

## UNIONE COMUNI MARMILLA

*PR Sardegna FESR 2021-2027. Priorità 5 - Sardegna più Sociale e Inclusiva. Azione 5.3.2  
"Potenziamento di servizi sociosanitari e di assistenza a lungo termine anche attraverso il  
sostegno all'accesso a tecnologie innovative e a nuovi modelli di assistenza"  
Interventi volti al miglioramento e alla qualità del servizio offerto, allestimento di nuovi  
spazi nei Centri per la famiglia - Centro per le famiglie - "CPF Ambito Plus Sanluri"  
C.U.P. D94H25000520001*

### PROGETTO ESECUTIVO

Relazione generale

Elaborato

A.01

Data: Aprile 2026

Rev. 00



**Il Committente:**  
Unione Comuni "Marmilla"

**Il RUP:**  
Ing. Valerio Porcu

**Il Progettista:**  
Arch. Gian Luca Cara  
Via Roma n. 144  
09020 - Villamar (VS)  
g.luca.cara@gmail.com

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 1 di 16

1	PREMESSA .....	2
2	CONTESTO TERRITORIALE E RUOLO STRATEGICO DEL CENTRO.....	3
3	INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E VINCOLISTICO .....	3
3.1	Inquadramento territoriale e cartografico.....	3
3.2	Inquadramento urbanistico .....	3
3.3	Inquadramento vincolistico .....	4
3.4	Compatibilità dell'intervento .....	4
4	STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE .....	5
5	OBIETTIVI DELL'INTERVENTO .....	5
6	ARTICOLAZIONE FUNZIONALE DEL PROGETTO.....	6
7	TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI PREVISTI .....	8
7.1	INTERVENTI ESTERNI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO .....	9
7.2	RISANAMENTO E RECUPERO FUNZIONALE DEI CORTILI ESTERNI .....	10
7.3	INTERVENTI SUGLI INFISSI INTERNI ED ESTERNI .....	11
7.4	ADEGUAMENTO DELL'IMPIANTO ELETTRICO .....	11
7.5	RETE DATI E TELEFONIA NELLE AREE FUNZIONALI.....	12
7.6	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE .....	12
7.7	TENDE TECNICHE A DOPPIO RULLO .....	13
7.8	ARREDI E ATTREZZATURE.....	14
8	INTERVENTI PREVISTI AI SENSI DELL'ART. 120, COMMA 1, LETT. A) DEL D.LGS. 36/2023 .....	14
9	QUADRO ECONOMICO DI RIFERIMENTO .....	15
10	CONCLUSIONI .....	16

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 2 di 16

## 1 PREMESSA

La presente Relazione Generale è redatta nell'ambito del Progetto Esecutivo relativo all'intervento denominato Centro per le Famiglie – "CPF Ambito PLUS Sanluri", da realizzarsi nel Comune di Serramanna, presso l'immobile comunale sito in Piazza Gramsci, edificio storico denominato CIVIS (ex scuola elementare).

L'intervento si colloca all'interno del Programma Regionale Sardegna FESR 2021–2027, Priorità P5 – Sardegna più sociale e inclusiva, Obiettivo Specifico OS 4.3, Azione 5.3.2 – Potenziamento di servizi sociosanitari e di assistenza a lungo termine, ed è finalizzato al miglioramento della qualità del servizio offerto e all'allestimento di nuovi spazi nei Centri per la Famiglia.

Il progetto è promosso dall'Unione Comuni Marmilla, in qualità di ente capofila dell'Ambito PLUS di Sanluri, beneficiario del finanziamento regionale, per un importo complessivo pari a € 350.000,00.

A seguito della trasmissione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) e dell'indizione della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14, comma 2, della L. 241/1990, sono stati acquisiti i necessari pareri degli enti competenti.

In particolare:

- la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Cagliari e le Province di Oristano e Sud Sardegna** ha rilasciato **autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004** e contestuale **parere favorevole ai sensi dell'art. 146 del medesimo decreto**, riconoscendo la compatibilità dell'intervento con le esigenze di tutela del bene, in quanto finalizzato alla conservazione, riqualificazione e miglioramento della fruibilità dell'immobile, con prescrizioni relative alle modalità esecutive degli interventi, ai materiali e alle finiture;
- il **Servizio Tutela del Paesaggio della Regione Autonoma della Sardegna** ha espresso **parere favorevole in ordine alla compatibilità paesaggistica dell'intervento**, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, ritenendo le opere coerenti con il contesto storico e paesaggistico di riferimento e conformi alla pianificazione vigente.

I suddetti pareri contengono specifiche prescrizioni che sono state recepite e integrate negli elaborati progettuali, costituendo parte integrante delle scelte progettuali adottate nel presente livello di progettazione.

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 3 di 16

## 2 CONTESTO TERRITORIALE E RUOLO STRATEGICO DEL CENTRO

Il Comune di Serramanna è stato individuato quale sede HUB del Centro per le Famiglie dell'Ambito PLUS Sanluri, a servizio dei cittadini dei 21 Comuni afferenti all'Ambito. Il Centro è operativo dal 2021 e rappresenta un punto di riferimento consolidato per la comunità locale e distrettuale.

La localizzazione dell'intervento risulta strategica per:

- posizione centrale nel tessuto urbano;
- prossimità ai Servizi Sociali comunali e alle principali sedi istituzionali;
- buona accessibilità e collegamento con i servizi di trasporto;
- presenza di un edificio di pregio storico già destinato a funzioni pubbliche e sociali.

L'intervento mira a rafforzare il ruolo del CPF quale **polo territoriale di welfare di comunità**, in linea con il *Modello condiviso di Centro per le Famiglie* definito dal Dipartimento per le Politiche della Famiglia.

## 3 INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E VINCOLISTICO

### 3.1 Inquadramento territoriale e cartografico

L'intervento oggetto del presente Progetto riguarda un immobile di proprietà comunale situato nel Comune di Serramanna (SU), all'interno del centro urbano consolidato. L'edificio è localizzato in **Via Roma s.n.c. / Piazza Gramsci**, in posizione centrale rispetto al tessuto urbano e in prossimità delle principali funzioni pubbliche e istituzionali.

Dal punto di vista cartografico, l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serramanna, identificato al **Foglio 48, Particella 5354, Subalterno 1**, con destinazione catastale **B/4 – Uffici pubblici**, consistenza pari a 1.106 mc e superficie catastale complessiva di 1.132 mq. L'immobile risulta intestato per intero al Comune di Serramanna, che ne detiene la piena proprietà.

L'area di intervento ricade interamente all'interno del perimetro urbanizzato del centro abitato, in un contesto caratterizzato dalla presenza di edifici a prevalente destinazione pubblica e residenziale, servito dalle principali infrastrutture e reti tecnologiche.

### 3.2 Inquadramento urbanistico

L'immobile ricade in zona urbanistica destinata a **servizi e attrezzature pubbliche**, coerente con l'uso in atto e con la funzione prevista dal progetto.

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 4 di 16

La destinazione urbanistica vigente risulta compatibile con l'intervento proposto, che si configura come opera di riqualificazione e adeguamento funzionale di edificio esistente, senza modifica della destinazione d'uso né incremento di carico urbanistico. Non sono previste nuove volumetrie, ampliamenti o variazioni plano-volumetriche.

L'intervento risulta pertanto conforme agli strumenti urbanistici vigenti e non richiede varianti urbanistiche.

### 3.3 Inquadramento vincolistico

Dall'analisi della documentazione urbanistica, catastale e del contesto insediativo emerge che l'edificio oggetto di intervento è **sottoposto a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004)**, in quanto bene di interesse culturale appartenente al patrimonio pubblico.

Il vincolo comporta l'assoggettamento dell'immobile alle disposizioni di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e la necessità di acquisire le **autorizzazioni e i pareri della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio**, secondo le procedure previste dalla normativa vigente.

Il progetto è stato impostato nel rispetto del quadro vincolistico esistente, prevedendo esclusivamente **interventi di natura interna, non strutturale e reversibile**, tali da non alterare i caratteri architettonici, storici e testimoniale dell'edificio, né il suo inserimento nel contesto urbano.

Non risultano vincoli espropriativi o preordinati all'esproprio, essendo l'immobile di piena proprietà comunale. Le limitazioni derivanti dal vincolo culturale non precludono la realizzazione dell'intervento, ma ne orientano le modalità attuative verso soluzioni compatibili con la tutela del bene.

### 3.4 Compatibilità dell'intervento

Alla luce dell'inquadramento cartografico, urbanistico e vincolistico effettuato, l'intervento di riqualificazione del **Centro per le Famiglie di Serramanna** risulta pienamente compatibile con:

- la pianificazione urbanistica vigente;
- la destinazione catastale e funzionale dell'immobile;
- i vincoli eventualmente presenti sul contesto edilizio;
- le finalità pubbliche e sociali perseguite dall'Amministrazione.

L'opera si configura come intervento di valorizzazione del patrimonio pubblico esistente e di potenziamento dei servizi alla persona, in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e con le strategie di sviluppo sociale e inclusivo dell'Ambito PLUS Sanluri.

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 5 di 16

#### 4 STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

Il Centro per le Famiglie è attualmente collocato al piano primo dell'edificio comunale denominato *CIVIS* e occupa una porzione degli spazi esistenti articolata in una sala di dimensioni contenute destinata ai colloqui riservati, una sala di maggiori dimensioni a uso polivalente, un lungo corridoio di collegamento attualmente sottoutilizzato e un servizio igienico a uso promiscuo.

L'edificio risulta dotato di certificazione di agibilità; tuttavia, lo stato attuale degli ambienti presenta **diverse criticità sotto il profilo funzionale, impiantistico e prestazionale**, che ne limitano l'efficacia rispetto alle attività previste per il Centro. In particolare, gli spazi risultano poco flessibili e non pienamente adeguati a ospitare funzioni diversificate in modo contemporaneo, mentre il corridoio, per caratteristiche dimensionali e distributive, non è attualmente valorizzato come spazio di relazione o di attesa.

Dal punto di vista impiantistico, le dotazioni esistenti risultano in parte obsolete e non pienamente rispondenti alle esigenze di comfort e di efficienza energetica richieste da un servizio a uso continuativo. Si riscontrano inoltre carenze in termini di comfort termo-igrometrico, legate a un controllo non ottimale delle temperature e dell'illuminazione naturale, nonché alla mancanza di sistemi efficaci di schermatura solare.

Sono inoltre presenti **limitazioni in termini di fruibilità degli spazi** e una generale insufficienza della qualità architettonica e percettiva degli ambienti, che risultano poco accoglienti e non pienamente coerenti con le finalità sociali e relazionali del servizio. Tali criticità rendono necessario un intervento di riqualificazione mirato, volto a migliorare la funzionalità degli spazi, la qualità ambientale e il comfort complessivo dell'edificio, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche esistenti.

#### 5 OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento di riqualificazione del Centro per le Famiglie è finalizzato a conferire alla struttura una **chiara identità fisica e funzionale**, rendendola pienamente riconoscibile come luogo dedicato ai servizi di supporto, accompagnamento e promozione del benessere delle famiglie. In tale prospettiva, il progetto mira ad ampliare e razionalizzare gli spazi a disposizione del Centro, superando le attuali criticità distributive e funzionali e garantendo una migliore organizzazione delle attività previste.

Particolare attenzione è posta al **miglioramento del comfort ambientale e della qualità architettonica degli ambienti**, attraverso soluzioni progettuali capaci di creare spazi accoglienti, luminosi e adeguati alle diverse modalità d'uso. Gli ambienti sono concepiti per essere **sicuri, inclusivi e flessibili**, in modo da

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 6 di 16

rispondere alle esigenze di utenti di tutte le fasce d'età, con specifico riferimento a bambini, famiglie e persone in condizioni di fragilità.

L'intervento persegue inoltre l'obiettivo di **adeguare l'immobile alle normative regionali vigenti in materia di strutture sociali**, assicurando il rispetto dei requisiti funzionali, igienico-sanitari e di sicurezza richiesti. Contestualmente, è previsto il potenziamento delle dotazioni impiantistiche, tecnologiche e di arredo, al fine di supportare in modo efficace le attività del Centro e garantire elevati standard di qualità del servizio. Infine, il progetto intende favorire la **partecipazione attiva delle famiglie** e la costruzione di **reti di comunità**, promuovendo il Centro per le Famiglie come luogo di incontro, relazione e integrazione sociale, capace di rafforzare il welfare territoriale e il senso di appartenenza alla comunità locale.

## 6 ARTICOLAZIONE FUNZIONALE DEL PROGETTO

Il progetto prevede l'organizzazione del **Centro per le Famiglie** in sei aree funzionali distinte, corrispondenti alle principali attività previste all'interno della struttura.

La distribuzione degli spazi è stata definita con l'obiettivo di garantire una chiara organizzazione delle funzioni, adeguati livelli di privacy per le attività di consulenza e colloquio e la massima flessibilità d'uso degli ambienti destinati alle attività collettive.

### Area CPF 1 – Accoglienza e orientamento

L'area di ingresso del Centro è organizzata come **spazio di accoglienza e primo contatto con l'utenza**. Il corridoio centrale viene razionalizzato mediante l'inserimento di **strutture leggere e pannellature mobili**, che consentono di delimitare e organizzare gli spazi senza interventi invasivi sulle murature esistenti.

All'interno di quest'area sono previsti:

- uno **spazio accoglienza e attesa**, arredato in modo confortevole e attrezzato anche per la presenza di bambini;
- uno **sportello informativo e di orientamento**, destinato alle attività di front-office e al primo contatto con le famiglie, organizzato in modo da garantire adeguate condizioni di riservatezza.

### Area CPF 2 – Spazio colloqui riservati

In una sala di circa **14,40 mq** è previsto l'allestimento di uno **spazio dedicato ai colloqui individuali, di coppia e familiari**.

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 7 di 16

L'ambiente sarà dotato di arredi e attrezzature idonei a garantire condizioni di **riservatezza, comfort e qualità relazionale**, elementi fondamentali per lo svolgimento delle attività di consulenza e supporto alle famiglie.

La configurazione dello spazio privilegia un'atmosfera accogliente e non istituzionale, attraverso l'utilizzo di arredi funzionali e soluzioni che favoriscano il dialogo e l'interazione tra operatori e utenti.

### **Area CPF 3 – Spazio neutro e riunioni d'équipe**

Una sala di circa **55,15 mq** viene destinata a funzioni multiple mediante l'impiego di **soluzioni modulari e pareti mobili**, che consentono di adattare lo spazio alle diverse esigenze operative del Centro.

L'area potrà ospitare:

- lo **spazio neutro** per incontri protetti tra minori e genitori, in un ambiente controllato e adeguatamente attrezzato;
- uno **spazio per le riunioni dell'équipe multiprofessionale**, dotato di arredi per il lavoro di gruppo, connessione dati e strumenti audiovisivi utili allo svolgimento delle attività di coordinamento.

La configurazione modulare consente di riconfigurare rapidamente l'ambiente in base alle necessità operative.

### **Area CPF 4 – Sala polivalente**

La **sala polivalente**, di circa **53,58 mq**, è destinata allo svolgimento di attività collettive e iniziative rivolte alla comunità.

Lo spazio sarà utilizzato per:

- attività laboratoriali e formative;
- incontri pubblici e gruppi di lavoro;
- iniziative di socializzazione e momenti di confronto tra famiglie.

La presenza di **pannelli mobili** consente la suddivisione dello spazio in sotto-ambienti, permettendo lo svolgimento simultaneo di attività diverse.

L'ambiente sarà inoltre dotato di **attrezzature tecnologiche per videoproiezioni e presentazioni**, a supporto delle attività formative e divulgative.

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 8 di 16

### Area CPF 5 – Servizi igienici

L'intervento prevede la **rifunzionalizzazione dei servizi igienici esistenti**, attualmente articolati in tre distinti locali, attraverso una riorganizzazione funzionale che consenta di rispondere alle esigenze dell'utenza e del personale **senza modificare l'attuale distribuzione interna**, in considerazione del vincolo architettonico cui l'edificio è sottoposto.

In particolare:

- **due servizi igienici**, compreso quello accessibile a persone con disabilità, saranno destinati all'uso del pubblico;
- **un terzo servizio igienico** sarà riservato al personale, con accesso controllato tramite chiave.

L'**antibagno esistente** viene mantenuto come spazio comune di distribuzione, soluzione che consente di limitare gli interventi sulle murature e di preservare la configurazione originaria degli ambienti.

All'interno dell'antibagno è inoltre prevista l'installazione di **un fasciatoio per il cambio pannolini**, a servizio delle famiglie con bambini piccoli, in posizione facilmente accessibile e coerente con le finalità sociali del Centro.

La scelta progettuale consente inoltre di **preservare l'apporto di illuminazione naturale** garantito dalla finestra presente nell'antibagno, evitando la realizzazione di nuovi divisori che avrebbero comportato un peggioramento delle condizioni di illuminazione e comfort degli spazi.

### Area CPF 6 – Spazi esterni

Il progetto prevede la **valorizzazione del cortile interno al piano terra**, destinato a ospitare attività all'aperto, eventi e momenti di socializzazione rivolti alle famiglie.

Gli spazi esterni saranno attrezzati con **arredi e strutture leggere per attività ludiche e ricreative**, con l'obiettivo di creare un ambiente accogliente e fruibile anche per iniziative collettive, laboratori all'aperto e momenti di aggregazione.

## 7 TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Il progetto prevede un insieme coordinato di interventi finalizzati **alla riqualificazione funzionale e qualitativa dell'edificio**, articolati nelle seguenti principali categorie: opere edilizie, impiantistiche,

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 9 di 16

interventi su serramenti e infissi, installazione di tende tecniche, allestimenti e arredi, nonché sistemazione degli spazi esterni pertinenziali.

Le opere edilizie riguardano interventi di manutenzione straordinaria sia all'interno che all'esterno dell'edificio, necessari per il ripristino delle condizioni di sicurezza, funzionalità e decoro. Gli interventi impiantistici comprendono l'adeguamento e il potenziamento degli impianti elettrici, di illuminazione, di climatizzazione e della rete dati, in coerenza con le nuove esigenze d'uso degli spazi.

Sono inoltre previsti interventi specifici su serramenti e infissi, l'installazione di tende tecniche per il controllo dell'illuminazione naturale, nonché la fornitura di arredi e attrezzature, sia fissi che mobili, concepiti secondo criteri di modularità e flessibilità. Completano il quadro degli interventi le opere di sistemazione e risanamento dei cortili esterni.

Tutti gli interventi sono progettati nel rispetto dei **Criteri Ambientali Minimi (CAM)** e dei principi di sostenibilità ambientale, durabilità dei materiali e facilità di manutenzione.

## 7.1 INTERVENTI ESTERNI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO

Sono previsti una serie di interventi puntuali di **manutenzione straordinaria e risanamento** delle superfici esterne dell'edificio, finalizzati al ripristino delle condizioni di sicurezza, durabilità e decoro delle parti maggiormente esposte agli agenti atmosferici. Le opere riguardano in particolare **la copertura, gli elementi aggettanti in calcestruzzo e alcune porzioni di muratura esterna** che presentano fenomeni di degrado superficiale.

È prevista la pulizia dei canali di gronda e del manto di copertura, con rimozione di depositi, materiali accumulati e vegetazione spontanea, nonché la riparazione puntuale del manto di copertura mediante sostituzione o riposizionamento degli elementi danneggiati, al fine di ripristinare la corretta funzionalità del sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

Sono inoltre previsti interventi di risanamento localizzato del calcestruzzo sui cornicioni prospicienti il cortile e sulle copertine in calcestruzzo presenti sul muro perimetrale, mediante rimozione delle parti ammalorate, trattamento delle armature eventualmente esposte e successiva ricostruzione delle superfici con malte idonee da ripristino.

In prossimità dell'ingresso al piano primo è prevista la spicconatura dell'intonaco degradato su una porzione di parete esterna, con successiva realizzazione di nuovo intonaco compatibile con le caratteristiche materiche esistenti. Sulla rampa di ingresso è prevista la rimozione dello strato superficiale

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 10 di 16

di finitura deteriorato e la successiva rasatura delle superfici mediante applicazione di malta premiscelata idonea per esterni. Analogo intervento di rasatura è previsto su alcune porzioni di pareti esterne prospicienti il cortile.

A completamento degli interventi di ripristino delle superfici intonacate è prevista la tinteggiatura esterna delle aree interessate, comprendente la rampa di ingresso, le porzioni di pareti esterne lato cortile e le superfici murarie in prossimità dell'ingresso al piano primo, mediante applicazione di pittura per esterni idonea a garantire adeguata protezione dagli agenti atmosferici e uniformità cromatica delle superfici.

Gli interventi descritti si configurano come **opere di manutenzione e restauro leggero**, eseguite nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e finalizzate a garantire il mantenimento nel tempo delle prestazioni funzionali e dell'aspetto estetico delle superfici esterne.

## 7.2 RISANAMENTO E RECUPERO FUNZIONALE DEI CORTILI ESTERNI

Il progetto comprende il **risanamento e il recupero funzionale dei due cortili esterni pertinenziali all'edificio**, attualmente in condizioni di degrado e interessati dalla presenza diffusa di vegetazione infestante, guano di volatili e rifiuti eterogenei. Gli interventi sono finalizzati al ripristino delle condizioni di sicurezza, igiene e decoro, nonché alla restituzione di spazi esterni pienamente fruibili e idonei allo svolgimento delle attività del Centro.

Le opere comprendono il diserbo delle superfici cortilizie mediante interventi meccanici e/o trattamenti chimici mirati, la **rimozione della vegetazione infestante e la potatura di contenimento delle essenze arboree presenti**, eseguita con attrezzature professionali e utilizzo di piattaforma aerea ove necessario. È prevista la pulizia straordinaria delle aree, comprensiva della **rimozione meccanica del guano di volatili**, la disinfezione preliminare e la successiva sanificazione delle superfici trattate, nonché la raccolta dei rifiuti e dei materiali accumulati nel tempo.

Al fine di prevenire il ripetersi dei fenomeni di nidificazione e accumulo di guano, è prevista inoltre la **fornitura e posa in opera di sistemi di dissuasione antivolatili**, costituiti da rete antipiccione con telaio in acciaio e da dissuasori meccanici a spillo in acciaio inox, installati nei punti maggiormente esposti.

Tutti i materiali di risulta, inclusi i rifiuti vegetali e il guano classificato secondo normativa ambientale vigente, saranno confezionati, trasportati e conferiti presso impianti autorizzati, nel rispetto delle disposizioni di legge.

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 11 di 16

Gli interventi si configurano come opere di manutenzione straordinaria e riqualificazione leggera, non invasive e compatibili con le caratteristiche storiche e architettoniche dell'immobile. La sistemazione dei cortili contribuisce al miglioramento complessivo della qualità dell'intervento, garantendo condizioni adeguate di sicurezza, igiene e durabilità nel tempo.

### 7.3 INTERVENTI SUGLI INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Gli interventi previsti sugli infissi dell'edificio sono finalizzati alla **conservazione del patrimonio esistente**, al ripristino della piena funzionalità dei serramenti e al miglioramento delle prestazioni complessive, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile e del contesto storico in cui esso è inserito.

In particolare, il progetto prevede il **restauro e il risanamento degli infissi esterni in legno esistenti**, mediante la rimozione delle parti ammalorate, la ricostruzione delle porzioni degradate, la carteggiatura delle superfici e l'esecuzione di un ciclo completo di verniciatura protettiva all'acqua, articolato in una mano di isolante, una di fondo e due di finitura. Tali interventi consentono di garantire una maggiore durabilità degli elementi, una migliore protezione dagli agenti atmosferici e un adeguato risultato estetico.

Per rispondere alle esigenze funzionali legate alla rifunionalizzazione degli spazi interni, è inoltre prevista la **fornitura e posa di un nuovo infisso interno in legno**, realizzato su misura, coerente per materiali, finiture e disegno con quelli esistenti, e dotato di adeguata ferramenta di sicurezza e dispositivi antipanico.

Le lavorazioni saranno eseguite con particolare attenzione alla tutela delle murature esistenti e alla reversibilità degli interventi, assicurando il miglioramento delle condizioni di comfort, sicurezza e fruibilità degli ambienti.

### 7.4 ADEGUAMENTO DELL'IMPIANTO ELETTRICO

Tra gli interventi impiantistici è previsto il rifacimento e l'adeguamento dell'impianto elettrico esistente al fine di garantire sicurezza, funzionalità e conformità normativa in relazione ai nuovi carichi previsti e alla riorganizzazione funzionale degli ambienti.

L'intervento è stato sviluppato nel rispetto dei vincoli propri dell'edificio storico, privilegiando il riutilizzo dei corrugati e dei percorsi impiantistici esistenti e limitando al minimo le opere murarie e l'impatto visivo delle nuove installazioni.

È prevista la **riorganizzazione del quadro generale e dei sottoquadri di distribuzione**, il ridimensionamento delle dorsali compatibilmente con i limiti di posa esistenti, la ripartizione equilibrata dei carichi sulle tre

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 12 di 16

fasi, nonché l'installazione di protezioni dedicate per ciascuna linea al fine di migliorare selettività, continuità di servizio e manutenibilità dell'impianto.

Il sistema di comunicazione esistente sarà sostituito con un nuovo impianto videocitofonico, realizzato nel rispetto della separazione tra circuiti in bassa tensione e circuiti a 230 V, eliminando le criticità riscontrate nello stato di fatto.

Nel complesso, le soluzioni adottate garantiscono l'adeguamento ai nuovi fabbisogni energetici, il miglioramento dei livelli di sicurezza e una configurazione impiantistica coerente con i vincoli architettonici e distributivi dell'immobile.

## 7.5 RETE DATI E TELEFONIA NELLE AREE FUNZIONALI

Al fine di limitare al minimo l'impatto sull'edificio storico vincolato, il progetto prevede la realizzazione di un sistema integrato di rete dati e telefonia basato prevalentemente su **tecnologia wireless**. L'infrastruttura principale sarà concentrata nel sottotetto, area non visibile, dove verranno predisposti i passaggi dei cavi di servizio.

Da tale punto verranno installati access point Wi-Fi in corrispondenza degli uffici, in modo da garantire una copertura adeguata dei locali senza la necessità di realizzare tracce o canalizzazioni sulle murature storiche. I computer degli uffici saranno collegati alla rete tramite Wi-Fi, mentre la telefonia sarà gestita mediante un **centralino virtuale**, in grado di supportare sia le comunicazioni interne sia le chiamate verso l'esterno, utilizzando normali telefoni da scrivania.

È inoltre prevista la realizzazione di una rete Wi-Fi dedicata agli ospiti, separata dalla rete degli uffici, al fine di garantire l'accesso a Internet senza interferire con le attività lavorative né compromettere la sicurezza dei dati. La soluzione adottata consente di ottenere un impianto moderno, flessibile e facilmente implementabile nel tempo, riducendo al minimo l'impatto sull'edificio e assicurando la piena reversibilità degli interventi.

## 7.6 IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

L'intervento prevede la **completa revisione della soluzione impiantistica** originariamente prevista nel Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE), in recepimento delle prescrizioni formulate dalla

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 13 di 16

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, che prevedono di evitare la realizzazione di fori passanti sui prospetti principali dell'edificio per la presa ed espulsione dell'aria degli impianti di climatizzazione.

In accordo con il Funzionario Responsabile di Zona, è stata pertanto adottata una soluzione impiantistica alternativa basata su un **sistema di climatizzazione a volume di refrigerante variabile (VRV)**, che consente la climatizzazione degli ambienti interni mediante unità interne collegate a una o più unità esterne centralizzate.

L'unità esterna sarà posizionata nel cortile interno dell'edificio, in area individuata come CPF6, in posizione tale da minimizzare l'impatto visivo e garantire al contempo adeguate condizioni di funzionamento e manutenzione.

La distribuzione delle linee frigorifere, delle tubazioni di scarico condensa e delle linee di alimentazione elettrica sarà realizzata prevalentemente all'interno del controsoffitto del piano terra, limitando al minimo gli interventi invasivi sulle strutture esistenti e preservando l'integrità delle murature storiche.

Tale soluzione consente di eliminare la necessità di nuovi carotaggi sui prospetti esterni dell'edificio, garantendo il rispetto dei vincoli di tutela architettonica e paesaggistica, nonché una migliore integrazione dell'impianto nel contesto edilizio esistente.

Le lavorazioni comprenderanno la rimozione delle eventuali unità esistenti, la fornitura e posa in opera delle nuove apparecchiature, la realizzazione delle reti di distribuzione, i collegamenti elettrici, nonché le operazioni di collaudo e messa in esercizio dell'impianto, nel rispetto della normativa vigente e delle indicazioni dei produttori.

L'intervento è finalizzato al miglioramento del comfort termo-igrometrico degli ambienti interni, all'ottimizzazione delle prestazioni energetiche e alla razionalizzazione complessiva del sistema impiantistico, assicurando al contempo la compatibilità con i vincoli di tutela dell'immobile.

## 7.7 TENDE TECNICHE A DOPPIO RULLO

Nelle aree CPF 3 e CPF 4, destinate ad attività polifunzionali, è prevista l'installazione di **tende tecniche interne a doppio rullo** in corrispondenza delle aperture finestrate degli ambienti. L'intervento è finalizzato a garantire un efficace controllo dell'illuminazione naturale e del comfort visivo, in relazione alle diverse modalità di utilizzo degli spazi.

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 14 di 16

La soluzione adottata consente di integrare, all'interno di un unico sistema, un **telo oscurante** e un **telo filtrante**, permettendo una gestione flessibile della luce: l'oscuramento completo per attività quali videoproiezioni, incontri e laboratori, e una schermatura solare diffusa nelle condizioni di utilizzo ordinario. I tessuti previsti sono di tipo tecnico, ignifughi e conformi alle normative vigenti, idonei per ambienti ad uso collettivo e caratterizzati da adeguata durabilità e facilità di manutenzione. L'installazione delle tende avverrà con modalità non invasive, compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e tali da garantire la reversibilità dell'intervento. La soluzione contribuisce al miglioramento del comfort ambientale e alla flessibilità d'uso degli spazi interni del Centro per le Famiglie.

## 7.8 ARREDI E ATTREZZATURE

Al fine di assicurare la piena funzionalità degli ambienti, il progetto comprende la fornitura e l'installazione di arredi e attrezzature adeguati alle diverse attività previste all'interno della struttura. Le soluzioni individuate sono state selezionate con l'obiettivo di **garantire flessibilità d'uso degli spazi**, comfort per gli utenti e un'**organizzazione funzionale delle diverse aree operative**. In particolare, gli ambienti saranno dotati di sedute ergonomiche per operatori e utenti, tavoli multifunzione per attività individuali e di gruppo, armadi e sistemi di contenimento per l'archiviazione e l'organizzazione dei materiali, nonché elementi divisori fonoassorbenti utili alla modulazione degli spazi e alla creazione di aree con maggiore privacy. Sono inoltre previsti **arredi morbidi e informali per le zone di attesa e socializzazione**, quali pouf e sedute modulari, oltre a specifici elementi ludico-educativi e arredi dedicati ai bambini, **finalizzati a rendere gli spazi accoglienti e adatti alle attività rivolte alle famiglie**. Completano la dotazione pannelli comunicativi, elementi per l'allestimento delle aree di accoglienza e arredi accessori che consentono una gestione funzionale e versatile delle diverse aree operative del centro.

## 8 INTERVENTI PREVISTI AI SENSI DELL'ART. 120, COMMA 1, LETT. A) DEL D.LGS. 36/2023

Le risorse economiche attualmente disponibili non risultano sufficienti a consentire l'esecuzione integrale di tutte le lavorazioni ritenute utili al completo potenziamento dell'intervento.

Si riporta pertanto un elenco indicativo di **interventi complementari e migliorativi**, che potranno essere realizzati in presenza di eventuali economie derivanti dall'esito della gara d'appalto o mediante l'ottenimento di ulteriori finanziamenti, ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. a) del **D.Lgs. 36/2023**:

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 15 di 16

- **Fornitura e installazione di n. 8 motorizzazioni per tende a rullo**, mediante motore elettrico tubolare radio, idoneo al peso e alle dimensioni del telo, completo di ricevitore radio integrato o centralina compatibile, integrazione nel tubo avvolgitore, regolazione dei finecorsa e collaudo del corretto funzionamento.
- **Fornitura e installazione di n. 2 telecomandi multicanale e centralina di comando**, per la gestione delle tende a rullo motorizzate, comprensiva di configurazione, programmazione e collaudo del sistema.
- **Adeguamento dell’impianto elettrico per l’alimentazione delle tende oscuranti motorizzate**, mediante realizzazione delle linee elettriche di alimentazione e comando a servizio di n. 8 motori elettrici, comprensivo di cavi, canalizzazioni, componenti elettrici e ogni altro onere necessario per dare l’opera completa e funzionante a regola d’arte;
- **Fornitura e installazione di n. 2 videoproiettori** a tecnologia 3LCD, marca Epson modello EB-W51 o equivalente, risoluzione WXGA (1280×800), luminosità non inferiore a 4.000 ANSI lumen, rapporto di contrasto minimo 16.000:1, completi di accessori e idonei per ambienti ad uso collettivo e attività di videoproiezione.
- **Fornitura e posa in opera di impianto videocitofonico**, comprensivo di posto interno da parete con monitor piatto da 4”, pulsantiera esterna e componentistica completa (alimentatore, cablaggi, accessori), nonché configurazione e collaudo finale del sistema.

## 9 QUADRO ECONOMICO DI RIFERIMENTO

L’importo complessivo dell’intervento è pari a € 350.000,00, comprensivo di lavori, forniture, servizi tecnici, oneri per la sicurezza, IVA, imprevisti e incentivi per funzioni tecniche, come dettagliato nell’elaborato “C01\_Quadro Economico”.

Le lavorazioni sono state computate utilizzando il prezziario della Regione Sardegna edizione 2024. Per le categorie di lavoro non previste in tale prezziario, sono stati definiti una serie di N.P. sulla base di costi di mercato già impiegati in precedenti ed analoghe lavorazioni, e dove possibile utilizzando il prezziario DEI. È stato previsto anche un importo per imprevisti, in conformità di quanto previsto dalla normativa vigente, per far fronte ad esigenze ed opere non prevedibili dall’attuale quadro conoscitivo.

Committente: Unione Comuni Marmilla	File name	A.01_Relazione Generale	Rev. 00
Titolo: Relazione Generale	Date	14/04/2026	Pagina 16 di 16

## 10 CONCLUSIONI

Il Progetto di Esecutivo del Centro per le Famiglie di Serramanna rappresenta un intervento strategico per il rafforzamento dei servizi sociali territoriali e per la promozione di un modello di welfare inclusivo, partecipato e orientato alla comunità.

L'intervento consentirà di disporre di spazi adeguati, flessibili e riconoscibili, capaci di rispondere ai bisogni delle famiglie e di valorizzare il ruolo del Centro quale presidio sociale di prossimità a scala distrettuale.

Data – 14/04/2026

Il Progettista  
Arch. Gian Luca Cara