



COMUNE DI USINI
Città Metropolitana di Sassari
UFFICIO TECNICO COMUNALE
SETTORE TECNICO – OPERE PUBBLICHE
Via Risorgimento n° 70 – Tel. 079/3817004
PEC comunediusini@cert.legalmail.it
E-Mail: ediliziaprivata@comunediusini.it

Prot. 1160 del 30.01.2026

**REALIZZAZIONE, PRESSO IL CAMPO SPORTIVO COMUNALE " PEPPINO SAU",
DI UN SECONDO BLOCCO DI SPOGLIATOI PREFABBRICATI"
CUP: B38E25000130002**

Intervento finanziato ai sensi della Legge Regionale 8 maggio 2025 n. 12



DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (D.I.P.)

(ai sensi dell'art.3 dell'All. I.7 del nuovo Codice dei Contratti D.Lgs. n.36/2023)

Data emissione: gennaio 2026

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Dott. Gian Francesco Faedda
Pianificatore Territoriale



Gian Francesco Faedda

Sommario

Premessa	3
Oggetto dell'intervento	3
Inquadramento territoriale ed urbanistico	3
Inquadramento Catastale.....	4
Stralcio Piano Urbanistico Comunale	4
Stato di fatto	5
Documentazione fotografica.....	6
Obiettivi di intervento	8
Descrizione sommaria delle opere	8
Caratteristiche funzionali e prestazionali	8
Indirizzi progettuali	8
Simulazione ed ubicazione nuovi volumi.....	9
Livelli di progettazione	10
Quadro economico e finanziamento	10
Cronoprogramma	11
Disposizioni finali	11

Premessa

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione (di seguito DIP) è redatto ai sensi dell'articolo 3 dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 e costituisce il riferimento tecnico-amministrativo per l'affidamento dei servizi di progettazione relativi alla realizzazione di un secondo blocco di spogliatoi prefabbricati presso il campo sportivo comunale "Peppino Sau", nel Comune di Usini (SS).

Il DIP definisce le esigenze della Stazione Appaltante, gli obiettivi dell'intervento, le caratteristiche prestazionali e funzionali dell'opera, nonché i vincoli e gli indirizzi cui il progettista dovrà attenersi.

Oggetto dell'intervento

L'intervento riguarda il prolungamento dell'attuale edificio a stecca che ospita gli spogliatoi per atleti e arbitri, mediante la realizzazione di un nuovo ampliamento prefabbricato, funzionalmente, architettonicamente e impiantisticamente integrato con le strutture esistenti.

L'opera è finalizzata alla realizzazione di un secondo blocco di spogliatoi, destinato in particolare a risolvere la problematica relativa alla mancanza di uno spogliatoio dedicato all'arbitro donna, garantendo condizioni di utilizzo imparziali, funzionali e conformi alle normative vigenti.

Inquadramento territoriale ed urbanistico

L'area di intervento è ubicata all'interno del campo sportivo comunale "Peppino Sau", impianto sportivo ubicato all'ingresso principale del paese, percorrendo la SP15 (Sassari-Ittiri). L'accesso alla struttura è consentito mediante ingresso pedonale e carrabile, dedicato ad atleti e addetti ai lavori, posto sulla suddetta strada di ingresso principale al paese.



Immagine 1 - Estratto foto aerea Google Earth

Inquadramento Catastale

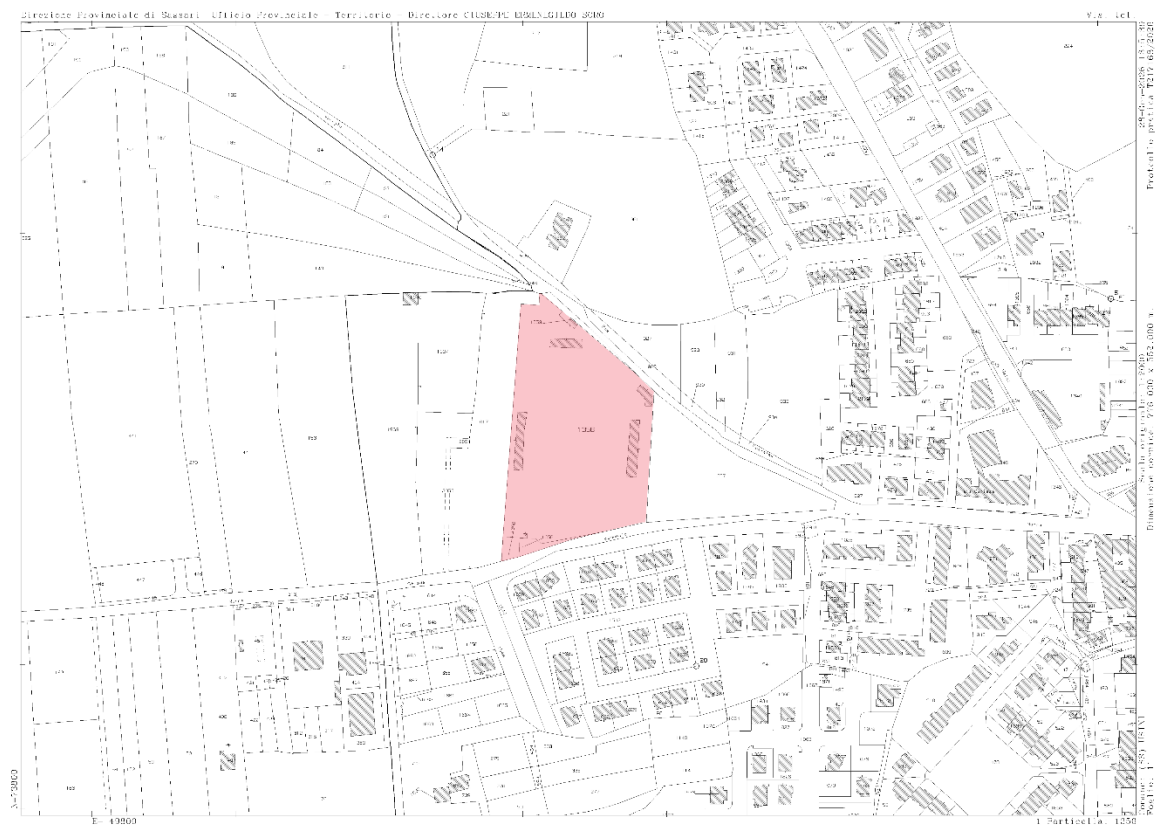


Immagine 2 - Foglio 11, Mappale 1356

Stralcio Piano Urbanistico Comunale



Immagine 3 - Zona S3.1 - Zone destinate a verde, gioco e sport

Il progetto dovrà rispettare:

- gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- le normative edilizie, igienico-sanitarie e di sicurezza;
- le disposizioni in materia di impianti sportivi;
- eventuali vincoli urbanistici, paesaggistici o ambientali presenti sull'area.

Il progettista dovrà verificare la conformità urbanistica e acquisire tutte le autorizzazioni e i pareri necessari.

Stato di fatto

Il campo sportivo comunale è attualmente dotato di un edificio lineare ("edificio a stecca") che ospita gli spogliatoi per atleti e arbitri. Tale blocco sarà oggetto di una importante ristrutturazione con altro finanziamento regionale.

Nonostante l'intervento di ristrutturazione, la superficie e l'organizzazione degli spazi esistenti non consente una separazione funzionale adeguata agli arbitri di sesso femminile, rendendo necessario un ampliamento dell'infrastruttura esistente sull'area direttamente adiacente alla prima. Tale area, come visibile dalle foto sottostanti, è attualmente destinata a funzioni di servizio connesse all'attività calcistica. All'interno della stessa è presente un container prefabbricato metallico, installato in via provvisoria e utilizzato nel tempo come locale accessorio e/o deposito, che oggi risulta non più adeguato sotto il profilo funzionale, igienico-sanitario ed estetico.

Il container si presenta come elemento estraneo al contesto, privo di integrazione architettonica con i fabbricati esistenti e realizzato con materiali e finiture tipiche di strutture temporanee. Le condizioni generali evidenziano un utilizzo meramente funzionale, non coerente con le attuali esigenze dell'impianto sportivo né con gli standard richiesti per spazi a servizio degli atleti.

Le aree esterne circostanti risultano prive di una chiara sistemazione definitiva: la pavimentazione è assente o costituita da superfici in terra battuta e/o materiali eterogenei, con carente definizione dei percorsi pedonali e degli spazi di pertinenza. Non si rileva una organizzazione funzionale degli spazi tale da garantire un corretto utilizzo in sicurezza, né una sistemazione che valorizzi il complesso sportivo nel suo insieme.

Dal punto di vista funzionale, l'attuale configurazione dell'area non risponde alle necessità operative della struttura sportiva, in particolare per quanto riguarda la dotazione di spogliatoi, locali di servizio e spazi accessori, risultando pertanto inadeguata rispetto all'intensità e alla tipologia delle attività svolte.

Alla luce di quanto sopra, l'area si presta ad un intervento di riqualificazione e razionalizzazione, che preveda la rimozione del manufatto provvisorio esistente e la realizzazione di un ampliamento organico degli spogliatoi, pienamente integrato con le strutture esistenti, migliorando la funzionalità, la sicurezza e il decoro complessivo dell'impianto sportivo.

Documentazione fotografica





Obiettivi di intervento

Gli obiettivi principali dell'intervento sono:

- garantire la **disponibilità di uno spogliatoio dedicato all'arbitro donna**;
- migliorare la **funzionalità complessiva degli spogliatoi**;
- assicurare **pari dignità, privacy e condizioni di utilizzo adeguate** a tutti gli utenti;
- realizzare un'opera **rapidamente eseguibile**, economicamente sostenibile e facilmente manutenibile;
- garantire l'integrazione architettonica, strutturale e impiantistica con l'edificio esistente.

Descrizione sommaria delle opere

Le principali opere da realizzare consistono nelle seguenti macrofasi:

1. **Realizzazione dei nuovi allacci idrici, fognari ed elettrici**, comprensivi di eventuali adeguamenti degli impianti esistenti;
2. **Formazione delle fondazioni**, idonee alla tipologia di struttura prefabbricata prevista;
3. **Realizzazione della struttura portante e di copertura prefabbricata**, comprensiva di tamponamenti;
4. **Esecuzione delle opere di finitura**, interne ed esterne, inclusi pavimenti, rivestimenti, serramenti, impianti e dotazioni sanitarie.

Caratteristiche funzionali e prestazionali

Il nuovo blocco spogliatoi dovrà:

- essere conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza, igiene e accessibilità;
- garantire adeguata ventilazione, illuminazione naturale e artificiale;
- prevedere finiture resistenti all'umidità e all'uso intensivo;
- assicurare facilità di pulizia e manutenzione;
- presentare un buon livello di efficienza energetica e contenimento dei consumi.

Indirizzi progettuali

Il progettista dovrà:

- adottare soluzioni prefabbricate di comprovata affidabilità;
- garantire la continuità funzionale e architettonica con l'edificio esistente;
- minimizzare l'impatto del cantiere sulle attività sportive;
- valutare soluzioni tecniche che consentano tempi rapidi di realizzazione.

Simulazione ed ubicazione nuovi volumi



Simulazione 1 - Ubicazione nuova volumetria in pianta



Simulazione 2 - Ubicazione nuovi volumi in assonometria

Livelli di progettazione

I servizi di progettazione saranno sviluppati secondo i livelli previsti dal D.Lgs. 36/2023 e dalla normativa vigente, con particolare riferimento a:

- progetto di fattibilità tecnico-economica;
- progetto esecutivo.

Quadro economico e finanziamento

L'intera opera è stata finanziata dalla RAS, Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport, per un importo totale di € 100.000,00, ai sensi della L.R. 8 maggio 2025, n. 12, tabella N.

A	LAVORI	IMPORTI
A.1	Importo per l'esecuzione delle lavorazioni (a misura)	€ 60.000,00
A.2	Importo per l'attuazione del Piano di Sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 1.200,00
	IMPORTO TOTALE DEI LAVORI E SICUREZZA	€ 61.200,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	IMPORTI
B.1	I.V.A. al 22% sui lavori e sicurezza (A)	€ 13.464,00
B.2	Incentivi alle funzioni tecniche (comma 3 dell'art. 45 All. I.10, D.Lgs. 36/2023)	€ 1.224,00
B.3	Spese per incentivi alle funzioni tecniche (c. 6 e 7 dell'art. 45 All. I.10, D.Lgs. 36/2023)	€ 0,00
B.4	Spese per redazione Progetto di Fattibilità Tecnica e Economica, Progetto Esecutivo, Direzione Lavori, Contabilità e collaudi	€ 15.300,00
B.5	Cassa 4% su spese tecniche	€ 612,00
B.6	I.V.A. al 22% su spese tecniche	€ 3.500,64
B.7	Spese per pubblicità	€ 35,00
B.8	Imprevisti, secondo quanto precisato al comma 2, articolo 5, allegato I.7	€ 4.664,36
B.9	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.NE	€ 38.800,00
	RIEPILOGO	IMPORTI
A	IMPORTO LAVORI E SICUREZZA	€ 61.200,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	€ 38.800,00
C	COSTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	€ 100.000,00

Cronoprogramma

Fase procedurale	Data inizio (prevista)	Data fine (prevista)
Documento di indirizzo alla Progettazione (DIP)	01.01.2026	31.01.2026
Progetto di fattibilità tecnica ed economica	01.02.2026	31.03.2026
Progettazione Esecutiva	01.04.2026	30.04.2026
Procedura di gara - Indizione	01.05.2026	15.05.2026
Procedura di gara – Aggiudicazione provvisoria	16.05.2026	20.05.2026
Procedura di gara – Aggiudicazione definitiva	21.05.2026	21.06.2026
Adozione impegno	22.07.2026	31.07.2026
Definizione e stipula contratto	22.07.2026	31.07.2026
Esecuzione/realizzazione	01.08.2026	30.11.2026
Certificato regolare esecuzione	30.11.2026	15.12.2026
Funzionalità	16.12.2026	31.12.2026

Disposizioni finali

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione costituisce atto di riferimento per l'affidamento dei servizi di progettazione e dovrà essere integralmente rispettato dal progettista incaricato.