

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze
Servizio gestione contratti funzionamento uffici regionali

QUADRO ESIGENZIALE

ex art. 41 e Allegato I.7 decreto legislativo 31.03.2023 n.36 e ss. mm. i i.

Accordo per lo Sviluppo e la Coesione FSC 2021-2027.
“LAVORI RISTRUTTURAZIONE E MESSA NORMA EDIFICI 3, 4, 5, 8 EX SALINE LA
PALMA CAGLIARI ARCHIVIO STORICO”. CUP E22H21000110003

BOLLIRI LUIGI
2026.06.18 12:43:57
CN=BOLLIRI LUIGI
C=IT
2.5.4.4=BOLLIRI
2.5.4.42=LUIGI

Gruppo di Lavoro
Ing. Luigi Bolliri

RUP
Ing. Barbara Foddìs



BARBARA
FODDIS
18.06.2026
12:11:31
GMT+01:00

1. Premessa

Il presente Quadro esigenziale definisce i fabbisogni tecnici e funzionali, le finalità e i requisiti minimi di performance attesi dalla realizzazione dell'intervento "LAVORI RISTRUTTURAZIONE E MESSA NORMA EDIFICI 3, 4, 5, 8 EX SALINE LA PALMA CAGLIARI ARCHIVIO STORICO". CUP E22H21000110003, finanziato a valere sui fondi dell'Accordo per lo Sviluppo e la Coesione FSC 2021-2027.

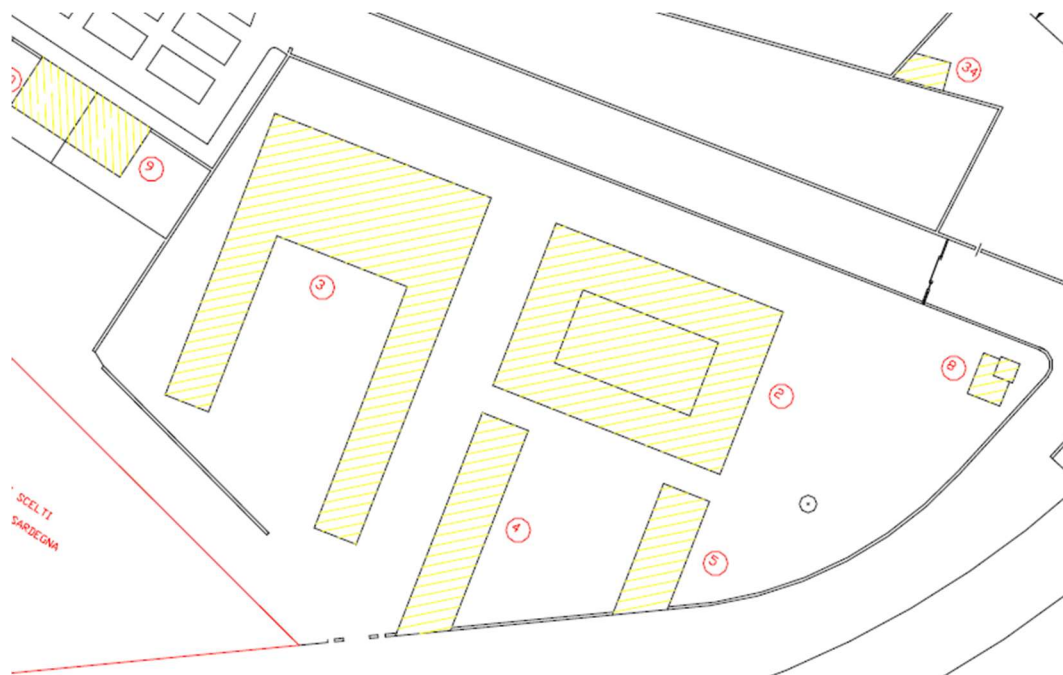
L'obiettivo primario è la riqualificazione del compendio ex Saline, attraverso il restauro, il mantenimento in efficienza, la sicurezza, l'adeguamento delle condizioni strutturali, impiantistiche e funzionali e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale interessato dall'intervento, al fine della rifunzionalizzazione degli edifici e il loro utilizzo con le seguenti destinazioni d'uso:

- Aree destinate ad archivio storico aperte al pubblico (biblioteche);
- Aree sempre destinate ad archivio ad utilizzo esclusivo dell'Amministrazione regionale e precluse al pubblico;
- Aree di servizio (desk per servizi di accoglienza, servizi igienici, percorsi e spazi per diversamente abili, bagni, magazzini)
- Sistemazioni esterne con la creazione di percorsi culturali legati all'industria del sale.

2. Definizione del contesto e motivazione dell'intervento

Con la deliberazione N. 50/5 DEL 28.12.2021, la Giunta regionale che ha stabilito di destinare a sede dell'Archivio storico regionale le aree del compendio delle ex Saline dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Molentargius in Cagliari e di allocarvi la documentazione recuperata dagli archivi di deposito versante in cattive condizioni.

In relazione all'edificio 2 è già stato avviato a valere sui fondi del bilancio regionale l'intervento "Lavori di ristrutturazione e messa a norma degli immobili del compendio ex Saline loc. La Palma - comune di Cagliari da destinare a sede dell'archivio storico regionale – Edificio ex centrale termica." CUP E22H21000110003, di cui la deliberazione N. 50/5 DEL 28.12.2021.



In relazione agli altri edifici è stato proposto a valere sulla programmazione dei fondi FSC 2021 -2027 un intervento di recupero denominato “LAVORI RISTRUTT. MESSA NORMA EDIFICI 3, 4, 5, 8 EX SALINE LA PALMA CAGLIARI ARCHIVIO STORICO”, per l'importo complessivo di euro 6.100.000,00, in capo alla Direzione generale degli enti locali e finanze.

Tale intervento è stato finanziato con Deliberazione n. 27/8 del 21 maggio 2025, con la quale la Giunta regionale ha preso atto dell'approvazione da parte del CIPESS della Delibera n. 5 del 30 gennaio 2025 di assegnazione delle risorse FSC 2021-2027 e del Fondo di rotazione di cui alla legge n. 183/1987, per l'importo complessivo di euro 6.100.000,00, in capo alla Direzione generale degli enti locali e finanze.

Con nota prot. n. 3990 del 05.02.2026 del Direttore generale è stata avviata una ricognizione interna sulle dotazioni di personale ai fini dell'affidamento di servizi tecnici relativi agli interventi: “Lavori ristrutturazione e messa a norma edifici 3, 4, 5, 8 ex Saline La Palma Cagliari Archivio storico” e “Lavori di ristrutturazione e messa a norma degli immobili del compendio ex Saline loc. La Palma - comune di Cagliari da destinare a sede dell'archivio storico regionale – Edificio ex centrale termica” – CUP E22H21000110003.

A seguito della manifestazione di interesse per l'individuazione di dipendenti interni andata deserta per l'affidamento dei relativi servizi tecnici di ingegneria/architettura, essendo l'importo pari ad € 622.135,78 superiore alla soglia comunitaria, con nota prot. n. 11082 del 25.03.2026 è stata richiesta la disponibilità alla Centrale Regionale Di Committenza alla delega dell'affidamento in parola.

3. Finalità

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione del compendio ex Saline, di proprietà regionale, al fine della sua rifunzionalizzazione, nel pieno rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici degli edifici che lo compongono e dell'ambiente in cui il compendio sorge.

In particolare, l'intervento dovrà rispondere alle seguenti esigenze:

- Riqualificare gli edifici definendo in primis gli elementi di pregio architettonico e individuando gli elementi necessari di adeguati interventi di bonifica ambientale.

- Definire la suscettività di destinazioni d'uso dei locali oggetto di riqualificazione e delle aree del compendio, anche ai fini di un'apertura al pubblico, sempre nel rispetto delle esigenze istituzionali della Regione Sardegna.

4. Oggetto e contenuto delle prestazioni

L'intervento prevede la progettazione, il coordinamento sicurezza in fase progettazione e esecuzione e direzione lavori relativi ai lavori di riqualificazione. Dovrà essere in grado di coprire le seguenti macro-attività di intervento.

A. Attività di sopralluogo, rilievo, analisi tecnica e diagnosi

- *Descrizione funzionale:* Attività preliminare finalizzata alla conoscenza approfondita dello stato di fatto degli immobili.
- *Obiettivo prioritario:* Garantire una base conoscitiva completa, accurata e affidabile per orientare le scelte progettuali, prevenire rischi tecnici, ridurre incertezze in fase esecutiva e assicurare la conformità normativa e la sostenibilità tecnico-economica degli interventi futuri.
- *Prestazioni:*
 - Sopralluoghi tecnici finalizzati alla verifica dello stato dei luoghi
 - Valutazione preliminare delle criticità strutturali, impiantistiche e funzionali
 - Documentazione fotografica e raccolta dati in situ
 - Rilievi geometrici e planimetrici degli immobili e/o delle aree esterne
 - Rilievi delle strutture e degli impianti esistenti (elettrici, idraulici, fognari)
 - Verifica della corrispondenza tra stato di fatto e documentazione catastale o progettuale preesistente.
 - Individuazione eventuali cause di degrado (umidità, infiltrazioni, corrosioni, perdite, malfunzionamenti)
 - Redazione di relazioni tecniche di diagnosi e risoluzione

B. Progettazione

- *Descrizione funzionale:* Attività di definizione, sviluppo e formalizzazione delle soluzioni tecniche, architettoniche, strutturali e impiantistiche necessarie alla realizzazione dell'intervento
- *Obiettivo prioritario:* Fornire un progetto completo, chiaro, coerente e tecnicamente fondato che consenta un'esecuzione dei lavori priva di interferenze e varianti, assicurando qualità, sicurezza, ottimizzazione dei costi, sostenibilità e piena rispondenza alle esigenze dell'Amministrazione.
- *Prestazioni:*
 - Stesura di elaborati grafici (piante, sezioni, prospetti).
 - Progetto degli interventi strutturali, edilizi e impiantistici.
 - Computi metrici estimativi e analisi dei costi.
 - Verifica e definizione delle interferenze tra lavorazioni (coordinamento edilizia-impianti).
 - Scelta di materiali, soluzioni tecniche e tecnologie costruttive.

C. Coordinamento e attività integrative

- *Descrizione funzionale:* Attività trasversale finalizzata a garantire la coerenza, l'integrazione e l'efficacia del processo tecnico-progettuale e operativo, attraverso il coordinamento continuo tra

discipline (architettonica, strutturale, impiantistica), la verifica dell'allineamento con gli obiettivi dell'Amministrazione e il raccordo con enti, gestori di servizi e soggetti istituzionali coinvolti.

- **Obiettivo prioritario:** Assicurare un processo tecnico-organizzativo fluido, integrato e privo di conflitti tra discipline o fasi operative, riducendo il rischio di incompletezze, ritardi o varianti e garantendo che tutte le decisioni progettuali e operative siano coordinate, documentate e conformi ai requisiti tecnici e normativi.
- **Prestazioni:**
 - Coordinamento con enti, gestori, uffici tecnici per vincoli, allacci o autorizzazioni.
 - Valutazioni preliminari legate alla sicurezza (PSC, POS, DVR se richiesto).
 - Pianificazione delle fasi di cantiere e gestione tempi/interferenze.
 - Controllo di compatibilità tra progetto e budget disponibile.

D. Messa in sicurezza strutturale e funzionale

- **Descrizione funzionale:** Interventi urgenti o programmati finalizzati a eliminare condizioni di pericolo, degrado o malfunzionamento che possano compromettere la stabilità, l'incolumità o la fruibilità degli immobili.
- **Obiettivo prioritario:** Proteggere e delimitare gli immobili, garantire l'incolumità pubblica e ripristinare la continuità operativa/funzionale degli immobili.
- **Prestazioni:**
 - Demolizione e rimozione di elementi pericolanti (coperture, tetti, impermeabilizzazioni, solai, murature, rivestimenti, intonaci, serramenti);
 - Ripristino, ricostruzione o consolidamento di elementi strutturali pericolanti;
 - Realizzazione e/o ripristino di recinzioni, cancellate o elementi metallici di chiusura (cancelli);
 - Realizzazione di opere provvisorie e transitorie per eliminare rischi immediati;
 - Rifacimento di impianti idrici e/o elettrici non più funzionali o non adeguati alla normativa vigente che compromettono la sicurezza;
 - Installazione dispositivi e presidi di sicurezza (sistemi anti-scavalco, segnaletica).

E. Manutenzione straordinaria involucro esterno (facciate e coperture)

- **Descrizione funzionale:** interventi finalizzati al ripristino tecnico-funzionale, al miglioramento prestazionale e alla riqualificazione delle componenti dell'involucro edilizio.
- **Obiettivo prioritario:** ripristinare la continuità operativa/funzionale degli immobili e garantire la sicurezza e il decoro architettonico, riducendo fenomeni di degrado.
- **Prestazioni:**
 - Manutenzione, sostituzione e/o ripristino di coperture, tetti, impermeabilizzazioni, solai, murature, rivestimenti, intonaci, serramenti;
 - Applicazione di trattamenti protettivi, impermeabilizzanti o deumidificanti.

F. Impiantistica

- **Descrizione funzionale:** Interventi di realizzazione, adeguamento, sostituzione o manutenzione straordinaria degli impianti tecnologici di un immobile, inclusi impianti elettrici e idrico-sanitari interni ed

esterni.

- *Obiettivo prioritario:* Adeguamento normativo e ripristino e/o miglioramento della funzionalità impiantistica.
- *Prestazioni:*
 - Manutenzione e/o adeguamento impianti elettrici.
 - Demolizione, rimozione e rifacimento di elementi impiantistici idrici e/o elettrici interni ed esterni.
 - Revisione e rifacimento di servizi igienici e impianti idrico-sanitari.
 - Disostruzione di pozzetti e linee fognarie; rifacimento di tratti di reti fognarie fino all'allaccio alle condotte principali di pertinenza di altro Ente.
 - Ricerca ed eliminazione di perdite d'acqua, infiltrazioni, liquami e fenomeni di degrado correlati che compromettono la funzionalità dell'impianto.
 - Ripristino sistemi di scarico e smaltimento acque reflue e meteoriche.
 - Adeguamento alle normative vigenti (DM 37/2008, CEI, Legge 13/89, prevenzione incendi).

5. Requisiti di progettazione ed esecuzione e standard qualitativi e indicatori chiave di performance (KPI)

Il progettista dovrà garantire il rispetto dei seguenti requisiti minimi in fase di sopralluogo, rilievo e progettazione:

Requisito	Descrizione sintetica	KPI
Accuratezza del sopralluogo tecnico	Esecuzione di sopralluoghi approfonditi con raccolta di dati geometrici, impiantistici e strutturali, documentazione fotografica e identificazione di criticità e rischi potenziali.	- Sopralluoghi completati $\geq 95\%$ - Completezza dossier fotografico $\geq 98\%$
Completezza del rilievo	Rilievi eseguiti con strumenti idonei (laser scanner, misurazioni digitali, topografia ove necessario) garantendo precisione metrica e coerenza con lo stato dei luoghi. Verifica della corrispondenza con documentazione pregressa.	- Scostamento metrico ≤ 1 cm (lineare) e $\leq 3\%$ (superfici/volumi) - Rilievi con strumenti digitali $\geq 100\%$
Analisi normativa preliminare	Verifica preventiva della normativa applicabile (urbanistica, sicurezza, impianti, vincoli ambientali/paesaggistici, prevenzione incendi, efficienza energetica) e valutazione di eventuali autorizzazioni necessarie.	- Autorizzazioni/pareri individuati preliminarmente $\geq 95\%$
Qualità della progettazione	Elaborazione di un progetto tecnico conforme ai requisiti del contratto, con elaborati grafici chiari, computi metrici congrui, soluzioni tecniche idonee e assenza di incongruenze tra componenti strutturali, architettoniche e impiantistiche	- Richieste di revisione ≤ 1 per progetto - Elaborati conformi a standard grafici $\geq 100\%$
Coordinamento interdisciplinare	Coordinamento tra progettisti (strutturali, architettonici, impiantistici) e con eventuali enti/gestori per garantire l'integrazione delle soluzioni progettuali.	- Interferenze progettuali risolte prima della consegna $\geq 95\%$
Gestione delle interferenze progettuali	Analisi preventiva delle interferenze tra lavorazioni e impianti esistenti, con definizione delle tecniche operative e delle misure di mitigazione dei disagi durante l'esecuzione.	- Interferenze identificate in progettazione $\geq 90\%$ - Varianti per mancate previsioni $\leq 2\%$ valore lavori
Documenti progettuali obbligatori	Produzione di elaborati grafici in formato editabile e PDF; relazioni tecniche e di diagnosi; computo metrico estimativo; cronoprogramma dei lavori; eventuali analisi specialistiche (energetiche, impiantistiche, strutturali); stima dei costi e valutazione delle alternative tecnico-economiche.	- Consegna completa documenti $\geq 100\%$ - Rispetto tempistiche $\geq 95\%$ - Conformità standard formattazione $\geq 100\%$
Tracciabilità documentale	Archiviazione ordinata e tracciabile delle attività svolte (rilievi, verifiche normative, valutazioni tecniche), con registrazione delle fonti e assunzione di responsabilità tecnica dei dati forniti.	- Archiviazione digitale completa $\geq 100\%$ - Documenti con responsabilità tecnica chiara $\geq 100\%$

L'operatore aggiudicatario dei lavori dovrà garantire il rispetto dei seguenti requisiti minimi in fase di esecuzione dei singoli contratti attuativi:

Requisito	Descrizione sintetica	KPI
Possesso requisiti tecnici	Possesso di adeguate qualificazioni SOA nelle categorie OS e OG pertinenti, disponibilità di personale tecnico qualificato e mezzi operativi idonei, sistema di gestione della sicurezza conforme al D.Lgs. 81/2008, capacità di coordinamento con altri operatori e soggetti istituzionali eventualmente coinvolti, capacità di produzione della documentazione as built e dei certificati di conformità degli impianti.	- Certificazioni SOA $\geq 100\%$ - Personale tecnico qualificato $\geq 90\%$ - Documentazione as-built entro termini $\geq 95\%$ - Assenza sospensioni sicurezza $\geq 100\%$
Conformità normativa	Rigorous rispetto di tutte le normative vigenti in materia edilizia, sicurezza sul lavoro D.Lgs. 81/08, impiantistica, ambientale, urbanistica, sismica, energetica	- Non conformità rilevate = 0 - Aggiornamento PSC/POS $\geq 100\%$
Qualità dei materiali	Utilizzo esclusivo di materiali certificati (marcatura CE, conformità CAM dove applicabile), di comprovata durabilità e/o conformi alle norme UNI/CE.	- Materiali certificati $\geq 100\%$ - Materiali respinti $\leq 1\%$ - Verifiche documentali in ingresso $\geq 100\%$
Tempestività	capacità di garantire tempi certi di presa in carico, avvio e completamento degli interventi nei tempi stabiliti dall'Amministrazione. Gli interventi saranno attivati tramite ordinativi di esecuzione o contratti applicativi, emessi sulla base delle esigenze dell'Amministrazione, con particolare attenzione agli interventi classificati come urgenti (es. intervento urgente entro 24/48 ore).	- Presa in carico interventi ≤ 5 giorni - Interventi urgenti $\leq 24/48$ h (rispetto $\geq 95\%$) - Consegna nei tempi $\geq 90\%$
Gestione interferenze	Capacità di operare riducendo al minimo le interferenze con l'attività ordinaria del contesto d'intervento attraverso una pianificazione logistica dettagliata. È prevista la possibilità di esecuzione di sopralluoghi tecnici prima dell'affidamento operativo dei lavori.	- Interferenze ridotte con piano logistico $\geq 100\%$ - Sopralluoghi preliminari $\geq 95\%$
Documentazione finale	Obbligo di consegna di un fascicolo tecnico completo per ogni intervento, includente dichiarazioni di conformità, certificazioni di materiali, prodotti e semilavorati, libretti d'uso e manutenzione, e rilievi as-built	- Fascicolo tecnico completo $\geq 100\%$ - Consegna documentazione finale ≤ 15 giorni

6. Requisiti economici e contrattuali

6.1 Tracciabilità e Controllo: è richiesta l'adozione di un sistema di tracciabilità dell'avanzamento dei lavori e della spesa, che consenta alla Regione un monitoraggio costante e trasparente.

Conclusione

L'esigenza primaria della Regione è la riqualificazione del compendio ex Saline, attraverso il restauro, il mantenimento in efficienza, la sicurezza, l'adeguamento delle condizioni strutturali, impiantistiche e funzionali e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale interessato dall'intervento, al fine della rifunionalizzazione degli edifici.

Il presente quadro esigenziale costituisce la base tecnica e gestionale per la definizione dell'intervento in argomento. Il documento potrà essere integrato con specifiche elaborazioni progettuali, stime economiche e documentazione tecnica di dettaglio, ai fini di una completa e corretta procedura di gara.