

## PROPOSTA DEL 15 marzo 2023 PER IL CONSIGLIO DEL COMUNE DI CASTEL FOCOGNANO

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO RIGUARDANTE LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX EDIFICIO SCOLASTICO DI PIEVE A SOCANA, DA DESTINARE A SPAZIO POLIFUNZIONALE VOLTO A IMPLEMENTARE I SERVIZI SOCIALI, CULTURALI, RICREATIVI, SPORTIVI E DI PROTEZIONE CIVILE NELL'OMONIMO CENTRO ABITATO (PRIMO LOTTO FUNZIONALE) - COSTITUENTE VARIANTE AL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO.**

### IL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI CASTEL FOCOGNANO

- a. **Premesso** che a seguito del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 21 gennaio 2021 "Assegnazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale" che destina risorse per le suddette finalità ai comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti, la Giunta regionale ha attivato un proprio programma di finanziamento per l'individuazione di interventi di rigenerazione urbana rivolto ai comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti, a valere sulle risorse provenienti dalla ripartizione della legge n. 145/2018 e dalle somme attualmente stanziare nel bilancio regionale sul bilancio di previsione 2021-2023;
- b. **Vista** la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e in particolare l'articolo 57, comma 1 lett. b) che stabilisce che la Regione assegna contributi ai comuni per la realizzazione di opere pubbliche di competenza comunale funzionalmente connesse con gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125 della legge medesima;
- c. **Vista** la deliberazione della Giunta regionale n. 559 del 24 maggio 2021, con la quale:
  - c.1 *sono stati approvati gli elementi essenziali per l'assegnazione di contributi regionali a favore dei comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti per interventi di rigenerazione urbana, contenuti nell'Allegato A alla medesima;*
  - c.2 *è stata demandata la definizione delle disposizioni procedurali a specifico decreto dirigenziale del competente Settore Sistema Territoriale e Pianificazione del territorio della Direzione Urbanistica;*
  - c.3 *è stata destinata la somma complessiva di € 5.093.086,31 quale contributo a favore dei comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti per interventi di rigenerazione urbana, suddivisa nelle seguenti annualità: per l'annualità 2022 sono previsti € 2.193.086,31 (cap. 41223 – competenza pura) mentre per l'annualità 2023 sono previsti € 2.900.000,00 (cap. 34152 – competenza pura);*
- d. **Visto** il successivo decreto dirigenziale regionale n. 10226 dell'08 giugno 2021, con il quale è stato approvato il "BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI CONTRIBUTI PER INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA A FAVORE DEI COMUNI CON POPOLAZIONE INFERIORE A 15.000 ABITANTI – ANNUALITÀ 2022-2023" e lo "Schema di domanda per l'assegnazione dei contributi";
- e. **Vista** la deliberazione della Giunta comunale n. 80 del 22/09/2021, con la quale è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di riqualificazione dell'ex edificio scolastico di Pieve a Socana, da destinare a spazio polifunzionale volto a implementare i servizi sociali, culturali, ricreativi, sportivi e di protezione civile nell'omonimo centro abitato – 1° lotto funzionale, presentante una previsione complessiva di spesa pari a € 1.300.000,00 (euro unmillionetrecentomila e centesimi zero), con un importo a base d'asta di € 999.924,65 (euro novecentonovantanoveemilanovecentoventiquattro e centesimi sessantacinque) di cui soggetto a ribasso per € 986.924,65 (euro novecentoottantaseimilanovecentoventiquattro e centesimi sessantacinque);
- f. **Visto** il decreto dirigenziale (DD) n. 14598 del 21/07/2022, recante: "DGR n. 792/2022 - Scorrimento della graduatoria degli interventi di rigenerazione urbana a favore dei comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti, di cui all'avviso approvato con DD n. 10226/21: richiesta di accettazione del contributo da parte dei Comuni";

- g. **Visto** il decreto dirigenziale (DD) n. 20409 del 10/10/2022, recante: "DGR n. 792/2022 - Scorrimento della graduatoria degli interventi di rigenerazione urbana a favore dei comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti, di cui all'avviso approvato con DD n. 10226/21: impegni delle risorse a favore dei comuni di cui al DD 14598/2022";
- h. **Visto** che le risorse assegnate al Comune di Castel Focognano ammontano complessivamente a € 800.000,00 (euro ottocentomila e centesimi zero) e sono previste alle uscite del bilancio regionale di previsione 2022-2024, suddivise nelle seguenti annualità e capitoli:
- annualità 2023, al capitolo n. 41223, per la quota parte di 497.325,51 euro,
  - annualità 2024, al capitolo n. 34152, per la quota residua di 302.674,49 euro;
- i. **Visto** che con deliberazione del Consiglio comunale n. 55 del 19/12/2022 è stato aggiornato il Documento Unico di Programmazione Semplificato (DUPS) per il triennio 2023-2025;
- j. **Visto** che lo schema del programma triennale dei lavori pubblici (triennio 2023/2025) e del relativo elenco annuale (annualità 2023) sono stati riportati all'interno della Sezione B (rubricata: Spese) del DUPS, sopra richiamato;
- k. **Visto** che con deliberazione del Consiglio comunale n. 56 del 19/12/2022 è stato approvato il bilancio di previsione 2023 e pluriennale 2023/2025;
- l. **Visto** che l'area d'intervento, individuata catastalmente dalla particella n. 401 del foglio n. 13 del Comune di Castel Focognano, ricade nella sottozona "B2" del vigente Regolamento Urbanistico (*cf*r tav. 1b della Variante n°9, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 54 del 27/11/2020), corrispondente a tessuti edilizi di recente formazione, prevalentemente costituiti da edifici singoli di tipo mono, bifamiliare o plurifamiliare con un proprio lotto di pertinenza;
- m. **Vista** la necessità di variare la destinazione urbanistica dell'area d'intervento, passando dalla sottozona "B2" alla sottozona "F1", destinata allo svolgimento di attività di interesse collettivo rapportate sia al territorio comunale sia al quartiere o al nucleo frazionale;
- n. **Visto** che l'intervento in oggetto rientra tra gli interventi di rigenerazione urbana previsti all'art. 125 della l.r. 65/2014, in quanto finalizzato a riqualificare il contesto urbano attraverso un insieme sistematico di opere consistenti nella riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- o. **Visto** che, ai sensi del predetto art. 125, i Comuni, ancorché dotati solo di piano strutturale approvato, in coerenza con i suoi contenuti, possono provvedere all'individuazione delle aree e degli edifici da riqualificare, tramite una ricognizione da effettuarsi con apposito atto da approvarsi con il procedimento della variante semplificata al vigente strumento di pianificazione urbanistica cui all'articolo 32 e nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina urbanistica;
- p. **Visto** quanto disposto dall'art. 238 della l.r. 65/2014, per quanto concerne la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- q. **Visto** che quando l'opera da realizzare non risulta conforme alle previsioni urbanistiche, la variante al piano regolatore può essere disposta, ai sensi dell'art. 19 del d.p.r. 327/2001, con l'approvazione del progetto da parte del Consiglio comunale;
- r. **Considerato** che in virtù del predetto art. 19 l'approvazione del progetto da parte del Consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico;
- s. **Considerato** che, ai sensi dell'art. 32 della l.r. 65/2014, il Comune, per il caso di specie, può procedere all'adozione della variante semplificata al piano operativo / regolamento urbanistico comunale, contestualmente all'approvazione del progetto dell'opera pubblica sopra citata;
- t. **Considerato** che con deliberazione della Giunta comunale n. 108 del 18/11/2022 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica), ai sensi dell'art. 22 della l.r. 12 febbraio 2010 n. 10, preliminare all'adozione della prevista variante n. 10 al vigente Regolamento Urbanistico per due previsioni puntuali finalizzate a interventi per opere pubbliche o di interesse pubblico localizzate, rispettivamente, in Pieve a Socana (zona ex scuola elementare) e nel capoluogo di Rassina (zona ex stabilimento Stock);
- u. **Considerato** che l'opera pubblica in oggetto non rientra nei casi di applicazione di valutazione ambientale strategica, come si evince dalla determinazione n. 74 del 14/03/2023 emessa dall'Autorità Competente;

- v. **Considerato** che l'area interessata dai lavori di riqualificazione dell'ex edificio scolastico di Pieve a Socana, da destinare a spazio polifunzionale volto a implementare i servizi sociali, culturali, ricreativi, sportivi e di protezione civile nell'omonimo centro abitato, afferenti il primo lotto funzionale, è di proprietà comunale;
- w. **Considerato** che con determinazione n. 3 dell'11/01/2023 e ssmmii è stato affidato alla società ESAERG Srl, con sede legale ad Arezzo in viale Michelangelo Buonarroti nc 100/1, p.IVA 02156510519, il conferimento della prestazione d'opera intellettuale relativa alla progettazione esecutiva dell'intervento di rigenerazione urbana in oggetto;
- x. **Considerato** che la società ESAERG Srl in esecuzione della determinazione n. 3 dell'11/01/2023 e ssmmii, sopra citata, ha coordinato la redazione del progetto esecutivo dell'intervento pubblico in esame, presentante una previsione complessiva di spesa pari a € 1.300.000,00 (euro unmilionetrecentomila e centesimi zero), con un importo a base d'asta di € 999.998,31 (euro novecentonovantanovemilanovecentonovantotto e centesimi trentuno) di cui soggetto a ribasso per € 966.478,14 (euro novecentosessantaseimilaquattrocentosettantotto e centesimi quattordici);
- y. **Considerato** il contenuto degli elaborati tecnici ed economici afferenti il progetto esecutivo in oggetto, redatti in conformità al progetto definitivo precedentemente approvato, che consentono di determinare in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto, e di identificare ogni elemento in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo, oltre a definire le caratteristiche qualitative e funzionali dell'opera pubblica da realizzare;
- z. **Considerato** pertanto necessario procedere sia all'approvazione del progetto esecutivo (acquisito agli atti di questo Comune in data 17/03/2023 e correlato al numero di protocollo 2185) relativo ai lavori suddetti, in quanto conforme alle esigenze di questa Amministrazione, sia alla contestuale adozione di apposita variante al regolamento Urbanistico vigente;
- aa. **Considerato** che l'arch. Beba Fornaciari, in esecuzione della convenzione stipulata in data 06/10/2022 - rep. 2281 - tra il Comune di Castel Focognano e il Comune di Ortignano Raggiolo, per istituire una struttura stabile a supporto del RUP, ha redatto, in data 21/03/2023, l'atto di verifica di tale fase progettuale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 del d.lgs. 50/2016 e ssmmii;
- bb. **Considerato** che il Responsabile Unico del Procedimento, con proprio atto di determinazione n. 84 del 21/03/2023, ha proceduto alla validazione del progetto esecutivo in oggetto, da porre a base di gara nel rispetto dell'art. 26, co. 8, del Codice (d.lgs. 50/2016 e ssmmii);
- cc. **Considerato** che gli elaborati tecnici relativi al presente livello di progettazione, sono stati pianificati in conformità a quanto disposto dall'art. 23, co. 6, 7 e 8, del d.lgs. 50/2016 e dagli artt. 15, co. 3, e 33 del d.p.r. 207/2010 e loro ssmmii, in rapporto alla specifica tipologia, alla dimensione dell'intervento, ai livelli di definizione e ai contenuti progettuali, salvaguardandone la qualità, come riportato negli atti di verifica e di validazione sopra citati;
- dd. **Considerato** che il lotto funzionale afferente l'opera pubblica in oggetto identifica uno specifico appalto da aggiudicare con separata ed autonoma procedura, la cui progettazione e realizzazione è tale da assicurarne funzionalità, fruibilità e fattibilità indipendentemente dalla realizzazione delle altre parti;
- ee. **Considerato** che l'intervento pubblico in oggetto ha un importo dei lavori superiore alla soglia stabilita dall'art. 21, co. 3, del d.lgs. 18 aprile 2018, n. 50;
- ff. **Considerato** che i lavori in oggetto sono contenuti nel programma operativo delle opere pubbliche comunali relativo al triennio 2023/2025, in ottemperanza a quanto disposto l'art. 21, co. 3, del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, in quanto il loro valore stimato è superiore a 100.000 euro;
- gg. **Accertato** che in fase istruttoria sono stati acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi e agli effetti dell'art. 49, co. 1, del d.lgs. n. 267/2000;
- hh. **Accertata** la competenza del Consiglio comunale in ordine all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. 267/2000;

## DELIBERA

1. **di approvare**, in linea tecnica ed economica, il progetto esecutivo dei lavori richiamati in narrativa, concernenti la riqualificazione dell'ex edificio scolastico di Pieve a Socana, da destinare a spazio polifunzionale volto a implementare i servizi sociali, culturali, ricreativi, sportivi

e di protezione civile nell'omonimo centro abitato - primo lotto funzionale, acquisito agli atti di questo Comune e costituito dai seguenti elaborati che risultano depositati presso l'Ufficio tecnico, servizio Lavori Pubblici:

**EA - PROGETTO ARCHITETTONICO**

- EA 001 - Relazione Tecnica Generale
- EA 002 - Documentazione Fotografica
- EA 003 - Inquadramento Generale
- EA 004 - Piante, Prospetti e Sezioni - Stato Attuale
- EA 005 - Piante, Prospetti e Sezioni - Stato Progetto
- EA 006 - Piante, Prospetti e Sezioni - Stato Sovrapposto
- EA 007 - Particolari Costruttivi
- EA 008 - Abaco Infissi
- EA 009 - Adempimenti Normativi

**EG - PROGETTO GEOLOGICO**

- EG 001 - Relazione Geologica con modellazione Sismica e Geotecnica

**ES - PROGETTO STRUTTURALE**

- ES 001 - Relazione Tecnica Generale
- ES 002 - Relazione di Calcolo
- ES 003 - Fascicolo dei Calcoli
- ES 004 - Carpenteria Fondazioni
- ES 005 - Carpenteria Piano Terra e Copertura
- ES 006 - Sezioni
- ES 007 - Particolari Costruttivi 01
- ES 008 - Particolari Costruttivi 02
- ES 009 - Particolari Costruttivi 03

**EM - PROGETTO IMPIANTI MECCANICI**

- EM 001 - Relazione L.10/91 (DM 26/06/2015)
- EM 002 - Relazione di calcolo energetico
- EM 003 - APE di progetto
- EM 004 - Relazione Impianti Meccanici
- EM 005 - Elaborati grafici impianti Meccanici

**EE - PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI**

- EE 001 - Relazione impianti Elettrici
- EE 002 - Elaborati grafici impianti elettrici
- EE 003 - Calcoli Illuminotecnici

**EV - PROGETTO IMPIANTO ANTINCENDIO**

- EV 001 - Relazione tecnica
- EV 002 - Elaborati grafici di prevenzione incendi

**EC - ELABORATI TECNICO-ECONOMICI**

- EC 001 - Quadro Economico
- EC 002 - Computo Metrico Estimativo
- EC 003 - Elenco Prezzi
- EC 004 - Analisi Nuovi Prezzi
- EC 005 - Incidenza Manodopera
- EC 006 - Capitolato Speciale d'Appalto
- EC 007 - Capitolato Generale
- EC 008 - Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti

**EZ - ELABORATI SICUREZZA**

- EZ 001 - Piano di Sicurezza e Coordinamento
- EZ 002 - Stima Costi Della Sicurezza – Allegato A
- EZ 003 - Cronoprogramma – Allegato B
- EZ 004 - Layout di Cantiere – (Fase 1) Demolizione fabbricato esistente
- EZ 005 - Layout di Cantiere – (Fase 2) Costruzione nuovo fabbricato
- EZ 006 - Elaborato Tecnico della Copertura - Elaborato grafico
- EZ 007 - Elaborato Tecnico della Copertura - Elaborato grafico
- EZ 008 - Fascicolo dell'Edificio

2. **di approvare** il quadro economico esecutivo dei lavori, sopra citati, presentante una previsione complessiva di spesa pari a € 1.300.000,00 (euro unmilionetrecentomila e centesimi zero), con un importo a base d'asta di € 999.998,31 (euro novecentonovantanove milanovecentonovantotto e centesimi trentuno) di cui soggetto a ribasso per € 966.478,14 (euro novecentosessantaseimilaquattrocentosettantotto e centesimi quattordici), così analiticamente dettagliata:

**a) Lavori a misura**

<b>a<sub>1</sub>) Importo dei Lavori da porre a Base d'Asta</b>	€ tot	<b>999.998,31</b>
<b>a<sub>2</sub>) Importo dei Lavori a base d'asta soggetto a ribasso</b>	€ tot	<b>966.478,14</b>
<b>a<sub>3</sub>) Importo dei Lavori a base d'asta non soggetto a ribasso</b> Costi per la sicurezza del cantiere ai sensi del D.Lgs 81/2008 e ssmmii	€ tot	<b>33.520,17</b>

**b) Somme a disposizione dell'Amministrazione**

<b>b<sub>1</sub>) I.V.A. sui lavori calcolata al 10%</b>	€ tot	<b>99.999,83</b>
<b>b<sub>2</sub>) Spese Tecniche in ambito di sicurezza cantieri d.lgs. 81/2008</b>	€ tot	<b>14.808,80</b>
<b>b<sub>3</sub>) Spese Tecniche in ambito architettonico + DL + contabilità</b>	€ tot	<b>12.262,74</b>
<b>b<sub>4</sub>) Spese Tecniche in ambito strutturale + DL + contabilità</b>	€ tot	<b>24.998,12</b>
<b>b<sub>5</sub>) Spese Tecniche in ambito geologico</b>	€ tot	<b>4.368,00</b>
<b>b<sub>6</sub>) Spese Tecniche in ambito impiantistico+ DL + contabilità</b>	€ tot	<b>47.204,18</b>
<b>b<sub>7</sub>) Spese Tecniche per collaudi</b>	€ tot	<b>4.992,00</b>
<b>b<sub>8</sub>) Spese per imprevisti (inferiori al 15% + IVA)</b>	€ tot	<b>69.300,00</b>
<b>b<sub>9</sub>) Spese per funzioni tecniche (art. 113 del d.lgs. 50/2016 e ssmmii)</b>	€ tot	<b>19.999,97</b>
<b>b<sub>10</sub>) Spese per lavori a fattura e spese varie</b>	€ tot	<b>2.068,05</b>
<b>Per un importo complessivo dell'opera compiuta (I.V.A. inclusa)</b>	<b>€ tot</b>	<b>1.300.000,00</b>

3. **di prendere atto** del "Regolamento comunale per la costituzione e la ripartizione del fondo incentivi per funzioni tecniche" approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 109 del 29/12/2018 e ssmmii, nel rispetto dell'art.113 del d.lgs. 50/2016 e ssmmii;
4. **di dare atto** che la spesa necessaria per il finanziamento dei lavori, di cui al progetto esecutivo in atto approvato, è prevista alle uscite dei bilanci d'esercizio 2023 e 2024, ai capitoli n. 2645/1, n. 2645/2 e n. 2645/3, tutti denominati: "Lavori di riqualificazione dell'ex edificio scolastico di Pieve a Socana da destinare a spazio polifunzionale", mediante finanziamento derivante, rispettivamente, da contributo regionale (per 800.000,00 euro), da contributo Colacem (per 345.000,00 euro) e da conto termico (per 155.000,00 euro), secondo le disponibilità di cassa del Comune e nel rispetto dell'equilibrio di bilancio ai sensi della legge di stabilità n. 197/2022;
5. **di prendere atto** che la direzione dei lavori di cui al progetto esecutivo in atto approvato, con l'inclusione degli obblighi di assistenza in cantiere e di tenuta dei documenti contabili, prescritti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 07 marzo 2018, n. 49, Regolamento recante: «Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione», risulta conferita all'arch. Filippo Rialti, nel rispetto dell'art. 101, co. 2, del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e del decreto 19 aprile 2000, n.145 del Ministero dei Lavori pubblici e loro ssmmii;

6. **di dare mandato** al responsabile apicale della 3<sup>a</sup> Area, arch. Filippo Rialti, di predisporre tutti gli atti amministrativi di rappresentanza o di attuazione della presente deliberazione, necessari per intraprendere e addivenire alla realizzazione dell'intervento pubblico in oggetto;
7. **di dare atto** che, in relazione a quanto previsto dagli artt. 200 e 201 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dalla realizzazione del progetto non derivano ulteriori spese per esercizi futuri rispetto a quelle previste dall'investimento tenuto conto delle caratteristiche dell'intervento che dovrebbero determinare una riduzione nel tempo delle spese di manutenzione;
8. **di adottare** contestualmente, ai sensi dell' art. 19 del d.p.r. 327/2001 e del combinato disposto degli artt. 32 e 238 della l.r. 65/2014, la variante n°10 al Regolamento Urbanistico vigente, in maniera che l'area d'intervento passi dalla sottozona "B2" alla sottozona "F1";
9. **di dare mandato** al responsabile apicale della 2<sup>a</sup> Area, geom. Patrizio Bigoni, di predisporre tutti gli atti amministrativi di rappresentanza o di attuazione della presente deliberazione, necessari per l'espletamento della procedura definita dal combinato disposto degli artt. 32 e 238 della l.r. 65/2014;
10. **di rendere** con separata votazione unanime la presente deliberazione immediatamente esecutiva, al fine di poter celermente intraprendere la fase esecutiva dell'appalto.