

COMUNE DI SINISCOLA

PROVINCIA DI NUORO

P.I.A. NU 07

SARDEGNA CENTRALE

RIQUALIFICAZIONE BORGATA DI SANTA LUCIA



Documento Preliminare alla Progettazione

Dlgs n°163/2005 e degli art. 8, comma 1, lettera c) e 15, commi 4 e 5 del D.P.R. 554/1999

Il Responsabile unico del Procedimento

Ing. Efsio Pau

Siniscola lì Settembre 2008

INDICE

- a) Situazione iniziale
- b) Obiettivi generali da perseguire e strategie per raggiungerli
- c) Esigenze e bisogni da soddisfare
- d) Regole e norme da rispettare
- e) Vincoli di legge relativi al contesto in cui l'intervento è previsto
- f) Funzioni che dovrà svolgere l'intervento
- g) Requisiti tecnici da rispettare
- h) Impatti dell'opera sulle componenti ambientali
- i) Fasi di progettazione da sviluppare - sequenza logica - tempi di svolgimento
- j) Livelli di progettazione, elaborati grafici e descrittivi da redigere
- k) Limiti finanziari da rispettare e della stima dei costi e delle fonti di finanziamento
- l) Sistema di realizzazione da impiegare
- m) Cronoprogramma per la realizzazione dell'opera

ALLEGATI

a) Situazione iniziale

Localizzazione: Provincia di Nuoro – Comune di Siniscola

C.T.R. Tavola 483020
Foglio catastale n° 36 del comune censuario di Siniscola

L'ambito territoriale oggetto del presente studio è rappresentato dall'area insediativa della frazione con una estensione di 12 ha circa; ubicata lungo la fascia costiera del territorio Siniscolese nella punta omonima e che delimita a sud il grande arco del golfo de La Caletta.

La frazione nasce come agglomerato di case su un sito pianeggiante corrispondente alla punta di Santa Lucia a poche centinaia di metri da un asse di comunicazione di interesse regionale che è la S.S. N. 125 Orientale Sarda.

Topografia

La morfologia del territorio non presenta singolarità di rilievo, eccezione fatta per la straordinaria bellezza del paesaggio, del quale si argomenterà in seguito analizzandone con metodo le sue componenti. Peraltro l'area insediativa e le sue pertinenze risultano definite da un territorio prevalentemente pianeggiante; con le depressioni del piccolo stagno di Avidi, che si incontra prima di arrivare a Santa Lucia, nella parte terminale di un fondo valle.

Immediatamente a ridosso, in direzione sud, la formazione collinare di S'Arcaite col suo profilo regolare costituisce le specificità dello scenario paesaggistico.

La vegetazione

Il manto vegetale dell'area interessata rappresenta uno dei punti focali della progettazione e la sua conservazione uno degli obiettivi principali dello studio.

Tutta la fascia costiera, per una profondità media di 200 mt. da La Caletta a Capo Comino, è ricoperta da un fitto bosco di Pino marittimo ed Eucaliptus, messo a dimora verso gli anni '50.

Questo tipo di intervento, realizzato dall'Azienda Forestale Regionale, non ha coerenza alcuna con le essenze arboree tipiche della vegetazione locale. Originariamente, infatti, le specie arboree prevalenti erano le querce da sughero e da ghianda, il ginepro, gli olivastri; unitamente ai cespugli presenti nella macchia mediterranea sarda come il corbezzolo, il cisto, il mirto, il lentisco e lungo le rive del laghetto di Avidi, gli ontani.

NOTIZIE STORICHE

Testimonianze scritte sulla storia e sulla nascita della frazione di Santa Lucia si possono desumere dal libretto dell'avv. Giovanni Conteddu edito nel 1912, dal titolo "La spiaggia di Santa Lucia di Siniscola" che nell'ultimo capitolo a pag. 24 "Avanzi di antichità afferma:

- che durante la costruzione della casa del cap. Antonio Fenu nel 1908 e delle case adiacenti che delimitano ad ovest il piazzale posteriore della chiesa, mentre venivano eseguiti degli scavi sono venute alla luce le fondamenta di antiche costruzioni formate da pietrame misto a calce.

Inoltre aggiunge che altre fondazioni furono rinvenute nell'area racchiusa dalla spiaggia delle barche, la torre e la chiesa, e che dallo sviluppo di esse si comprendeva appartenessero a case di epoca romana.

- che negli anni successivi nell'intera regione furono rinvenuti ritrovamenti di vasi e terrecotte antiche, ed anche di altri manufatti edilizi che attestano l'esistenza di un insediamento stabile già nel periodo romano, come anche del porto ubicato appena a monte della spiaggia delle barche, del quale si ha notizia attraverso gli scritti del:
 - a) - Vitale nei suoi *Annales Sardiniae*, che parla di un *Portum Romanum Sanctes Luciae*.
 - b) - di Raffaello Roncioni nelle sue "Storie Pisane", che fa risalire all'anno 1003 uno sbarco di santa Lucia, dove catturò alcune imbarcazioni, e si spinse poi a fronteggiare e saccheggiare il borgo di Olbia.
 - c) - di Tola nel Codice Diplomatico della Sardegna, quando espone la Relazione della visita pastorale del legato pontificio Federico Visconti, Arcivescovo di Pisa, il quale il giorno 31 marzo 1263 sbarcò nel porto di Santa Lucia, proveniente da Olbia, per incontrarvi il vescovo di Galtelli ed il giudice Gallurese residente a Posada Don Giuffredo, e celebrò messa nella antica chiesetta di Santa Lucia.

Nel viaggio di ritorno nella penisola nello stesso documento si legge che l'arcivescovo Visconti sbarcò nuovamente nel porto suddetto, per recarsi a Galtelli a confermare l'elezione del nuovo Vescovo.

Della antica chiesetta di Santa Lucia si hanno riferimenti antichi anteriori all'anno 1000, e pare che sorgesse alcune decine di metri a nord-ovest di quella attuale, ivi costruita nel primo periodo della dominazione pisana.

Subì un ampliamento verso il 1300, data incisa su un architrave in ginepro, che secondo la versione dell'avvocato Conteddu, era sistemata nella porta d'ingresso della chiesa, prima che questa non andasse in completa rovina.

Altra citazione che documenta l'esistenza della chiesa si deve all'Angius (*Dizionario Geogr. del Casalis - voce Siniscola*), che dice testualmente: "Chiesa antichissima, posta nella sponda del seno, a ponente del promontorio e della torre del suo nome, presso la quale (chiesetta) trovansi vestige di antica popolazione".

Monumento rilevante di cui si hanno riferimenti storici e che ancora oggi si conserva è la torre di Santa Lucia, che come scrive il Mannu nella storia di Storia di Sardegna fu costruita per volere del re di Spagna Filippo II, deciso a seguito delle frequenti incursioni piratesche a realizzare su tutta la fascia costiera sarda una serie di torri di avvistamento e di difesa, soprattutto dei punti di sbarco, in aggiunta alle fortezze di Cagliari, Alghero e Castellaragonese; decisione che si concretizzò con una deliberazione del 1587, con l'istituzione dell'Ufficio del Commissario Generale di Artiglieria.

Ma la difesa e la sorveglianza del territorio era talmente sentita che la costruzione della Torre di Santa Lucia è anteriore al deliberato di Filippo II.

Da una nota informativa, conservata nell'Archivio di Stato di Torino, scritta al Vicerè dal Segretario della Regia Amministrazione delle Torri Don Francesco Rodriguez, risulta che la torre sia stata edificata a spese del Barone di Posada, il quale ne curava anche la manutenzione senza che vi fosse una convenzione con l'Amministrazione Viceregia; in quanto il medesimo aveva la concessione del diritto di ritenuta sulle merci che venivano imbarcate nel vicino porto. In data successiva al 1587, anno dell'istituzione dell'Ufficio Amministrazione delle Torri, essa passò in carica per il presidio e la manutenzione ordinaria alla suddetta Amministrazione, come risulta dalla relazione stilata nel 1755.

Notizia storica di una certa importanza, si deve alla Relazione sulle Torri del Litorale stilata dal Capitano Ingegnere Soleri per il Vicerè in data 18 Maggio 1755, il quale attesta:

- che le uniche esistenti nella costa nord - orientale dell'isola sono quelle di Santa Lucia, di Posada e di Longonsardo; ciò sta a dimostrare che la Torre di San Giovanni di Posada sia stata costruita successivamente.

Nella medesima relazione vengono sollecitate la riparazione immediata della Torre di Santa Lucia e la realizzazione di una nuova a Otiolo o Punta Pedrosa.

Si informa inoltre il Vicerè che i villaggi di Posada, Torpè e Lodè sono disponibili a costruire, mettendo a disposizione la propria manodopera, due torri nel territorio di Posada, da ubicare a Punta Pedrosa e Punta de Otiolu.

Mentre nel territorio di Siniscola, fà presente, la necessità di realizzarne una all'isola Rossa ed un'altra a Cala Ginepro.

LA NASCITA DELL'ODIerna FRAZIONE.

La decisione di dare impulso alla valorizzazione del sito di Santa Lucia si deve al Rev. Salvatore Casu e Antonio Martini, i quali nel 1878 stabilirono di costruire una nuova chiesa (quella attuale) di maggiori dimensioni e pregio architettonico, visto che quella esistente anche se ampliata, lasciata com'era all'incuria del tempo, era ormai andata in rovina. Nel 1908, sempre ad iniziativa dei suddetti, la nuova chiesa fu restaurata ed ampliata con la costruzione dell'abside; ottenendo come risultato un edificio dalle forme imponenti, per quei tempi.

La frequentazione di quei luoghi, da parte della popolazione di Siniscola, si deve alla tradizionale festa in onore di Santa Lucia, che finalmente poteva essere svolta in una chiesa adeguata e proporzionata alla devozione dei fedeli. Quale sede per il cerimoniale della festa, dirimpetto al lato nord della chiesa e parallelamente ad una ventina di metri a questa direzione, fu costruita una casa di due stanze su iniziativa dei cittadini sinisolesi Mele Agostino e Meloni Giacomo. Questa casa considerata di proprietà comunale, fu edificata secondo la testimonianza dell'avvocato Conteddu verso la fine del settecento, e dal momento che era abbastanza vicina alla spiaggia delle barche, utilizzata anche come dimora estiva. Segno questo che già nell'ottocento questa spiaggia era frequentata dai bagnanti.

Finché verso la fine dell'ottocento, e precisamente nel 1882, altri due cittadini di Siniscola (Luigi Trubbas e Salvatore Pinna) costruirono in adiacenza alla precedente due case costituite di un solo vano a piano terra. Poi di seguito a completare l'attuale schiera sul lato nord-ovest della chiesa ed in direzione della Torre sorsero altre due case costruite ad opera di Brais Giovanni e dell'avvocato Eugenio Marongiu, sempre di un solo vano.

Con dovizia di particolari l'avvocato Conteddu descrive la strutturazione edilizia del nuovo borgo, sostenendo che i cittadini di Siniscola scoprirono il piacere della villeggiatura in questa località, ed anche l'Amministrazione Comunale assecondò questa propensione, consentendo con apposite deliberazioni l'assegnazione di aree edificabili e della conseguente Concessione a costruire una casa ("con occupazione perpetua e gratuita del suolo comunale").

La cessione di tali aree da parte del Comune, che rimaneva proprietario del suolo; avveniva in regime "superfidiario" (una sorta di antica Concessione ad edificare con perpetuo usufrutto dell'immobile), i cui beneficiari potevano essere esclusivamente cittadini di Siniscola. Rileva ancora il Conteddu che a quest'azione dell'Amministrazione conseguì un "potente impulso all'edilizia", dal momento che i sinisolesi risposero con grande fervore di opere attratti " dal diletto di una amena villeggiatura congiunta alla utilità dei bagni marini".

In tempi immediatamente successivi, e precisamente tra il 1895 ed il 1902, venne iniziata un'altra schiera di case che delimitava a sud-ovest il piazzale della chiesa ed in direzione quasi ortogonale alla precedente; incominciò il signor Efisio Conteddu , padre dell'autore, cui seguì Giovanni Capita, il Capitano Antonio Fenu,

Giacomo Dalu e infine a completare la schiera in direzione nord il dottor Battista Conteddu, fratello dell'avvocato che edificò una casa di tre vani a pianterreno, sull'area di sedime e sulle rovine dell'antica chiesetta di Santa Lucia.

L'impianto definitivo dell'attuale chiesa, fù messo in atto tra il 1898 ed il 1900 con la costruzione delle cosiddette cumbessias, su iniziativa del predetto Efisio Conteddu e di alcune donne appartenenti ad una congregazione religiosa.

Si trattava di un loggiato ad archi, chiusi da portoni a doppio battente, addossato all'abside della chiesa, abbastanza capiente, perché nella ricorrenza della festività di Santa Lucia, ospitava il tradizionale e popolare banchetto; oltre a questo nel periodo estivo intere famiglie fra le meno abbienti vi soggiornavano dopo aver suddiviso con tendoni l'ampio spazio a disposizione.

Negli anni successivi al 1897, quasi parallelamente al lato sud della chiesa ed alla prima schiera di cui si è detto, se ne iniziò un'altra più lunga, che vedeva come promotori Battista Allegria, Fenu Giacomo, Gaudenzio Palomba, Nicola Congiu, Giulio Pileri, l'Avvocato Luigi Sanna, Salvatore Sini, Emanuele Carta, Giacomo Carzedda e Rev. don Francesco Porcu. Precisa l'Avvocato Conteddu che questa schiera presentava un'interruzione di continuità tra le case del Congiu e del Palomba, e che costituiva il passaggio per una via diretta verso sud-est.

Sospendendo per un momento l'elenco delle attività edificatorie del nucleo originario della frazione, l'autore si sofferma a fare una considerazione sull'impianto urbanistico del futuro borgo, magnifica le attrattive del piazzale tanto ampio e arioso, con al centro la chiesa, racchiuso su tre lati dai nuovi edifici e sullo sfondo ad est l'ampia vista del mare.

In verità l'Avvocato Conteddu aveva sicuramente ragione ad esaltare le bellezze dell'intera zona, ed a prevedere che con l'andare del tempo, "sarebbe diventata un centro abitato e forse una borgata di Siniscola.

Di seguito l'autore ritorna sulla descrizione delle ulteriori attività edificatorie messe in atto negli anni attorno al 1910, in cui venne costruita una nuova schiera di case quasi parallela a quella esistente sorta in direzione da nord-ovest a sud-est, poco distante a monte dell'abside della chiesa.

Quest'isolato costituì l'allineamento delle schiere susseguenti, che un decennio dopo, furono realizzate quasi ortogonalmente alla strada comunale per Siniscola.

Contemporaneamente, sempre verso il 1910, fù costruita qualche altra casa disposta su una seconda schiera nella direzione sud-est, rispetto al quadrilatero originario sorto attorno al piazzale della chiesa.

Erano case di una sola stanza a piano terra, che delimitavano un nuovo allineamento stradale, e precisamente la via che nella planimetria del Piano viene indicata come via Palermo.

L'esposizione dell'autore si ferma a questo punto, rendendo in ogni caso una preziosa testimonianza storica sulla nascita del nucleo originario di Santa Lucia.

Ma soprattutto di un certo rilievo è tutta la ricerca storica con documentata citazione delle fonti, dalla quale apprendiamo dell'esistenza del porto e di un villaggio di epoca romana situato di poco a monte dell'attuale spiaggia delle barche.

Infatti in quella zona ancora oggi è presente un blocco di granito circolare alto 1,20 mt., che doveva essere verosimilmente una pietra miliare o il basamento di una colonna romana. La ricerca storica ci dà inoltre riferimenti precisi sull'esistenza della chiesetta romanico-pisana (attorno all'anno 1000) e del successivo ampliamento (1300); come anche della Torre Aragonese costruita per iniziativa del barone di Posada attorno al 1560.

Analisi urbanistica

L'impianto urbanistico-edilizio della frazione è elementare: esso si protende verso il mare, con un asse veicolare primario ortogonale alla sua estensione che la collega con la S.S. N. 125-e termina racchiudendo ad anello la piazza della chiesa. A nord della piazza, l'antica torre aragonese.

Questi elementi architettonici costituiscono delle preesistenze di valore quasi monumentale; e sono la cerniera e l'elemento di connessione fra i due episodi edilizi più importanti del paese:

- a) l'insediamento più antico, dove risiedono la maggior parte degli abitanti. L'agglomerato di case si connota con delle schiere disposte a semicerchio attorno alla chiesa, che risulta essere il nucleo originario, e da schiere disposte a maglia ortogonale secondo la direzione est-ovest.

Per certi versi sembra si sia voluta imitare l'orditura degli insediamenti di epoca romana.

- b) il nuovo insediamento, che sorge nella parte opposta a quello più antico. Esso viene caratterizzato da un accorpamento di villette per residenze stagionali, che ha una sua entità ben precisa. Fra queste, una si distingue per un certo valore architettonico, essendo stata realizzata su progetto di Vico Magistretti.

Analisi edilizia

Il patrimonio edilizio esistente dell'agglomerato urbano evidenzia quasi esclusivamente due aspetti tipologici:

- a) le case a schiera, che, come già detto, costituiscono il tessuto predominante della parte più antica;
- b) la casa unifamiliare isolata, che troviamo quasi esclusivamente nella zona che si è confermata con destinazione a residenze stagionali. Un discorso a parte merita l'area in cui circa venti anni fa è stato realizzato un intervento di case Gescal, assegnate alle famiglie dei pescatori che operavano a Santa Lucia. Si tratta di un piccolo complesso di 7 fabbricati bifamiliari tutti a piano terra di scarso valore architettonico, che urbanisticamente non riesce a qualificare il contesto dell'area in cui è stato inserito, né ad allacciarsi mediante un discorso propositivo al preesistente.

L'area che il Piano Regolatore Generale definisce come zona insediativa, e classifica come zona A2 di interesse storico, sorge sul mare a ridosso di una vasta area pinetata.

La zona A2, nel caso specifico, è circondata oltre che dalla zona H4, che comprende tutta la fascia a sud della strada comunale, anche dalla zona F9, dove è in attività il camping comunale, che si estende a nord della traversa fino quasi alla spiaggia.

b) Obiettivi generali da perseguire e strategie per raggiungerli

L'obiettivo è il rafforzamento e la valorizzazione dell'offerta turistica culturale, ambientale e delle risorse territoriali, attraverso luoghi di attrazione non solo nelle aree geografiche d'eccellenza, ma anche nei centri urbani minori ed il recupero del patrimonio edilizio esistente a supporto delle attività di gestione del Sito e delle attività compatibili.

L'opera si inserisce nell'ambito dei programmi e propositi di valorizzazione del patrimonio costiero e ambientale, intrapresi dall'Amm.ne Comunale di Siniscola. Infatti, con la convergenza sia di interventi pianificatori di vasta scala che localizzati nel territorio è prevista la salvaguardia e l'utilizzo compatibile del non comune patrimonio ambientale di Siniscola, in larga parte integro ed incontaminato. Pertanto, è intento dell'Amm.ne Comunale di Siniscola intraprendere un'azione di recupero e riutilizzo delle varie aree di Santa Lucia, per consentirne la fruizione pubblica compatibilmente con le esigenze di tutela del sito e degli edifici storici presenti.

La descrizione particolareggiata di questi interventi in sede di D.P.P., deve essere considerata come una "traccia" per evincere le varie esigenze cui l'Amministrazione Comunale intende dare risposte, ma non deve essere considerata rigidamente vincolante ai fini di promuovere nuove e diverse soluzioni progettuali, purché con le medesime finalità.

c) Esigenze e bisogni da soddisfare:

Il progetto dovrà contenere la proposizione di alcune ipotesi tecnico strutturali che analizzino e prospettino soluzioni progettuali con caratteristiche tradizionali in relazione agli studi più avanzati nel settore.

d) Regole e norme da rispettare:

Norme Particolari:

- Leggi Regionali in materia da parte della R.A.S.
- L.R. n°8 del 25/11/2004
- Dlgs n°42/2004
- PPR approvato con deliberazione di G.R. N.36/7 del 05/09/2006
- LR n°5-2007.

In relazione sia alle opere da eseguire che alla finalità da raggiungere con gli interventi si reputa necessario che vengano osservate tutte le norme inerenti :

- agli impianti tecnologici da installare o già presenti;
- le normative CEI – UNI - CNR;
- le normative di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- le normative di abbattimento delle barriere architettoniche;
- le normative di prevenzione incendi;
- le normative sul risparmio energetico;
- la sicurezza dei cantieri con particolare osservanza del D.Lgs. 81/2008;

Il progetto dovrà essere redatto secondo le indicazioni del Dlgs n°163/2005 (Nuovo codice dei contratti pubblici relativo a lavori, servizi e forniture un attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE) e del DPR 554 /99 al fine di acquisire tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente.

Nella stesura del preventivo sommario e del computo metrico estimativo, dovranno essere applicati, per quanto possibile, i prezzi previsti dal prezzario regionale della Regione Sardegna per opere e lavori pubblici, in alternativa si svilupperanno analisi sulla base dei normali prezzi praticati sul territorio.

e) Vincoli di legge relativi al contesto in cui l'intervento è previsto ed autorizzazioni da richiedere:

Norme del Piano Regolatore Generale del Comune di SINISCOLA (Nu)

L'area su cui sorge il complesso è individuata nell'ambito del PRG come zona A2.

Norme del Piano Particolareggiato della zona Omogena "A2"

Norme di carattere paesistico ambientale

L'intervento deve essere sottoposto ai sensi della LR.n°8 del 2004 – art.7 all'approvazione della G.R.. e in conformità alle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale ;

Approvazione del progetto da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio (U.T.P.) istituito presso L'Assessorato enti locali e Urbanistica della Regione Sardegna a Nuoro e da parte del soprintendenza BB.AA.SS.

f) Funzioni che dovrà svolgere l'intervento:

In sintonia con gli intenti dell'Amm.ne Comunale di Siniscola e in considerazione dell'importanza del sito sia dal punto di vista ambientale che di "memoria storica" si ritiene doveroso procedere alla sua valorizzazione con un attento intervento di carattere conservativo e di salvaguardia ambientale.

Il progetto inoltre dovrà necessariamente prevedere la riqualificazione della Borgata marina e dovrà prevedere principalmente i seguenti interventi:

- a) Riqualificazione della cosiddetta passeggiata a mare con interventi anche di consolidamento del murglione fronte mare;
- b) Dotazione di aree di sosta nelle aree marginali alla borgata;
- c) Riqualificazione delle aree e degli spazi interni alla Borgata;
- d) Creazione di aree di interfaccia fra la spiaggia posta a nord e la zona degli scogli posta a sud;

L'Amministrazione Comunale intende eseguire una serie di opere finalizzate a:

- 1) Migliorare la fruibilità degli spazi;
- 2) Migliorare l'igiene e la sicurezza degli ambienti;

In particolare dovranno essere presi in considerazione

- l' inserimento nel contesto Ambientale.
- le connessioni con la viabilità esistente per eventuali interventi di emergenza
- attendibilità del preventivo dei costi proposto
- costi di gestione e facilità di manutenzione delle strutture proposte
- tempi di realizzazione previsti per le opere

g) Requisiti tecnici da rispettare:

La realizzazione dell'opera avrà come fine fondamentale la realizzazione di un intervento di qualità e tecnicamente valido, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione.

La realizzazione dell'opera sarà informata, tra l'altro, a principi di minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo utilizzo delle risorse impegnate dall'intervento e di massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

h) Impatti dell'opera sulle componenti ambientali:

Sono ipotizzabili impatti delle opere sulle componenti ambientali, e pertanto, in sede di progettazione definitiva verrà certificata la loro compatibilità.

A tal fine si dovrà redigere uno Studio di inserimento ambientale da sottoporre all'UTP ed eventualmente uniformarsi alle indicazioni in tal senso.

Tutto il progetto sarà supportato da presentazioni grafiche a mezzo di Simulazioni fotorealistiche a colori, realizzate a mano, o preferibilmente con i Software più diffusi in materia.

i) Fasi di progettazione da sviluppare - sequenza logica - tempi di svolgimento:

Le fasi di progettazione saranno articolate in preliminare, definitiva ed esecutiva ai sensi dell'art. 93 del DLGS n°163/2005.

I tempi previsti per la consegna degli elaborati progettuali sono di 120 giorni così suddivisi:

- progetto Preliminare - 30 (trenta) Giorni naturali, consecutivi e continui
- progetto definitivo - 60 (trenta) Giorni naturali, consecutivi e continui
- progetto esecutivo - 30 (sessanta) Giorni naturali, consecutivi e continui

Il conteggio dei mesi avverrà dalle date di sottoscrizione del contratto di affidamento incarico e di approvazione dei livelli di progettazione successivi (per il definitivo il conteggio verrà effettuato dall'approvazione del preliminare e così via).

In particolare si stabilisce che l'appalto dei lavori dovrà essere esperito entro 30 gg dall'approvazione del progetto esecutivo.

La prestazione professionale deve comprendere anche tutta l'attività necessaria per l'accoglimento dei pareri, delle autorizzazioni e degli eventuali nulla osta presso gli Enti competenti al fine dell'approvazione del progetto nelle varie fasi.

La prestazione sarà comprensiva dell'attività di correlazione con il Comune di Siniscola, nonché con gli altri Enti eventualmente coinvolti per rendere completa l'opera in tutti gli aspetti che intervengono nella realizzazione della stessa.

Tutti gli elaborati del progetto dovranno essere sottoscritti da un tecnico abilitato che assumerà la funzione di responsabile e coordinatore della progettazione nel suo insieme: a detto tecnico compete anche la responsabilità della redazione di tutte le relazioni specialistiche di progetto,

Dalle verifiche effettuate ai sensi 91 del DLGS n°163/2005, nonché dell'art.8, comma 1, lettera d) del D.P.R. 554/1999, è stata accertata la ricorrenza delle condizioni per le quali l'attività di progettazione (preliminare, definitiva ed esecutiva) può essere esternalizzata:

- carenza in organico di personale tecnico e con professionalità specifica richiesta dal tipo di progettazione;
- difficoltà di rispettare i tempi della programmazione dei lavori;
- difficoltà di svolgere le funzioni di istituto;
- Lavori di speciale complessità (art , comma 1, lettera h) regolamento D.P.R. 554/99);

L'importo presunto dei lavori da realizzare è stimato in **€. 1.800.000,00 + oneri sicurezza**, e si compone delle seguenti classi e categorie di lavori, individuate ai sensi dell'art. 14, della legge n. 143/49:

- Opere (classe I cat.d)	Euro 800.000,00
- Opere (classe 6 cat.a)	Euro 800.000,00
- Opere (classe III cat.c)	Euro 200.000,00

L'importo presunto delle competenze professionali (al netto del contributo Inarcassa e dell'IVA) relative alle prestazioni richieste, posto a base di gara, è di **€. 201.120,84** che corrisponde al corrispettivo totale presunto previsto per i servizi complessivi di architettura ed ingegneria al fine di individuare la fascia di importo in cui gli stessi vanno a collocarsi e di conseguenza, le rispettive procedure di aggiudicazione.

L'importo delle singole prestazioni, al netto dell'I.V.A., degli oneri previdenziali e del ribasso del 20% ai sensi dell'art.4 della Legge n°155/89, è di seguito riportato

Importo lavori:	€ 800 000,00
Classe dei lavori I	
Categoria dei lavori d	
Progettazione e/o Direzione lavori	
Aliquota % Tab. A	9,2414%
Aliquota % Tab. B	100,00%
Aliquota % Tab. B1	2,00%
Riduzioni	20,00%
Onorario base	€ 60 327,96
Spese Forfettizzate (o documentate)	29,77% <u>€ 17 958,21</u>
Sub-totale netto (Progett. e/o Direz. Lavori)	€ 78 286,17
Prestazioni in materia di sicurezza	
Onorario base	€ 24 840,92
Incrementi	€ -
Maggiorazioni	€ 1 242,05
Spese Forfettizzate (o documentate)	29,77% <u>€ 7 394,56</u>
Sub-totale netto (Sicurezza)	€ 33 477,53

Totale netto € **111 763,70**

Importo lavori: € 800 000,00
Classe dei lavori VI
Categoria dei lavori a

Progettazione e/o Direzione lavori

Aliquota % Tab. A	4,2483%	
Aliquota % Tab. B	100,00%	
Aliquota % Tab. B1	3,00%	
Riduzioni	20,00%	
Onorario base		€ 28 004,93
Spese Forfetizzate (o documentate)	29,77%	€ <u>8 336,41</u>
Sub-totale netto (Progett. e/o Direz. Lavori)		€ 36 341,34

Prestazioni in materia di sicurezza

Onorario base		€ 11 419,49
Incrementi		€ -
Maggiorazioni		€ 570,97
Spese Forfetizzate (o documentate)	29,77%	€ <u>3 399,31</u>
Sub-totale netto (Sicurezza)		€ 15 389,77

Totale netto € **51 731,11**

Importo lavori: € 200 000,00
Classe dei lavori III
Categoria dei lavori c

Progettazione e/o Direzione lavori

Aliquota % Tab. A	12,3435%	
Aliquota % Tab. B	100,00%	
Aliquota % Tab. B1	3,00%	
Riduzioni	20,00%	
Onorario base		€ 20 342,05
Spese Forfetizzate (o documentate)	29,94%	€ <u>6 090,80</u>
Sub-totale netto (Progett. e/o Direz. Lavori)		€ 26 432,85

Prestazioni in materia di sicurezza

Onorario base		€ 8 294,82
Incrementi		€ -
Maggiorazioni		€ 414,74
Spese Forfetizzate (o documentate)	29,94%	€ <u>2 483,63</u>
Sub-totale netto (Sicurezza)		€ 11 193,18

Totale netto € **37 626,03**

J) Livelli di progettazione, elaborati grafici e descrittivi da redigere:

Documenti componenti il progetto preliminare (Artt. 18 – 23 Regolamento) :

- a) relazione illustrativa;
- b) relazione tecnica;
- c) studio di prefattibilità ambientale;
- d) indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari;
- e) planimetria generale e schemi grafici con rilievo dei manufatti;
- f) prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- g) calcolo sommario della spesa.

Documenti componenti il progetto definitivo (Artt. 25 – 34 Regolamento) :

- a) relazione descrittiva;
- b) relazioni geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, sismica;
- c) relazioni tecniche specialistiche;
- d) rilievi planoaltimetrici e studio di inserimento urbanistico;
- e) elaborati grafici;
- f) studio di impatto ambientale ovvero studio di fattibilità ambientale ovvero studio di inserimento ambientale;
- g) calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
- h) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- i) piano particellare di esproprio;
- l) computo metrico estimativo;
- m) quadro economico.

Documenti componenti il progetto esecutivo (Art. 35 – 45 Regolamento):

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- e) piani di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) piani di sicurezza e di coordinamento;
- g) computo metrico estimativo definitivo e quadro economico;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- l) quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera per le diverse categorie di cui si compone l'opera o il lavoro;
- m) schema di contratto e capitolato speciale di appalto

Quanto sopra riportato rappresenta il contenuto minimo, che potrà essere integrato da ulteriori richieste ed esigenze in sede di Bando di Gara per l'affidamento dei Servizi di Ingegneria ed Architettura richiesti.

k) Limiti finanziari da rispettare e della stima dei costi e delle fonti di finanziamento:

È previsto un importo complessivo di €. 2.500.000,00 comprensivo di IVA, spese tecniche, ed imprevisti oltreché degli oneri di sicurezza.

Il finanziamento dell'opera deriva dall'attuazione dei "Programmi Integrati d'Area "-ex. L.R. 14/98- PIA NU 07.028 -SARDEGNA CENTRALE INIZIATIVE PRODUTTIVE , come meglio definite dalle Delibere di Giunta Regionale n°52/36 del 28-12-1999 e n° 42/31 del 04-12-2001 e n°23/25 del 16/04/2008;

Il quadro economico presunto per la realizzazione dell'opera è il seguente:

A LAVORI			EURO
1	OPERE		€ 800 000,00
2	OPERE STRADALI		€ 800 000,00
3	IMPIANTI		€ 200 000,00
A.1	IMPORTO DEI LAVORI		€ 1 800 000,00
3	oneri per sicurezza (In fase di redazione del progetto dovranno essere determinati in modo analitico)	3%	€ 45 000,00
A.2	IMPORTO DEI LAVORI DA APPALTARE (A.1+3)		€ 1 845 000,00
<hr/>			
B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
B.1	IMPREVISTI	4,0%	€ 73 800,00
B.2	SPESE TECNICHE (comprehensive di rimborso spese e ribasso del 20% ai sensi dell'art.4 della L.155/89)	TOTALE	€ 201 120,84
B.2.1	progettazione (definitiva ed esecutiva)		
	direzione lavori - contabilità ecc.		
	coordinamento sicurezza IN FASE ESECUTIVA		
		totale	€ 201 120,84
B.2.2	ELABORAZIONE STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE E STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE	totale	€ 0,00
B.2.3	PRESTAZIONI ACCESSORIE E SPESE VARIE	totale	€ 0,00
B.2.4	SPESE VARIE (INARCASSA ecc.)	totale	€ 4 022,42
B.3	IVA spese tecniche (20% di B.2+B.2.4)		€ 41 028,65
B.4	IVA sui Lavori (10% di A.2)		€ 184 500,00
B.5	INCENTIVI ART.92 DLGS n.163/2005 (2% di A.1)		€ 36 900,00
B.6	Spese per attività di consulenza o di supporto		€ 20 000,00
B.7	Spese per commissioni giudicatrici		€ 10 000,00
B.8	Accertamenti di laboratorio, verifiche, collaudi		€ 20 000,00
B.9	SPESE VARIE (PUBBLICITA' ECC..)		€ 9 500,00
B.10	FONDO PER ACCORDI BONARI	3%	€ 54 000,00
B.11	ARROTONDAMENTI		€ 128,09
	<i>totale somme a disposizione dell'amministrazione</i>		€ 655 000,00
<hr/>			
IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO (A.2 + B)			€ 2 500 000,00

I) Sistema di realizzazione da impiegare:

- 1) Per la scelta del Progettista (Preliminare, Definitivo, Esecutivo, Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione):

Si farà ricorso al Sistema del pubblico incanto, con le procedure previste dal Dlgs n°163/2005 dal D.P.R.n°554/99 e dalla LR n°5/2007, al fine di sviluppare un confronto di più proposte, progetti che offrano la migliore combinazione qualità – costo per la realizzazione delle opere funzionali, con linee architettoniche dai contenuti essenziali, finalizzate a recuperare, ampliare ed ammodernare un luogo rappresentativo del paese.

- 2) Per la scelta dell'Esecutore:

Quale procedura di scelta del contraente, l'appalto dei lavori verrà affidato mediante asta pubblica o licitazione privata.

Il contratto sarà stipulato a corpo ai sensi dell'art.53 del dlgs n°163/2005.

m) Cronoprogramma per la realizzazione dell'opera

I tempi di realizzazione dell'intervento sono i seguenti:

Per affidamento dell'incarico professionale dalla pubblicazione del bando: 1 mesi

Per la realizzazione delle fasi progettuali 6 mesi

(preliminare, definitiva, esecutiva):

Per l'espletamento delle procedure d'appalto dei lavori: 3 mesi

Per l'esecuzione dei lavori/collauda 24 mesi

TEMPO TOTALE PREVISTO 34 mesi

ALLEGATI

Al presente documento preliminare si allega la seguente documentazione:

- Aerofogrammetria;
- Tavole "Costeras"

Siniscola li Ottobre 2008

Il Responsabile Unico del Procedimento
Dr.Ing.Efisio Pau