



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

AREA 6 - LAVORI PUBBLICI

DOCUMENTO PRELIMINARE ALL'AVVIO DELLA PROGETTAZIONE

Codici di cui all'Allegato I Codice degli Appalti

Divisione	Gruppo	Classe	Codice CPV

OGGETTO

**CENTRO MUSEALE INTERCOMUNALE DI
VALORIZZAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI,
ANTROPOLOGICI, ETNOGRAFICI, CULTURALI "VIA
FRATELLI BANDIERA" REALIZZAZIONE DI UN
ECOMUSEO DEL PAESAGGIO
CUP F71B17000200001**



1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 - Quadro conoscitivo generale ed obiettivi dell'intervento

I Comuni di Selargius, Monserrato, Quartucciu e Settimo San Pietro, in seguito all'approvazione del piano strategico comunale e intercomunale, hanno stipulato un accordo per la valorizzazione dei propri patrimoni culturali, delegando al Comune di Selargius la richiesta di un finanziamento per lo studio della gestione integrata dei servizi culturali, paesaggistici, ambientali, architettonici, archeologici, antropologici della zona.

Successivamente, a seguito della sottoscrizione tra la Regione Sardegna e la Presidenza del Consiglio dei Ministri del *Patto per lo Sviluppo della Regione Sardegna*, la Giunta Regionale con propria delibera n. 46/5 dell'agosto 2016 ha approvato gli interventi da finanziare con le risorse sul fondo del FSC del periodo 2014/2020.

L'intervento in esame è infatti finanziato attraverso il Fondo di Sviluppo e Coesione 2014-2020, Piano per il Mezzogiorno, Città Metropolitana di Cagliari, Delibera 26/2016 del 02/11/2016 della Presidenza del Consiglio dei Ministri – Comitato Interministeriale per la programmazione Economica (CIPE) per un importo totale stanziato di € 168 milioni, approvato dall'ufficio controlli atti del Ministero Economie e Finanze della Corte dei Conti il 02/11/2016 Reg. ne Prev. N. 2719.

L'importo del progetto di cui all'oggetto ammonta a complessivi € 1.800.000,00.

Per la realizzazione dell'ecomuseo è stata individuata la "Casa Cara" sita al n. 18 della via Fratelli Bandiera.

Sulla base degli obiettivi prefissati dall'Amministrazione comunale, in linea con gli obiettivi della Commissione Europea, confermati con l'approvazione in Consiglio Comunale del Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES), l'intervento mira alla realizzazione di interventi di restauro dell'edificio di "Casa Cara". Tali interventi prevedono: il restauro dell'edificio propriamente detto al fine di valorizzare le peculiarità architettoniche in esso presenti, la sistemazione e valorizzazione delle aree verdi esterne, la fornitura di arredi per l'allestimento di spazi espositivi e sale conferenza.

L'ecomuseo, da un punto di vista economico può contribuire allo sviluppo territoriale rilanciando le attività a rischio di scomparsa, sostenendo/rilanciando i settori di attività da sempre presenti nel territorio ma che, attualmente, presentano delle difficoltà, svolgendo un ruolo significativo nella formazione e qualificazione professionale.

L'ecomuseo potrà promuovere produzioni tradizionali di qualità (ad esempio pane, vino, dolci) facendo leva sull'azione di conoscenza e sensibilizzazione dei produttori. Al contempo l'ecomuseo può diventare, attraverso esposizioni, una vetrina delle attività e delle imprese locali, specie in occasione delle feste locali.

1.2 - Breve descrizione dell'intervento in progetto

L'intervento, denominato **Centro Museale Intercomunale di valorizzazione dei beni Paesaggistici, Antropologici, Etnografici, Culturali "Via Fratelli Bandiera"** Realizzazione di un **Ecomuseo del Paesaggio**, prevede la realizzazione di interventi volti al restauro di Casa Cara, attualmente di proprietà di privati. L'opera mira all'acquisizione del bene e alla realizzazione di interventi di restauro volti alla conservazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche del bene, nell'ottica di recuperare, ai fini abitativi ed espositivi, le tradizioni tipiche della casa campidanese. Tale intervento verrà condotto da un lato salvaguardando le originarie destinazioni d'uso compatibilmente con i tipi edilizi e la tradizione edificatoria selargina, dall'altro creando un centro espositivo/promozionale di particolare pregio architettonico nell'attuale magazzino delle botti, attraverso la realizzazione di uffici posti nel soppalco.

A ciò si aggiunga la necessità di ripristinare il collegamento, posto sul muro di confine, con la casa del canonico Putzu.



vista 01



vista 02



vista 03



vista 04



vista 05



vista 06



Tutte le opere verranno realizzate nel rispetto della normativa vigente, secondo quanto previsto nello schema di convenzione e secondo i particolari costruttivi che verranno allegati al progetto esecutivo.

L'intervento dovrà essere progettato nel pieno rispetto delle regole e norme tecniche di settore.

La progettazione dell'intervento dovrà poi garantire il pieno rispetto della normativa in materia di contratti pubblici ed in particolare del Codice dei Contratti approvato con Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modifiche e integrazioni e, per la parte ancora vigente, del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

Trattandosi di edificio storico, l'opera dovrà essere condotta nel rispetto del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

L'intervento dovrà garantire le condizioni di fruibilità degli spazi e degli ambienti da parte di portatori di handicap, secondo quanto prescritto dalle specifiche norme nazionali ed in particolare dalle seguenti:

- DPR 27 aprile 1978 n. 384 "Regolamento concernente norme di attuazione dell'art. 27 della Legge 30 marzo 1971, n.118, a favore degli invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e di trasporti pubblici".
- Legge 9 gennaio 1989, n.13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".
- Decreto del Ministero dei Lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".

1.3 - Eventuali alternative progettuali

Trattasi di lavori relativi a opere edili e impianti tecnologici che, allo stato attuale, non si prestano ad alternative progettuali.

1.4 - Modalità di gestione dell'opera

L'intervento è in carico all'Amministrazione Comunale.

2. FATTIBILITA' TECNICA

2.1 - Indicazioni tecniche di base ed esplorazioni pre-progettuali

La progettazione dell'opera deve essere effettuata conformemente alle vigenti disposizioni in materia di Opere Pubbliche e normativa di riferimento sarà quella relativa ai Lavori Pubblici ed in particolare il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), così come modificato ed integrato dal decreto legislativo 19 aprile 2017, n. 56 e dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, per la parte ancora vigente e le Linee guida e atti di attuazione del decreto legislativo n. 50 del 2016. La normativa relativa alla sicurezza è il D.lgs. 9/4/2008 n° 81 e ss.mm.ii.

2.2 - Stima del costo di costruzione e di realizzazione

Il costo di costruzione dell'opera può essere computato sommariamente come indicato nel quadro economico sotto riportato:

QUADRO ECONOMICO			
A.1	Lavori a base di gara	€	682.000,00
A.2	Oneri sicurezza	€	18.000,00
A	TOTALE LAVORI	€	700.000,00
C	SOMMANO LAVORI E FORNITURE	€	755 000,00
	Somme a disposizione Stazione Appaltante		
D.1	I.V.A. Lavori (10% di A)	€	154.000,00
D.2	Forniture (compresa progettazione e IVA)	€	122.000,00
D.3	Acquisizione bene	€	400.000,00
D.4	Spese tecniche di progettazione, DL e contabilità, CSP, CSE e CRE (esclusa IVA e Cassa)	€	199.653,14
D.5	Contributo INARCASSA 4%	€	7.986,13
D.6	IVA 22%	€	45.680,64
D.7	Spese tecniche di supporto al RUP	€	6 870,07
D.8	Contributo INARCASSA 4%	€	274,80
D.9	IVA 22%	€	1 571,87
D.10	Incentivi art. 113 D.Lgs. 50/2016 di cui:	€	14.000,00
D.10.1	80% RUP		€ 11.200,00
D.10.2	20% fondo incentivante		€ 2.800,00
	Allacci pubblici servizi	€	5.000,00
	Spese V.V.F.	€	1.500,00
	Collaudo Statico	€	15.000,00
	Attestato prestazione energetica	€	4.134,50
	Collaudo acustico	€	5.000,00
	Commissioni giudicatrici	€	20.000,00
	Accatastamento	€	6.500,00
	Pubblicità	€	4.000,00
D.11	Contributi ANAC	€	375,00
D.12	Accordi bonari (3% di A)	€	21.000,00
D.13	Imprevisti	€	65.453,91
D	SOMMANO	€	1.100.000,00

QUADRO ECONOMICO		
<i>TOTALE COMPLESSIVO FINANZIAMENTO (C+D)</i>	€ 1 800 000,00	

2.3 - Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase di progettazione

In sede di progettazione di fattibilità tecnico - economica dovranno essere monitorati compiutamente tutti gli interventi e dovrà essere prestata particolare attenzione sia agli obiettivi presupposti e sia alla conformità del progetto alle norme disciplinanti la materia.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 - Compatibilità urbanistica

L'intervento è assoggettato alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti, operanti ed in salvaguardia. Le aree interessate dall'intervento risultano compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti per la loro natura e destinazione d'uso finale.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

L'intervento è finalizzato, oltre che al restauro di un'opera importante nel patrimonio edilizio storico, alla creazione di un'istituzione culturale volta a rappresentare, valorizzare e comunicare al pubblico i caratteri, il paesaggio, la memoria e l'identità di un territorio e della popolazione che vi è storicamente insediata, anche al fine di orientarne lo sviluppo futuro in una logica di sostenibilità, responsabilità e partecipazione dei soggetti pubblici e privati.

4.1 - Bacino d'utenza e descrizione della domanda potenziale

Il bacino di utenza è riconducibile alla popolazione facente capo ai comuni interessati di Selargius, Monserrato, Quartucciu e Settimo San Pietro.

4.2 - Stima di massima dei potenziali utenti

Il numero di utenti abituali coincide con la popolazione residente nei comuni interessati di Selargius, Monserrato, Quartucciu e Settimo San Pietro, ma anche con i visitatori occasionali richiamati, di volta in volta, dalle manifestazioni culturali che troveranno spazio nell'Ecomuseo.

4.3 - Stima di eventuali entrate e costi di gestione

Al momento non esistono entrate dirette a seguito della realizzazione dell'opera, ma non si esclude che un domani possano attivarsi delle procedure che portino entrate economiche da mettere a bilancio per la manutenzione ordinaria del bene.

4.4 - Sostenibilità dei costi

La realizzazione dell'intervento pubblico verrà finanziata con fondi del Patto per il Sud per un importo complessivo di € 1.800.000,00.

5. CONVENIENZA ECONOMICO SOCIALE

5.1 - Descrizione dei benefici e dei costi per la collettività legati all'opera

L'intervento in esame ha come obiettivo prioritario la creazione di uno spazio multidisciplinare in grado di valorizzare i caratteri peculiari dei centri di matrice rurale oggi

inglobati nell'area metropolitana di Cagliari. L'ecomuseo sarà uno strumento di valorizzazione del territorio e del paesaggio in un'ottica di sviluppo sostenibile.

5.2 - Costi

I costi diretti – quali quelli di progettazione e restauro - sono quelli strettamente connessi alla realizzazione dell'opera in esame. Dal quadro tecnico economico il costo totale per l'intervento risulta essere di € **1.800.000,00**. All'interno del quadro economico è stata stimata la somma di € 400.000,00 per l'acquisizione del bene attualmente di proprietà degli eredi Cara.

Il tempo necessario per l'esecuzione dell'intervento si stima intorno ai 9 mesi (270 giorni).

6. PROCEDURE

6.1 - Descrizione puntuale dei vincoli

Trattandosi di architettura avente interesse storico, testimonianza dell'economia rurale tradizionale, il progetto è soggetto al rispetto del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

6.2 - Descrizione dei passaggi procedurali

La procedura è disciplinata dal Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture).

6.3 - Cronoprogramma delle scadenze temporali

La tempistica di esecuzione dell'opera può essere sintetizzata come di seguito indicato:

Fase attuativa	Giorni									
Progetto di fattibilità tecnico-economica	90									
Approvazione del Progetto di fattibilità tecnico-economica		30								
Progettazione definitiva e validazione del progetto			60							
Approvazione del Progetto definitivo				30						
Progettazione esecutiva e validazione del progetto					60					
Approvazione del Progetto esecutivo						30				
Procedure di gara per l'affidamento dei lavori							90			
Contratto con l'impresa esecutrice								45		
Esecuzione dei lavori									270	
Durata complessiva										705

Selargius, agosto 2018

IL DIRETTORE D'AREA 6
Ing. Adalberto PIBIRI