



COMUNE DI SEUI  
Provincia Sud Sardegna

---

## DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

*(Art. 23, comma 4 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.)*

---



**"FERROVIA MANDAS-ARBATAX – RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI PER  
RIFUNZIONALIZZAZIONE A SCOPO TURISTICO"**



INDICE

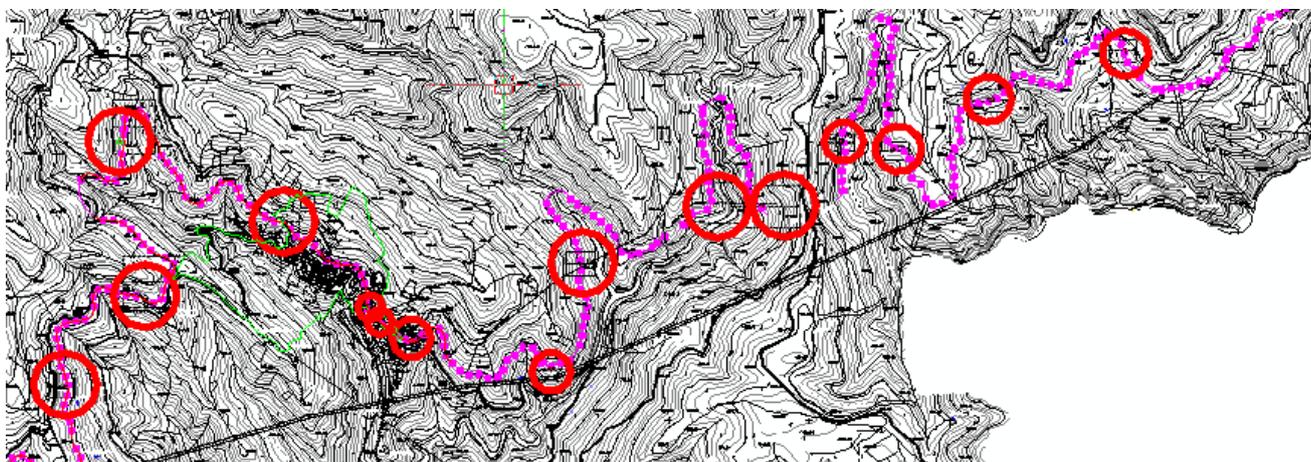
<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>LOTTO 1</b> .....	4
Inquadramento Catastale	
Inquadramento Aerofotogrammetrico	
Analisi Del Contesto	
Analisi Delle Criticità Dello Stato Di Fatto	
Documentazione Fotografica	
Obiettivi Da Perseguire E Strategie Per Il Raggiungimento	
<b>LOTTO 2</b> .....	9
Inquadramento Catastale	
Inquadramento Aerofotogrammetrico	
Analisi Del Contesto	
Analisi Delle Criticità Dello Stato Di Fatto	
Documentazione Fotografica	
Obiettivi Da Perseguire E Strategie Per Il Raggiungimento	
<b>LOTTO 3</b> .....	13
Inquadramento Catastale	
Inquadramento Aerofotogrammetrico	
Analisi Del Contesto	
Analisi Delle Criticità Dello Stato Di Fatto	
Documentazione grafica	
Obiettivi Da Perseguire E Strategie Per Il Raggiungimento	
<b>PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE</b> .....	15
<b>REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE</b> .....	15
<b>ELENCO NON ESAUSTIVO DELLE NORME TECNICHE DA RISPETTARE NELLA PROGETTAZIONE DELLE OPERE</b> .....	16
<b>REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE</b> .....	16
<b>IMPATTI DELL'OPERA SULLE COMPONENTI AMBIENTALI</b> .....	17
<b>FASI PROGETTUALI DA SVILUPPARE E RELATIVI TEMPI DI SVOLGIMENTO</b> .....	17
<b>LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE E DELLA STIMA DEI COSTI E DELLE FONTI DI FINANZIAMENTO</b> .....	18



**PREMESSA:**

il presente documento è stato redatto ai sensi dell'art.23 del Dlgs 50/16 comma 4 articolo 15, commi 5 e 6 del D.P.R n°207/10 e rappresenta il documento preliminare necessario all'avvio delle attività di progettazione di: **opere necessarie alla rifunionalizzazione dei beni del patrimonio disponibile o indisponibile della Regione, da concedere in comodato d'uso agli Enti Locali. Delibera G.R. n. 67/4 del 29.12.2015**

La progettazione ha come fine la realizzazione di un intervento di qualità e tecnicamente valido nel rispetto del miglior rapporto tra costi , benefici e i costi globali di costruzione manutenzione e gestione. La progettazione deve essere altresì improntata a principi di sostenibilità ambientale e di massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti con l'obiettivo di garantire il massimo livello di sicurezza.



Il Comune di Seui, con Delibera di G.R. n. 67/4 del 29.12.2015 è risultato beneficiario di un contributo regionale di € 2.286.533,66 per la realizzazione dell'intervento **"FERROVIA MANDAS-ARBATAX – RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI PER RIFUNZIONALIZZAZIONE A SCOPO TURISTICO"**

L'intervento riguarda la ri-funionalizzazione a scopo turistico della stazione e dei caselli ferroviari; Al fine di garantire la realizzazione in tempi rapidi degli interventi, la Stazione Appaltante ha deciso di suddividere l'intervento in tre lotti funzionali così individuati:

**LOTTI:**

**FERROVIA MANDAS - ARBATAX - RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI PER RIFUNZIONALIZZAZIONE A SCOPO TURISTICO - LOTTO 1** (rifunionalizzazione stazione) - CIG 8718212024; Importo servizi di ingegneria e architettura a base d'asta € 141.225,02 oltre oneri previdenziali ed IVA di legge

**FERROVIA MANDAS - ARBATAX - RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI PER RIFUNZIONALIZZAZIONE A SCOPO TURISTICO - LOTTO 2** (rifunionalizzazione caselli ferroviari) - CIG 871822178F; Importo servizi di ingegneria e architettura a base d'asta € 128.433,90 oltre oneri previdenziali ed IVA di legge

**FERROVIA MANDAS - ARBATAX - RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI PER RIFUNZIONALIZZAZIONE A SCOPO TURISTICO - LOTTO 3** (messa in sicurezza di caselli ferroviari) CIG XXXXXX; Importo servizi di ingegneria e architettura a base d'asta € 25.806,52 oltre oneri previdenziali ed IVA di legge



**LOTTO 1 :**

**FERROVIA MANDAS - ARBATAX - RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI PER RIFUNZIONALIZZAZIONE A SCOPO TURISTICO - LOTTO 1** (rifunionalizzazione stazione) - CIG 8718212024; Importo servizi di ingegneria e architettura a base d'asta € 141.225,02 oltre oneri previdenziali ed IVA di legge.

- INQUADRAMENTO CATASTALE
- INQUADRAMENTO AEROFOTOGRAMMETRICO
- ANALISI DEL CONTESTO
- ANALISI DELLE CRITICITÀ DELLO STATO DI FATTO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- OBIETTIVI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER IL RAGGIUNGIMENTO

**INQUADRAMENTO CATASTALE – “Corpi di fabbrica interessati” LOTTO 1:**

N°	Foglio	Particella	Descrizione	Località
1	36	121	Casa del sorvegliante	Seui Stazione
2	36	121	Aree pertinenziali	Seui stazione
3	26	1469 sub.1	Stazione	Seui Stazione
4	26	1469	Pertinenze Stazione	Seui stazione
5	26	1469	Pertinenze Stazione	Seui Stazione
6	26	3456 sub.1	Stazione	Seui stazione
7	26	1470 sub 1	Deposito locomotive	Seui Stazione

**INQUADRAMENTO AEROFOTOGRAMMETRICO:**



Figura 1 vista aerea estratta dal sito Google Maps, dalla quale risulta possibile inquadrare l'area e visualizzare il grado di urbanizzazione.

**ANALISI DEL CONTESTO E VINCOLI**

Urbanisticamente la zona in oggetto è classificata dal Piano Urbanistico comunale attualmente vigente come zona GF: Area Stazione Ferroviaria.

SottoZona GF :nella sottozona GF il P.U.C. individua l'area destinata ai Servizi Generali connessi con la Stazione Ferroviaria e con il Servizio Ferroviario in genere . In tale ambito non è consentito alcun tipo di intervento edilizio che non sia finalizzato alla realizzazione , ristrutturazione , ampliamento , adeguamento , risanamento , potenziamento e manutenzione dei servizi ferroviari in genere e delle attività ad esso connesse , incluse quelle direzionali e commerciali .

Per una Migliore Lettura Grafica delle Perimetrazioni Vedasi le Tavole Piano Urbanistico Comunale :

**TAV. 5 Vincoli E Gestioni "Nuova Zonizzazione Urbana"**

**Tav. 4.a Nuova zonizzazione extraurbana "Specifica Zonizzazioni D, Zonizzazioni G"**



**TAV. 16 Viabilità ed infrastrutture nel territorio tracciato "Ferrovia Complementare Sarda Arbatax-Mandas"**

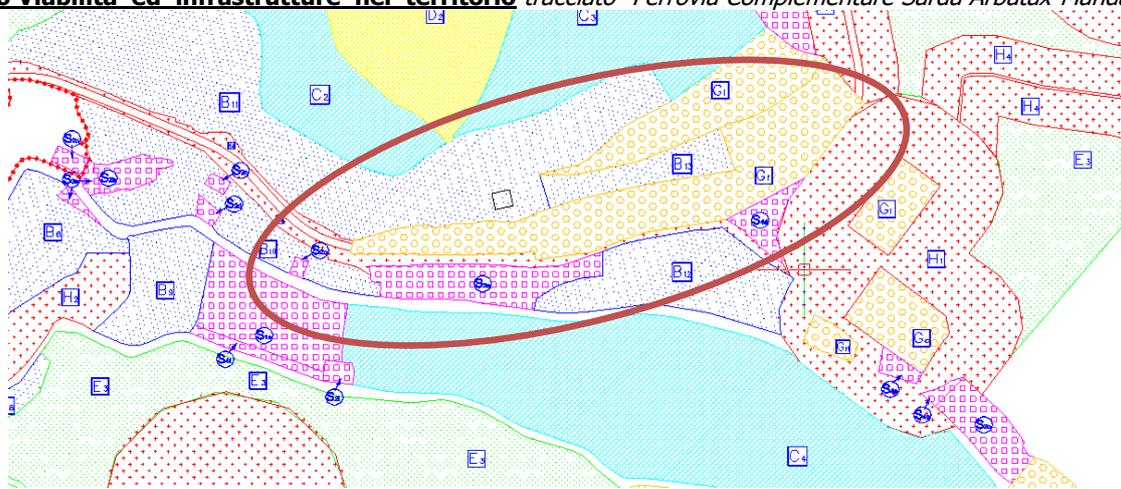


Figura 2 Tav. 4.a Nuova zonizzazione extraurbana: Specifica Zonizzazioni D, Zonizzazioni G.

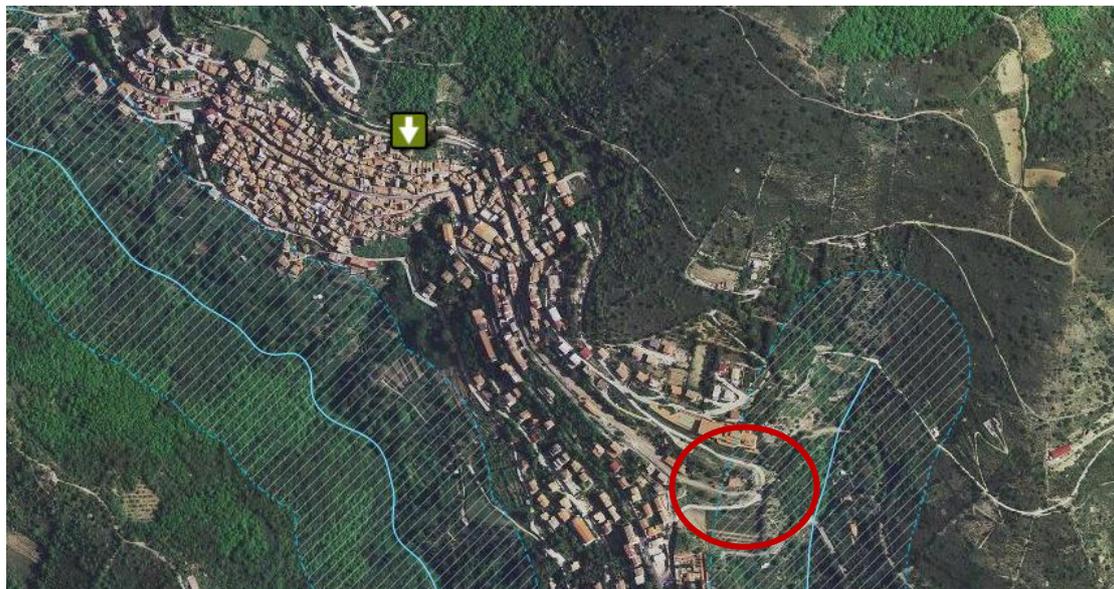


Figura 3 D.lgs n.42/2004 – art.142 – Fiumi , torrenti , corsi d'acqua Fascia di 150 m dai fiumi

**ANALISI DELLE CRITICITÀ DELLO STATO DI FATTO**

All'interno del LOTTO 1 , ricadono i Corpi di fabbrica dismessi delle **ex Ferrovie Dello Stato**, situati all'interno dell'area della stazione ferroviaria del Comune di Seui e di seguito elencati:

1. Rimessa Locomotive
2. Fabbricato Viaggiatori e Pertinenze
3. Casa Del Sorvegliante E Relative Pertinenze
4. Aree Pertinenziali A Detti Locali

1. **Rimessa Locomotive** : Un edificio attrezzato per il ricovero, la sosta e la piccola manutenzione delle locomotive, che allo stato attuale presenta evidenti segni di degrado strutturali e funzionali, in evidente stato di abbandono , di fatto inutilizzabile a causa della fatiscenza e dell'inesistenza di elementi impiantistici.

Superficie lorda : circa 310,00 mq;  
Volumetria : 1800 mc;



Unico ambiente

2. **Fabbricato Viaggiatori e Pertinenze** : è l'edificio principale della stazione, dove storicamente sono state sempre allocate le funzioni legate al servizio viaggiatori e nel quale sono presenti le connesse strutture (atrio, biglietteria, sala di attesa, ecc.) e le relative pertinenze .( Adiacente alla *Rimessa locomotive*);

Fabbricato 1

Superficie lorda : circa 57,00 mq;  
Volumetria : 380,00 mc;  
Sviluppo : Due livelli

Fabbricato 2

Superficie lorda : circa 32,00 mq;  
Volumetria : 208,00 mc;  
Sviluppo : Due livelli

Fabbricato 3

Superficie lorda : circa 16,00 mq;  
Volumetria : 51,20 mc;  
Sviluppo : Un livello

Fabbricato 4

Superficie lorda : circa 6,00 mq;  
Volumetria : 20,00 mc;  
Sviluppo : Un livello

Allo stato attuale, i fabbricati presentano evidenti segni di degrado strutturali e funzionali, risultano di fatto inutilizzabili a causa della fatiscenza e dell'inesistenza di elementi impiantistici.

3. **Casa Del Sorvegliante E Relative Pertinenze**: Un edificio per il personale sorvegliante la ferrovia , e le relative pertinenze, collocato in prossimità del passaggio a livello verso la direzione Arbatax. Allo stato attuale, è il fabbricato che si trova meglio conservato rispetto agli altri analizzati.

Fabbricato 1- Casa del sorvegliante

Superficie lorda : circa 190,00 mq;  
Volumetria : 1235,00 mc;  
Sviluppo : Due livelli

**pertinenze :**

Fabbricato 2

Superficie lorda : circa 45,00 mq;  
Volumetria : 144,00 mc;  
Sviluppo : Due livelli

Fabbricato 3

Superficie lorda : circa 7,00 mq;  
Volumetria : 25,00 mc;  
Sviluppo : Un livello

4. **Aree Pertinenziali A Detti Locali**: Le aree di pertinenza dei locali, allo stato attuale necessitano di un'importante manutenzione .

La superficie interessata a tale operazione è pari a circa 2400 mq.



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA-GRAFICA**



*Foto 1 Deposito locomotive*



*Foto 2 Deposito Locomotive*



*Foto 3 Locale personale viaggiante*



*Foto 4 Locale Personale viaggiante*



*Foto 5 Locale Casa del Sorvegliante con pertinenze*



*FOTO 6 Locale Casa del Sorvegliante*

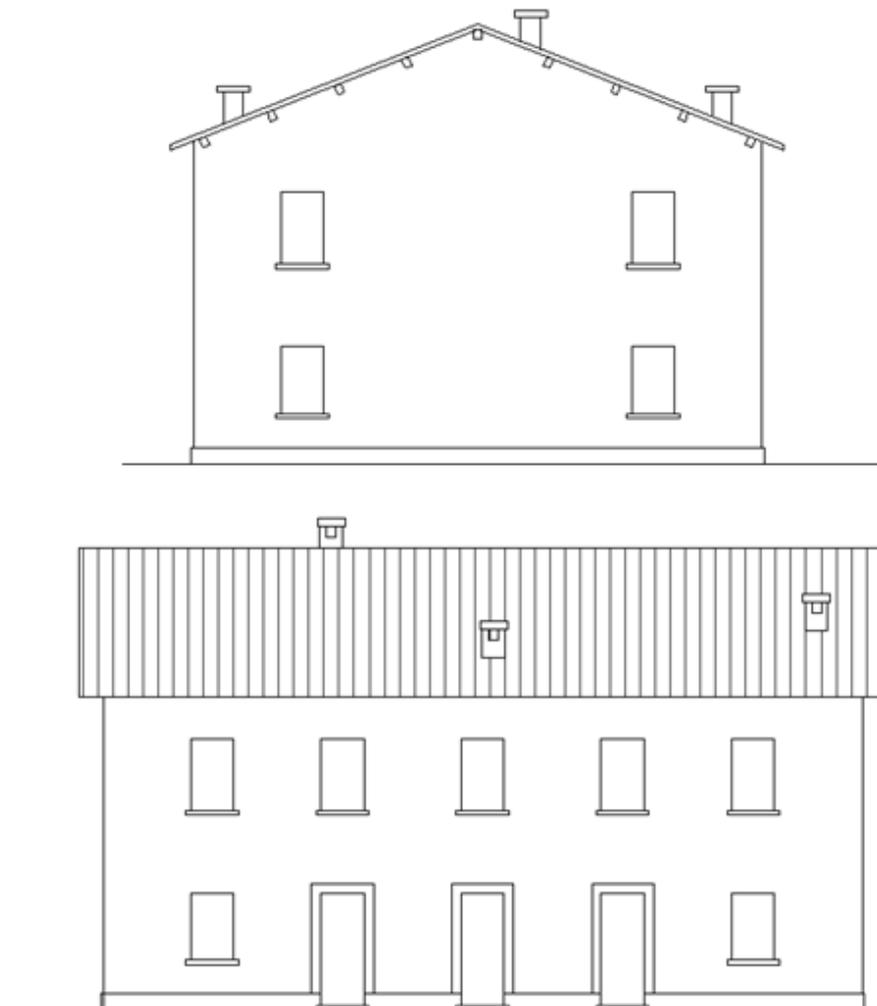


Figura 4 Casa del Sorvegliante

## **OBIETTIVI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER IL RAGGIUNGIMENTO**

La volontà dell'amministrazione di Seui è quella di promuovere *la riqualificazione e il recupero urbano* dell'area dismessa della stazione ferroviaria e dei fabbricati in essa insistenti, in un'ottica di ampliamento e valorizzazione dell'offerta turistica del territorio.

Una valorizzazione dell'offerta turistica che abbia come finalità quella di perseguire il rafforzamento dell'immagine del territorio di Seui, come destinazione turistica e lo sviluppo dell'offerta attraverso la creazione di un *polo turistico funzionale*, che individui al suo interno:

- un punto principale per l'accoglienza dei flussi turistici;
- un'area dedicata alla ristorazione;
- una dedicata all'esposizione dei prodotti locali;
- una dedicata alla ricerca ed alle conferenze;

Al fine del raggiungimento di tale obiettivo, sarà necessario intervenire sulla riorganizzazione degli spazi e sull'adeguamento impiantistico, rispettando le peculiarità della struttura, ma al contempo dotando lo stabile di impianti e servizi all'avanguardia.



**UFFICIO TECNICO**

**Via Della Sapienza n. 38 - 09064 Seui (SU)**

0782 54611/539128 - fax 0782 54363/539163 – PEC protocollo.seui@pec.comunas.it - P. IVA 00155310915

**LOTTO 2 :**

**FERROVIA MANDAS - ARBATAX - RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI PER RIFUNZIONALIZZAZIONE A SCOPO TURISTICO - LOTTO 2** (rifunionalizzazione caselli ferroviari) - CIG 871822178F; Importo servizi di ingegneria e architettura a base d'asta € 128.433,90 oltre oneri previdenziali ed IVA di legge

- INQUADRAMENTO CATASTALE
- INQUADRAMENTO AEROFOTOGRAMMETRICO
- ANALISI DEL CONTESTO
- ANALISI DELLE CRITICITÀ DELLO STATO DI FATTO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - GRAFICA
- OBIETTIVI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER IL RAGGIUNGIMENTO

**INQUADRAMENTO CATASTALE – "Corpi di fabbrica interessati " LOTTO 2:**

N°	Foglio	Particella	Descrizione	Località
1	34	39	Casello	Genna sa Man(orgiolas noas)
2	28	52	Casello	Bau is corruttus
3	29	76	Casello	Marausala
4	30	17	Casello N° 95	Galleria manna
5	31	8	Casello	Genna Idissa
6	37	43	Casello N° 92	Calonigassolu
7	34	41	Casello N° 97	Genn'e inus
8	26	1464	Casello/alloggio	Seui via S Giorgio

**INQUADRAMENTO AEROFOTOGRAMMETRICO:**

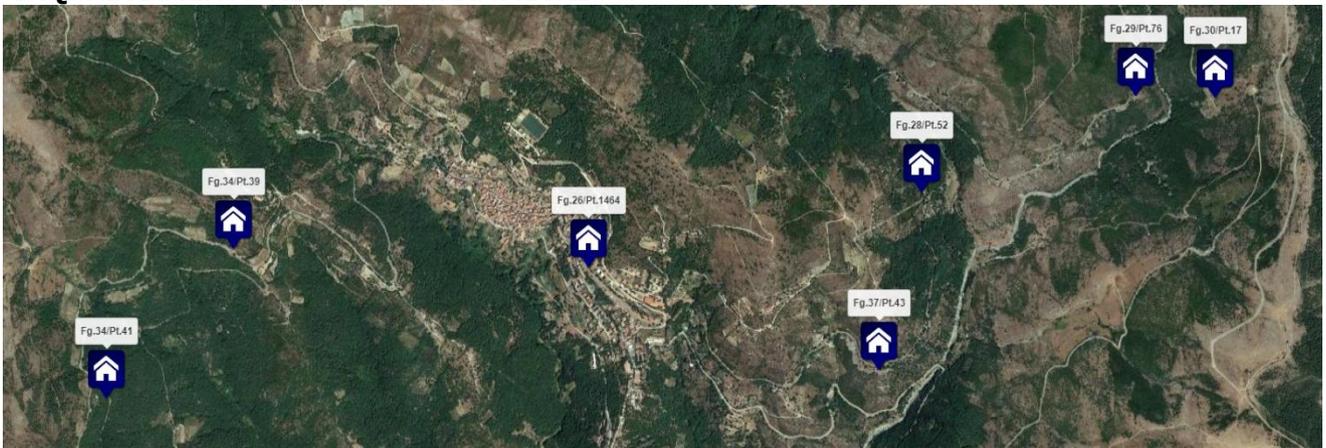


Figura 5 vista aerea estratta dal sito Google Maps, dalla quale risulta possibile inquadrare l'area e visualizzare il grado di urbanizzazione

**ANALISI DEL CONTESTO E VINCOLI**

Urbanisticamente la zona in oggetto è classificata dal Piano Urbanistico comunale attualmente vigente come:

Sottozona H2

In ambito extraurbano :

- vincolo naturalistico ambientale per aree boscate ;
- vincolo naturalistico ambientale per emergenze geomorfologiche (grotte e diaclasi) ;
- vincolo naturalistico ambientale per le aree vincolate ai sensi LL. 1497/39 e 431/85 .

Zona E1

Zona E2

Per una Migliore Lettura Grafica delle Perimetrazioni Vedasi le Tavole Piano Urbanistico Comunale :

**Tav. 4.a Nuova zonizzazione extraurbana "Specifica Zonizzazioni D, Zonizzazioni G"**



**Tav. 4b. Nuova Zonizzazione Extraurbana: Specifica Zonizzazioni H**

**Tav. 4c. Nuova Zonizzazione Extraurbana: Specifica Zonizzazioni E**



Figura 6 - Vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D.L. 3267/1923\_ Alcuni caselli ferroviari, ricadono sotto il vincolo

**ANALISI DELLE CRITICITÀ DELLO STATO DI FATTO**

All'interno del LOTTO 2 , sono state prese in considerazione:

1. Le case cantoniere lungo la linea Mandas-Arbatax ( dal n.87 al n.100 , in un'ottica di ampliamento dell'offerta turistica del territorio, quelle meglio conservate e posizionate in punti ritenuti favorevoli allo scopo)
1. Le case cantoniere lungo la linea Mandas-Arbatax sono detti caselli ferroviari, cioè i fabbricati costruiti lungolinea generalmente a fianco dei binari, una volta adibiti ad alloggio del personale ferroviario responsabile del controllo e della manutenzione della linea.  
Allo stato attuale , presentano evidenti segni di degrado strutturali e funzionali, in evidente stato di abbandono , di fatto inutilizzabile a causa della fatiscenza e dell'inesistenza di elementi impiantistici.

Case cantoniere

Superficie lorda : varia da 60,00 mq a 118 mq;

Superficie lorda- tipica : 76,00 mq

Volumetria : varia da 390,00 mc a 767,00 mc;

Piano terra : zona giorno ( comprende un forno e un caminetto)

Primo piano : zona notte ( unico locale)



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

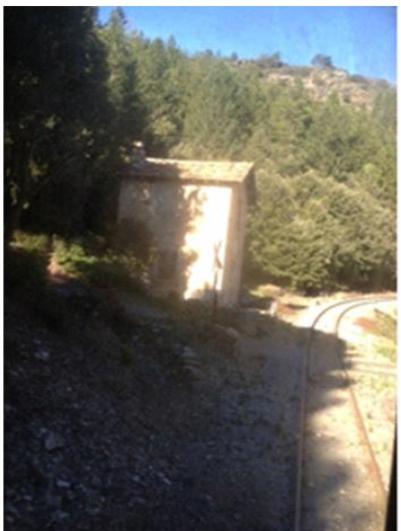


Figura 7 Caselli ferroviari tratta Mandas\_Arbatax



---

## **OBIETTIVI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER IL RAGGIUNGIMENTO**

La volontà dell'amministrazione di Seui è quella di ampliare e valorizzare l'offerta turistica del territorio attraverso la riqualificazione del paesaggio.

Una valorizzazione dell'offerta turistica che abbia come finalità quella di perseguire il rafforzamento dell'immagine del territorio di Seui, come destinazione turistica e lo sviluppo dell'offerta attraverso la creazione di un percorso turistico lungo la tratta ferroviaria Mandas-Arbatax.

Nell'intervento del secondo lotto sono stati individuati i caselli ferroviari dislocati in punti strategici, dai quali risulterà semplice raggiungere i vari siti di interesse. L'obiettivo è quello di rifunzionalizzare tali stabili per destinarli all'accoglienza dei turisti, i quali potranno alloggiare e dormire nei caselli ferroviari, nell'ottica dello sviluppo del turismo esperienziale legato alla vita dei cantonieri e della riscoperta della natura.



**LOTTO 3 :**

**FERROVIA MANDAS - ARBATAX - RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI PER RIFUNZIONALIZZAZIONE A SCOPO TURISTICO - LOTTO 3** (messa in sicurezza di caselli ferroviari) CIG XXXXXX; Importo servizi di ingegneria e architettura a base d'asta € 25.806,52 oltre oneri previdenziali ed IVA di legge

- INQUADRAMENTO CATASTALE
- INQUADRAMENTO AEROFOTOGRAMMETRICO
- ANALISI DEL CONTESTO
- ANALISI DELLE CRITICITÀ DELLO STATO DI FATTO
- DOCUMENTAZIONE GRAFICA
- OBIETTIVI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER IL RAGGIUNGIMENTO

**INQUADRAMENTO CATASTALE – "Corpi di fabbrica interessati " LOTTO 3:**

N°	Foglio	Particella	Descrizione	Località
1	32	1	Casello N° 98	Anul''
2	32	2	Casello N° 99	Santu Perdu
3	23	47	Casello	Eliligianna
4	26	1443	Casello	Funtalanus
5	30	14	Casello N° 96	Macuta
6	32	3	Casello N° 100	Genneacca

**INQUADRAMENTO AEROFOTOGRAMMETRICO:**

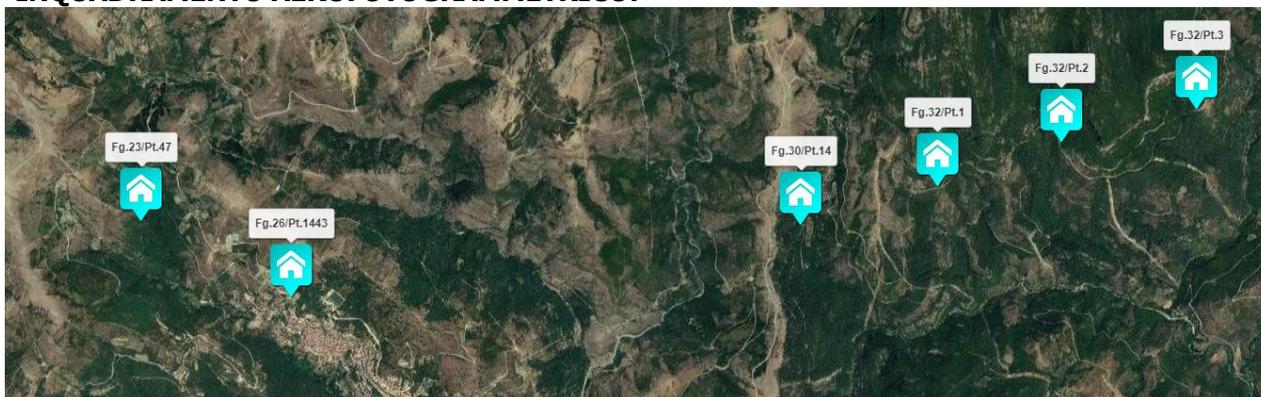


Figura 8 vista aerea estratta dal sito Google Maps, dalla quale risulta possibile inquadrare l'area e visualizzare il grado di urbanizzazione

**ANALISI DEL CONTESTO E VINCOLI**

Urbanisticamente la zona in oggetto è classificata dal Piano Urbanistico comunale attualmente vigente come: Sottozona H2

In ambito extraurbano :

- vincolo naturalistico ambientale per aree boscate ;
- vincolo naturalistico ambientale per emergenze geomorfologiche (grotte e diaclasi) ;
- vincolo naturalistico ambientale per le aree vincolate ai sensi LL. 1497/39 e 431/85 .

Zona E1

Zona E2

Per una Migliore Lettura Grafica delle Perimetrazioni Vedasi le Tavole Piano Urbanistico Comunale :

**Tav. 4.a Nuova zonizzazione extraurbana "Specifica Zonizzazioni D, Zonizzazioni G"**

**Tav. 4b. Nuova Zonizzazione Extraurbana: Specifica Zonizzazioni H**

**Tav. 4c. Nuova Zonizzazione Extraurbana: Specifica Zonizzazioni E**

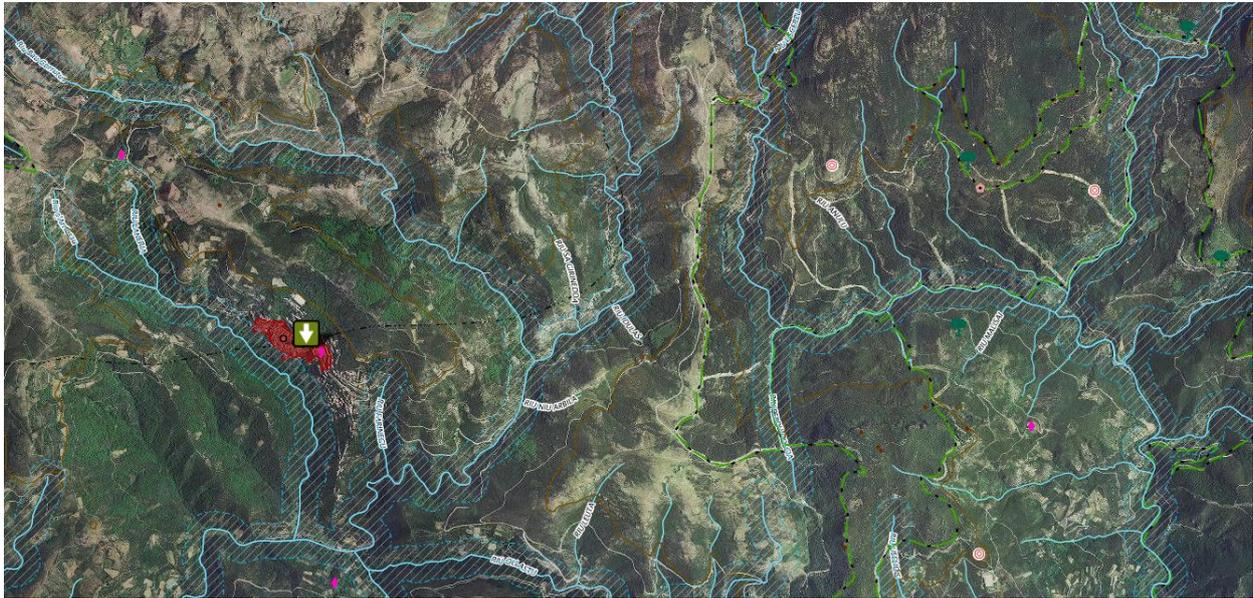


Figura 9 D.lgs n.42/2004 – art.142 – Fiumi , torrenti , corsi d'acqua Fascia di 150 m dai fiumi

## **ANALISI DELLE CRITICITÀ DELLO STATO DI FATTO**

All'interno del LOTTO 3 , sono state prese in considerazione:

1. **Le case cantoniere lungo la linea Mandas-Arbatax** ( dal n.87 al n.100, quelle che dal punto di vista strutturale, presentano criticità maggiori)
1. **Le case cantoniere lungo la linea Mandas-Arbatax** sono detti caselli ferroviari, cioè i fabbricati costruiti lungolinea generalmente a fianco dei binari, una volta adibiti ad alloggio del personale ferroviario responsabile del controllo e della manutenzione della linea.

Allo stato attuale , presentano importanti segni di degrado strutturali e funzionali, in evidente stato di abbandono , di fatto inutilizzabili a causa della fatiscenza delle coperture e dell'inesistenza di elementi impiantistici.

---

### Case cantoniere

Superficie lorda : varia da 60,00 mq a 118 mq;

Superficie lorda- tipica : 76,00 mq

Volumetria : varia da 390,00 mc a 767,00 mc;

Piano terra : zona giorno ( comprende un forno e un caminetto)

Primo piano : zona notte ( unico locale)



**DOCUMENTAZIONE GRAFICA**

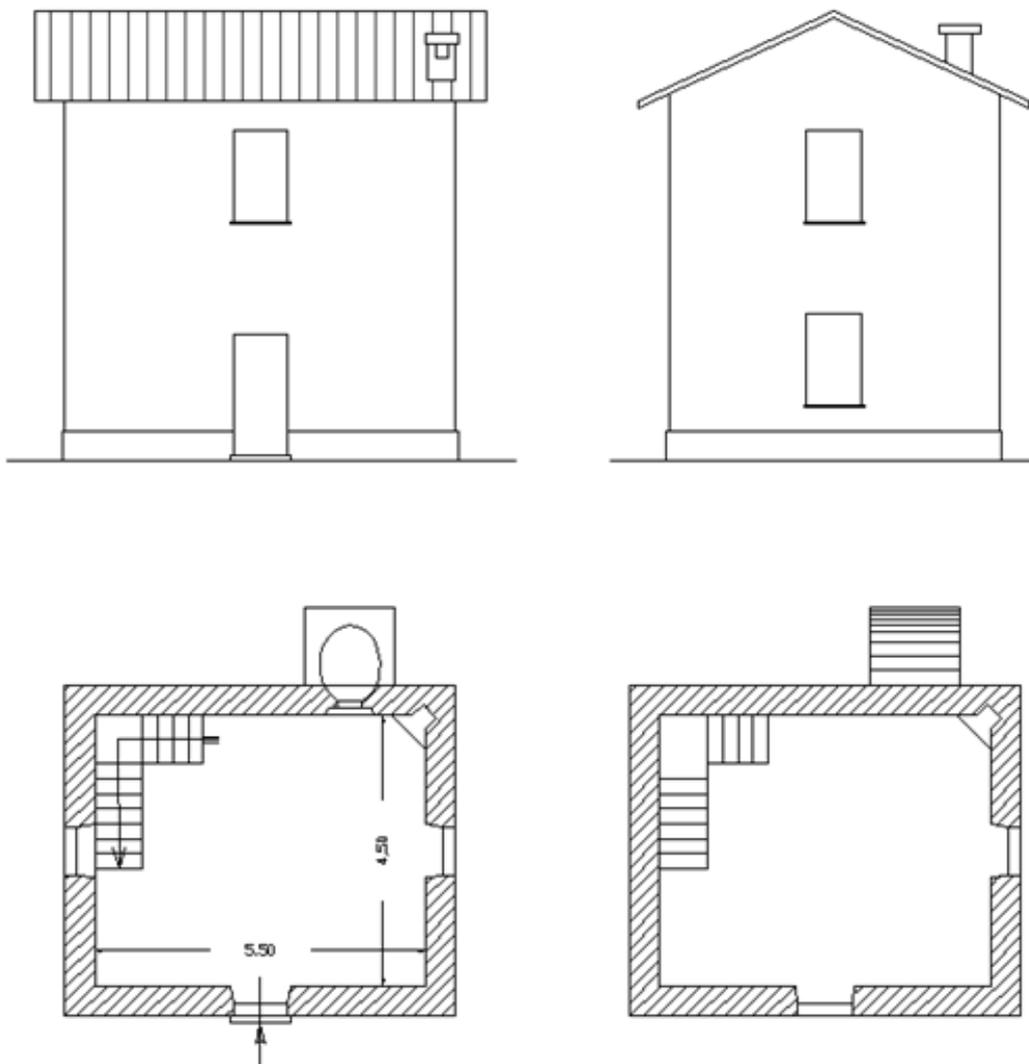


Figura 10 Casello ferroviario – tipico

**OBIETTIVI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER IL RAGGIUNGIMENTO**

Messa in sicurezza dei caselli ferroviari. Nell'ottica di favorire lo sviluppo del turismo lento, caratterizzato dalle escursioni e gite in bicicletta, si intende mettere in sicurezza gli stabili che oggi sono pericolanti, in modo da garantire la fruizione da parte dei turisti, ed al contempo salvaguardare le strutture. L'idea è quella di poterli poi rifunzionalizzare con eventuali altri finanziamenti.



---

## **PRE-FATTIBILITÀ AMBIENTALE**

Per lo studio di pre-fattibilità ambientale sono state estratte alcune mappe dal portale della Regione Sardegna, ossia dal sito: <http://www.sardegnaeoportale>

---

## **REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE**

Nella realizzazione delle opere si dovrà tenere conto dei vincoli posti dalla normativa comunitaria, nazionale, regionale e comunale vigente, dal Piano Urbanistico Comunale e dalla pianificazione regionale o relativi atti in vigore. Inoltre dovrà essere rispettata la normativa specifica in tema di beni culturali costituita dalle seguenti norme il cui elenco non è esaustivo:

- D.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- L.R. n. 8 del 25.11.2004 (Piano Paesaggistico Regionale );

Il professionista incaricato prima di procedere all'elaborazione della proposta progettuale dovrà verificare la presenza di eventuali ulteriori vincoli o norme interessanti le opere e quindi la conformità e realizzabilità dell'intervento anche in relazione ad ulteriori vincoli di Legge.

---

## **ELENCO NON ESAUSTIVO DELLE NORME TECNICHE DA RISPETTARE NELLA PROGETTAZIONE DELLE OPERE**

### **Norme in materia di contratti pubblici**

La progettazione dovrà essere svolta in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016, alle disposizioni di cui al D.P.R. 207/10 per le parti ancora in vigore, nonché nel rispetto delle linee guida pubblicate dall'Autorità Nazionale Anticorruzione e di tutta la normativa vigente e applicabile in materia di lavori pubblici.

### **Norme in materia edilizia**

La progettazione dovrà essere svolta in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 – Testo unico per l'edilizia e alla Legge Regionale 3 luglio 2017, n. 11, nonché all'altra normativa vigente.

### **Tutela ambientale**

La progettazione dell'intervento dovrà rispettare le indicazioni contenute all'interno del D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale" ove queste risultino applicabili. Relativamente alle terre da scavo, si rimanda al D.P.R. 120 del 13/06/2017.

---

## **REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE**

Le proposte di riqualificazione e recupero urbano dell'area dismessa della stazione ferroviaria e dei fabbricati in essa esistenti, ( LOTTO 1 ) e le proposte di riqualificazione ( LOTTO 2 ) e messa in sicurezza ( LOTTO 3 ) dei caselli ferroviari della tratta ferroviaria Mandas-Arbatax, dal numero 87 al 100 , concepite dai concorrenti, dovranno:

- a. Rispettare ed adempiere alle disposizioni e prescrizioni in materia edilizia, nonché agli strumenti urbanistici vigenti;
- b. Impiegare eventuali adeguate tecnologie in materia di risparmio energetico, nonché soluzioni tecniche conformi alle norme ambientali, tra le quali la L.R. 38/15 di cui si intende usufruire;
- c. Adottare quanto previsto dall'allegato 2 del D.M, 11 gennaio 2017 relativo all'Adozione dei criteri



ambientali minimi per l'edilizia.

d. Favorire la semplicità degli interventi di manutenzione e pulizia tanto sull'area, quanto sugli eventuali impianti a servizio dello stessa, in un'ottica strategica orientata alla maggiore durabilità dei materiali e dei componenti, all'agevole sostituibilità degli elementi e controllabilità delle prestazioni nel tempo;

e. Rispettare e accontentare le richieste dell'amministrazioni esplicate nel presente documento;

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

La progettazione dovrà essere condotta nel rispetto del D.Lgs 50/2016 e s.m.i..

In dettaglio, vista la tipologia e l'entità dell'intervento, ai sensi del comma 4 dell'art. 23 del D.Lgs 50/2016, sarà omessa la fase di progettazione di fattibilità tecnica ed economica, quindi la fase di richiesta dei pareri sarà effettuata direttamente sul progetto definitivo.

I tempo assegnati per lo svolgimento di ciascuna fase progettuale, completa degli studi specialistici necessari, sono i seguenti:

- **PROGETTO DEFINITIVO**, dovrà essere consegnato entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di stipula del contratto per l'affidamento dei servizi di ingegneria;
- **PROGETTO ESECUTIVO**, dovrà essere consegnato entro 20 (venti) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di ricevimento dell'apposito ordine di servizio del Responsabile del Procedimento

Gli elaborati grafici e descrittivi da redigere, saranno quelli previsti dal D.P.R. 207/2010 dall'art. 24 all'art.43.

Ogni eventuale variazione del numero di elaborati dovrà essere concordato con il Responsabile del Procedimento.

## **FIGURE PROFESSIONALI NECESSARIE PER LA PROGETTAZIONE**

Vista la tipologia di intervento, sarà necessaria la presenza di un tecnico per i servizi di ingegneria e architettura, e di un geologo per la realizzazione degli studi specialistici.

Lo schema di parcella viene definito attraverso il D.M. 17 Giugno 2016, ipotizzando la seguente ripartizione delle lavorazioni:

Per i LOTTI 1,2 E 3 sono richieste le seguenti prestazioni:

- Progettazione definitiva;
- Progettazione esecutiva;
- Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione;
- Direzione dei lavori, misura e contabilità, Certificato di regolare esecuzione
- Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione

<b>CATEGORIA PRESTAZIONI LOTTO 1</b>					
<b>Categoria Sardegna CAT</b>	<b>Categoria D.M. 17/06/2016</b>	<b>Id. Opere</b>		<b>Grado complessità</b>	<b>Valore dell'opera</b>
		<b>Codice</b>	<b>Descrizione</b>		



**UFFICIO TECNICO**

**Via Della Sapienza n. 38 - 09064 Seui (SU)**

0782 54611/539128 - fax 0782 54363/539163 – PEC protocollo.seui@pec.comunas.it - P. IVA 00155310915

AP22AB23 - Servizi di ingegneria e architettura	Edilizia - Edifici e manufatti esistenti	E.22	Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004	1.55	€. 675.000,00
---	--	------	--	------	---------------

**CATEGORIA PRESTAZIONI LOTTO 2**

Categoria Sardegna CAT	Categoria D.M. 17/06/2016	Id. Opere		Grado complessità	Valore dell'opera
		Codice	Descrizione		
AP22AB23 - Servizi di ingegneria e architettura	Edilizia - Edifici e manufatti esistenti	E.22	Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004	1.55	€. 600.000,00

**CATEGORIA PRESTAZIONI LOTTO 3**

Categoria Sardegna CAT	Categoria D.M. 17/06/2016	Id. Opere		Grado complessità	Valore dell'opera
		Codice	Descrizione		
AP22AB23 - Servizi di ingegneria e architettura	Edilizia - Edifici e manufatti esistenti	E.22	Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004	1.55	€. 245.000,00

Al presente Documento si allegano gli schemi di parcella per i servizi di ingegneria e architettura.

Si prevede l'affidamento ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. A del servizio di progettazione, coordinamento della sicurezza e Direzione Lavori.

Anche l'affidamento dei servizi geologici, considerato l'importo, saranno affidati ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett.A.



**UFFICIO TECNICO**

**Via Della Sapienza n. 38 - 09064 Seui (SU)**

0782 54611/539128 - fax 0782 54363/539163 – PEC protocollo.seui@pec.comunas.it - P. IVA 00155310915

**LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE E DELLA STIMA DEI COSTI E DELLE FONTI DI FINANZIAMENTO**

L'importo a disposizione per la realizzazione dei tre interventi ammonta ad € 2.286.533,66, e si stima di avere il seguente quadro economico:

COMUNE DI SEUI		
Lavori di :	<b>“FERROVIA MANDAS-ARBATAX – RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI PER RIFUNZIONALIZZAZIONE A SCOPO TURISTICO”</b>	
QUADRO ECONOMICO		
A) IMPORTO LAVORAZIONI	<b>A1) Importo dei lavori a base d'asta</b>	<b>IMPORTI</b> € 1 520 000,00
	Lotto 1	€ 675 000,00
	Lotto 2	€ 600 000,00
	Lotto 3	€ 245 000,00
	<b>A2) Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)</b>	<b>€ 50 000,00</b>
	Lotto 1	€ 22 203,95
	Lotto 2	€ 19 736,84
	Lotto 3	€ 8 059,21
	<b>A) Importo totale dei lavori A1) +A2)</b>	<b>€ 1 570 000,00</b>
B) TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	<b>B1) IVA lavori (10% di A) 10%</b>	<b>€ 157 000,00</b>
	<b>B2) spese tecniche direzione lavori e sicurezza</b>	<b>€ 295 465,44</b>
	Lotto 1	€ 141 225,02
	Lotto 2	€ 128 433,90
	Lotto 3	€ 25 806,52
	<b>B3) cassa SPESE TECNICHE</b>	<b>€ 11 818,62</b>
	Lotto 1	€ 5 649,00
	Lotto 2	€ 5 137,36
	Lotto 3	€ 1 032,26
	<b>B4) IVA spese tecniche (22% ) 22%</b>	<b>€ 67 602,49</b>
	Lotto 1	€ 32 312,28
	Lotto 2	€ 29 385,68
	Lotto 3	€ 5 904,53
	<b>B5) spese SUPPORTO AL RUP</b>	<b>€ 61 348,61</b>
	<b>B6) cassa SUPPORTO AL RUP</b>	<b>€ 2 453,94</b>
	<b>B7) IVA SUPPORTO AL RUP (22% SU B4+B5)</b>	<b>€ 14 036,56</b>
<b>B8) INCENTIVO ART. 113 D.LGS. 50/16 (2% SU A)</b>	<b>€ 31 400,00</b>	
<b>B9) SPESE PER PUBBLICITA'</b>	<b>€ 3 000,00</b>	
<b>B10) SPESE PER COMMISSIONI GIUDICATRICI</b>	<b>€ 3 000,00</b>	
<b>B11) IMPREVISTI</b>	<b>€ 69 407,99</b>	
<b>B) Totale somme a disposizione</b>	<b>€ 716 533,65</b>	
	<b>TOTALE INTERVENTO (A+B)</b>	<b>€ 2 286 533,66</b>



**C O M U N E D I S E U I**  
**P R O V I N C I A D E L S U D S A R D E G N A**

---

**UFFICIO TECNICO**

**Via Della Sapienza n. 38 - 09064 Seui (SU)**

0782 54611/539128 - fax 0782 54363/539163 – PEC protocollo.seui@pec.comunas.it - P. IVA 00155310915

---