



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE

PROGETTO ESECUTIVO

**REALIZZAZIONE DI AREE ATTREZZATE DI SOSTA TEMPORANEA A
FINI TURISTICI, RISERVATE ESCLUSIVAMENTE ALLA SOSTA
OCCASIONALE DI AUTOCARAVAN E CARAVAN. CUP: 86B23000000002**

Elaborato

RELAZIONE GENERALE

Tavola

d.01

Data: Luglio 2026

Revisione n. 000 del 15/07/2026

Il Progettista

Dott. Ing. Riccardo Chirigu
Via Porto Pino 46, Sant'Anna Arresi SU
P. IVA 03344180926 - C.F. CHRRCR83S10B745A
Ordine Ingegneri Provincia di Cagliari n.7247
mail r.chirigu@gmail.com, riccardo.chirigu@ingpec.eu



Validazione

PROGETTO ESECUTIVO
REALIZZAZIONE DI AREE ATTREZZATE DI SOSTA TEMPORANEA A FINI TURISTICI,
RISERVATE ESCLUSIVAMENTE ALLA SOSTA OCCASIONALE DI AUTOCARAVAN E CARAVAN
CUP: 86B23000000002

RELAZIONE GENERALE

Premessa

L'Amministrazione Comunale ritiene che il territorio Masainese possa rappresentare una delle mete ideali per il fenomeno del turismo itinerante all'aria aperta, si intende quindi opportuno realizzare una piccola area per la sosta temporanea a fini turistici, per sosta occasionale di autocaravan e caravan, in modo da favorire sia politiche di integrazione al reddito tradizionale, sia lo sviluppo di nuove attività che valorizzino le specificità ambientale e culturale del paese.

Esigenze e bisogni da soddisfare

L'area attrezzata dovrà rispettare i requisiti e le prescrizioni progettuali contenute negli artt.21, comma 3, 21.1, comma 2 e 21.2 della L.R. n. 17/2016 e deve avere le seguenti dotazioni minime:

- pozzetto di scarico autopulente o pozzetto di scarico a griglia contornato da cemento, di adeguata proporzione e pendenze, con rubinetto per il lavaggio manuale della superficie;
- erogatore di acqua potabile;
- colonnina automatica per l'erogazione di energia elettrica;
- contenitori per le raccolte differenziate dei rifiuti effettuate nel territorio comunale;
- impianto di videosorveglianza;
- toponomastica della città contenente le informazioni turistiche aggiornate;
- adeguato sistema di illuminazione;
- sistema antincendio;
- almeno una piazzola ogni dieci posti riservata a autocaravan con a bordo passeggeri disabili a ridotta capacità motoria o sensoriale;
- apposita pavimentazione con materiali che garantiscano la massima permeabilità e il
- deflusso delle acque piovane.

L'area dovrà essere progettata in modo da creare il minor impatto ambientale possibile, rispettando la naturalità dei luoghi, rispettando le vigenti disposizioni in materia ambientale e paesaggistica e del vigente piano urbanistico.

Iter Autorizzativo

L'amministrazione comunale di Masainas, in data 03/03/2026 con Determinazione Dirigenziale n.76 del Responsabile Area Tecnica, procedeva ad autorizzare a contrarre e affidava ai sensi del l'art.50 c.1 lett. B) dLgs 36/2023, l'incarico professionale per la stesura del progetto di fattibilità tecnica ed economica, il progetto esecutivo dei lavori, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori di "REALIZZAZIONE DI UN'AREA ATTREZZATA DI SOSTA TEMPORANEA A FINI TURISTICI, RISERVATE ESCLUSIVAMENTE ALLA SOSTA OCCASIONALE DI AUTOCARAVAN E CARAVAN". CUP 86B23000000002.

In data 22/06/2026 veniva trasmesso a mezzo PEC il progetto di fattibilità tecnica ed economica, registrato al protocollo del Comune di Masainas al n.3319 del 23/06/2026, composto dai seguenti documenti:

D.01 - Relazione Generale

D.02 - Analisi dei Prezzi
D.03 - Elenco Prezzi Unitari
D.04 - Incidenza Manodopera
D.05 - Computo Metrico Estimativo
D.06 - Quadro Economico
D.07 – Relazione sui CAM
D.08 – Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
D.09 – Stima dei costi della sicurezza
E.01 - Ubicazione, inquadramento
E.02 - Elaborati Tecnici di Progetto
E.03 - Proposte Alternative
E.04 - Documentazione Fotografica

Con Deliberazione della Giunta Comunale n.45/2026 del 07/07/2026 si approvava il progetto FTE.

Generalità

L'intervento prevede la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta temporanea di autocaravan, comprensiva di piazzole, area carico/scarico reflui, impianti tecnologici e sistemazioni a verde, da realizzarsi in un'area di proprietà comunale che si trova perimetrata dalla Via Roma (S.S. 195), la via di collegamento tra il centro urbano e la frazione di Is Fiascus ed il Cimitero Antico. L'operazione è finanziata con fondi propri dell'ente e fondi Regionali, Contributi RAS previsti dall'art. 21.3 della L.R. 28 luglio 2017 n. 6 e s.m.i..

L'area oggetto di intervento è attualmente configurata come parcheggio pubblico a raso con fondo in terra battuta, privo di opere di urbanizzazione strutturate e caratterizzato da un utilizzo prevalentemente occasionale e non regolamentato. La superficie si presenta con modesta pendenza, assenza di pavimentazioni impermeabili, è presente un sistema di griglie e caditoie per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

L'area risulta priva di dotazioni infrastrutturali specifiche quali impianti di illuminazione, reti tecnologiche e servizi dedicati all'utenza, è comunque rilevabile una chiara organizzazione degli spazi di sosta. La copertura vegetale è ordinata e definita dalla presenza di aiuole e relative bordature realizzate in cordonata di cls, con presenza sporadica di piante e siepi.

Il progetto prevede la riqualificazione funzionale dell'area mediante la sua trasformazione in area attrezzata per la sosta di autocaravan, con introduzione di piazzole delimitate, sistemi di drenaggio sostenibile, impianti tecnologici e servizi dedicati. L'intervento è finalizzato alla valorizzazione dell'area, al miglioramento della fruibilità e alla regolarizzazione delle modalità di utilizzo, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e contenimento del consumo di suolo, privilegiando soluzioni a basso impatto e ad elevata permeabilità.

Sono documenti del progetto esecutivo ai sensi dell'allegato I.7, art.22 del DPR 36/2023:

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti, nonché, ove previsti, degli elaborati relativi alla mitigazione ambientale, alla compensazione ambientale, al ripristino e al miglioramento ambientale;
- d) calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'[art. 100 del d. lgs 9 aprile 2008, n. 81](#);
- g) quadro di incidenza della manodopera;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;

- j) computo metrico estimativo e quadro economico;
- k) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- l) piano particellare di esproprio aggiornato;
- m) relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM);
- n) fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'[all. XVI al d. lgs 81/2008](#)

Per il caso specifico, in accordo con la stazione appaltante, saranno prodotti i seguenti elaborati:

- a. relazione generale
- b. elaborati grafici;
- c. piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- d. piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'[art. 100 del d. lgs 9 aprile 2008, n. 81](#);
- e. quadro di incidenza della manodopera;
- f. elenco Prezzi Unitari
- g. cronoprogramma;
- h. elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- i. computo metrico estimativo e quadro economico;
- j. fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'[all. XVI al d. lgs 81/2008](#)
- k. schema di contratto;
- l. capitolato speciale di appalto;
- m. relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM);

La natura stessa delle lavorazioni oggetto della presente progettazione giustifica la mancata produzione dei restanti elaborati elencati nel codice degli appalti.

Normativa di riferimento

Il presente progetto è stato redatto in conformità con la rilevante normativa ed in particolare:

D.Lgs. 36/2023 *Codice dei contratti pubblici*;

LR 8/2018 *Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture*;

DPR 207/2010 *Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»*, per le parti non abrogate;

DPR 503/1996 *Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici*;

L 221/2015 *Disposizioni in materia ambientale per promuovere misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali*;

DM 17 gennaio 2018 *Norme tecniche per le Costruzioni*.

PUC e documenti collegati del Comune di Masainas

Modalità di realizzazione

Appalto di lavori a corpo con progettazione esecutiva a base di gara.

Progettazione: Il presente progetto esecutivo costituisce il documento finale che regola l'appalto per la realizzazione dell'intervento. Considerata la natura delle opere è necessario, coerentemente con le indicazioni normative, affrontare in questa sede gli aspetti specialistici, ambientali. Si rimanda comunque ogni studio di dettaglio aggiuntivo ed integrativo a quanto qui riportato alla fase di esecuzione dei lavori

Destinazione urbanistica e Identificazione catastale

L'area oggetto di intervento è individuata all'interno dello strumento urbanistico generale del Comune di Masainas in zona omogenea S3 "Aree per Spazi Pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport".

Al Catasto Terreni del Comune di Masainas l'area è individuata come segue:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE COMPLESSIVA MAPPALE (MQ)	SUPERFICIE INTERESSE (MQ)
5	1496	940,00	940,00

Il mappale oggetto di interesse risulta intestato al Comune di Masainas.

Individuazione e descrizione degli interventi

Come già riportato il progetto prevede la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta temporanea di autocaravan, comprensiva di piazzole, area carico/scarico reflui, impianti tecnologici e sistemazioni a verde.

Al fine di garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento, si ritiene opportuno prevedere la suddivisione del progetto in lotti funzionali, ciascuno autonomamente fruibile e realizzabile. Tale impostazione consente di modulare l'attuazione dell'opera in relazione alle risorse disponibili, riducendo l'impatto immediato sul bilancio dell'amministrazione e favorendo una programmazione pluriennale degli investimenti.

La realizzazione per lotti permette inoltre di ottimizzare l'impiego delle risorse pubbliche, consentendo l'avvio prioritario delle componenti essenziali dell'area di sosta camper (quali le piazzole, i servizi minimi e le infrastrutture di base), rinviando a fasi successive l'implementazione di elementi accessori o migliorativi. Tale approccio garantisce comunque la piena funzionalità delle porzioni realizzate, nel rispetto dei requisiti minimi normativi e prestazionali.

Individuazione dei Lotti funzionali:

Lotto 1 (oggetto del presente intervento)

- Realizzazione dei collegamenti alle reti tecnologiche esistenti;
- Realizzazione del Camper Service e delle piazzole di sosta
- Prima dotazione di alcuni servizi minimi, punto singolo di erogazione energia elettrica attraverso colonnina

Lotti di futura realizzazione (eventualmente frazionabili)

- Implementazione dei servizi di erogazione energia elettrica e dotazioni tecnologiche
- Integrazione sistema pagamento POS e gestione telematica dei servizi erogabili
- Integrazione del servizio di accesso controllato attraverso l'installazione di sbarra automatica di accesso
- Implementazione servizio di sorveglianza dell'area attraverso l'installazione di illuminazione integrativa e telecamera.

La scelta di articolare l'intervento in lotti risulta coerente con i principi di efficienza, economicità e buon andamento dell'azione amministrativa, nonché con le disposizioni del Codice dei contratti pubblici, favorendo al contempo una maggiore accessibilità delle procedure di affidamento e una più ampia partecipazione degli operatori economici. Il progetto esecutivo preciserà nel dettaglio dimensioni, materiali, caratteristiche costruttive delle opere previste e ne computerà analiticamente i costi. Si dovranno proporre materiali e scelte esecutive coerenti con il contesto esistente garantendo semplicità, economicità e facilità di manutenzione.

Stima dei costi

La stima del costo dell'intervento è stata effettuata in maniera analitica sulla base di una lista delle lavorazioni con prezzi unitari ricavati dal vigente Prezzario per le opere pubbliche della RAS approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 32/68 del 24/06/2026.

È stata recepita l'indicazione relativa all'applicazione dell'aliquota IVA pari al 10% comunicata dalla stazione appaltante.

Si riporta di seguito il quadro economico risultante, ipotizzando una superficie di intervento descritto.

REALIZZAZIONE DI AREE ATTREZZATE DI SOSTA TEMPORANEA A FINI TURISTICI, RISERVATE ESCLUSIV. ALLA SOSTA OCCASIONALE DI AUTOCARAVAN E CARAVAN CUP: 86B23000000002			
PROGETTO ESECUTIVO			
QUADRO ECONOMICO			
A) LAVORI			
a.1.1	Lavori a misura	€	0,00
a.1.2	Lavori a corpo	€	57 155,23
a.1.3	Lavori in economia	€	0,00
a.1	Totale lavori soggetti a ribasso	€	57 155,23
a.2	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	€	1 150,00
TOTALE LAVORI A)		€	58 305,23
B) SOMME A DISPOSIZIONE			
b.1	lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura (Videosorveglianza)	€	3 230,00
b.2	rilevi, accertamenti e indagini	€	0,00
b.3	allacciamenti ai pubblici servizi (ANAS-ABBANOVA)	€	
b.4	imprevisti	0,89% €	518,04
b.5	acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi	€	0,00
b.6	accantonamento per accordi bonari	2,00% €	1 166,10
b.7	spese tecniche		
b.7.1	progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza	€	4 600,00
b.7.2	relazione geologiche e prove geognostiche	€	0,00
b.7.3	incentivi per funzioni tecniche art. 45 D.Lgs. 36/2023	2% €	1 166,10
b.8	spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione (Supporto al RUP)	€	0,00
b.9	eventuali spese per commissioni aggiudicatrici	€	0,00
b.10	spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche	€	0,00
b.11	spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	€	0,00
b.12	I.V.A., eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge		
b.12.1	INARCASSA su b.7.1	4% €	184,00
b.12.4	IVA su A)	10% €	5 830,52
b.12.5	contributo ANAC	€	0,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE B)		€	16 694,77
IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO A) + B)		€	75 000,00

Si precisa che gli importi relativi alle singole lavorazioni, nonché il totale complessivo dei lavori, risultano variati, rispetto al PFTE, in quanto è stato adottato il nuovo prezzario di riferimento per i Lavori Pubblici, al quale sono stati conseguentemente adeguati gli importi posti a base d'asta.

Viabilità di accesso e riduzione dell'inquinamento

Ai sensi dell'art. 41 del DLgs 36/2023 si attesta che:

- a. la viabilità di accesso al cantiere sarà quella della viabilità ordinaria non essendo presenti particolari criticità per l'avvicinamento e accesso di mezzi anche pesanti all'area;
- b. gli accorgimenti necessari a evitare inquinamenti del suolo, acustici, idrici ed atmosferici saranno contenuti nel Piano di Sicurezza e Coordinamento;
- c. Non sono presenti elementi del patrimonio di interesse artistico e storico.

Verifica e risoluzione delle interferenze

Pur trattandosi di un intervento limitato e circoscritto all'area di interesse. Si dovrà prestare la massima attenzione alla movimentazione dei mezzi, scavi e lavori in genere, in particolare in prossimità del limite dell'area di intervento onde evitare interferenze al traffico veicolare sulle adiacenti strade.

In particolare e sulla base degli schemi planimetrici forniti dal Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale, non risultano presenti sottoservizi nell'area oggetto di intervento.

Fattibilità paesaggistica

L'area oggetto di intervento è esterna al perimetro del centro di antica e prima formazione e del centro matrice del Comune di Masainas.

L'area ricade in area PAI a rischio idraulico elevato.

Il fabbricato ricade all'interno della perimetrazione dell'area di interesse del Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna.

Applicazione dei criteri minimi ambientali

L'art.57 comma 2 del D.lgs. 36/2023 stabilisce che:

"Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti contribuiscono al conseguimento degli obiettivi ambientali previsti dal Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della pubblica amministrazione attraverso l'inserimento, nella documentazione progettuale e di gara, almeno delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi, definiti per specifiche categorie di appalti e concessioni, differenziati, ove tecnicamente opportuno, anche in base al valore dell'appalto o della concessione, con decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica e conformemente, in riferimento all'acquisto di prodotti e servizi nei settori della ristorazione collettiva e fornitura di derrate alimentari, anche a quanto specificamente previsto dall'articolo 130".

Pertanto dovranno essere rispettati i criteri ambientali minimi come riportato nel Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della pubblica amministrazione di cui al D.M. 2022 giugno 23.

Interventi migliorativi

Nel quadro economico del presente Progetto Esecutivo, si evidenzia che eventuali economie derivanti dall'espletamento della procedura di gara potranno essere utilmente reimpiegate per l'esecuzione di interventi migliorativi sotto il profilo tecnico e tecnologico dell'opera, nel rispetto degli obiettivi funzionali e prestazionali del camper service. In particolare, tali risorse potranno essere destinate alla ridefinizione e ottimizzazione delle piazzole di sosta, mediante la rimozione e il successivo riposizionamento delle cordone, al fine di migliorare la fruibilità degli spazi, l'accessibilità e le manovre dei veicoli, nonché l'efficienza complessiva dell'area attrezzata.

Tale impostazione risulta coerente con le disposizioni del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), in quanto il riutilizzo delle economie di gara per interventi migliorativi rientra tra le facoltà della stazione appaltante, purché gli stessi siano riconducibili alle finalità originarie dell'intervento e non comportino modifiche sostanziali dell'oggetto del contratto né alterazioni dell'equilibrio economico dello stesso. Gli eventuali interventi saranno pertanto definiti e attuati nel rispetto dei principi di efficacia, economicità e buon andamento dell'azione amministrativa, nonché delle disposizioni in materia di varianti in corso d'opera, garantendo la piena coerenza con il progetto approvato e con il quadro normativo vigente.

Cronoprogramma dell'intervento

Il cronoprogramma dell'intervento, in via del tutto previsionale può essere schematizzato come segue:

FASE INTERVENTO	DURATA FASE (gg)	DURATA COMPLESSIVA (gg)
Predisposizione del Progetto di fattibilità tecnica ed economica	Completata	0
Predisposizione del Progetto Esecutivo	Compleata	0
Approvazione del Progetto Esecutivo	30	30
Affidamento Lavori	40	70
Stipula del contratto di appalto	35	105
Esecuzione	90	195
Collaudo (regolare esecuzione)	25	220