



COMUNE DI ELMAS

Città Metropolitana di Cagliari

Settore III lavori pubblici, patrimonio ed espropriazioni

CONCORSO DI PROGETTAZIONE

PER LA RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE
DELL'EDIFICIO SCOLASTICO DI VIA DON PALMAS N.3

CUP: I22B23001070002

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP)

Art.3 All. I.7 e Art. 41 D.lgs n. 36/2023

Elmas, 15/12/2025



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
1.1 I finanziamenti	4
1.2 DIP 2024	4
1.3 Master Plan 2023-2026	4
2. INQUADRAMENTO DELL'AREA	5
3. GLI AMBITI DI PROGETTO	8
4. QUADRO ESIGENZIALE	9
4.1 Le necessità di massima individuate	9
4.2 Tabella riassuntiva dei fabbisogni e obiettivi	11
5. RICHIESTE PROGETTUALI	11
5.1 Le Aree Esterne	11
Premessa	11
Analisi Stato di Fatto	12
Obiettivi	12
Indicazioni di progettazione	13
Descrizione degli interventi previsti	13
5.2 L'Edificio Scolastico	13
Premessa	13
Analisi Stato di Fatto	14
Finalità	14
Obiettivi	14
Indicazioni di progettazione	14
Descrizione degli interventi previsti	14
5.3 Schema funzionale degli ambienti di apprendimento STATO DI FATTO	16
5.4 Schema funzionale degli ambienti di apprendimento OBIETTIVI	17
6. COSTO STIMATO DELLE OPERE	18
7. LIVELLI DI PROGETTAZIONE	19
7.1 Progetto di Fattibilità Tecnico Economica	19
7.2 Progetto Esecutivo	20
7.3 Calcolo dei Corrispettivi	20
8. CALENDARIO DI CONCORSO	21
9. CRONOPROGRAMMA DELLE FASI DI PROGETTAZIONE	21

1. PREMESSA

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) è composto da capitoli mirati a una sintetica esposizione delle necessità alle quali i progettisti dovranno dare risposta:

- Inquadramento dell'area e definizione degli spazi oggetto del concorso di progettazione
- Definizione del quadro esigenziale sintetico
- Definizione delle richieste progettuali per il raggiungimento degli obiettivi attesi dalla AP

È redatto in conformità al D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici) e all'Allegato I.7, nonché alle modifiche introdotte dal Decreto Correttivo (D.Lgs. 209/2024) e successivi aggiornamenti.

È un documento di sintesi della documentazione esistente e dei rilievi effettuati per valutare la qualità dell'infrastruttura scolastica (documentazione allegata al DIP) e analizzare i bisogni e le potenzialità di miglioramento; fornisce ai progettisti un quadro strategico e operativo per il progetto, in linea con le politiche e gli obiettivi comunali e regionali di miglioramento dell'infrastruttura scolastica al fine di renderla un ambiente educativo moderno, funzionale e inclusivo per gli studenti e il personale scolastico.

Nome Istituto (ordine scolastico):	ISTITUTO COMPRENSIVO STATALE "MONSIGNOR SABA" - ELMAS
Direzione didattica:	Via Buscaglia, 23 - 09067 Elmas (CA)
Codice Ares:	0921080771
Numero alunni:	235
Soggetto Attuatore:	Amministrazione Comunale di Elmas- Settore Lavori Pubblici
Titolo intervento:	REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO SCOLASTICO DI VIA DON PALMAS N.3
RUP	Arch. Fernanda Gavaudò – Telefono 0702192287 – email: resp.operepubbliche@comune.elmas.ca.it
Superficie intervento	Superficie lorda totale 3.460,17 m ² di spazi interni e 567.57 m ² di spazi esterni, superficie lorda di intervento 4.027,74 m ²
Previsione costo totale del progetto	€ 10.666.666,78
Copertura Finanziaria	€ 9.600.000,00: Risorse di cui alla deliberazione della Giunta Regionale Sardegna n. 36/46 del 09/07/2025 - Piano straordinario di edilizia scolastica Iscol@ - Accordo per lo sviluppo e la coesione Regione Sardegna FSC 2021-2027 – Linea di intervento 11.01. Programmazione linea di azione FSCRI_RI_4611 Realizzazione di architetture scolastiche in grado di adattarsi alle esigenze degli studenti". € 1.066.666,78: Fondi di Bilancio comunale (co-finanziamento)
Categoria lavori di adeguamento	Adeguamento Impiantistico Adeguamento Igienico sanitario Adeguamento barriere architettoniche/accessibilità universale Efficientamento energetico
Localizzazione dell'edificio in area a pericolosità da frana o da alluvione	Nessun rischio

1.1 I finanziamenti

Le somme a disposizione della presente procedura, relativa al plesso scolastico di via Don Palmas, derivano da un finanziamento chiesto e ottenuto dal Comune di Elmas nell'ambito del bando Iscol@ della Regione Autonoma della Sardegna. Alla richiesta basata sul DIP del 2024 (circa sei milioni di euro) è seguita da parte della Regione una erogazione maggiore, che ha reso necessaria una riformulazione del quadro esigenziale. Per tale ridefinizione, l'Amministrazione ha scelto di dare esecuzione alle linee di indirizzo progettuale contenute in un documento strategico più generale approvato dall'amministrazione nel 2024 e denominato Master Plan 2023-2026. Il quadro esigenziale di seguito illustrato è dunque definito come unione dei contenuti strategici delle due precedenti procedure. Nella redazione del presente Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) dedicato al Concorso di Progettazione in Fase Unica sono stati assunti gli indirizzi contenuti nei seguenti documenti, ai quali si rimanda per maggiori approfondimenti:

1.2 DIP 2024

Documento di Indirizzo alla Progettazione (Allegato 1) approvato con deliberazione di G.C. n. 186 del 23/12/2024 relativo al progetto per la "REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE NELL'EDIFICIO SCOLASTICO DI VIA DON PALMAS N.3", elaborato dal RUP Arch. Fernanda Gavaudò, sulla base del Modello Iscol@ della Regione Autonoma della Sardegna per i DIP degli interventi finanziati, approvato con deliberazione di G.C. n. 186 del 23/12/2024, per l'importo complessivo di intervento finanziato allora ammontante ad € 6.078.818,57, di cui € 3.653.000,00 per lavori e oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e € 2.425.818,57 per somme a disposizione dell'Amministrazione. Tale documento è da considerarsi uno strumento di indagine e indirizzo preliminare predisposto dalla S.A. da utilizzare, nell'ambito del presente concorso di progettazione, esclusivamente quale riferimento per la lettura del presente DIP.

1.3 Master Plan 2023-2026

Il Master Plan 2023-2026, (Allegato 2) con focus sulla Scuola secondaria di I grado di Via Don Palmas, oggetto del presente intervento, elaborato dall'operatore economico incaricato Sistema Studio Associato, approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n.26 del 19/09/2024, riguardante l'intero percorso formativo dell'Istituto Comprensivo Mons. Saba e tutti i plessi scolastici che lo compongono:

- Scuola primaria di Via Sestu;
- Scuola primaria di Via Buscaglia;
- *Scuola secondaria di I grado di Via Don Palmas;*
- Scuola dell'infanzia di Via Temo.

2. INQUADRAMENTO DELL'AREA

2.1 Elmas

Elmas è un comune di poco meno di diecimila abitanti situato a una manciata di chilometri da Cagliari, nel cuore della pianura che circonda la Laguna di Santa Gilla. Il territorio è molto basso sul livello del mare, appena pochi metri di altitudine, e si estende per poco più di tredici chilometri quadrati, in un'area dove l'ambiente lagunare e gli spazi aperti della pianura convivono con un paesaggio ormai profondamente urbanizzato. La presenza della laguna (stagno di Cagliari), uno dei principali ecosistemi umidi della Sardegna meridionale, continua a caratterizzare il contesto naturale: attorno alle sue acque salmastre trovano spazio numerose specie di uccelli che contribuiscono a dare al territorio una forte identità ambientale (Inquadramento 1).

Le origini dell'insediamento sono molto antiche, con tracce che risalgono all'epoca preistorica, nuragica, punica e romana. Per lunghissimo tempo la zona è rimasta legata alla pesca e all'agricoltura, favorite sia dalla vicinanza alla laguna sia dalla fertilità delle terre circostanti. In epoca contemporanea Elmas ha attraversato una fase di trasformazione significativa: nel 1937 fu inglobato da Cagliari e rimase frazione per oltre cinquant'anni, fino al recupero dell'autonomia amministrativa nel 1989. Nonostante la crescita urbana e la piena integrazione nella cintura metropolitana del capoluogo, conserva ancora un'identità locale riconoscibile, con tradizioni proprie e un forte senso di comunità.

Dal punto di vista demografico, il comune ha conosciuto una crescita costante negli ultimi decenni: dai poco meno di ottomila abitanti dei primi anni Duemila si è progressivamente avvicinato alla soglia dei diecimila, di vecchiaia piuttosto elevato che riflette una dinamica comune a molti centri dell'area metropolitana.

Sul piano socioeconomico, Elmas ricopre oggi un ruolo strategico soprattutto grazie alla presenza dell'aeroporto di Cagliari-Elmas, il principale scalo della Sardegna. Questa infrastruttura ha trasformato profondamente l'economia locale, riducendo il peso delle attività tradizionali e favorendo funzioni legate alla logistica, ai servizi e alla mobilità interregionale. Al tempo stesso la vicinanza con Cagliari ha favorito un modello prevalentemente residenziale: molti abitanti vivono a Elmas ma lavorano o studiano nel capoluogo, beneficiando di un contesto urbano più tranquillo, ben collegato e prossimo alle zone naturali della laguna.

2.2 L'area del plesso scolastico

Il terreno si colloca in una posizione semi centrale rispetto all'abitato di Elmas ed è chiaramente inserito all'interno del tessuto urbano consolidato. Non si tratta quindi di un'area marginale o peri-urbana, ma di uno spazio con un ruolo di cerniera tra parti diverse della città (Inquadramento 2). A nord e a est il lotto è direttamente a contatto con un tessuto residenziale compatto, caratterizzato da edifici di bassa e media altezza, tipici dell'edilizia prevalente del comune. A ovest del lotto della scuola si trova un'area non edificata chiamata Giardino degli Ulivi, oltre la quale si trovano due edifici residenziali a stecca, alcune aree libere a funzione pubblica e un altro edificio scolastico (Scuola di via Buscaglia). A sud il terreno è delimitato da infrastrutture di maggiore scala, in particolare la linea ferroviaria e una viabilità strutturante con rotatorie, che costituiscono un forte limite fisico ma anche un elemento di elevata accessibilità. Dal punto di vista morfologico il lotto si distingue per una superficie significativa rispetto alla maglia urbana circostante e per una forma regolare, già servita da strade pubbliche su più lati. L'accessibilità risulta dunque elevata sia sul piano carrabile sia su quello pedonale, grazie alla presenza di nodi viari importanti e alla vicinanza a servizi e attrezzature

pubbliche L'amministrazione, al fine di integrare la rifunzionalizzazione dell'edificio scolastico mediante il finanziamento ottenuto dalla Regione Sardegna (DIP 2024) con gli indirizzi a carattere più generale contenuti nel Master Plan 2023 – 2026, ha deciso di integrare l'area di sedime della scuola con quella dell'adiacente Giardino degli Ulivi (Inquadramento 3).

I concorrenti dovranno valutare le interrelazioni possibili fra il sistema di mobilità dolce a scala urbana e il sistema di viabilità ciclabile e pedonale interno all'area della scuola, integrando dunque il livello locale con quello a scala urbana.



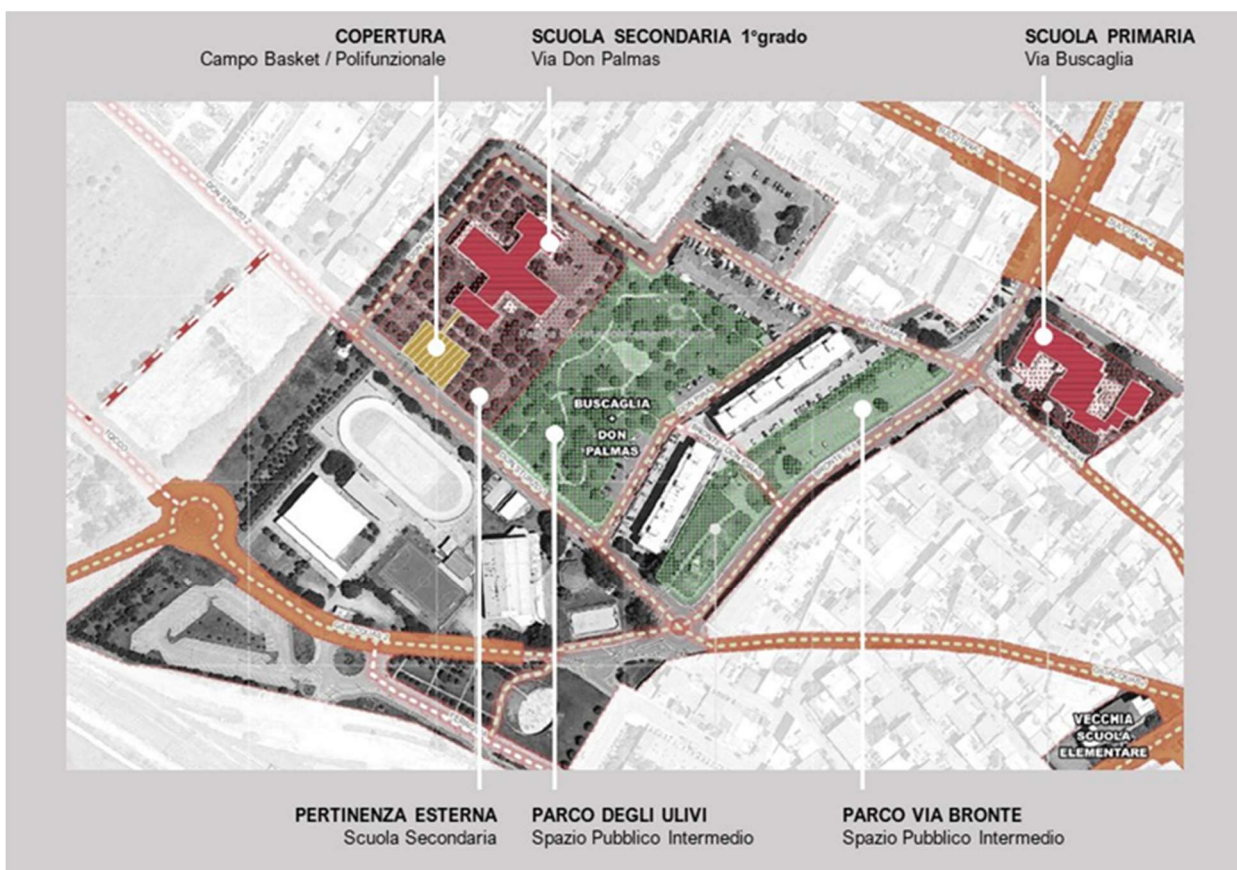
Inquadramento 1 - Elmas e l'adiacente stagno di Cagliari a nord dell'aeroporto



Inquadramento 2 - L'area del plesso scolastico interessata dal concorso



Inquadramento 3 – il plesso scolastico integrato dal giardino degli Ulivi. A ovest gli edifici residenziali a stecca, l'area pubblica e la scuola di via Buscaglia

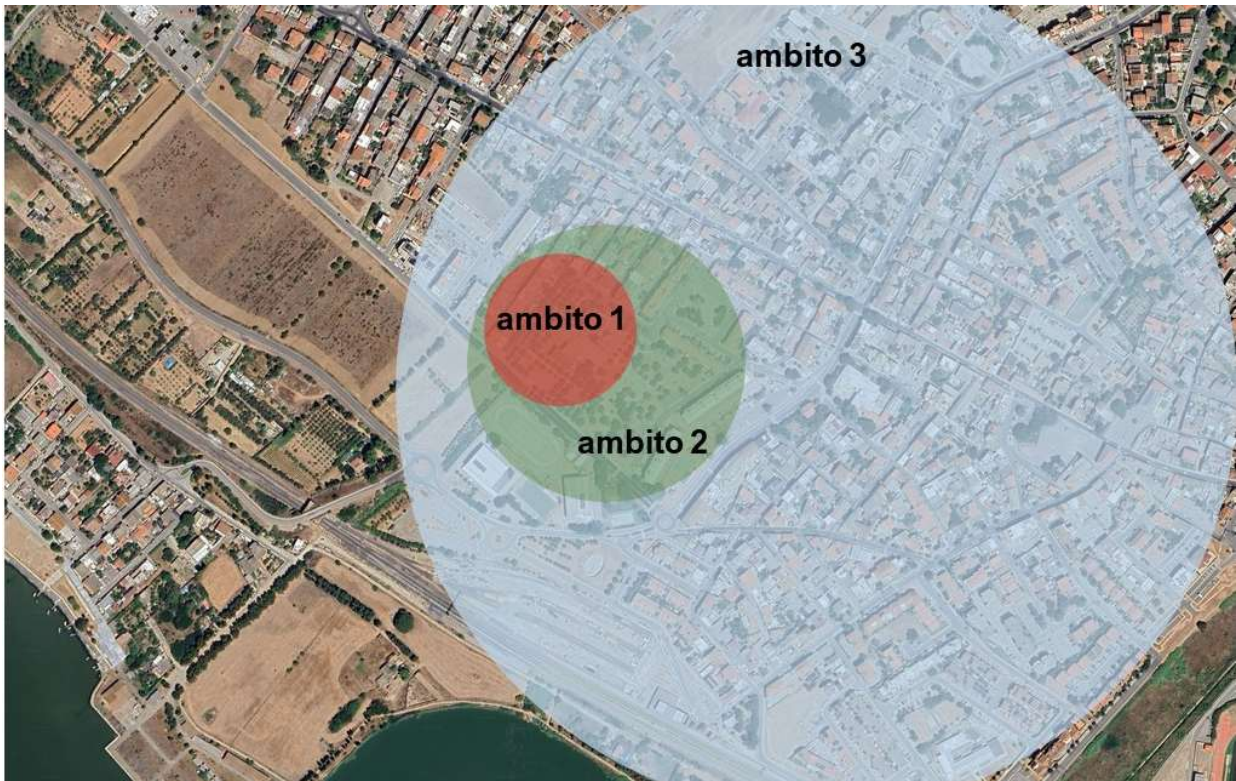


Master Plan 2023-2026 – le due scuole e gli edifici residenziali con uno schema di viabilità

3. GLI AMBITI DI PROGETTO

I partecipanti al concorso si dovranno occupare di tre differenti ambiti:

- **Ambito 1** L'edificio scolastico e le sue pertinenze esterne
- **Ambito 2** Il parco degli ulivi e la sua integrazione con l'ambito 1
- **Ambito 3** Il sistema di mobilità dolce dell'area adiacente e la sua integrazione con l'ambito 2



Rappresentazione schematica degli ambiti interessati dal concorso

4. QUADRO ESIGENZIALE

4.1 Le necessità di massima individuate

La scuola secondaria di primo grado di via Don Palmas conta:

Alunni	235
Docenti	54
Personale ATA (Amministrativo, Tecnico e Ausiliario)	6
Educatori	8

Il quadro esigenziale è riferito all'ambito 1, che rappresenta la funzione primaria dell'intervento oggetto del concorso; l'ambito 2 e l'ambito 3 sono assunti come potenzialità per una progettazione più ampia, capace di dare risposte più complete e sistematiche al quadro esigenziale dell'ambito 1. Di seguito viene riportata una sintesi dell'analisi e delle indicazioni riportate nel DIP 2024 (Allegato 1) predisposto per la richiesta di finanziamento a valle della presente procedura concorsuale e approvato con deliberazione di G.C. n. 186 del 23/12/2024:

Negli ultimi anni, grazie ai fondi PNRR, sono stati realizzati interventi significativi. Tuttavia, permangono criticità che incidono ancora in modo rilevante sul regolare svolgimento delle attività scolastiche. Prima di ipotizzare nuovi spazi, si ritiene necessario affrontare alcuni problemi di manutenzione ordinaria: la carenza di prese elettriche, il malfunzionamento di diversi avvolgibili, il

funzionamento non ottimale di alcuni caloriferi e il deterioramento di elementi dei servizi igienici, in particolare delle porte.

Le attrezzature didattiche risultano adeguate e il personale docente dispone degli strumenti necessari per attività moderne e articolate; ciò che manca è la piena funzionalità degli ambienti. Per questo si considera prioritario intervenire sugli aspetti essenziali del comfort - illuminazione, disponibilità di energia elettrica, riscaldamento, condizioni dei servizi igienici - poiché senza tali prerequisiti la qualità della didattica non può essere migliorata.

Si evidenzia inoltre la necessità di predisporre uno **spazio relax** dedicato ai **docenti**. Attualmente il personale insegnante non dispone di un luogo per la pausa tra le lezioni, per il confronto professionale o semplicemente per un momento di ristoro. Tale spazio consentirebbe di favorire benessere e collaborazione, anche in ottica interdisciplinare.

Parallelamente, si registra una maggiore complessità della popolazione scolastica, in particolare nella scuola secondaria di primo grado. L'aumento delle fragilità richiede ambienti maggiormente adatti alla cura delle singole peculiarità. Per questo si ritiene necessario ampliare e riorganizzare gli spazi, in modo da creare ambienti ampi e flessibili, idonei ad accogliere attività in piccoli gruppi, percorsi differenziati e interventi specifici rivolti a studenti con disabilità o bisogni educativi speciali. Si attribuisce particolare importanza alla didattica laboratoriale, intesa come metodo trasversale alle discipline; tale approccio risulta efficace solo se sostenuto da spazi adeguati, progettati come veri e propri ambienti di gruppo, attrezzati e stimolanti.

Si ritiene inoltre opportuno prevedere **aree relax** per gli **studenti** e una **biblioteca** scolastica interna funzionale e facilmente accessibile. Ambienti ben organizzati e accoglienti possono incidere positivamente sulle capacità di lettura, scrittura, comprensione e, più in generale, sul benessere quotidiano degli studenti.

Si guarda con favore anche alla valorizzazione del **cortile**, riconosciuto come potenziale punto di forza della scuola. Le attività all'aperto, i laboratori e i percorsi educativi informali contribuiscono infatti alla gestione dell'ansia, allo sviluppo del linguaggio e dell'attenzione, alla collaborazione e alla costruzione del senso di appartenenza. *L'obiettivo è quello di rendere il cortile un'estensione naturale della didattica.*

Un'ulteriore necessità riguarda gli **spazi per l'educazione fisica**, attualmente insufficienti per ospitare più classi contemporaneamente. Si richiede pertanto un ampliamento sia degli ambienti interni sia delle aree esterne, al fine di garantire un'offerta motoria adeguata a tutti gli studenti.

Si segnala infine l'opportunità di intervenire sul **teatro**, in relazione all'indirizzo musicale dell'Istituto, ritenuto un elemento di eccellenza. Lo spazio attuale risulta troppo limitato e non consente lo svolgimento ottimale delle attività e degli eventi. Un ampliamento permetterebbe una valorizzazione più completa dell'indirizzo musicale e un utilizzo più ampio da parte della comunità scolastica.

Considerato inoltre l'impatto acustico generato dal traffico aereo, si ritiene necessario procedere all'**insonorizzazione** almeno dei laboratori e degli ambienti maggiormente sensibili. Tale intervento è ritenuto essenziale per garantire un clima sereno e funzionale, soprattutto durante attività che richiedono concentrazione e ascolto.

Di seguito una scheda riassuntiva degli spazi e delle funzioni che illustra sinteticamente le necessità con il relativo grado di priorità. I lavori di manutenzione ordinaria non sono oggetto del concorso ma saranno integrati negli elaborati del PFTE/PE, secondo indicazioni del RUP.

4.2 Tabella riassuntiva dei fabbisogni e obiettivi

Area	Fabbisogno / Obiettivo	Priorità
Manutenzione ordinaria	Ripristino prese elettriche mancanti, avvolgibili non funzionanti, riscaldamento inefficiente, servizi igienici (porte)	Alta
Spazio docenti	Creazione area relax confortevole per pause e confronto professionale	Media-alta
Didattica e inclusione	Ambienti flessibili e più ampi per attività in piccoli gruppi, percorsi differenziati e BES	Alta
Laboratori	Potenziamento della didattica laboratoriale con spazi modulabili e attrezzati	Alta
Spazi relax studenti / biblioteca	Aree relax interne e biblioteca funzionale per favorire competenze linguistiche e benessere	Media-alta
Cortile / attività all'aperto	Laboratori e attività all'aperto per sviluppare attenzione, linguaggio, collaborazione e senso di comunità	Media
Educazione fisica	Ampliamento degli spazi interni ed esterni per attività motoria di più classi simultaneamente	Media
Indirizzo musicale / teatro	Ampliamento e rifunzionalizzazione del teatro per prove, attività collettive ed eventi	Alta
Insonorizzazione	Interventi di isolamento acustico negli spazi laboratoriali a causa del traffico aereo	Alta

5. RICHIESTE PROGETTUALI

5.1 Le Aree Esterne

Premessa

L'area oggetto dell'intervento definita come **ambito 1** confina su tre lati con le strade pubbliche via Don Palmas e via Don Sturzo, mentre sul lato SUD-EST confina con un parco pubblico denominato Giardino degli Ulivi. Sul fronte di via Don Sturzo, in prossimità dell'accesso principale, si trova il Palazzetto Sportivo L'intera proprietà è delimitata da una recinzione metallica alta circa due metri impostata su un muretto in calcestruzzo. L'accesso all'area avviene mediante tre varchi carrabili e due ingressi pedonali. Gli spazi esterni si presentano attualmente in condizioni di degrado significativo. Nella porzione a OVEST, adiacente a via Don Palmas, si trova l'edificio scolastico a forma di croce, che è oggetto del progetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione.

Al fine di integrare la rifunzionalizzazione dell'edificio e delle sue pertinenze con gli indirizzi a carattere più generale contenuti nel Master Plan 2023 – 2026, l'amministrazione ha deciso di integrare l'area di sedime della scuola con quella del Giardino degli Ulivi ampliando l'area di intervento e definendo in tal modo l'**ambito 2**. Questa scelta permette di ampliare la portata del progetto, valutando e gestendo le possibili interrelazioni fra il l'area di pertinenza della scuola, il Giardino degli Ulivi e il sistema di mobilità dolce a scala urbana compreso nell'**ambito 3**.

Analisi Stato di Fatto

Le pertinenze esterne dell'edificio scolastico, pur offrendo diverse potenzialità come evidenziato dall'Indagine Quali-Quantitativa e dai Workshop di Progettazione Partecipata, non risultano adeguate alle esigenze e alle aspettative degli utenti (alunni, insegnanti, personale ATA).

Mancano infatti spazi idonei per svolgere lezioni all'aperto durante tutto l'anno e per realizzare attività interdisciplinari. Sono presenti spazi esterni e attrezzature sportive, ma non sono sufficienti a soddisfare appieno le necessità della scuola né quelle dell'intero Istituto Comprensivo. Emerge quindi la necessità di una maggiore integrazione con il vicino Giardino degli Ulivi e con le attrezzature sportive comunali a esso adiacenti, oltre a una riorganizzazione dei flussi interni e delle connessioni con gli spazi esterni. È richiesta la riprogettazione dell'area, tenendo conto delle caratteristiche specifiche delle sue varie componenti e individuando le fruizioni in relazione agli spazi interni dell'edificio scolastico.

È inoltre necessario ripensare all'area di progetto in relazione al sistema di mobilità dolce a scala urbana, dando indicazioni progettuali in tal senso (prevedere punti di connessione e interscambio interno-esterno).

Il Comune di Elmas è infatti attualmente dotato di una rete ciclabile costituita da tratti in parte recenti e caratterizzati da un adeguato livello di sicurezza. Tuttavia, l'assetto attuale non garantisce un collegamento continuo, capillare e pienamente sicuro tra i diversi plessi scolastici, né tra questi e i quartieri di riferimento.

Obiettivi

Il progetto per gli **ambiti 1 e 2** si dovrà porre l'obiettivo di riorganizzare e potenziare la maglia connettiva esistente interna, attraverso la riqualificazione dei percorsi attuali e, ove necessario, la loro trasformazione in percorsi ad uso promiscuo ciclo-pedonale. Tale scelta consente di preservare e valorizzare gli investimenti già realizzati a scala urbana e compresi nell'**ambito 3**, migliorando al contempo le condizioni di sicurezza e accessibilità per le scolaresche negli spostamenti tra i plessi e per gli alunni nei percorsi casa-scuola.

Parallelamente, il progetto prevedrà la riorganizzazione e la messa a sistema degli spazi verdi e delle attrezzature sportive esistenti all'interno dell'**ambito 1**, attualmente non pienamente fruibili dall'Istituto. Gli interventi interesseranno sia le aree esterne di diretta pertinenza dell'edificio scolastico, sia gli spazi collocati lungo i percorsi di collegamento ciclo-pedonali, con l'obiettivo di renderli idonei all'utilizzo didattico e a una fruizione condivisa e regolata da parte dei diversi portatori di interesse.

Obiettivo n. 1

Garantire al plesso scolastico la disponibilità delle attrezzature necessarie (sportive, ludiche e per la didattica all'aperto) e la massima flessibilità nell'utilizzo degli spazi esterni, in funzione delle esigenze didattiche ed educative definite dall'Istituto Comprensivo e dai singoli docenti.

Assicurare la piena integrazione tra spazi, attrezzature, comfort ambientale e condizioni di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro.

Obiettivo n. 2

Progettare le aree esterne direttamente pertinenti agli edifici scolastici, tenendo conto delle dotazioni presenti nelle aree pubbliche immediatamente limitrofe e garantendo la facilità di connessione e di utilizzo reciproco.



REGIONE AUTONOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA



Le opere dovranno essere progettate considerando la massima riduzione dell'impatto dei cantieri sulle attività scolastiche e i tempi di realizzazione, privilegiando soluzioni a secco e sistemi di montaggio meccanico.

Indicazioni di progettazione

Gli interventi dovranno essere pianificati riducendo al minimo l'interferenza dei cantieri con l'attività scolastica, privilegiando soluzioni a secco e montaggi meccanici, così da concentrare le lavorazioni nei periodi di sospensione delle lezioni.

Descrizione degli interventi previsti

Sono previsti i seguenti interventi:

- A. Progettazione generale delle aree esterne all'edificio scolastico (ambito 1), con specifica attenzione al collegamento col Giardino degli Ulivi (ambito 2)
- B. Ridefinizione dei flussi di accesso alle pertinenze dell'edificio scolastico (ambito 1) con particolare attenzione al lato del Giardino degli Ulivi, al collegamento con il corpo aule e alla connessione agli spazi esterni destinati ad attività sportive, ricreative e didattica all'aperto, con progettazione di camminamenti e soste accessibili secondo norma (L 13/89).
- C. Ridefinizione della rete di mobilità ciclopedonale e sistema del verde delle aree pubbliche di Via Bronte (ambito 2), consistente in circa 5.000 mq compresi parcheggi e aree verdi.
- D. Definizione del collegamento fra la Scuola di via don Palmas e quella di via Buscaglia, valutando anche l'apertura di un varco all'interno delle proprietà recintate degli edifici residenziali che affacciano su via Bronte.
- E. Realizzazione di una struttura di copertura destinata a ospitare attività varie e alloggiare parte dell'impianto fotovoltaico del plesso (ambito 1); la struttura sarà dotata di chiusure laterali retrattili, impianto di illuminazione, passerella e pensilina di collegamento diretto con l'edificio scolastico.
- F. Installazione di strutture modulari coperte per aule all'aperto e spazi ricreativi (ambito 2).
- G. Ristrutturazione del campo da basket esterno (ambito 1) con trasformazione in spazio sportivo polifunzionale (es: basket, volley, calcetto, tennis...).
- H. Ristrutturazione della pista di corsa lineare (ambito 1).
- I. Realizzazione di nuovi spazi aperti per il fitness (ambito 2) quali percorso vita o area Calisthenic.
- J. Realizzazione di nuovo Wayfinding per gli spazi esterni (ambito 1 e 2).

5.2 L'Edificio Scolastico

Premessa

L'edificio si sviluppa su **due livelli fuori terra** e presenta una conformazione a croce greca. Il collegamento tra i due piani avviene tramite una scala principale, un montacarichi e una scala di sicurezza interna; vi sono inoltre due scale di sicurezza esterne. Sia esternamente che internamente si trova in condizioni piuttosto deteriorate. Al piano terra sono collocati diversi ambienti di dimensioni uniformi destinati ad aule e laboratori, oltre a locali più piccoli adibiti a uffici e bidelleria, tre blocchi di servizi igienici e un'aula docenti. Da questo livello si accede alla palestra interna attraverso un lungo corridoio con spogliatoi annessi. Sempre al piano terra si trovano inoltre un ambiente accessibile solo dall'esterno (aula ceramica) con servizi dedicati, e uno spazio composto da tre stanze con servizi, anch'esso accessibile esclusivamente dall'esterno e dato in gestione a terzi

(questo spazio è oggetto della progettazione). Al primo piano sono presenti ulteriori aule e un ambiente di dimensioni maggiori destinato ad aula magna.

Analisi Stato di Fatto

L'edificio è obsoleto e con una organizzazione spaziale non adeguata alle attuali esigenze didattiche; di seguito un elenco delle principali criticità rilevate:

- Ambienti monofunzionali e poco flessibili
- Assenza di spazi per l'apprendimento in piccoli gruppi eterogenei;
- Mancanza di aree relax (lettura, convivialità, ecc.);
- Finiture e sistemi di chiusura/separazione (porte, infissi interni ed esterni) inadeguati;
- Palestra non idonea alle attività agonistiche e troppo piccola per ospitare classi numerose;
- Assenza di uno spazio progettato per mensa e cucina;
- Mancanza di un ambiente polifunzionale adeguato (agorà);
- Assenza di una aula magna;
- Laboratori non strutturati in modo coerente con le attività specifiche da svolgere.

Finalità

Rifunzionalizzare le aree interne affinché rispondano alle esigenze didattiche e al benessere di alunni, docenti e personale scolastico, garantendo al contempo un'apertura verso le aree esterne.

Obiettivi

Riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'edificio scolastico, realizzando ambienti di apprendimento adeguati, che supportino efficacemente le strategie pedagogiche dell'Istituto Comprensivo. A tale scopo è allegato il *Piano Pedagogico* a cura della S.A. (Allegato 3)

Indicazioni di progettazione

Gli interventi dovranno essere pianificati riducendo al minimo l'interferenza dei cantieri con l'attività scolastica, privilegiando soluzioni a secco e montaggi meccanici, così da concentrare le lavorazioni nei periodi di sospensione delle lezioni.

Descrizione degli interventi previsti

Sulla base dell'Analisi Quali-Quantitativa e dei Workshop di Progettazione Partecipata, sono previsti i seguenti interventi:

- A. Riconfigurazione spaziale interna che ponga particolare attenzione agli spazi di movimento e di attività collettiva quali l'atrio e l'agorà, il tutto in stretta relazione con il Piano Pedagogico a cura della S.A. (Allegato 3);
- B. Ristrutturazione completa della palestra (servizi igienici, pavimentazioni, illuminazione interna ed esterna, insonorizzazione, impianto di climatizzazione, pensiline, attrezzature sportive).
- C. Realizzazione di un piano colore che tenga in considerazione le specifiche funzioni didattiche;
- D. Realizzazione di un progetto di illuminazione che aumenti il confort abitativo, migliorando la flessibilità nell'utilizzo degli spazi;
- E. Realizzazione di un insieme coordinato di finiture e materiali che aumentino il confort acustico dei locali. A tale scopo è allegata la *Relazione tecnica di stima dei requisiti acustici passivi degli edifici e delle caratteristiche acustiche interne degli ambienti* a cura della S.A. (Allegato 4)

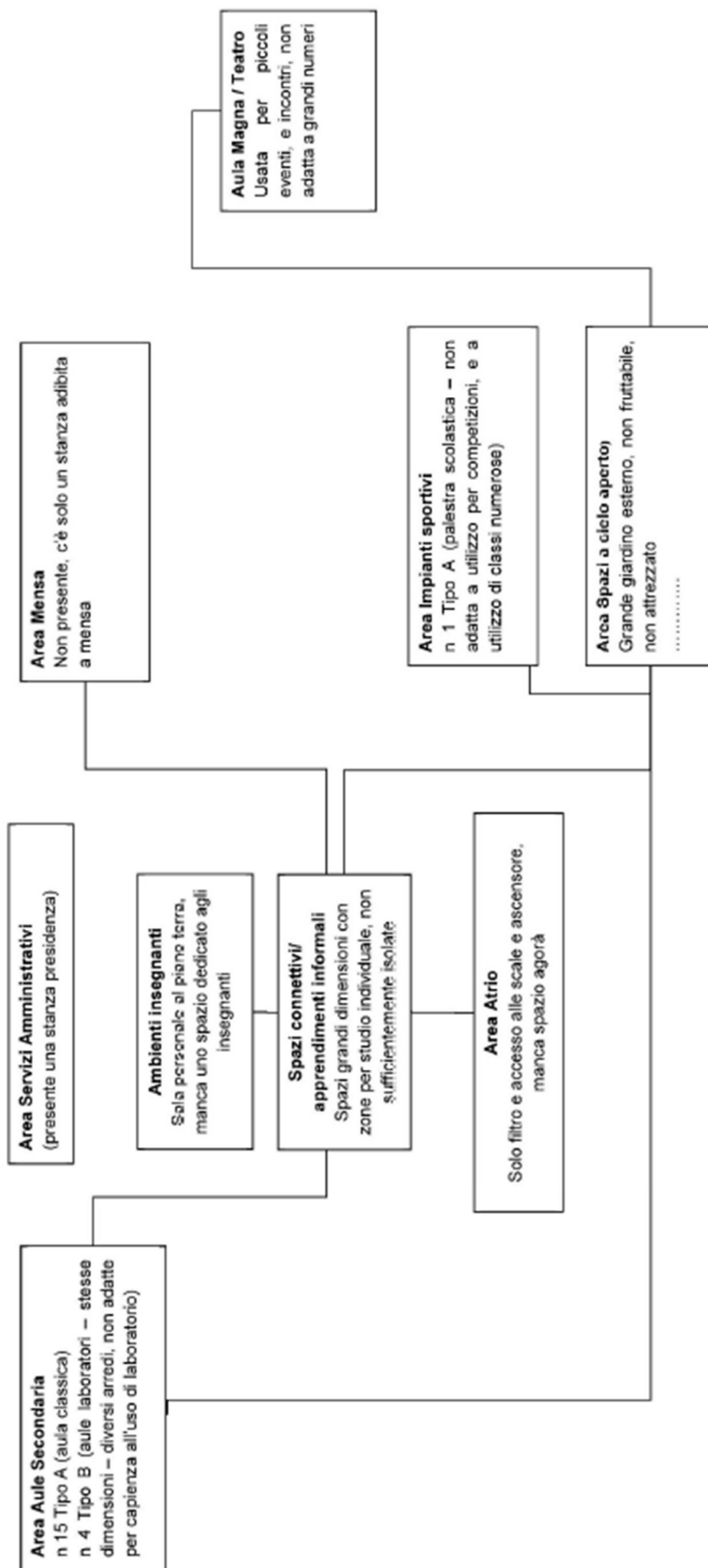
- F.** Realizzazione di un insieme coordinato di soluzioni impiantistiche che aumentino l'efficienza energetica dell'edificio scolastico. A tale scopo è allegata la *Relazione di Diagnosi Energetica* a cura della S.A. (Allegato 5)
- G.** Realizzazione di un sistema di Wayfinding interno per agevolare i collegamenti.



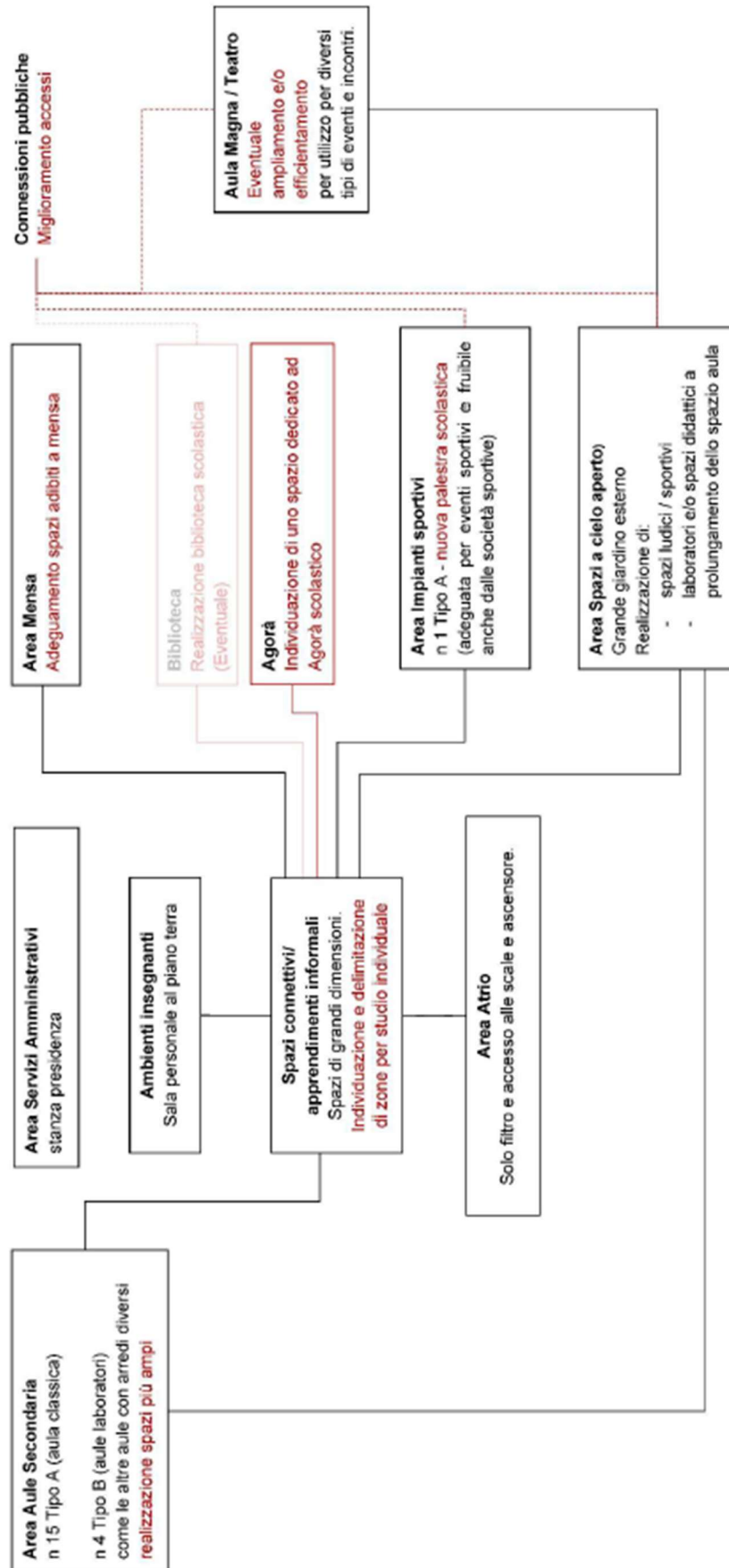
REGIONE AUTÓNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA



5.3 Schema funzionale degli ambienti di apprendimento | STATO DI FATTO



5.4 Schema funzionale degli ambienti di apprendimento | OBIETTIVI



6. COSTO STIMATO DELLE OPERE

Nella tabella seguente, il costo stimato di realizzazione dell'opera viene articolato nelle diverse categorie di lavoro previste, identificate secondo i codici "ID-Opere" di cui al decreto ex art. 41, comma 15 del codice, in materia di corrispettivi professionali per i Servizi di Architettura e Ingegneria:

Categoria	ID-Opere	Grado di complessità	Corrispondenza L. 143/1949 Classi e Categorie	Incidenza percentuale	Importo
EDILIZIA – Edifici e manufatti esistenti - Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti esistenti	E.20	G = 0,95	I/c	46,75%	€ 3.054.295,40
EDILIZIA - Aree esterne pertinenziali allestite - Opere di riqualificazione paesaggistica e ambientale di aree urbane	E.19	G = 1.20	I/d	22,88%	€ 1.495.222,86
EDILIZIA - Arredi, Forniture, Aree esterne allestite - Arredamenti con elementi acquistati dal mercato	E.18	G = 0,95	I/c	3,84%	€ 250.893,47
IMPIANTI - Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria	IA.02	G = 0,85	III/b	1,35%	€ 88.255,96
IMPIANTI - Impianti elettrici e speciali - Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, ...	IA.03	G = 1.15	III/c	12,05%	€ 787.161,55
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ - Viabilità ordinaria - Strade, linee tramviarie, ferrovie, strade ferrate, di tipo ordinario, escluse le opere d'arte da compensarsi a parte - Piste ciclabili	V.02	G = 0.45	VI/a	11,96%	€ 781.549,90
ACQUEDOTTI E FOGNATURE - Acquedotti e fognature - Impianti distribuzione acqua e fognature	D.04	G = 0,65	VIII	1,17%	€ 76.522,51
TOTALE				100,00%	€ 6.533.901,64

di cui Lavori

€ 6.403.901,64

di cui Oneri sicurezza

€ 130.000,00

7. LIVELLI DI PROGETTAZIONE

Nell'ambito della presente procedura l'obiettivo è quello di sviluppare, a cura del vincitore del concorso, una proposta progettuale sino al **livello di PFTE**, che consenta una definizione progettuale degli aspetti distributivi interni, delle relazioni fra edificio scolastico ed esterni, dell'efficientamento e dei costi, il tutto in piena coerenza con il presente DIP. Saranno inoltre sviluppati tutti gli aspetti progettuali utili a definire le dotazioni impiantistiche e le caratteristiche tecniche del fabbricato. Per il dettaglio degli elaborati richiesti per la partecipazione al concorso si rimanda al Bando di concorso. Ai sensi degli artt. 41 e 46 del D.Lgs. 36/2023, la progettazione dovrà essere articolata dal vincitore, in seguito all'aggiudicazione definitiva, nei livelli del Progetto di Fattibilità Tecnica Economica (PFTE) e del Progetto Esecutivo (PE).

7.1 Progetto di Fattibilità Tecnico Economica

Gli elaborati minimi, per i cui contenuti si rimanda alle vigenti norme, da consegnare per il perfezionamento del PFTE da parte del vincitore del concorso, saranno quindi i seguenti:

1. Relazione generale contenente: aspetti e dati di progetto, tabelle di confronto quadro esigenziale, schemi grafici, accessibilità, manutenzione dell'opera, riepilogo degli aspetti economici di progetto (calcoli estimativi e quadro economico). E ancora fornirà informazioni in merito ad aspetti Architettonici, Strutturali, Impiantisti, Antincendio.
2. Relazione tecnica contenente: lo sviluppo degli studi tecnici specialistici del progetto; l'elenco dei requisiti e delle prestazioni che devono essere riscontrate nell'intervento; la caratterizzazione del progetto dal punto di vista edilizio e urbanistico; la descrizione e la motivazione delle scelte tecniche del progetto. E ancora: le relazioni tecniche specialistiche, corredate da rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici, che forniranno informazioni di dettaglio in merito ad aspetti Architettonici, Impiantistici e Antincendio del progetto.
3. Elaborati grafici: forniranno informazioni approfondite pari a quelle del progetto definitivo ex D.Lgs 50/2016, in merito ad aspetti Architettonici, Impiantistici, Antincendio negli elaborati sinteticamente riassunti:
 - Planimetria generale di inquadramento territoriale, urbanistico e catastale
 - Piante di tutti i livelli nello stato ante e post operam
 - Piante rappresentative delle demolizioni e ricostruzioni
 - Sezioni principali nello stato ante e post operam
 - Prospetti nello stato ante e post operam
 - Layout destinazioni d'uso/schemi distributivi/planimetrie arredate/schema Wayfinding
 - Relazione tecnico-illustrativa degli impianti (elettrici/speciali - meccanici - idrico e sanitario)
 - Planimetrie, sezioni tipologiche e schemi di distribuzione degli impianti
 - Calcoli degli impianti secondo le rispettive normative vigenti
4. Relazione tecnica in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici di cui al comma 1 dell'articolo 8 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192
5. Relazione CAM e di rendicontazione degli obiettivi ESG dell'Agenzia del Demanio
6. Relazione di rendicontazione dei protocolli di sostenibilità energetico-ambientali
7. Elaborati di Progettazione antincendio: elaborati e relazioni con le finalità del livello progettuale
8. Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza, coerenti con il livello progettuale
9. Prime indicazioni del piano di manutenzione

10. Calcolo sommario della spesa (il computo metrico estimativo verrà redatto nel successivo livello di progettazione secondo all'art. 2, comma 3, dell'allegato I.13 al D. Lgs. 36/2023)
11. Cronoprogramma
12. Quadro economico di progetto

7.2 Progetto Esecutivo

Il Progetto Esecutivo sarà sviluppato in modalità BIM a partire dal modello tridimensionale dello stato di fatto messo a disposizione dalla S.A. coerentemente con quanto indicato nel successivo paragrafo relativo alla modellazione e gestione informativa. Il progetto, redatto in conformità al PFTE approvato in sede di Conferenza dei servizi, dovrà contenere, oltre alle eventuali prescrizioni impartite nella stessa sede di approvazione, quanto di seguito indicato:

1. Relazioni generali e specialistiche
2. Elaborati grafici esecutivi delle opere costituiti da tavole che:
 - Sviluppino nelle opportune scale (almeno scala 1:100) tutti gli elaborati grafici del precedente livello progettuale
 - Risultino necessarie all'esecuzione delle opere o dei lavori sulla base degli esiti, degli studi e di indagini eseguite in sede di progettazione esecutiva;
 - Contengano tutti i particolari costruttivi;
 - Siano ritenute utili ad illustrare le modalità esecutive di dettaglio;
 - Contengano il dettaglio delle lavorazioni necessarie al rispetto di norme e prescrizioni degli Enti deputati all'approvazione delle diverse tematiche progettuali;
3. Modellazione e gestione informativa dell'opera
4. Calcoli esecutivi degli impianti secondo le rispettive normative vigenti
5. Particolari costruttivi ed esecutivi di dettaglio
6. Computo estimativo dell'opera
7. Elenco prezzi
8. Analisi prezzi
9. Quadro incidenza manodopera
10. Schema di contratto
11. Capitolato Speciale di Appalto
12. Cronoprogramma
13. Quadro economico di progetto
14. Piano di sicurezza e coordinamento (PSC)
15. Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, inclusi gli approfondimenti e le relazioni necessarie per l'applicazione dei Protocolli (PEA) ed il rispetto dei CAM e degli obiettivi ESG

7.3 Calcolo dei Corrispettivi

I Corrispettivi (Allegato 6) sono calcolati in applicazione del DM 17/06/2016 e del D. Lgs. 36/2023 per le fasi prestazionali de:

- Progetto di Fattibilità Tecnico Economica
- Progetto Esecutivo con Piano della Sicurezza e Coordinamento
- Direzione Lavori
- Coordinamento della Sicurezza in fase Esecutiva

Ai corrispettivi risultanti è stata applicata in termini di legge una maggiorazione pari al 10% per la redazione del progetto in BIM.

8. CALENDARIO DI CONCORSO

N.	Oggetto	Data
1	Pubblicazione	13 marzo 2026
3a	Richiesta chiarimenti fase unica - Apertura periodo	13 marzo 2026
3b	Richiesta chiarimenti fase unica - Chiusura periodo	7 aprile 2026
3c	Richiesta chiarimenti fase unica - Pubblicazione verbale richieste/risposte	13 aprile 2026
4a	Invio elaborati e documentazione amministrativa - Apertura periodo	13 aprile 2026
4b	Invio elaborati e documentazione amministrativa - Chiusura periodo (entro le ore 12:00)	11 maggio 2026
5a	Commissione giudicatrice - Pubblicazione nominativi Componenti	18 maggio 2026
5b	Commissione giudicatrice - Termine lavori	29 maggio 2026
9	Proclamazione graduatoria provvisoria	8 giugno 2026
10	Verifica requisiti di ordine generale e idoneità professionale con pubblicazione graduatoria definitiva e proclamazione del vincitore. Pubblicazione dei verbali della Commissione giudicatrice	30 giugno 2026
11	Perfezionamento/Integrazione del PFTE da parte del soggetto vincitore	15 settembre 2026
12	Pubblicazione dei progetti	La data verrà pubblicata in piattaforma
13	Mostra dei progetti , con eventuale pubblicazione	La data verrà pubblicata in piattaforma

9. CRONOPROGRAMMA DELLE FASI DI PROGETTAZIONE

Proclamazione graduatoria definitiva	8 giugno 2026
Consegna perfezionamento PFTE	15 settembre 2026
Consegna Progetto Esecutivo	entro 60 giorni dalla approvazione del PFTE