allegato Schema di calcolo degli onorari ;

Siapiccia, 20/02/2026

Il Responsabile Unico del Progetto
Geom. Sandro Sarai

Calcolo on-line compenso professionale Architetti e Ingegneri

(D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D. Lgs.36/2023 allegato I.13) - professionearchitetto.it.

Valore dell'opera (V): **187.460,00 €**

Categoria d'opera: **Edilizia**

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4} = 10,77743795\%$

Grado di complessità

Destinazione funzionale delle opere

E.11 - Padiglioni provvisori per esposizioni - Costruzioni relative ad opere cimiteriali di tipo normale (colombari, ossari, loculari, edicole funerarie con caratteristiche costruttive semplici), Case parrocchiali, Oratori - Stabilimenti balneari - Aree ed attrezzature per lo sport all'aperto, Campo sportivo e servizi annessi, di tipo semplice

Grado di complessità (G): **0,95**

Prestazioni affidate

Progetto di fattibilità tecnico-economica

QbI.14: Relazione tecnica sullo stato di consistenza degli immobili da ristrutturare (art.17, comma 3, lettera a), d.P.R. 207/10) 7

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,030) = **575,80 €**

QbII.01: Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie(art.24, comma 2, lettere a), b), d), f), h) d.P.R. 207/10-art.26, comma 1, lettera i) d.P.R. 207/10)

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,230) = **4.414,44 €**

QbII.02: Rilievi dei manufatti (art.24, comma 1, lettere c) d.P.R. 207/10-art.28, d.P.R. 207/10)

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,040) = **767,73 €**

QbII.06: Studio di inserimento urbanistico (art.24, comma 2, lettera c), d.P.R. 207/2010)

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,030) = **575,80 €**

QbII.08: Schema di contratto, Capitolato speciale d'appalto (art.24, comma 3, d.P.R. 207/10 - art.164, d.lgs. 163/06 - art.8, Allegato XXI) 8

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,070) = **1.343,53 €**

QbII.09: Relazione geotecnica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,060) = **1.151,59 €**

QbII.13: Relazione geologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/10))

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,0640) = **1.228,37 €**

QbII.18: Elaborati di progettazione antincendio (d.m. 16/02/1982)

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,060) = **1.151,59 €**

QbII.19: Relazione paesaggistica (d.lgs. 42/2004)

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,020) = **383,86 €**

Progettazione esecutiva

QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art.33, comma 1, lettere a), b), c), d), d.P.R. 207/10)

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,070) = **1.343,53 €**

QbIII.02: Particolari costruttivi e decorativi (art.36, comma 1, lettera c), d.P.R. 207/10)

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,130) = **2.495,12 €**

QbIII.03: Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera (art.33, comma 1, lettere f), g), i), d.P.R. 207/10)

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,040) = **767,73 €**

QbIII.04: Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma (art.33, comma 1, lettere l), h), d.P.R. 207/10)

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,020) = **383,86 €**

QbIII.05: Piano di manutenzione dell'opera (art.33, comma 1, lettera e) d.P.R. 207/10)

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,020) = **383,86 €**

QbIII.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento (art.33, comma 1, lettera f), d.P.R. 207/2010)

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,100) = **1.919,32 €**

Esecuzione dei lavori

QcI.01: Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione(art.148, d.P.R. 207/10)

(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,320) = **6.141,83 €**

Calcolo on-line compenso professionale Architetti e Ingegneri

(D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D. Lgs.36/2023 allegato I.13) - professionearchitetto.it.

Qcl.02: Liquidazione (art.194, comma 1, d.P.R. 207/10)-Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile (Reg. CE 1698/2005 e s.m.i.)
(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,030) = **575,80 €**

Qcl.09a: Contabilità dei lavori a misura (art.185, d.P.R. 207/10).
(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Qi:0,0600) = **1.151,59 €**

Qcl.11: Certificato di regolare esecuzione (art.237, d.P.R. 207/2010)
(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,040) = **767,73 €**

Qcl.12: Coordinamento della sicurezza in esecuzione (art.151, d.P.R. 207/2010)
(V:187,460,00 x P:10,77743795% x G:0,95 x Q:0,250) = **4.798,30 €**

Progetto di fattibilità tecnico-economica	11.592,70 €
Progettazione esecutiva	7.293,42 €
Esecuzione dei lavori	13.435,25 €
Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\Sigma(V \times P \times G \times Q)$	32.321,38 €
Spese e oneri accessori non superiori a (25,00% del CP)	8.080,34 €
Compenso totale	40.401,72 €