



COMUNE DI SANT'ANTIOCO

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

(art. 3, Sezione I, allegato I.7, D.Lgs. 36/2023)

Ristrutturazione e abbattimento barriere architettoniche, adeguamento antincendio e impiantistico del palazzetto dello sport “G. Cabras” sito nel lungomare Amerigo Vespucci.

Stazione appaltante:
Sindaco:
Responsabile Unico del Progetto

Comune di Sant'Antioco
Avv. Ignazio Locci
Ing. Elisa Dessì

INDICE

1. Premessa	
2. Localizzazione, stato attuale, vincolistica	
3. Finalità dell'intervento	
4. Descrizione dell'intervento	
5. Livelli di Progettazione da sviluppare	
6. Indicazioni procedura scelta contraente (Lavori)	
7. Quadro autorizzativo	
8. Quadro economico presunto dei lavori	
9. Cronoprogramma	
10. Ulteriori informazioni	

- PREMESSA

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione (nel seguito DIP), conforme al disposto dell'articolo 3, Allegato I.7, Sezione I del D.Lgs. 36/2023, viene redatto in coerenza con il quadro esigenziale e indica, in rapporto alla dimensione, alla specifica tipologia e alla categoria dell'intervento proposto, le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni livello della progettazione. Il presente documento è redatto e approvato prima dell'affidamento del progetto di fattibilità tecnica ed economica;

in caso di progettazione interna alla stazione appaltante il presente DIP è allegato alla lettera d'incarico, in caso di progettazione esterna è parte della documentazione propedeutica alle attività di progettazione.

L'intervento consiste nella ristrutturazione e adeguamento normativo del palazzetto dello sport "Giacomo Cabras" attraverso una serie di lavorazioni che prevedono il rifacimento di impianti elettrici, idrico sanitari, antincendio, abbattimento barriere architettoniche, miglioramento delle prestazioni termiche.

Per la realizzazione di quanto descritto, l'amministrazione comunale intende partecipare all'avviso **"sport e periferie 2026"** pubblicato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, dipartimento dello sport.

L'articolo 2 comma 3, lettera c. inquadra la tipologia di intervento necessaria per l'opera in oggetto:

c. opere destinate alla manutenzione straordinaria, alla messa in sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e all'adeguamento o miglioramento sismico, attraverso lavori di ristrutturazione, adeguamento funzionale, nonché demolizione/ricostruzione degli impianti sportivi, ivi inclusa la fornitura di attrezzature sportive necessarie per l'allestimento di strutture e impianti, nei limiti del 10% del contributo richiesto;

Il Comune di Sant'Antioco ha una popolazione residente superiore ai 5.000 abitanti e inferiore ai 15.000, pertanto secondo l'articolo 3 comma 2 lettera e. del bando consente un importo massimo di euro 800.000,00 (ottocentomila/00) per i Comuni con popolazione residente fino a 15.000 abitanti (secondo il censimento ISTAT al primo gennaio 2025), per gli interventi di cui all'articolo 2, comma 3, lettere **c)** e **d)**.

- LOCALIZZAZIONE, STATO ATTUALE, VINCOLISTICA

Localizzazione e caratteristiche dell'area

L'immobile oggetto dell'intervento è ubicato nel Lungomare Amerigo Vespucci nel centro urbano di Sant'Antioco, Comune dell'omonima isola nella Provincia del Sulcis Iglesiente. L'Isola di Sant'Antioco, collegata alla Sardegna da un istmo artificiale lungo circa 3 km, costituisce la quarta isola per estensione del Mediterraneo italiano, con una superficie di circa 109 km² e una popolazione di circa 11.000 abitanti.

Lo stabile si inserisce all'interno del complesso scolastico di via Bologna, in posizione facilmente raggiungibile e ben servita dal trasporto pubblico. L'edificio venne progettato nel 1976 e realizzato negli anni successivi per rispondere alle esigenze sportive della cittadinanza di allora.

Stato attuale dell'immobile

L'edificio si presenta strutturalmente "sano" ma necessita di una serie di opere utili al fine di renderlo adeguato agli utilizzi e alle sensibilità della società contemporanea. Il fabbricato ha uno scheletro portante in conglomerato cementizio armato con elementi ad arco a sostegno della volta con stesso materiale, le fondazioni a plinti isolati su pali. Le tamponature sono state realizzate in laterizio e gli infissi in alluminio anodizzato. I servizi igienici, per quanto in numero adeguato, sono totalmente inefficienti visti gli impianti idrico sanitari inefficienti e le finiture ammalorate. L'accessibilità al fabbricato da parte degli spettatori è garantita da due scalinate poste sui lati lunghi del fabbricato, questo non consente l'accesso alle persone con difficoltà motorie. Allo stesso tempo, una volta entrati nel fabbricato, non c'è la possibilità di percorrere il perimetro interno del fabbricato poiché lo scheletro portante termina ad una distanza di 27 cm dal muro di tamponamento e impedisce il passaggio sia delle persone normodotate che non.

Lo strato impermeabile di copertura (guaina a base di resine) è stato manutenzionato nel 2022 ma necessita di un intervento definitivo con materiali duraturi. L'impianto antincendio è inesistente e gli impianti di illuminazione agli ioduri metallici sono in parte non funzionanti e ormai inadeguati.

Il campo da gioco si presenta in buono stato, è stato oggetto di sostituzione della pavimentazione sportiva intorno al 2019.

Pianificazione urbanistica

L'immobile ricade in zona urbanizzata consolidata, classificata come zona omogenea di completamento residenziale (B), nella quale sono generalmente presenti le opere di urbanizzazione primaria e risulta definito il sistema viario.

Vincolistica

Il territorio del Comune di Sant'Antioco è interessato dalla presenza di diverse aree della Rete Natura 2000. In particolare, nel territorio comunale sono presenti le ZSC "Stagno di Santa Caterina" (ITB042223), "Punta Giunchera" (ITB042210), "Is Pruinis" (ITB042225) e "Serra is Tres Portus" (ITB042220), oltre alla ZPS "Isola di Sant'Antioco, Capo Sperone" (ITB043032). Tali siti sono stati designati ZSC con Decreto del Ministero dell'Ambiente del 7 aprile 2017.

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico, l'area di intervento ricade nel perimetro della dichiarazione di notevole interesse pubblico di parte del territorio comunale di Sant'Antioco, disposta con Decreto dell'Assessore Regionale alla Pubblica Istruzione (DAPI) TPUC n. 14 del 6 aprile 1990, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 50 del 28 febbraio 1991 – Supplemento Ordinario n. 18 – e nel BURAS. Il vincolo è oggi efficace ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Ne consegue che qualsiasi intervento di trasformazione dell'immobile è subordinato al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del medesimo Codice, ovvero, per gli interventi di lieve entità di cui al D.P.R. 31/2017, dell'autorizzazione paesaggistica semplificata.

Quanto ai vincoli ambientali, le ZSC e la ZPS sopra citate interessano porzioni extraurbane del territorio comunale e non interferiscono direttamente con l'immobile in progetto, ubicato nel tessuto urbano consolidato. Non si rileva, alla data del presente documento, la ricadenza dell'area in settori a pericolosità idraulica o geomorfologica ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) vigente, ancorché ne sia lambita, né la sussistenza di vincoli di interesse storico- artistico o archeologico direttamente gravanti sull'immobile.

In sintesi, il quadro vincolistico è caratterizzato dalla piena operatività del vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/2004, circostanza che impone di prevedere, nell'ambito dell'iter autorizzativo, i tempi necessari per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e il parere della Soprintendenza competente. La natura dell'intervento – riqualificazione di un edificio esistente, senza consumo di suolo e senza modifiche volumetriche significative – è tuttavia tale da non configurare criticità paesaggistiche di rilievo.

- FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento ha lo scopo di adeguare un fabbricato esistente per garantire gli usi contemporanei legati allo sport e garantire l'inclusione sia dal punto di vista sociale che dal punto di vista delle disabilità.

In particolare, il progetto mira a:

- recuperare e valorizzare un immobile pubblico attualmente utilizzato ma con criticità impiantistiche e di fruibilità, inserendolo in un circuito di servizi legati allo sport a beneficio della comunità, in coerenza con il principio di uso efficiente del patrimonio pubblico;
- realizzare spazi idonei per gli spettatori e agonisti o praticanti le attività sportive;
- garantire accessibilità universale e conformità alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la riqualificazione del palazzetto dello sport "Giacomo Cabras" situato nel Lungomare A. Vespucci a Sant'Antioco, con una superficie coperta di circa 1280 m² circa, al fine di renderlo idoneo ad ospitare le squadre di Basket, Volley, principalmente e con l'obiettivo di ospitare la ginnastica ritmica e calcetto come è avvenuto di recente.

L'intervento si articola nelle seguenti categorie di lavorazioni:

Interventi edili e impiantistici (circa € 695.000,00 comprensivi di oneri per la sicurezza):

- implementazione della copertura in pannelli di alluminio coibentato con posizionamento di lattoneria e scossaline, ove necessario;
- adeguamento delle facciate esterne con demolizione e ricostruzione in altra posizione al fine di consentire il passaggio delle sedie su ruote al perimetro interno;
- rifacimento totale corpo servizi igienici e spogliatoi compresi impianti elettrici e idrico sanitari e finiture superficiali;

- adeguamento dell'impianto elettrico e di illuminazione interna ed esterna;
- sostituzione di infissi e porte;
- realizzazione di rampe esterne per l'abbattimento barriere architettoniche
- realizzazione impianto antincendio e impianto fotovoltaico e solare termico per l'acqua calda sanitaria

Gli interventi sopra descritti hanno carattere indicativo e di indirizzo. Le soluzioni tecniche, le categorie di lavorazione e le relative quantità saranno oggetto di puntuale definizione e verifica in sede di progettazione di fattibilità tecnico-economica e di progettazione esecutiva, alla luce delle effettive condizioni dell'immobile, dei risultati delle indagini conoscitive e delle eventuali prescrizioni derivanti dall'iter autorizzativo. Le indicazioni contenute nel presente DIP non hanno pertanto carattere vincolante per il progettista, il quale opererà in piena autonomia tecnica, nei limiti delle risorse economiche disponibili e nel rispetto della normativa vigente e secondo le indicazioni e valutazioni fornite dal RUP.

- LIVELLI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE

Ai sensi dell'articolo 41 del D.Lgs. 36/2023, la progettazione in materia di lavori pubblici si articola secondo due livelli di successivi approfondimenti tecnici, in:

- a) Progetto di fattibilità tecnico – economica (PFTE);
- b) Progetto esecutivo (PE).

I due livelli progettuali costituiscono una suddivisione di contenuti progettuali che sono sviluppati progressivamente nell'ambito di un processo unitario senza soluzione di continuità, al fine di assicurare la coerenza della progettazione ai diversi livelli di elaborazione e la rispondenza al quadro esigenziale ovvero al presente documento di indirizzo alla progettazione.

L'allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 definisce i contenuti dei due livelli di progettazione.

Progetto di fattibilità tecnico – economica (Art.6 all. I.7 del D.Lgs. 36/2023)

Il PFTE è elaborato sulla base della valutazione delle caratteristiche del contesto nel quale si inseriscono i lavori, compatibilmente con le preesistenze anche di natura ambientale, paesaggistica e archeologica.

Durante la fase di progettazione di fattibilità tecnica ed economica dovranno essere svolte adeguate indagini e studi conoscitivi (morfologia, geologia, geotecnica, idrologia, idraulica, uso del suolo, destinazioni urbanistiche, valori paesistici, architettonici, storico-culturali, vincoli normativi, ecc.).

Il PFTE dovrà tenere conto, per quanto possibile, delle caratteristiche orografiche e morfologiche del contesto fisico di intervento, limitando ove ciò sia possibile le modifiche del naturale andamento del terreno salvaguardando, altresì, l'officiosità idraulica dei corsi d'acqua ove esistenti interferiti dall'opera.

Il PFTE, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell'intervento proposto è, in linea generale, fatta salva diversa disposizione in sede di redazione, composto dai seguenti elaborati e comunque da quelli specificatamente previsti dall'art. 6 e successivi dell'Allegato I.7 del D. Lgs.36/2023:

- a) relazione generale;
- b) relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;
- c) relazione di sostenibilità dell'opera;
- d) rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- e) elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate;
- f) computo estimativo dell'opera;
- g) quadro economico di progetto;
- h) cronoprogramma;
- i) piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza.
- j) piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti.

Progetto Esecutivo (Art.22 all. I.7 del D.Lgs. 36/2023)

Il progetto esecutivo, redatto in conformità al precedente livello di progettazione di fattibilità tecnico-economica, determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto con l'indicazione delle coperture finanziarie e il cronoprogramma coerente con quello del progetto di fattibilità tecnico-economica. Il progetto esecutivo deve essere sviluppato a un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato

in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto deve essere, altresì, corredato di apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, in relazione al ciclo di vita dell'opera stessa.

Il progetto esecutivo è redatto nel pieno rispetto delle prescrizioni dettate in sede di conferenza dei servizi, ovvero di ogni altro parere previsto dalla normativa vigente.

Il progetto esecutivo contiene la definizione finale di tutte le lavorazioni e, pertanto, descriverà compiutamente e in ogni particolare architettonico, strutturale e impiantistico, l'intervento da realizzare. Restano esclusi soltanto i piani operativi di cantiere, i piani di approvvigionamento, nonché i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisorie. Salva diversa determinazione della stazione appaltante, il progetto esecutivo, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell'intervento, sarà composto dai seguenti documenti:

- A. relazione generale;
- B. relazioni specialistiche;
- C. elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti, nonché, ove previsti, degli elaborati relativi alla mitigazione ambientale, alla compensazione ambientale, al ripristino e al miglioramento ambientale;
- D. calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;
- E. piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- F. aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- G. quadro di incidenza della manodopera;
- H. cronoprogramma;
- I. elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- J. computo metrico estimativo e quadro economico;
- K. schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- L. relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di riferimento, di cui al codice, ove applicabili;
- M. fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

È richiesta la valutazione e l'inserimento, ove ricorra il caso, dei Criteri Ambientali Minimi più pertinenti in ragione della natura dell'appalto. Di seguito si riporta il link dove è possibile consultare i CAM adottati dal Ministero della Transizione ecologica: <https://www.mite.gov.it/pagina/i-criteri-ambientali-minimi>

6 – INDICAZIONE PROCEDURA SCELTA DEL CONTRAENTE - LAVORI

Il contratto dei lavori sarà affidato secondo quanto statuito dall'art. 50 comma 1 lett. c), ovvero attraverso procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, ovvero secondo quanto successivamente definito dalla Stazione Appaltante. Il criterio di aggiudicazione è, ai sensi dell'art. 50 comma 4, quello del prezzo più basso. Il contratto potrà essere affidato a corpo o a misura a seconda della indicazione capitolati emergenti dalle precitate fasi progettuali. La stazione appaltante, previa verifica dei requisiti dell'aggiudicatario, si riserva la facoltà di procedere all'esecuzione anticipata del contratto.

7 – QUADRO AUTORIZZATIVO

In relazione alla natura dell'intervento – riqualificazione di un immobile esistente in ambito urbano consolidato, senza incremento volumetrico significativo – e tenuto conto della sussistenza del vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs. 42/2004 (DAPI TPUC n. 14 del 06/04/1990), dovranno essere acquisite le seguenti autorizzazioni, nulla-osta e pareri:

- autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, previo parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e Sud Sardegna, ovvero, per gli interventi rientranti nelle fattispecie di cui al D.P.R. 31/2017, autorizzazione paesaggistica semplificata;
- parere igienico-sanitario dell'ASL competente;
- conformità antincendio e SCIA antincendio ove prevista dal D.P.R. 151/2011;
- aggiornamento catastale e pratica di agibilità;
- ogni ulteriore autorizzazione che dovesse rendersi necessaria a seguito degli approfondimenti progettuali.

- STIMA SOMMARIA DI SPESA E SCHEMA DI QUADRO ECONOMICO PRESEUNTO DELL'OPERA

L'importo indicato nel presente Quadro Economico è da intendersi presuntivo e non preclude la possibilità di modifica da parte dei tecnici incaricati, ferme restando le considerazioni normative e tecniche conseguenti.

Il quadro economico è articolato conformemente all'art. 5, Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023

COMUNE DI SANT'ANTIOCO		
PROVINCIA DEL SULCIS IGLESIENTE		
PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL PALAZZETTO DELLO SPORT "GIACOMO CABRAS" (INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 3, C. 1, LETT. D) DEL DPR 380/2001) - CUP: D43I26000020005		
QUADRO ECONOMICO INTERVENTO		
IMPORTO TOTALE DELL'INTERVENTO		1.000.000,00 €
A.	Importo dei lavori a base d'asta	680.000,00 €
B.	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	15.000,00 €
Totale lavori e oneri della sicurezza		695.000,00 €
C.	Somme a disposizione per:	
C1	IVA sui lavori e oneri della sicurezza (10%)	69.500,00 €
C2	IRAP	945,20 €
C3	Quota parte incentivi per funzioni tecniche interne art. 45 c. 3 dlgs 36/2023	11.120,00 €
C4	Quota parte incentivi per funzioni tecniche interne art. art. 45 c. 4 dlgs 36/2023	2.780,00 €
C5	Imprevisti	18.435,79 €
C6	Fondo per accordi bonari art. 210 dlgs 36/2023	16.080,49 €
C7	Incarico tecnico per la progettazione FTE - esecutiva - CSP - CSE - DL - CRE	133.866,27 €
C8	Cassa previdenziale su incarico tecnico (4% di C7)	5.354,65 €
C9	Iva su incarico tecnico (22% di C7+C8)	30.628,60 €
C10	Spese tecniche COLLAUDO STATICO	5.000,00 €
C11	Cassa previdenziale sul collado statico	200,00 €
C12	Iva su COLLAUDO STATICO al 22%	1.144,00 €
C13	Spese Allacci, pareri enti terzi e Gestori servizi	5.000,00 €
C14	Accantonamento ANAC	445,00 €
C15	Spese per indagini geologiche e geotecniche e strutturali, collaudi	4.500,00 €
Totale somme a disposizione		305.000,00 €
TOTALE		1.000.000,00 €

- CRONOPROGRAMMA PROCEDURALE

Considerate le innumerevoli variabili che possono intervenire durante il procedimento amministrativo, il seguente schema è da ritenersi puramente presuntivo, non tenendo conto delle eventuali e successive necessità che dovessero presentarsi durante l'iter procedurale dell'intervento.

Avanzamento Procedurale	2026	2027	2028
Affidamento S.I.A.	giugno		
Approvazione PFTE	giugno		
Approvazione PE			
Procedura di gara			
Stipula contratto			
Inizio Lavori			
Ultimazione Lavori			
Collaudo			

- ULTERIORI INFORMAZIONI

Il beneficiario si riserva la facoltà, nell'ambito dell'importo complessivo autorizzato e previa autorizzazione dell'ente finanziatore, di destinare eventuali ribassi d'asta e ulteriori economie al miglioramento qualitativo dell'intervento, sempre nei limiti delle tipologie ammissibili.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, potranno essere previste le seguenti integrazioni:

- interventi di efficientamento energetico ulteriori rispetto a quelli già previsti nel progetto base;
- implementazioni impianti di energie rinnovabili.

Sant'Antioco, 12/06/2026

Il Responsabile Unico del Progetto

Ing. Elisa Dessì

(Documento firmato digitalmente)