

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

N. 36 DEL 26-09-2017

L'AMMINISTRATORE UNICO

Assistito dalla Dr.ssa Giuseppina Di Tella, Direttore dell'ATER di Pescara ha adottato la seguente delibera:

OGGETTO: INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO FUNZIONALE DEL COMPLESSO DI FABBRICATI ERP UBICATI IN VIA CADUTI PER SERVIZIO NEL COMUNE DI PESCARA (QUARTIERE FONTANELLE- VILLAMAGNA). LOTTO 3 FABBRICATI DENOMINATI D1 e D4 APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO.

PREMESSO :

che con atto dell' Amministratore Unico n. 53 del 7/12/2016 è stato deliberato: - di approvare il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la manutenzione straordinaria e recupero funzionale di un complesso di fabbricati di ERP ubicati nel quartiere di Fontanelle – Villamagna, e - di richiedere alla Regione un finanziamento per il costo complessivo degli interventi stimato in €. 2.465.000,00;

ACCERTATO:

che la Giunta Regionale con deliberazione n.7 del 12 gennaio 2017 , tra l'altro, ha fatto propria la progettazione di che trattasi ed ha incaricato le competenti Direzioni Regionali di reperire "...ogni idonea fonte di finanziamento per l'esecuzione dei lavori in questione...";

che a seguire con deliberazione di Giunta Regionale n.393 del 14 luglio 2017 sono state individuate le fonti di finanziamento per dare attuazione, tra l'altro, agli interventi in oggetto e precisamente le somme disponibili sul capitolo di spesa del bilancio 152405;

RILEVATO:

che gli interventi finanziati con la suddetta delibera di Giunta Regionale 393/2017 sono stati oggetto anche della riunione in data 29/7/2017 su convocazione del Presidente della Regione presso la sede regionale, alla quale hanno partecipato anche rappresentanti dell'ATER e del Comune, e nel corso della quale, tra l'altro, il Presidente stesso: - ha fornito un'ampia disamina della delibera regionale, - ha espresso indirizzi generali anche per le redazioni progettuali e con riferimento all'art.31 del nuovo codice degli appalti; - ha richiesto di essere tenuto costantemente aggiornato su tutte le attività che saranno poste in essere, ecc. al fine di conseguire il massimo risultato possibile e ottimizzare l'impiego delle risorse disponibili;

che il progetto di cui trattasi si sostanzia, essenzialmente, in interventi di manutenzione straordinaria di assoluta necessità e urgenza, analoghi ad altri già realizzati in precedenza su fabbricati ATER a cura della struttura tecnica dell'ATER stessa;

che il Dirigente Tecnico, con relazione prot.10434 in data 26.09.2017 - ha precisato che l'intervento è stato suddiviso in tre progetti definitivi/esecutivi, come previsto dall'art.51 comma 1 del D.Lgs 50/2016, sia per favorire l'accesso delle piccole e medio imprese agli appalti, sia per ridurre i tempi di esecuzione dei lavori da effettuare contemporaneamente,

I tre lotti funzionali sono così composti:

Lotto 1, fabbricati D/3-D/5-D/6 importo complessivo € 945.000,00

Lotto 2, fabbricati D/2-C/1 importo complessivo € 890.000,00

Lotto 3, fabbricati D/1-D/4 importo complessivo € 630.000,00

ed ha proposto per l'affidamento dei lavori il ricorso alla procedura negoziata con consultazione di almeno 15 operatori individuati sulla base di indagini di mercato in applicazione dell'art. 36 comma 2 lettera C) del D.Lgs 50/2016 così come integrato dal D.Lgs 56/2017;

che l'Ufficio Tecnico ha predisposto il progetto definitivo / esecutivo per l'intervento di cui al terzo lotto in conformità al Decreto Legislativo 50/2016 così come integrato dal D.Lgs 56/2017;

che RUP dell'intervento è il Geom. Giulio Pilone, nominato con Determina Direttoriale n. 233 del 10/08/2017;

che i prezzi posti a base del computo metrico sono quelli desunti dal prezziario regionale, edizione 2014, ridotti del 10% in considerazione della particolare semplicità e ripetitività dei lavori da eseguire, come meglio descritto nella richiamata relazione a firma del Dirigente tecnico;

Via Genova,53 - PESCARA

che oltre ai lavori sono state determinate le somme a disposizione dell'Amministrazione per quanto riguarda tutte le altre voci quali le spese generali e tecniche, gli imprevisti, l'IVA ecc. calcolate secondo le norme vigenti;
che l'intervento sul **fabbricato D/1** prevede le seguenti lavorazioni :

Rifacimento balconi
Modifica cornicione tetto
Ripristino intonaci esterni
Tinteggiatura esterna
Isolamento termico

che l'intervento sul **fabbricato D/4** prevede l'esecuzione delle seguenti lavorazioni di completamento:

Modifica cornicione tetto
Ripristino intonaci esterni
Tinteggiatura esterna
Isolamento termico

che il progetto è composto dai seguenti elaborati:

- 1)Relazione
- 2)Capitolato speciale d'Appalto
- 3)Schema di Contratto
- 4)Elenco Prezzi
- 5)Computo metrico estimativo
- 6)Inquadramento territoriale
- 7)Piante e Prospetti fabbricato D/1
- 8)Piante e Prospetti fabbricato D/4
- 9)Particolari costruttivi
- 10)Documentazione fotografica
- 11)Analisi prezzi
- 12)Stima costi della Manodopera
- 13)Stima costi della Sicurezza diretti
- 14)Cronoprogramma dei lavori
- 15)Piano di Sicurezza e Coordinamento
- 16)Fascicolo manutenzione

che il Quadro economico complessivo di € 630.00000 risulta così suddiviso:

LAVORI:

Importo lavori	€	237.208,49	
Importo costo manodopera	€	<u>172.372,52</u>	
Importo lavori base d'asta	€	<u>409.581,01</u>	
Oneri sicurezza diretti	€	16.462,08	
Oneri sicurezza speciali	€	<u>70.216,91</u>	
Sommano Oneri per la Sicurezza	€	<u>86.678,99</u>	
Totale lavori			€ 496.260,00
SOMME A DISPOSIZIONE:			
Iva lavori 10%	€	49.626,00	
Spese generali e tecniche	€	49.626,00	
Contributo Anac	€	375,00	
Incentivo art.113 D.lgs 50/2016	€	9.925,20	
Ripristino alloggio con abusi	€	10.000,00	
Imprevisti	€	<u>14.187,80</u>	
Totale somme a disposizione			€ <u>133.740,00</u>
IMPORTO COMPLESSIVO	€		€ <u>630.000,00</u>

che la copertura finanziaria è assicurata dalle risorse come individuate nella deliberazione di Giunta Regionale n.393 del 14/7/2017, che ha destinato all'intervento complessivo sul Rione di via caduti per servizio l'importo di € 2.465.000,00;
che le procedure di gara potranno essere avviate solamente dopo che la Regione avrà indicato le modalità di erogazione delle risorse;

che come risulta dal Capitolato d'Appalto la durata contrattuale dei lavori è fissata in gg. 135 a decorrere dalla consegna dei lavori;

che il Responsabile del procedimento, secondo quanto consentito dalla normativa in rapporto all'importo ed alla classificazione dell'intervento, ha regolarmente effettuato il controllo degli atti e la verifica della documentazione di progetto come risulta dalla dichiarazione allegata;

VISTA la Certificazione del Responsabile del Procedimento in merito alla Validazione del progetto ed alla eseguibilità dei lavori;

VISTA la relazione prot. 10434 in data 26.09.2017 allegata a firma del Dirigente tecnico responsabile che costituisce parte integrante del presente provvedimento;

VISTI i pareri espressi dal Dirigente tecnico responsabile e dal Dirigente Finanziario come da scheda allegata;

VISTO il parere di legittimità espresso dal Direttore come da scheda allegata;

DELIBERA

1) di **approvare** il progetto definitivo/esecutivo degli interventi di manutenzione straordinaria e recupero funzionale dei fabbricati **D/1-D/4 Lotto 3** del complesso ERP del quartiere di Fontanelle- Villamagna predisposto dai tecnici dell'Azienda, per le motivazioni espresse in narrativa;

2) di **dare atto**:

che il costo complessivo dell'intervento di € 630.00000 risulta così suddiviso:

LAVORI:

Importo lavori	€	237.208,49	
Importo costo manodopera	€	<u>172.372,52</u>	
Importo lavori base d'asta	€	<u>409.581,01</u>	
Oneri sicurezza diretti	€	16.462,08	
Oneri sicurezza speciali	€	<u>70.216,91</u>	
Somma Oneri per la Sicurezza	€	<u>86.678,99</u>	
Totale lavori			€ 496.260,00
SOMME A DISPOSIZIONE:			
Iva lavori 10%	€	49.626,00	
Spese generali e tecniche	€	49.626,00	
Contributo Anac	€	375,00	
Incentivo art.113 D.lgs 50/2016	€	9.925,20	
Ripristino alloggio con abusi	€	10.000,00	
Imprevisti	€	<u>14.187,80</u>	
Totale somme a disposizione			€ <u>133.740,00</u>
IMPORTO COMPLESSIVO			€ <u>630.000,00</u>

che la copertura finanziaria è assicurata dalle risorse come individuate nella deliberazione di Giunta Regionale n.393 del 14/7/2017 che ha destinato all'intervento complessivo l'importo di € 2.465.000,00;

che per l'affidamento dei lavori così come proposto dal Dirigente tecnico, si farà ricorso a procedura negoziata con consultazione di almeno 15 operatori individuati sulla base di indagini di mercato in applicazione dell'art. 36 comma 2 lettera C) del D.Lgs 50/2016 come integrato dal D.Lgs 56/2017,

3) di **stabilire** che le procedure di gara potranno essere avviate solamente dopo che la Regione avrà indicato le modalità di erogazione delle risorse;

4) di **disporre** la pubblicazione del presente atto sul sito istituzionale aziendale – Sezione Amministrazione trasparente.

IL DIRETTORE
Dott.ssa Giuseppina Di Tella

L'AMMINISTRATORE UNICO
Arch. Virgilio Basile

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

PER LA PROVINCIA DI PESCARA
65122 - PESCARA Via Genova 53

Allegato alla delibera n. del

OGGETTO: INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO FUNZIONALE DEL COMPLESSO DI FABBRICATI ERP UBICATI IN VIA CADUTI PER SERVIZIO NEL COMUNE DI PESCARA (QUARTIERE FONTANELLE- VILLAMAGNA). LOTTO 3 FABBRICATI DENOMINATI D1 e D4 APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA : FAVOREVOLE



IL DIRIGENTE TECNICO
Ing. Carmine Morali

Pescara, 26-09-2017

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

.....FAVOREVOLE.....

IL DIRIGENTE FINANZIARIO
(Dott. Daniele Di Giulio)

Pescara, 26.09.2017

PARERE DI LEGITTIMITA'

.....FAVOREVOLE.....

IL DIRETTORE
(Dott.ssa Giuseppina Di Tella)

Pescara, 26.09.2017

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
PER LA PROVINCIA DI PESCARA
65122 - PESCARA Via Genova 53

prot. 109434

Pescara lì 26.09.2017

OGGETTO: INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO FUNZIONALE DEL COMPLESSO DI FABBRICATI ERP UBICATI IN VIA CADUTI PER SERVIZIO NEL COMUNE DI PESCARA (QUARTIERE FONTANELLE- VILLAMAGNA). LOTTO 3 FABBRICATI DENOMINATI D1 e D4 APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO.

RELAZIONE TECNICA

I fabbricati interessati al Progetto definitivo/esecutivo allegato alla presente, fanno parte di un gruppo di 7 palazzine realizzate tutte alla fine degli anni ottanta in via Caduti per Servizio, quartiere Fontanelle di Pescara, e tutti con la medesima tipologia architettonica prevista dal P.R.G. vigente all'epoca.

Tale tipologia risulta essere sfalsata tra un piano e l'altro, con la conseguenza che una porzione della superficie abitativa di ogni alloggio è coperta dal balcone dell'appartamento del piano sovrastante, che si sviluppa per tutta la lunghezza del medesimo; ciò ha sempre comportato dei seri problemi di infiltrazioni acqua piovana e condense, con conseguenti umidità e muffe presenti diffusamente nei locali degli alloggi.

Ad aggravare tale situazione si deve aggiungere la presenza di una fioriera prefabbricata tipo vasca per tutta la lunghezza dei balconi, che funge da raccolta di acqua mista a terriccio e piante incolte, spesso utilizzata dagli inquilini con funzione di deposito materiali di risulta che ostruiscono lo scarico, ed inoltre una scarsa pendenza del pavimento dei balconi stessi che non permette il rapido smaltimento dell'acqua piovana.

Tale fenomeno interessa in modo differente tutti gli alloggi del quartiere, nel corso degli anni per ovviare alla problematica si è intervenuti nelle situazioni più gravi con soluzioni tampone, quali impermeabilizzazione della fioriera e rifacimento della pavimentazione, ampliamento dei bocchettoni di scarico delle acque, ma i risultati non sempre sono stati risolutivi e le richieste di intervento da parte degli inquilini sono sempre più stringenti.

Alla luce di quanto evidenziato, l'Ufficio tecnico è riuscito ad eseguire negli anni passati un appalto straordinario sul fabbricato denominato D/4, sito ai n.c 57-59-61, dove gli alloggi presentavano le situazioni più disagiate e quindi intervenendo in un totale di n. 24 appartamenti, e a distanza di tempo si è verificato che tale intervento ha risolto definitivamente la questione.

Al fine di avanzare una richiesta di finanziamento straordinario alla Regione, è stato predisposto un Progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato con Delibera dell'amministratore unico Ater n.53 del 07.12.2016, che prevede un impegno di € 2.465.000,00 suddiviso sui seguenti fabbricati:

- Fabbricato D/1, alloggi 36, € 520.000,00
- Fabbricato D/2, alloggi 40, € 460.000,00
- Fabbricato D/3, alloggi 24, € 315.000,00
- Fabbricato D/4, alloggi 24, € 110.000,00 per il completamento dell'appalto già eseguito
- Fabbricato D/5, alloggi 24, € 315.000,00
- Fabbricato D/6, alloggi 24, € 315.000,00
- Fabbricato C/1, alloggi 30, € 430.000,00 .

Con delibera della Giunta Regionale n.393 del 14.07.2017, è stato concesso un finanziamento straordinario con i fondi Cer per la riqualificazione del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica, per un totale di € 5.000.000,00, di cui la quota di € 2.465.000,00 destinato a detta problematica. Per la redazione del progetto sono stati incaricati i Tecnici dell'Ufficio.

In fase di elaborazione del Progetto definitivo/esecutivo, come previsto dall'art.51 comma 1 del D.Lgs 50/2016, per favorire l'accesso delle piccole imprese agli appalti, ed anche per ridurre i tempi di esecuzione dei lavori da effettuare contemporaneamente, è stato stabilito di suddividere l'appalto in 3 lotti funzionali, così composti:

Lotto 1, fabbricati D/3-D/5-D/6 importo complessivo € 945.000,00;
Lotto 2, fabbricati D/2-C/1 importo complessivo € 890.000,00;
Lotto 3, fabbricati D/1-D/4 importo complessivo € 630.000,00 .

Con la presente relazione si porta in approvazione il Progetto definitivo/esecutivo del Lotto 3 (fabbricati D/1-D/4) :
L'intervento sul **fabbricato D/1** prevede le seguenti lavorazioni :

RIFACIMENTO BALCONI

Rimozione delle strutture adibite a veranda;
Rimozione delle lastre delle fioriere e del parapetto balconi in c.a.p.;
Demolizione della pavimentazione dei balconi e del massetto sottostante;
Rimozione delle guaine bituminose
Rifacimento del pacchetto pavimentazione dei balconi costituito da:
-massetto in cls con adeguata pendenza
-massetto bicomponente impermeabilizzante
-barriera di diffusione di vapore
-pannello di isolante termico da 6 cm
-pavimento in klinker e relativo battiscopa
Rifacimento frontalini e velette balconi;
Soglie lisce pavimentazione balconi;
Realizzazione di parapetto dei balconi in ferro zincato;
Collocazione di canale di gronda in rame sul fronte di ogni singolo balcone, al fine di impedire lo stillicidio sulla parete esterna dell'alloggio sottostante;
Sostituzione dei pluviali in lamiera deteriorati esistenti con altri in rame;
Opere di rifinitura alle lavorazioni suddette.

MODIFICA CORNICIONE TETTO

Rimozione vasca in cls di raccolta acque piovane
Rimozione fascia di tegole
Collocazione guaina impermeabilizzante
Posa in opera tegole precedentemente rimosse
Fornitura e posa canali di gronda

RIPRISTINO INTONACI ESTERNI

Asportazione in profondità del calcestruzzo ammalorato;
Trattamento dei ferri di armatura;
Riprofilatura con malta fibrorinforzata

TINTEGGIATURA ESTERNA

Preparazione superficie con carteggiatura e abrasivatura;
Tinteggiatura con idropittura a tre mani

ISOLAMENTO TERMICO

Posa in opera di pannelli in polistirene e rifinitura pareti di testata.

L'intervento sul **fabbricato D/4** riguarderà l'esecuzione delle seguenti opere di completamento:

MODIFICA CORNICIONE TETTO

Rimozione vasca in cls di raccolta acque piovane
Rimozione fascia di tegole
Collocazione guaina impermeabilizzante
Posa in opera tegole precedentemente rimosse
Fornitura e posa canali di gronda

RIPRISTINO INTONACI ESTERNI

Asportazione in profondità del calcestruzzo ammalorato;
Trattamento dei ferri di armatura;
Riprofilatura con malta fibrorinforzata

TINTEGGIATURA ESTERNA

Preparazione superficie con carteggiatura e abrasivatura;
Tinteggiatura con idropittura a tre mani

ISOLAMENTO TERMICO

Posa in opera di pannelli in polistirene e rifinitura pareti di testata.

Il progetto predisposto dai tecnici dell'Ufficio è composto dai seguenti elaborati:

- 1)Relazione
- 2)Capitolato speciale d'Appalto
- 3)Schema di Contratto
- 4)Elenco Prezzi
- 5)Computo metrico estimativo
- 6)Inquadramento territoriale
- 7)Piante fabbricato D/1
- 8)Prospetti fabbricato D/1
- 9)Piante e Prospetti fabbricato D/4
- 10)Particolari costruttivi
- 11)Documentazione fotografica
- 12)Analisi prezzi
- 13)Stima costi della Manodopera
- 14)Stima costi della Sicurezza diretti
- 15)Cronoprogramma dei lavori
- 16)Piano di Sicurezza e Coordinamento
- 17)Fascicolo manutenzione

La durata dei lavori è fissata in gg. 135 decorrenti dalla consegna dei lavori

L'importo per l'intervento è stato calcolato con l'applicazione del prezzario opere edili Regione Abruzzo anno 2014, e per quelli mancanti si è proceduto alla analisi. Come previsto nelle avvertenze generali del prezzario suddetto, il progettista si è avvalso della possibilità di ridurre i prezzi elementari del 10%, ad esclusione delle lavorazioni connesse a oneri per piani sicurezza e coordinamento non soggetti a ribasso ed ovviamente ai nuovi prezzi desunti da analisi, poiché le lavorazioni si ripetono simili per tutti gli alloggi.

Come si evince dal Quadro economico allegato al Computo metrico, esso ammonta complessivamente a € 630.000,00, ed è impegnato sul Capitolo di spesa 20/1/1, a seguito del finanziamento disposto con Delibera n. 393 del 14.07.2017 della Giunta Regionale.

Il Quadro economico complessivo di € 630.00000 risulta così suddiviso:

LAVORI:

Importo lavori	€	237.208,49	
Importo costo manodopera	€	<u>172.372,52</u>	
Importo lavori base d'asta	€	<u>409.581,01</u>	
Oneri sicurezza diretti	€	16.462,08	
Oneri sicurezza speciali	€	<u>70.216,91</u>	
Sommano Oneri per la Sicurezza	€	<u>86.678,99</u>	
Totale lavori	€		496.260,00

SOMME A DISPOSIZIONE:

Iva lavori 10%	€	49.626,00	
Spese generali e tecniche	€	49.626,00	
Contributo Anac	€	375,00	
Incentivo art.113 D.lgs 50/2016	€	9.925,20	
Ripristino alloggio con abusi	€	10.000,00	
Imprevisti	€	<u>14.187,80</u>	
Totale somme a disposizione	€		<u>133.740,00</u>
IMPORTO COMPLESSIVO	€		630.000,00

La copertura finanziaria è assicurata dalle risorse come individuate nella deliberazione di Giunta Regionale n.393 del 14/7/2017 che ha destinato all'intervento in oggetto l'importo di € 2.465.000,00 tuttavia per avviare le procedure di gara è opportuno attendere che la Regione precisi le modalità di erogazione delle risorse. Per l'affidamento dei lavori potrà farsi ricorso a procedura negoziata con consultazione di almeno 15 operatori individuati sulla base di indagini di mercato in applicazione dell'art. 36 comma C del D.Lgs 50/2016,



IL DIRIGENTE TECNICO
Ing. Carmine Morilli
[Handwritten signature]