

# VERBALE DI DELIBERAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

N. 38 DEL 30-10-2017

## 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 PESCARA VIA SALARA VECCHIA FABBRICATI B-C-D- APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO. LOTTO 4**

### PREMESSO :

**che** con atto dell' Amministratore Unico n.54 del 07.12.2016, è stato deliberato l'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica per la manutenzione straordinaria e recupero funzionale di un complesso di fabbricati di ERP ubicati nel quartiere di Via SALARA VECCHIA FABBRICATI B-C-D per complessivi 58 appartamenti ed 8 locali commerciali e - di richiedere alla Regione un finanziamento per il costo complessivo degli interventi stimato in €. 1.250.000,00;

### 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 Dirigente Tecnico, con relazione prot. 13206 in data 27/10/2017 ha precisato che il programma è stato suddiviso in due lotti di intervento e precisamente

Lotto 4, lavori di manutenzione straordinaria importo complessivo € 820.000,00;

Lotto 5, lavori di installazione impianti di riscaldamento importo complessivo € 557.000,00

**che** il lotto di intervento n. 4, oggetto della presente delibera, prevede interventi di

-eliminazione di infiltrazioni negli alloggi degli ultimi piani previo rifacimento impermeabilizzazione e coibentazione dei terrazzi;

-eliminazione delle pericolosità esterne causate da condizioni diffuse di degrado degli intonaci dei frontalini, balconi, cornicioni, dovute principalmente ad umidità di risalita, vetustà ed a processi di carbonatazione ;

-realizzazione nuova linea acque bianche a servizio del complesso edilizio soggetto a frequenti allagamenti e successiva ripavimentazione esterna;

**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/Quadro economico

- 6)Inquadramento territoriale
- 7)Piante, Prospetti fabbricato B
- 8)Piante, Prospetti fabbricato C
- 9)Piante, Prospetti fabbricato D
- 10)Planimetria sistemazione esterna
- 11)Particolari costruttivi
- 12)Documentazione fotografica
- 13)Analisi prezzi
- 14)Stima costi della Manodopera
- 15)Stima costi della Sicurezza diretti
- 16)Cronoprogramma dei lavori
- 17)Piano di Sicurezza e Coordinamento
- 18)Fascicolo manutenzione

**DATO ATTO:**

**che** l'importo per l'intervento è stato calcolato con l'applicazione del prezziario opere edili Regione Abruzzo anno 2014, e per quelli mancanti si è proceduto alla analisi. Come previsto nelle avvertenze generali del prezziario 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 i fabbricati;

**che** l'ufficio tecnico ha predisposto il progetto definitivo / esecutivo per gli interventi di cui sopra in conformità al Decreto Legislativo 50/2016 e s.m.i.;

**che** RUP dell'intervento è il Geom. Giuseppe Pisani;

**che** l'intervento ammonta complessivamente a € **820.000,00**, e tale importo trova copertura come di seguito  
-€ 693.000,00 sul Capitolo di spesa 20/1/1, a seguito del finanziamento disposto con Delibera n. 393 del 14.07.2017 della Giunta Regionale;

-€ 127.000,00 sul Capitolo 320/16/4 a carico dei proprietari presenti nei fabbricati.

**che** il Quadro economico complessivo di € 820.000,00 risulta così composto:

LAVORI:

Importo lavori €	326.502,51	
Costo manodopera €	<u>227.179,99</u>	
Importo lavori base d'asta €		<b>553.682,50</b>
Oneri sicurezza diretti €	18.368,33	
Oneri sicurezza speciali €	<u>70.147,17</u>	
Sommano Oneri per la Sicurezza €		<u>88.515,50</u>
TOTALE LAVORI €		642.198,00

SOMME A DISPOSIZIONE:

Pagamento su fattura €	5.000,00	
Imprevisti €	21.143,44	
Contributo A.N.A.C. €	375,00	
Incentivo art.113 D.lgs 50/2016 €	12.843,96	
Spese generali e tecniche 10% €	64.219,80	
Spese per spostamento cavi €	10.000,00	
I.V.A. lavori 10% €	<u>64.219,80</u>	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE €		<u>177.802,00</u>
TOTALE COMPLESSIVO €		820.000,00

IMPORTO A CARICO ATER

TOTALE LAVORI €		542.494,14
SOMME A DISPOSIZIONE:		
Pagamento su fattura €	4.330,00	
Imprevisti €	18.152,15	
Contributo A.N.A.C. €	375,00	
Incentivo art.113 D.lgs 50/2016 €	10.849,88	
Spese generali e tecniche 10% €	54.249,41	
Spese per spostamento cavi €	8.300,00	
I.V.A. lavori 10% €	<u>54.249,41</u>	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE €		<u>150.505,86</u>
TOTALE COMPLESSIVO €		693.000,00

#### IMPORTO A CARICO PROPRIETARI

TOTALE LAVORI €		99.703,86
SOMME A DISPOSIZIONE:		
Pagamento su fattura €	670,00	
Imprevisti €	2.991,29	
Incentivo art.113 D.lgs 50/2016 €	1.994,08	
Spese generali e tecniche 10% €	9.970,39	
Spese per spostamento cavi €	1.700,00	
I.V.A. lavori 10% €	<u>9.970,39</u>	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE €		<u>27.296,14</u>
TOTALE COMPLESSIVO €		127.000,00

**che** la composizione dei fabbricati è la seguente :

fabbricato B n. 12 alloggi di cui 1 ceduto in proprietà ed 8 negozi in locazione

fabbricato C n. 16 alloggi di cui 2 ceduto in proprietà

fabbricato D n. 30 alloggi di cui 7 ceduti in proprietà

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

**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 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 B-C-D- del rione di Via Salra vecchia **Lotto 4** predisposto dai tecnici dell'Azienda, per le motivazioni espresse in narrativa;

2) di dare atto:

- che il costo complessivo dell'intervento di € 820.000,00 è così articolato :

LAVORI:

Importo lavori €	326.502,51	
Costo manodopera €	<u>227.179,99</u>	
Importo lavori base d'asta €		553.682,50
Oneri sicurezza diretti €	18.368,33	
Oneri sicurezza speciali €	<u>70.147,17</u>	
Sommano Oneri per la Sicurezza €		<u>88.515,50</u>
TOTALE LAVORI €		642.198,00
SOMME A DISPOSIZIONE:		
Pagamento su fattura €	5.000,00	
Imprevisti €	21.143,44	
Contributo A.N.A.C. €	375,00	
Incentivo art.113 D.lgs 50/2016 €	12.843,96	
Spese generali e tecniche 10% €	64.219,80	
Spese per spostamento cavi €	10.000,00	
I.V.A. lavori 10% €	<u>64.219,80</u>	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE €		<u>177.802,00</u>
TOTALE COMPLESSIVO €		820.000,00

IMPORTO A CARICO ATER

	TOTALE LAVORI €	542.494,14
SOMME A DISPOSIZIONE:		
Pagamento su fattura €	4.330,00	
Imprevisti €	18.152,15	
Contributo A.N.A.C. €	375,00	
Incentivo art.113 D.lgs 50/2016 €	10.849,88	
Spese generali e tecniche 10% €	54.249,41	
Spese per spostamento cavi €	8.300,00	
I.V.A. lavori 10% €	<u>54.249,41</u>	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE €		<u>150.505,86</u>
TOTALE COMPLESSIVO €		693.000,00

IMPORTO A CARICO PROPRIETARI

	TOTALE LAVORI €	99.703,86
SOMME A DISPOSIZIONE:		
Pagamento su fattura €	670,00	
Imprevisti €	2.991,29	
Incentivo art.113 D.lgs 50/2016 €	1.994,08	
Spese generali e tecniche 10% €	9.970,39	
Spese per spostamento cavi €	1.700,00	
I.V.A. lavori 10% €	<u>9.970,39</u>	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE €		<u>27.296,14</u>
TOTALE COMPLESSIVO €		127.000,00

- **che** la copertura finanziaria, relativamente all'importo a carico dell'ATER, è assicurata dalle risorse come individuate nella deliberazione di Giunta Regionale n.393 del 14/7/2017
- **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 ai sensi dell'art. 36 comma 2 punto C del D.Lgs 50/2016 così 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**

prot.

Pescara li : 27.10.2017

**OGGETTO: INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO FUNZIONALE DEL COMPLESSO DI FABBRICATI ERP UBICATI in PESCARA VIA SALARA VECCHIA FABBRICATI B-C-D- APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO. LOTTO**

### RELAZIONE TECNICA

Il complesso edilizio sito in via Salara Vecchia di Pescara, è costituito da 3 fabbricati, ognuno di n. 4 piani fuori terra, per un totale di n. 58 alloggi e n.7 locali commerciali, tutti realizzati negli anni 60.

Gli edifici si presentano con una tipologia di copertura a terrazzo non praticabile, il cui piano di calpestio è rivestito da vecchie guaine impermeabilizzanti collocate a vista e su cui, nel corso degli anni, si è proceduto a sovrapposizioni di teli , che presentano problemi di tenuta all'acqua piovana. Tale situazione non può durare nel tempo e di conseguenza pervengono all'ufficio manutenzione continue lamentele da parte degli inquilini residenti agli ultimi piani, che subiscono sia le infiltrazioni che i fenomeni di condense diffuse anche a causa del mancato isolamento termico.

Vi sono inoltre condizioni diffuse di degrado sulle facciate, in particolare sui frontalini e cornicioni in cemento armato, dovute principalmente ad umidità di risalita , vetustà ed a processi di carbonatazione . Anche in questo caso si è proceduto nel tempo a lavori di ripristino localizzato alle situazioni più urgenti, che non hanno risolto definitivamente i problemi

Al fine di operare una richiesta di finanziamento straordinario alla Regione, è stata predisposto un Progetto di fattibilità tecnica ed economica che prevede anche il rifacimento della pavimentazione esterna e la realizzazione della linea acque bianche a servizio del complesso edilizio, inoltre l'installazione degli impianti di riscaldamento negli alloggi che ne sono ancora sprovvisti.

Detto progetto è stato approvato con Delibera dell'amministratore unico Ater n.54 del 07.12.2016, che prevede un impegno di € 1.250.000,00 .

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 € 1.250.000,00 destinato a detta tematica.

Della 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, è stato stabilito di suddividere l'appalto in 2 lotti funzionali secondo la tipologia degli interventi da realizzare, ed essi sono così composti:

Lotto 4, lavori di manutenzione straordinaria importo complessivo € 820.000,00;

Lotto 5, lavori di installazione impianti di riscaldamento importo complessivo € 557.000,00.

Con la presente relazione si porta all'approvazione il Progetto definitivo/esecutivo relativo al **Lotto 4**, che dovrà essere realizzato con le seguenti fasi lavorative:

#### RIFACIMENTO TERRAZZI

Smantellamento completo della pavimentazione esistente e relativo massetto;

Rimozione delle guaine esistenti;

Rifacimento del massetto armato con adeguate pendenze in calcestruzzo;

Posa in opere di lastre in polistirene con funzione di isolante termico;

Fornitura e posa in opera di doppia guaina impermeabilizzante;

Opere di lattoneria, compreso i pluviali ed i bocchettoni di innesto alle colonne di scarico.

### RIPRISTINO INTONACI ESTERNI

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

Posa in opera di pannelli in polistirene pareti di testata fabbricati

### INTONACI ESTERNI E TINTEGGIATURE

Rasatura e rivestimento plastico al quarzo su intonaci  
SISTEMAZIONE ESTERNA

Realizzazione linea acque bianche e marciapiede perimetrale .

Tale Progetto è composto dai seguenti elaborati:

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

### **CARATTERISTICHE FINANZIARIE**

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.

Come si evince dal Quadro economico allegato al Computo metrico, esso ammonta complessivamente a € **820.000,00**, e tale cifra è così impegnata:

-€ 693.000,00 sul Capitolo di spesa 20/1/1, a seguito del finanziamento disposto con Delibera n. 393 del 14.07.2017 della Giunta Regionale;

-€ 127.000,00 sul Capitolo 320/16/4 a carico dei proprietari presenti nei fabbricati.

Il Quadro economico complessivo di € 820.000,00 risulta così composto:

#### LAVORI:

Importo lavori €	326.502,51	
Costo manodopera €	<u>227.179,99</u>	
Importo lavori base d'asta €		553.682,50
Oneri sicurezza diretti €	18.368,33	
Oneri sicurezza speciali €	<u>70.147,17</u>	
Sommano Oneri per la Sicurezza €		<u>88.515,50</u>
TOTALE LAVORI €		642.198,00

#### SOMME A DISPOSIZIONE:

Pagamento su fattura €	5.000,00
Imprevisti €	21.143,44
Contributo A.N.A.C. €	375,00
Incentivo art.113 D.lgs 50/2016 €	12.843,96

Spese generali e tecniche 10% €	64.219,80
Spese per spostamento cavi €	10.000,00
I.V.A. lavori 10% €	<u>64.219,80</u>
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE €	<u>177.802,00</u>
TOTALE COMPLESSIVO €	820.000,00

Il quadro risulta così suddiviso:

IMPORTO A CARICO ATER

TOTALE LAVORI €	542.494,14
SOMME A DISPOSIZIONE:	
Pagamento su fattura €	4.330,00
Imprevisti €	18.152,15
Contributo A.N.A.C. €	375,00
Incentivo art.113 D.lgs 50/2016 €	10.849,88
Spese generali e tecniche 10% €	54.249,41
Spese per spostamento cavi €	8.300,00
I.V.A. lavori 10% €	<u>54.249,41</u>
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE €	<u>150.505,86</u>
TOTALE COMPLESSIVO €	693.000,00

IMPORTO A CARICO PROPRIETARI

TOTALE LAVORI €	99.703,86
SOMME A DISPOSIZIONE:	
Pagamento su fattura €	670,00
Imprevisti €	2.991,29
Incentivo art.113 D.lgs 50/2016 €	1.994,08
Spese generali e tecniche 10% €	9.970,39
Spese per spostamento cavi €	1.700,00
I.V.A. lavori 10% €	<u>9.970,39</u>
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE €	<u>27.296,14</u>
TOTALE COMPLESSIVO €	127.000,00

In dettaglio la composizione dei fabbricati è la seguente :

fabbricato B n. 12 alloggi di cui 1 ceduto in proprietà ed 8 negozi in locazione

fabbricato C n. 16 alloggi di cui 2 ceduto in proprietà

fabbricato D n. 30 alloggi di cui 7 ceduti in proprietà

I fabbricati sono amministrati dall'ATER ma non risultano costituiti in condominio

La copertura finanziaria è assicurata dalle risorse come individuate nella deliberazione di Giunta Regionale

n.393 del 14/7/2017 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 2 lett. C del D.Lgs 50/2016



IL DIRIGENTE TECNICO  
Ing. Carmine Morali



**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 PESCARA VIA SALARA VECCHIA FABBRICATI B-C-D- APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO. LOTTO.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA : FAVOREVOLE



IL DIRIGENTE TECNICO  
Ing. Carmina Morilli

Pescara 27.10.2017

---

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

FAVOREVOLE

.....

.....

IL DIRIGENTE FINANZIARIO  
(Dott. Daniele Di Giulio)

Pescara 27.10.2017

---

PARERE DI LEGITTIMITA'

.....

IL DIRETTORE  
(Dott.ssa Giuseppina Di Tella)

Pescara, 27/10/2017

