



# COMUNE DI OSSI

Provincia di Sassari

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI LAVORI PUBBLICI E SISTEMA IDRICO.  
INDIRIZZI PER LA CONCESSIONE DEI FINANZIAMENTI E DESTINAZIONE  
RISORSE. LEGGE DI STABILITÀ REGIONALE 8 MAGGIO 2025, N. 12, ARTICOLO 7

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AD USO  
DEPOSITO-MAGAZZINO IN LOCALITA' "SA IDDAZZA"

## PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

TAVOLA

**EL-A**

DATA

LUGLIO 2025

PROTOCOLLO

## RELAZIONE GENERALE



| SCALA                            |           |
|----------------------------------|-----------|
| <input type="radio"/>            | 1: 10     |
| <input type="radio"/>            | 1: 20     |
| <input type="radio"/>            | 1: 50     |
| <input checked="" type="radio"/> | 1: 100    |
| <input type="radio"/>            | 1: 200    |
| <input type="radio"/>            | 1: 500    |
| <input type="radio"/>            | 1: 1.000  |
| <input type="radio"/>            | 1: 2.000  |
| <input type="radio"/>            | 1: 5.000  |
| <input type="radio"/>            | 1: 10.000 |
| <input type="radio"/>            | 1: 25.000 |
| <input type="radio"/>            | VARIE     |

| DATI CATASTALI |     |
|----------------|-----|
| FOGLIO         | 1   |
| MAPPALI        | 417 |
| SUB.           |     |

**IL SINDACO**

Dott. Pasquale LUBINU

**NOTE**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Dott. Francesco SANNA

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Dott. Ing. Giovanni Pietro PISCHEDDA

## **1.PREMESSE**

Il presente documento costituisce relazione generale del progetto di fattibilità tecnico economica (di seguito PFTE) relativo all'intervento per la " REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AD USO DEPOSITO-MAGAZZINO IN LOCALITA' "SA IDDAZZA".

L'opera è finalizzata alla creazione di uno spazio di stoccaggio e deposito di attrezzature e macchinari, con caratteristiche di funzionalità, economicità e rapidità di realizzazione tipiche delle costruzioni in carpenteria metallica.

La presente relazione generale descrive, anche attraverso specifici riferimenti agli elaborati grafici, i criteri utilizzati per le scelte progettuali, per i particolari costruttivi e per il conseguimento e la verifica dei prescritti livelli di sicurezza e qualitative.

## **2. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE E PARAMETRI URBANISTICI**

L'ubicazione dell'intervento è individuata all'interno delle aree comprese nel piano per insediamenti produttivi (P.I.P) in Comune di Ossi, loc. Sa Iddazza, classificata dal vigente Piano Urbanistico quale "Zona Omogenea D1", comprendenti parti del territorio a destinazione produttiva non agricola con destinazione artigianale e manifatturiera di ogni tipo con lotto minimo di 1000 mq.

### **2.a- Tipologia edilizia:**

capannoni, padiglioni, edifici multipli di tipo industriale

### **2.b- Parametri urbanistici:**

Indice di fabbricabilità Territoriale IFT = 2,0

mc/mq Indice di fabbricabilità Fondiario IFF

= 4,0 mc/mq Rapporto di copertura Rc =

50%

Altezza massima H max = 12 m.

- I distacchi dei fabbricati dai confini stradali sono regolamentati dall'art.1 del D.P.R. N° 147 del 26/04/1993.

Distanza dai confini Dc = 1/2 H + m. 1

Dovranno essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi, escluse le sedi viarie, aree in quantità non inferiore al 10% della superficie interessata dall'intervento.

Le strade comunali di collegamento urbano e quelle extra comunali non possono

essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà avvenire tramite strade da definirsi attraverso i piani particolareggiati o di lottizzazione.

## **2.c - Consistenza dimensionale in base ai parametri urbanistici**

Il lotto di terreno individuato per la costruzione è distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale 417 della superficie catastale di mq. 2.306 e una superficie reale dim q 2.419, per una superficie complessiva di mq. 1651,00.

Con rilievo topografici sono stati individuati i vertici del lotto, le quote altimetriche e i sottoservizi esistenti. E' presente un contatore di adduzione idrica ed uno di fornitura di energia elettrica, oltre all'illuminazione pubblica comune a tutti i comparti.

La restituzione grafica del rilievo coincide con la consistenza del lotto. Analizzando i parametri è possibile realizzare la seguente volumetria = Mc. 6 386,00

Mq. 2306x Rc = 50% = Mq. 1153

Altezza massima H max = 12 m.

Distanza dai confini Dc = 1/2 H + m.1

L'Amministrazione intende procedere alla esecuzione dei lavori di realizzazione di un capannone prefabbricato in acciaio per il deposito mezzi e attrezzature della superficie di circa 360 mq.

Analizzando i parametri di consistenza si soddisfano i requisiti di fattibilità urbanistica come segue:

- Distanza dal confine orientando la struttura parallela al lato confinante con il lotto n. 2 di lottizzazione, di ml. 60,00,  $1/2 \times 5,40 + 1,00 = \text{mt. } 3,70 < \text{mt. } 9,60$

rappporto di copertura (RC):

Mt.  $(30,00 \times 12,00) = \text{mq. } 360,00 / \text{mq. } 2.306 = 15,61\% < 50\%$

- Altezza - H. 5,40,00 < 12 m.

- Volumetria mc  $(360,00 \times 4,00) = \text{mc. } 1.440,00 < \text{mc. } 6.386,00$

## **2.d- Esposizione della fattibilità dell'intervento**

L'intervento è fattibile, sia per accessibilità delle aree interessate dai lavori, sia per assenza di impedimenti sopravvenuti rispetto agli accertamenti effettuati con sopralluogo prima della redazione del progetto, ed a quanto altro occorre per l'esecuzione dei lavori.

Per quanto riguarda i vincoli, l'area risulta al di fuori dell'ambito paesaggistico e per

quanto riguarda alle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) risulta in zona HG0, (aree nelle quali non sono stati individuati fenomeni franosi o potenziali

### **3. DESCRIZIONE DELLE SOLUZIONI PROGETTATE**

Al fine del soddisfacimento del quadro delle esigenze il presente progetto prevede la realizzazione di un capannone delle dimensioni esterne in pianta di 30,00 ml x 12,00 con copertura a doppia falda con altezza in gronda di 5,40 ml e altezza al colmo di 6,40ml.

Le opere previste sono così brevemente descritte

#### **OPERE EDILI**

Gli interventi previsti sono i seguenti:

- Scorticamento del terreno previo taglio della vegetazione, alberi, cespugli ed estirpazione ceppaie;
- Scavo di sbancamento dell'ingombro del fabbricato e dell'area pertinenziale per la profondità max di cm. 1,90 a monte.
- Sottofondazione cm.70 spessore cm. 10, per la regolarizzazione del piano di posa delle fondazione, costituita da magrone di calcestruzzo classe di resistenza caratteristica C20/25;
- Trave armata di fondazione cm.50 H.cm.50, per opere strutturali in fondazione o sopraelevazione costituita da calcestruzzo classe di resistenza caratteristica C25/30, e barre di armatura in acciaio ad aderenza migliorata B450C Ø 10 per le staffe e Ø14 per i ferri longitudinali;
- Formazione del vespaio in pietrame calcareo trachitico, granitico o similare, e la sistemazione superficiale con pietrisco o ghiaia; Pavimento del tipo industriale a spolvero eseguito con calcestruzzo a resistenza caratteristica, Rck 25 N/mm<sup>2</sup>, lavorabilità S4, spolvero con miscela di 3 kg di cemento e 3 kg di quarzo sferoidale per m<sup>2</sup>, fratazzatura all'inizio della fase di presa fino al raggiungimento di una superficie liscia e omogenea.

Compresa la successiva delimitazione di aree di superficie 9 ÷ 12 m<sup>2</sup> realizzata con l'esecuzione di tagli longitudinali e trasversali, di profondità pari ad un terzo dello spessore complessivo della pavimentazione e larghi 0,5 cm, successivamente sigillati con resine bituminose, armato con rete eletrosaldata Ø 10 a maglia 20x20;

- Sistemazione esterna antistante l'ingresso e rampa di accesso dalla viabilità di piano di lottizzazione, con pavimentazione rustica in battuto di cemento costituito da calcestruzzo confezionamento con cemento R 32,5 avente resistenza caratteristica RCK pari a 20 N/mm<sup>2</sup>, dello spessore di cm 8 armato con rete eletrosaldata a maglia 20x20 diam. 8.

### OPERE STRUTTURALI IN ELEVAZIONE

- Formazione della struttura in elevazione costituita da pilastri e travi di copertura in profilati di acciaio serie IPE, HEA, HEB, HEM, già completi di piastra di ancoraggio e tirafondi per collegamento alla fondazione, bullonature e forature posti ad interasse di mt. 5,00.

Sono a carico del fornitore e montatore, progettazione struttura metallica, tavole e disegni ad uso amministrativo ;

- Struttura di sostegno pareti e copertura a due falde costituita da arcarecci scatolari in acciaio omega 120\*60\*30\*2,5 mm.;
- Copertura realizzata con pannelli isolanti a protezione multistrato costituiti da una lamiera inferiore in acciaio zincato preverniciato spessore 6/10 di mm, uno strato di schiuma di poliuretano densità 40 Kg/m<sup>3</sup> spessore 30 mm con inserimento di pannelli in policarbonato per l'illuminazione naturale;
- Tamponatura esterna formata da Pannelli metallici coibentati per pareti interne ed esterne in acciaio zincato, preverniciato o plastificato, norma UNI EN 10346 UNI EN 10143 - giunti ad incastro, fissaggi a vista;
- Opere da lattoniere (Gronde e Pluviali) in lluminio;

### INFISSI

- Serranda scorrevole ad elementi in lamiera d'acciaio zincato, completa di guida superiore, ruote a cuscinetto, angolare inferiore con perno da murare, serratura e maniglia; data in opera compreso le opere murarie e la registrazione di apertura-chiusura spessore 10/10 mm;
- Realizzazione di n. 2 porte laterali tagliafuoco REI 60, ad un'anta tamburata in lamiera preverniciata elettrozincata colore chiaro, telaio elettrozincato a Z dim.vano muro 800x2050 mm, corredate di maniglione antipanico.

### PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ELETTRICO

Nel presente progetto sarà così realizzato:

- L'impianto di terra è costituito da un dispersore lineare ad anello interrato

costituito da corda di rame nudo da 25 mmq e dispersori costituiti da cinque picchetti a croce;

- Predisposizione di linea interrata costituita dal solo corrugato flessibile diam. Esterno 50 mm. Per collegamento da colonnina ENEL a Quadro Generale non incluso;

#### PREDISPOSIZIONE IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO

In prospettiva di realizzazione di un servizio igienico e di un eventuale ulteriore punto idrico si prevede :

- Realizzazione di allaccio fognario urbano entro pozzetto prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso SERIE NORMALE, completo di piastra di base e di copertina carrabile per traffico leggero in calcestruzzo armato, completo di sifone dimensioni della copertina 50x50 in prospettiva di futuro collegamento al servizio fognario di lottizzazione con TUBO FOGNA IN PVC rigido conforme al tipo SN4 SDR41, Del diametro esterno mm 160 entro scavo;
- Predisposizione del solo corrugato flessibile diam. Esterno 50 mm dall'interno all'esterno, fino a pozzetto del fabbricato collegato all'interno del quale sarà successivamente introdotta la linea di alimentazione idrica esclusa dalla presente progettazione.

#### **4. ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DELLA SICUREZZA AI SENSI DEL D.LGS**

**81/2008** Per quanto riguarda gli aspetti della gestione della sicurezza durante l'esecuzione dei lavori sono state previste tutte le opere necessarie al fine di minimizzare i rischi, e stata inoltre redatto un cronoprogramma e il piano di sicurezza e coordinamento che hanno consentito di eliminare le criticità e di determinare il costo degli oneri per la sicurezza come meglio di seguito specificato. Nella stesura del piano di sicurezza e coordinamento sono state recepite tutte le indicazioni preliminari e le ulteriori indicazioni tipiche del progetto di fattibilità tecnico economica.

Il piano di sicurezza e coordinamento è stato redatto in conformità agli artt. 91 e 100 e Allegati XV, XV.1 e XV.2 del D. Lgs. 81/2008.

#### **5. TEMPI NECESSARI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

Dal cronoprogramma è scaturito un tempo necessario per l'esecuzione dei lavori pari a 85 giorni naturali e consecutivi.

Il cronoprogramma è basato su un tempo generico, non contestualizzato, non tiene conto dei periodi di impossibilità alla realizzazione dei lavori in cantiere per giornate festive nazionali e locali, scioperi, ritardi nelle forniture dei materiali provenienti da trasporto via mare e per condizioni metereologiche avverse.

Pertanto al fine di contemplare tali tare temporali il tempo necessario per l'esecuzione dei lavori è stato incrementato di 5 giorni naturali e consecutivi, per un tempo utile complessivo per dare i lavori ultimati pari a 90 giorni naturali e consecutivi.

## 6. STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA

Il costo della sicurezza è stato determinato attraverso un computo estimativo dei costi diretti necessari per l'attuazione delle misure di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori e di tutte le maestranze occupate nel cantiere, il quale ammonta a euro 1.879,28.

## 7. QUADRO ECONOMICO

Si riporta di seguito il quadro economico finale comprendente tutte le spese che concorrono alla formazione del costo complessivo dell'intervento.

| QUADRO ECONOMICO  |                                     |  |                   |
|---|-------------------------------------|--|-------------------|
| PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AD USO DEPOSITO-MAGAZZINO IN LOCALITÀ "SA IDDAZZA" |                                     |  |                   |
| <b>A) LAVORI</b>  |                                     |  | <b>TOTALE</b>     |
| 1   |                                     | <i>Lavori a base d'asta (esclusi gli oneri per la sicurezza)</i>                                   | 155 392,94        |
| 2   |                                     | <i>Costo della manodopera non soggetto a ribasso d'asta</i>  | 52 607,06         |
| 3   |                                     | <i>Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta per l'attuazione del PSC</i>               | 1 879,28          |
| <b>A</b>  | <i>a1 + a2 + a3</i>                 | <b>TOTALE LAVORI</b>   | <b>209 879,28</b> |
| <b>B) SOMME DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>   |                                     |  |                   |
| 1   |                                     | <i>Incentivo ART. 45, comma 3, D.Lgs. n° 36/2023</i>   | 4 197,59          |
| 2   |                                     | <i>Spese tecniche e accessorie</i>   |                   |
|   | 2a                                  | <i>Progettazione di Fattibilità Tecnico Economica, Definitiva, Esecutiva, D.L., C.S.P. e C.S.E</i> | 28 000,00         |
|   | 2b                                  | <i>Cassa di Previdenza 4,00%</i>   | 1 120,00          |
| 3   |                                     | <i>Somma spese tecniche e accessorie</i>   | 29 120,00         |
| 4   |                                     | <i>Prestazioni tecniche specialistiche a supporto della progettazione</i>                          |                   |
| 5   |                                     | <i>Somma prestazioni specialistiche</i>  |                   |
| 6   |                                     | <i>I.V.A. sulle spese tecniche e accessorie (B3) 22,00%</i>  | 6 406,40          |
| 7   |                                     | <i>I.V.A. sui Lavori (A) 22,00%</i>  | 46 173,44         |
| 8   |                                     | <i>Imprevisti</i>  | 1 873,29          |
| 9   |                                     | <i>Contributo ANAC</i>   | 250,00            |
| 10  |                                     | <i>Accordi bonari</i>  | 2 100,00          |
| <b>B</b>  | <i>B1+B3+B5+B6+B7+B8+B9+B10+B11</i> | <b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>  | <b>90 120,72</b>  |
| <b>C</b>  | <i>A + B</i>                        | <b>TOTALE DELL'OPERAZIONE</b>  | <b>300 000,00</b> |

## 8. COMPOSIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto esecutivo relativo alla realizzazione delle opere sino ad ora descritte è composto dai seguenti elaborati progettuali:

| PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA  |      |                |          |
|--|------|----------------|----------|
| PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AD USO DEPOSITO-MAGAZZINO IN LOCALITA' "SA IDDAZZA" | N.P. | NOME ELABORATO | N°TAVOLA |
| DOCUMENTI  |      |                |          |
| RELAZIONE GENERALE   | 1    | EL-A           |          |
| CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO  | 2    | EL-B           |          |
| QUADRO ECONOMICO   | 3    | EL-C           |          |
| COMPUTO METRICO ESTIMATIVO   | 4    | EL-D           |          |
| ELENCO PREZZI UNITARI  | 5    | EL-E           |          |
| ANALISI DEI PREZZI   | 6    | EL-F           |          |
| STIMA INCIDENZA MANODOPERA   | 7    | EL-G           |          |
| STIMA DEI COSTI PER LA SICUREZZA   | 8    | EL-H           |          |
| CRONO PROGRAMMA DEI LAVORI   | 9    | EL-I           |          |
| PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO   | 10   | EL-L           |          |
| PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA   | 11   | EL-M           |          |
| RELAZIONE SUI MATERIALI  | 12   | EL-N           |          |
| ELABORATI GRAFICI  |      |                |          |
| INQUADRAMENTO TERRITORIALE   | 16   |                | Tav. 01  |
| PIANTA ED ARMATURA FONDAZIONI  | 17   |                | Tav. 02  |
| PIANTA PROSPETTI E SEZIONI POSIZIONAMENTO TRAVI-PILASTRI-ARCARO CCI                                      | 18   |                | Tav. 03  |
| PARTICOLARI TRAVI E PILASTRI   | 19   |                | Tav. 04  |
| PARTICOLARI NODI E CONNESSIONI   | 20   |                | Tav. 05  |
| PIANTE -PROSPETTI - SEZIONI ARCHITETTONICO   | 21   |                | Tav. 06  |

Data, Luglio 2025

Il Progettista

## **Sommario**

|   |   |
|---|---|
| 1. PREMESSE .....   | 1 |
| 2.a- Tipologia edilizia: .....  | 1 |
| 2.b- Parametri urbanistici: .....                                     | 1 |
| 2.c - Consistenza dimensionale in base ai parametri urbanistici ..... | 2 |
| 2.d- Esposizione della fattibilità dell'intervento.....               | 2 |
| 3. DESCRIZIONE DELLE SOLUZIONI PROGETTATE .....                       | 3 |
| 5. TEMPI NECESSARI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE .....                 | 5 |
| 6. STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA .....                              | 6 |
| 7. QUADRO ECONOMICO .....   | 6 |
| 8. COMPOSIZIONE DEL PROGETTO.....                                     | 7 |