



COMUNE DI ZANE'

PROVINCIA DI VICENZA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: OPERA PUBBLICA "RISTRUTTURAZIONE CASA PEGORARO/
ROMANATTI PER IL RICAPO DI RESIDENZE PER ANZIANI":
APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE.

Il giorno sette NOVEMBRE 2012

Nella solita sala delle adunanze, dietro invito del Sindaco, si è convocata la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

		presenti	assenti
SINDACO	BUSIN Alberto	(X)	()
ASSESSORI	BERTI Roberto	(X)	()
	FIORIN Enrico	(X)	()
	BRAZZALE Flavio Palmino	(X)	()
	BUSATO Giovanni	(X)	()
	POZZER Giuseppe	(X)	()
SEGRETARIO	CECCHETTO dr.ssa Maria Teresa	(X)	()

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, invita la Giunta a deliberare sull'oggetto indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

L'Ufficio Tecnico Comunale relaziona:

“In riferimento all’oggetto e quale Responsabile del procedimento dell’OO.PP. si comunica quanto di seguito:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 31/07/2012 si sono approvati i preliminari, per l'acquisto dell'immobile denominato casa “Pegoraro/Romanatti, e precisamente:

A) Rep. n. 592 in data 20 luglio 2012, in corso di registrazione, sottoscritto in data 20 luglio 2012, per quanto riguarda la proprietà della Fondazione Pegoraro Pierina - Romanatti Enrico Onlus relativamente alla parte di immobile catastalmente identificato come di seguito:

Comune di Zanè - C.E.U. - Foglio 4:

- mappale n. 62 sub 1, Via Roma n. 75, piani T.1.2. Cat. A/2; cl. 2, vani 8,5, rendita € 812,13
- mappale n. 548 sub 1, Via Roma n. 106, piano T. cat. A/3, cl. 4, vani 3, superficie catastale mq. 64) Rendita € 271,14
- mappale n. 548 sub 2, Via Roma n. 106, pianto T. cat. C/6, cl. 4, metri quadri 14, superficie catastale mq. 16, rendita € 19,52;
- mappale n. 247, Via Roma n. 75, piano T, area urbana di mq 270;

C.T. - Foglio 4:

- mappale n. 103 di are 00.00.50 R.D.€ 0,26 R.A. € 0,23

per la somma di € 200.000,00, così convalidata per congruità dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Arch. Luca Cavedon, rispetto alla perizia di stima in possesso dei proprietari a firma del geom. Corrado Broglio di Zanè, depositata e qui citata di € 393.756,00. Tale valore, congruo per il Comune, implica, per accordo con la Fondazione, che l'immobile sia destinato a scopi sociali, e in particolare a Casa per Anziani, ed intitolato “Casa Pegoraro/Romanatti”;

B) Rep. n. 593 del 20 luglio 2012, in corso di registrazione, sottoscritto in data 20 luglio 2012 dai sigg. Pegoraro Marco e Pegoraro Andrea, con cui gli stessi si sono impegnati a cedere e vendere al Comune di Zanè gli immobili catastalmente identificati come di seguito:

- fabbricato su due livelli, composto di cantina e centrale termica al piano interrato, cucina, soggiorno, tre vani ed accessori al piano terra catastalmente identificato : **Catasto Fabbricati** foglio 4, particella **62 sub. 2**, piano S1-T, cat. A/2, cl. 2, vani 7,5, R.C. € 716,58;
- garage al piano terra, con annessa area scoperta esclusiva, della superficie di circa metri quadri ventisette (mq. 27); catastalmente identificato: **Catasto Fabbricati** foglio 4, particella **292**, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 27, R.C. € 32,07;
- tettoia al piano terra, con annessa area scoperta esclusiva, della superficie di circa metri quadri quattordici (mq. 14) catastalmente identificata: **Catasto Fabbricati** foglio 4, particella **335**, piano T, cat. C/2, cl. 1, mq. 14, R.C. € 10,85;
- area scoperta di pertinenza del fabbricato, adibita a corte, della superficie di metri quadri trecentoventisette (mq. 327) catastalmente identificata: **Catasto Fabbricati** foglio 4, particella **248**, area urbana di mq. 327;

per la somma di € 220.900,00, così convalidata per congruità dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Arch. Luca Cavedon, rispetto alla perizia di stima in possesso dei proprietari a firma del geom. Diego Tagliapietra di Thiene, depositata e qui citata di € 240.000,00;

- con atti di compravendita Rep. n. 598 in data 19 settembre 2012 (registrato a Thiene il 27 settembre 2012, serie 1V, al n. 45 e trascritto a Schio il 19 ottobre 2012 al n. 9160 R.G. E 7073 R.P.) e Rep. n. 599 del 20 settembre 2012 (registrato a Thiene il 27 settembre 2012, serie 1V, al n. 44 e trascritto a Schio il 19 ottobre 2012 al n. 9161 R.G. E 7074 R.P.), entrambi a rogito Segretario

Comunale di Zanè, si è proceduto all'acquisto degli immobili sopracitati, per una spesa complessiva pari a €. 420.900,00;

- tali provvedimenti implicavano tutti l'acquisto per scopi sociali, e precisamente “ Casa per Anziani”, impegnandosi all'intitolazione dell'immobile che sarà “Casa Pegoraro/Romanatti”;

- per quanto attiene al finanziamento dell'opera pubblica in oggetto giova ricordare che l'Ente, con nota del 16/08/2012, ha richiesto la ridefinizione progettuale del contributo a suo tempo concesso dalla Fondazione Cariverona per il recupero della Cascina Torresan , contributo di €. 400.000,00 su una spesa ammessa pari a €. 1.479.200,00 da poter utilizzare per l'intervento in oggetto;

- a tale scopo la Fondazione Cariverona, a seguito di appositi incontri, ha richiesto urgentemente il progetto almeno preliminare della nuova iniziativa per poter valutare la ridefinizione progettuale del contributo a suo tempo concesso;

- con determina dell'U.T.C. n° 224 del 20/09/2012 si incaricava il geom. Pettinà Giuliano di Zanè della progettazione preliminare dell' opera pubblica in oggetto per €. 4.970,68 (ogni onere compreso) con una ipotesi di spesa complessiva dell'opera pari a €. 1.230.000,00;

- il tecnico incaricato, a seguito di appositi incontri con lo scrivente, il 31/10/2012 al n. 13175 di prot. ha consegnato il progetto preliminare;

- tale progettazione si compone:

- relazione tecnico-illustrativa e generale con quadro economico generale;
- documentazione fotografica;
- documentazione per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie per interventi di edilizia residenziale;
- preventivo di spesa;
- listino prezzi unitari;
- misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza – fabbricato B;
- relazione tecnica ed analisi preliminari delle strutture del fabbricato principale per l'adeguamento antisismico;
- prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro e per la stesura dei piani di sicurezza – D.L.G.S. 81/08;
- indagini geologiche, ideologiche, idrogeologiche, idrauliche, geotecniche e territoriali finalizzate alla conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera;
- relazione tecnica sulla dotazione degli impianti elettrici e fonte energetica alternativa con pannelli fotovoltaici e sull'inquinamento luminoso degli spazi esterni;
- relazione tecnica sulla dotazione degli impianti di riscaldamento, di climatizzazione, idrico e solare termico per fonte energetica alternativa;

elaborati grafici:

- - TAV. 01 – Ingrandimento planimetrico stato attuale
- - TAV. 02 – Piante stato attuale
- - TAV. 03 – Prospetti e sezioni stato attuale
- - TAV. 04 – Rilievo della struttura portante dello stato attuale ed identificazione delle demolizioni
- - TAV. 05 – Ingrandimenti planimetrici stato di progetto

- - TAV. 06 – Piante stato di progetto
- - TAV. 07 – Prospetti e sezioni stato di progetto
- - TAV. 08 – Piante con indicazione dell'arredamento di massima
- - TAV. 09 – Piante con previsione preliminare strutture di consolidamento per adeguamento antisismico
- - TAV. 10 – Piante con sovrapposizioni
- - TAV. 11 – Prospetti e sezioni con sovrapposizioni
- - TAV. 12 – Piante e ingrandimento planimetrico con schemi per eliminazione barriere architettoniche
- - TAV. 13 – Schema preliminare impianto per alloggio tipo (impianto termoidraulico e solare termico)
- - TAV. 14 – Schema preliminare impianto per alloggio tipo (impianto elettrico e fotovoltaico)

con il seguente quadro economico preliminare di spesa:

A – LAVORI PROGETTUALI D'APPALTO

A1 – Totale complessivo opere in appalto

soggetto a ribasso d'asta	Euro	796.555,00
---------------------------	------	------------

Oneri ed apprestamenti per la sicurezza calcolati ai sensi dell'art.10 7 del D.P.R. 222 del 03.07.2003 e NON soggetti a ribasso d'asta ai sensi della Legge 109/94

A2 – Totale complessivo per la sicurezza

NON soggetto a ribasso d'asta	Euro	15.500,00
-------------------------------	------	-----------

IMPORTO TOTALE LAVORI PROGETTUALI	Euro	812.055,00
-----------------------------------	------	------------

B – SOMME IN AMMINISTRAZIONE

B1 – Acquisto immobili	Euro	420.900,00
------------------------	------	------------

B2 – Spese contrattuali per acquisto immobili	Euro	10.000,00
---	------	-----------

B3 - I.V.A. 10% sui punti A1e A2	Euro	81.205,50
-------------------------------------	------	-----------

B4 – Contributo metanizzazione per eliminazione contattori:	Euro	600,00
--	------	--------

B5 – Contributo elettrificazione per spostamento contattori esistenti e nuovi contattori:	€uro	4.000,00
B6 – Contributo acquedotto per spostamento contattori esistenti, nuovi contattori e nuova linea di adduzione dalla condotta principale di via Roma:	€uro	3.500,00
B7 - I.V.A. 21% sui punti B4 - B5 - B6	€uro	1.701,00
B8 - Spese tecniche progettuali preliminari, definitiva, esecutiva	€uro	26.500,00
B9 - Spese tecniche per progettazione e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione ai sensi D. Lgs 81/08	€uro	4.500,00
B10 - Spese tecniche per direzione lavori	€uro	7.000,00
B11 - Spese tecniche per contabilità e misure	€uro	2.500,00
B12 - Spese tecniche per pratiche di accatastamento (frazionamento, inserimenti e correzioni mappe, doc.fa)	€uro	5.500,00
B13 - Spese tecniche per collaudo statico	€uro	2.500,00
B14 - Spese tecniche per collaudo tecnico/amministrativo	€uro	2.000,00
B15 - Per oneri fiscali ed I.V.A. 21% sui punti dal B8 al B14	€uro	13.049,20
B16 – Art.lo 92 Legge 163/2006 (2% dell'importo totale dei lavori) €uro 812.055,00 x 2%	€uro	16.241,10
B7 – Imprevisti (Iva compresa)	€uro	21.248,20
IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€uro	622.945,00

<p>IMPORTO TOTALE DELL'OPERA €uro # 1.435.000,00 # (diconsì €uro unmilionequattrocentotrentacinquemila / 00)</p>
--

- l'opera pubblica ha come obiettivo un intervento di recupero di un immobile a destinazione residenziale per la realizzazione di un centro costituito da otto residenze per anziani autosufficienti

(da concedere in comodato d'uso a canoni agevolati tramite appositi bandi comunali) con contestuale sistemazione delle aree esterne per il ricavo di un parcheggio pubblico di pertinenza dell'immobile;

- in ragione alla sua strategica posizione nel contesto del tessuto urbano, sia per l'immediata vicinanza al centro storico cittadino, che per l'ottimo collegamento ai servizi primari, l'Amministrazione Comunale intende promuovere un intervento di recupero mediante ristrutturazione e trasformazione, atto alla realizzazione di mini-alloggi per anziani autosufficienti, denominando l'intero complesso immobiliare "Casa PEGORARO/ROMANATTI" in luogo del precedente progetto di recupero della Cascina denominata "Torresan" che aveva i medesimi presupposti realizzativi;

-l'intervento progettato permette il ricavo di otto residenze per anziani autosufficienti, tutti dotati di camera matrimoniale (un alloggio è già disponibile in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione nei primi anni 2000);

- dalla relazione progettuale si ricavano i seguenti criteri generali d'intervento:

- a) anche se l'intervento finale sarà destinato ad anziani autosufficienti, il primario criterio di progettazione sarà da condurre con la peculiarità di prevedere unità abitative consone alle esigenze dell'utente finale, soprattutto in ragione alla criticità delle loro movimentazione interna negli involucri edilizi. In tal senso, principale indirizzo progettuale, è il soddisfacimento di tutti i criteri di accessibilità e visitabilità stabiliti dalle vigenti normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche a favore di persone con ridotte capacità motorie;
- b) Recupero, mediante ristrutturazione e trasformazione del corpo di fabbrica principale, (indicato con la lettera "A" negli elaborati di progetto) per la realizzazione di sette nuovi mini-alloggi per anziani, dotando il corpo di fabbrica di un nuovo vano scale comune con piattaforma elevatrice o ascensore;
- c) Recupero, mediante intervento di straordinaria manutenzione, dell'attuale corpo di fabbrica accessorio (indicato con la lettera "B" negli elaborati di progetto) per il ricavo di un locale adibito al deposito biciclette ed a servizio di tutte le unità abitative per uso comune ai fini di aggregazione e socializzazione tra i futuri conduttori delle varie unità abitative del complesso;
- d) Messa in efficienza, mediante un intervento di manutenzione ordinaria del corpo di fabbrica (indicato con la lettera "D" negli elaborati di progetto), costituente una unità abitativa indipendente, oggetto di recente ristrutturazione, e di per se già consono ai fini abitativi;
- e) Messa in efficienza, mediante un intervento di manutenzione ordinaria del corpo di fabbrica accessorio, costituito da box in lamiera (indicato con la lettera "E" negli elaborati di progetto) per il suo utilizzo come autorimessa;
- f) Eliminazione, mediante demolizione del corpo di fabbrica accessorio (indicato con la lettera "C" negli elaborati di progetto), in quanto di inutile recupero per l'obiettivo e la destinazione finale da dare all'intervento;
- g) Riprogettazione degli spazi esterni al fine di dotare gli immobili oggetto di recupero e trasformazione di consone aree esterne scoperte, recintate e di pertinenze comune alle abitazioni, nonché per ricavare parcheggi privati e spazi verde a servizio delle stesse;
- h) Realizzazione, nell'area antistante il complesso immobiliare e prospiciente via Roma, di un parcheggio da destinare ad uso pubblico ad integrazione dei posti auto a servizio del centro storico cittadino immediatamente limitrofo al sito oggetto d'intervento.

- per quanto attiene agli impianti il progetto preliminare prevede la realizzazione di pannelli fotovoltaici per garantire energia elettrica alle parti comuni e all'ascensore oltre a pannelli per il solare termico per garantire aiuto alle pompe di calore acqua/aria da installare presso ogni alloggio, tali pannelli sfruttano la copertura piana quale superficie di appoggio; tali scelte impiantistiche non prevedono per sette alloggi l'uso del gas-metano, con maggiore sicurezza per gli anziani ospiti, il gas-metano viene mantenuto unicamente per l'unità abitativa indipendente (indicata con la lettera "D" negli elaborati di progetto);

- il fabbricato progettuale nei suoi dati stereometrici presenta un volume complessivo pari a mc. 2.148,70 ed una superficie coperta pari a mq. 344,13; parametri che rispettano l'attuale normativa urbanistica vigente;

- la C.E.C. nella seduta del 05/11/2012 verbale n. 4 ha espresso parere favorevole al progetto preliminare;

- in data 06/11/2012 si è tenuto l'incontro previsto dagli artt. 52 e seguenti del D.P.R. 207/'10, di cui al verbale agli atti, tra il responsabile del procedimento ed il progettista per la verifica del progetto preliminare con parere finale favorevole;

- l'opera pubblica, nei successivi gradi di progettazione, necessita di ottenere il parere igienico-sanitario da parte dell'ULSS n° 4 Alto Vicentino;

- al fine del finanziamento e della realizzazione dell'opera pubblica, si ricorda che la stessa essendo di importo maggiore di 100.000,00 euro deve essere inserita nel programma triennale dei lavori pubblici come previsto dal D.Lgs. n. 163/2006 ed inoltre l'art. 7 della L.R.V. n. 27/'03 dispone che : *" 1. Al fine di consentire l'accesso ai soggetti di cui all'articolo 2, comma 2 a forme di finanziamento pubblico per un intervento di lavori pubblici, l'approvazione del progetto preliminare di un intervento è consentita anche in assenza della necessaria copertura di spesa nonché dell'inclusione dell'intervento medesimo nell'atto di programmazione triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici.*
2. Nell'ipotesi di cui al comma 1 la realizzazione dell'intervento è comunque subordinata alla successiva inclusione del medesimo nell'atto di programmazione triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici.." Tale disposizione permette l'approvazione del progetto in esame in linea tecnica rimandando la copertura economica al bilancio 2013;

- si ricorda che è in fase di pubblicazione il programma triennale dei LL.PP. 2013-2015 ed elenco annuale 2013 che non include tale opera. A seguito dell'approvazione del progetto preliminare, sarà possibile, anche tramite osservazione d'ufficio da presentare entro il 18/12/2012, richiedere l'inclusione dell'opera in argomento in tale programmazione;

- in merito al progetto preliminare, lo scrivente esprime parere tecnico favorevole e lo trasmette per l'approvazione tramite delibera di Giunta Comunale;"

RITENUTO, tutto quanto suesposto, provvedere nel senso di approvare il progetto preliminare dell'opera pubblica di cui trattasi;

ASSUNTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, di regolarità contabile del Responsabile dell'Ufficio Ragioneria e di legittimità del Segretario Generale - Direttore;

Ad unanimità di voti favorevoli, espressi nei modi di Legge,

D E L I B E R A

- 1) di approvare, come esposto nelle premesse, il progetto preliminare relativo all'opera pubblica "Ristrutturazione Casa Pegoraro/Romanatti per il ricavo di residenze per anziani" così come predisposto dal geom. Pettinà Giuliano di Zanè (VI) per un importo complessivo di €. 1.435.000,00;
- 2) di dare atto che essendo l'importo dei lavori superiore ad euro 100.000,00 l'opera pubblica necessita dell'inclusione nel programma triennale dei LL.PP.;
- 3) di inviare copia della presente deliberazione alla Fondazione Cariverona per la ridefinizione progettuale del contributo a suo tempo concesso per il recupero della Cascina Torresan, contributo di €. 400.000,00 su una spesa ammessa pari a €. 1.479.200,00, da poter utilizzare per l'intervento in oggetto;
- 4) di rinviare al bilancio 2013 il finanziamento dell'opera pubblica ai sensi dell'art. 7 della L.R.V. n. 27/03 e di procedere anche ad indirizzare il Responsabile dell'Area Tecnica all'inserimento, previa osservazione, della presente opera pubblica nel piano triennale dei Lavori Pubblici 2013/2015 ed elenco annuale 2013;
- 5) di dichiarare il presente provvedimento, previa unanime e separata votazione, immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Leg.vo 267/2000.

Ufficio Ragioneria

VISTO: si attesta la relativa copertura finanziaria dell'impegno di spesa

VISTO: si esprime parere favorevole per la regolarità contabile

Il Ragioniere capo

Ufficio **Tecnico**

VISTO: parere favorevole per la regolarità tecnico-amministrativa

Il Responsabile del Servizio

Ufficio del Segretario Generale

VISTO: parere favorevole sotto il profilo della legittimità

Il Segretario Generale

F.to Dall'Alba dott. Maria

F.to Arch. Luca Cavedon

F.to Cecchetto dott. M.Teresa

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Alberto Busin

F.to Cecchetto dott. M.Teresa

Certificato di Pubblicazione

La presente deliberazione è in corso di pubblicazione per quindici giorni da oggi all'albo pretorio:

Zanè, li 8 novembre 2012

Il Segretario Generale

F.to Cecchetto dott. M.Teresa

PUBBLICAZIONE

Pubblicata per 15 gg. dal _____

e contestualmente comunicata ai capi gruppo consiliari

**DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE
ESECUTIVITA'**

Divenuta esecutiva per decorrenza di 10 gg. dalla pubblicazione.

IL SEGRETARIO GENERALE