

# COMUNE DI ORISTANO

Assessorato ai Lavori Pubblici - Servizio Lavori Pubblici



**RECUPERO E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'EX COMPLESSO ENTE RISI**

CIG: 69632900B1

CUP: H19J17000000001

**PROGETTO PRELIMINARE**

PROPRIETA':

COMUNE DI ORISTANO - R.U.P.: Ing. Giuseppe Pinna

PROGETTISTI:

Arch. Rossella Sanna (Capogruppo)

VPS Architetti (Mandante)

Arch. Luca Putzolu (Mandante)



**vps**  
architetti

**VPS srl**  
Via Asproni, 40 - 09123 Cagliari



DESCRIZIONE ELABORATO:

Relazione illustrativa generale

ELABORATO:

**02RG.Doc.01**

SCALA:

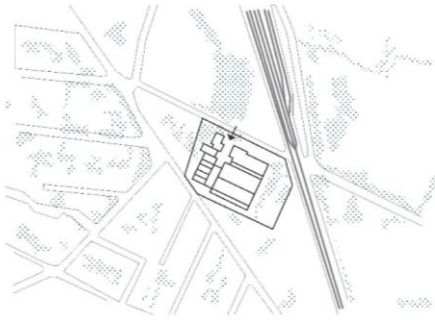
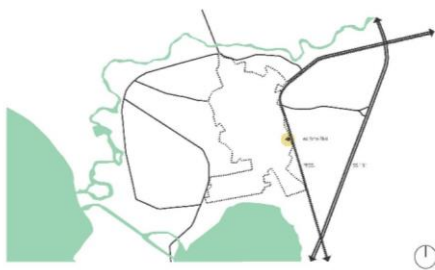
AGG.:	DATA:	DESCRIZIONE:	AGG.:	DATA:	DESCRIZIONE:
01	30/05/2017	EMISSIONE			

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### 1 Premessa

L'intervento interessa il complesso immobiliare denominato ex Ente Risi che si trova nella periferia est di Oristano, con ingresso da via Ozieri, in prossimità della linea ferroviaria, distinto in Catasto al Foglio 22 Mappale 1054.

La zona ha destinazione prevalentemente residenziale, con interventi di edilizia pubblica risalente agli anni '70 e '90 del secolo scorso nelle immediate vicinanze. Il quartiere è dotato di tutti i servizi principali.



Il complesso nasce nel 1954 su commissione dell'Ente Nazionale Risi per la lavorazione e lo stoccaggio del riso. L'area ha una superficie di circa 11.523 mq e comprende al suo interno tre corpi di fabbrica originari destinati al deposito e alla lavorazione del riso, ad uffici e ad alloggio. Successivamente, sono stati aggiunti due volumi che collegano rispettivamente i capannoni originari tra loro e l'essiccatoio con la palazzina alloggio. Tutto il complesso include anche un'area cortilizia parzialmente alberata e con ampie aree di transito pavimentate per il traffico di mezzi pesanti.

Il progetto di "Recupero e riconversione funzionale dell'ex complesso Ente Risi" è inserito all'interno del "Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza dell'area EST della città di Oristano", presentato il 29 Agosto 2016, dal Comune di Oristano, a valere sul "Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza" pubblicato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri. Il programma di riqualificazione riguarda la direttrice orientale della città e le aree interessate sono ubicate lungo l'infrastruttura ferroviaria di livello regionale. L'obiettivo è la connessione e sistemazione a parco delle aree urbane e ferroviarie residuali, la loro dotazione di servizi e la rifunzionalizzazione e recupero delle strutture edilizie preesistenti di prossimità.





Sono aree di progetto anche quelle dell'infrastruttura ferroviaria esistente dismessa che collegano il porto industriale e il centro urbano con una tramvia a trazione elettrica, la cui sostenibilità è garantita dalla fornitura di energia prodotta dal campo fotovoltaico di proprietà dell'Amministrazione. Il fine è la mobilità sostenibile lungo la direttrice-parco lungo la quale è prevista anche la realizzazione di percorsi ciclopedonali di connessione tra parco, centro urbano e aree di interesse naturalistico. Il programma dovrebbe generare processi di innovazione sociale anche grazie alla possibilità di migliorare la fruizione dello spazio pubblico e la localizzazione di nuove funzioni in cui gli abitanti potranno essere parte attiva (gestione di servizi, co-working, ecc.). L'obiettivo generale è la creazione di una città che riscopre le proprie matrici storiche ambientali in un'ottica di innovazione e di integrazione culturale.

## 2 La scelta delle alternative

Data la connotazione strategica e la caratterizzazione sociale dell'intervento, il gruppo di progettazione, già in sede di offerta per l'affidamento del servizio, ha proposto un'attività di progettazione partecipata, che fosse capace di coinvolgere gli abitanti e il mondo associativo di Oristano nelle scelte da porre alla base del progetto.

All'interno del Nuovo Codice degli Appalti (D.Lgs 50/2016) la necessità della partecipazione della popolazione ai processi decisionali è chiaramente rintracciabile non solo all'articolo 22, in riferimento al dibattito pubblico per determinate tipologie di opera, ma anche all'interno dell'art 23, comma 5 che riporta: *"Il progetto di fattibilità tecnica ed economica individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire"*.

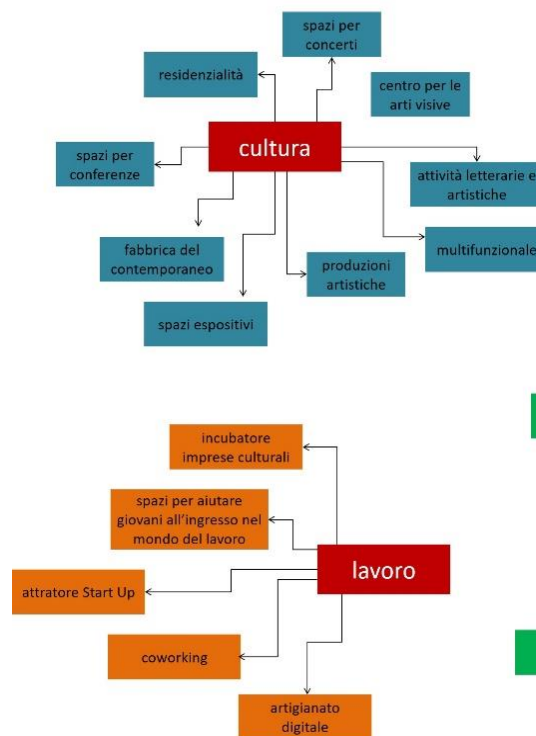
In assenza di indirizzi precisi da parte dell'Amministrazione, per quanto riguarda l'ex complesso Ente Risi, ma riferendoci agli obiettivi generali del "Progetto di riqualificazione urbana Oristano Est", si è quindi deciso di organizzare, prima di procedere alla redazione del progetto di fattibilità, un processo strutturato di partecipazione al fine di definire le funzioni da insediare e di verificare la fattibilità sociale, in termini di costi e benefici per la collettività, dell'intervento.

Contemporaneamente al primo incontro di progettazione partecipata è stata avviata una fase di indagine che ha coinvolto gli stakeholders individuati di concerto con l'amministrazione. E' in questa fase che il team di progetto ha esaminato le diverse componenti del contesto e dell'area di progetto (fisiche, culturali, sociali, economiche, ambientali) da porre alla base del dibattito e ha distribuito di questionari.

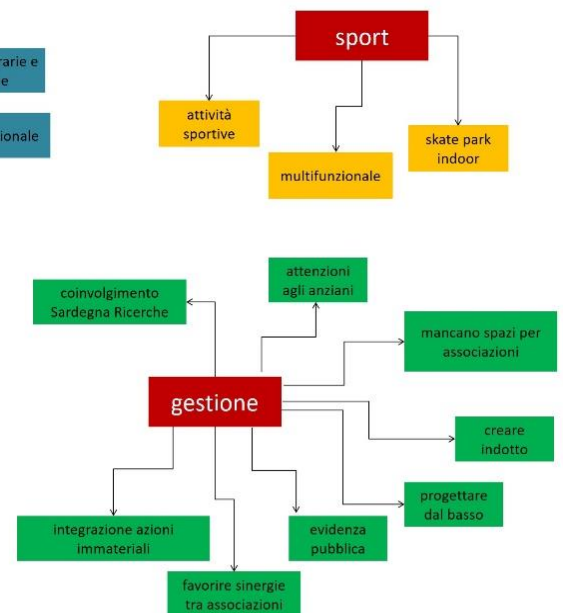
Le indagini hanno permesso di definire alcuni scenari di partenza, utili per stimolare la discussione all'interno degli incontri di partecipazione.

Durante il **primo incontro** sono emerse alcune indicazioni, che elenchiamo sinteticamente di seguito:

*Spazi per attività per giovani artigiani (manifattura digitale, artigiani digitali) / Spazi di aggregazione e per lavorare in gruppo / Spazi per attività sociali e culturali / Spazi per lo sport indoor / Spazi per skate park e pattinaggio in linea / Spazi per fare musica / Laboratori per la musica contemporanea / Residenze d'artista / Spazi per la produzione artistica / Spazi per laboratori di fotografia / Spazi per un incubatore d'impresa nel settore culturale / Spazi per un attrattore a livello regionale per le startup / Spazi per organizzare eventi e manifestazioni / Spazi per le associazioni / Laboratorio-fabbrica del contemporaneo dalla musica alla pittura al teatro.*



### 4 aprile 2017 assemblea pubblica/ focus group

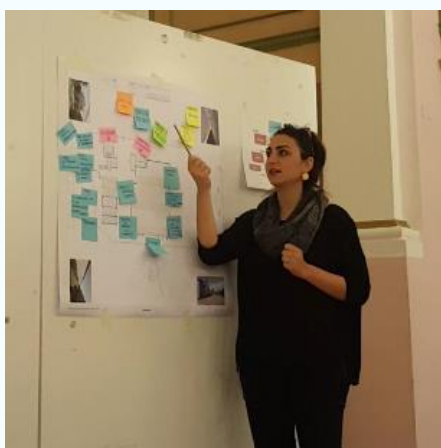


Durante il **secondo incontro** sono stati esposti i risultati dei questionari somministrati alle Associazioni ed ai singoli cittadini. Tali risultati, in riferimento alla domande principali contenute nel questionario, possono essere sintetizzati come segue:

- Quali sono oggi i bisogni dei giovani di Oristano e dintorni?
  1. 60% Stimoli culturali
  2. 30% Spazi di incontro e aggregazione sociale
  3. 10% Inserimento nel mondo del lavoro
- Quali sono i servizi e le funzioni che mancano ad Oristano?
  1. Sedi per associazioni
  2. Spazi polivalenti per incontri
  3. Spazi espositivi e attrezzati per attività
  4. Locali per lo sport al coperto
- Come potrebbero essere utilizzati gli spazi interni ed esterni del complesso Ex-Ente Risi?
  1. 70% Spazi per la produzione artistica
  2. 20% Spazi per il co-working
  3. 10% Spazi per attività sportive indoor/outdoor



Durante questo incontro l'attività è stata strutturata creando due focus group finalizzati ad un lavoro di progettazione partecipata dal quale sono emerse ulteriori tematiche e spunti per la futura destinazione d'uso della Struttura dell'Ex Ente Risi. Dal lavoro dei due gruppi sono emerse le caratteristiche spaziali richieste dai possibili fruitori della struttura oltre ad osservazioni e suggerimenti in merito alle possibili attività che la struttura potrebbe ospitare



Per quanto concerne le caratteristiche spaziali del complesso il confronto tra le proposte ha portato ad una prima sintesi progettuale, che si è espressa, attraverso le seguenti definizioni:

ibridazione / flessibilità degli spazi / integrazione degli spazi / suddivisibilità  
 spazi illuminati e spazi insonorizzati  
 spazi per la produzione e la post produzione  
 organizzazione a cluster  
 sfruttare la potenzialità architettonica degli spazi esistenti / spazi con forme e superfici differenti/ spazi con diverse altezze

Per quanto concerne le caratteristiche funzionali del complesso il confronto tra le proposte ha portato ad una prima sintesi progettuale, che si è espressa, attraverso le seguenti definizioni:

attività musicali, teatrali, artistiche, cinematografiche, etc.

attività di laboratorio

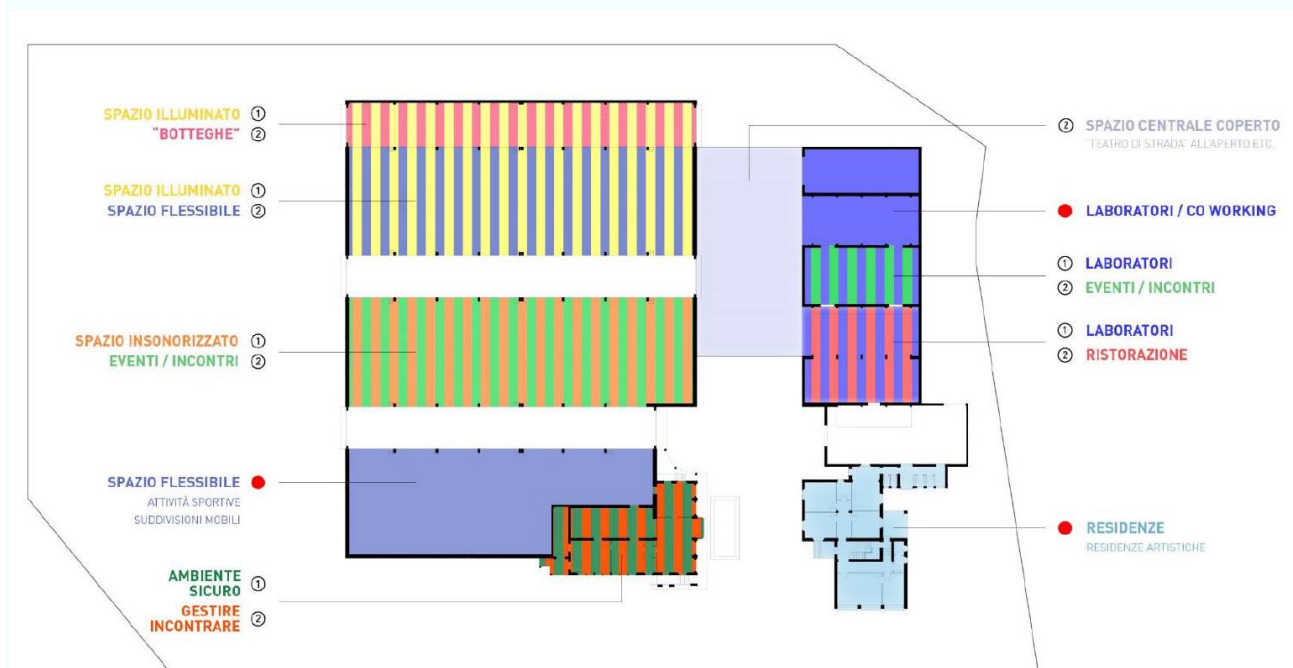
attività di formazione ed educative

attività sportive

attività di ristorazione e residenzialità

attività legate alla creatività

attività mirate di co-working



Il confronto ha portato anche alla definizione di una denominazione per il complesso: **OFFICINA EST**

### Le alternative di progetto

La scelta tra le alternative di progetto è stata quindi effettuata attraverso un processo che ha messo a confronto dati ed informazioni derivanti da diverse fonti:

- le attività di partecipazione
- l'analisi della vocazione dei diversi spazi che compongono il complesso
- l'analisi delle caratteristiche e dello stato di conservazione degli stessi
- le fonti di finanziamento attualmente disponibili
- i programmi dell'amministrazione

La scelta delle alternative, in mancanza di indirizzi specifici da parte dell'amministrazione, ha riguardato l'utilizzo prevalente dei fabbricati. Dagli incontri preliminari con i tecnici dell'amministrazione e dal primo focus group, sono emersi due possibili scenari: il primo focalizzato sullo sport e il secondo sulla cultura.

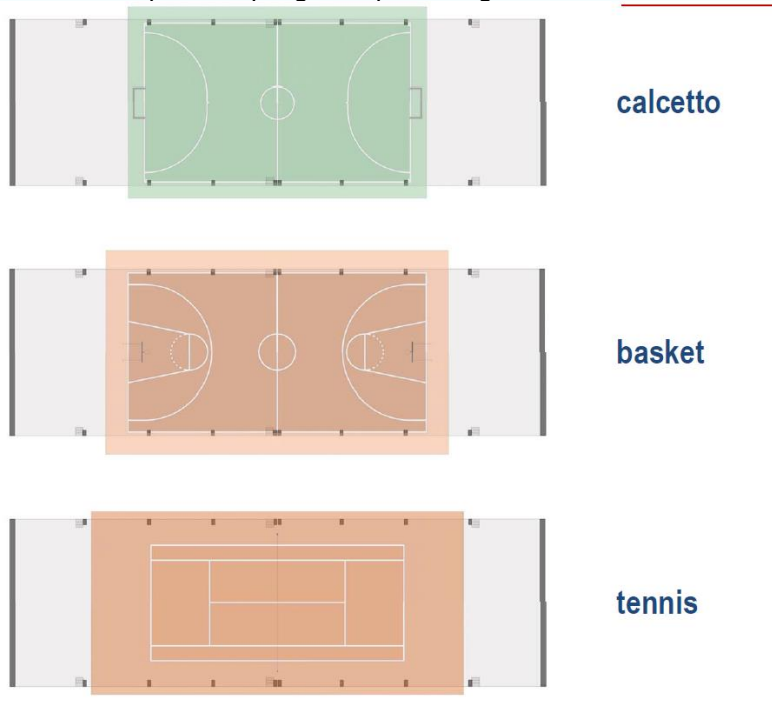
**Alternativa1** - Complesso destinato prevalentemente ad attività sportive

L'utilizzo sportivo del complesso è stato inizialmente una delle richieste più frequenti, in particolare, durante la prima riunione, da parte dei rappresentanti delle associazioni sportive presenti all'incontro.

Una analisi più attenta dei seguenti fattori:

#### - idoneità degli spazi dell'Ex Ente Risi ad ospitare attività sportive indoor

E' stata effettuata una ricerca che, sulla base delle misure regolamentari minime, ha portato ad escludere l'utilizzo degli spazi interni dei capannoni più grandi per le seguenti attività: calcetto, basket e tennis



#### - percentuale di risposte ai questionari favorevoli all'utilizzo sportivo

L'elaborazione delle risposte ai questionari ha fatto rilevare, che, tra i servizi e le funzioni che mancano ad Oristano, i locali per gli sport al coperto si collocavano all'ultimo posto e che solo il 10% aveva indicato le attività sportive indoor e outdoor come utilizzo degli spazi interni ed esterni del complesso Ex-Ente Risi

#### - costi per l'allestimento e le attrezzature necessarie per lo svolgimento di attività sportive indoor

L'allestimento degli spazi sia interni che esterni del complesso al fine di ospitare attività sportive indoor avrebbe comportato costi non compatibili con risorse messe a disposizione dall'amministrazione, in particolare nelle prime fasi di avvio.

#### - spazi attualmente disponibili e spazi previsti a breve per attività sportive nel Comune di Oristano

Attualmente ad Oristano sono presenti il campo Tharros con annessa palestra, il campo e la palestra di San Paolo ed è in corso di completamento il complesso polisportivo di Sa Rodia, con la costruzione del nuovo palazzetto dello sport e la ristrutturazione della piscina coperta. Inoltre, sempre a Sa Rodia, è prevista la realizzazione di uno skate park, che, durante le attività legate alla progettazione partecipata, è risultata essere una delle attività sportive più richieste dai giovani.

L'insieme di queste considerazioni ha portato ad escludere un utilizzo prevalentemente sportivo, a meno di alcune attività, come: ginnastica funzionale e stretching, pilates, yoga, arti marziali, praticabili in spazi relativamente ristretti, che non necessitano di particolari allestimenti e attrezzature.

**Alternativa 2** - Complesso destinato prevalentemente ad attività culturali

L'utilizzo prevalente per attività culturali ha preso progressivamente piede, durante il processo di progettazione partecipata, sia in occasione del secondo incontro che in seguito alla lettura delle risposte date ai questionari.

Una analisi più attenta dei seguenti fattori:

#### **- idoneità degli spazi dell'Ex Ente Risi ad ospitare attività culturali**

Lo sviluppo di prime ipotesi progettuali ha portato a verificare la possibilità di utilizzare il complesso dell'ex Ente Risi per attività culturali, che includano anche la produzione, in modo da sfruttare appieno le sue caratteristiche dimensionali, spaziali e distributive, attribuendo: ai capannoni più grandi il ruolo di spazi polifunzionali disponibili per attività performative, espositive e legate all'esercizio fisico e alla formazione: a quelli piccoli il ruolo di laboratori e sedi di co-working e alle palazzine quello direzionale e di accoglienza.

#### **- percentuale di risposte ai questionari favorevoli all'utilizzo culturale**

L'elaborazione delle risposte ai questionari ha fatto rilevare, che, tra i servizi e le funzioni che mancano ad Oristano, gli spazi per le associazioni e quelli polivalenti per incontri si collocavano al primo e secondo posto e che il 70% aveva indicato le attività di produzione artistica e il 20% il co-working come utilizzo degli spazi del complesso Ex-Ente Risi

#### **- costi per l'allestimento e le attrezzature necessarie per lo svolgimento di attività culturali**

L'allestimento degli spazi sia interni che esterni del complesso, al fine di ospitare attività culturali, può essere realizzato in modo non specialistico rendendo possibile il loro utilizzo, sulla base delle differenti caratteristiche degli spazi stessi, per più attività, ottimizzando il rapporto tra costi e benefici, ed è risultato compatibile portato con le risorse messe a disposizione dall'amministrazione, in particolare nelle prime fasi di avvio.

#### **- spazi attualmente disponibili e spazi previsti a breve per attività culturali nel Comune di Oristano**

Attualmente ad Oristano sono presenti pochi spazi per le attività culturali tra questi: il teatro San Martino, dotato di spazi esigui ed eccessivamente specializzati, il Centro di Aggregazione Spazio Giovani Oristano a Sa Rodia, rivolto ad un utenza specifica e il Centro Servizi Culturali U.N.L.A., utilizzato come biblioteca/mediateca e spazio riunioni. Nessuno di questi spazi ha le dotazioni, l'articolazione e le caratteristiche spaziali indispensabili per rispondere alle necessità di un centro culturale dove, a fianco degli spazi espositivi e performativi, siano presenti spazi per la produzione artistica, laboratori, spazi destinati alla gestione, all'ospitalità e al co-working.

L'insieme di queste considerazioni ha portato a privilegiare l'alternativa 2, ovvero un utilizzo prevalentemente culturale, a meno di alcune attività, come: ginnastica funzionale e stretching, pilates, yoga, arti marziali, praticabili in spazi relativamente ristretti, che non necessitano di particolari allestimenti e attrezzature.

### **3 La soluzione progettuale selezionata**

La soluzione selezionata, tra le due alternative individuate, è quella che, a nostro parere risponde meglio alle esigenze emerse durante la fase di progettazione partecipata, che ha preceduto la redazione del progetto di fattibilità, e che, allo stesso tempo, presenta le migliori caratteristiche di fattibilità sul piano sia della realizzazione che della gestione.

I principi posti alla base di tale soluzione, precisati a partire da quelli già individuati in prima istanza successivamente alle attività di progettazione partecipata, possono essere riassunti come segue:

**Modularità** – ovvero rendere possibile l'utilizzo di parti del complesso:

- anche indipendentemente dalle altre per quanto riguarda l'accessibilità
- anche indipendentemente dalle altre per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche
- anche indipendentemente dalle altre per quanto riguarda i lavori (che si prevede di realizzare in stralci successivi)

- anche indipendentemente dalle altre per quanto riguarda i costi legati al funzionamento e alla gestione

**Accessibilità** – ovvero rendere gli spazi all'aperto del complesso accessibili e fruibili:

- anche indipendentemente dall'utilizzo degli spazi al coperto
- anche nei giorni della settimana in cui non si svolgono attività al suo interno

**Flessibilità** – ovvero rendere possibile l'utilizzo degli spazi che formano il complesso:

- per diverse funzioni a seconda delle ore del giorno, dei giorni della settimana e dei mesi dell'anno
- sia separatamente che congiuntamente con altri spazi limitrofi e/o complementari
- sia nella loro interezza che in modo frazionato attraverso partizioni mobili

**Incrementalità** – ovvero rendere possibile l'utilizzo degli spazi che formano il complesso:

- prevedendo l'aggiunta nel tempo di ulteriori attività a partire da una condizione iniziale in cui, essendo utilizzata solo una parte del complesso, risultano insediate solo poche attività
- prevedendo lo sviluppo nel tempo delle varie attività
- prevedendo la sostituzione nel tempo di alcune attività con altre
- prevedendo la sperimentazione di alternative funzionali e gestionali

**Sostenibilità economica e gestionale** – ovvero prevedere spazi in cui sia possibile:

- svolgere attività capaci di creare, insieme ad occasioni di crescita culturale, occasioni di crescita imprenditoriale e professionale
- svolgere, fin dalla realizzazione del primo stralcio, attività capaci di generare introiti e quindi di contribuire alle spese di gestione del complesso a fronte di trasferimenti di risorse pubbliche sempre più esigui

**Sostenibilità energetica e ambientale** - ovvero ridurre i consumi e l'inquinamento attraverso la previsione di:

- impianti ad alta efficienza, basso consumo e minime emissioni inquinanti
- soluzioni di isolamento degli involucri capaci di ridurre il consumo di energia
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

Tali principi si concretizzano in un progetto complessivo che, piuttosto che individuare una serie di funzioni specifiche da insediare attraverso la specializzazione degli spazi ad esse destinati, tende a definire le caratteristiche di questi ultimi in relazione ad una gamma di attività che sia la più ampia possibile. Questo al fine di evitare che gli spazi siano allestiti in modo eccessivamente vincolante sia rispetto alla modularità, accessibilità, flessibilità ed incrementalità auspicata sia rispetto ad una programmazione delle risorse e ad un modello di gestione ancora non definiti.

Di conseguenza il progetto, per quanto riguarda i capannoni più grandi, mira alla realizzazione di:

- uno **spazio destinato ad attività legate alle rappresentazioni di teatro, danza, musica, cinema e arti performative e della scena in genere**, che includa spazi dove poter realizzare, cabina di regia, sale di registrazione, sale di montaggio, sale prove, oltre a servizi, depositi e camerini
- uno **spazio destinato ad attività legate a mostre ed esposizioni di arte figurativa, scultura, fotografia, installazioni e "performance arts" in genere**, che includa spazi per servizi e depositi
- uno **spazio destinato ad attività legate al corpo e al benessere**, che includa spazi per servizi e depositi.



Per quanto riguarda i capannoni più piccoli, destinati in linea generale ad ospitare attività capaci di generare reddito, mira alla realizzazione di:

- uno **spazio destinato ad attività di tipo laboratoriale** legate alla lavorazione del legno, dei metalli, delle materie composite, alla prototipazione di oggetti di design e alle attività artigianali e di arte applicata in genere, che includa spazi per servizi e depositi
- uno **spazio destinato ad attività di co-working**, legate alle professioni innovative, inteso non solo come luogo di lavoro condiviso ma come spazio di scambio e di collaborazione, che includa spazi per servizi e depositi
- uno **spazio destinato ad attività di ristorazione e a laboratorio enogastronomico**, dove poter tenere corsi legati alla cucina e ai prodotti del territorio, che includa spazi per servizi e depositi.

Per quanto riguarda l'ex palazzina residenziale, mira alla realizzazione di:

- uno **spazio destinato a residenza per artisti** e, nei periodi in cui non sono operativi programmi specifici, ad alloggio Airbnb. Nella fase iniziale, corrispondente alla realizzazione del primo stralcio, la struttura sarà utilizzata come incubatore per la fase successiva, ospitando un primo spazio destinato a co-working, aule per corsi e sedi per le associazioni.

Per quanto riguarda l'ex palazzina uffici, mira alla realizzazione di:

- uno **spazio destinato ad uffici per la gestione del complesso culturale, aule per corsi e sedi per le associazioni** oltre a spogliatoi e servizi legati allo spazio contiguo destinato ad attività legate al corpo e al benessere.

Per quanto riguarda gli spazi esterni, mira alla realizzazione di:

- uno **spazio pubblico pavimentato all'aperto**, dove si affacciano le varie attività ospitate e dove la gente che lavora e che frequenta il complesso si incontra. La piazza interna è concepita come una piazza pubblica, accessibile, durante gli orari di apertura, sia dal lato di via Ozieri, che da quello di via Laconi, all'altezza di vicolo Laconi, da parte di tutta la cittadinanza
- uno **spazio per spettacoli all'aperto**, posto di lato al capannone destinato alle attività legate alle rappresentazioni, che prevede una sistemazione in leggera pendenza, che collega la quota sopraelevata degli edifici con quella delle aree a verde circostanti
- un **giardino pubblico** formato dall'aranceto, posto di lato ai capannoni destinati ad attività legate alle mostre e ad attività legate al corpo e al benessere, e dal giardino alberato posto di lato all'ex palazzina residenziale
- un **parcheggio pubblico**, a servizio del complesso, posto lungo via Ozieri.

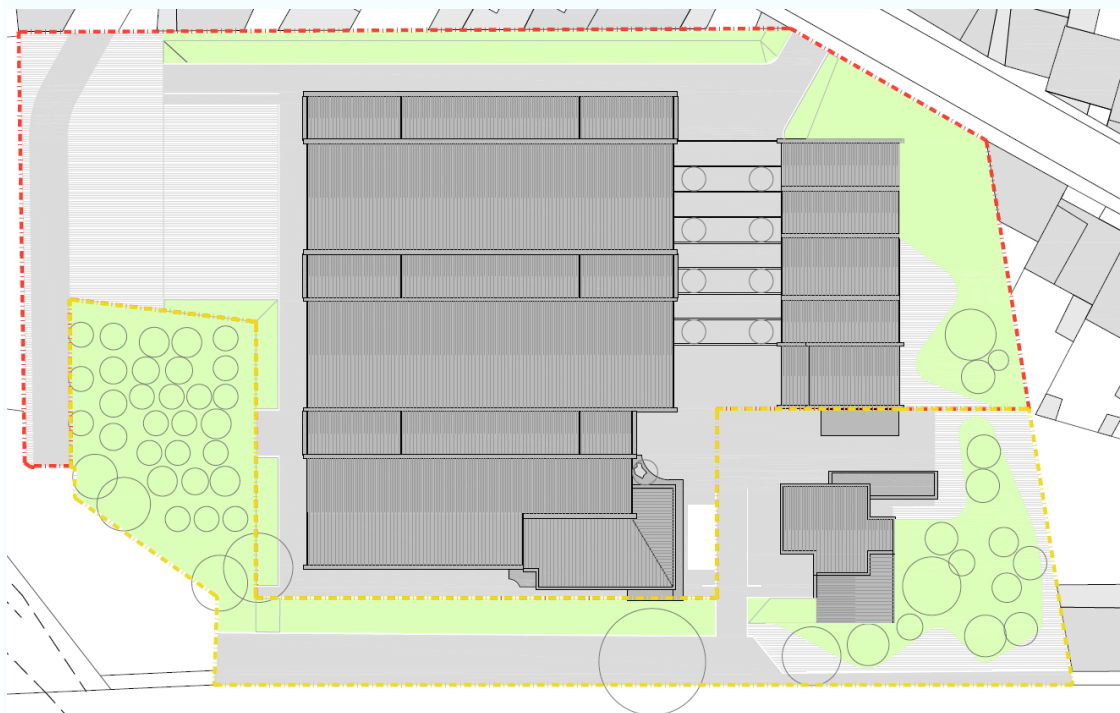
Il progetto architettonico prende le mosse dalle scelte esposte in precedenza per confrontarsi con le caratteristiche degli immobili esistenti da recuperare.

#### **4 Caratteristiche dell'opera esistente**

Il complesso denominato ex Ente Risi, si trova nella periferia est di Oristano, con ingresso da via Ozieri, in prossimità della linea ferroviaria. Il complesso nasce nel 1954 su commissione dell'Ente Nazionale Risi per la lavorazione e lo stoccaggio del riso, di cui il territorio oristanese diventa importante produttore proprio in quegli anni. L'intero complesso verte in uno stato di abbandono, i magazzini, gli uffici e gli ambienti per le lavorazioni sono stati dismessi da circa 20 anni, mentre la palazzina alloggi è stata abitata sino al 2014, da cui consegue lo stato di degrado diffuso. Gli ambienti interni presentano condizioni igieniche insalubri per la presenza del guano di uccelli particolarmente concentrato nei capannoni delle lavorazioni del riso. Gli elementi strutturali in cemento armato generalmente sono in buone condizioni, con l'eccezione di alcune parti particolarmente esposte agli atmosferici che presentano avanzato stato di ossidazione dei ferri di armatura. La muratura a vista ha un aspetto integro anche se su alcune superfici a causa delle infiltrazioni d'acqua piovana dalle coperture si riscontrano tracce di muffa. Tutti i manti di copertura, con eccezione delle due palazzine, sono in lastre di cemento/amianto che deve essere confinato o rimosso e smaltito.

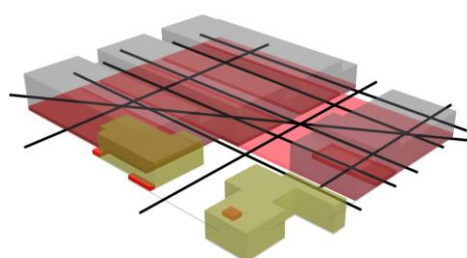
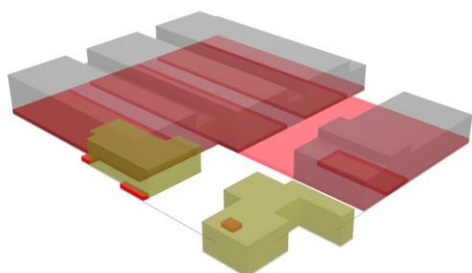
## 5 Il progetto edilizio - architettonico

Il progetto si divide in due stralci funzionali così articolati:



**1° stralcio:** recupero della palazzina alloggio e del corpo bagni e demolizione del capannone che la collega con l'essiccatoio, compartimentazione delle aree esterne, con l'inclusione della fascia prospiciente via Ozieri e l'aranceto a est, per isolare il primo lotto e renderlo fruibile;

**2° Stralcio:** recupero dei capannoni e della palazzina uffici, rimozione dei manti di copertura in cemento-amianto, realizzazione di una piastra complanare tra i corpi di fabbrica per eliminare i dislivelli esistenti, piastra che sarà raccordata con le aree esterne con la realizzazione di una scarpata inerbita, Consolidamento delle strutture e riqualificazione degli spazi interni in modo che mantengano la massima flessibilità e possano essere utilizzati modularmente. La palazzina alloggio sarà modificata con lo spostamento delle tramezzature interne, senza che ne venga compromesso l'originale assetto strutturale a telaio.



### Descrizione degli interventi

La progettazione riguarda il risanamento conservativo degli involucri esterni e delle parti strutturali, la ristrutturazione edilizia interna finalizzata alla rifunzionalizzazione del complesso per le attività connesse alla realizzazione del polo culturale, prevedendo in particolare:

**il recupero primario** dei diversi corpi di fabbrica, cioè il recupero della funzionalità e della sicurezza anche statica dell'edificio. Tale recupero dovrà interessare le parti comuni e comprendere il consolidamento statico delle strutture portanti comprese eventualmente le fondazioni, il risanamento delle murature, delle coperture e la messa a norma degli edifici in base alla normativa vigente in tema di risparmio energetico;

**il recupero secondario**, cioè il recupero dell'agibilità e funzionalità tramite la riorganizzazione funzionale degli ambienti, la dotazione e gli adeguamenti impiantistici, previsti in modo da consentire un utilizzo separato dei vari ambienti, comprese le realizzazioni degli allacciamenti, le sistemazioni esterne.

Le strutture dovranno essere adeguate per poter accogliere le seguenti attività ed i seguenti spazi funzionali principali:

- palazzina, incubatore d'idee in fase di 1° stralcio e foresteria funzionale alle attività del polo culturale a lavori conclusi;
- area ingresso e uffici per la gestione del complesso;
- sale polifunzionali e flessibili per attività legate ad attività corporee, teatrali, musicali, espositive
- spazi laboratorio (artistico-artigianali)
- spazi co-working;
- spazi per le associazioni

A supporto delle funzioni principali dovranno essere pensati spazi atti ad ospitare i differenti servizi accessori, quali:

- laboratorio enogastronomico - punto ristoro e caffetteria;
- foresteria (funzionale alle attività del polo culturale);
- bookshop;
- luoghi di sosta e lettura;
- servizi igienici;
- uffici per il personale;
- elementi di collegamento verticale meccanizzati nelle palazzine;
- spazi destinati a depositi, locali pulizia, etc.;
- spazi per rappresentazioni all'aperto funzionali alle attività del polo culturale.

Oltre alle motivazioni di carattere architettonico, funzionale, economico e gestionale, esposte in precedenza, in questa fase non sono state ravvisate particolari condizioni ostative di carattere geologico, geotecnico, idrologico, idrogeologico, di traffico, strutturale ed impiantistico. Per tali aspetti si rimanda alle specifiche relazioni facenti parte del presente progetto di fattibilità.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, l'area che ospita il complesso ricade, all'interno del PUC vigente, in zona urbanistica C3 pdz, area destinata ad ospitare interventi di edilizia residenziale pubblica e di housing sociale, di conseguenza la realizzazione degli interventi previsti all'interno del presente progetto di fattibilità, richiederà l'approvazione di una variante urbanistica, che sarà inserita all'interno del più generale adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti necessario per la realizzazione del "Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza dell'area EST della città di Oristano" nel suo complesso.

Per quanto riguarda gli aspetti archeologici e vincolistici, si rimanda alla Relazione di Prefattibilità Ambientale.

L'area e gli edifici oggetto dell'intervento appartengono all'Ente Risi che, in attuazione del piano di dismissione degli edifici strumentali alla lavorazione del riso e al suo immagazzinamento nel comune di Oristano, ha già spostato gli uffici dalla sede originaria e ha intrapreso le trattative per la vendita di tutto il complesso all'Amministrazione comunale di Oristano. Tutti gli edifici sono al momento inutilizzati, così come l'area di pertinenza, per cui immediatamente disponibili nel momento in cui si concluderà la trattativa per l'acquisto.

L'area è tuttora servita dalle reti pubbliche elettrica e idrico-fognaria.

La presenza di un palo elettrico all'interno del lotto in prossimità della recinzione su via Ozieri può interferire con lo svolgimento del cantiere. Si tratta di un palo alimentato da cavidotto interrato che si diparte dalla cabina Enel nel lato opposto di via Ozieri che alimenta, attraverso cavidotto interrato, la cabina di trasformazione di proprietà di Ente Risi, compresa nel piano terra della palazzina uffici. Si è inoltre riscontrata la presenza di collegamenti elettrici aerei su cavi portanti tra la palazzina uffici e quella alloggi e tra quest'ultima e il capannoni per le lavorazioni. Prima dell'inizio dei lavori, si valuterà con Enel la possibilità

di eliminare il palo elettrico e di collegarsi con cavidotto interrato direttamente alla cabina Enel sul lato opposto di via Ozieri. Sarà cura del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione verificare se i cavi aerei sono ancora collegati e prevedere la eventuale rimozione o comunque la loro messa in sicurezza al fine di evitare interferenze con le varie fasi di lavorazione. Gli oneri per tali lavorazioni sono inclusi nell'importo previsto per la sicurezza non soggetta a ribasso d'asta.

## **6 Indirizzi per la redazione del progetto definitivo**

In accordo con l'art. 23 del Nuovo Codice degli Appalti (D.Lgs 50/2016), il progetto definitivo individuerà compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti dalla stazione appaltante e dal presente progetto di fattibilità. Il progetto definitivo conterrà, altresì, tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni, nonché la quantificazione definitiva del limite di spesa per la realizzazione e del relativo cronoprogramma.

In accordo con l'art. 24 del Nuovo Codice degli Appalti (D.Lgs 50/2016), gli elaborati componenti il progetto definitivo, salva diversa motivata determinazione del responsabile del procedimento, saranno i seguenti:

- a) relazione generale;
- b) relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
- c) rilievi planoaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- d) elaborati grafici;
- e) studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
- f) calcoli delle strutture e degli impianti secondo quanto specificato all'articolo 28, comma 2, lettere h) ed i);
- g) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- h) censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- i) piano particellare di esproprio;
- l) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- m) computo metrico estimativo;
- n) aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- o) quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza desunti sulla base del documento di cui alla lettera n).

## **7 Cronoprogramma**

Il cronoprogramma sarà così strutturato:

- approvazione progetto di fattibilità tecnica ed economica di tutto l'intervento entro 12.06.2017
- approvazione progetto definitivo del 1° stralcio entro 30.06.2017
- approvazione del progetto esecutivo del 1° stralcio entro 30.08.2017
- appalto dei lavori del 1° stralcio entro dicembre 2017
- ultimazione dei lavori del 1° lotto entro maggio 2019
- approvazione del progetto definitivo del 2° stralcio
- approvazione del progetto esecutivo del 2° stralcio
- appalto dei lavori del 2° lotto entro .....
- ultimazione dei lavori del 2° lotto entro .....
- 
-



## **8 Accessibilità al lotto**

L'accessibilità al lotto è garantita dall'ingresso su via Ozieri e da quello su via Laconi. Gli impianti esistenti, idrico e fognario necessitano di una verifica prima del loro utilizzo. L'impianto elettrico pur funzionante non può essere utilizzato per il cantiere che sarà dotato di un suo quadro a norma di sicurezza a partire dall'allaccio Enel.

## **9 Sintesi delle forme e fonti di finanziamento per la copertura della spesa**

La Presidenza del Consiglio dei Ministri, in attuazione della legge 28 Dicembre 2015, n. 208, art. 1, commi 974, 975, 976, 977, 978, ha pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 127 del 01.06.2016 il Decreto per il recupero delle periferie urbane che emana il Bando per la selezione di "progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di Provincia".

La Giunta Comunale con deliberazione n. 151 del 26.07.2016 ha individuato l'area denominata "Oristano EST" per essere interessata, per via delle sue proprie specificità dimensionali e strutturali e per le caratteristiche di marginalità, dal progetto di cui sopra finalizzato a migliorare la qualità del decoro urbano e della sicurezza e ad innescare un processo di rivitalizzazione economica, sociale e culturale del contesto.

Il Segretario Generale e Dirigente del Settore Staff con determinazione del n. 2040 del 05/08/2016 ha provveduto alla costituzione dell'Unità di Progetto, ai sensi dell'art. 36 del regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione G.C. n. 95 del 19.12.2012, finalizzata a porre in essere tutte le procedure necessarie alla corretta definizione ed elaborazione progettuale per la partecipazione al bando succitato, nonché all'individuazione dei dipendenti per ciascun ambito progettuale.

Con la stessa determinazione si è proceduto ad individuare il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, quale coordinatore dell'Unità di Progetto dando atto che in caso di sua assenza le sue funzioni sarebbero state espletate dal Dirigente del Settore Programmazione, Gestione delle Risorse e Servizi Culturali.

In data 29/08/2016, Prot. n. 045189, si è proceduto alla presentazione alla Presidenza del Consiglio dei Ministri della domanda di partecipazione al bando per la selezione di "progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di Provincia" con il Programma denominato "ORISTANO EST" che prevede interventi per un importo complessivo pari a € 17.141.676,67; Il Segretariato Generale della Presidenza del Consiglio dei Ministri con nota Prot. USG 0009174 P-4.2.1.SG del 23/12/2016, Prot. Comune n. 70082 del 27/12/2016, in riferimento alla domanda sopra richiamata, ha comunicato che con DPCM 6 dicembre 2016 è stata approvata la graduatoria del "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie" e che il Programma presentato dal Comune di Oristano risultava inserito in posizione utile in graduatoria ai fini della concessione del finanziamento per l'importo richiesto, come pubblicato nella GURI del 05/01/2017.

Con determinazione del Dirigente Settore Sviluppo del Territorio n° 76 del 24/01/2017 è stata avviata la procedura negoziata di cui all'art. 36 comma 2 lett. b) del D.lgs. n. 50/2016 per l'affidamento degli incarichi di progettazione, stabilendo quale criterio di aggiudicazione l'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

Il Sindaco Prof. Guido Tendas, in data 06/03/2017, ha sottoscritto la convenzione di finanziamento, conservata al rep. 063/2017 e il finanziamento è stato iscritto nel bilancio 2017/2019 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 20/ del 15/03/2017.

## **10 Aspetti economici e finanziari del progetto**

Gli aspetti finanziari, trattandosi di una struttura principalmente vocata alle attività culturali, andranno valutati con approfondimento nei successivi stadi progettuali, va comunque detto che una parte dei costi andranno coperti da enti pubblici.

Il progetto ha previsto, oltre agli spazi direttamente legati ad attività culturali, un laboratorio enogastronomico, uno spazio per attività fisiche quali yoga, danza etc. e spazi per co-working che produrranno introiti che contribuiranno a tenere in equilibrio economico la gestione dell'intero complesso. Per raggiungere l'obiettivo di una gestione che si consolidi nel tempo, si dovranno attuare tutte le procedure di evidenza pubblica che permettano di adottare sistemi di gestione fortemente innovativi costituite da reti ibride di operatori sociali, imprenditori e associazioni culturali disposti a scommettere sulla cultura. Va evidenziato che il nuovo polo culturale si inquadra in un contesto che premia sempre più spesso le iniziative che investono in cultura per rigenerare luoghi e spazi appartenuti ad un sistema produttivo ormai superato, con azioni capaci di ridare prospettiva a luoghi dismessi e allo stesso tempo attivare la cittadinanza in azioni di rigenerazione sociale.

## INTERVENTO COMPLESSIVO

**CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA**

	costo	incidenza
Demolizioni, rimozioni e scavi	270.740,00	6,53%
Opere strutturali	680.000,00	16,40%
Coperture	357.720,00	8,63%
Opere murarie	57.782,00	1,39%
Intonaci e tinteggiature	179.680,00	4,33%
Pavimenti e rivestimenti	246.950,00	5,95%
Serramenti interni (compreso pareti scorrevoli ca	196.000,00	4,73%
Infissi esterni	200.000,00	4,82%
Coibentazioni ed isolamenti	169.700,00	4,09%
Impianti di sollevamento	30.000,00	0,72%
Impianti elettrici e di illuminazione, fotovoltaico	720.300,00	17,37%
Impianto idrico/fognario/antincendio	245.000,00	5,91%
Impianto climatizzazione	555.000,00	13,38%
Sistemazioni esterne, percorsi pedonali e carrab	238.488,00	5,75%
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.147.360,00</b>	<b>100,00%</b>

## 1° STRALCIO

**CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA**

	costo	incidenza
Demolizioni, rimozioni e scavi	35.422,00	7,73%
Opere strutturali	56.576,00	12,35%
Coperture	15.000,00	3,27%
Opere murarie	46.814,00	10,22%
Intonaci e tinteggiature	15.390,00	3,36%
Pavimenti e rivestimenti	18.350,00	4,01%
Serramenti interni	29.380,00	6,41%
Infissi esterni	21.624,00	4,72%
Coibentazioni ed isolamenti	16.720,00	3,65%
Impianti di sollevamento	15.000,00	3,27%
Impianti elettrici e di illuminazione, predisposizione impianti	28.000,00	6,11%
Impianto idrico/fognario/antincendio	22.000,00	4,80%
Impianto climatizzazione	27.500,00	6,00%
<b>TOTALE PALAZZINA</b>	<b>347.776,00</b>	
Sistemazioni esterne, compreso opere a verde, percorsi pedonali e carrabili, recinzioni	92.150,00	20,11%
Opere provvisorie	18.240,00	3,98%
<b>TOTALE</b>	<b>€ 458.166,00</b>	<b>100,00%</b>

QUADRO ECONOMICO

INTERVENTO COMPLESSIVO			
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA GENERALE			
<b>IMPORTO DEI LAVORI E ONERI PER LA SICUREZZA</b>			
	totale lavori esclusi oneri di sicurezza	€	4.026.563,11
	oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	120.796,89
A	<b>totale per lavori e oneri per la sicurezza</b>		<b>€ 4.147.360,00</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>			
	Spese tecniche di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione	€	328.523,40
	contributo integrativo Inarcassa 4%	€	13.140,94
	IVA per lavori e sicurezza 10%	€	414.736,00
	IVA 22 % su servizi tecnici	€	75.166,15
	acquisizione aree	€	400.000,00
	rilievi, accertamenti e indagini	€	33.423,52
	Imprevisti, utenze e oneri vari	€	90.000,00
	fondo per accordi bonari	€	124.420,80
	attività di supporto al RUP art. 24 D.Lgs. 50/2016	€	41.473,60
	Incentivi ex art. 113 c. 2 D.Lgs. 50/2016	€	82.947,20
	Contributo ANAC	€	800,00
	Pubblicità (inclusa IVA)	€	5.000,00
B	<b>somme a disposizione dell'amministrazione</b>		<b>€ 1.609.631,61</b>
	<b>costo totale dell'intervento (A+B)</b>	<b>€</b>	<b>5.756.991,61</b>



QUADRO ECONOMICO 1° STRALCIO

1° STRALCIO			
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA 1° STRALCIO FUNZIONALE			
IMPORTO DEI LAVORI E ONERI PER LA SICUREZZA			
	Totale lavori esclusi oneri di sicurezza	€	444.821,36
	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	13.344,64
A	<b>totale per lavori e oneri per la sicurezza</b>		<b>€ 458.166,00</b>
	Spese tecniche di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione	€	34.871,52
	Contributo integrativo Inarcassa 4%	€	1.394,86
	IVA per lavori e sicurezza 10%	€	45.816,60
	IVA 22 % su servizi tecnici	€	7.978,60
	Acquisizione aree	€	400.000,00
	Rilievi, accertamenti e indagini	€	11.141,17
	Imprevisti, utenze e oneri vari	€	10.997,94
	fondo per accordi bonari	€	13.744,98
	attività di supporto al RUP art. 24 D.Lgs. 50/2016	€	6.000,00
	Incentivi ex art. 113 c. 2 D.Lgs. 50/2016	€	9.163,32
	Contributo ANAC	€	225,00
	Pubblicità (inclusa IVA)	€	500,00
B	<b>somme a disposizione dell'amministrazione</b>		<b>€ 541.833,99</b>
	<b>costo totale del primo stralcio (A+B)</b>	<b>€</b>	<b>1.000.000,00</b>