



Provincia
di Ancona

SETTORE III

Area Edilizia

Strada di Passo Varano, 19/a
60131 ANCONA

**LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA PALAZZINA
SERVIZI ADIACENTE ALL'IMPIANTO SPORTIVO OUTDOOR DEL LICEO
"DA VINCI" DI JESI**

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE [D.I.P.]

Art. 3 Allegato I.7 al D.Lgs. n° 36 del 31 marzo 2023 e ss.mm.ii.

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO

Dott. Ing. Alessandra Vallasciani

ALESSANDRA
VALLASCIANI
18.09.2026
09:28:59
GMT+02:00



SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	3
2.	STATO DEI LUOGHI.....	4
3.	OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE, ESIGENZE DA SODDISFARE E REQUISITI TECNICI DELL'INTERVENTO	6
3.1	OBIETTIVI DA PERSEGUIRE ED ESIGENZE DA SODDISFARE	6
3.2	VINCOLI DI LEGGE	6
3.3	REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE.....	7
4.	PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO	8
4.1	FASI E LIVELLI DI PROGETTAZIONE.....	8
4.2	ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DA REDIGERE	8
4.3	PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE DEL SERVIZIO	8
5.	LIMITI ECONOMICI DA RISPETTARE E COPERTURE FINANZIARIE.....	9
6.	CRONOPROGRAMMA	11
7.	SISTEMA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E INDICAZIONE DELLA PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE	11
8.	INDICAZIONE DEL CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI	12
9.	TIPOLOGIA DI CONTRATTO INDIVIDUATA PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	12
10.	SPECIFICHE TECNICHE CONTENUTE NEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM) E MODELLAZIONE INFORMATIVA.....	12

1. PREMESSA

La sede del Liceo Scientifico “Da Vinci” di Jesi è dotata di un impianto sportivo all’aperto che comprende piste di atletica, per il salto in alto e per il salto in lungo, campo da basket, campo da beach volley, campo da calcio a cinque e area per il lancio del peso.

L’impianto è stato oggetto di un recente intervento di riqualificazione, finanziato nell’ambito del Next GenerationEU – Missione M4C1I3.3.

Prima dell’intervento di riqualificazione, l’area era aperta e liberamente fruibile dalla popolazione, in orario extrascolastico. Con l’intervento è stata realizzata una recinzione con lo scopo di salvaguardare le nuove pavimentazioni sportive inibendone l’uso incondizionato.

Ravvisata l’opportunità di rendere fruibile la struttura in maniera regolamentata al di fuori dell’orario scolastico a società sportive e cittadini accreditati, è stata stipulata la Convenzione Rep. n. 1432 del 9/07/2026 tra la Provincia, proprietaria dell’impianto, ed il Comune di Jesi, per l’utilizzo *provvisorio* dell’area sportiva.

Adiacente all’area sportiva è presente una Palazzina servizi/spogliatoi, di proprietà del Comune di Jesi, non più fruibile e da anni in stato di abbandono. A seguito del recupero dell’impianto outdoor e della regolamentazione del suo utilizzo, anche extrascolastico, diventa ora necessario ripristinare la funzionalità di questa struttura.

Poco distante è anche presente il vecchio Palazzo della Scherma, di proprietà comunale, che la Provincia utilizza in orario mattutino per le attività di educazione fisica dello stesso Liceo Scientifico “Da Vinci”, corrispondendo al Comune il costo orario di utilizzo.



Individuazione delle varie strutture

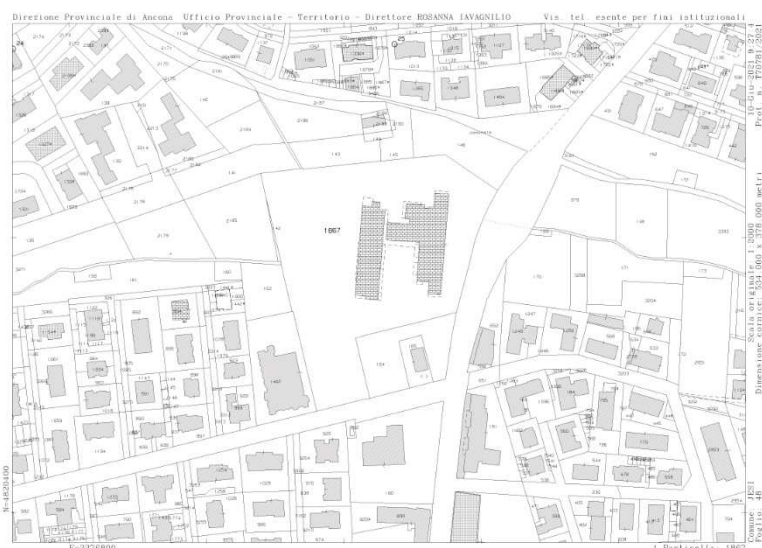
È intenzione delle due amministrazioni stipulare un accordo che regolamenti l'utilizzo e la gestione di tutte le strutture sopra indicate, prevedendo anche il recupero della Palazzina servizi. Nell'ambito di tale accordo sarà affidata alla Provincia la realizzazione dell'intervento di recupero della Palazzina servizi, dalla progettazione all'esecuzione, fino alla sua rimessa in funzione.

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione (di seguito denominato D.I.P.) è relativo all'intervento di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA PALAZZINA SERVIZI.

Esso riporta le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati necessari per la definizione di ogni livello della progettazione, così come disciplinato dal combinato disposto dell'art. 41 e dell'Allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii..

2. STATO DEI LUOGHI

L'edificio, di proprietà comunale, non risulta accatastato ma insiste sull'area di proprietà comunale individuata al Catasto del Comune di Jesi Foglio 48 Particella 162, via Martin Luther King.



Mappa catastale dell'area

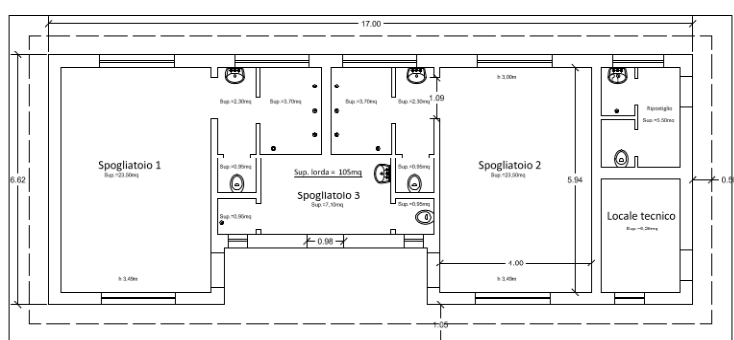
La palazzina servizi è un edificio con una superficie lorda di circa 105 mq. e superficie coperta di circa 140 mq, che si sviluppa al solo piano terra.

L'edificio in cemento armato con copertura piana risulta abbandonato da anni e quindi in pessimo stato manutentivo.



Vista esterna dell'edificio

La palazzina è composta da due spogliatoi principali (maschi/ femmine o due diverse squadre), da uno spogliatoio più piccolo (professore/arbitro), da un locale tecnico (centrale termica) e da un ripostiglio.



Planimetria

3. OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE, ESIGENZE DA SODDISFARE E REQUISITI TECNICI DELL'INTERVENTO

3.1 Obiettivi da perseguire ed esigenze da soddisfare

L'intervento viene realizzato al fine di dotare il rinnovato impianto sportivo outdoor dei relativi spogliatoi.

A tal fine dovranno essere realizzati interventi di manutenzione straordinaria di natura edilizia ed impiantistica.

3.2 Vincoli di Legge

Nella progettazione e nella realizzazione dell'opera si dovrà inoltre tener conto dei vincoli comunitari, nazionali, regionali e comunali vigenti sul territorio interessato dai lavori.

Nel P.R.G. vigente (versione digitale - aggiornata alla Variante approvata con D.C.C. n. 64 del 30/04/2026) l'edificio si trova in Zona S1 (= zona F) – destinazione d'uso S1.1s – servizi di pubblico interesse di livello locale – Servizi sportivi. Gli interventi sono disciplinati dall'art. 63 delle NTA.

	Presente	Assente
Regime Vincolistico:		
Vincolo ambientale e paesaggistico del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, Titolo II		X
Vincolo archeologico – decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, parte I e II		X
Vincolo parco		X
Vincolo idrogeologico		X
Vincolo aeroportuale		X
Servitù militari di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898		X
Vincolo da Elettrodotti		X
Vincolo da Usi Civici		X
Vincolo Protezione Telecomunicazioni		X
Fasce di rispetto:		
Cimiteriale		X
Stradale		X
Autostradale		X
Ferroviaria		X
Pozzi		X
Limiti dovuti alle disposizioni in materia di inquinamento acustico:		
Impatto acustico ambientale ai sensi della legge 26 ottobre 1995, n. 447		X
Valutazione previsionale del clima acustico ai sensi della legge 26 ottobre 1995, n. 447		X



Stralcio P.R.G. Comune di Jesi

L'opera in questione non prevede impatti sulle componenti ambientali, in quanto trattasi di manutenzione straordinaria di un manufatto esistente (art. 3 lett. b D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.).

3.3 Regole e norme tecniche da rispettare

L'intervento dovrà essere realizzato nel pieno rispetto della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia di Lavori Pubblici, Ambiente e Sicurezza, regolamenti e norme tecniche di attuazione degli strumenti comunali, nonché i regolamenti della Stazione Appaltante.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si richiamano le seguenti norme:

- D.Lgs. n. 36/2023 e allegati;
- D.Lgs. n. 81/2008;
- D.Lgs. n. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio e ss.mm.ii. (comprese quelle del D.Lgs. n. 157/2006 e del D.Lgs. n. 63/2008);
- D.Lgs. n. 152/2006;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e ss.mm.ii.;
- L. n. 13/89 e ss.mm.ii., D.M. n. 236 del 14/06/1989, D.P.R. n. 503 del 24/07/1996 - Superamento delle barriere architettoniche;
- Norme "UNI EN di settore";
- Normativa di settore in materia di impianti elettrici;
- Normativa di settore in materia di impianti termici, di aerazione e speciali;
- Normativa di settore in materia di prevenzione incendi e relative regole tecniche;
- Tutte le norme statali, regionali, comprensive dei relativi regolamenti, delle istruzioni ministeriali vigenti, delle direttive e delle circolari inerenti e conseguenti la materia di appalto e di esecuzione delle opere pubbliche, comprese quelle che pur non avendo carattere di ufficialità, siano raccomandate dai competenti organi tecnici.

4. PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO

4.1 Fasi e livelli di progettazione

In ragione dell'intervenuta efficacia del D.Lgs. n. 36/2023, la progettazione dovrà essere elaborata secondo quanto previsto dall'art. 41 del nuovo Codice e del relativo allegato "ALLEGATO I.7 - Contenuti minimi del quadro esigenziale, del documento di fattibilità delle alternative progettuali, del documento di indirizzo della progettazione, del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo".

L'intervento in oggetto si configura come manutenzione straordinaria, pertanto rientra nella previsione di cui al comma 5 del sopra richiamato art. 41: *"Per gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria può essere omesso il primo livello di progettazione a condizione che il progetto esecutivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso"*.

Il progetto esecutivo deve essere sviluppato a un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo.

Il tempo previsto per la redazione del progetto esecutivo, tenuto conto che sarà redatto dalla struttura interna della Provincia, è stabilito in 120 gg a partire dalla stipula della Convenzione tra Provincia di Ancona e Comune di Jesi.

4.2 Elaborati grafici e descrittivi da redigere

Ai sensi dell'art. 22 comma 4 dell'All.I.7 del D.Lgs. n. 36/2023 il progetto esecutivo, in relazione alle dimensioni, alla tipologia ed alla categoria dell'intervento è, in linea generale, composto dai seguenti elaborati:

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi agli impianti;
- d) calcoli del progetto esecutivo degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 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) relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di riferimento, di cui al codice, ove applicabili;
- m) fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

4.3 Procedura di scelta del contraente del servizio

Il servizio di progettazione sarà svolto internamente dai tecnici della Provincia di Ancona.

IMPORTO PRESUNTO DEI LAVORI

Sulla base dei sopralluoghi condotti sulla Palazzina servizi è stata fatta una stima dei lavori necessari che si riporta di seguito:

Elenco interventi Opere edili:

1. Rimozione e smaltimento guaina (ca 150 mq);
 2. Rifacimento nuova guaina compresa sistemazione massetto;
 3. Sostituzione sanitari: n. 4 wc, n. 4 lavabi e n. 10 docce;
 4. Fornitura e posa in opera di n. 5 porte esterne e n. 6 porte interne, previa rimozione e smaltimento di quelle esistenti;
 5. Battitura e successiva ripresa dell'intradosso solaio di copertura (ca 100 mq);
 6. Riprese intonaci interni pareti ammalorate;
 7. Tinteggiatura completa pareti e soffitti (stimato ca 350 mq);
 8. Box contatore gas da demolire e ricostruire;
 9. Rimozione e ripresa c.a. ammalorato esterno;
 10. Rimozione vecchia tinteggiatura e preparazione supporto per successiva Tinteggiatura esterna (ca 250 mq);
 11. F.P.O. di lattoneria nuova previa rimozione e smaltimento di quella esistente;
 12. Sistemazione area esterna con rimozione e successiva p.o. di marciapiedi (ca mq 65,00)
- Le suddette lavorazioni vengono stimate in forma parametrica, assumendo un costo unitario per unità di superficie lorda dell'edificio ($\cong 105$ mq.) di 700 €/mq. si ha una stima dei lavori edili di circa € 73.500.

Elenco interventi Impianti elettrici:

1. Illuminazione esterna con orologio astronomico (almeno un corpo illuminante per lato della struttura);
2. Illuminazione ordinaria;
3. Illuminazione di sicurezza;
4. Impianto di forza motrice;
5. Impianto antintrusione;
6. Impianto di terra;
7. Equipotenzialità principale e in centrale termica;
8. Equipotenzialità bagni contenenti docce;
9. Quadro elettrico;
10. Impianto telefonico interno.

Stima lavori impianti elettrici € 13.000

Elenco interventi Impianti meccanici:

1. Impianto acqua calda sanitaria;
 2. Impianto di riscaldamento;
 3. Impianto addolcimento;
- Stima lavori impianti meccanici € 39.000

Totale lavori stimato $\cong$ € 125.500

5. LIMITI ECONOMICI DA RISPETTARE E COPERTURE FINANZIARIE

Il quadro economico di progetto può essere così sommariamente sintetizzato in via provvisoria:

Descrizione		Euro
A	Lavori	
A01	A misura	125.500,00

A02	A corpo	-
	Totale (A)	125.500,00
B	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	
B01	A misura	0
B02	A corpo	-
	Totale (B)	0
C	Importo relativo all'aliquota per l'attuazione di misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa, di cui all'articolo 204, comma 6, lettera e), del codice, non soggetto a ribasso	
	Totale (C)	-
D	Opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale, nel limite di importo del 2 per cento del costo complessivo dell'opera; costi per il monitoraggio ambientale	
	Totale (D)	-
A+B+C+D	Importo lavori	125.500,00
E	Somme a disposizione della stazione appaltante per:	
E01	Lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura	6.795,00
E02	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante	-
E03	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista (IVA 22% Compresa)	2.000,00
E04	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	-
E05	Imprevisti	12.550,00
E06	Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice	-
E07	Acquisizione aree o immobili, indennizzi	-
E08	Spese tecniche relative alla progettazione, alle attività preliminari, ivi compreso l'eventuale monitoraggio di parametri necessari ai fini della progettazione ove pertinente, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze dei servizi, all'incentivo (2%) di cui all'articolo 45 del codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (CNPAIA e IVA 22% compresi)	2.510,00
E09	Spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al RUP qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del codice nonché per la verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del codice (CNPAIA e IVA 22% compresi)	
E10	Spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice	-
E11	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	-
E12	Spese per pubblicità e contributo ANAC	35,00

E13	Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera, ove prescritto	3.000,00
E14	Spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici (CNPAIA e IVA 22% compresi)	
E15	Spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'articolo 41, comma 4, del codice	-
E16	Spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	-
E17	Spese per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949, n. 717	-
E18	IVA ed eventuali altre imposte (IVA 10% su importo lavori)	27.610,00
Totale somme a disposizione (E)		54.500,00
Costo totale dell'opera (A+B+C+D+E)		180.000,00

Nel Quadro Economico non sono state previste spese tecniche considerato che sia la progettazione che la direzione e contabilizzazione dei lavori saranno svolte internamente dal personale dell'amministrazione provinciale.

In questo procedimento si considera la possibilità di utilizzare le economie derivanti dai ribassi d'asta anche per motivate varianti in corso d'opera (Allegato I.7, art. 3 comma 1.t) del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 ss.mm.ii.).

6. CRONOPROGRAMMA

Per quanto concerne una prima analisi, in ordine ai tempi di attuazione, di seguito viene rappresentato un cronoprogramma presuntivo del procedimento di progettazione ed esecuzione:

Fase pre-progettuale	Durata prevista
Stipula della Convenzione Provincia/Comune	4 mesi
Fase progettuale	
Elaborazione Progetto Esecutivo	4 mesi
Fase esecutiva	
Procedimento di selezione dell'esecutore	1 mesi
Aggiudicazione definitiva e stipula del contratto	1 mese
Esecuzione lavori	6 mesi
Certificato Regolare Esecuzione	3 mesi

7. SISTEMA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E INDICAZIONE DELLA PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE

L'intervento sarà realizzato mediante affidamento dei lavori sulla base del progetto esecutivo approvato dalla stazione appaltante.

In considerazione dell'importo stimato dei lavori, la scelta del contraente avverrà tramite **affidamento diretto** ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera a) del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii..

La procedura sarà condotta in modalità telematica, garantendo trasparenza e nel rispetto del principio di rotazione.

8. INDICAZIONE DEL CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI

La scelta dell'operatore economico potrà avvenire anche previa consultazione di più operatori economici, sulla base di un ribasso sull'importo dei lavori.

9. TIPOLOGIA DI CONTRATTO INDIVIDUATA PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Per la realizzazione dell'intervento sarà adottato un **contratto a misura**.

In questa tipologia contrattuale, il corrispettivo dovuto all'appaltatore è calcolato in base alle quantità di lavoro effettivamente eseguite, secondo i prezzi unitari stabiliti nel capitolato.

Questo sistema offre flessibilità nella gestione delle lavorazioni e consente di adeguare il costo complessivo alle reali necessità dell'opera, a fronte di un maggior rischio finanziario per la stazione appaltante, che dovrà sostenere eventuali aumenti di quantità rispetto al previsto.

10. SPECIFICHE TECNICHE CONTENUTE NEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM) E MODELLAZIONE INFORMATIVA

Le specifiche tecniche previste dai **Criteri Ambientali Minimi (CAM)**, adottati con decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, saranno integralmente recepite nei documenti di gara e nel progetto esecutivo, per quanto applicabili.

In particolare, saranno rispettati i requisiti relativi a materiali a basso impatto ambientale, efficienza energetica, gestione dei rifiuti di cantiere e riduzione delle emissioni.

Ancona, lì 18/09/2026

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO

Dott. Ing. Alessandra Vallasciani