

STRUTTURA PROPONENTE:  
AREA PROMOZIONE E COORDINAMENTO

DELIBERA n. 60/2017

OGGETTO:	Appalto integrato per la progettazione esecutiva, previa acquisizione della progettazione definitiva in sede di offerta, ed esecuzione di un complesso residenziale per 64 alloggi in località “Malvaccaro Macchia Giocoli” del Comune di Potenza. Impresa: ATI MERIDIANA SERVIZI S.P.A. – D-RECTA S.r.l. con sede in Napoli. Contratto del 10.09.2015 rep. n. 48447/2015, registrato a Potenza in data 11.09.2015 al n. 4415 serie IT “APPROVAZIONE NUOVO QUADRO ECONOMICO”.
----------	--

L'anno duemiladiciassette, il giorno 03 ( Tre ) del mese di Ottobre, nella sede dell'A.T.E.R.

L'AMMINISTRATORE UNICO

Domenico ESPOSITO, nominato con decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 18 del 01.07.2014, assistito dal Direttore dell'Azienda avv. Vincenzo PIGNATELLI

VISTA la determinazione del Direttore dell'Azienda n. 28 del 03.05.2012 con la quale i "Lavori di costruzione di un complesso residenziale per n. 64 alloggi in località Macchia Giocoli nel comune di Potenza" venivano aggiudicati definitivamente all'ATI MERIDIANA SERVIZI S.r.l.– D-RECTA S.r.l. – ing. Giustino MORO, con sede e domicilio fiscale in NOVA SIRI (MT), frazione scalo, alla via Firenze snc, cap. 75020 - C.F. 00540110772, alle condizioni di cui al quadro che segue:

<b>PROGETTAZIONE</b>	<b>Base d'asta</b>	<b>% Ribasso offerto</b>	<b>Importo ribassato</b>	<b>Importo netto</b>
Progett. Definitiva	€ 123.440,00	20%	€ 24.688,00	€ 98.752,00
Progett. Esecutiva	€ 249.560,00	40%	€ 99.824,00	€ 149.736,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 373.000,00</b>		<b>€ 124.512,00</b>	<b>€ 248.488,00</b>
<b>LAVORI</b>				
Lavori	€ 7.180.000,00	6%	€ 430.800,00	€ 6.749.200,00
Oneri sicurezza	€ 164.000,00	non soggetto a ribasso	€ -	€ 164.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 7.344.000,00</b>		<b>€ 430.800,00</b>	<b>€ 6.913.200,00</b>

VISTA la delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 39 del 30 giugno 2014 con la quale veniva approvato il progetto definitivo dei "Lavori di costruzione di un complesso residenziale per n. 64 alloggi in località Macchia Giocoli nel comune di Potenza" con il seguente quadro economico :

<b>Q.T.E. COSTO GLOBALE DELL'INTERVENTO</b>		<b>IMPORTI</b>
<b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.N.R.)</b>		<b>€ 7 344 000,00</b>
<b>ONERI COMPLEMENTARI</b>	<b>% C.N.R.</b>	
Acquisizione area e urbanizzazioni	25%	€ 1 836 000,00
Prospezioni geognostiche, indagini preliminari	3%	€ 220 320,00
Spese tecniche e generali	14%	€ 1 028 160,00
Oneri finanziari e tasse	12%	€ 881 280,00
<b>TOTALE ONERI COMPLEMENTARI</b>	<b>54%</b>	<b>€ 3 965 760,00</b>
<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)</b>		<b>€ 11 309 760,00</b>

VISTO il contratto di appalto, stipulato in data 10.09.2015, rep. n. 48447/2015, registrato a Potenza in data 11.09.2015, con l'ATI MERIDIANA SERVIZI S.r.l.– D-RECTA S.r.l. – ing. Giustino MORO, con sede e domicilio fiscale in NOVA SIRI (MT), per l'importo complessivo di € 6.913.200,00 per lavori ed € 248.488,00 per oneri di progettazione;

#### DATO ATTO

- che, con nota del 13.09.2016, acquisita in pari data al protocollo con n. 0010360, l'ATI affidataria ha presentato presso questa Azienda il progetto esecutivo;
- che, in sede di esame (informale) degli elaborati progettuali da parte dei funzionari del Comune di Potenza, è stato rilevato che gli edifici, costituenti il complesso residenziale in oggetto, presentavano alcuni "scostamenti" dalle sagome edilizie previste dal piano particolareggiato;
- che, con nota n. 16255 del 23.11.2016, l'Azienda ha richiesto all'ATI appaltatrice, ai sensi dell'art. 19 del capitolato prestazionale d'appalto, di presentare gli elaborati in variante, necessari per il rilascio del permesso di costruire da parte del Comune di Potenza;
- che, con nota n. prot. 16766 del 02.12.2016, l'ATI affidataria ha depositato, presso questa Azienda, gli elaborati integrativi richiesti;
- che, in conseguenza, il suddetto progetto esecutivo dell'intervento, giusta nota n. prot. 16971 del 07.12.2016, è stato presentato al comune di Potenza per il rilascio del permesso di costruire;
- che, sulla scorta delle indicazioni contenute nel progetto definitivo, delle norme impartite dalla Regione Basilicata, della normativa urbanistica vigente, dei massimali di costo per gli interventi di edilizia convenzionata approvati dalla Regione Basilicata, il progetto esecutivo di che trattasi è stato redatto con la seguente consistenza:

**Su** = 64 alloggi x 95,00 mq ciascuno = totale **6.080,00 mq**

- a) (Snr alloggi) totale: mq 16,76 x 64 = 1.072,64 mq;
- b) La superficie non residenziale di pertinenza dell'organismo abitativo (Snr oa) di ognuno degli otto corpi di fabbrica, di cui si compone l'intervento, è pari a mq 211,95;  
 (Snr oa) totale: 211,95 x 8 = 1.695,60 mq;  
 La superficie non residenziale complessiva è pari al 45% della superficie utile:  
 (Snr all + Snr oa): mq 1.072,64 + mq 1.695,60 = circa mq 2.768 = 45% (mq 6.080);
- c) La superficie di parcheggio (Sp) delle autorimesse di pertinenza e pari, per un singolo corpo di fabbrica, a mq 148,38;  
 La superficie di parcheggio complessiva è contenuta nel 45% della superficie utile:  
 (Sp) totale: mq 148,38 x 8 = mq 1.187,04 < 45% (mq 6.080);
- Sc = Su + 0,60 (Snr all + Snr oa + Sp) = mq 6.080 + 0,60 (1.072,64 + 1.695,60 + 1.187,04) = 8.453,17 mq ;**

VISTA la propria delibera n. 2 del 10.01.2017 con la quale è stato approvato il progetto esecutivo relativo ai lavori di costruzione di n. 4 edifici residenziali in località "Malvaccaro – Macchia Giocoli" del comune di Potenza;

VISTA la convenzione, stipulata in data 18.05.2017 - rep.48951 - ai sensi dell'art. 22 della legge n. 179 del 17 febbraio 1992, tra il Comune di Potenza e l'A.T.E.R. di Potenza, per la costruzione di n. 64 alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata-agevolata sui lotti edificabili nn. 9 – 10 – 11 - 12, situati nel Comparto 3, sub-comparto 3, all'interno delle zone di nuova espansione residenziale "C4-C4A e C5-C5A" comprese nell'ambito territoriale Malvaccaro - Macchia Giocoli del Piano Operativo;

VISTO, in particolare l'art. 7 della succitata convenzione il quale testualmente recita che: "*Ai sensi della determinazione dirigenziale 2 dicembre 2013 n. 797, del Dipartimento Infrastrutture, Opere Pubbliche e Mobilità – Ufficio Edilizia e Opere pubbliche della Regione Basilicata (Aggiornamento all'anno 2013 dei limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata), il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA) non deve essere superiore ad € 1.716,98= al mq di superficie complessiva, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale*", determinato come segue:

- a) € 1.115,52 euro per metro quadrato di superficie complessiva, quale costo massimo di costruzione inteso come costo massimo di realizzazione tecnica;
- b) € 601,46 euro per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, acquisizione area ed urbanizzazioni, e simili, non superiore al 53,92% del costo massimo di costruzione di cui alla precedente lettera a) - la percentuale deve essere tale che la somma dei valori di cui alle lettere a) e b) non ecceda le indicazioni di cui alla vigente determinazione regionale relativa ai limiti massimi di costo;

#### PRESO ATTO

- che, con convenzione urbanistica del 15.01.2015, sono stati determinati, tra l'altro, gli oneri di urbanizzazione primaria nell'importo di € 889.671,60;
- che, ai fini del rilascio del permesso di costruire, con nota n. 8125 del 25.07.2017, è stata trasmessa al Comune di Potenza la documentazione che la stessa Amministrazione aveva richiesto con nota n. 27927 del 06.04.2017;
- che, con nota n. 71807 del 06.09.2017, acquisita al protocollo dell'Azienda al n. 9369 del 07.09.2017, il Comune di Potenza ha comunicato che, per il rilascio del permesso di costruire, occorre presentare copia del versamento della somma di € 174.690,21= relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria, oltre ad € 500,00= per diritti di segreteria ed € 230,00= per diritti tecnici;
- che, con determinazione n. 77 del 07.09.2017 è stato disposto il pagamento in favore del Comune di Potenza, dei suddetti oneri per l'importo complessivo di € 175.420,21= (€ 174.690,21 + € 500,00 + € 230,00);
- che, in data 15.09.2017, è stato acquisito, da parte del comune di Potenza, il permesso di costruire n. 58/12;

- che, in virtù delle spese già sostenute, di quelle acclarate e di quelle necessarie per l'ottenimento dell'agibilità degli immobili, il competente Ufficio dell'Azienda ha provveduto ad aggiornare la documentazione tecnica ed amministrativa, nonché il quadro economico, come segue:

<b>Q.T.E. COSTO GLOBALE DELL'INTERVENTO</b>		<b>IMPORTI</b>
<b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.N.R.)</b>		<b>€ 7.344.000,00</b>
<b>ONERI COMPLEMENTARI</b>	<b>% C.N.R.</b>	
Acquisizione area e urbanizzazioni	36,2%	€ 2.659.000,00
Prospezioni geognostiche, indagini preliminari	0,4%	€ 27.000,00
Spese tecniche e generali	14,0%	€ 1.028.160,00
Oneri finanziari e tasse	12,0%	€ 881.280,00
<b>TOTALE ONERI COMPLEMENTARI</b>	<b>62,6%</b>	<b>€ 4.595.440,00</b>
<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)</b>		<b>€ 11.939.440,00</b>

VERIFICA COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.):

C.T.N./ SC = € 11.939.440,00/8.453,17 = € / mq = 1.412,42 €/mq < C.T.N. max = **1.716,98 €/mq**

DATO ATTO che risultano, altresì, verificate le percentuali di incidenza degli oneri complementari sul C.R.N., con le specifiche deroghe per urbanizzazioni e acquisizione area, contemplate all'art.1, ultimo comma, della D.G.R. Basilicata n. 1942 del 22.12.2011;

VISTO il D.Lgs. n.50/2016 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI il D.P.R. n. 207/2010 per quanto applicabile;

VISTA la determina del Direttore n. 71/2016 con la quale si è provveduto ad assegnare il personale alle singole UU.DD;

VISTA la propria delibera n. 15/2017 con la quale è stato approvato il nuovo assetto organizzativo dell'Azienda;

VISTA la propria delibera n. 18/2017 con la quale con la quale sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali;

VISTA l'attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza, per i profili di propria competenza, degli atti propedeutici alla suesposta proposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli espressi:

- dal Direttore dell'Azienda in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile della proposta di cui alla presente deliberazione;
- dal Direttore dell'Azienda in ordine alla legittimità della proposta di cui alla presente deliberazione;

#### DELIBERA

- 1) DI APPROVARE, per le motivazioni di cui in premessa, il nuovo quadro economico relativo al progetto esecutivo per la costruzione di n. 64 alloggi in località "Malvaccaro Macchia Giocoli" del Comune di Potenza, per la spesa complessiva di **€ 11.939.440,00=** per costo globale di intervento C.T.N., come distinto in narrativa;
- 2) DI DETERMINARE il prezzo iniziale di cessione dell'alloggio (PICA) in € 186.553,75= (€ 11.939.440,00/64), in C.T. 186.554,00=, al netto degli aggiornamenti ISTAT decorrenti dalla data di pubblicazione dello specifico bando di concorso per l'assegnazione in proprietà degli alloggi.

La presente deliberazione, costituita da 05 facciate, è sarà pubblicata all'Albo on-line dell'Azienda per rimanere consultabile per 15 giorni consecutivi e si provvederà successivamente alla sua catalogazione e conservazione.

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA

L'AMMINISTRATORE UNICO

F.to Vincenzo PIGNATELLI

F.to Domenico ESPOSITO

<b>OGGETTO:</b>	Appalto integrato per la progettazione esecutiva, previa acquisizione della progettazione definitiva in sede di offerta, ed esecuzione di un complesso residenziale per 64 alloggi in località "Malvaccaro Macchia Giocoli" del Comune di Potenza. Impresa: ATI MERIDIANA SERVIZI S.P.A. – D-RECTA S.r.l. con sede in Napoli. Contratto del 10.09.2015 rep. n. 48447/2015, registrato a Potenza in data 11.09.2015 al n. 4415 serie IT "APPROVAZIONE NUOVO QUADRO ECONOMICO"
-----------------	---

L'ESTENSORE DELL' ATTO (ing. Michele GERARDI)

F.to Michele GERARDI

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA CORRETTEZZA, PER I PROFILI DI PROPRIA COMPETENZA, DEGLI ATTI PROPEDEUTICI ALLA SUESTESA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE (art. 6 Legge n. 241/90; art. 72 del Reg. Org.; art. 31 D. Lgs. n. 50/2016)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(ing. Michele GERARDI)

F.to Michele GERARDI

PARERI DI REGOLARITA' AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITA' E DEL REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnico-amministrativa del presente atto:

UNITA' DI DIREZIONE  
"PROMOZIONE E COORDINAMENTO,  
GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

IL DIRETTORE  
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)  
F.to Vincenzo PIGNATELLI

data \_\_\_\_\_

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile del presente atto:

UNITA' DI DIREZIONE:  
"PROMOZIONE E COORDINAMENTO,  
GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

IL DIRETTORE  
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)  
F.to Vincenzo PIGNATELLI

data \_\_\_\_\_

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimità del presente atto:

IL DIRETTORE DELL' AZIENDA  
(av. Vincenzo PIGNATELLI)  
F.to Vincenzo PIGNATELLI

data \_\_\_\_\_