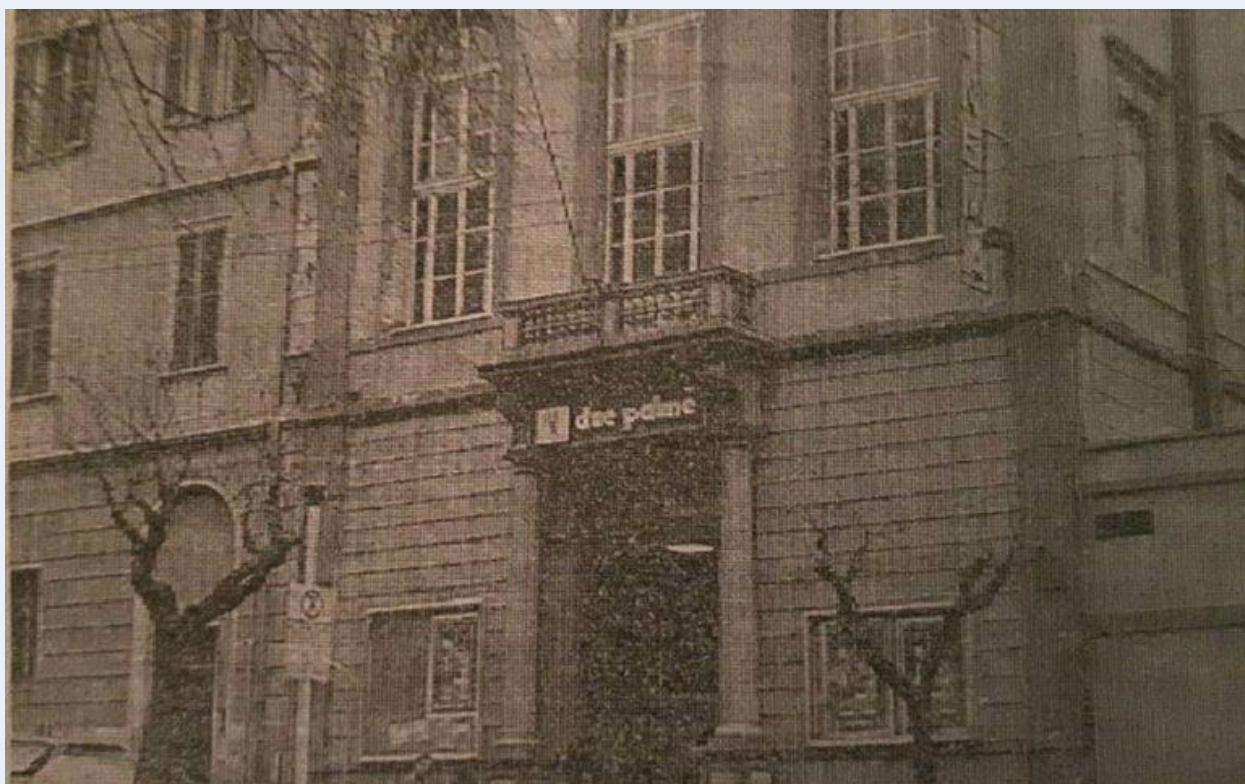


MANIFATTURA TABACCHI

Lavori di restauro e riqualificazione del Cinema 2 Palme



DOCUMENTO DI INDIRIZZO DELLA PROGETTAZIONE

Febbraio 2024

INTRODUZIONE	3
SINTESI ESECUTIVA	5
1 MATRICE DEL QUADRO LOGICO	6
2 PROGETTO E CONTESTO FISICO	9
2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO	10
2.2 L'IDEA PROGETTUALE DELL'INIZIATIVA	11
3 IL CONTESTO DELL'INIZIATIVA	13
3.1 ORIGINE DELL'INIZIATIVA	13
3.2 VINCOLI E TUTELE IMPOSTI DAGLI ORGANI COMPETENTI	16
3.3 CRITICITÀ E PROBLEMATICHE DEL PROGETTO	18
3.4 ANALISI DEGLI STAKEHOLDERS: CARATTERISTICHE E IMPATTO SUL PROGETTO	20
3.5 DOCUMENTAZIONE: ANALISI E BASE CONOSCITIVA	23
4 STRATEGIA D'INTERVENTO	25
4.1 ANALISI E SELEZIONE STRATEGIE D'INTERVENTO	25
4.2 OBIETTIVO GENERALE	25
4.3 OBIETTIVO DEL PROGETTO	25
4.4 RISULTATI ATTESI	27
4.5 ATTIVITÀ	27
4.6 RELAZIONE TRA LE ATTIVITÀ, LE RISORSE E I PRODOTTI	28
5 FATTORI ESTERNI	30
5.1 CONDIZIONI	30
6 REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	31
6.1 WORK BREAK-DOWN STRUCTURE	31
6.2 CRONOGRAMMA	33
6.3 PROCUREMENT PLAN	34
6.3.1 Numero e tipologia dei contratti	34
6.4 PIANO FINANZIARIO – PROFILO PLURIENNALE	36
6.5 LIMITI FINANZIARI E STIMA DEI COSTI	38

7	SOSTENIBILITÀ SOCIALE – AMBIENTALE ED ECONOMICA- FINANZIARIA	40
7.1	ASPETTI SOCIALI E AMBIENTALI	40
7.2	SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA	40
8	MONITORAGGIO E VALUTAZIONE.....	41
8.1	QUADRO DEGLI INDICATORI E FONTI DI VERIFICA	41
8.2	MODALITÀ ORGANIZZATIVA DEL MONITORAGGIO.....	41

INTRODUZIONE

Il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 *Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici*, all'art. 41 comma 2 ha previsto che l'*Allegato I.7 - Contenuti minimi del quadro esigenziale, del documento di fattibilità delle alternative progettuali, del documento di indirizzo della progettazione, del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo*, definisca il contenuto minimo del Documento di Indirizzo della Progettazione che le stazioni appaltanti devono predisporre.

Inoltre al comma 3 dell'art. 41 del D.Lgs. 36/2023 si precisa che l'*Allegato I.7* stabilisce le prescrizioni per la redazione del Documento di Indirizzo della Progettazione da parte del RUP della stazione appaltante.

Il presente Documento di Indirizzo della Progettazione è redatto conformemente all'art. 3 comma 1 dell'*Allegato I.7* e indica, in rapporto alla dimensione, alla specifica tipologia e alla categoria dell'intervento da realizzare, le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni livello della progettazione.

Il DIP è approvato prima dell'affidamento del progetto di fattibilità tecnica ed economica, e in caso di progettazione esterna alla stazione appaltante dovrà essere parte della documentazione di gara per l'affidamento del contratto pubblico di servizi, in quanto costituisce parte integrante del Capitolato del servizio di progettazione.

Il presente documento è funzionale all'avvio delle procedure di affidamento delle attività di progettazione e riguarda l'intervento relativo ai "*Lavori di restauro e riqualificazione del Cinema 2 Palme*" consistente nel recupero e valorizzazione dell'ex Cinema due Palme sito a Cagliari nella Via Regina Margherita con ingresso principale al n. 31 e della terrazza sovrastante.

L'avvio dell'intervento per i "*Lavori di restauro e riqualificazione del Cinema 2 Palme*" è stato disposto dalla Deliberazione della G.R. n. 5/46 del 29.01.2019 recante ad oggetto "*Manifattura tabacchi. Attuazione indirizzi per la gestione. Piano di Attività.*"

In questo atto viene deliberato, infatti, di individuare una serie di interventi strutturali quali prioritari per la valorizzazione del complesso di Manifattura: facciate interne ed esterne, terrazza sopra l'ex Cinema due Palme, e vari interventi di riqualificazione degli ambienti interni e corti esterne.

A seguito della Deliberazione di cui sopra l'Agenzia Sardegna Ricerche, con Deliberazione della G.R.

n. 52/33 del 23.10.2018, è stata autorizzata a destinare L'importo di € 4.000.000,15 del proprio avanzo di amministrazione per il recupero e valorizzazione del complesso Ex Manifattura Tabacchi.

Con successiva Deliberazione della G.R. n. 48/61 del 10.12.2021 sono stati approvati gli obiettivi generali e le priorità strategiche dell'Agenzia regionale Sardegna Ricerche e si sono stabiliti gli obiettivi generali e priorità strategiche da assumersi a base dell'azione di programmazione annuale e pluriennale. Tra queste priorità strategiche è prevista quella di *“Riquilificazione dell'importante complesso storico dell'Ex Manifattura Tabacchi, ed in particolare dell'ex “Cinema 2 Palme”, della terrazza sovrastante e delle facciate dello stesso, mediante la realizzazione di lavori di particolare rilevanza sotto il profilo architettonico, storico-artistico e conservativo”*.

In coerenza con la priorità strategica definita dalla Giunta Regionale, l'Agenzia Sardegna Ricerche, con determinazione del Direttore Generale n. DG 811 SIR del 18/07/2022 ha stabilito di indire il concorso di progettazione per l'intervento denominato *“Recupero e valorizzazione dell'ex Cinema Due Palme, della terrazza sovrastante e delle facciate dello stesso”*, con procedura aperta in un unico grado, in forma anonima, ai sensi degli artt. 152, 153 e 154 del D.Lgs. n. 50/2016 attraverso la piattaforma telematica Sardegna CAT.

Il concorso si è concluso con esito negativo.

Con successiva Deliberazione della G.R. n. 38/64 del 17.11.2023 è stata confermata la gestione del compendio immobiliare della ex Manifattura Tabacchi all'Agenzia regionale Sardegna Ricerche sino al 31 dicembre 2029 ed è stato approvato il Piano delle attività 2024-2029 della ex Manifattura Tabacchi.

Il suddetto Piano prevede una scheda di intervento di *“Ristrutturazione ex cinema due palme e terrazza sovrastante”* che conferma il finanziamento di € 4.000.000,15 e dà un nuovo impulso alla esecuzione dell'intervento delineando delle nuove direttive e obiettivi per la futura destinazione d'uso del fabbricato.

SINTESI ESECUTIVA

Il documento si articola in **8 parti o capitoli**.

Nel **primo capitolo** è inserita la *matrice del quadro logico*, per dare, insieme alla sintesi esecutiva, la visione generale degli obiettivi del progetto e delle attività previste.

Nel **secondo capitolo** viene descritto sommariamente *il progetto e il contesto fisico*. Nel capitolo vengono evidenziati i problemi da risolvere e la tipologia di intervento ipotizzata.

Nel **terzo capitolo** viene esaminato il *contesto dell'iniziativa* con una valutazione del quadro normativo vigente e con la disamina dei portatori di interesse, incluso il ruolo che essi ricoprono all'interno del progetto e le criticità presenti nel contesto su cui si è scelto di intervenire.

Nel **quarto capitolo** viene descritta la *strategia di intervento*, dove sono fissati e descritti l'obiettivo generale del presente progetto, inteso come configurare il Cinema 2 Palme quale "Archivio della Creatività Sardo", in sintonia con la Fabbrica della Creatività.

Al **quinto capitolo**, sono analizzati i *fattori esterni*, cioè le condizioni, i vincoli e i rischi che possono compromettere la riuscita del progetto.

Il **sesto capitolo** riporta *l'organizzazione dell'intervento* in termini di tempo, metodologie, finanze, rischi connessi all'acquisto. Sono descritti in questo capitolo il Cronoprogramma del progetto e il relativo Procurement Plan preliminare.

Nella parte finale del documento si riportano le analisi sulla *Sostenibilità del progetto (capitolo sette)* e le misure di *Monitoraggio* da svolgersi durante e dopo la realizzazione del progetto (**capitolo otto**).

1 MATRICE DEL QUADRO LOGICO

	LOGICA DI INTERVENTO	INDICATORI	FONTE DI VERIFICA	CONDIZIONI (ASSUMPTIONS)
OBIETTIVO GENERALE	Promuovere il recupero e riqualificazione della Manifattura Tabacchi e dei diversi corpi di fabbrica che lo costituiscono al fine di realizzare il progetto della Fabbrica della Creatività, ossia un laboratorio di esperienze e idee, spazio aperto alla creatività dove sviluppare nuovi linguaggi e tecniche nel campo della cultura, delle nuove tecnologie, del design, delle arti visive, della musica, dei new media, teatro, danza, cinema e scrittura, sempre con uno sguardo alle tradizioni e all'identità della Sardegna	<p>1. <i>Numero annuale di iniziative culturali, artistiche, scientifiche, imprenditoriali, ricreative e di volontariato ospitate</i></p> <p>2. <i>Numero di imprese dei settori innovativi e culturali ospitate, con l'obiettivo di creare interazioni e favorire la contaminazione fra tecnologia, creatività e produzione intellettuale nei suoi vari aspetti</i></p>	<p>Dati Sardegna Ricerche</p> <p>Monitoraggio della reputazione on-line</p>	
OBIETTIVO	<p>Obiettivo del progetto è il recupero funzionale, architettonico e strutturale dell'ex cinema due Palme, in modo conservativo e rispettoso della storia del sito e restituire alla città di Cagliari una struttura multifunzionale di grande pregio storico-architettonico, situata al centro della città.</p> <p>Data la posizione della struttura, l'intervento può contribuire alla nuova immagine della città capitale come città di mare e di ambiente, meta internazionale ambita e ricercata da visitatori e turisti.</p> <p>Il cinema, infatti si integra con l'intervento di riqualificazione del fronte mare, coniugando e integrando la città con il suo porto storico e il lungo mare, creando una grande e unica piazza di affaccio che costituisca la principale vetrina della città di Cagliari. Si prevede di configurare lo spazio quale "Archivio della Creatività Sardo", in sintonia con la Fabbrica della Creatività.</p>	<p>Numero di eventi svolti nell'edificio ogni anno</p> <p><i>Numero di visitatori e grado di soddisfazione</i></p>	<p>Statistiche Sardegna Ricerche (Manifattura Tabacchi)</p>	<p>C1 Stabilità politica/amministrativa della Regione Sardegna e dell'agenzia Sardegna Ricerche</p>

RISULTATI	<p>R1: Riqualificazione architettonica, strutturale e funzionale dell'ex cinema due Palme della ex manifattura, della terrazza e delle facciate;</p> <p>R2: Acquisizione dell'agibilità per la struttura e apertura al pubblico della stessa;</p> <p>R3: Creazione dell'"Archivio della Creatività Sardo".</p>	<p>I.R.1: Lavori realizzati (on/off)</p> <p>I.R.2: Nuove Iniziative culturali</p>	Sardegna Ricerche Ufficio Amministrativo		<p>C1: Il progetto esecutivo deve tenere in considerazione le "LINEE DI INDIRIZZO" Pubblicate dal MiBACT nel novembre 2015.</p> <p>C2 Mantenimento del dialogo tra Agenzia Sardegna Ricerche e Soprintendenza Archeologica di Cagliari.</p> <p>C3 percezione positiva degli interventi da parte della dirigenza dell'agenzia e dell'assessorato Enti Locali della regione Sardegna.</p> <p>C4 disponibilità del finanziamento</p>
	LOGICA DI INTERVENTO	PRODOTTI (ON/OFF)	RISORSE	COSTI	
ATTIVITÀ	<p>A1: bandire la gara d'appalto per il servizio di progettazione, coordinamento della sicurezza e direzione dei lavori ricorrendo alla procedura ordinaria mediante gara aperta comunitaria ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023.</p> <p>A2: Affidamento all'esterno dell'attività di verifica della progettazione ex art. 42 D.Lgs. 36/2023.</p> <p>A3: Redigere il progetto e acquisire le autorizzazioni – convocare la conferenza dei servizi con comune di Cagliari, VV. F., Uff. tutela del paesaggio e Soprintendenza (indizione e convocazione della conferenza di servizi decisoria (Art. 14 e segg. L. 241/90)).</p> <p>A4: bandire la gara per l'affidamento dei "Lavori di restauro e riqualificazione del Cinema 2 Palme"</p> <p>A5: incaricare la commissione di collaudo attraverso l'Albo speciale di collaudatori dell'Assessorato ai lavori pubblici o affidamento dell'incarico di collaudo statico e tecnico amministrativo.</p> <p>A6: realizzare i lavori Restauro e riqualificazione del Cinema 2 Palme e della terrazza sovrastante.</p> <p>A7: Esecuzione del collaudo tecnico amministrativo e collaudo statico.</p> <p>A8: Realizzare il monitoraggio e rendicontazione.</p>	<p>Gara di progettazione, coordinamento della sicurezza, direzione dei lavori - Contratto con l'affidatario del servizio</p> <p>Contratto affidamento servizio di verifica</p> <p>Approvazione del PFTE</p> <p>Acquisizione di tutte le autorizzazioni in sede di Conferenza dei servizi</p> <p>Approvazione del progetto esecutivo</p> <p>Contratto di affidamento lavori</p> <p>Realizzazione dell'opera.</p> <p>Collaudo</p>	<p>Umane:</p> <p>RUP</p> <p>Gruppo di Lavoro Servizio Infrastrutture: Dirigente (RUP), Posizione Organizzativa amministrativa, Posizione Organizzativa Tecnica</p> <p>Finanziarie</p> <p>4.000.000,15: oltre eventuali integrazioni di finanziamento finalizzate alla realizzazione di un progetto complessivo maggiormente integrato</p>	<p>Incarico verifica ex art. 26 € 116.674,43</p> <p>Progetto di Fattibilità tecnico economica, Progettazione Esecutiva Stima costo: € 430.386,43</p> <p>Lavori Stima costo: € 2.500.000,00</p> <p>Direzione Lavori e coordinamento sicurezza. Stima costo: € 193.322,10</p> <p>Collaudo € 45.792,25</p>	<p>L'agenzia- impiega personale con adeguati skill nella preparazione dei documenti di gara e gestione delle procedure di gara</p>

	PREREQUISITI	<p>- verifica con la soprintendenza degli interventi autorizzabili sulla base dei vincoli esistenti sulla struttura.</p> <p>Capienza dei programmi operativi regionali e nazionali per il finanziamento del progetto</p> <p>La volontà politica degli attori di realizzare il progetto rimane anche in caso di turn over delle cariche amministrative</p>
--	---------------------	---

2 PROGETTO E CONTESTO FISICO

L'intervento prevede il recupero dell'ex Cinema due Palme, facente parte del complesso di ex Manifattura tabacchi ma con ingresso principale al n 31 del viale Regina Margherita.

La struttura, risalente agli inizi del XX secolo e inaugurata nel 1931 come teatro del dopolavoro e mutata successivamente in cinema due Palme, è stata gestita come cinema e teatro, nei primi decenni del secolo scorso, dal circolo ricreativo della Manifattura. Successivamente e fino ai primi anni ottanta la gestione è passata a soggetti esterni ed è stato uno dei principali cinema della città.

Il complesso della ex Manifattura Tabacchi di Cagliari, ancorché posizionato ai margini esterni di uno dei principali quartieri storici della città (La Pola o Marina), è ubicato in un contesto urbano che, oggi, in conseguenza della espansione comunale dell'800 e '900, possiamo definire come assolutamente centrale; un contesto in cui, in conseguenza alle complesse vicende storiche ed edilizie dei secoli precedenti, si addensano tipologie edilizie, destinazioni d'uso, modalità di occupazione del suolo ed un tessuto viario alquanto diversificati, nelle immediate vicinanze della darsena e del porto commerciale e turistico della città e attraversato dal tracciato della metropolitana leggera di superficie attualmente in corso di realizzazione.

La struttura della ex Manifattura si affaccia su una zona storica della città di Cagliari infatti, il porto, la via Roma e le zone limitrofe, in particolare il quartiere della Marina, il viale Regina Margherita, il Largo Carlo Felice, piazza Yenne e il corso costituiscono il fulcro dello sviluppo economico dal primo novecento ad oggi. Nel porto furono sviluppati i primi commerci ed ancora oggi nella via Roma, sono presenti alcuni delle più importanti attività commerciali storiche della città (la Rinascente, il bar Torino, l'ex sede del Cinema Olimpia) e nel viale Regina Margherita sono presenti, oltre alla ex Manifattura e al Cinema due Palme che fa parte dello stesso complesso, il palazzo del tardo ottocento "la Scala di Ferro".

Per quanto riguarda l'intorno urbano dell'edificio in questione e dell'intero complesso della ex Manifattura Tabacchi, è da notare come esso comprenda un alto numero di episodi edilizi e architettonici di non trascurabile interesse, con utilizzi e tessuto viario circostante alquanto differenziati. A sud del complesso una scalinata panoramica funge da raccordo, a sinistra, con una vasta area allestita a verde in cui sono presenti alberature storiche; frontalmente, con l'antistante zona portuale e, a destra, con la scenografica via Roma, che lambisce quest'ultima. Elementi salienti dell'area portuale - oltre al nuovo "Terminal Crociere", ad oggi purtroppo non ancora attivato - sono la darsena, con le sue rinnovate e animate banchine, e, ai suoi margini, il moderno palazzo ENEL e il palazzo

Tirso, attualmente in corso di riconversione, mentre la via Roma appare fortemente caratterizzata da una lunga teoria di ben proporzionati portici sormontati dalle facciate degli edifici borghesi 'no-vecenteschi della cosiddetta "palazzata"- che fa da fondale architettonico alla porzione più vasta del porto storico – in cui sono incastonati i due principali edifici rappresentativi del potere amministrativo locale. Risalendo la scalinata di cui sopra ci si trova nel viale Regina Margherita, sul quale si affaccia l'edificio in questione e parte dell'intero complesso della ex Manifattura, alberato e disseminato di episodi d'interesse storico, architettonico ed archeologico: la "fullonica" (laboratorio di tintura dei tessuti) di epoca romana, i cui resti, visitabili, si trovano al di sotto del palazzo INPS, nel cui cortile interno si trova anche la faccia sud-orientale a scarpa del rivellino di Jesus; i palazzi Zedda, Mazza-Serventi (o Saggiante), Zamberletti, e altri; quel che rimane del bastione del Monserrato, su cui sorge lo storico ex hotel "Scala di Ferro", e l'attiguo hotel "Regina Margherita", nella cui area di pertinenza sussistono resti della cortina muraria orientale della Marina; mentre all'estremità settentrionale del viale si trova il Bastione di Saint Remy, monumento-simbolo della città.

Per una descrizione di dettaglio dello stato attuale dell'edificio "Cinema 2 Palme" si rimanda alla lettura della relazione tecnica e illustrativa predisposta dal professionista incaricato arch. Pierluigi Piu nell'ambito dell'incarico per la "Esecuzione del rilievo architettonico e supervisione e redazione dello studio tecnico per gli aspetti urbanistici, edilizi e architettonici a supporto del documento preliminare alla progettazione preordinato all'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura" i cui elaborati sono allegati al presente Documento.

2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il fabbricato che in precedenza ospitava il cinema "Due Palme", ormai non più attivo, è parte integrante del complesso della ex Manifattura Tabacchi di Cagliari, ed ha il suo accesso principale, indipendente, al n.35 del viale Regina Margherita. L'intero compendio, nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale vigente, ricade nell'area classificata come **A₁** "Centro Storico di Cagliari" e l'edificio di cui sopra, nel Piano Quadro per il recupero del Centro Storico, è classificato come **Unità storico-ambientale d***, "*Edifici, complessi edilizi e loro pertinenze appartenenti a strutture pubbliche o private di servizio*", per cui gli interventi ammissibili, ex Art.17 delle norme di attuazione, sono:

- **Ristrutturazione edilizia:** interventi volti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal

precedente, anche attraverso parziale demolizione e ricostruzione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ma senza aumento della volumetria esistente regolarmente assentita dalla Amministrazione Comunale.

- **Ristrutturazione urbanistica:** Interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La proposizione di una nuova configurazione dell'assetto spaziale di iniziativa pubblica o privata da attuarsi nella predisposizione di un Piano di Recupero o di riqualificazione degli spazi di pertinenza dei complessi pubblici. Gli interventi sono mirati al riassetto delle aree di pertinenza dei complessi edilizi con funzioni di servizio. È consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici nel rispetto delle volumetrie esistenti, al netto delle superfetazioni.

L'intervento di riqualificazione dell'ex cinema due palme, dovrà pertanto essere coerente con l'assetto e l'inquadramento urbanistico descritto.

L'intervento dovrà inoltre essere coerente con le previsioni di piano urbanistico comunale per la zona antistante il lungomare, in quanto l'area del Porto Storico, in particolare la zona antistante la via Roma compresa tra Piazza Matteotti e la Darsena fino al molo Ichnusa, sarà oggetto di una pianificazione estesa anche alle zone esterne alla Circostrizione Portuale con il fine di studiare soluzioni di assetto urbanistico e della mobilità integrate con il contesto urbano più vasto e tali da proiettare realmente la città sul lungomare, nel quale dovranno essere localizzate esclusivamente funzioni turistiche, in particolare di servizio alla nautica da diporto.

Sulla base di queste previsioni, dovrà essere garantito un progetto di "alta qualità architettonica" in considerazione della notevole visibilità dell'opera in un contesto di grande valore paesaggistico e architettonico.

2.2 L'IDEA PROGETTUALE DELL'INIZIATIVA

L'Agenzia Sardegna Ricerche ha destinato una quota del proprio avanzo di amministrazione pari a € 4.000.000,15 per gli interventi di recupero e valorizzazione dell'ex Cinema due Palme e della terrazza sovrastante.

L'edificio, per quanto risulti compreso negli spazi della Manifattura Tabacchi, non è stato interessato dal primo lotto di interventi di recupero del complesso ed è pertanto intenzione degli enti

coinvolti procedere alla riqualificazione dell'edificio dell'ex cinema due Palme, in modo conservativo e restituire alla città di Cagliari una struttura multifunzionale di grande pregio storico-architettonico, situata al centro della città.

Inoltre, data la posizione dell'edificio, l'intervento può contribuire alla nuova immagine della città capoluogo dell'isola come città di mare e di ambiente, meta internazionale per visitatori e turisti.

La ristrutturazione del cinema, infatti si integra con l'intervento di riqualificazione del fronte mare, coniugando e integrando la città con il suo porto storico e la via Roma, creando una grande e unica piazza di affaccio che potrà costituire la principale vetrina della città di Cagliari.

Nel merito dell'intervento si prevede di realizzare l'"Archivio della Creatività Sardo" dotando la città di Uno spazio dove poter allestire mostre permanenti e temporanee, conferenze, proiezioni ed eventi riferiti a tale attività, che attualmente sovrintende alla gestione dell'intero complesso della ex Manifattura Tabacchi di Cagliari.

3 IL CONTESTO DELL'INIZIATIVA

3.1 ORIGINE DELL'INIZIATIVA

La ex Manifattura tabacchi di Cagliari è una struttura con una storia molto antica che parte dalla seconda metà del Settecento fino agli anni '90, quando per la Manifattura Tabacchi iniziò un periodo di crisi che portò alla sua chiusura nel 2001. Nel 2003 la proprietà del complesso passò dallo Stato alla Regione Sardegna.

Il complesso è stato oggetto di un importante intervento di recupero e ristrutturazione finanziato con fondi europei, nazionali e regionali (7,4 milioni di euro dagli Accordi di programma-quadro “Beni Culturali” e “Sensi Contemporanei” e 3 milioni di euro dal PO FESR Sardegna 2007-2013).

Manifattura è un immobile di pregio e sottoposto a Tutela da parte del MIBACT (Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo). È stata ristrutturata con l'obiettivo di farne un luogo multifunzionale di produzione e promozione delle attività legate alla creatività artistica, culturale, scientifica, della innovazione digitale, affinché possa rappresentare un punto di riferimento per la città di Cagliari e per la Sardegna.

Nel 2016 con deliberazione N. 19/2 dell'8.4.2016 la Giunta regionale ha affidato la gestione sperimentale della Manifattura a Sardegna Ricerche, l'agenzia regionale per l'innovazione e la ricerca, con l'obiettivo di creare un polo innovativo e tecnologico polivalente improntato all'innovazione e alla creatività.

Successivamente, con Deliberazione della G.R. n. 5/46 del 29.01.2019 è stata prorogata a Sardegna Ricerche la concessione per la gestione di Manifattura Tabacchi sino al 31.12.2023 e confermata poi con Deliberazione della G.R. n. 38/64 del 17.11.2023.

Come riportato nelle premesse, a seguito della conclusione negativa del concorso di progettazione per il “Recupero e valorizzazione dell'ex Cinema Due Palme, della terrazza sovrastante e delle facciate dello stesso” indetto dall'Agenzia con determinazione del Direttore Generale n. DG 811 SIR del 18/07/2022, in coerenza con la priorità strategica definita dalla Giunta Regionale con la Deliberazione della G.R. n. 38/64 del 17.11.2023 nella quale è stato approvato il Piano delle attività 2024-2029 della ex Manifattura Tabacchi, l'Agenzia ha stabilito di riavviare le procedure per l'esecuzione dell'intervento.

Il suddetto Piano prevede, infatti, una scheda di intervento di “Ristrutturazione ex cinema due

palme e terrazza sovrastante” che conferma il finanziamento di € 4.000.000,15 e da un nuovo impulso alla esecuzione dell’intervento delineando delle nuove direttive e obiettivi per la futura destinazione d’uso del fabbricato.

È pertanto intenzione dell’Agenzia Sardegna Ricerche procedere all’affidamento dei servizi di ingegneria e architettura per la progettazione, il coordinamento della sicurezza e la direzione dei lavori ricorrendo alla procedura ordinaria mediante gara aperta comunitaria ai sensi dell’art. 71 del D.Lgs. 36/2023.

Per l’avvio del progetto Sardegna Ricerche ha già attivato una fase preliminare finalizzata all’acquisizione di tutti gli elementi amministrativi e tecnici da mettere alla attenzione dei concorrenti e finalizzati alla conoscenza dello stato di fatto dell’immobile e alla definizione degli obiettivi che Sardegna Ricerche intende perseguire.

In particolare, sono stati affidati a professionisti esterni i seguenti servizi:

1. **Esecuzione del rilievo architettonico e supervisione e redazione dello studio tecnico per gli aspetti urbanistici, edilizi e architettonici a supporto del documento preliminare alla progettazione preordinato all’affidamento dei servizi di ingegneria e architettura** affidato al professionista arch. Pierluigi Piu e consistente nella acquisizione documentale presso gli enti, rilievo architettonico di dettaglio, restituzione del rilievo e creazione di piante, prospetti e sezioni, interlocuzione con la Soprintendenza per gli aspetti archeologici, monumentali e paesaggistici, redazione di elaborati tecnici descrittivi di tipo esigenziale da acquisire quale documentazione da porre a base di gara e far confluire nel presente Documento DIP;
2. **Esecuzione del rilievo geometrico – strutturale e della caratterizzazione meccanica dei materiali dell’edificio e redazione dello studio delle caratteristiche strutturali e di miglioramento a supporto del documento preliminare alla progettazione preordinato all’affidamento dei servizi di ingegneria e architettura** affidato al raggruppamento tra Ing. Gianni Fois e Ing Claudio Murgia e consistente nella analisi degli elementi strutturali, redazione del piano e esecuzione delle indagini degli elementi strutturali, verifiche strutturali e statiche dell’edificio, redazione di elaborati descrittivi e grafici contenenti il dettaglio dello stato attuale della struttura, le risultanze delle verifiche statiche compiute e il quadro delle preliminari esigenze di intervento da acquisire quale documentazione da porre a base di gara e far confluire nel presente Documento DIP.

Si riportano in allegato i seguenti documenti, che dovranno essere oggetto di attenta analisi e alla base delle valutazioni dei progetti che saranno presentati nell'ambito della gara per l'affidamento dei servizi di progettazione, coordinamento della sicurezza e direzione dei lavori che sarà indetto da Sardegna Ricerche:

1. *“Esecuzione del rilievo architettonico e supervisione e redazione dello studio tecnico per gli aspetti urbanistici, edilizi e architettonici a supporto del documento di indirizzo alla progettazione preordinato all'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura”*
 - a. Relazione tecnica e illustrativa
 - b. Allegato 1 - Rilievo stato di fatto ex cinema "Due Palme"
 - c. Allegato 2 – Piano Quadro Centro Storico Cagliari
 - d. Allegato 3 - PPCS, Piano Particolareggiato Centro Storico di Cagliari - ex Manifattura Tabacchi
 - e. Allegato 4 – PPR, Piano Paesaggistico Regionale – Foglio 557, Sez. III
 - f. Allegato 5 - Ufficio Regionale tutela del Paesaggio
 - g. Allegato 6 - vincolo BAAAS
2. *“Esecuzione del rilievo geometrico - strutturale e della caratterizzazione meccanica dei materiali dell'Ex cinema "Due Palme" nel complesso edilizio ex Manifattura Tabacchi”*
 - a. Elaborato A _ Book Progettuale
 - b. Elaborato B _ Relazione Storico-Critica
 - c. Elaborato C _ Relazione Strutturale ai sensi del DM 17.01.2018
 - d. Tavola ST 01 – Destinazioni d'uso
 - e. Tavola ST 02 – Pianta P. Terra tipologie murarie
 - f. Tavola ST 03 – Pianta P. Primo tipologie murarie
 - g. Tavola ST 04 – Pianta Solaio Terra/primo
 - h. Tavola ST 05 – Pianta Solaio ballatoio e pianerottolo atrio
 - i. Tavola ST 06 – Pianta Solaio di copertura
 - j. Tavola ST 07 – Sezioni
 - k. Allegato 01 _ Prove sperimentali 4 EMME Spa
 - l. Allegato 02 _ Prove sperimentali Tecnica Prove srl
 - m. Allegato 03 _ Documentazione storica
 - n. Valutazione economica degli interventi di consolidamento

3.2 VINCOLI E TUTELE IMPOSTI DAGLI ORGANI COMPETENTI

Dalla documentazione prodotta dal tecnico incaricato arch. Pierluigi Piu, allegata al presente documento, e a seguito delle analisi documentali e vincolistiche e delle interlocuzioni avviate dallo stesso professionista, si riportano di seguito i vincoli presenti e gli enti competenti al rilascio delle autorizzazioni. Il presente elenco ha solo valore indicativo preliminare, sarà compito del progettista incaricato dello sviluppo delle fasi progettuali verificare i vincoli esistenti e predisporre un progetto che consenta l'acquisizione di tutti le autorizzazioni, pareri e nulla osta di legge.

Ufficio Regionale di Tutela del Paesaggio della Sardegna Meridionale

Nella cartografia del Piano Paesaggistico Regionale l'immobile che in precedenza ospitava il cinema "Due Palme", ormai non più attivo", registrato al Catasto Edilizio Urbano, sezione A, foglio 18, mappale 3253 (attuale 3306), subalterno 6, ricade nell'ambito di paesaggio costiero n.1, Golfo di Cagliari, tavola n.557, Sez. III, ed è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi:

- Del DM 06.10.1995 – "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente il Bastione di Saint Remy e la piazzetta del Viale Regina Margherita",
- Del DM 08.06.1977 – "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Cagliari" (centro storico – 4 quartieri),
- Dell'art.47, comma 2, lettera c), punto 2 delle NTA del PPR (Centro di antica e prima formazione).

Pertanto l'area citata risulta soggetta ai disposti di cui all'art.146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n.42 del 22.01.2004).

L'immobile risulta, inoltre, vincolato ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n.42/2004, art.10 – Decreto Ministero per i beni e le Attività Culturali del 05.08.1999).

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e le provincie di Oristano e Sud Sardegna

L'immobile denominato "Manifattura Tabacchi", sito a Cagliari, con accesso principale dal Viale Regina Margherita al n.33 (F. NCEU 18, mappale 3308, subalterni 1, 2, 3; mappale 3253, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6; mappali 3198, 3306, 4848, 5215, 5216, 5217, 5218) è sottoposto alle disposizioni di

tutela del D. Lgs.42/2004 ai sensi dell'art.128, giusta Declaratoria del 05/08/1999 emessa ai sensi dell'art.822 del Codice Civile.

In ogni caso, trattandosi di immobile appartenente ad uno dei soggetti di seguito specificati, esso è comunque interamente soggetto alla verifica prevista dai successivi Decreti del 06/02/2004 e del 28/01/2005, nonché dell'art.12, c.1 del D. Lgs. 42/2004, che recita: "Le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, ad altri Enti pubblici territoriali, nonché a ogni altro ente ed istituto di diritto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro – che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni – sono sottoposte alla tutela del patrimonio culturale fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al c.2 del citato art.12".

Le procedure di verifica dell'interesse del patrimonio immobiliare sono da attuarsi esclusivamente in base alle modalità previste dal citato D. Lgs. 42/2004, nonché dei Decreti del 06/02/2004 e 28/01/2005 e ss.mm.ii.

Prevenzioni incendi

Le scelte e le prescrizioni progettuali dovranno ottemperare al dettato del D.M. 10 luglio 2020 in tema di prevenzione incendi (norme tecniche in tema di prevenzione incendi per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n 42). In particolare l'attività principale individuata nell'obiettivo dell'intervento ai sensi D.P.R. 151/2011 e D.M. 07/08/2012 è la n° 72 cat C relativa a Edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, aperti al pubblico, destinati a contenere esposizioni e mostre, nonché qualsiasi altra attività contenuta nell'Allegato al D.M. 07/08/2012.

In funzione delle scelte progettuali, potranno essere individuate ulteriori attività pertinenti che dovranno comunque rispettare quanto previsto al punto 72 qualora si tratti di attività aperte al pubblico e comprese nell'allegato 1 al DPR 151/2011. La progettazione dovrà essere redatta nel rispetto dei criteri di sicurezza antincendio, al fine di garantire la tutela dell'incolumità delle persone e salvaguardare i beni contro il rischio di incendio.

Nel progetto, inoltre dovrà essere garantita l'osservanza dei criteri generali di sicurezza antincendio, in modo da:

- a) minimizzare le cause di incendio;
- b) garantire la stabilità delle strutture portanti al fine di assicurare il soccorso agli occupanti;

- c) limitare la produzione e la propagazione di un incendio all'interno del locale;
- d) limitare la propagazione di un incendio a edifici e/o locali contigui;
- e) assicurare la possibilità che gli occupanti lascino il locale indenni o che gli stessi siano soccorsi in altro modo;
- f) garantire la possibilità per le squadre di soccorso di operare in sicurezza.

3.3 CRITICITÀ E PROBLEMATICHE DEL PROGETTO

Il progetto si dovrà concentrare sugli interventi necessari per il recupero e la ristrutturazione dell'ex cinema due palme e della terrazza sovrastante e, in questo ambito, le principali criticità e problemi individuati sono:

- Valutazione della tipologia di realizzazione che meglio risponda alle esigenze delineate nella richiamata Delibera di Giunta Regionale n. 38-64 del 17.11.2023 volta alla creazione dell' "Archivio della Creatività Sardo", in sintonia con la Fabbrica della Creatività, che secondo le migliori tendenze anche a livello nazionale e internazionale sulla moderna concezione di "Archivio", espliciti la sua attività di monitoraggio, repertoriatura, acquisizione, raccolta, valorizzazione, divulgazione e tutela in uno spazio di adeguata rappresentatività, dove poter mostrare e focalizzare l'attenzione del pubblico sulla creatività di matrice sarda, riferita, in particolare, alle arti applicate - quali, ad esempio, il design, la moda, la grafica, la comunicazione - o anche alla fotografia e all'artigianato artistico, spingendosi fino ai brevetti industriali di particolare interesse e finanche alla creatività d'impresa;
- Valutazione degli interventi di ristrutturazione nel rispetto dei vincoli normativi legati alla compatibilità edilizia e urbanistica, alla destinazione d'uso e alle prescrizioni della soprintendenza e della tutela del paesaggio in considerazione dei vincoli esistenti sull'edificio e del pregio storico e architettonico-paesaggistico;
- Valutazione degli interventi necessari per la messa in sicurezza, ripristino dell'impermeabilizzazione e riconversione della terrazza panoramica sovrastante il cinema, e realizzazione degli interventi necessari ad adeguarne la fruibilità e l'accessibilità che favorisca una nuova funzione orientata verso l'intrattenimento, gli eventi sociali, l'accoglienza e la somministrazione, riferita ai frequentatori e visitatori di tutto il complesso della ex Manifattura Tabacchi;

- Studio degli allestimenti e adeguamenti al fine di rendere la struttura multifunzionale per allestire mostre permanenti e temporanee, conferenze, proiezioni ed eventi riferiti a tale attività nel rispetto dei vincoli di tutela;
- Adeguamento impiantistico e risparmio energetico;
- Adeguamento strutturale sulla base degli esiti e risultanze del rilievo geometrico – strutturale e della caratterizzazione meccanica dei materiali dell'edificio e della redazione dello studio delle caratteristiche strutturali e di miglioramento;
- Verifica delle modalità e dei costi di gestione della struttura.

3.4 ANALISI DEGLI STAKEHOLDERS: CARATTERISTICHE E IMPATTO SUL PROGETTO

In questo paragrafo è sviluppata l'analisi degli *stakeholders* (sia di impulso sia di blocco) per l'individuazione di tutti gli attori/fattori coinvolti, individui, enti, società.

STAKEHOLDERS	TIPOLOGIA di SOGGETTO	INFLUENZA	CARATTERISTICHE	INTERESSI E ASPETTATIVE	IMPATTO SUL PROGETTO
Regione Sardegna – Assessorato EE. LL. – servizio demanio e patrimonio	Soggetto proprietario e soggetto trainante	Alta	È il soggetto proprietario del bene e concedente dello stesso all'agenzia Sardegna Ricerche. In virtù del contratto di comodato, Sardegna Ricerche, prima di dare avvio a qualunque intervento di modifica o manutenzione straordinaria sulle strutture di manifattura Tabacchi, deve acquisire il preventivo assenso dell'assessorato.	Gestire la fase transitoria della gestione della struttura per l'implementazione del progetto Fabbrica della creatività; Controllare, per conto della RAS, l'attuazione delle iniziative previste nel piano di attività;	Il contratto di comodato stipulato, prevede che per qualunque intervento di modifica o manutenzione straordinaria, Sardegna Ricerche debba acquisire il preventivo assenso dell'assessorato
Sardegna Ricerche	Soggetto finanziatore e attuatore Stazione Appaltante e Gestore soggetto trainante	Alta	È il soggetto attuatore principale del progetto (<i>gestisce i processi di procurement</i>).	Rendere la struttura di manifattura più efficiente e più <i>smart</i> dal punto di vista energetico e quindi più attrattiva sia per le imprese che per i cittadini. Riuscire a realizzare l'intero progetto nei tempi e con il budget a disposizione e raggiungere i propri PEG. Diminuire i costi legati ai consumi energetici e abbattere le emissioni.	È l'attore più rilevante dal punto di vista della progettazione dell'intervento e della sua realizzazione
Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica - Pianificazione urbanistica territoriale e	Principale/impulso	Alta	È il soggetto responsabile delle autorizzazioni paesaggistiche e della verifica della congruenza del progetto con le previsioni urbanistiche	E' interessata alla tutela e alla valorizzazione della struttura della ex Manifattura.	Può porre dei vincoli che ostacolano o indirizzano le scelte progettuali per la realizzazione degli interventi

STAKEHOLDERS	TIPOLOGIA di SOGGETTO	INFLUENZA	CARATTERISTICHE	INTERESSI E ASPETTATIVE	IMPATTO SUL PROGETTO
della vigilanza edilizia - Servizio tutela del paesaggio e vigilanza Province di Cagliari - Carbonia Iglesias					
Soprintendenza Beni Culturali	Principale/impulso	alta	E' responsabile della tutela dei beni oggetto di intervento	E' interessata alla tutela e alla valorizzazione della struttura della ex Manifattura.	Può porre dei vincoli che ostacolano o indirizzano le scelte progettuali per la realizzazione degli interventi
Comune di Cagliari- Ufficio Edilizia Privata	Principale	alta	È il soggetto responsabile del rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori (SCIA, Segnalazione certificata di inizio attività)	nessuna	Data la natura del progetto, può favorirne l'avanzamento.
VVF – Comando provinciale Cagliari	Principale	Alta	La struttura di Manifattura tabacchi è soggetta a rilascio di CPI. Di conseguenza il coinvolgimento dei Vigili del fuoco è necessario ogniqualvolta vengono realizzate modifiche, sia edili che impiantistiche.	nessuna	Può porre dei vincoli che ostacolano o indirizzano le scelte progettuali per la realizzazione degli interventi
Ordini professionali degli ingegneri e architetti	Secondario	bassa	Raggruppa i professionisti qualificati in ambito di progettazione, restauro e recupero del territorio.	Gli ordini professionali hanno manifestato da tempo l'interesse agli sviluppi della struttura.	Può contribuire alla diffusione dei risultati del progetto
Cittadini	Principale	bassa	Sono i principali fruitori della struttura.	Avere una struttura di promozione della creatività e di scambi culturali, nazionali ed internazionali, per favorire la formazione dei giovani (artisti e imprenditori) e per promuovere l'innovazione sociale. Riappropriarsi di uno spazio distintivo per la città.	Manifattura tabacchi è una struttura di grande visibilità per Cagliari e, dopo l'acquisizione da parte della Regione, ci sono grandi aspettative da parte dei cittadini perché diventi un punto di diffusione artistica e culturale aperto alla città. La soddisfazione di queste aspettative può influenzare

STAKEHOLDERS	TIPOLOGIA di SOGGETTO	INFLUENZA	CARATTERISTICHE	INTERESSI E ASPETTATIVE	IMPATTO SUL PROGETTO
					tutti gli altri livelli (politico, economico e sociale)

STAKEHOLDERS	ATTIVITÀ PREVISTE	RISORSE APPORTATE
Sardegna Ricerche	Tutte le attività legate all'attuazione e al procurement	▶ Risorse umane (Gruppo di lavoro interservizi – gestione dei processi di procurement)
Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato EE. LL. – servizio demanio e patrimonio	Approvazione dell'adeguamento del piano delle attività e in particolare del progetto. Delega a Sardegna Ricerche per la gestione in autonomia, in quanto stazione appaltante, dell'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, compresa, se necessario, la convocazione della conferenza dei servizi.	▶ Risorse umane (Gruppo di lavoro interservizi – gestione dei processi di autorizzativi)
Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica - Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Servizio tutela del paesaggio	Rilascio del parere positivo	▶ Risorse umane per l'espletamento delle attività di competenza
Comune di Cagliari- Ufficio Edilizia Privata	Rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori (SCIA, Segnalazione certificata di inizio attività)	▶ Risorse umane
Soprintendenza per i Beni Architettonici Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici di Cagliari e Oristano	Rilascio dell'autorizzazione all'esecuzione dell'intervento in quanto l'intero complesso della Ex Manifattura Tabacchi risulta caratterizzato da un elevato pregio storico – architettonico e, quindi, sottoposto a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.	▶ Risorse umane per l'espletamento delle attività di competenza
VVF – Comando provinciale Cagliari	Rilascio dell'autorizzazione ai fini antincendio o, in alternativa, verifica di non aggravio delle condizioni di rischio in seguito alla realizzazione del progetto.	▶ Risorse umane per l'espletamento delle attività di competenza
Ordini professionali degli ingegneri e architetti	<i>Stakeholder</i> processi partecipativi	▶
Cittadini	<i>Stakeholder</i> processi partecipativi	-

3.5 DOCUMENTAZIONE: ANALISI E BASE CONOSCITIVA

I documenti sottoelencati costituiscono la base della pianificazione regionale, comunale e intercomunale rilevante per il progetto.

- Piano paesaggistico Regionale (PPR)
- "Indirizzi programmatici e operativi per l'adeguamento del PUC al PPR e al PAI" contenente gli indirizzi per l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), in particolare dall'Allegato A "Il contesto della pianificazione: i piani sovraordinati, la pianificazione strategica e territoriale, la pianificazione di settore, i programmi in atto"
- Piano strategico Intercomunale e Piano Strategico Metropolitano
- Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Cagliari
- Piano urbanistico comunale del Comune di Cagliari

Si riportano in allegato i seguenti documenti, che dovranno essere oggetto di attenta analisi e alla base delle valutazioni da parte del soggetto incaricato del servizio di progettazione da Sardegna Ricerche:

1. *"Esecuzione del rilievo architettonico e supervisione e redazione dello studio tecnico per gli aspetti urbanistici, edilizi e architettonici a supporto del documento preliminare alla progettazione preordinato all'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura"*
 - a. Relazione tecnica e illustrativa
 - b. Allegato 1 - Rilievo stato di fatto ex cinema "Due Palme"
 - c. Allegato 2 – Piano Quadro Centro Storico Cagliari
 - d. Allegato 3 - PPCS, Piano Particolareggiato Centro Storico di Cagliari - ex Manifattura Tabacchi
 - e. Allegato 4 – PPR, Piano Paesaggistico Regionale – Foglio 557, Sez. III
 - f. Allegato 5 - Ufficio Regionale tutela del Paesaggio
 - g. Allegato 6 - vincolo BAAAS
2. *"Esecuzione del rilievo geometrico - strutturale e della caratterizzazione meccanica dei materiali dell'Ex cinema "Due Palme" nel complesso edilizio ex Manifattura Tabacchi"*
 - a. Elaborato A _ Book Progettuale
 - b. Elaborato B _ Relazione Storico-Critica

- c. Elaborato C _ Relazione Strutturale ai sensi del DM 17.01.2018
- d. Tavola ST 01 – Destinazioni d'uso
- e. Tavola ST 02 – Pianta P. Terra tipologie murarie
- f. Tavola ST 03 – Pianta P. Primo tipologie murarie
- g. Tavola ST 04 – Pianta Solaio Terra/primo
- h. Tavola ST 05 – Pianta Solaio ballatoio e pianerottolo atrio
- i. Tavola ST 06 – Pianta Solaio di copertura
- j. Tavola ST 07 – Sezioni
- k. Allegato 01 _ Prove sperimentali 4 EMME Spa
- l. Allegato 02 _ Prove sperimentali Tecnica Prove srl
- m. Allegato 03 _ Documentazione storica
- n. Valutazione economica degli interventi di consolidamento

4 STRATEGIA D'INTERVENTO

4.1 ANALISI E SELEZIONE STRATEGIE D'INTERVENTO

Il raggiungimento dell'obiettivo del progetto "Restauro e riqualificazione del cinema due Palme", richiede un approccio sistemico ed integrato che tenga conto sia delle peculiarità storiche della struttura e quindi della necessità di rispettare i vincoli imposti dal MiBACT e dall'Ufficio Regionale per la tutela del paesaggio per la realizzazione degli interventi, sia della necessità di tenere conto delle norme cogenti ed inderogabili in materia di sicurezza strutturale, antincendio e impiantistica per la realizzazione dell'intervento.

Al fine di descrivere in maniera chiara e sintetica i diversi elementi in cui si articola l'idea progettuale ci si è avvalsi dell'approccio del Quadro Logico che si articola in due distinte fasi: analisi e progettazione.

L'uso della Matrice del Quadro Logico consente nella prima fase di condurre un'analisi generale della situazione e nella seconda fase vengono operate le scelte strategiche inerenti il progetto vero e proprio.

4.2 OBIETTIVO GENERALE

Promuovere la Manifattura Tabacchi come uno dei poli della Rete degli ILab Sardi, ossia un laboratorio di esperienze e idee, spazio aperto alla creatività dove sviluppare nuovi linguaggi e tecniche nel campo della cultura, delle nuove tecnologie, del design, delle arti visive, della musica, dei new media, teatro, danza, cinema e scrittura, sempre con uno sguardo alle tradizioni e all'identità della Sardegna.

4.3 OBIETTIVO DEL PROGETTO

Obiettivo del progetto è quello di riqualificare la struttura dell'ex cinema due Palme, in modo conservativo e restituire alla città di Cagliari una struttura multifunzionale di grande pregio storico-architettonico, situata al centro della città nella quale sviluppare il progetto dell'"Archivio della Creatività Sardo", in sintonia con la Fabbrica della Creatività.

Data la posizione della struttura, l'intervento può contribuire alla nuova immagine della città capitale come città di mare e di ambiente, meta internazionale ambita e ricercata da visitatori e turisti.

Il cinema e la sua terrazza, infatti si integrano con l'intervento di riqualificazione del fronte mare,

coniugando e integrando la città con il suo porto storico e il lungo mare, creando una grande e unica piazza di affaccio che costituisca la principale vetrina della città.

L'obiettivo della stazione appaltante è quello di offrire alla città uno spazio dove poter allestire mostre permanenti e temporanee, conferenze, proiezioni ed eventi

Uno spazio dove poter allestire mostre permanenti e temporanee, conferenze, proiezioni ed eventi riferiti sia all'attività istituzionalmente svolta dall'agenzia regionale Sardegna Ricerche - che attualmente sovrintende alla gestione dell'intero complesso della ex Manifattura Tabacchi di Cagliari- ma con particolare riferimento all'obiettivo di valorizzare la **"Creatività sarda"** .

Uno spazio quindi adeguato ai migliori standard funzionali e tecnologici, di considerevole capienza, di forte identità storica e architettonica, destinato ad essere un luogo che accoglie al suo interno le più significative espressioni delle attività creative svolte o originate in Sardegna. Una nuova istituzione che espliciti la moderna concezione di "Archivio", attraverso la sua attività di monitoraggio, repertoriatura, acquisizione, raccolta, valorizzazione, divulgazione e tutela in uno spazio di adeguata rappresentatività, dove poter mostrare e focalizzare l'attenzione del pubblico sulla creatività di matrice sarda, riferita, in particolare, alle arti applicate - quali, ad esempio, il design, la moda, la grafica, la comunicazione - o anche alla fotografia e all'artigianato artistico, spingendosi fino ai brevetti industriali di particolare interesse e finanche alla creatività d'impresa.

Lo spazio dovrà essere progettato e allestito secondo criteri di massima flessibilità per permettere la realizzazione di diverse funzioni.

Quanto alla soprastante terrazza, tenuto conto della sua posizione privilegiata e delle sue eccezionali doti di panoramicità, si prevede di attribuirle una nuova funzione orientata verso l'intrattenimento, gli eventi sociali, l'accoglienza e la somministrazione, riferita ai frequentatori e visitatori di tutto il complesso della ex Manifattura Tabacchi, ma che sia tale da esercitare una forte attrazione anche e soprattutto sul pubblico esterno, di passaggio e turistico che, diversamente, verrebbe difficilmente a conoscenza di questo sito e delle attività che vi si svolgono.

Per l'ex Cinema 2 Palme dovranno essere realizzati tutti gli interventi e acquisite tutte le certificazioni, autorizzazioni, pareri e nulla osta per consentire all'amministrazione di acquisire l'agibilità per l'apertura al pubblico della struttura.

4.4 RISULTATI ATTESI

R1: Riqualificazione funzionale, strutturale e energetica dell'ex cinema due Palme della ex manifattura e della terrazza.

R2: Acquisizione dell'agibilità per la struttura e apertura al pubblico della stessa.

R3: Istituzione dell'"Archivio della Creatività Sardo" che generi un aumento delle attività culturali e degli spazi di socialità nell'area anche in riferimento di eventi di rilievo internazionale.

4.5 ATTIVITÀ

A1: Bandire la gara d'appalto per il servizio di progettazione, coordinamento della sicurezza e direzione dei lavori ricorrendo alla procedura ordinaria mediante gara aperta comunitaria ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023.

A2: Affidamento all'esterno dell'attività di verifica della progettazione ex art. 42 D.Lgs. 36/2023.

A3: Redigere il progetto e acquisire le autorizzazioni – convocare la conferenza dei servizi con comune di Cagliari, VV. F., Uff. tutela del paesaggio e Sovrintendenza (indizione e convocazione della conferenza di servizi decisoria (Art. 14 e segg. L. 241/90)).

A4: Bandire la gara per l'affidamento dei "Lavori di restauro e riqualificazione del Cinema 2 Palme"

A5: Incaricare la commissione di collaudo attraverso l'Albo speciale di collaudatori dell'Assessorato ai lavori pubblici o affidamento dell'incarico di collaudo statico e tecnico amministrativo.

A6: Realizzare i lavori Restauro e riqualificazione del Cinema 2 Palme e della terrazza sovrastante.

A7: Esecuzione del collaudo tecnico amministrativo e collaudo statico.

A8: Realizzare il monitoraggio e rendicontazione.

4.6 RELAZIONE TRA LE ATTIVITÀ, LE RISORSE E I PRODOTTI

ATTIVITÀ	INPUT	OUTPUT
A1: bandire la gara d'appalto per il servizio di progettazione, coordinamento della sicurezza e direzione dei lavori ricorrendo alla procedura ordinaria mediante gara aperta comunitaria ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023.	Risorse umane (interne) Risorse strumentali Risorse finanziarie	Contratto per: Progetto di fattibilità tecnico economico generale (per importo maggiore fino a € 4.000.000,00) e progetto esecutivo di uno stralcio funzionale nei limiti del finanziamento per i Lavori di restauro e riqualificazione del Cinema 2 Palme, coordinamento della sicurezza e direzione dei lavori del I Lotto.
A2: Affidamento all'esterno dell'attività di verifica della progettazione ex art. 42 D.Lgs. 36/2023	Risorse umane (interne) Risorse strumentali Risorse finanziarie	Contratto per l'affidamento dell'incarico per la verifica della progettazione ex art. 42 D.Lgs. 36/2023. I professionisti incaricati dovranno verificare: <ul style="list-style-type: none"> • la completezza della progettazione; • la coerenza e completezza del quadro economico in tutti i suoi aspetti; • l'appaltabilità della soluzione progettuale prescelta; • i presupposti per la durabilità dell'opera nel tempo; • la minimizzazione dei rischi di introduzione di varianti e di contenzioso; • la possibilità di ultimazione dell'opera entro i termini previsti; • la sicurezza delle maestranze e degli utilizzatori; • l'adeguatezza dei prezzi unitari utilizzati; • la manutenibilità delle opere.
A3: Redigere il progetto e acquisire le autorizzazioni – convocare la conferenza dei servizi con comune di Cagliari, VV. F., Uff. tutela del paesaggio e Soprintendenza (indizione e convocazione della conferenza di servizi decisoria (Art. 14 e segg. L. 241/90))	Risorse umane (interne) Risorse strumentali	Atto conclusivo (Determinazione decisoria) della Conferenza dei servizi
A4: bandire la gara per l'affidamento dei "Lavori di restauro e riqualificazione del Cinema 2 Palme"	Risorse umane (interne) Risorse strumentali Risorse finanziarie	Contratto per l'affidamento della realizzazione dei lavori di restauro e riqualificazione del Cinema 2 Palme.
A5: incaricare e nominare la commissione di collaudo attraverso l'Albo speciale di collaudatori dell'Assessorato regionale ai lavori pubblici o affidamento dell'incarico di collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e collaudo statico	Risorse umane (interne) Risorse strumentali Risorse finanziarie	Nomina del collaudatore o della commissione di collaudo in corso d'opera.
A6: Esecuzione dei lavori	Risorse umane (interne) Risorse strumentali	Realizzazione dei lavori di restauro e riqualificazione del Cinema 2 Palme

A7: Collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e collaudo statico dell'opera	Risorse umane (interne) Risorse strumentali Risorse finanziarie	Certificato di collaudo tecnico amministrativo e collaudo statico dell'opera.
A8. Avviare il Monitoraggio e rendicontazione	Risorse umane (interne) Risorse strumentali Risorse finanziarie	

5 FATTORI ESTERNI

5.1 CONDIZIONI

Affinché l'obiettivo di progetto sia perseguibile e quindi ragionevolmente raggiunto, è necessario che siano presenti due condizioni generali importanti: la prima è la qualità progettuale e la concertazione con gli stakeholders per la definizione delle soluzioni che consentono il raggiungimento dei risultati con l'acquisizione di tutti i pareri, autorizzazioni e nulla-osta necessari, la seconda è la adeguatezza del finanziamento a disposizione per la realizzazione di tutti gli interventi necessari.

Nello specifico dei risultati, si è considerato per ciascuno di questi una condizione necessaria senza la quale il loro raggiungimento è messo a rischio. Di seguito, in tabella, sono elencate le condizioni supposte.

R1: Riqualificazione funzionale, strutturale e energetica dell'ex cinema due Palme della ex manifattura e della terrazza.

R2: Acquisizione dell'agibilità per la struttura e apertura al pubblico della stessa.

R3: Istituzione dell'"Archivio della Creatività Sardo" che generi un aumento delle attività culturali e degli spazi di socialità nell'area anche in riferimento di eventi di rilievo internazionale.

RISULTATO ATTESO	CONDIZIONE NECESSARIA
R1: Riqualificazione funzionale, strutturale e energetica dell'ex cinema due Palme della ex manifattura e della terrazza	C1.1: Il progetto esecutivo deve individuare tutte le soluzioni necessarie per la riqualificazione funzionale, strutturale e energetica dell'ex cinema due Palme della ex manifattura e della terrazza all'interno della capienza del finanziamento disponibile. C1.2 Mantenimento del dialogo tra Agenzia Sardegna Ricerche e gli stakeholders che dovranno rilasciare le autorizzazioni, pareri e nulla osta, in particolare la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari.
R.2: Acquisizione dell'agibilità per la struttura e apertura al pubblico della stessa;	C2.1 il progetto esecutivo e i lavori eseguiti consentono l'acquisizione di tutti i certificati, autorizzazioni, pareri e nulla osta necessari per l'acquisizione dell'agibilità della struttura all'interno della capienza del finanziamento disponibile. C2.2 Mantenimento del dialogo tra Agenzia Sardegna Ricerche e gli stakeholders che dovranno rilasciare l'agibilità e le autorizzazioni, pareri e nulla osta, in particolare il Comune di Cagliari, i VVFF e la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari.

RISULTATO ATTESO	CONDIZIONE NECESSARIA
R.3: Istituzione dell'“Archivio della Creatività Sardo” che generi un aumento delle attività culturali e degli spazi di socialità nell'area anche in riferimento di eventi di rilievo internazionale.	<p>C3.1: gli indirizzi politici sostengono l'importanza della struttura e consentono il finanziamento per l'avvio e la gestione della stessa.</p> <p>C3.2: l'intervento consente l'inserimento della struttura nel panorama delle offerte per le attività culturali e degli spazi di socialità nell'area anche in riferimento di eventi di rilievo internazionale</p>

6 REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

6.1 WORK BREAK-DOWN STRUCTURE

Il progetto si svilupperà secondo le seguenti fasi (work-packages):

WP1 Progettazione dell'intervento (durata dodici mesi)

A1: bandire la gara d'appalto per il servizio di progettazione, coordinamento della sicurezza e direzione dei lavori ricorrendo alla procedura ordinaria mediante gara aperta comunitaria ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023.

A1.1 Redazione e pubblicazione del bando per la gara di progettazione, coordinamento della sicurezza e direzione dei lavori. Il disciplinare di gara dovrà tenere conto dei contenuti del presente Documento e dei requisiti di partecipazione per l'affidamento dei servizi.

A1.2 Ricezione delle offerte tecniche e economiche e valutazione delle stesse attraverso Commissione giudicatrice con specifiche competenze.

A1.3 Proposta di aggiudicazione e verifica dei requisiti in capo al primo in graduatoria.

A2.4 Aggiudicazione e stipula del contratto.

A2: Affidamento all'esterno dell'attività di verifica dei progetti ex art. 26 D.Lgs. 50/2016

A2.1 Procedure di affidamento dell'incarico di verifica del progetto che tenga conto dei requisiti professionali e tecnici necessari.

A2.2 Eventuale indagine di mercato e ricezione di preventivi.

A2.3 Affidamento e stipula del contratto.

A3 Redigere il progetto e acquisire le autorizzazioni – convocare la conferenza dei servizi con comune di Cagliari, VV. F., Uff. tutela del paesaggio e Sovrintendenza (indizione e convocazione della conferenza di servizi decisoria (Art. 14 e segg. L. 241/90))

A3.1 Presentazione del Progetto di fattibilità tecnica e economica per indizione di Conferenza di

Servizi.

A3.2 Indizione della conferenza di servizi decisoria (art. 14 e segg. l. 241/90) per l'acquisizione dei pareri sul progetto definitivo.

A3.3 Acquisizione dei pareri dei soggetti invitati.

A3.4 Approvazione con atto dirigenziale dell'esito della conferenza in merito alle autorizzazioni per l'esecuzione dell'intervento.

A3.5 Verifica del Progetto di fattibilità tecnica e economica.

A3.6 Approvazione del Progetto di fattibilità tecnica e economica.

A3.7 Presentazione del Progetto esecutivo.

A3.8 Verifica e validazione del Progetto esecutivo.

A3.9 Approvazione del Progetto esecutivo.

WP2 Realizzazione dell'intervento (durata diciotto mesi)

A4: bandire la procedura di gara per l'affidamento dei lavori

A4.1 Redazione e Pubblicazione del bando

A4.2 Ricezione delle offerte e valutazione delle stesse

A4.3 Aggiudicazione e stipula del contratto

A5: incaricare e nominare la commissione di collaudo attraverso l'Albo speciale di collaudatori dell'Assessorato regionale ai lavori pubblici o affidamento dell'incarico di collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e collaudo statico

A5.1 Richiesta di nominativi per la nomina della Commissione di collaudo o affidamento del servizio

A5.2 Stipula del contratto

A6: esecuzione dei lavori (12 mesi)

A6.1 Verifiche del direttore lavori sul mantenimento delle condizioni di progetto

A6.2 Consegna Lavori

A6.3 realizzazione delle opere

A6.4 conclusione lavori

WP4 collaudo e rendicontazione (durata 6 mesi)

A7: Esecuzione del collaudo tecnico amministrativo e collaudo statico

A7.1 Visite di collaudo

A7.2 Esecuzione delle prove richieste dal collaudatore

A7.3 Presentazione e approvazione del certificato di collaudo

A8: Attività monitoraggio e rendicontazione

A8.1: Analisi dello stato di avanzamento del progetto, attraverso la verifica del raggiungimento degli output, dei KPI e dei deliverable previsti dalla work breakdown structure del progetto da parte del RUP

A8.2: Periodica presentazione degli Stati di Avanzamento

6.2 CRONOGRAMMA

Si veda:

Allegato 1: CRONOPROGRAMMA

6.3 PROCUREMENT PLAN

6.3.1 Numero e tipologia dei contratti

Si prevede di attuare n. 5 appalti associati ad altrettante Attività così come di seguito, sinteticamente, descritti:

ATTIVITA'	<u>A1 Gara d'appalto comunitaria con procedura aperta per affidamento all'esterno dei servizi di ingegneria e architettura di progettazione (progetto di fattibilità tecnica e economica "generale" e progetto esecutivo di un primo lotto) della direzione dei lavori e il coordinamento della sicurezza (€ 623.708,53)</u>
TIPOLOGIA CONTRATTUALE	<i>Contratto di Servizi di Ingegneria e Architettura (importo € 623.708,53)</i>
DESCRIZIONE	<p><i>Gara d'appalto comunitaria con procedura aperta per affidamento all'esterno dei servizi di ingegneria e architettura di progettazione (progetto di fattibilità tecnica e economica "generale" e progetto esecutivo di un primo lotto) della direzione dei lavori e il coordinamento della sicurezza.</i></p> <p>L'affidamento avverrà mediante procedura aperta con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base della migliore qualità, ai sensi degli artt. 71 ("procedura aperta) e 108, comma 2, lett. b) del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, cd. Codice dei contratti pubblici (in seguito: Codice).</p> <p>Il progetto dovrà essere conforme alle specifiche tecniche e alle clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi di cui al D.M. 23 giugno 2022 n. 256 recante «Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi»</p> <p>Al soggetto aggiudicatario verrà affidato l'incarico per il progetto di fattibilità tecnica ed economica del progetto complessivo che abbia un importo lavori (compresi oneri della sicurezza) massimo pari a € 4.000.000,00 e individui una suddivisione in stralci funzionali, nonché per la redazione del progetto esecutivo e per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione del primo stralcio funzionale, coerentemente con i limiti del finanziamento disponibile e i servizi di direzione dei lavori e di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione.</p>

ATTIVITA'	<u>A2 Affidamento all'esterno dell'attività di verifica della progettazione ex art. 42 D.Lgs. 36/2023 (€ 116.674,43)</u>
TIPOLOGIA CONTRATTUALE	<i>Contratto di Servizi di Ingegneria e Architettura</i>
DESCRIZIONE	<p><i>Affidamento diretto (art. 50 comma 1 lett. b) del D. Lgs. 36/2023)</i></p> <p>Affidamento incarico per attività di verifica della progettazione ex art. 42 D.Lgs. 36/2023. Per questa procedura, trattandosi di un contratto di affidamento di un servizio, di importo inferiore a € 140.000, finalizzato ad individuare una struttura per lo svolgimento delle procedure di verifica della progettazione, la procedura di affidamento prevista dal Codice è quella dell'affidamento diretto</p>

ATTIVITA'	<u>A3: Procedura di gara per l'affidamento dei lavori di Recupero e riqualificazione funzionale dell'edificio "ex Cinema Due Palme" (€ 2.500.000,00) al netto di eventuali opzioni il cui valore stimato dell'appalto sarà comunque inferiore alla soglia comunitaria.</u>
TIPOLOGIA CONTRATTUALE	<i>Contratto di lavori</i>
DESCRIZIONE	<p><i>Procedura negoziata previa consultazione di almeno 10 operatori economici (art. 50 comma 1 lett. d) del D. Lgs. 36/2023) fatta salva la possibilità di ricorrere alle procedure ordinarie</i></p> <p>Affidamento per la realizzazione dei lavori di Recupero e riqualificazione funzionale dell'edificio "ex Cinema Due Palme". La procedura prevista è quella della procedura negoziata con almeno 10 operatori economici ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) del D. Lgs. 36/2023.</p> <p>Come criterio di aggiudicazione si utilizzerà il criterio del massimo ribasso.</p> <p>Si procederà alla selezione degli operatori economici da invitare alla procedura negoziata attraverso indagine di mercato.</p>

ATTIVITA'	<u>A5: Procedura per l'affidamento dell'incarico di collaudo tecnico amministrativo e collaudo statico in corso d'opera, nel caso in cui non si ricorresse alla nomina diretta della Commissione di collaudo dall'Albo regionale (€ 45.792,25)</u>
TIPOLOGIA CONTRATTUALE	<i>Contratto di servizi di ingegneria e architettura</i>
DESCRIZIONE	<p><i>Affidamento diretto (art. 50 comma 1 lett. b) del D. Lgs. 36/2023)</i></p> <p>Affidamento incarico per attività di collaudo in corso d'opera. Per questa procedura, trattandosi di un contratto di affidamento di un servizio, di importo inferiore a € 140.000,00, la procedura di affidamento è quella dell'affidamento diretto dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D. Lgs. 36/2023.</p>

6.4 PIANO FINANZIARIO – PROFILO PLURIENNALE

PROCEDURA	DURATA	ANNUALITA'						STIMA COSTO
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	
A1 Affidamento della progettazione (progetto di fattibilità tecnica e economica ed esecutivo) direzione lavori e coordinamento sicurezza in esecuzione.	30 MESI	€ 308.500,06	€ 121.886,37	53.322,10	140.000,00	-	-	€ 623.708,53 oltre oneri e IVA
A2 Affidamento all'esterno dell'attività di verifica della progettazione ex art. 42 D.Lgs. 36/2023	12 MESI	€ 79.100,62	€ 37.573,81	-				€ 116.674,43 oltre oneri e IVA
A3: l'affidamento dei lavori di Recupero e riqualificazione funzionale dell'edificio "ex Cinema Due Palme" (€ 2.500.000,00) al netto di eventuali opzioni il cui valore stimato dell'appalto sarà comunque inferiore alla	18 MESI	-		€ 1.000.000,00	€ 1.000.000,00	€ 500.000,00	-	€ 2.500.000,00 oltre IVA

PROCEDURA	DURATA	ANNUALITA'						STIMA COSTO
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	
soglia comunitaria								
A4: Affidamento dell'incarico di collaudo tecnico amministrativo e collaudo statico in corso d'opera	6 MESI						€ 45.792,25	€ 45.792,25 oltre oneri e IVA
Sub totali		€ 387.600,68	€ 159.460,18	€ 1.053.322,10	€ 1.140.000,00	€ 500.000,00	€ 45.792,25	
TOTALE								€ 3.286.175,21 oltre oneri e IVA

6.5 LIMITI FINANZIARI E STIMA DEI COSTI

Dell'importo previsto per il finanziamento pari a € 4.000.000,15, si stima che l'importo dei lavori al lordo degli oneri della sicurezza ammonti a € 2.500.000,00, che possono essere suddivisi, ai fini del calcolo delle parcelle per i servizi tecnici, nelle seguenti categorie d'opere:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Grado Complessità <<G>>	Costo Categorie(€) <<V>>	Parametri Base <<P>>
	Co-dice	Descrizione			
EDILIZIA	E.22	<i>Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza</i>	1,55	1.270.000,00	6,51003764%
STRUTTURE	S.03	<i>Strutture o parti di strutture in cemento armato - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisorie di durata superiore a due anni.</i>	0,95	600.000,00	7,88359342%
IMPIANTI	IA.03	<i>Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice</i>	1,15	400.000,00	8,47917277%
IMPIANTI	IA.01	<i>Impianti per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici o per scopi industriali - Impianti sanitari - Impianti di fognatura domestica od industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa del vuoto e di gas medicali - Impianti e reti antincendio</i>	0,75	230.000,00	9,44394015%

Si prevede che il progetto di fattibilità tecnico economica avrà però il carattere di "progetto generale" che possa rispondere alle reali esigenze dell'amministrazione per il perseguimento degli obiettivi prefissati e che individui la successiva suddivisione in stralci funzionali nei quali il primo stralcio dovrà essere quello immediatamente realizzabile nei limiti del finanziamento disponibile.

Ai fini del calcolo delle parcelle per i servizi tecnici di redazione del progetto di fattibilità, si stima una suddivisione dei lavori nelle seguenti categorie d'opere:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Grado Complessità <<G>>	Costo Categorie(€) <<V>>	Parametri Base <<P>>
	Co-dice	Descrizione			
EDILIZIA	E.22	<i>Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza</i>	1,55	1.800.000,00	6,14695837%
IMPIANTI	IA.03	<i>Impianti elettrici in genere, impianti di</i>	1,15	700.000,00	7,59156550%

		<i>illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice</i>			
STRUTTURE	S.03	<i>Strutture o parti di strutture in cemento armato - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisorie di durata superiore a due anni.</i>	0,95	700.000,00	7,59156550%
IMPIANTI	IA.01	<i>Impianti per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici o per scopi industriali - Impianti sanitari - Impianti di fognatura domestica od industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa del vuoto e di gas medicali - Impianti e reti antincendio</i>	0,75	500.000,00	8,25305561%
IMPIANTI	IA.02	<i>Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico</i>	0,85	300.000,00	9,44394015%

Di seguito si allega la stima preliminare del quadro economico dell'intervento relativo al primo stralcio funzionale. Le parcelle per il calcolo delle spese tecniche inserite nel suddetto quadro economico sono state calcolate in base alle tabelle dei corrispettivi del Decreto Ministeriale 16 giugno 2016.

Lavori di Recupero e riqualificazione funzionale dell' edificio "ex Cinema Due Palme"		
QUADRO ECONOMICO		
A) LAVORI		
a1	IMPORTO LAVORI	2.450.000,00 €
a2	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)	50.000,00 €
IMPORTO TOTALE A)		2.500.000,00 €
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
b1	Rilievi accertamenti e indagini	25.000,00 €
b2	Acquisizione aree e immobili	0,00 €
b3	Imprevisti	35.967,89 €
b4	Spese tecniche per la redazione dello studio di fattibilità e rilievo (compresa IVA)	119.282,15 €
b5	Spese tecniche per la progettazione	430.386,43 €
b6	Spese tecniche per DL e CSE	193.322,10 €
b7	Spese tecniche per verifica ex art. 26 D.Lgs. 50/2016	116.674,43 €
b8	Spese tecniche per collaudo	45.792,25 €
b9	CNPAIA 4% su b5+b6+b7+b8	31.447,01 €
b10	Accordi Bonari art. 205 D.Lgs 50/16	0,00 €
b11	I.V.A. 10 % sui lavori (A)	250.000,00 €
b12	I.V.A. 22 % su servizi e spese tecniche	185.376,89 €

b13	Incentivi art. 113 D.Lgs. 50/16	50.000,00 €
b14	Spese pubblicità gara d'appalto	10.681,00 €
b15	Spese per commissioni giudicatrici	5.000,00 €
b16	Contributo autorità vigilanza gara progettazione	410,00 €
b17	Contributo autorità vigilanza gara d'appalto	660,00 €
IMPORTO TOTALE B)		1.500.000,15 €
IMPORTO TOTALE FINANZIAMENTO		4.000.000,15 €

7 SOSTENIBILITÀ SOCIALE – AMBIENTALE ED ECONOMICA- FINANZIARIA

7.1 ASPETTI SOCIALI E AMBIENTALI

L'intervento di restauro e riqualificazione dell'ex Cinema 2 Palme consentirà di restituire alla città uno spazio di grande pregio storico – monumentale e architettonico attualmente votato al degrado e all'incuria in una zona centrale di pregio e richiamo per i cittadini e i turisti.

L'intervento in progetto restituirà alla cittadinanza uno spazio multifunzionale che consentirà di garantire la realizzazione di eventi culturali e didattici e che potrà avere un effetto trainante nei confronti delle attività ricettive, di ristorazione e commerciali dell'area.

7.2 SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA

Il finanziamento pari a € 4.000.000,15 consentirà la redazione di una progettazione di fattibilità tecnica e economica generale al fine di definire e stimare le reali esigenze non solo per il recupero e la riqualificazione della struttura, ma anche per gli allestimenti, il risparmio energetico, la domotica e l'accesso per le persone con difficoltà motorie, nonché qualsiasi altro intervento necessario richiesto dagli enti cogenti per l'acquisizione dell'agibilità per l'apertura al pubblico.

Il progetto di fattibilità generale dovrà pertanto individuare gli interventi per stralci funzionali che consentano, in primis, di realizzare il primo stralcio nei limiti del finanziamento disponibile che consenta il recupero strutturale e funzionale, ma anche gli stralci successivi che potranno essere realizzati sia con le economie di ribasso di gara ma anche con finanziamenti integrativi successivi.

8 MONITORAGGIO E VALUTAZIONE

8.1 QUADRO DEGLI INDICATORI E FONTI DI VERIFICA

CODICE	INDICATORE	FONTE DI VERIFICA
1	Verifica di sicurezza positiva a seguito degli interventi di recupero strutturale	<i>Sardegna Ricerche/ Comune Cagliari</i>
2	Miglioramento della classe dell'attestato di prestazione energetica	<i>Sardegna Ricerche</i>
3	Acquisizione della agibilità della struttura	<i>Dati Sardegna Ricerche</i>

8.2 MODALITÀ ORGANIZZATIVA DEL MONITORAGGIO

L'attività di monitoraggio assume una funzione cardine di supporto alle decisioni, ove consenta una visione complessiva e articolata dell'andamento delle politiche: attraverso una gestione sapiente dei flussi informativi è possibile soddisfare le esigenze di un'ampia platea di soggetti, istituzionali e non, coinvolti nel processo di gestione del progetto.

Organizzazione e modalità del monitoraggio: il monitoraggio verrà gestito attraverso sistemi informativi. L'archiviazione dovrà essere organizzata secondo modalità che consentano l'agevole reperibilità e consultazione dei documenti.

L'ufficio del RUP è responsabile nella predisposizione del dossier di progetto con tutta la documentazione relativa all'operazione, consentendo così di tenere un controllo costante sull'aggiornamento del fascicolo di progetto. L'aggiornamento dei dati avverrà su base bimestrale e riguarderà gli aspetti di avanzamento procedurale, fisico e finanziario.

In ogni caso in corrispondenza di ciascun invio degli Stati di Avanzamento da parte delle imprese aggiudicatrici e in corrispondenza delle principali scadenze di monitoraggio previste dai fondi saranno riverificati tutti gli stati di avanzamento.