

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 - 9 - Riqualificazione dell'area Fiera San Marco**.

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

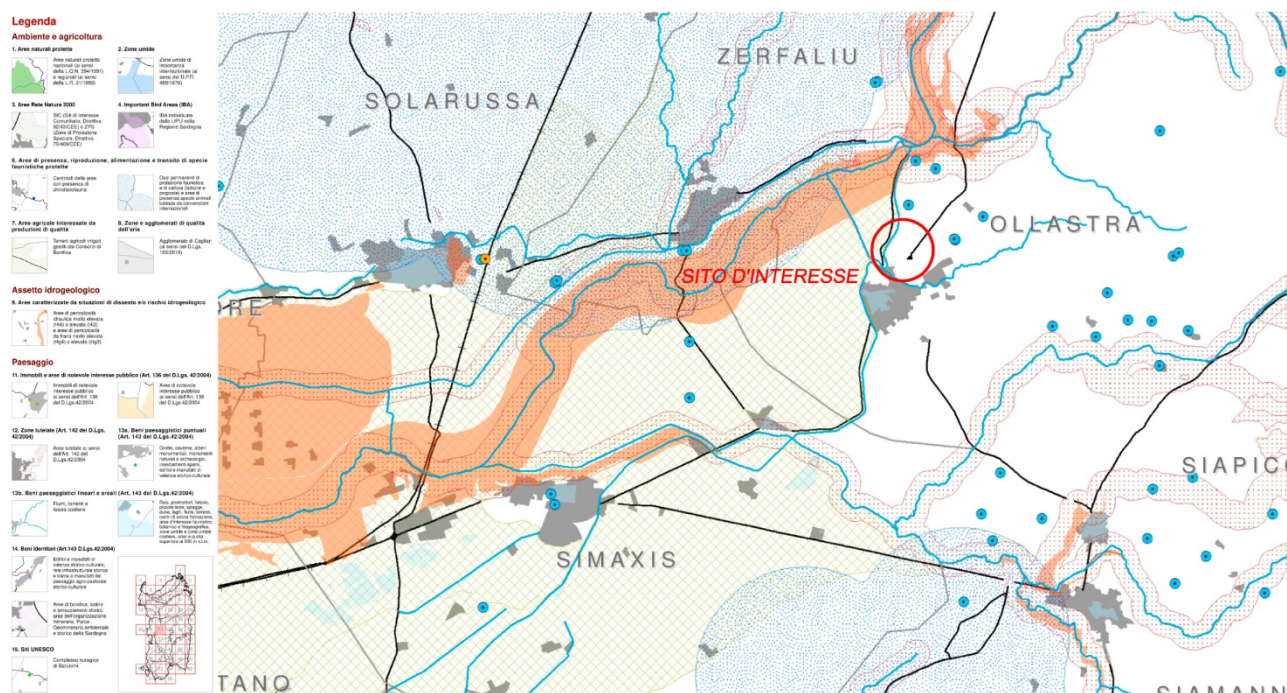
DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Detta iniziativa prevede la riqualificazione degli impianti e degli edifici a servizio dell'area Fieristica denominata San Marco, detto impianto ospita "La Fiera San Marco", la quale essa stessa, rappresenta per il settore zootecnico isolano, uno dei maggiori appuntamenti di scambio commerciale e di informazioni tra le aziende del settore.

Difatto il 25 aprile ha luogo la tradizionale rassegna zootecnica che si svolge dal 1839. Negli anni la manifestazione si è evoluta tanto da diventare una forte attrazione, sia per la mostra zootecnica sia come attrattiva turistica che dà sfoggio alle bellezze storico, paesaggistiche e architettoniche del territorio. Negli anni il numero di visitatori è cresciuto in maniera esponenziale tanto da dover indurre gli organizzatori dell'evento ad adeguare i luoghi e le strutture al numero crescente di persone.

L'area di intervento ricade catastalmente nel Comune di Ollastra, il sito oggetto di intervento, urbanisticamente, ricade in zona territoriale omogenea (ZTO) G.2 destinata ai Servizi Generali.

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO



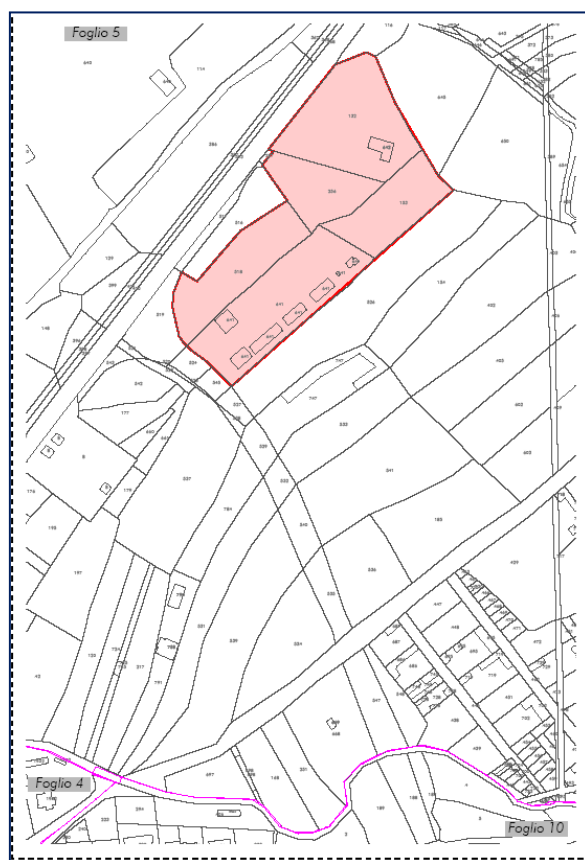
AMBITO D'INTERVENTO



AMBITO D'INTERVENTO DI DETTAGLIO (1)



AMBITO D'INTERVENTO DI DETTAGLIO (2)



OBIETTIVI PROGETTUALI.

La presente proposta prevede la riqualificazione, il miglioramento, il potenziamento e l'adeguamento alla normativa di settore dei fabbricati già in uso. È prevista la messa a norma degli impianti tecnologici e interventi di riqualificazione con adeguamento tipologico per tre degli edifici presenti; tuttavia, l'edificio in corso di costruzione comunque verrà riqualificato successivamente con altre risorse.

L'edificio in corso di costruzione, che nello stato di fatto appare non completo ma rifinito e utilizzato per le manifestazioni all'aperto, verrà allestito con idonei impianti elettrici e relativi allestimenti di quadristica e impiantistica di servizio per le attività della fiera annuale.

L'intera area fieristica necessita di un intervento mirato consistente nella realizzazione di adeguati impianti idrico-fognari, elettrico con particolare attenzione all'illuminazione esterna al fine di trasformarlo in uno vero spazio espositivo all'aperto.

L'insieme degli interventi previsti costituiranno un'area polifunzionale, per la promozione e la valorizzazione delle produzioni tipiche e del patrimonio naturalistico, storico e archeologico del territorio dell'Unione dei Comuni.

L'area, gli immobili e i servizi presenti garantiranno non solo lo svolgimento della secolare Fiera di San Marco in maniera più ordinata ma anche lo svolgimento di tutti gli eventi e manifestazioni che saranno organizzati nel corso dell'anno.

L'intervento prevede:

1. Riqualificazione e riattamento edifici esistenti;
2. Impianti elettrici (servizio aree esterne);
3. Impianto di illuminazione aree esterne;
4. Realizzazione impianti idrici e fognari;

VISTA DELL'AREA D'INTERESSE

Vista panoramica zone d'intervento



Vista panoramica zone d'intervento

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		309.710,70

Nel Quadro Economico dell'intervento di € 500.850,00 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 € 309.710,70 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 500.850,00 €, come meglio specificato:

Quadro Economico		
A)	Lavori a corpo, a misura (escluso costo della sicurezza e della manodopera)	231.300,00
B)	Costo della manodopera non soggetto a ribasso d'asta	69.390,00
A+B	Totale costo lavori	300.690,00
OSNR	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	9.020,70
	TOTALE LAVORI	309.710,70
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	9.158,49
5)	Imprevisti, secondo quanto precisato al comma 2	18.923,32
6)	Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice	4.645,66
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	66.609,42
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	6.194,21
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	0,00
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	0,00
18)	IVA ed eventuali altre imposte	85.208,20
	Totale	500.850,00

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.20	Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti esistenti	€ 309.710,70	€ 64.047,52

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): **309.710,70 €**

Categoria d'opera: **Edilizia**

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4} = 9,36234941\%$

Grado di complessità

Destinazione funzionale delle opere

E.20 - Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti esistenti

Grado di complessità (G): **0,95**

Prestazioni affidate

Progetto di fattibilità tecnico-economica

Qbl.01: Relazioni, planimetrie, elaborati grafici (art.17, comma 1, lettere a), b), e), d.P.R. 207/10-art.242, comma 2, lettere a), b), c) d) d.P.R. 207/10)

(V:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,090) = **2.479,17 €**

Qbl.04: Piano economico e finanziario di massima (art.17, comma 4, d.P.R. 207/10 - art.164 D. lgs. 163/06 - art.1, comma 3, all.XXI)

(V:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,030) = **826,39 €**

Qbl.06: Relazione geotecnica (art.19, comma 1, d.P.R. 207/10)

(V:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,030) = **826,39 €**

Qbl.11: Relazione geologica (art.19, comma 1, d.P.R. 207/10).

(V:250,000,00 x P:9,93144843% x G:0,95 x Qi:0,0390) + (V:59,710,70 x P:15,29077123% x G:0,95 x Qi:0,0321) = **1.198,10 €**

Qbl.13: Studio di inserimento urbanistico (art.164, d.lgs. 163/06 - art.1, comma 2, lettera l), all.XXI)

(V:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,030) = **826,39 €**

Qbl.15: Prime indicazioni di progettazione antincendio (d.m. 6/02/1982)

(V:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,005) = **137,73 €**

Qbl.16: Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza (art.17, comma 1, lettera f) d.P.R. 207/2010)

(V:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,010) = **275,46 €**

Qbll.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:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,230) = **6.335,67 €**

Qbll.07: Rilievi planoaltimetrici (art.24, comma 2, lettera c), d.P.R. 207/2010)

(V:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,020) = **550,93 €**

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

(V:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,060) = **1.652,78 €**

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

(V:250,000,00 x P:9,93144843% x G:0,95 x Qi:0,0640) + (V:59,710,70 x P:15,29077123% x G:0,95 x Qi:0,0533) = **1.971,47 €**

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

(V:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,060) = **1.652,78 €**

Qbll.20: Elaborati e relazioni per requisiti acustici (Legge 447/95-d.p.c.m. 512/97)

(V:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,020) = **550,93 €**

Qbll.21: Relazione energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.)

(V:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,030) = **826,39 €**

Qbll.22: Diagnosi energetica (ex Legge 10/91 e s.m.i.) degli edifici esistenti, esclusi i rilievi e le indagini

(V:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,020) = **550,93 €**

Progettazione esecutiva

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

(V:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,070) = **1.928,25 €**

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

(V:309,710,70 x P:9,36234941% x G:0,95 x Q:0,130) = **3.581,03 €**

Qblll.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)

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.

$(V:309,710,70 \times P:9,36234941\% \times G:0,95 \times Q:0,040) = 1.101,86 \text{ €}$

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

$(V:309,710,70 \times P:9,36234941\% \times G:0,95 \times Q:0,020) = 550,93 \text{ €}$

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

$(V:309,710,70 \times P:9,36234941\% \times G:0,95 \times Q:0,020) = 550,93 \text{ €}$

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

$(V:309,710,70 \times P:9,36234941\% \times G:0,95 \times Q:0,100) = 2.754,64 \text{ €}$

Esecuzione dei lavori

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

$(V:309,710,70 \times P:9,36234941\% \times G:0,95 \times Q:0,320) = 8.814,84 \text{ €}$

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.)

$(V:309,710,70 \times P:9,36234941\% \times G:0,95 \times Q:0,030) = 826,39 \text{ €}$

Qcl.09a: Contabilità dei lavori a misura (art.185, d.P.R. 207/10).

$(V:309,710,70 \times P:9,36234941\% \times G:0,95 \times Q:0,0600) = 1.652,78 \text{ €}$

Qcl.11: Certificato di regolare esecuzione (art.237, d.P.R. 207/2010)

$(V:309,710,70 \times P:9,36234941\% \times G:0,95 \times Q:0,040) = 1.101,86 \text{ €}$

Qcl.12: Coordinamento della sicurezza in esecuzione (art.151, d.P.R. 207/2010)

$(V:309,710,70 \times P:9,36234941\% \times G:0,95 \times Q:0,250) = 6.886,60 \text{ €}$

Verifiche e collaudi

Qdl.05: Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006) esclusa diagnosi energetica15

$(V:309,710,70 \times P:9,36234941\% \times G:0,95 \times Q:0,030) = 826,39 \text{ €}$

Progetto di fattibilità tecnico-economica	20.661,53 €
Progettazione esecutiva	10.467,63 €
Esecuzione dei lavori	19.282,47 €
Verifiche e collaudi	826,39 €
Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\Sigma(V \times P \times G \times Q)$	51.238,02 €
Spese e oneri accessori non superiori a (25,00% del CP)	12.809,50 €
Compenso totale	64.047,52 €