

# COMUNE DI GERGEI

Città Metropolitana di Cagliari

## DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE-DIP

### Progetto di restauro e rifunzionalizzazione di Casa Giua - Lotto 2

Residenza per artisti, esposizioni e valorizzazione dell'opera di Mario Cesare

Dato	Descrizione
Immobile	Casa Giua, centro matrice del Comune di Gergei
Ubicazione	Tra via Nuoro e via Roma - strutture perimetrali della corte esterna
Classificazione urbanistica	Centro matrice - zona PUC "A"
Catasto	Foglio 20, particella 1930
Proprietà	Comune di Gergei
RUP	Dott. Ing. Sara Vinci
Importo complessivo	€ 620.000,00
Durata lavori prevista	180 giorni naturali e consecutivi
Indirizzo culturale integrativo	Valorizzazione dell'opera di Mario Cesare mediante esposizioni permanenti e temporanee, residenze artistiche e attività culturali a scala sovracomunale.

Maggio 2026

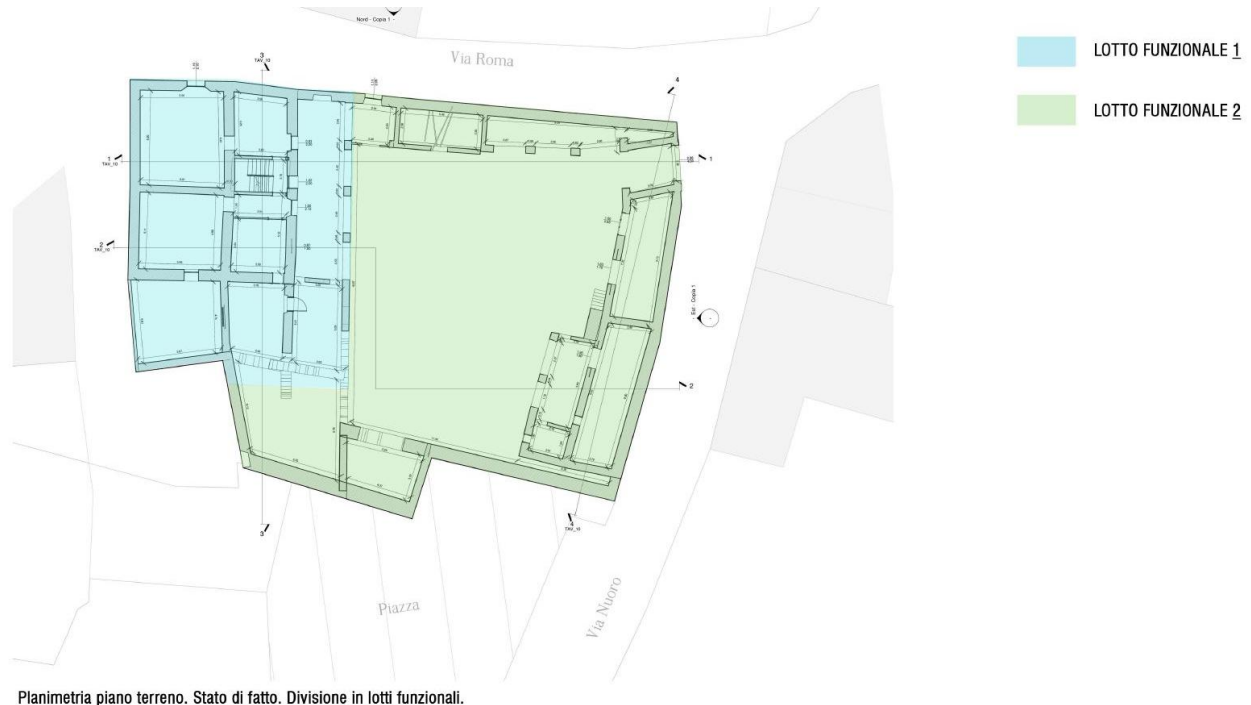
## Indice generale

Il presente indice generale organizza il Documento di Indirizzo alla Progettazione relativo al Lotto 2 del restauro e della rifunionalizzazione di Casa Giua, con integrazione degli indirizzi culturali, gestionali, ambientali e procedurali richiesti dalla Stazione Appaltante.

1.	Ambito di intervento.....	4
2	Oggetto delle prestazioni da affidare .....	7
3	Estratto dal quadro esigenziale per l'intervento in oggetto .....	7
4	Modalità di affidamento della progettazione.....	8
5.	Inquadramento e stato di conservazione .....	8
5.1	Inquadramento territoriale e storico.....	8
5.2	Casa Giua nel patrimonio culturale minore .....	8
5.3	Stato di conservazione e criticità attese .....	8
5.4	Aspetti ambientali e territoriali .....	8
5.5	Lavorazioni principali previste .....	9
6.	Obiettivi generali.....	9
6.1	Obiettivi architettonici e conservativi.....	9
6.2	Obiettivi funzionali e gestionali .....	10
6.3	Obiettivi territoriali e culturali .....	10
7	Indicazioni del D.I.P., precisazioni di natura procedurale, affidamenti .....	10
7.1	Normativa principale di riferimento .....	10
7.2	Localizzazione .....	11
7.3	Proprietà e disponibilità.....	11
7.4	Gestione prevista .....	12
7.5	Situazione vincolistica e sensibilità del contesto .....	12
7.6	Requisiti tecnici.....	12
7.7	Livelli di progettazione da sviluppare .....	12
7.8	Elaborati grafici e descrittivi da redigere .....	12
7.9	Quadro economico .....	14
7.10	Indicazioni in ordine al sistema di realizzazione dell'intervento .....	14
7.11	Indicazioni della procedura di scelta del contraente .....	15
7.12	Indicazioni del criterio di aggiudicazione .....	15
7.13	Tipologia di contratto individuata per la realizzazione dell'intervento .....	15
7.14	Specifiche tecniche dei CAM.....	15
7.15	Indicazioni di massima dei tempi necessari.....	16
8.	Tempi di svolgimento.....	16
9.	Schede anagrafiche .....	17
9.1	Scheda anagrafica dell'intervento .....	17
9.2	Scheda tecnica sintetica delle opere .....	17
9.3	Scheda dei soggetti coinvolti .....	18
10.	Cronoprogramma di progetto.....	18
10.1	Milestone principali .....	18
10.2	Prescrizioni conclusive per la progettazione .....	19

## 1. Ambito di intervento

Il presente **Documento di Indirizzo alla Progettazione**, redatto in coerenza con la fase programmatoria dell'intervento, riguarda il progetto di **restauro, consolidamento, adeguamento funzionale e rifunzionalizzazione del complesso denominato Casa Giua**, sito nel Comune di Gergei, all'interno del centro matrice e in zona urbanistica PUC "A".



L'intervento oggetto del presente documento è riferito al **Lotto 2**, funzionalmente, contabilmente e proceduralmente distinto dal **Lotto 1**, già approvato con progetto esecutivo e finanziato mediante separata fonte di finanziamento PST. Tale distinzione consente di evitare sovrapposizioni tra programmi di spesa, ambiti progettuali e procedure attuative, concentrando il presente documento sulla porzione esterna della corte e sulle strutture edilizie poste lungo il perimetro del complesso, in adiacenza alla viabilità comunale nel tratto compreso tra **via Nuoro e via Roma**.



Il Lotto 2 interessa, in particolare, la **corte esterna**, avente superficie indicativa di circa **380 mq**, gli ambienti prospicienti la **lolla** e le pertinenze perimetrali hanno una superficie di circa **180 mq**. L'indirizzo progettuale è orientato alla trasformazione di tali spazi in una **residenza per artisti**, capace di integrare funzioni di ospitalità temporanea, produzione culturale, attività laboratoriali, esposizioni permanenti e temporanee, iniziative formative e momenti di fruizione pubblica.



Veduta portale accesso alla corte sulla via Nuoro



Veduta corte interna

L'intervento assume pertanto un valore che supera la sola dimensione edilizia e manutentiva, configurandosi come azione di rigenerazione urbana, culturale e territoriale. La rifunzionalizzazione proposta mira a incrementare la visibilità del complesso Casa Giua e a dotare il Comune di Gergei di un servizio culturale di

carattere sovracomunale e regionale, capace di generare ricadute positive per la comunità locale e per il più ampio sistema territoriale del **Sarcidano, della Trexenta e della Marmilla**.



Veduta portale accesso alla corte sulla via Nuoro verso la corte interna



Veduta prospetto sulla via Roma

In tale prospettiva, Casa Giua è assunta come **complesso unitario di valore pubblico**, nel quale il Lotto 1 già approvato e il Lotto 2 oggetto del presente documento concorrono alla costruzione di un **polo culturale integrato**. La rifunzionalizzazione delle strutture perimetrali della corte esterna costituisce quindi una componente essenziale della strategia complessiva di valorizzazione, finalizzata alla creazione di spazi per la residenza artistica, la produzione culturale, l'accoglienza temporanea e la fruizione collettiva. Elemento qualificante dell'indirizzo amministrativo è, inoltre, la valorizzazione della figura dell'artista **Mario Cesare**, la cui attività ha tratto ispirazione dal paese di Gergei, dal paesaggio rurale, dalla natura circostante

e dai caratteri identitari del territorio. Il complesso di Casa Giua dovrà pertanto configurarsi anche come luogo di memoria, documentazione, esposizione e divulgazione dell'opera dell'artista, attraverso allestimenti permanenti e temporanei, eventi, laboratori, percorsi culturali e iniziative coordinate.

La proposta progettuale si inserisce, quindi, in una visione più ampia di valorizzazione dell'intero complesso edilizio di Casa Giua, inteso come presidio culturale capace di generare un nuovo fervore artistico e di fungere da volano per lo sviluppo culturale, sociale ed economico del territorio sovracomunale

## 2 Oggetto delle prestazioni da affidare

I Servizi di Architettura e Ingegneria di cui al presente DIP hanno per oggetto le seguenti prestazioni professionali:

- (i) progetto con livello di approfondimento corrispondente al progetto di fattibilità tecnica ed economica con i contenuti di cui all'Allegato I.7 del Codice;
- (ii) progetto con livello di approfondimento corrispondente al progetto esecutivo con i contenuti di cui agli artt. 22 e seguenti dell'Allegato I.7 del Codice.

Si evidenzia che gli elaborati/relazioni dei P.F.T.E. e del Progetto Esecutivo dovranno recepire tutto quanto già prodotto nella fase di ricerca ed integrare la documentazione richiesta di cui al presente D.I.P.

Il DIP è redatto in coerenza con il quadro esigenziale riportato in estratto al successivo paragrafo

## 3 Estratto dal quadro esigenziale per l'intervento in oggetto

Codice CUP	<b>F34H26000130006</b>
Responsabile unico del progetto	Dott. Ing. Sara Vinci
Obiettivi generali da perseguire (Art. 1, comma 1, lett. a), dell'allegato I.7 al D.lgs 36 del 2023)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restituire piena funzionalità la corte esterna e i suoi locali annessi attraverso un restauro conservativo usando materiali ecocompatibili e sistemi innovativi in modo da rendere fruibili tutti gli ambienti.</li> <li>• Riorganizzazione e riqualificazione dei collegamenti interni dell'edificio e dei servizi, al fine di migliorarne la fruizione e l'accessibilità inclusiva.</li> </ul>
Fabbisogni, esigenze qualitative e quantitative del committente, della collettività o della specifica utenza alla quale l'intervento è destinato, che dovranno essere soddisfatti attraverso la realizzazione dell'intervento stesso. (Art. 1, comma 1, lett. b),dell'allegato I.7 al D.lgs 36 del 2023)	<p>L'obiettivo del progetto è la rigenerazione della storica Casa Giua, uno degli edifici più caratteristici del centro storico di Gergei tipica casa padronale con impianto planimetrico derivata dalla tipologia architettonica della casa a corte. Attualmente disabitata. L'edificio e i suoi locali annessi alla corte esterna dovranno avere la funzione di sistema integrato Palazzo-archivio della memoria e del multimediale destinato a residenza per artisti, attività culturali, laboratori, ospitalità temporanea e iniziative pubbliche. L'intervento dovrà prevedere la riorganizzazione degli spazi interni, degli accessi e delle connessioni con l'area, nonché la risoluzione di alcune carenze di natura strutturale.</p> <p>Il recupero di Casa Giua dovrà comprendere la componente architettonica, strutturale ed</p>

	<p>impiantistica di carattere fortemente innovativo e rispettando i criteri della bioedilizia, della normativa di settore compresa la componente antincendio.</p> <p>Dal punto di vista della destinazione dovrà essere un luogo culturale attraverso il quale sia possibile il recupero e la valorizzazione della storia e della memoria della territoriale del paese di Gergei e più nello specifico del Sarcidano, della Trexenta e della Marmilla.</p>
--	--

## 4 Modalità di affidamento della progettazione

Il progetto di fattibilità tecnico economica ed il progetto esecutivo saranno affidati come progettazione esterna mediante il ricorso ad affidamento diretto, la cui definizione è contenuta nell' Allegato 1.3 art 3 lett. d) al D. Lgs. 36/2023 secondo il quale trattasi dell' "affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'art. 50 comma 1 lett. a) e b) del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice.

## 5. Inquadramento e stato di conservazione

### 5.1 Inquadramento territoriale e storico

Il centro abitato di Gergei è un piccolo centro agricolo della Trexenta, situato nella parte settentrionale della Provincia Città Metropolitana di Cagliari, ai limiti del Sarcidano, tra la Trexenta e la Marmilla, ai piedi della Giara di Serri e del Monte Trempu. Il territorio comunale, di circa 36,07 kmq, si sviluppa in una fertile vallata delimitata da rilievi, colline e sistemi agrari storicamente legati alla coltivazione, all'olivicoltura e al mondo agro-pastorale. Il paese conserva buona parte del tessuto edilizio originario del centro matrice. Il fenomeno di sostituzione edilizia che ha interessato molti centri sardi nel secondo Novecento ha inciso solo marginalmente sull'abitato storico di Gergei, consentendo la permanenza di case padronali, corti, lolle, murature tradizionali e organismi edilizi risalenti in larga misura ai secoli XVIII e XIX.

L'importanza del contesto è confermata dalla presenza di emergenze architettoniche religiose e civili di pregio, tra cui la chiesa parrocchiale, la Cappella del Rosario o Chiesa di San Giuseppe Sposo e diverse chiese minori. Tali testimonianze denotano una consolidata maestria costruttiva e un patrimonio diffuso di valori storico-artistici che rendono Gergei un ambito idoneo ad accogliere funzioni culturali di livello sovracomunale.

### 5.2 Casa Giua nel patrimonio culturale minore

Casa Giua può essere ricondotta al cosiddetto patrimonio culturale minore, costituito da edifici e spazi che, pur non sempre coincidenti con monumenti formalmente riconosciuti, rappresentano testimonianze essenziali della cultura locale, del sistema produttivo tradizionale e dell'organizzazione sociale storica. La valorizzazione di tali beni permette di rafforzare l'identità comunitaria e di generare nuove opportunità culturali, turistiche e formative.

Il progetto si inserisce in una più ampia volontà dell'Amministrazione comunale di riportare ad adeguata dignità architettonica, paesaggistica e culturale gli spazi urbani e gli edifici pubblici oggi sottoutilizzati o degradati, reinserendoli correttamente nel paesaggio storico di riferimento e rendendoli capaci di offrire nuovi servizi al territorio e ai visitatori.

### 5.3 Stato di conservazione e criticità attese

Dalle informazioni disponibili e dalla natura dell'intervento programmato, il Lotto 2 presenta criticità riconducibili alla vetustà degli elementi edilizi, alla possibile discontinuità delle strutture murarie, alla necessità di rifacimento dei solai di copertura e intermedi, alla presenza di umidità di risalita e alla necessità di adeguamento impiantistico e funzionale rispetto agli usi previsti.

- Murature storiche da verificare sotto il profilo statico, materico e della vulnerabilità sismica.

- Solai e coperture da rifare o consolidare con tecniche compatibili e materiali tradizionali.
- Intonaci e finiture da rimuovere, recuperare o rifare in funzione dello stato di degrado e della compatibilità con le murature storiche.
- Corte esterna da sistemare per garantire accessibilità, drenaggio, percorsi sicuri e fruizione unitaria del complesso.
- Impianti esistenti da adeguare o realizzare ex novo secondo criteri di efficienza energetica, sicurezza e gestione integrata.
- Rischio radon e umidità di risalita da mitigare mediante vespaio aerato e soluzioni di ventilazione e separazione dal terreno.

#### **5.4 Aspetti ambientali e territoriali**

La programmazione dell'intervento deve tenere conto degli aspetti ambientali diretti, connessi alle lavorazioni e alla futura gestione del complesso, e degli aspetti indiretti, legati alla capacità del progetto di influenzare positivamente la fruizione del patrimonio, la mobilità locale, il turismo culturale e la rigenerazione del centro storico.

Il territorio comunale è caratterizzato da un paesaggio collinare e sub pianeggiante, con substrati marnoso-arenacei e argilloso-sabbiosi di età miocenica, sistemi vallivi e corsi d'acqua a regime prevalentemente torrentizio. Tali condizioni, pur non incidendo direttamente sulla scala edilizia del Lotto 2 se non in sede di indagini geotecniche e idrogeologiche puntuali, confermano l'opportunità di adottare soluzioni a basso impatto, materiali compatibili e strategie di gestione sostenibile delle acque meteoriche nella corte.

#### **5.5 Lavorazioni principali previste**

- Sistemazione esterna della corte, per circa 300 mq, con realizzazione di percorsi, collegamenti e raccordi utili a migliorare l'accessibilità e la continuità di fruizione tra gli ambienti presenti nella corte.
- Restauro e consolidamento degli ambienti prospicienti la lolla, mediante materiali tradizionali, tecnologie compatibili con l'edilizia storica e soluzioni ecocompatibili.
- Adeguamento tecnologico degli impianti elettrico, idrico, reti dati e sistemi di servizio, con impiego di tecnologie avanzate e innovative finalizzate all'efficientamento energetico e alla gestione integrata del complesso.
- Installazione di impianto fotovoltaico da 10 kW con batterie di accumulo da 20 kWh, destinato ad alimentare l'intero complesso edilizio e a ridurre i consumi energetici da rete.
- Fornitura e installazione di impianto canalizzato di climatizzazione e trattamento aria, dimensionato in funzione dei nuovi usi e della necessità di garantire comfort termoigrometrico e qualità dell'aria interna.
- Rifacimento dei solai di copertura e dei solai intermedi, con tecniche costruttive compatibili, materiali tradizionali ed ecocompatibili, nel rispetto dei caratteri tipologici del fabbricato storico.
- Consolidamento murario mediante iniezioni di boiacche speciali a pressione e a gravità, cerchiature puntuali con reti in fibra di carbonio e tiranti con trefoli in acciaio, finalizzati al miglioramento della stabilità e alla riduzione della vulnerabilità sismica.
- Esecuzione di intonaci deumidificanti a base di cocchiopesto e grassello di calce, compatibili con murature storiche e idonei a favorire la traspirabilità delle superfici.
- Posizionamento di casseri a perdere in plastica riciclata per la realizzazione di vespaio aerato, finalizzato alla riduzione del rischio di esposizione al gas radon e alla mitigazione dell'umidità di risalita capillare nelle murature perimetrali.

### **6. Obiettivi generali**

L'obiettivo generale del progetto è restituire piena funzionalità, sicurezza e valore culturale alla porzione del complesso Casa Giua oggetto del Lotto 2, trasformando gli ambienti perimetrali e la corte esterna in un sistema integrato destinato a residenza per artisti, attività culturali, laboratori, ospitalità temporanea e iniziative pubbliche.

### **6.1 Obiettivi architettonici e conservativi**

- Recuperare i caratteri storici, tipologici e materici del complesso, con particolare attenzione alla lolla, alle murature tradizionali e al rapporto tra pieni, vuoti e corte interna.
- Consolidare le strutture esistenti riducendo le condizioni di vulnerabilità e migliorando il comportamento statico e sismico dell'organismo edilizio.
- Utilizzare materiali tradizionali, ecocompatibili e traspiranti, quali calce, coccio pesto, elementi lignei o laterizi compatibili, evitando soluzioni incongrue con l'edilizia storica.
- Garantire la riconoscibilità delle parti storiche e l'integrazione discreta degli elementi contemporanei necessari alla nuova funzione.
- integrare gli obiettivi di restauro con i Criteri Ambientali Minimi applicabili, privilegiando soluzioni compatibili con il centro matrice, materiali ecocompatibili, tecniche a basso impatto, riduzione dei consumi energetici e durabilità delle opere;

### **6.2 Obiettivi funzionali e gestionali**

- Organizzare spazi flessibili per residenze temporanee, produzione artistica, incontri, laboratori, esposizioni e attività formative.
- Migliorare l'accessibilità interna della corte mediante percorsi continui, collegamenti e soluzioni idonee alla fruizione pubblica.
- Dotare il complesso di infrastrutture impiantistiche moderne, reti dati, sistemi di climatizzazione e trattamento aria compatibili con le esigenze di comfort e gestione.
- Predisporre un organismo edilizio facilmente manutenibile e gestibile, con riduzione dei costi energetici mediante fonti rinnovabili e accumulo.

### **6.3 Obiettivi territoriali e culturali**

- Incrementare la capacità attrattiva del Comune di Gergei attraverso un presidio culturale stabile e riconoscibile.
- Creare un servizio a scala sovracomunale e regionale, capace di dialogare con reti artistiche, istituzioni culturali, scuole, associazioni e operatori turistici.
- Rafforzare il ruolo del centro storico come luogo attivo, abitato e produttivo, contrastando la marginalizzazione degli spazi storici sottoutilizzati.
- Generare ricadute positive sul territorio in termini di visibilità, flussi di visitatori, economie locali e valorizzazione dei prodotti e delle tradizioni culturali.

## **7 Indicazioni del D.I.P., precisazioni di natura procedurale, affidamenti**

Il presente documento costituisce base di indirizzo per le successive attività tecniche e amministrative relative al Lotto 2. Esso dovrà essere assunto dall'Amministrazione comunale come strumento di definizione degli obiettivi, dei requisiti prestazionali, dei limiti economici, delle tempistiche e del quadro autorizzativo entro cui sviluppare le successive fasi di progettazione e affidamento.

Il Lotto 1 risulta già approvato con progetto esecutivo e finanziato separatamente. Pertanto, nella programmazione del Lotto 2 dovranno essere esplicitamente esclusi dal computo e dall'ambito contrattuale tutti gli interventi già ricompresi nel Lotto 1, salvo le sole opere di interfaccia, coordinamento tecnico o completamento funzionale che si rendano necessarie e che dovranno essere chiaramente individuate negli elaborati progettuali.

In sede di sviluppo dei successivi livelli progettuali dovrà essere assicurata la piena integrazione funzionale e gestionale tra Lotto 1 e Lotto 2, affinché il complesso edilizio di Casa Giua sia percepito e utilizzato come un unico polo culturale. Le scelte progettuali dovranno quindi considerare i percorsi di visita, le aree di accoglienza, le connessioni tra corte, lolla e ambienti espositivi, nonché la possibilità di allestire mostre permanenti e temporanee dedicate anche all'attività di Mario Cesare.

Il Responsabile Unico del Progetto è l'Ing. Sara Vinci, tecnico istruttore del Comune di Gergei. Il RUP curerà il coordinamento delle fasi procedurali, la verifica della coerenza del progetto con le finalità dell'Amministrazione, il controllo della spesa, la gestione dei rapporti con i soggetti competenti al rilascio di pareri e autorizzazioni e la definizione delle procedure di affidamento in conformità alla normativa vigente. Le prestazioni professionali dovranno comprendere, in funzione del livello progettuale richiesto, rilievo architettonico e materico, rilievo dello stato di degrado, indagini strutturali, verifiche impiantistiche, studio di fattibilità energetica, elaborati grafici, computo metrico estimativo, quadro economico, cronoprogramma, piano di sicurezza e coordinamento ove dovuto, relazione paesaggistica o documentazione per autorizzazioni, nonché ogni elaborato specialistico necessario.

### 7.1 Normativa principale di riferimento

- D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, Codice dei contratti pubblici, come modificato e integrato, con particolare riferimento agli articoli relativi alla programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dei lavori pubblici.
- Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, relativo ai contenuti minimi del quadro esigenziale, del DOCFAP, del DIP, del PFTE e del progetto esecutivo.
- D.Lgs. 31 dicembre 2024, n. 209, recante disposizioni integrative e correttive al Codice dei contratti pubblici.
- Art. 57 del D.Lgs. 36/2023, relativo alle clausole sociali e ai criteri di sostenibilità energetica e ambientale, con obbligo di inserimento nella documentazione progettuale e di gara delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali contenute nei Criteri Ambientali Minimi applicabili.
- Piano d'Azione Nazionale per il Green Public Procurement (PAN GPP/PNA GPP), avviato con D.M. Ambiente 11 aprile 2008 e aggiornato con D.M. Ambiente 10 aprile 2013.
- D.M. 24 novembre 2025, recante adozione dei Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi, in vigore dal 2 febbraio 2026, con applicazione secondo il relativo regime transitorio. Per le procedure eventualmente ricadenti nel precedente regime, resta da verificare l'applicabilità del D.M. 23 giugno 2022, n. 256, come modificato dal D.M. 5 agosto 2024, ove applicabile per effetto del regime transitorio.
- D.M. 27 settembre 2017, Criteri Ambientali Minimi per l'acquisizione di sorgenti luminose, apparecchi per illuminazione pubblica e affidamento del servizio di progettazione di impianti per illuminazione pubblica, ove pertinenti per eventuali corpi illuminanti esterni o spazi di relazione con la viabilità pubblica.
- D.M. 10 marzo 2020, Criteri Ambientali Minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde, ove pertinenti per la sistemazione della corte esterna e delle eventuali aree verdi o superfici permeabili del compendio.
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico dell'edilizia, per gli aspetti edilizi, strutturali e agibilità.
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, per eventuali profili di tutela culturale e paesaggistica.
- D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e nei cantieri temporanei o mobili.
- D.M. 17 gennaio 2018, Norme Tecniche per le Costruzioni, e relativa Circolare applicativa, per le verifiche strutturali e gli interventi su costruzioni esistenti.
- D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i., norme in materia di prestazione energetica nell'edilizia, e disposizioni regionali applicabili.
- D.M. 37/2008, per la progettazione, realizzazione e dichiarazione di conformità degli impianti.
- D.P.R. 151/2011, ove applicabile, per eventuali profili di prevenzione incendi in relazione alle destinazioni d'uso e agli affollamenti previsti.
- D.M. 236/1989 e D.P.R. 503/1996, per accessibilità, visitabilità e superamento delle barriere architettoniche.

- Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna, PUC del Comune di Gergei, disciplina del centro matrice, piano particolareggiato e strumenti attuativi vigenti.

## **7.2 Localizzazione**

Casa Giua è ubicata nel Comune di Gergei, all'interno del centro matrice e in zona urbanistica PUC "A". Il complesso insiste su un ambito urbano di elevato interesse storico-insediativo, caratterizzato dalla permanenza di edilizia tradizionale, case padronali, corti interne e organismi edilizi riconducibili alla cultura agro-pastorale locale.

Il Lotto 2 si colloca nella parte esterna della corte del complesso, con particolare riferimento alle strutture poste lungo il perimetro confinante con la strada comunale nel settore compreso tra via Nuoro e via Roma. La posizione dell'intervento, all'interno del tessuto consolidato, richiede particolare attenzione alla compatibilità architettonica, alla gestione del cantiere, alla tutela della viabilità locale e alla salvaguardia dei rapporti visuali con il contesto urbano storico.

## **7.3 Proprietà e disponibilità**

L'immobile è identificato catastalmente al Foglio 20, particella 1930, ed è di proprietà del Comune di Gergei. La titolarità pubblica del bene consente di orientare la rifunzionalizzazione verso usi collettivi, culturali e turistico-territoriali, coerenti con le finalità istituzionali dell'Ente e con le strategie di valorizzazione del patrimonio comunale.

## **7.4 Gestione prevista**

La gestione futura potrà essere definita dall'Amministrazione comunale mediante un modello diretto, convenzionato o partenariale, da sviluppare nelle successive fasi progettuali e gestionali. In ogni caso, l'uso come residenza per artisti dovrà prevedere regole di accesso, criteri di selezione, calendario delle attività, modalità di utilizzo degli spazi comuni, manutenzione ordinaria e monitoraggio dei risultati culturali e territoriali.

La gestione dovrà favorire l'uso integrato dei due lotti del complesso, prevedendo modalità di apertura al pubblico, programmazione culturale, ospitalità artistica, spazi per mostre permanenti e temporanee e attività di mediazione culturale. La residenza per artisti e gli spazi espositivi dedicati anche alla figura di Mario Cesare potranno essere gestiti direttamente dall'Ente o mediante forme di partenariato, convenzione o collaborazione con associazioni, istituzioni culturali, reti artistiche e operatori del territorio.

## **7.5 Situazione vincolistica e sensibilità del contesto**

Il complesso ricade nel centro matrice e nella zona PUC "A", condizione che implica il rispetto delle discipline urbanistiche e paesaggistico-insediative applicabili agli ambiti storici. Le successive fasi progettuali dovranno verificare puntualmente la presenza di vincoli diretti o indiretti, prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, eventuali disposizioni derivanti dal piano particolareggiato del centro matrice, nonché gli obblighi autorizzativi connessi alla natura storica, architettonica e paesaggistica del bene.

Le lavorazioni dovranno essere impostate secondo criteri di minimo intervento, compatibilità materica, reversibilità ove possibile, leggibilità delle parti storiche e rispetto dei caratteri costruttivi originari. Ogni scelta progettuale dovrà essere supportata da rilievi, saggi, indagini conoscitive e valutazioni specialistiche adeguate al livello di progettazione.

## **7.6 Requisiti tecnici**

*Art. 3, comma 1, dell'allegato I.7 al D.lgs 36 del 2023: "c) i requisiti tecnici che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente e al soddisfacimento delle esigenze di cui alla lettera b)"*

Il progetto dovrà essere sviluppato nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici, edilizia, urbanistica, tutela paesaggistica ivi compresa la normativa in materia di Beni Culturali, sicurezza nei cantieri,

sostenibilità ambientale, prestazioni energetiche, prevenzione incendi, impiantistica, statica, sismica, accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche.

## 7.7 Livelli di progettazione da sviluppare

*Art. 3, comma 1, dell'allegato I.7 al D.lgs 36 del 2023: "d) i livelli della progettazione da sviluppare e i relativi tempi di svolgimento, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento. Tali livelli di progettazione, quando supportati dai metodi e strumenti di gestione informativa delle costruzioni di cui all'articolo 43 del codice, possono tenere in considerazione i livelli di fabbisogno informativo disciplinati dalle norme tecniche".*

Il livello di progettazione richiesto è quello del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica e del Progetto esecutivo come definiti nell'Allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023 - Nuovo Codice degli Appalti.

## 7.8 Elaborati grafici e descrittivi da redigere

*Art. 3, comma 1, dell'allegato I.7 al D.lgs 36 del 2023: "e) gli elaborati grafici e descrittivi da redigere"*

Durante le varie fasi progettuali e in sede di Direzione lavori vi è l'esigenza di creare un coordinamento con il Lotto 1 al fine di assicurare compatibilità tecnica, continuità funzionale, assenza di duplicazioni e corretta gestione delle interferenze di cantiere.

Richiamando l'art. 7 e seguenti dell'Allegato I7, il PFTE, in relazione alle dimensioni, alla tipologia ed alla categoria di intervento il progetto dovrà contenere:

- a) relazioni generali;
- b) relazione tecnica, e relazioni specialistiche corredate di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici ivi comprese le relazioni e gli elaborati specialistici atti a conseguire l'Autorizzazione da parte della Soprintendenza BAAAS ed il rispetto della normativa antincendio in funzione della destinazione pubblica;
- c) rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- d) elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
- e) computo estimativo dell'opera;
- f) quadro economico di progetto;
- g) cronoprogramma;
- h) piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza. Il piano di sicurezza e di coordinamento può essere supportato da modelli informativi;
- i) piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti. Il piano di manutenzione può essere supportato da modelli informativi;

Il P.F.T.E. dovrà produrre elaborazioni grafiche e descrittive quali relazioni e planimetrie in scala adeguata in funzione del tipo di analisi o elaborato progettuale (generale o di dettaglio) a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- planimetrie generali di inquadramento 1:5000/1:2000/1:1000
- planimetrie di dettaglio e rilievi generali 1:500/1:200/1:100
- dettagli di progetto 1:100/1:50/1:20

Il Progetto Esecutivo dovrà essere redatto in conformità al precedente livello di progettazione di fattibilità tecnico-economica, determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto con l'indicazione delle coperture finanziarie e il cronoprogramma coerente con quello del progetto di fattibilità tecnico-economica. Il progetto esecutivo deve essere sviluppato a un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità dimensione e prezzo. Il progetto deve essere, altresì,

corredato di apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, in relazione al ciclo di vita dell'opera stessa.

Richiamando l'art. 22 e seguenti dell'Allegato I7, il Progetto Esecutivo, in relazione alle dimensioni, alla tipologia ed alla categoria di intervento il progetto dovrà contenere:

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture, impianti, i dispositivi antincendio, nonché, ove previsti, degli elaborati relativi alla mitigazione ambientale, alla compensazione ambientale, al ripristino e al miglioramento ambientale; calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti (conformità alle NTC 2018 – EDIFICIO RILEVANTE - alla normativa antincendio di riferimento, alle norme impiantistiche);
- d) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- e) aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- f) g) quadro di incidenza della manodopera;
- g) h) cronoprogramma;
- h) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- i) computo metrico estimativo e quadro economico;
- j) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- k) relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di riferimento,
- l) fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

Gli elaborati riferiti al P.F.T.E. ed al Progetto Esecutivo dovranno essere prodotti e consegnati in formato digitale open source, in formato editabile (\*.dwg, word, excel ecc..) e su specifica richiesta eventualmente anche in formato cartaceo (n. 2 copie).

## 7.9 Quadro economico

Il quadro economico seguente è predisposto sulla base degli importi indicati dall'Amministrazione. Gli importi dovranno essere verificati e dettagliati nelle successive fasi progettuali mediante computo metrico estimativo, elenco prezzi, analisi dei prezzi ove necessaria e aggiornamento alle voci del prezzario vigente applicabile.

Il quadro economico dell'opera, comprensivo di tutte le voci di spesa, dovrà essere compreso entro la somma di € 620.000,00. Si allega il quadro economico di riferimento

QUADRO ECONOMICO			
A	A1	Lavori a base d'asta a corpo	€ 385 909,52
	A2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 15 436,38
	A3	<b>Totale A</b>	<b>€ 401 345,90</b>
<b>Somme a disposizione stazione appaltante</b>			
B	B1	Spese tecniche Direzione Lavori, C.S.E.	€ 119 153,78
	B2	Verifiche e collaudi finali	
	B6	<b>Totale B</b>	<b>119 153,78 €</b>
C	C1	Contributi previdenziali su onorari professionali 4%	€ 4 766,15
	C2	IVA 22% Spese tecniche	€ 27 262,38
	C3	IVA 10% lavori	€ 40 134,59
	C4	<b>Totale C</b>	<b>€ 72 163,13</b>

D	D1	Tassa Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici	€ 225,00
	D2	Fondo art. 45 Dlgs 36/2023	€ 8 026,92
	D3	Accantonamento accordi bonari	
	D4	imprevisti	€ 19 085,28
	D5	<b>Totale D</b>	<b>€ 27 337,20</b>
<b>Totale Somme a disposizione stazione appaltante (B+C+D)</b>			<b>€ 218 654,10</b>
<b>IMPORTO TOTALE DI PROGETTO (A+B+C+D)</b>			<b>€ 620 000,00</b>

Il totale complessivo stimato dell'intervento è pari a € 600.000,00. Il quadro economico dovrà essere allegato agli atti di approvazione del presente documento e successivamente aggiornato in sede di progettazione esecutiva, validazione e affidamento.

In seguito vengono esplicitate le categorie di opere previste nel Lotto 2 e la loro incidenza percentuale

Categoria	Importo	Incidenza sul totale
OG 2 Lavori edili restauro, consolidamento e messa in sicurezza	€ 110.109,52	28,53%
OG 2 Lavori e forniture con materiali ecocompatibili	€ 87.500,00	22,67%
OG 2 Miglioramento dell'accessibilità e la fruizione dei beni culturali	€ 78.200,00	20,03%
<b>Totale OG 2</b>	<b>€ 275.809,52</b>	<b>71,47%</b>
OG 11 Impiantistica finalizzata all'efficientamento energetico	€ 110.100,00	28,53%
<b>TOTALE</b>	<b>€ 385.909,52</b>	<b>100,00%</b>

### 7.10 Indicazioni in ordine al sistema di realizzazione dell'intervento

*Art. 3, comma 1, dell'allegato I.7 al D.lgs 36 del 2023: 1 "h) le indicazioni in ordine al sistema di realizzazione dell'intervento"*

L'intervento verrà realizzato mediante appalto a corpo e misura

### 7.11 Indicazioni della procedura di scelta del contraente

*Art. 3, comma 1, dell'allegato I.7 al D.lgs 36 del 2023: "i) l'indicazione della procedura di scelta del contraente"*

L'affidamento avverrà mediante procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 36/2023 e con il criterio del prezzo più basso

### 7.12 Indicazioni del criterio di aggiudicazione

*Art. 3, comma 1, dell'allegato I.7 al D.lgs 36 del 2023: "l) l'indicazione del criterio di aggiudicazione"*

Il vincitore del sarà individuato mediante il criterio del prezzo più basso

### 7.13 Tipologia di contratto individuata per la realizzazione dell'intervento

*Art. 3, comma 1, dell'allegato I.7 al D.lgs 36 del 2023: "m) la tipologia di contratto individuata per la realizzazione dell'intervento, e in particolare se il contratto sarà stipulato a corpo o a misura, o parte a corpo e parte a misura"*

Il contratto di appalto sarà stipulato a corpo e a misura

## 7.14 Specifiche tecniche dei CAM

*Art. 3, comma 1, dell'allegato I.7 al D.lgs 36 del 2023: "n) le specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (CAM), adottati con decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, per quanto materialmente applicabili; qualora la progettazione sia supportata dalla modellazione informativa tali specifiche, per quanto applicabili, possono essere introdotte all'interno dei modelli informativi"*

La fonte normativa primaria che disciplina la materia dei CAM per il servizio oggetto del presente appalto è il Decreto 24 novembre 2025 (CAM Edilizia): È il decreto attualmente in vigore (entrato a regime il 2 febbraio 2026), che disciplina i criteri per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per interventi edilizi, sostituendo definitivamente le vecchie disposizioni del 2022.

Il Comune di Gersei, nell'attuazione del Lotto 2 del recupero di Casa Giua e nella prospettiva di valorizzazione unitaria dell'intero complesso edilizio, concorre al conseguimento degli obiettivi ambientali previsti dal Piano d'Azione Nazionale per la sostenibilità ambientale dei consumi della Pubblica Amministrazione, avviato con D.M. Ambiente 11 aprile 2008 e aggiornato con D.M. Ambiente 10 aprile 2013. L'intervento dovrà pertanto essere impostato secondo i principi del Green Public Procurement, della riduzione degli impatti ambientali lungo il ciclo di vita dell'opera, dell'economia circolare, del contenimento dei consumi energetici e idrici e della tutela del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico del centro matrice di Gersei.

Ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. 36/2023, i Criteri Ambientali Minimi costituiscono parte integrante della documentazione progettuale e di gara. La progettazione del Lotto 2 dovrà recepire i CAM pertinenti alla natura dell'intervento, con particolare riferimento ai lavori edilizi su edificio esistente, al restauro e consolidamento delle murature e dei solai, alla sistemazione della corte esterna di circa 300 mq, agli impianti tecnologici, al fotovoltaico da 10 kW con sistema di accumulo da 20 kWh, alla climatizzazione canalizzata e trattamento aria, all'illuminazione degli spazi esterni e alla gestione delle eventuali sistemazioni a verde o superfici permeabili.

Per l'intervento in oggetto assumono rilievo prioritario i CAM Edilizia vigenti alla data di avvio della procedura, oggi aggiornati dal D.M. 24 novembre 2025, in vigore dal 2 febbraio 2026, ferma restando la verifica del regime transitorio per eventuali affidamenti, validazioni o procedure già avviate. Ove applicabili, dovranno inoltre essere considerati i CAM Illuminazione pubblica di cui al D.M. 27 settembre 2017 e i CAM Verde pubblico di cui al D.M. 10 marzo 2020. Restano comunque prevalenti le prescrizioni più restrittive derivanti dalla normativa edilizia, urbanistica, paesaggistica, sismica, energetica e di tutela culturale, nonché gli eventuali pareri e prescrizioni della Soprintendenza competente.

L'applicazione dei CAM dovrà essere calibrata sulla specificità di Casa Giua: immobile pubblico ubicato nel centro matrice, in zona omogenea A del PUC, destinato a residenza per artisti, spazi espositivi permanenti e temporanei dedicati anche alla valorizzazione dell'opera di Mario Cesare, laboratori culturali e funzioni di servizio a scala sovracomunale e regionale. La sostenibilità ambientale non dovrà pertanto essere intesa come elemento aggiuntivo, ma come componente integrata del progetto di restauro, compatibile con l'uso di materiali tradizionali ed ecocompatibili, con il risanamento conservativo, con il miglioramento della sicurezza strutturale e con la riduzione dei consumi di gestione dell'intero complesso.

In sede di successiva progettazione e di predisposizione degli atti di gara dovranno essere individuati i CAM effettivamente pertinenti e misurabili, evitando applicazioni meramente formali. A titolo esemplificativo, per Casa Giua dovranno essere approfonditi: il riuso e la conservazione della materia storica; l'impiego di malte, intonaci deumidificanti a base di cocchiopesto e grassello di calce, legname e materiali da costruzione con prestazioni ambientali documentate; la gestione selettiva dei materiali derivanti da demolizioni e rimozioni; la riduzione dei rifiuti da cantiere; il controllo delle emissioni e delle polveri; la durabilità delle soluzioni tecniche; il contenimento dell'umidità di risalita mediante vespai aerati con casseri a perdere in plastica riciclata; la riduzione del rischio di esposizione al gas radon; l'efficientamento energetico mediante impianti ad alta efficienza e sistema fotovoltaico con accumulo; l'illuminazione efficiente e a basso impatto; l'uso razionale dell'acqua; la scelta di finiture e prodotti a basse emissioni di composti organici volatili negli ambienti destinati alla permanenza degli artisti e dei visitatori. L'operatore economico affidatario, nei limiti delle prestazioni contrattuali e secondo quanto stabilito dalla Stazione Appaltante, dovrà porre in essere tutte le azioni necessarie per il rispetto dei requisiti ambientali minimi, dei livelli prestazionali migliorativi eventualmente offerti e degli ulteriori impegni assunti in sede di gara. A

supporto della verifica da parte del RUP e della Stazione Appaltante, dovrà essere prodotta una relazione tecnica CAM, corredata dagli elaborati necessari, nella quale siano esplicitate le tematiche di impatto ambientale e riduzione dei consumi, le modalità di selezione dei criteri applicabili, il confronto ante operam e post operam, la verifica dei livelli prestazionali qualitativi e quantitativi, le certificazioni o dichiarazioni dei materiali e degli impianti, nonché gli obiettivi del piano di manutenzione dell'opera.

La relazione CAM dovrà inoltre precisare le modalità di attuazione, controllo e verifica dei requisiti ambientali nelle diverse fasi dell'intervento, con apposito cronoprogramma delle attività di misurazione, monitoraggio, verifica e rendicontazione. Tali attività dovranno essere coordinate con il cronoprogramma generale dei lavori, previsto in 180 giorni, e con le esigenze di tutela del bene, di sicurezza del cantiere nel centro storico, di minimizzazione delle interferenze con la viabilità comunale tra via Nuoro e via Roma e di futura gestione del complesso come polo culturale, residenza per artisti e spazio espositivo.

### 7.15 Indicazioni di massima dei tempi necessari

*Art. 3, comma 1, dell'allegato I.7 al D.lgs 36 del 2023: "r) l'indicazione di massima dei tempi necessari per le varie fasi dell'intervento"*

La consegna del P.F.T.E. dovrà avvenire entro 45 giorni dall'avvio dall'affidamento del servizio. Dalla predetta comunicazione decorreranno i tempi contrattuali. La consegna del Progetto Esecutivo dovrà avvenire entro e non oltre 90 gg dall'approvazione del progetto FTE. Dalla predetta comunicazione decorreranno i tempi contrattuali.

## 8. Tempi di svolgimento

Le fasi progettuali dovranno essere organizzate in modo da garantire completezza conoscitiva, coerenza autorizzativa e affidabilità del quadro economico. Considerata la natura storica del bene e la presenza di interventi strutturali, impiantistici ed energetici, la fase di rilievo e indagine dovrà precedere o accompagnare lo sviluppo del progetto.

Fase	Attività	Contenuto	Durata stimata
1	Avvio, raccolta documentale e coordinamento con Lotto 1	Acquisizione elaborati esistenti, verifica perimetro Lotto 2, definizione interferenze e quadro esigenze.	10 giorni
2	Rilievi e indagini conoscitive	Rilievo architettonico, fotografico, materico, strutturale, impiantistico, saggi e verifiche preliminari.	20 giorni
3	Progetto di fattibilità tecnico-economica PFTE	Definizione alternative tecniche, stima economica aggiornata, prime verifiche autorizzative e funzionali.	25 giorni
4	Progetto esecutivo	Elaborati grafici, relazioni specialistiche, computo metrico, PSC, cronoprogramma, capitolato e schema contratto.	90 giorni
5	Verifica, validazione e approvazione	Verifica progetto, recepimento osservazioni, validazione del RUP e approvazione amministrativa.	20 giorni
6	Affidamento lavori	Determina a contrarre, procedura di affidamento, aggiudicazione, stipula o consegna sotto riserva nei casi consentiti.	45-60 giorni
7	Esecuzione lavori	Realizzazione opere del Lotto 2, contabilità, direzione lavori, coordinamento sicurezza e collaudi/verifiche finali.	180 giorni

I tempi sopra indicati hanno valore programmatico e potranno essere aggiornati in funzione degli esiti delle indagini, dei pareri degli enti competenti, della procedura di affidamento prescelta e dell'effettiva disponibilità delle risorse finanziarie.

## 9. Schede anagrafiche

### 9.1 Scheda anagrafica dell'intervento

Campo	Contenuto
Denominazione intervento	Restauro e rifunzionalizzazione di Casa Giua - Lotto 2
Finalità	Realizzazione di residenza per artisti e spazi culturali, con valorizzazione integrata del complesso Casa Giua (Lotto 1 e Lotto 2), esposizioni permanenti e temporanee dedicate anche all'opera di Mario Cesare e attivazione di un polo culturale sovracomunale.
Comune	Gergei
Ubicazione	Centro matrice; ambito compreso tra via Nuoro e via Roma
Zona urbanistica	PUC zona "A"
Identificazione catastale	Foglio 20, particella 1930
Proprietà	Comune di Gergei
RUP	Ing. Sara Vinci - Tecnico istruttore del Comune di Gergei
Lotto funzionale	Lotto 2; distinto dal Lotto 1 già approvato con progetto esecutivo e finanziamento separato
Importo lavori	€ 401.345,90
Importo complessivo stimato	€ 620.000,00
Durata esecuzione lavori	180 giorni naturali e consecutivi
Destinazione funzionale prevista	Residenza per artisti, laboratori, attività culturali, spazi di relazione e servizi connessi
Livello del documento	DIP con contenuti DOCFAP per indirizzo, programmazione e avvio della progettazione
Valorizzazione artistica	Mario Cesare quale riferimento identitario e culturale del progetto; Casa Giua come luogo di memoria, produzione, esposizione e divulgazione dell'attività artistica connessa al paesaggio di Gergei e del Sarcidano.

### 9.2 Scheda tecnica sintetica delle opere

Ambito	Descrizione
Corte esterna	Sistemazione di circa 300 mq, percorsi accessibili, raccordi, drenaggi, pavimentazioni compatibili, collegamenti funzionali.
Restauro edilizio	Recupero ambienti prospicienti la lolla, murature, finiture, solai, coperture e manufatti storici.
Strutture	Consolidamenti murari, iniezioni di boiacche, reti in fibra di carbonio, cerchiature puntuali, tiranti in acciaio.
Solai e coperture	Rifacimento con tecniche tradizionali ed ecocompatibili, compatibili con il carattere storico del complesso.
Impianti	Impianto elettrico, idrico, reti dati, climatizzazione canalizzata, trattamento aria, predisposizioni gestionali.
Energia	Impianto fotovoltaico da 10 kW con accumulo da 20 kWh a servizio dell'intero complesso edilizio.
Salubrità	Vespaio aerato con casseri a perdere in plastica riciclata per mitigazione radon e umidità di risalita.
Finiture	Intonaci deumidificanti a base di cocciopesto e grassello di calce; materiali traspiranti e compatibili.
Accessibilità	Percorsi e collegamenti interni alla corte finalizzati a facilitare la fruizione degli ambienti.
Spazi culturali ed espositivi	Predisposizione di ambienti per esposizioni permanenti e temporanee, laboratori, incontri, attività di residenza artistica e valorizzazione dell'opera di Mario Cesare.
Integrazione Lotto 1 - Lotto 2	Coordinamento dei due lotti come unico complesso edilizio e culturale, con percorsi, servizi, impianti e funzioni coerenti con la visione di polo artistico territoriale.

### 9.3 Scheda dei soggetti coinvolti

Soggetto	Ruolo/Descrizione
Stazione appaltante	Comune di Gergei
Proprietario del bene	Comune di Gergei
Responsabile Unico del Progetto	Ing. Sara Vinci - Tecnico istruttore del Comune di Gergei
Professionista citato nella documentazione pregressa	Arch. Antonio Angioi, incaricato dall'Amministrazione Comunale di Gergei per il progetto definitivo/esecutivo dei lavori di ristrutturazione di Casa Giua; dato da coordinare con il perimetro del Lotto 1 e del Lotto 2.
Progettisti specialistici da individuare	Architettura/restauro, strutture, impianti, energia, sicurezza, eventuale geologia/geotecnica e indagini diagnostiche.
Enti competenti per pareri e autorizzazioni	Comune, eventuale Soprintendenza, uffici regionali o territoriali competenti in materia paesaggistica, edilizia, sismica, impiantistica e sicurezza.

## 10. Cronoprogramma di progetto

Il cronoprogramma seguente assume una durata di esecuzione dei lavori pari a 180 giorni naturali e consecutivi. La scansione è indicativa e dovrà essere affinata in sede di progetto esecutivo e piano di sicurezza, tenendo conto della disponibilità del bene, delle interferenze con il Lotto 1, degli approvvigionamenti, delle lavorazioni specialistiche e degli eventuali tempi autorizzativi.

Attività	Mese 1	Mese 2	Mese 3	Mese 4	Mese 5	Mese 6
Allattamento cantiere, rilievi di dettaglio e protezioni	X					
Saggi, demolizioni controllate e rimozioni incongrue	X	X				
Consolidamenti murari, iniezioni, tiranti e cerchiature		X	X			
Rifacimento solai intermedi e coperture		X	X	X		
Vespai aerati, mitigazione radon e opere contro umidità			X	X		
Impianti elettrico, idrico, dati e predisposizioni			X	X	X	
Fotovoltaico 10 kW e accumulo 20 kWh				X	X	
Climatizzazione canalizzata e trattamento aria				X	X	
Intonaci deumidificanti, finiture e opere di restauro				X	X	X
Sistemazione corte esterna e percorsi accessibili					X	X
Collaudi, prove, certificazioni e consegna						X

### 10.1 Milestone principali

- Approvazione del presente DIP/DOCFAP e conferma del perimetro del Lotto 2.
- Completamento rilievi, indagini e coordinamento tecnico con il Lotto 1.
- Approvazione del progetto esecutivo del Lotto 2 e validazione da parte del RUP.
- Affidamento dei lavori e consegna del cantiere.
- Completamento delle opere strutturali e di copertura.
- Completamento impianti, fotovoltaico, accumulo, climatizzazione e trattamento aria.
- Completamento corte esterna, finiture, certificazioni, collaudi e consegna finale.

### 10.2 Prescrizioni conclusive per la progettazione

Le successive fasi progettuali dovranno assicurare la piena coerenza tra obiettivi culturali, scelte conservative, prestazioni strutturali, efficienza energetica, accessibilità e sostenibilità gestionale. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla compatibilità degli interventi con il centro matrice e con la zona PUC "A", alla separazione contabile dal Lotto 1 e alla costruzione di un programma d'uso realistico per la futura residenza per artisti.

Il progetto dovrà inoltre prevedere soluzioni manutentive semplici, materiali durevoli e compatibili, sistemi impiantistici monitorabili e una chiara organizzazione degli spazi. L'intervento dovrà configurarsi come completamento qualificante del recupero di Casa Giua e come nuovo dispositivo culturale a servizio del Comune

di Gergei e del territorio regionale, anche attraverso la valorizzazione permanente e temporanea dell'opera di Mario Cesare e l'attivazione di residenze artistiche capaci di generare continuità culturale, attrattività e relazioni sovracomunali.

Gergei, 28.05.2026

Il Responsabile Unico del Progetto  
Ing. Sara Vinci

---