



COMUNE DI LANCIANO

PROVINCIA DI CHIETI

CITTA' MEDAGLIA D'ORO AL V.M.

Settore **PROGRAMMAZIONE URBANISTICA ED AMBIENTE**

COPIA DI DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE

N.196

del 04-08-21

OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELL'EX EDIFICIO SCOLASTICO PRESSO IL COMPLESSO TORRIERI - FABBRICATO PRINCIPALE - APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO - MODIFICA PROGRAMMA TRIENNALE LAVORI PUBBLICI - AVVIO PROCEDURE FINANZIAMENTO CON MUTUO PRESSO CASSA DEPOSITI E PRESTITI - VARIAZIONE DI BILANCIO D'URGENZA.

L'anno duemilaventuno il giorno quattro del mese di agosto alle ore 13:34, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata a norma di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.:

PUPILLO MARIO	SINDACO	Presente	P
VERNA GIACINTO	VICE SINDACO	Presente	P
BENDOTTI DORA ANNA	ASSESSORE	Assente	A
BOMBA MARIA PATRIZIA	ASSESSORE	Presente	P
CAPORALE DAVIDE LORIS	ASSESSORE	Assente	A
MISCIA MARUSCA	ASSESSORE	Presente	P
ORECCHIONI CARLO	ASSESSORE	Assente	A
SASSO PASQUALE	ASSESSORE	Presente	P

Esce il Vice Sindaco Giacinto VERNA, fatto, questo, che riduce a 4 il numero dei presenti.

Assume la presidenza PUPILLO MARIO in qualita' di SINDACO assistito dalla Segretaria Generale COLAIEZZI MARIELLA collegata in videoconferenza che accerta a video l'identita' degli assessori presenti e svolge l'appello.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

A seguito di che,

LA GIUNTA COMUNALE

ACCERTATA la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 recante il "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

VISTO l'allegato atto propulsivo proveniente dall'Ass. Urbanistica, Decoro Urbano ad oggetto:

OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELL'EX EDIFICIO SCOLASTICO PRESSO IL COMPLESSO TORRIERI – FABBRICATO PRINCIPALE - APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO - MODIFICA PROGRAMMA TRIENNALE LAVORI PUBBLICI – AVVIO PROCEDURE FINANZIAMENTO CON MUTUO PRESSO CASSA DEPOSITI E PRESTITI – VARIAZIONE DI BILANCIO D'URGENZA .

VISTO CHE sull'atto di cui sopra, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 sono stati resi in senso favorevole i pareri di regolarità tecnica e contabile rispettivamente dal:

- responsabile del servizio interessato;
- responsabile del settore "Programmazione e gestione economico-finanziaria";

CONDIVISI i contenuti dell'atto in argomento;

RITENUTA l'urgenza e ravvisata la necessità di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del più volte citato D. Lgs. n. 267/2000;

VISTA la Legge 7.8.1990, n. 241;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

A VOTI unanimi legalmente resi e verificati;

DELIBERA

- 1) di approvare e fare propria ad ogni effetto di legge l'allegata proposta di deliberazione;
- 2) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del D. Lgs. n. 267/2000, visto l'esito unanimemente favorevole dell'apposita votazione palese all'uopo espletata.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

PREMESSO CHE:

- ✓ con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 22/04/2015 veniva approvato, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n.18/83, il Programma Integrato d'Intervento per i processi di

riqualificazione urbana nei quattro ambiti di trasformazione della “Pietrosa” (01), della “Sangritana” (02), del “Torrieri” (03) e della “Fiera” (04);

- ✓ il P.I.I., in aderenza all’art.30 bis della L.R. n.18/83, persegue la duplice finalità di:
 - a) riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale nonché più razionale utilizzazione e riorganizzazione di ampi settori del territorio comunale in tutto o in parte edificati o da destinare anche a nuova edificazione;
 - b) pluralità di funzioni, integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione;
- ✓ l’area “Torrieri”, perimetrata all’interno del PRG vigente, art.69 comma 2 delle NTA e giusta tavola n.3b, localizzata nella zona centrale della città, in prossimità dell’ex ippodromo di Villa delle Rose e nelle adiacenze dello stabilimento della ex stazione ferroviaria della Sangritana, è composta da dieci sub lotti di diverse proprietà immobiliari, comprendente anche il fabbricato di proprietà comunale da tempo dismesso dall’uso scolastico;
- ✓ il progetto di riqualificazione dell’ambito “Torrieri”, impostato sull’utilizzo di pratiche di urbanistica perequativa, rivolte a garantire forme di coinvolgimento equilibrato delle varie proprietà nell’attuazione del Programma, è quindi concepito e pianificato per un efficiente e qualificato recupero urbano, ambientale e edilizio dell’intero contesto territoriale e per conseguire una valorizzazione organica ed ordinata del tessuto urbanistico, oggi in larga parte, in stato di depauperamento edilizio, di abbandono e di degrado;

ATTESO CHE:

- ✓ La Società Diamante Costruzioni S.r.l. con sede in San Marco in Lamis (FG), P.IVA 03664370719, procedente in qualità di procuratore speciale, giusta conferimento notarile in atti, delle proprietà private rappresentative di oltre la maggioranza del valore dell’imponibile catastale dell’intera area (52,76%), computata ai sensi dell’art.26 della L.R. n.18/83, ha presentato in data 16.10.2018 l’iniziale proposta progettuale di riqualificazione urbana dell’ambito “Torrieri” in attuazione del Programma Integrato d’Intervento approvato con deliberazione di C.C.n.11/2015;
- ✓ Il progetto presentato, così come successivamente integrato e riformulato, a seguito di passaggi istruttori, al Prot. n.0030688 del 29/05/2019, poi aggiornato al Prot.n.0044409 del 01/08/2019 e da ultimo riproposto nella versione finale del 28/10/2019 al Prot.n. 0061812, prevede l’attuazione del Piano Integrato d’Intervento attraverso lo strumento del Comparto Edilizio, conformemente a quanto previsto dall’art.17 delle N.T.A. del P.I.I. e nel rispetto dell’art.26 della L.R. n.18/83, per la realizzazione di interventi di recupero, trasformazione dell’esistente e valorizzazione dell’ambito “Torrieri”, comprendenti sia opere di interesse pubblico, sia opere private complessivamente suddivise in 4 lotti;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 443 del 27.12.2019 con la quale veniva approvata ai sensi dell’Art. 16.2 delle NTA al PII la *soluzione planivolumetrica contenuta nella proposta* della società Diamante Costruzioni S.r.l. con sede in San Marco in Lamis (FG), P.IVA 03664370719, come modificata da ultimo al prot. 61812 del 28/10/2019;

DATO ATTO che con Deliberazione di Consiglio comunale 109 del 30.09.2020 venivano assunti ulteriori dispositivi inerenti il procedimento in essere, anche in riferimento al sorgere dei vincoli preordinati all'esproprio;

CHE, inglobato nel Programma integrato di intervento, oltre ai lotti privati, è presente l'ex edificio scolastico, altrimenti denominato ex Calzificio Torrieri, di proprietà comunale;

CHE per tale immobile pubblico, unitamente a porzioni di limitrofi immobili privati, è stato attivato il procedimento amministrativo di valutazione dell'interesse culturale;

VISTA la nota acclarata al prot. 51683 del 6.10.2020 con cui la Soprintendenza ha espresso alcune considerazioni prescrittive in relazione alla progettazione riguardante tali porzioni;

CHE pertanto, al fine di una conduzione unitaria dell'intervento finalizzato all'attuazione del P.I.I. e considerando diverse osservazioni proposte dalla Soprintendenza, parallelamente all'iniziativa del privato, per il fabbricato di proprietà comunale è stato attivato un percorso di appalto pubblico, ad opera del Comune, il quale svolge l'evidenza pubblica nella veste di 'amministrazione aggiudicatrice' come definita all'Art. 3 comma 1 lettera a) del D. lgs 50/2016, e che ha come primo step procedurale la progettazione definitiva degli interventi;

CHE con Deliberazione di Giunta comunale 230 del 16.10.2020 veniva demandata al Settore Programmazione Urbanistica e Ambiente ogni fase procedimentale connessa con l'attuazione degli interventi di programmazione, progettazione ed esecuzione delle *'Opere di ristrutturazione e riqualificazione dell'ex edificio scolastico presso il complesso Torrieri'*;

ATTESO CHE con Determinazione n. 127/1508 del 6.11.2020 è stata affidata all'Arch. Nicola Di Biase la redazione della progettazione definitiva del fabbricato principale;

CHE con Decreto 2365-P del 16.2.2021, acclarato al prot. 9176 del 16.2.2021, la Soprintendenza ha apposto il Vincolo di interesse Culturale ex Art. 10 comma 1 e comma 3.d del D. lgs. 42/2004 sull'immobile pubblico;

DATO ATTO che il progetto definitivo a firma dell'Arch. Nicola Di Biase è stato regolarmente depositato al prot. 16735 del 23.3.2021, e integrato al prot. 41830 del 23.7.2021;

CHE con Determinazione 93 del 8.7.2021 è stato costituito il collegio di verifica ex Art. 26 del D.lgs 50/2016 per il relativo progetto definitivo composto come appresso:

- ✓ Ing. Andrea De Simone Responsabile Unico del Procedimento
- ✓ Ing. Fausto Boccabella funzionario tecnico del Settore Lavori Pubblici
- ✓ Arch. Domenico Camiscia funzionario tecnico di questo Settore Programmazione Urbanistica e Ambiente

VISTO il parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza al prot. 31390 del 4.6.2021;

VISTO il parere favorevole del Settore LL. PP. Comunale al prot. 25226 del 4.5.2021;

VISTO il parere favorevole della ASL al prot. 36959 del 30.6.2021;

RITENUTO dover rinviare ad altro momento valutativo la ricognizione delle stanze necessarie per far fronte al venir meno dei magazzini di via Trigno oggi oggetto di luogo di lavoro per gli operai comunali;

VISTO il rapporto di verifica, con incluso atto di validazione, del 29.7.2021;

DATO ATTO che l'approvando progetto è frutto di numerosi momenti di condivisione e di concertazione con la competente Soprintendenza, la quale ha successivamente richiesto che in sede progettuale del fabbricato principale venissero inglobati all'unisono sia il recupero dei due copri retrostanti il fabbricato principale, sia la realizzazione della nuova piazza nella corte posteriore;

CHE tali due ulteriori interventi, ancorchè ricompresi nel progetto definitivo, non sono oggetto di odierna approvazione, non essendo reperibili oggi risorse per la loro progettazione definitiva ed esecutiva;

RITENUTO pertanto, ai fini procedurali e compatibilmente con le possibilità e le facoltà di finanziamento del corpo principale, nelle more dell'eventuale diverso finanziamento delle risorse necessarie stimate in 1.888.000 €, e considerando l'indisponibilità odierna di risorse proprie necessarie per finanziare l'intero intervento, dover attuare il seguente programma di interventi per lotti prestazionali:

- 1) Progettazione esecutiva del fabbricato principale e Primo lotto prestazionale con prima parte di interventi per il recupero del fabbricato principale

88.000 € finanziati con fondi propri di bilancio 2021 (somme già prenotate giusta determinazione 146 del 4.12.2020)

600.000 € da finanziare a mezzo mutuo con Cassa Depositi e Prestiti per l'anno 2021

- 2) Secondo lotto prestazionale con seconda parte di interventi per il recupero del fabbricato principale

600.000 € da finanziare a mezzo mutuo con Cassa Depositi e Prestiti per l'anno 2022

- 3) Terzo lotto prestazionale con terza parte di interventi per il recupero del fabbricato principale,

600.000 € da finanziare a mezzo mutuo con Cassa Depositi e Prestiti per l'anno 2023

- 4) Per l'approvazione della progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione del recupero dei due corpi laterali retrostanti e per la realizzazione della nuova piazza all'interno della corte si rimanda ad un successivo momento una volta reperite le risorse necessarie;

RITENUTO il progetto definitivo del fabbricato principale meritevole di approvazione, e di dover quindi procedere con il presente deliberato sia per l'attivazione della successiva fase di progettazione esecutiva, sia per consentire al proponente dell'attuazione del Programma integrato di intervento di riavviare il proprio procedimento inerente le restanti parti ricomprese nel perimetro del comparto Torrieri;

PRESO INFINE ATTO che alcune porzioni di immobile inglobate nell'approvando progetto definitivo sono di proprietà privata e ricomprese nel più ampio e parallelo processo di acquisizione degli immobili come da progetto unico del Programma integrato di intervento in corso di istruttoria, acquisizione che è prevista attraverso l'emanazione di decreti di esproprio ovvero la conclusione di accordi sostitutivi di provvedimento;

RISCONTRATO CHE con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 28.04.2021 è stato approvato il bilancio di previsione esercizi finanziari 2021-2022-2023 con i relativi allegati, tra cui il "Programma triennale dei lavori pubblici 2021/2023 e l'elenco annuale 2021;

ATTESO CHE:

- in esito a quanto specificato sopra, allo scopo della gestione del finanziamento per la realizzazione dell'intervento suddetto si ravvisa la necessità di apportare variazione al bilancio annuale di previsione dell'esercizio in corso;

- in particolare, si deve provvedere ai necessari interventi sul bilancio corrente, mediante apposita variazione ai sensi dell'art. 175 del D.Lgs. n.267/2000 che preveda e codifichi la gestione contabile del suddetto finanziamento nella parte prima relativa alle entrate e nella parte seconda relativa alle spese;

RILEVATO CHE:

- l'art. 175 dello stesso D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 prevede che il bilancio di previsione può subire variazioni nel corso dell'esercizio di competenza sia nella parte prima, relativa alle entrate, che nella parte seconda, relativa alle spese;

- lo stesso art. 175, commi 4, 5 e 5-bis del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. riconosce all'organo esecutivo il potere di adottare variazioni di bilancio in via d'urgenza, da sottoporre a ratifica del consiglio comunale entro i sessanta giorni seguenti e comunque entro il 31 dicembre;

CHE l'operazione di variazione al bilancio è così proposta e contenuta negli allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dandosi atto del permanere degli equilibri di bilancio a seguito della variazione proposta, ai sensi dell'art. 193, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000;

RITENUTO, pertanto, di dover procedere, in via d'urgenza, ai sensi dell'art. 175, commi 4 e 5, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, alla variazione del bilancio di previsione dell'esercizio finanziario 2021;

DATO ATTO CHE per l'investimento è stato generato il CUP: I41E20000240004;

VISTI:

- il D. Lgs. n.267/2000;
- il D.lgs 50/2016, Codice dei Contratti Pubblici;
- il DPR 207/2010 negli articoli vigenti;

DELIBERA

- 1 di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
2. di approvare il progetto definitivo per l'intervento *'Opere di ristrutturazione e riqualificazione dell'ex edificio scolastico presso il complesso Torrieri'*, costituito dai seguenti elaborati depositati presso il Settore Programmazione Urbanistica e Ambiente, e che prevede l'importo di 1.888.000 € di cui 1.399.926,85 € per lavori (1.345.648,62 € oltre 44.278,23 € per oneri speciali per la sicurezza, 10.000 € per oneri covid-19) e 488.073,15 € per somme a disposizione dell'amministrazione;
3. di dichiarare la pubblica utilità dei lavori e delle opere oggetto del progetto definitivo;
4. di dare atto che sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento gli elaborati contenenti la descrizione degli immobili interessati dalle procedure coattive, contenuti e nel progetto definitivo, e nel progetto d'iniziativa privata per la riqualificazione mediante attuazione del programma integrato di intervento;

Comune di Lanciano (CH)				
RECUPERO DELL'EX EDIFICIO INDUSTRIALE "CALZIFICIO TORRIERI"				
elenco elaborati - PROGETTO DEFINITIVO				
Cod.	n.	Titolo	Scala	Revisione
A	1	Relazione illustrativa generale		REV.01
A	2	Relazione tecnica delle opere		REV.00
A	3	Relazione storico critica		REV.00
A	4	Relazione dpr 59/09		REV.00
A	5.1	Relazione sulle barriere architettoniche Legge 13/89		REV.01
A	5.2	Allegato grafico sulle barriere architettoniche	200	REV.01
A	6	Relazione di calcolo -verifica stato di fatto		REV.00
A	7	Scheda di vulnerabilità sismica stato di fatto		REV.00
A	8	Relazione di calcolo - verifica stato di progetto		REV.01
A	9	Scheda di confronto pre e post intervento		REV.01
A	10	Relazione geotecnica		REV.00
A	11	Relazione geologica		REV.00
A	12	Elenco prezzi unitari		REV.01
A	13	Analisi prezzi		REV.01
A	14	Computo metrico estimativo		REV.01
A	15	Oneri speciali per la sicurezza		REV.01
A	16	Stima incidenza sicurezza		REV.01
A	17	Stima incidenza manodopera		REV.01
A	18	Quadro economico		REV.01
A	19	Prime indicazioni sulla stesura dei piani di sicurezza		REV.00
A	20	Capitolato speciale di appalto		REV.01
A	21	Schema di contratto		REV.00
A	22	Computo metrico opere previste in progetto ma escluse dall'appalto		REV.01
A	23	Relazione sulla gestione delle materie		REV.01
A	24	Relazione sulle interferenze		REV.01
A	25	Relazione sugli oneri dovuti alla riduzione della diffusione del COVID-19		REV.01
ET	1	Inquadramento territoriale	varie	REV.00
ET	2	Rilievo fotografico		REV.00
ET	3	Stato di fatto: Planivolumetrico	200	REV.00
ET	4	Stato di progetto: Planivolumetrico	200	REV.00
ET	5.1	Stato di fatto: Pianta piano terra	100	REV.00
ET	5.2	Stato di fatto: Pianta piano primo	100	REV.00
ET	5.3	Stato di fatto: Pianta piano secondo	100	REV.00
ET	5.4	Stato di fatto: Pianta piano copertura	100	REV.00
ET	6.1	Stato di fatto: Prospetti 1 e 2	100	REV.00
ET	6.2	Stato di fatto: Prospetti 3 e 4	100	REV.00
ET	6.3	Stato di fatto: Sezioni	100	REV.00
ET	7.1	Stato di progetto: Pianta piano terra	100	REV.00
ET	7.2	Stato di progetto: Pianta piano primo	100	REV.00
ET	7.3	Stato di progetto: Pianta piano copertura	100	REV.00
ET	8.1	Stato di progetto: Prospetti 1 e 2	100	REV.00
ET	8.2	Stato di progetto: Prospetti 3 e 4	100	REV.00
ET	8.3	Stato di progetto: Sezioni	100	REV.00
ET	9	Analisi storico culturale	50	REV.00
ET	10.1	Opere di demolizione e nuove opere: Pianta piano terra	100	REV.00
ET	10.2	Opere di demolizione e nuove opere: Pianta piano primo	100	REV.00
ET	10.3	Opere di demolizione e nuove opere: Pianta piano secondo	100	REV.00
ET	11	Schema impianto elettrico	100	REV.00
ET	12	Schema impianto di riscaldamento	100	REV.00
ET	13	Schema degli interventi strutturali	200	REV.00
ET	14	Viste tridimensionali		REV.00
ET	15	Schema impianto idrico antincendio e cartellonistica	100	REV.00

5. di dare atto che alcune porzioni di immobile inglobate nel progetto definitivo approvato sono di proprietà privata e ricomprese nel più ampio e parallelo processo di acquisizione degli immobili come da progetto unico del Programma integrato di intervento in corso di istruttoria, acquisizione che è prevista attraverso l'emanazione di decreti di esproprio ovvero la conclusione di accordi sostitutivi o accessivi di provvedimento, anche al fine di calibrare i reciproci aspetti patrimoniali ed economici in ordine ai lavori da eseguire;
6. di dare atto che la somma di 88.000 € è già prenotata nel bilancio 2021-2023 giusta Determinazione 146 del 4.12.2020;
7. di finanziare la ulteriore spesa di 1.800.000 € necessaria per progettazione esecutiva e per l'esecuzione del recupero del fabbricato principale mediante variazione di bilancio come da allegati prospetti, ricorrendo a mutuo da contrarre con la Cassa Depositi e Prestiti (600.000 € 2021 – 600.000 € 2022 – 600.000 € 2023);
8. di provvedere quindi, in via d'urgenza, ai sensi del combinato disposto degli artt. 42, comma 4, e 175, commi 4 e 5, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, alla relativa variazione del bilancio di previsione dell'esercizio finanziario 2021, come da allegati prospetti che fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
9. di dare atto, ai sensi dell'art. 193, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, che con il presente provvedimento sono rigorosamente rispettati il pareggio finanziario e tutti gli equilibri di bilancio per la copertura delle spese correnti e per il finanziamento degli investimenti;
10. di sottoporre, a pena di decadenza, la presente deliberazione a ratifica, da parte dell'organo consiliare entro i sessanta giorni seguenti, secondo quanto disposto dagli artt. 42, comma 4, e 175, commi 4 e 5, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
11. di modificare contestualmente il programma triennale dei lavori pubblici vigente con l'inserimento di questa opera;
12. di dare mandato al Settore LL.PP. per l'adeguamento dei relativi prospetti del programma triennale ed elenco annuale oggi vigenti;
13. di fornire la seguente direttiva al Settore Programmazione Urbanistica e Ambiente per l'organizzazione dei successivi step procedurali:
 - a. Progettazione esecutiva per il recupero del fabbricato principale
 - b. Realizzazione del primo lotto prestazionale con prima parte di interventi per il recupero del fabbricato principale (2021)
 - c. Realizzazione del secondo lotto prestazionale con seconda parte di interventi per il recupero del fabbricato principale (2022)
 - d. Realizzazione del terzo lotto prestazionale con terza ed ultima parte di interventi per il recupero del fabbricato principale (2023)

14. Di prevedere che per il recupero dei due corpi laterali retrostanti e per la realizzazione della nuova piazza all'interno della corte, l'approvazione del progetto definitivo, il progetto esecutivo e l'esecuzione dei lavori sono rimandati a successivi esercizi in quanto ad oggi non sono disponibili fonti di finanziamento;
15. di dare atto che il RUP dell'intera procedura di appalto pubblico è il Dirigente del Settore Programmazione Urbanistica e Ambiente Ing. Andrea de Simone;

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to come da originale

IL SINDACO

F.to come da originale

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune di Lanciano in data odierna per restarvi 15 giorni consecutivi.

La presente copia è conforme all'originale.

Lanciano, 12.08.2021

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to COLAIEZZI MARIELLA