

ATER BELLUNO

Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno (già IACP)
32100 Belluno, via Castellani 2 - ☎ 0437 935 911 ✉ info@aterbl.it - c.f. 00092050251
Ente Pubblico Economico Strumentale Regionale

* * *

DELIBERAZIONE N. 010

SEDUTA DEL 27.11.2018

O G G E T T O

INTERVENTO ATER 116 - Lavori di recupero (manutenzione straordinaria e restauro conservativo) di un edificio storico ottocentesco per 6 alloggi di edilizia residenziale pubblica calmierata a Belluno via Duomo n.19 (*palazzo ex Olivotto-De Col Tana* - catastalmente censito al f. 71 partt. 286 sub 1, 3÷13; 290 sub 1-2; 291 e 1263) ricevuto in diritto d'uso per 60 anni dal Comune di Belluno con atto del Segretario comunale rep. n. 4 del 04.10.2011 - Importo complessivo dell'intervento € 1.500.000,00 finanziato per € 320.000,00 con fondi di cui al D.P.C.M. 15.01.2018 e per € 1.180.000,00 con fondi di bilancio dell'ATER - Importo a base di gara € 850.520,00 - APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO, RELATIVO QTE (Quadro Tecnico Economico) E MODALITA' DI GARA - CUP = G31F17000040006.

Il giorno 27.11.2018 alle ore 15.00, convocato dalla Presidente mediante avviso/ordine del giorno prot. n.7003 del 20.11.2018 recapitato ai singoli componenti a mezzo *pec* si è riunito il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno, quale previsto dall'art. 10 della legge regionale 03.11.2017 n.39, nominato con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 108 del 18.09.2018 per l'esame degli argomenti posti all'ordine del giorno.

COMPONENTI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

<i>dott. ing. Ilenia Rento</i>	<i>Presidente</i>	presente
<i>avv. Francesco La Grua</i>	<i>Vice Presidente</i>	presente
<i>sig. Massimiliano Tiozzo Caenazzo</i>	<i>Consigliere</i>	presente

REVISORE UNICO DEI CONTI

<i>dott. prof. Donato Madaro</i>	assente giustificato
----------------------------------	----------------------

Assume la presidenza la dott. ing. Ilenia Rento, assiste in qualità di segretario il dott. ing. Raffaele Riva - dirigente anziano dell'ATER f.f. di Direttore a ciò già nominato con decreto del Commissario Straordinario n.29 del 27.04.2016 e con durata non superiore al terzo mese successivo alla scadenza in carica del Commissario straordinario; assiste inoltre, su invito della Presidente, il Dirigente amministrativo dott. Alberto Pinto.

* * *

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RICHIAMATA la Delibera della Giunta regionale n.1591 del 10.11.2015 con la quale, con decorrenza immediata e per la durata di un anno prorogabile a due, il geom. Giovanni Puppato è stato designato Commissario Straordinario presso l' ATER di Belluno con poteri di ordinaria amministrazione e di assunzione di provvedimenti indifferibili ed urgenti;

RICHIAMATO inoltre il Decreto del Commissario Straordinario n.29 del 27.04.2016 con cui, ai sensi della D.G.R. n.490 del 19.04.2016, vengono conferite al Dirigente tecnico dott. ing Raffaele Riva, istruttore del presente provvedimento, deleghe speciali di facente funzioni di Direttore nelle more dell'approvazione della legge regionale di riordino della *governance* delle ATER del Veneto;

RICHIAMATA la Delibera della Giunta regionale n.1791 del 07.11.2016 con la quale, nelle more della discussione e dell'approvazione del D.D.L. di iniziativa della Giunta stessa 29.06.2016 11/DDL, ha rinnovato per un anno (dal 10.11.2016) la nomina dei Commissari Straordinari presso le ATER del Veneto confermando per l'ATER Belluno il geom. Giovanni Puppato, con identici poteri di ordinaria amministrazione e di assunzione di provvedimenti indifferibili ed urgenti;

VISTO l'articolo 51, comma 2, della legge regionale 3 novembre 2017 n. 39, che proroga le funzioni dei Commissari Straordinari delle ATER nelle more dell'espletamento delle procedure per la nomina dei Consigli di Amministrazione di cui all'art. 10 della medesima legge;

VISTA la Delibera di questo C.d.A. n.001 del 09.10.2018 d'insediamento di questo Consiglio di Amministrazione nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.108 del 18.09.2018 con decorrenza dallo stesso giorno;

PREMESSE

Da vari anni, e da ultimo, con Decreto del Commissario straordinario n. 027 del 13.09.2017 confermato con Decreto del Commissario straordinario n. 032 del 15.11.2017 (adozione e approvazione PTOP 2018-20 e bilancio di previsione per l'anno 2018) veniva confermato il programma, recupero 6 alloggi medi da locare a canone concertato ex art.2.3 legge 431/1998 "*social housing*" (D.C.R. n.55 del 10.07.2013 All. A punto 6.2.6-1.2) con importo stimato intervento di recupero di € 1.200.000,00 a valere sui fondi di bilancio ATER.

Come detto in oggetto, l'immobile è stato già acquistato in diritto d'uso per 60 anni dal Comune di Belluno per il prezzo di € 400.000,00 + 10.574,53 per formalità di rogito, con atto del Segretario comunale rep. 4 del 04.10.2011, in attuazione delle delibere del C.d.A. n. 54 del 04.08.2010 e n. 52 del 06.09.2011; l'Area tecnica ATER ha provveduto al rilievo di dettaglio del fabbricato e ad urgenti opere di messa in sicurezza del tetto (dic. 2011, mag. 2014 = € 5.402,49) al fine di preservare il bene dal degrado.

La Regione con D.G.R. n. 2385 del 16.12.2013, in ambito del Piano Strategico delle Politiche della Casa di cui a D.C.R. n.55 del 10.07.2013, aveva assegnato il finanziamento di € 600.000,00 quale contributo per questo intervento di recupero, poi revocato con D.G.R. n.15 del 09.01.2015 in quanto il titolo di cessione dal Comune all'ATER ne prevedeva il recupero ad alloggi di edilizia calmierata e non sovvenzionata. L'ATER, che ha già acquistato il bene e lo ha sempre ritenuto pregevole e strategico anche per ripopolare i centri storici in via di abbandono, lo finanzia con i propri residui di cassa che per ora presentano la necessaria disponibilità.

Su segnalazione dell'Assessore all'Urbanistica arch. Franco Frison, L'ATER ha depositato in Comune di Belluno al prot. 25384 del 05.07.2016 manifestazione di interesse per il cofinanziamento dei lavori di recupero con i fondi in fase di assegnazione ai Comuni ex D.P.C.M. 25.05.2016 *"Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei capoluogo di provincia."* Da ultimo modificato con D.P.C.M. 16.06.2017. Il progetto è stato ammesso a finanziamento per l'importo di 18 milioni di euro assegnati al Comune di Belluno, tra i quali € 320.000,00 assegnati dal Comune all'ATER Belluno per il progetto di cui in oggetto. Con D.P.C.M. 15.01.2018 viene approvata la Convenzione tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il Comune di Belluno per l'impiego del finanziamento di cui sopra, atto sottoscritto avanti il Presidente del Consiglio dei Ministri dal Sindaco di Belluno in data 10.01.2018 e registrata alla Corte dei Conti il 26.03.2018.

Nel frattempo l'ATER procedeva con la progettazione definitiva e poi esecutiva. In marzo 2015 veniva ultimato il progetto definitivo inviato alla Soprintendenza delle Belle Arti e del Paesaggio di Venezia con nota prot. 2263 del 27.03.2015 a cui a fatto riscontro con parere sostanzialmente favorevole prot. 12809 del 08.06.2015 subordinato all'integrazioni con alcune ulteriori definizioni di dettaglio; in seguito alla produzione di quanto richiesto, la Soprintendenza ha emesso parere favorevole sul progetto definitivo con nota prot. 29204-RE Cl.34.19.07 del 07.12.2015, in data 29.06.2016 al prot. 24548/2016 è stata presentata al Comune di Belluno istanza di Permesso di Costruire che è stato rilasciato al n.51 in data 31.10.2016. Successivamente a fronte del progetto esecutivo strutturale, la Soprintendenza ai beni culturali autorizzava anche il progetto esecutivo con nota prot. 20966/VE/14-Cl.34.19.07 del 02.10.2017.

In esito a procedura di selezione autorizzata con delibera del C.d.A. n.6 del 21.01.2009 ed in base all'elenco professionisti aggiornato in data 07.08.2014, previa richiesta di cinque preventivi con lettere prot. 627 del 06.02.2017, con lettera-contratto prot. 1100 del 28.02.2017 veniva conferito al dott. ing. Siro Andrich (noto ed accreditato strutturista in ambito del recupero di beni culturali) di Belluno l'incarico redazione del **progetto esecutivo strutturale** (CIG = ZE51D92033); previe indagini eseguite da restauratore accreditato (Altinate snc di Pat Federico di Feltre) sull'esistenza di apparati decorativi e previe indagini sulla resistenza delle murature (eseguite dallo Studio+MA di ingg. Michele Chierzi e arch. Marco Avenia) gli elaborati, dopo vari incontri istruttori con lo staff di progetto dell'ATER e con la Soprintendenza (arch. Silava Rotondo) sono stati consegnati il 31.10.2017 ricevuti al prot. 7503; il progetto strutturale si compone dei seguenti elaborati in versione 08.07.2017:

- stru.01 - Relazione sulle fondazioni
- stru.02 - Relazione di calcolo
- stru.03 - Elaborati grafici strutturali – fondazioni e corpo esterno
- stru.04 - Elaborati grafici strutturali – primo solaio
- stru.05 - Elaborati grafici strutturali – secondo solaio
- stru.06 - Elaborati grafici strutturali – terzo solaio
- stru.07 - Elaborati grafici strutturali – quarto solaio
- stru.08 - Elaborati grafici strutturali – copertura
- stru.09 - Piano di manutenzione
- computo metrico estimativo opere strutturali

In esito a procedura di selezione autorizzata con delibera del C.d.A. n.48 del 26.06.2012 ed in base all'elenco professionisti aggiornato con verbale prot. 5124 del 29.07.2014, previa richiesta di n.5 preventivi con lettere prot. 626 del 06.02.2017, con lettera-contratto prot. 1120 del 01.03.2017 è stato conferito al dott. ing. Andrea Dal Mas di Belluno l'incarico redazione del **progetto esecutivo impianti e verifiche energetiche** (CIG = Z061D958C5); gli elaborati, dopo vari incontri istruttori, sono stati consegnati in data 26.09.2017 ricevuti al prot. 6582; il progetto termo-tecnico ed elettrico si compone dei seguenti elaborati in versione 31.08.2017:

- G R.1 – Relazione tecnica impianto termo-tecnico
- G R.2 – Relazione tecnica impianto elettrico
- G T.1 – Relazione per il contenimento dei consumi energetici
- G T.2 – Relazione di calcolo impianto adduzione gas metano
- G T.3 – Relazione di calcolo camino evacuazione fumi caldaia
- G T.4 – Relazione di calcolo camino evacuazione fumi (tipo)
- G E.1 – Relazione di valutazione del rischio fulmine
- G C.1 – Computo metrico estimativo impianti termo-tecnici
- G C.2 – Computo metrico estimativo impianti elettrici
- G C.3 – Lista delle opere e forniture impianti termo-tecnici
- G C.4 – Lista delle opere e forniture impianti elettrici

- IT 1.1 – Schema P&I impianto termo-tecnico
- IT 1.2 – Schema altimetrico impianto di scarico
- IT 2.1 – Planimetria impianto scarico acque reflue – esterni e piano terra
- IT 2.2 – Planimetria impianto scarico acque reflue – piano terra/primo
- IT 2.3 – Planimetria impianto scarico acque reflue – piano primo/secondo
- IT 2.4 – Planimetria impianto scarico acque reflue – piano secondo/terzo
- IT 2.5 – Planimetria impianto scarico acque reflue – piano terzo/quarto/copertura
- IT 3.1 – Planimetria impianto termico e adduzione gas metano – piani terra/primo
- IT 3.2 – Planimetria impianto termico e adduzione gas metano – piani secondo/terzo/copert.
- IT 4.1 – Planimetria impianto idricosanitario – piani terra/primo
- IT 4.1 – Planimetria impianto idricosanitario – piani terra/primo
- IT 4.2 – Planimetria impianto idricosanitario – piani secondo/terzo/copertura
- IE 1.1 – Schemi unifilari quadri elettrici
- IE 1.2 – Planimetria impianto elettrico – piani terra/primo
- IE 1.3 – Planimetria impianto elettrico – piani secondo/terzo

Il progetto definitivo in versione Ago. 2016 (di cui al permesso di costruire n.51/2016 – PE 649/2016) è stato coordinato con gli esecutivi specialistici in **esecutivo anche per la parte architettonica e amministrativa** da parte dell'Ufficio progetti ATER (archh. Rossi Gianluca e Cecchin Karen) nei seguenti elaborati in versione 27.10.2017 (genn. 2018 relativamente a computo metrico estimativo e capitolato) [ns. rif. INT. ATER 116]:

- Relazione tecnica
- Relazione storico-architettonica
- Documentazione fotografica
- Relazione sul superamento delle barriere architettoniche
- Tav. 01 - Stato attuale - Planimetria - coperture
- Tav. 02 - Stato attuale –Pianta piano terra – scala 1:50
- Tav. 03 - Stato attuale –Pianta piano primo

- Tav. 04 - Stato attuale –Pianta piano secondo
 - Tav. 05 - Stato attuale –Pianta piano terzo
 - Tav. 06 - Stato attuale –Pianta piano sottotetto
 - Tav. 07 - Stato attuale –Prospetti – scala 1:50
 - Tav. 08 - Stato attuale –Sezioni AA, BB, CC – scala 1:50
 - Tav. 09 - Stato attuale –Sezioni DD, EE
 - Tav. 10 - Progetto - Planimetria – coperture
 - Tav. 11 - Progetto – Piano terra – scala 1:50
 - Tav. 12 - Progetto – Piano primo
 - Tav. 13 - Progetto – Piano secondo
 - Tav. 14 - Progetto – Piano terzo
 - Tav. 15 - Progetto – Piano sottotetto
 - Tav. 16 - Progetto – Prospetti – scala 1:50
 - Tav. 17 - Progetto – Sezioni – scala 1:50
 - Tav. 18 - Progetto – Sezioni – scala 1:50 – Dettagli – scala 1:20
 - Tav. 19 - Stato di raffronto – Piante – scala 1:100
 - Tav. 20 - Stato di raffronto – Prospetti e sezioni – scala 1:100
 - Tav. 21 - Progetto – Eliminazione barriere architettoniche
 - Tav. 22 - Progetto – Misure per l'accesso in sicurezza in copertura (1:100 - 1:200)
-
- Computo metrico estimativo
 - Piano di Sicurezza e Coordinamento e Fascicolo del fabbricato
 - Capitolato speciale d'appalto con elenco prezzi
 - Schema di bando di gara d'appalto (in uso ATER)
 - Schema di contratto d'appalto (in uso ATER)
 - Mod. regionale QTE sul progetto esecutivo

Si dà atto che non è necessaria alcuna indagine geologica in quanto l'edificio non presenta dissesti e non verrà aggravato di ulteriori masse, nemmeno è rilevante alcuna verifica acustica trattandosi di edificio storico soggetto a tutela conservativa, non risultando così ammissibili opere di adeguamento normativo in tal senso.

Il progetto è stato inserito al n.3 nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2018-2020 e riproposto nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2019-2021 adottato con Decreto del Commissario Straordinario n. 026 del 29.08.2018 e approvato, unitamente al bilancio di previsione per l'anno 2019, con Delibera del C.d.A. n. 006 del 31.10.2018 ancorché nell'importo di stima sul progetto definitivo pari ad € 1.400.000,00. In data 05.06.2018 era stato ottenuto dal CIPE il CUP n. G31F17000040006 per pari importo.

VISTO ed esaminato il suddetto **progetto esecutivo**, in tutti i suoi allegati, relativo ad opere di manutenzione straordinaria, ovvero ristrutturazione e restauro conservativo con installazione di nuovo vano ascensore interno, opere di miglioramento sismo-resistente, installazione di nuovo impianto di ascensore interno, oltre che a tutta l'impiantistica e finiture rifatte a nuovo; **dato atto che** gli alloggi hanno superfici utili da 47 a 86 mq. mediamente quindi 61 mq.; le superfici utili ed accessorie sono dettagliatamente esposte nel mod. Q.T.E. mentre il quadro di spesa è il seguente che supera del 7,1 % (<< 20%) quello precedentemente programmato e trova la necessaria disponibilità di cassa:

INTERVENTO ATER 116 Belluno via Duomo n.19 - f.71 part. 286-290-291 Recupero edificio per 6 alloggi - e.r.p. calmierata	PROGETTO ESECUTIVO (nov. 2018)	COSTO MAX AMMISSIBILE e.r.p. sovv.
Lavori in appalto a corpo (imp. idrotermos., elettrico, ascensore)	119.990,00	
Lavori in appalto a misura	707.850,00	
Lavori in appalto - oneri sicurezza	22.680,00	
TOTALE APPALTO PRINCIPALE	850.520,00	
ALLACCIAMENTI E COTTIMI	30.000,00	
IMPREVISTI (oltre al ribasso d'asta)	1.905,47	
TOTALE COSTO COSTRUZIONE	882.425,47	775.147,68
ONERI COMUNALI DI COSTRUZIONE	1.000,00	
ACQUISTO diritto uso immobile (compreso atto)	410.574,53	
ONERI DI PROGETTAZIONE (< 8% c.c.)	65.000,00	
SPESE GENERALI (< 13% (cc + occ +ai))	45.000,00	
COSTO INTERVENTO	1.404.000,00	
IVA (su tutte le voci di spesa)	96.000,00	
TOTALE PROGETTO	1.500.000,00	1.392.722,21

così finanziato:

FINANZIAMENTO:

contributo statale "Bando Periferie" D.P.C.M. 25.05.2016, 16.06.2017 e 15.01.2018	320.000,00
fondi bilancio ATER	1.180.000,00
sommano	1.500.000,00

DATO ATTO CHE il presente provvedimento costituisce validazione del progetto da parte del sottoscritto R.U.P. dott. ing. Raffaele Riva ai sensi dell'art. 26 del Codice contratti pubblici (D. Lgs. 18.04.2016 n.50 aggiornato con D. Lgs 19.04.2017 n.56); **CHE** non è rilevante il fatto che i costi, peraltro strettamente necessari per gli interventi di restauro, miglioramento sismico e rifacimento a nuovo di tutta l'impiantistica, in edificio settecentesco e disabitato da anni, soggetto a tutela architettonica, superino quelli massimi ammissibili per l'e.r.p. sovvenzionata in quanto questo progetto non beneficia di contributo regionale regolato da tale limitazione di cui a D.G.R. 12.04.2002 n. 897;

VISTO il parere di legittimità sul presente provvedimento del Dirigente tecnico e delegato f.f. di Direttore che ha ampiamente illustrato il progetto rispondendo ai numerosi quesiti rivoltigli dai sigg. Consiglieri;

SENTITO il Consigliere Tiozzo che, pur esprimendo parere favorevole, rivolge la raccomandazione affinché il C.d.A. studi in tempo utile le modalità più giuste ed appropriate per l'assegnazione e per la gestione degli alloggi recuperati anche in ragione del rilevante impegno economico da sostenere per l'operazione peraltro già avviata;

ciò premesso, all'unanimità di voti,

DELIBERA

- a) di approvare il progetto esecutivo dei lavori di recupero di un edificio per 6 alloggi di e.r.p. a Belluno in via Duomo n.19 su immobile censito al f. 71 part. 268-290-291, unitamente al quadro tecnico-economico (QTE) ed a quant'altro in premesse riportato, nell'importo complessivo di € 1.500.000,00 finanziati per € 320.000,00 con contributo statale disposto con DD.P.C.M. 25.05.2016, 16.06.2017 e 15.01.2018 e per € 1.180.000,00 con fondi di bilancio dell'ATER (CUP = G31F17000040006);
- b) di procedere all'appalto dei lavori principali, con importo a base di gara di € 850.520,00, con gara ristretta, previa pubblicazione di avviso di gara (art. 36.2.c coordinato con l'art. 61 e l'art. 95.4.a del Codice Appalti D. Lgs. n.50 del 18.04.2016 aggiornato con D. Lgs. n.56 del 19.04.2017, con aggiudicazione al prezzo più basso con esclusione automatica delle offerte anomale ai sensi dell'art. 97.2 del Codice stesso, invitando, tra coloro che abbiano fatto richiesta e posseggano i requisiti oggettivi (in cat. OG2) almeno 20 soggetti (in relazione al numero dei manifestanti interesse), di cui la metà scelti dal Seggio di gara per nota ed idonea capacità operativa e per metà estratti a sorteggio tra quelli ammessi e ritenuti particolarmente affidabili ed idonei;
- c) di subordinare l'avvio della procedura di gara all'individuazione (in corso di espletamento) della Stazione appaltante telematica abilitata alle procedure ex art.40 del Codice Contratti Pubblici;
- d) di inviare la presente deliberazione al Sindaco del Comune di Belluno chiedendogli il massimo e più fermo impegno inteso a conservare in favore dell'ATER la destinazione del contributo di € 320.000,00 a valere sui fondi del "Bando Periferie" quale in premessa ed al precedente punto a) citati, almeno a valere sull'esercizio finanziario 2020, intraprendendo altresì ogni opportuna e necessaria azione verso il Ministero delle Infrastruttura e Trasporti finalizzata allo scopo.

IL DIRIGENTE TECNICO E DELEGATO

f.f. di Direttore
dott. ing. Raffaele Riva



LA PRESIDENTE

dott. ing. Ilenia Rento

