



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì - Cesena

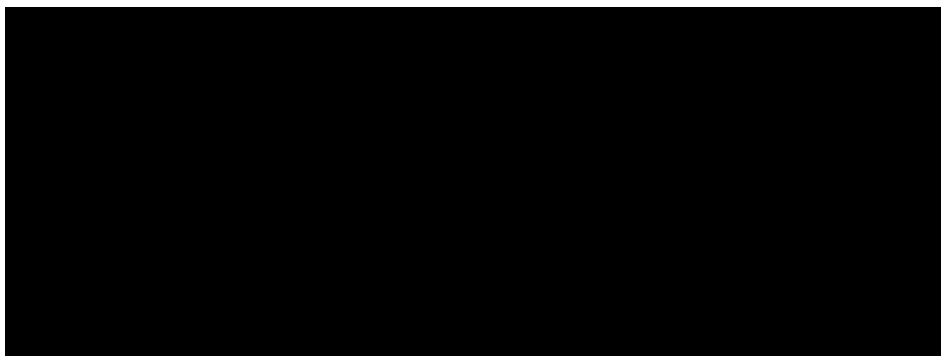
Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel.0547/79111 fax 0547/83820

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

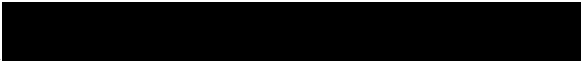
N. 272 DEL 10/08/2010

Oggetto: **APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA EX COLONIA PREALPI IN ESECUZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA DI CUI ALLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 15 - N. 63 E N. 94 RISPETTIVAMENTE DEL 25.02.2009 DEL 06.08.2009 E DEL 05.11.2009.**

L'anno **2010** il giorno **DIECI** del mese di **AGOSTO** alle ore **15:00**, nella apposita sala delle adunanze del Comune si è riunita la Giunta Comunale. Alla seduta risultano presenti i seguenti Assessori:



Assiste alla seduta IL SEGRETARIO GENERALE dott. GAVAGNI TROMBETTA IRIS il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente  invita la Giunta Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

In merito all'argomento, in particolare

LA GIUNTA COMUNALE

- **Visti** i seguenti atti deliberativi del Consiglio comunale ed i relativi allegati:
 - ❖ Deliberazione C.C. n. 15 del 25.02.2009 con la quale si è provveduto ad individuare l'ambito denominato "CITTA' DELLE COLONIE" a sud di Cesenatico ed i principali obiettivi della proposta di "PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.2

DELLA L.R. N.19/98 “ ;

- ❖ Deliberazione C.C. n. 63 del 06.08.2009 con la quale si è provveduto ad individuare le linee guida per definizione di un accordo di programma EX ART.40 DELLA L. R. N. 20/2000, relativo alla riqualificazione delle aree EX NUIT, AREA VIALE DEI MILLE IN PROSSIMITA' DI VIALE A. GARIBALDI, AREE EX COLONIA SAN VIGILIO, EX COLONIA GIOIOSA, EXCOLONIA CIF;
- ❖ Deliberazione C.C. n. 94 del 05.11. 2009 con la quale si è provveduto all'assenso all'accordo di programma EX ART.40 DELLA L.R. EMILIA ROMAGNA N. 20/2000, relativo alla riqualificazione delle aree EX NUIT, AREA VIA DEI MILLE IN PROSSIMITA' DI VIA ANITA GARIBALDI, AREE EX COLONIA SAN VIGILIO, EX COLONIA GIOIOSA, EX COLONIA CIF, stabilendo che l'accordo prevede, sotto il particolare profilo dell'interesse pubblico, per la valorizzazione dell'immagine turistica, il concorso operativo ed economico degli interventi previsti, precisando tra l'altro anche il concorso economico pari a €. 3.500.000 per l'attuazione della riqualificazione dell'area ex Prealpi di proprietà Comunale;

- **Vista** inoltre la convenzione n. 194 del 26.02.2009 sottoscritta con la Società FINCARDUCCI, con sede in Cesena, via Uberti n 14, la quale, a mezzo del suo Presidente e legale rappresentante, ha assunto i seguenti impegni, relativamente al programma di riqualificazione urbana per la realizzazione di n. 32 alloggi di edilizia residenziale sociale ed un centro sociale con annessi servizi ricreativi, da realizzarsi mediante demolizione e ricostruzione del fabbricato di proprietà comunale denominato ex colonia Prealpi:

- a) effettuare la progettazione esecutiva dell'intervento, assumendo a proprio carico i relativi oneri come da D.P.R. 21-12-1999 n. 554 Regolamento di attuazione della L. 11 febbraio 1994, n. 109 legge quadro in materia di lavori pubblici e s.m.i.;
- b) eseguire i lavori previsti dal progetto, con le modalità e secondo le norme del Decreto legislativo n. 163/2006 e successive integrazioni e modificazioni ed in particolare seguendo la disciplina dell'art. 122;
- c) redigere il progetto di efficienza energetica, come prescritto dalla deliberazione della giunta regionale n. 1104/2008;
- d) assumere a proprio carico la spesa di euro 2.027.511,00 relativa all'esecuzione dell'intervento, non coperta dal finanziamento regionale;
- e) consegnare al Comune le opere realizzate e collaudate;
- f) nel caso in cui il Comune sia ammesso a contributo regionale per la realizzazione dell'intervento stesso, la restante quota pari a €. 1.472.456,00 sarà utilizzata per completare la riqualificazione di viale dei Mille, asse carrabile ricompreso all'interno dell'ambito da riqualificare a completamento di quanto previsto alla lettera c del comma 3) di cui sopra;

- **Vista** la nota prot. n. 22657 del 22.07.2010 con la quale il presidente della predetta società FINCARDUCCI, ha inviato il progetto definitivo per la riqualificazione della ex colonia Prealpi e successivamente integrata con nota prot. n 24548 del 9.08.2010 che pertanto si compone dei seguenti elaborati tecnici:

Codice Elaborato	Titolo tavola	Scala	Formato	Data emissione
Tav. 6.00	Relazione descrittiva	/	A4	luglio 2010
Tav. 6.01	Relazione geologica e geotecnica	/	A4	luglio 2010
Tav. 6.02	Progetto invarianza idraulica	/	A4	luglio 2010
Tav. 6.03	Relazione invarianza idraulica	/	A4	luglio 2010
Tav. 6.04	Calcolo invarianza idraulica	/	A4	luglio

Tav. 6.05	Relazione sismica	/	A4	2010 luglio
Tav. 6.06	Rilievo stato attuale	1:200	A1	2010 luglio
Tav. 6.07	Progetto Architettonico	1:200	A1	2010 luglio
Tav. 6.08	Elaborato preliminare strutturale	1:100	A0	2010 luglio
Tav. 6.09	Computo metrico estimativo fabbricato residenziale	/	A4	2010 luglio
Tav. 6.10	Computo metrico estimativo appartamento custode	/	A4	2010 luglio
Tav. 6.11	Computo metrico estimativo sala collettiva	/	A4	2010 luglio
Tav. 6.12	Computo metrico estimativo opere esterne e impianto fotovoltaico	/	A4	2010 luglio
Tav. 6.14	Relazione di clima acustico	/	A4	2010 luglio
Tav. 6.16	Quadro economico totale	/	A3	2010 luglio
Tav. 1 E-SP	Progetto impianti elettrici piano terra	1:100	A1	2010 luglio
Tav. 2 E-SP	Progetto impianti elettrici appartamento tipo	1:100	A1	2010 luglio
Tav. 1 Q	Schema blocchi e schemi unifilari quadri elettrici	/	A4	2010 luglio
Tav. 1 CAP-IE	Capitolato impianti elettrici, di illuminazione, speciali	/	A4	2010 luglio
Tav. 1 M	Planimetria piano terra e appartamento tipo:impianto riscaldamento, gas, idrico	1:100	A1	2010 luglio
Tav. 2 M	Planimetria piani 1,2,3,4 e appartamenti tipo:impianto riscaldamento, gas, idrico	1:100	A1	2010 luglio
Tav. 3 M	Schema funzionale con regolazione impianti meccanici	1:100	A1	2010 luglio
Tav. 1CAP-IM	Capitolato impianti meccanici	/	A4	2010 luglio

- **Preso atto** che l'intervento complessivo dei lavori ammonta ad euro 3.650.000,00 oltre all'onere I.V.A. di legge, mentre l'importo a base di gara è pari a complessivi euro 3.450.645,97 come meglio evidenziato nell'allegato prospetto economico:

OGGETTO	TOTALE IMPORTO LAVORI	ONERI PER LA SICUREZZA (compreso iva)	TOTALE BASE D'ASTA	IMPREV ISTI (compres o iva)	SPESE TECNICH E (compreso iva)	INCE NTIV O TECN ICI (0,5% TOTA LE BASE D'AST A)	TOTALE	IVA 20%	TOTALE GENERALE
FABBRICATO RESIDENZIALE	3 188 704,66	50 000,00	3 238 704,66	----- --	169 726,82	----- ----	3.408.431,48	681 686,30	4 090 117,78
FABBRICATO AD USO SERVIZI	NON REALIZZATO	NON REALIZZATO	NON REALIZZATO	NON REALIZZ ATO	NON REALIZZA TO	NON REALI ZZAT O	NON REALIZZAT O	NON REALIZZ ATO	NON REALIZZATO
SALA COLLETTIVA	16 541,07	-----	16 541,07	-----	2 000,00	----- ---	18 541,07	3 708,21	22 249,28

APPARTAMENTO CUSTODE	28 916,55	-----	28 916,55	-----	3 000,00	----- --	31 916,55	6 383,31	38 299,86
OPERE ESTERNE	166 483,69	-----	166 483,69	30 000,00	40 000,00	----- --	236 483,69	47 296,74	283 780,43
TOTALE GENERALE	3.400.645,97	50.000,00	3.450.645,97	30.000,00	199.354,03	----- --	3.650.000,00	739.074,56	4.434.447,35

- **Preso atto** che la superficie commerciale complessiva dell'intervento è pari a mq. 3.502,33 suddivisa nel seguente modo:

OGGETTO	LOCALI	SUPERFICIE	% COMMERCIALE	TOTALE SUP. COMMERCIALE
FABBRICATO RESIDENZIALE	CANTINE APPARTAMENTI PORTICI BALCONI SOTTOTETTO SCALE COMUNI	375,97 2208,64 121,21 365,28 654,10 418,96	50% 100% 50% 50% 20% 100%	187,99 2208,64 60,60 182,64 130,82 418,96
FABBRICATO AD USO SERVIZI	-----	-----	-----	-----
SALA COLLETTIVA	SALA COLLETTIVA	50,48	100%	50,48
APPARTAMENTO CUSTODE	APPARTAMENTO CUSTODE	51,35	100%	51,35
OPERE ESTERNE	AREA ESTERNA E FOTOVOLTAICO	2108,52	10%	210,85
TOTALE GENERALE				3.502,33

- **Riscontrato** che il costo unitario di costruzione è pari 985,24 €/mq. ricavato dal rapporto tra l'importo a base di gara pari a complessivi € 3.450.645,97 e la superficie commerciale complessiva di mq. 3.502,33 ($€3.450.645,97 / \text{mq. } 3.502,33 = 985,24 \text{ €/mq.}$) e che tale importo unitario di costruzione rientra all'interno della media di mercato per la realizzazione di interventi simili del tipo popolare, mentre l'incidenza complessiva per unità abitativa è pari circa € 107.832,68 considerato che l'intervento prevede la realizzazione di n. 32 alloggi oltre a quello per il custode;
- **Vista** la nota integrativa prot. n. 24548 del 09.08.2010 con la quale il presidente della predetta società FINCARDUCCI oltre a sostituire alcuni elaborati tecnici, precisa che “ *il fabbricato ad uso servizi esterno (campo da bocce e saletta riunioni) non viene realizzato e che l'importo complessivo dei lavori ammonta ad euro 3.650.000,00. Il maggiore costo rispetto alla cifra pattuita in accordo preliminare di euro 3.500.000,00 verrà assorbito dalla società FINCARDUCCI.*”
- **Considerato** quindi che, per effetto della nota sopra citata, è possibile intervenire sulla riqualificazione della ex colonia Prealpi fino all'importo pattuito in fase preliminare di accordo, con un importo a base di gara complessivamente previsto in euro 3.450.645,97 oltre all'onere I.V.A. di legge;
- **Preso atto** pertanto che restano esclusi al momento dall'intervento i seguenti lavori relativi al fabbricato ad uso servizi esterno (campo da bocce e saletta riunioni) come dichiarato dalla società FINCARDUCCI nella nota sopra citata prot. n. 24548 del 9.08.2010;
- **Preso atto** che il presente progetto definitivo di riqualificazione della ex colonia Prealpi è conforme a quanto stabilito dall'art.93 del D.Lgs. n.163/2006 e art. 25 del D.P.R. 554/99 e che la società FINCARDUCCI dovrà comunque predisporre e depositare, prima di appaltare i lavori, presso il Settore LL.PP. il progetto esecutivo relativo al primo stralcio d'intervento dell'importo complessivo a base di gara pari ad euro 3.650.000,00 oltre all'onere I.V.A. di legge, di cui euro 3.450.645,97 a base di gara, come da quadro economico sottostante:

Totale importo lavori	€.	3.400. 645,97
Oneri per la sicurezza (compreso Iva):	€.	50.000,00

TOTALE BASE D'ASTA	€.	3.450.645,97
<u>Somme a disposizione</u>		
Imprevisti (compreso Iva)	€.	30.000,00
Spese tecniche (compreso Iva)	€.	199.354,03

	€.	3.650.000,00
IVA 20% x €.	€.	739.074,56
		=====
TOTALE GENERALE	€.	4.434.447,35

- **Ribadito** che gli interventi, devono essere realizzati dal soggetto attuatore in osservanza delle norme che regolano gli appalti degli enti locali e mediante la procedura negoziata di cui all'art. 57, comma 6 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n 163, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;

- **Visto** il parere espresso nella scheda allegata all'originale del presente atto, ai sensi dell'art.49 comma 1, del D.Lgs. 267/2000, dal responsabile del competente settore, in ordine alla regolarità tecnica;
- con voto unanime e palese,

D E L I B E R A

- **DI APPROVARE** in ogni sua parte il progetto definitivo, delle opere di riqualificazione della ex colonia Prealpi, che si compone degli elementi sopra riportati, come presentato in data 22.07.2010 prot. n 22657 ed integrato con nota prot. 24548 del 9.08.2010 dal Presidente della predetta società FINCARDUCCI con sede in Cesena, via Uberti n 14 e predisposto in attuazione dell'accordo di programma sopra riportato;
- **DI DARE ATTO** che l'intervento complessivo dei lavori ammonta ad euro 3.650.000,00 oltre all'onere I.V.A. di legge, mentre l'importo a base di gara è pari a complessivi euro 3.450.654,97 come meglio evidenziato nell' schema economico riportato in premessa;
- **DI PROCEDRE** all'attuazione dei lavori dell'intervento della ex colonia Prealpi con la sola esclusione dei lavori relativi al fabbricato ad uso servizi esterno (campo da bocce e saletta riunioni) e che l'intero importo dei lavori ammontante ad euro 3.650.000,00 precisando che il maggiore costo rispetto alla cifra pattuita in accordo preliminare di euro 3.500.000,00 sarà assorbita dalla società FINCARDUCCI come specificato nella nota integrativa prot. n 24548 del 9.08.2010 a firma del Presidente società FINCARDUCCI;
- **DI DARE ATTO** che le opere oggetto del presente atto saranno realizzate dal soggetto attuatore dell'accordo di programma denominato EX NUIT E PARTE DELLE COLONIE DI LEVANTE, in osservanza delle norme e procedure stabilite dal codice degli appalti pubblici e con oneri interamente a carico del medesimo soggetto attuatore, specificando inoltre che qualora il Comune di Cesenatico venisse ammesso a contributo regionale per la realizzazione dell'intervento stesso, la quota pari a €. 1.472.456,00 sarà utilizzata secondo le indicazioni e le volontà espresse dall'Amministrazione comunale;
- **DI INCARICARE** quale Soggetto Attuatore, delle opere oggetto del presente atto, la Società FINCARDUCCI, con sede in Cesena, via Uberti n. 14 ad eseguire tramite l'espletamento delle procedure stabilite dal Codice dei Contratti pubblici tutte quelle opere, anche se poste fuori del comparto urbanistico, quali allacciamenti di sottoservizi, ecc., che sono necessarie e funzionalmente connesse alle opere di riqualificazione dell'immobile in oggetto, autorizzando l'occupazione dei terreni di proprietà comunale, per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse, precisando che la manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché di proprietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune. Il soggetto attuatore, sotto la sua personale e completa responsabilità, agisce in qualità di incaricato di pubblico servizio e ne assume le funzioni al momento della stipula della convenzione urbanistica o dell'atto unilaterale d'obbligo che consentono l'ottenimento del permesso di costruire, con l'assunzione degli obblighi conseguenti relativi al rispetto delle norme previste dal Codice dei Contratti. Gli interventi dovranno essere realizzati a cura e spese del soggetto attuatore, che si impegna, per l'affidamento dei lavori, a svolgere la procedura negoziata di cui all'art. 57, comma 6 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (in prosieguo definito "Codice"), e norme connesse;
- **DI DARE MANDATO** al Settore LL.PP. di stabilite, con specifica comunicazione da inviare alla Ditta attrice dell'intervento, le condizioni e le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione delle aree e delle opere su di esse realizzate;

- **DI STABILIRE** che le funzioni e le competenze derivanti dalla stipula della Convenzione Attuativa per gli aspetti legati ai contenuti, sono attribuite al Settore Sviluppo del Territorio;
- **DI STABILIRE** che le funzioni e le competenze inerenti l'acquisizione al Patrimonio dell'Ente degli immobili oggetto del presente atto sono attribuite al Settore Lavori Pubblici – Servizio Patrimonio - ;
- **DI STABILIRE** che il richiedente prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, dovrà depositare il progetto esecutivo, presso il Settore LL.PP. con la specifica dichiarazione di aver recepito in tale sede progettuale, tutte le indicazioni e/o prescrizioni impartite nella conferenza di Servizi;
- **DI DARE ATTO** che l'intera spesa sarà sostenuta dalla predetta società FINCARDUCCI con sede in Cesena, via Uberti n. 14 nell'ambito dell'accordo di programma riportato in premessa.

Inoltre, in relazione all'urgenza, con voto unanime, palese,

- delibera –
- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 - comma IV del decreto legislativo 267/2000.

====

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

GAVAGNI TROMBETTA IRIS
