



**COMUNE DI TALANA**  
**Provincia dell'Ogliastra**

**DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE**

**(All. I.7 SEZ.I art.3 D. lgs 36/2023)**

**L.R. n. 3 del 9 marzo 2022 "Legge di stabilità 2022", art. 15, commi 1, 2 e 3. Fondo progettazione degli Enti Locali. Servizi tecnici relativi al progetto di fattibilità tecnica ed economica ed esecutivo relativi a "Ristrutturazione edilizia di fabbricato volta alla realizzazione di un centro per gli anziani – Recupero del piano primo"**

## PREMESSA

Con la Legge di stabilità 2022 l'Assessore della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio ha previsto degli incentivi diretti a favorire con un fondo diretto la progettualità degli enti locali.

Essendo beneficiario di tale incentivo, nella misura di un importo pari a € 67.564,82, il comune di Talana ha individuato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 02/11/2023 gli indirizzi per la spendita del suddetto finanziamento indicando come prioritaria la progettazione del seguente intervento: "Ristrutturazione edilizia di fabbricato volta alla realizzazione di un centro per gli anziani" e a tal fine ha demandato al Responsabile dell'Area Tecnico Manutentiva gli adempimenti per procedere alla predisposizione degli atti necessari alla procedura di gara per l'affidamento del servizio di progettazione.

Il presente documento fornisce una informativa generale sull'ubicazione, sui vincoli, sul contesto e sulle esigenze strutturali e funzionali, nonché sui principi organizzativi e sui servizi che l'amministrazione intende realizzare presso la struttura oggetto della presente progettazione al fine di realizzare una struttura in grado di contribuire a soddisfare i principali bisogni sociosanitari e di vita degli anziani e non autosufficienti della comunità di Talana e in particolare:

- esigenze da soddisfare, obiettivi generali da perseguire e livelli prestazionali da raggiungere;
- requisiti tecnici che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente e al soddisfacimento delle esigenze anzidette;
- livelli della progettazione da sviluppare ed i relativi tempi di svolgimento;
- elaborati grafici e descrittivi da redigere;
- raccomandazioni per la progettazione, codici di pratica, procedure tecniche integrative o specifici standard tecnici che l'Ente intende porre a base della progettazione dell'intervento, ferme restando le regole e le norme tecniche vigenti da rispettare;
- stima dei costi e delle fonti di finanziamento e limiti finanziari da rispettare;
- sistema di realizzazione dell'intervento;
- procedura di scelta del contraente;
- criterio di aggiudicazione;
- tipologia di contratto individuata per la realizzazione dell'intervento;
- cronoprogramma di attuazione dell'intervento.

## STATO DI FATTO E VINCOLI

L'edificio oggetto dell'intervento è costituito da un complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica, entrambi sviluppati su due piani fuori terra, oltre a un'area esterna destinata a campo da gioco e alle relative pertinenze. Il complesso è ubicato in via Santa Maria Maddalena e, fino ad oggi, è stato destinato ad ospitare la Scuola Primaria.

Nell'ambito della riorganizzazione della rete scolastica comunale, la funzione didattica attualmente svolta nell'immobile è destinata a cessare a seguito della realizzazione di un unico polo scolastico presso l'edificio che attualmente ospita la Scuola Secondaria di I grado, ubicato in via Giuseppe Verdi. La conseguente dismissione dell'attuale plesso consentirà il recupero e la rifunzionalizzazione dell'immobile mediante gli interventi previsti dal presente progetto.

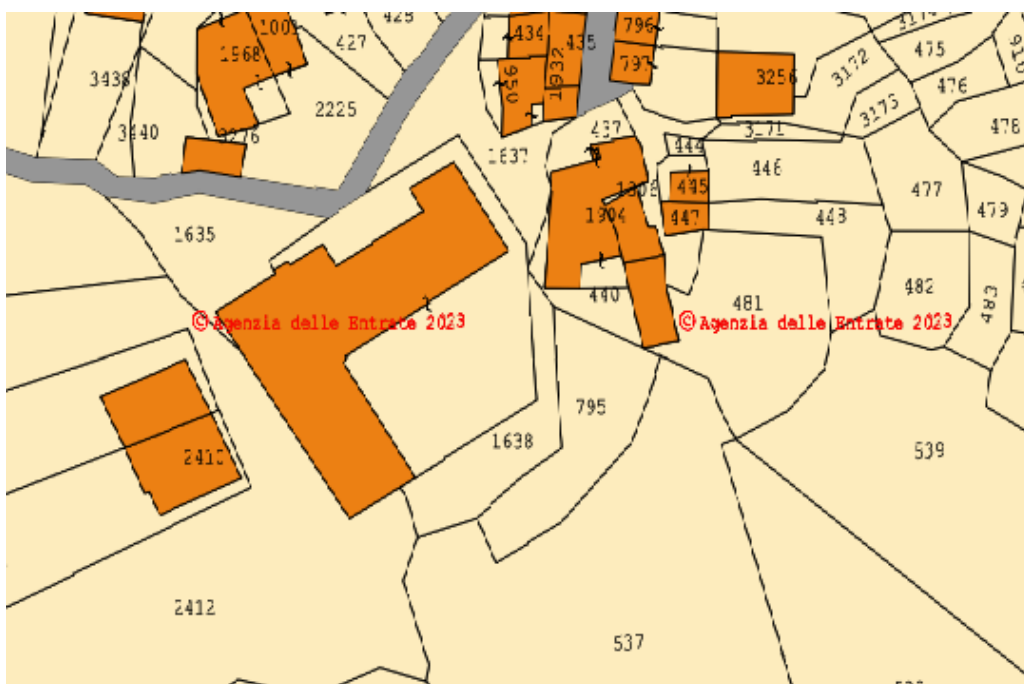
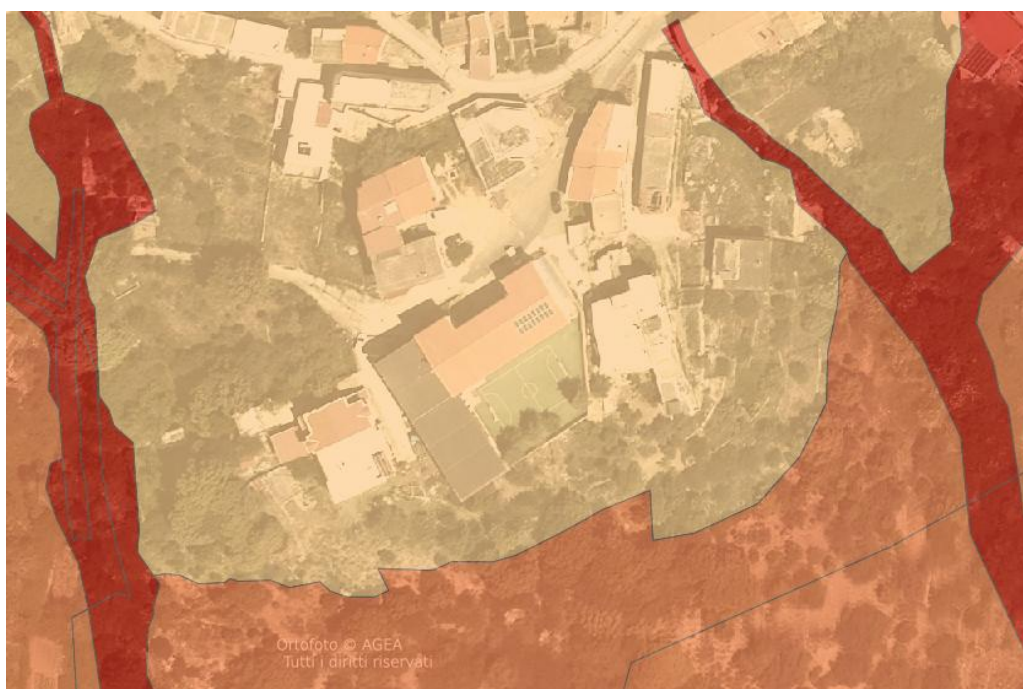
L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune al Foglio 10, mappale 1642, ed è classificato dal vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) in zona urbanistica S1, destinata ad attrezzature e servizi di interesse collettivo. La destinazione urbanistica risulta pertanto coerente con la natura dell'immobile e con gli interventi di riqualificazione previsti.

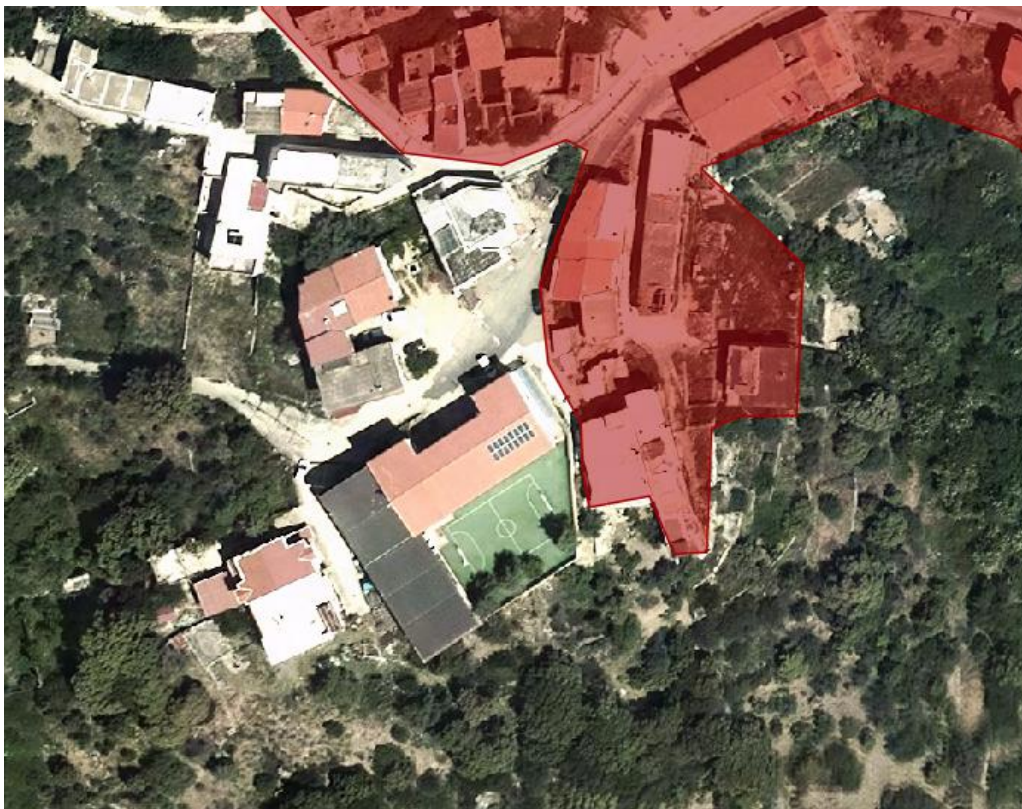
Sotto il profilo della pianificazione di bacino, il fabbricato ricade in un'area classificata Hg2 – Area a pericolosità geomorfologica media, ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI). In conformità alle disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI, l'intervento sarà pertanto corredato dallo studio di compatibilità geologica e geotecnica, finalizzato alla verifica delle condizioni di stabilità del sito e della compatibilità delle opere previste con il quadro di pericolosità esistente.

L'area di intervento non ricade all'interno del perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione, come individuato dagli strumenti urbanistici comunali, e pertanto non è soggetta alle specifiche prescrizioni previste per la tutela del patrimonio edilizio storico.

Il contesto urbano in cui si inserisce il fabbricato è caratterizzato dalla presenza prevalente di servizi pubblici, attrezzature collettive e tessuto residenziale consolidato. L'area risulta facilmente accessibile dalla viabilità comunale esistente ed è già dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, rete fognaria, pubblica illuminazione, rete elettrica e telecomunicazioni.

Gli interventi previsti dal presente progetto saranno realizzati nel rispetto della pianificazione urbanistica vigente, della normativa edilizia e delle disposizioni in materia di sicurezza, accessibilità, efficientamento energetico e sostenibilità ambientale, perseguendo l'obiettivo di valorizzare il patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero funzionale dell'immobile e l'adeguamento alle esigenze della nuova destinazione d'uso.





### **OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE**

L'intervento si inserisce nell'ambito delle strategie volte a rispondere ai mutamenti demografici in atto e, in particolare, alle crescenti esigenze connesse all'invecchiamento della popolazione e all'incremento delle condizioni di cronicità e non autosufficienza. In tale contesto, l'obiettivo progettuale è quello di realizzare una struttura socio-sanitaria innovativa, capace di superare il tradizionale modello della casa di riposo, attraverso la realizzazione di un Centro di Servizi multifunzionale, orientato all'integrazione tra assistenza, tutela della salute, promozione del benessere e inclusione sociale.

Il nuovo Centro di Servizi di Talana sarà configurato quale presidio territoriale di riferimento per l'erogazione di servizi residenziali, semiresidenziali e di supporto alla persona, destinati prevalentemente alla popolazione anziana non autosufficiente e ai soggetti in condizioni di fragilità. La struttura sarà progettata secondo criteri di flessibilità funzionale, accessibilità universale, sostenibilità ambientale e integrazione con il contesto territoriale, al fine di garantire un'elevata capacità di adattamento all'evoluzione dei bisogni assistenziali e socio-sanitari.

Nell'ambito del programma di riqualificazione della struttura, è già stato predisposto il progetto relativo alla rifunzionalizzazione del piano terra, che costituisce il primo stralcio funzionale dell'intervento complessivo. L'Amministrazione Comunale intende ora dare attuazione al completamento dell'opera originariamente programmata, mediante l'implementazione degli interventi necessari a rendere pienamente funzionale l'intero complesso, ampliando l'offerta dei servizi socio-assistenziali e socio-sanitari a favore della popolazione anziana del territorio.

In sede di progettazione del nuovo intervento dovrà essere effettuata una verifica tecnico-funzionale del progetto già predisposto per il piano terra, finalizzata ad accertarne la coerenza con le soluzioni distributive, impiantistiche e organizzative previste per il piano primo. Qualora emergano esigenze di coordinamento o integrazione tra i due livelli, dovranno essere previsti i necessari adeguamenti progettuali, edilizi e impiantistici, al fine di garantire l'unitarietà funzionale dell'intervento, la continuità dei percorsi assistenziali e il rispetto della normativa vigente.

A tal fine, il presente intervento è finalizzato alla realizzazione delle opere necessarie per il completamento del Centro di Servizi, con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- rifunzionalizzazione e adeguamento funzionale del piano primo, in coerenza con il modello organizzativo della struttura;
- realizzazione di nuovi posti letto, completi dei relativi servizi di supporto e degli spazi accessori previsti dalla normativa di settore;

- installazione di un impianto elevatore per garantire il collegamento verticale tra i diversi livelli dell'edificio e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- adeguamento degli impianti tecnologici, antincendio, elettrici, meccanici e speciali, nonché esecuzione delle opere edili necessarie al conseguimento della piena funzionalità dell'immobile;
- esecuzione di ogni ulteriore opera complementare e accessoria necessaria all'ottenimento delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente e all'accreditamento della struttura, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari, strutturali, impiantistici, di sicurezza e di accessibilità.

L'intervento consentirà di completare il processo di trasformazione dell'immobile in un moderno Centro di Servizi, configurato quale presidio territoriale integrato, aperto alla comunità e in grado di rispondere in maniera efficace ai bisogni assistenziali della popolazione anziana e delle persone fragili. La struttura metterà inoltre a disposizione spazi polifunzionali, aree verdi attrezzate e servizi collettivi destinati anche alla cittadinanza, promuovendo l'invecchiamento attivo, l'inclusione sociale e il rafforzamento della rete territoriale dei servizi, in coerenza con gli indirizzi della programmazione nazionale e regionale in materia di welfare di comunità e integrazione socio-sanitaria.

### **DISCIPLINA DI RIFERIMENTO**

La progettazione dell'intervento in oggetto andrà sviluppata nel pieno rispetto della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia di Lavori Pubblici, Ambiente, Sicurezza, regolamenti e norme tecniche di attuazione degli strumenti Comunali, nonché di tutte le prescrizioni di cui alla vigente normativa (tecnico e tecnico-amministrativa) riferibile alla tipologia e natura degli interventi stessi.

Nella progettazione e nella realizzazione dei lavori si dovrà inoltre tener conto dei vincoli comunitari, nazionali, regionali e comunali vigenti sul territorio interessato dai lavori.

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

- 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";
- D.Lgs.81/2008 "Norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro";
- D.Lgs.n. 152/2006, "Norme in materia ambientale";
- D.Lgs.380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia";
- D.M. 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade";
- D.M. 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali";
- D.Lgs. 30 aprile 1992 n.285 "Nuovo Codice della Strada" e successive modifiche;
- D.P.R. 16 dicembre 1992 n.495, Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada e successive modifiche;
- D.M. 11/03/1988: "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- R.D. 25/07/1904 n. 523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie";
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10.07.2006 e successive variazioni.
- Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF).
- Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) approvato con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 15/03/2016;
- Piano Paesaggistico Regionale;
- Piano Urbanistico Comunale del Comune di Talana e strumenti attuativi vigenti.

### **CONTENUTI E FASI PROGETTUALI DA SVILUPPARE E RELATIVI TEMPI DI SVOLGIMENTO**

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

- a) progetto di fattibilità tecnica - economica;
- b) progetto esecutivo.

Il **progetto di fattibilità tecnica** – economica dovrà contenere la valutazione delle caratteristiche del contesto nel quale andrà è inserito il fabbricato, andranno svolte adeguate indagini e studi conoscitivi (geologia, geotecnica, idrologia, idraulica, sismica, destinazioni urbanistiche, valori paesistici, architettonici, vincoli normativi, ecc.) anche avvalendosi di tecnologie di rilievo digitale finalizzate alla definizione di modelli informativi dell'esistente. Gli elaborati che andranno a comporre tale livello di progettazione sono:

- relazione generale;
- relazione Tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;
- rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- elaborati grafici (scale, piante, sezioni ecc. ecc.) delle opere, nelle scale adeguate,
- computo metrico estimativo;
- quadro economico di progetto;
- cronoprogramma;
- piano di sicurezza e di coordinamento, piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti;

e qualsiasi altro elaborato l'ufficio tecnico ritenga necessario alla corretta esecuzione dell'opera.

I tempi per l'espletamento del progetto di fattibilità tecnica ed economica ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. 36/2023 **60(SESSANTA) giorni naturali e consecutivi** decorrenti dalla comunicazione di affidamento del servizio che potrà avvenire anche in via d'urgenza nelle more della stipula del contratto;

Eventuali varianti o modifiche saranno predisposte entro i termini fissati dall'Ufficio tecnico della stazione appaltante in relazione all'impegno stimato quale necessario per la loro redazione.

Il **progetto esecutivo** dovrà essere redatto in conformità al precedente livello di progettazione individuando in 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 tecnica – economica. Il progetto deve avere un tale livello di definizione in modo da poter indentificare qualità, dimensione e prezzo. Il progetto deve anche essere corredata di un apposito piano di manutenzione delle sue parti, in relazione al ciclo di vita dell'opera stessa, coerente, ma a livello superiore, con quello del progetto di fattibilità tecnica – economica. Il progetto esecutivo, è composto dai seguenti documenti:

- relazione generale;
- relazioni specialistiche;
- elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti;
- calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;
- piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento;
- quadro di incidenza della manodopera;
- cronoprogramma;
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- computo metrico estimativo e quadro economico;
- schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

E qualsiasi altro elaborato l'ufficio tecnico ritenga necessario alla corretta esecuzione dell'opera.

I tempi per l'espletamento del progetto esecutivo ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. 36/2023 **20 (VENTI) giorni naturali e consecutivi** decorrenti dalla data di firma del contratto o, se antecedente, dalla data del verbale di avvio delle prestazioni;

Eventuali varianti o modifiche saranno predisposte entro i termini fissati dall'Ufficio tecnico della stazione appaltante in relazione all'impegno stimato quale necessario per la loro redazione.

## QUADRO ECONOMICO

| QUADRO ECONOMICO GENERALE                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 |  |  |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------------|
| SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA DI PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA, DEFINITIVA, ESECUTIVA, DIREZIONE LAVORI, CONTABILITÀ, CRE E SICUREZZA RELATIVA AI LAVORI DI “RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO VOLTA ALLA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO PER GLI ANZIANI – RECUPERO DEL PIANO PRIMO” |                                                                                 |  |  |              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                 |  |  |              |
| A) LAVORI PRINCIPALI                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                 |  |  |              |
| A1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | IMPORTO LAVORI                                                                  |  |  | € 400.000,00 |
| A2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | COMPENSO PER ONERI DELLA SICUREZZA                                              |  |  | € 16.000,00  |
| TOTALE COMPLESSIVO LAVORI                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 |  |  | € 416.000,00 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                 |  |  |              |
| B) SOMME A DISPOSIZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |  |  |              |
| B1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Spese tecniche progettazione (PFTE, ESEC, ), CSP                                |  |  | € 49.966,13  |
| B1.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Oneri cassa INARCASSA 4%                                                        |  |  | € 1.998,65   |
| B2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Spese tecniche Direzione Lavori, CSE, CRE...                                    |  |  | € 31.849,65  |
| B2.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Oneri cassa INARCASSA 4%                                                        |  |  | € 1.273,99   |
| B3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Geologo                                                                         |  |  | € 0,00       |
| B4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Oneri cassa EPAP 4%                                                             |  |  | € 0,00       |
| B5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Incentivi funzioni tecniche Art.45 del D.Lgs. 36/2023 - [2 % di A]              |  |  | € 8.320,00   |
| B6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Contributo A.N.A.C. (Lavori + Servizi tecnici)                                  |  |  | € 250,00     |
| B7)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Accordi bonari (0,5% di A)                                                      |  |  | € 2.080,00   |
| B8)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | I.V.A. (22% di (A1+A2))                                                         |  |  | € 91.520,00  |
| B9)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | I.V.A. (22% di (B1 e B1.1))                                                     |  |  | € 11.432,25  |
| B10)                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | I.V.A. (22% di (B2 e B2.1))                                                     |  |  | € 7.287,20   |
| B11)                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Imprevisti e accantonamenti (art. 5, comma 2 - Allegato I.7. del D.Lgs 36/2023) |  |  | € 28.022,14  |
| TOTALE COMPLESSIVO SOMME A DISPOSIZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |  |  | € 234.000,00 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                 |  |  |              |
| C) IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI E SOMME A DISPOSIZIONE                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                 |  |  | € 650.000,00 |

### MODALITÀ DI AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA

La progettazione di fattibilità tecnica ed economica, esecutiva, e gli studi specialistici oggetto del presente documento preliminare alla progettazione saranno affidati ai soggetti di cui all'articolo 66 del D.lgs. n. 36/2023 mediante la seguente procedura:

- art. 50 comma 1 lettera b del D.lgs. n. 36/2023. Affidamento diretto;

Le professionalità minime individuate per l'esecuzione dei servizi tecnici sono:

- Ingegnere/Architetto abilitato alla professione;
- Professionista incaricato per le prestazioni di coordinatore della sicurezza, abilitato ai sensi dell'art. 98 del D.lgs. 81/2008

Le due figure potranno essere previdenziali rivestite da un unico soggetto.

L'importo complessivo dei servizi tecnici è stato individuato sulla base delle disposizioni di cui al DM 17/06/2016, in € 81.815,78 oltre oneri, IVA di Legge e Spese e oneri accessori per un importo complessivo di € 128.217,08 e risulta ripartito come da seguente schema:

|                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Progetto di fattibilità tecnico-economica                                       | 24.582,47 € |
| Progettazione esecutiva                                                         | 15.390,43 € |
| Esecuzione dei lavori                                                           | 25.479,72 € |
| <hr/>                                                                           |             |
| Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\sum(V \times P \times G \times Q_i)$ | 65.452,62 € |
| <hr/>                                                                           |             |
| Spese e oneri accessori non superiori a (25,00% del CP)                         | 16.363,16 € |
| <hr/>                                                                           |             |
| Compenso totale                                                                 | 81.815,78 € |
| <hr/>                                                                           |             |

#### **MODALITÀ DI AFFIDAMENTO DELL'APPALTO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

I lavori oggetto del presente documento preliminare alla progettazione in caso degli interventi volti alla realizzazione del centro anziani per un importo complessivo pari a € 416.000,00, saranno affidati presumibilmente mediante la seguente procedura:

Procedura negoziata senza bando, art. 50 comma 1 lettera c) del D. Lgs. n. 36/2023, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per i lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1 milione di euro.

Talana 30.07.2026

IL RUP  
Rosita Carta



ROSITA CARTA  
30.07.2026 15:17:56  
GMT+02:00