

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 - 1 - Riqualificazione del sito storico-archeologico di San Teodoro e delle chiese di San Nicola e San Salvatore da realizzarsi nel Comune di Simaxis.**

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

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

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

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

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

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

- DLgs n. 36/2023 e allegati (codice dei contratti);
- DLgs n. 81/2008 (Testo Unico sicurezza sui luoghi di lavoro);

- Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D.Lgs. 42/2004;
- Norme tecniche per le costruzioni, approvate con D.M. 17/01/2018;
- Piano di Assetto Idrogeologico, approvato con Decreto Presidente RAS n°67 del 10/07/2006

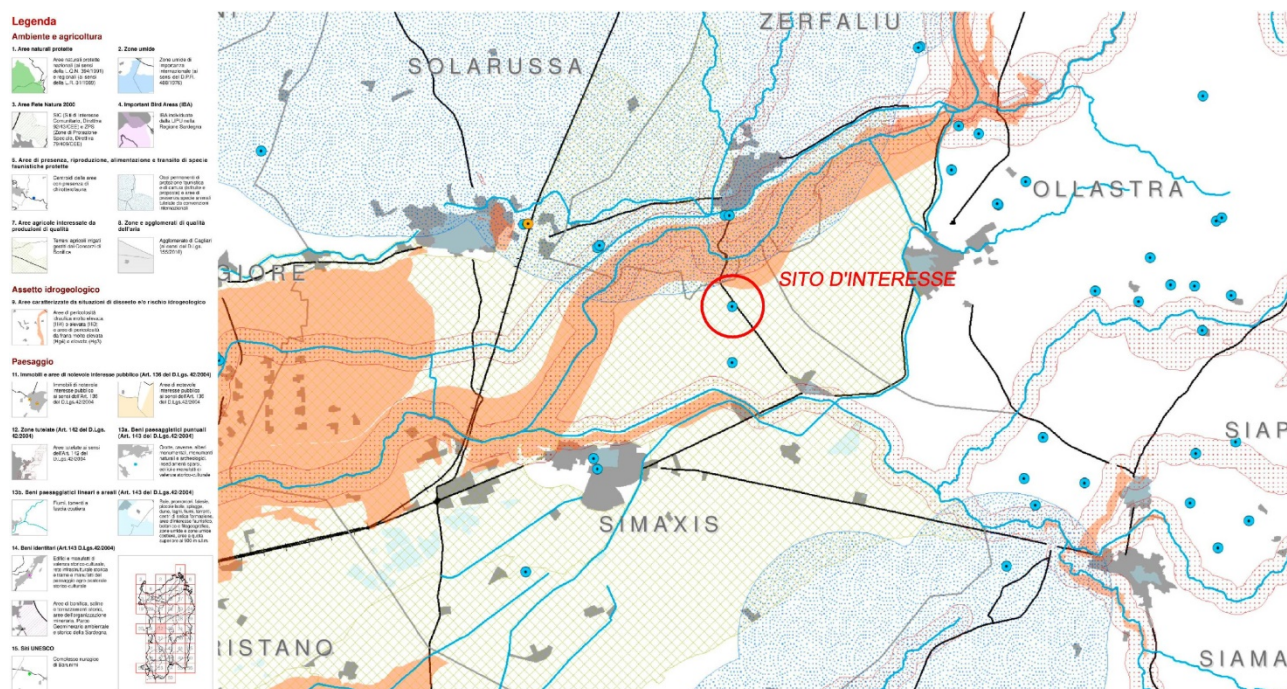
DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'area oggetto d'intervento è sede del sito storico - archeologico di San Teodoro in cui sono presenti l'ex chiesa di San Nicola di Myra e della chiesa bizantina di San Salvatore.

Tal insediamento facente parte del villaggio abbandonato di Congiu, si trova in agro di Simaxis, nel Campidano di Oristano, dove fu trasferito, fra il 1917 e il 1924, a causa dei lavori di sistemazione dell'invaso del Tirso. Tali rovine richiamano i culti della cristianità orientale.

L'area di intervento ricade catastalmente nel Comune di Simaxis, il sito oggetto di intervento, urbanisticamente, ricade in zona territoriale omogenea (ZTO) E (Agricola), per il quale non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) sottoposto alla disciplina per le aree di pericolosità idraulica media (Hi2) e (Hi1), e alla disciplina a tutela dei beni paesaggistici denominati: Ruderì Di San Nicola Di Mira, BPBUR_9389, e dalla chiesta di San Salvatore.

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO



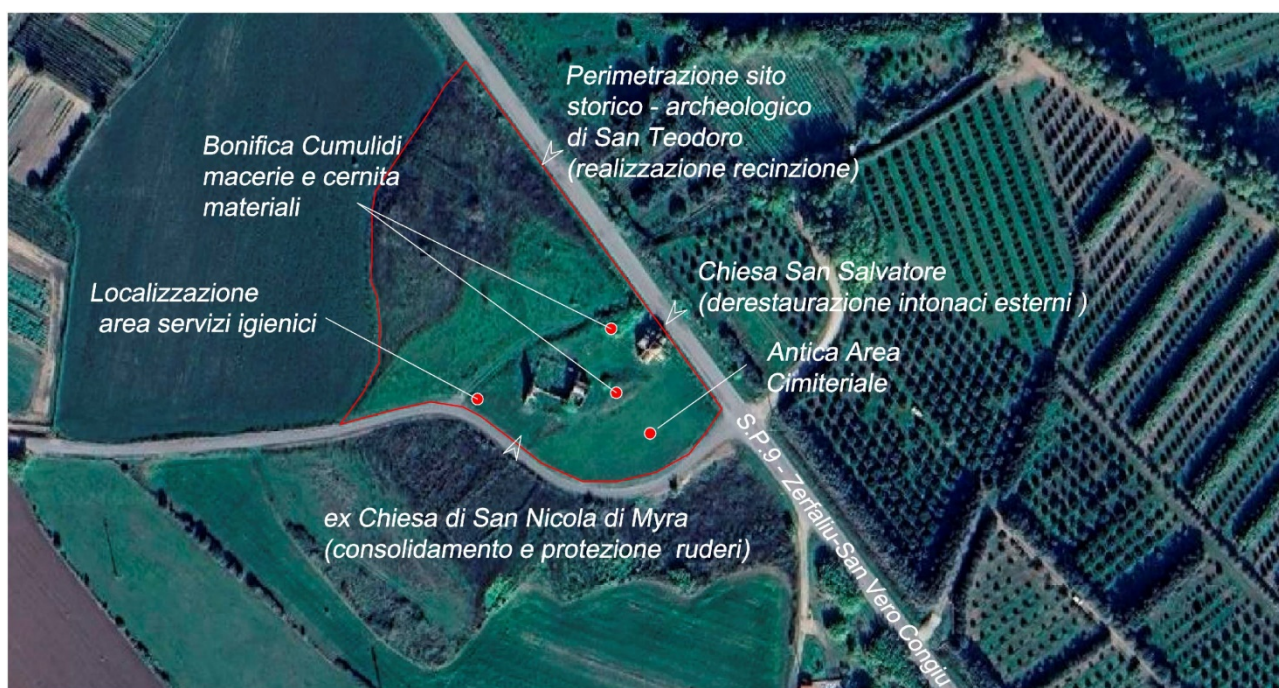
AMBITO D'INTERVENTO



AMBITO D'INTERVENTO DI DETTAGLIO (1)



AMBITO D'INTERVENTO DI DETTAGLIO (2)



OBIETTIVI PROGETTUALI.

Il presente intervento si propone di riqualificare il sito storico-archeologico di San Teodoro e delle chiese di San Nicola e San Salvatore, facente parte del villaggio abbandonato di Congiù, in agro di Simaxis, nel dettaglio si prevede che siano realizzati i seguenti interventi:

1. La derestaurazione degli intonaci esterni della chiesetta bizantina di San Salvatore per complessivi 210 mq realizzati negli anni '70, che rendono impossibile la lettura storico-archeologica del monumento, le superfici trattate, previa spazzolatura e consolidamento, verranno lasciate a faccia vista al fine di evidenziare la struttura muraria esistente.
2. La realizzazione di una recinzione in rete metallica h=2.00 m su paletti in ferro zincato per tutta l'area archeologica di San Teodoro di proprietà del Comune, per una perimetrazione complessiva di 400 m compreso cancelli di accesso .
3. Lo sbancamento dei cumuli di macerie presenti nei pressi delle due chiese di San Salvatore e San Nicola di Myra, nonché la cernita dei materiali appartenenti alle stesse, per un volume stimato di circa 300 mc.
4. Il consolidamento del rudere della ex chiesa di San Nicola di Myra e realizzazione di una struttura leggera poggiata, che ne preservi l'integrità senza comprometterne la lettura storico-archeologica e paesaggistica.
5. La realizzazione di percorsi per rendere fruibile, ai visitatori, i vari siti oggetto di intervento.
6. La realizzazione dell'illuminazione esterna del sito, in particolare, delle strutture leggere a protezione dei ruderi e del connettivo viario, tale illuminazione sarà di tipo permanentemente per tutta la durata notturna, tale impostazione illuminotecnica dovrà evidenziare gli scorci visivi attraverso i monumenti non accessibili da perimetrazione, ma visibili dal percorso e alcune parti interne alle emergenze archeologiche che si devono trovare già accese al momento dell'ingresso dei visitatori per consentirne l'accesso in sicurezza.
7. La realizzazione dei servizi igienici, in struttura di abete lamellare colorazione legno naturale,

costituiti da moduli prefabbricati dotati di impianti e fossa di accumulo a svuotamento periodico da ditta autorizzata.

8. L'istallazione della cartellonistica descrittiva del sito da realizzarsi in seno alle attività di Marketing previste con la promozione territoriale.

Tutte le attività di progettazione dovranno essere conformi alle direttive disposte dalla Soprintendenza ai beni culturali, la quale ha già segnalato al Comune di Simaxis, la necessità di intervenire sul monumento ex chiesa San Nicola di Myra per una immediata messa in sicurezza e un futuro intervento di recupero, con nota n. 23951 del 20 agosto 2020.

VISTE DEL SITO D'INTERESSE



Vista dalla S.P.9 – Chiesa San Salvatore e ex chiesa San Nicola di Myra



Ex Chiesa San Nicola di Myra



Ex Chiesa San Nicola di Myra (vista delle strutture da mettere in sicurezza)



Ex Chiesa San Nicola di Myra (vista delle strutture da mettere in sicurezza)



Ex Chiesa San Nicola di Myra (vista delle strutture da mettere in sicurezza)

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	OG2		€ 219.596,00

Nel Quadro Economico dell'intervento di € 379.000,00 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 € 219.596,00 come da quadro economico allegato, divisi tra le seguenti categorie di opere, come da allegato al Decreto ministeriale 17 giugno 2016, di cui all'articolo 8 del presente DIP.

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

Di seguito si riporta il quadro economico dell'opera che è di 379.000,00 €, come meglio specificato:

Quadro Economico		
A)	Lavori a corpo, a misura (escluso costo della sicurezza e della manodopera)	164.000,00
B)	Costo della manodopera non soggetto a ribasso d'asta	49.200,00
A+B	Totale costo lavori	213.200,00
OSNR	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	6.396,00
	TOTALE LAVORI	219.596,00
C)	Importo relativo all'aliquota per l'attuazione di misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità	250,00
E)	Somme a disposizione della stazione appaltante per:	
1)	Lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura	0,00
2)	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante	0,00

3)	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista	1.628,12
4)	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	9.000,00
5)	Imprevisti, secondo quanto precisato al comma 2	7.349,33
6)	Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice	3.293,94
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	62.597,83
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	4.391,92
11)	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	0,00
12)	Spese per pubblicità	150,00
13)	Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera, ove prescritto	1.000,00
14)	Spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici	0,00
15)	Spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'articolo 41, comma 4, del codice;	0,00
16)	Spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	0,00
17)	Nei casi in cui sono previste, spese per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949, n. 717	4.391,92
18)	IVA ed eventuali altre imposte	65.350,94
	Totale	379 000,00

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.13	Biblioteca, Cinema, Teatro, Pinacoteca, Centro Culturale, Sede congressuale, Auditorium, Museo, Galleria d'arte, Discoteca, Studio radiofonico o televisivo o di produzione cinematografica - Opere cimiteriali di tipo monumentale, Monumenti commemorativi, Palasport, Stadio, Chiese	€ 219.596,00	€ 60.190,22

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): **219.596,00 €**

Categoria d'opera: **Edilizia**

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4} = 10,30046007\%$

Grado di complessità

Destinazione funzionale delle opere

E.13 - Biblioteca, Cinema, Teatro, Pinacoteca, Centro Culturale, Sede congressuale, Auditorium, Museo, Galleria d'arte, Discoteca, Studio radiofonico o televisivo o di produzione cinematografica - Opere cimiteriali di tipo monumentale, Monumenti commemorativi, Palasport, Stadio, Chiese

Grado di complessità (G): **1,20**

Prestazioni affidate

Progetto di fattibilità tecnico-economica

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,030) = **814,30 €**

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:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,230) = **6,242,95 €**

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,040) = **1.085,73 €**

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,030) = **814,30 €**

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,070) = **1.900,03 €**

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,060) = **1.628,60 €**

Qbll.10: Relazione idrologica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,030) = **814,30 €**

Qbll.11: Relazione idraulica (art.26, comma 1, d.P.R. 207/2010)

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,030) = **814,30 €**

Qbll.12: Relazione sismica e sulle strutture (art.26, comma 1, d.P.R. 207/10)

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,030) = **814,30 €**

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Qi:0,0640) = **1.737,17 €**

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,060) = **1.628,60 €**

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,020) = **542,87 €**

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:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,070) = **1.900,03 €**

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,130) = **3.528,63 €**

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)

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,040) = **1.085,73 €**

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,020) = **542,87 €**

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,020) = **542,87 €**

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.

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,100) = **2.714,33 €**

Esecuzione dei lavori

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,320) = **8.685,85 €**

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:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,030) = **814,30 €**

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Qi:0,0600) = **1.628,60 €**

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,040) = **1.085,73 €**

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

(V:219,596,00 x P:10,30046007% x G:1,20 x Q:0,250) = **6.785,82 €**

Progetto di fattibilità tecnico-economica	18.837,43 €
Progettazione esecutiva	10.314,45 €
Esecuzione dei lavori	19.000,29 €
Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $\Sigma(V \times P \times G \times Q)$	48.152,18 €
Spese e oneri accessori non superiori a (25,00% del CP)	12.038,04 €
Compenso totale	60.190,22 €