



**OGGETTO: Manutenzione straordinaria dell'immobile di Via Gramsci - 2° stralcio-
Approvazione progetto esecutivo.**

L'anno duemiladieci, addì tre del mese di novembre in Macerata e nella sede Municipale,
alle ore 10,00

Convocata nelle forme prescritte, si è riunita la Giunta Municipale nelle seguenti persone:

PRESIDENTE: Carancini Romano

ASSESSORI: Manzi Irene
 Blunno Marco
 Canesin Alferio
 Curzi Federica
 Monteverde Stefania
 Pantanetti Luciano
 Urbani Ubaldo
 Valentini Enzo

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Generale Dr. Gianluca Puliti.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.



Oggetto: Manutenzione straordinaria dell'immobile di Via Gramsci - 2° stralcio-. Approvazione progetto esecutivo.

LA GIUNTA

Sentita la illustrazione dei documenti di cui sotto svolta dal relatore;

ritenuto di condividere i contenuti del documento istruttorio per le motivazioni nello stesso riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

visto che il documento istruttorio riporta i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile dei Servizi interessati, nonché il visto di conformità dell'azione amministrativa da parte del Vice Segretario generale;

con voti unanimi, espressi nella forma palese;

DELIBERA

1) Approvare il progetto esecutivo dei lavori di "Manutenzione straordinaria dell'immobile di Via Gramsci - 2° stralcio - ", costituito dagli allegati elaborati tecnici:

- Relazione tecnica illustrativa
- Elenco prezzi
- Computo metrico estimativo
- Elaborati grafici
- Capitolato speciale d'appalto
- Schema di contratto
- Piano di sicurezza e coordinamento

nell'importo di €78.668,03 così suddivisi:

LAVORI E ONERI PER LA SICUREZZA		
	Totale lavori soggetti a ribasso d'asta	€40.755,46
	Oneri per la sicurezza - <i>non soggetti a ribasso d'asta</i>	€1.736,80
A	Totale lavori e oneri per la sicurezza	€42.492,26
	SOMME A DISPOSIZIONE	€36.175,77
B	Totale somme e disposizione	€36.175,77
	TOTALE PROGETTO (A+B)	€78.668,03



2) Dare atto che tale spesa sarà anticipata dall'Accademia concessionaria in ragione del 20% dell'intero importo alla consegna dei lavori e successivamente in ragione del quantum dei singoli stati di avanzamento degli stessi e che la stessa sarà scomputata per l'intero dal canone di concessione dovuto al Comune, predefinito in € 1.760,00 con l'atto deliberativo giuntale n. 89/2010.

3) Disporre l'integrale scomputo delle spese dovute al Comune pari a complessivi € 207.505,01, derivanti da € 128.836,98 afferente i lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile in trattazione -1° stralcio - e da € 78.668,03 riguardante i lavori in questione - 2° stralcio -, dai canoni di concessione derivanti dal rapporto contrattuale da instaurarsi e conseguentemente rideterminare la durata della concessione-contratto in anni 10 (modifica punto 1 lett. a) e c) dell'atto deliberativo giuntale n. 89/2010).

4) Demandare al Servizio Affari Generali la predisposizione della concessione-contratto e la relativa stipula con l'Accademia di Belle Arti, confermando la competenza in merito alla sottoscrizione di questa per la parte comunale del Dirigente del Servizio Finanziario, Provveditorato ed economato.

5) Imputare la spesa complessiva di € 78.668,03 al bilancio 2010, previa registrazione di variazione nello stesso, come segue
- in uscita al Cap. 2.106.014 Az. 2355 Pre-Imp. 1092
- in entrata al Cap. 45.013 Az. 766 Pre-Acc.to n. 480.

---oooOooo---

Documento istruttorio-proposta

Ricordato che:

- con deliberazione n. 251 dell' 1.08.2007 la Giunta comunale ha deliberato di dare in locazione all'Accademia di Belle Arti di Macerata l'immobile di proprietà comunale sito in Via Gramsci, occupato un tempo dal Comando dei vigili urbani, giusta le ragioni nell'atto medesimo esplicitate;

- a fronte della accertata necessità di eseguire nell'immobile in questione, dislocato su due piani, urgenti ed improrogabili lavori di manutenzione straordinaria e di messa a norma - comportanti una spesa preventivata dal Servizio Ambiente Prevenzione e Protezione in € 128.836,98 - e della espressa disponibilità dell' Accademia ad anticipare la spesa, con scomputo della medesima dal canone di locazione, la Giunta comunale con l'atto testè richiamato, ha deliberato:

- le principali condizioni contrattuali dell'instaurando rapporto di locazione, predeterminando nello specifico in anni 6+6 la durata della locazione, in € 1.760,84= il canone mensile e lo scomputo della spesa anzidetta di € 128.836,98= in anni 6 a canone locativo zero



- l'approvazione del progetto preliminare degli interventi da eseguire nell'immobile in locazione prevedente i lavori di manutenzione straordinaria e la realizzazione della scala esterna antincendio;

- in seguito, in esecuzione dell'ulteriore punto n. 8 del dispositivo della richiamata delibera, in data 26.10.2007 l'Accademia e il Comune, per la formalizzazione dei reciproci impegni sinteticamente riportati, hanno provveduto alla sottoscrizione della convenzione repertoriata al n. 22519;

- successivamente, accantonati, in accordo con l'Accademia medesima, i lavori da eseguire nei locali situati al 1° piano dell'immobile di Via Gramsci in conseguenza dello stralcio dalla previsione progettuale originaria della scala esterna antincendio, è stata dal sottoscritto redatta una perizia tecnica prevedente sinteticamente opere di impermeabilizzazione della copertura, di rifacimento degli infissi esterni, diintonaci, di tinteggiature e pavimentazioni, di realizzazione di un blocco bagni e di revisione degli impianti nei locali situati al piano terra ;

- la Giunta comunale con l'atto n. 135 del 2.04.2008 ha approvato tale perizia tecnica, nello stesso importo di € 128.836,98 a suo tempo preventivato per gli interventi previsti nel progetto preliminare approvato l'atto giuntale n. 251/07 su richiamato, stabilendo di dar corso ai lavori in essa contemplati coordinatamente ai versamenti da parte dell'Accademia delle somme pattuite, giusta gli accordi convenzionali cennati;

- con atti n. 134 del 6.05.2009 e n. 243 del 23.07.2009 la Giunta comunale ha assegnato al Dirigente del Servizio LL.PP. rispettivamente la somma di €9.964,01 per la esecuzione di lavori aggiuntivi riguardanti gli impianti di riscaldamento, elettrico, antincendio e antintrusione dei locali al piano terra e la somma di € 30.000,00 per la realizzazione di interventi manutentivi straordinari nelle due stanze adiacenti a tali locali, destinate ad ospitare il "torchio" e le connesse lavorazioni;

Dato atto che :

- i lavori della perizia tecnica sono stati regolarmente eseguiti dalla Ditta Crucianelli Rest/Edile Srl, affidataria degli stessi giusta determina del Dirigente del servizio LL.PP. n. 644/82 del 4.08.2008 e il relativo certificato di regolare esecuzione è stato approvato con determina del medesimo Dirigente n. 33/6 del 20.01.2010;

- l'Accademia ha provveduto, giusta gli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione Rep. 22519/07 su richiamata, al versamento della somma di € 51.534,79 (mandato di pagamento n. 27.05.2008) e deve pertanto corrispondere la somma residua di € 77.302,19;

- in sede di istruttoria da parte del competente Rup finalizzata a definire i rapporti contrattuali con l'Accademia di Belle Arti si è accertato che :

- i beni immobili di proprietà dalla P.A., connotati da riconosciuto interesse storico come nel caso di specie e riconducibili al demanio pubblico a norma di quanto disposto dagli artt. 822



e ss. del codice civile, possono formare oggetto di diritti reali di godimento attribuibili a favore di terzi mediante provvedimento amministrativo di concessione, non già con contratti di diritto comune;

- la disponibilità dei beni demaniali (e similmente quella dei beni patrimoniali indisponibili) dello Stato e di altre pubbliche amministrazioni, attesa la loro destinazione alla diretta realizzazione di interessi pubblici, può essere più congruamente attribuita ad un soggetto diverso dall'ente titolare del bene, mediante l'istituto della concessione amministrativa che nella fattispecie assume la concreta configurazione di concessione-contratto;
- i negozi giuridici relativi all'utilizzazione di detti beni debbano peraltro dar luogo necessariamente ad atti di concessione in godimento temporaneo, come tali per loro natura revocabili e perciò incompatibili con la disciplina propria delle locazioni degli immobili urbani (così, Cass. Civ. Sez. III, sent. n. 12831 del 23.12.1998);
- con l'Accademia di Belle Arti di Macerata in relazione all'immobile di proprietà comunale sito via Gramsci pertanto si può addivenire al perfezionamento dalla concessione-contratto alle condizioni originariamente enunciate nella deliberazione di Giunta n.451 del 12.12.2008 con la quale sono state delineate le clausole da recepire nelle concessioni-contratto afferenti all'utilizzo degli immobili di proprietà comunale;

- la Giunta comunale, preso atto di quanto riportato, con propria deliberazione n. 89 del 3.03.2010, da disposto di sottoscrivere con l'Accademia la concessione in uso dell'immobile de quo, stabilendo la durata della c.d. "concessione-contratto" per nove anni - a decorrere dalla data della stipula e con possibile rinnovo per ulteriore tre anni -, alle seguenti condizioni:

"a) anticipazione da parte del concessionario della spesa per il completamento degli interventi di manutenzione straordinaria e messa a norma dello stabile, entro il congruo termine di giorni trenta dall'avvenuto collaudo dei lavori, nella misura ad oggi residua di €77.302,19 ;

b) integrale scomputo dell'ammontare della spesa complessivamente dovuta (comprensiva dunque di quella già anticipata), dal canone di concessione altrimenti dovuto al Comune, limitatamente alle prime sei annualità del rapporto contrattuale, nel corso delle quali il conduttore non è pertanto tenuto a corrispondere alcun canone;

c) possibilità di scomputare ulteriormente l'ammontare del canone dovuto, in rapporto all'eventuale realizzazione da parte del concessionario di interventi di miglioria eventualmente programmati a titolo integrativo a carico dello stabile in questione, in particolare al secondo piano;

d) la conseguente corresponsione del canone a decorrere dal settimo anno dall'istaurarsi del rapporto contrattuale, convenuto nella misura mensile di €1.760,00, fatto salvo l'ordinario aggiornamento ISTAT;

e),f),g),h),i),j),k),l) cfr..."

- ad oggi la concessione - contratto con l'Accademia di Belle Arti non è stata stipulata;

Dato ora atto che :



- il considerevole aumento delle iscrizioni in Accademia ha imposto di verificare la possibilità di variare la destinazione d'uso dei locali situati al piano terra;
- ritenuto fattibile attrezzare i suddetti locali a laboratori, si è provveduto ad individuare i lavori necessari a renderli funzionali in relazione al mutato loro utilizzo;
- il sottoscritto quindi ha proceduto alla redazione del progetto esecutivo di tali lavori, nel rispetto dei dettami dell'art. 93 co. 5 del d.lgs. 163/06 e degli artt. 35 e ss. del d.p.r. 554/1999,
- tale progetto prevede in sintesi:
 - realizzazione di un camino per l'aspirazione delle cappe sopra ai tavoli da lavoro
 - demolizione di alcuni parapetti
 - riprese di intonaci e tinteggiature
 - completa ristrutturazione come aule litografia degli spazi al piano terra del condominio adiacente al blocco principale
 - restauro delle cancellate per lo spazio riservato retrostante
 - sistemazione dello spazio retrostante previa realizzazione della fondazione per la scala esterna di sicurezza del primo piano
 - idonei aggiustamenti impiantistici;
- lo stesso è costituito dai sottoelencati elaborati:
 - Relazione tecnica illustrativa
 - Elenco prezzi
 - Computo metrico estimativo
 - Elaborati grafici
 - Capitolato speciale d'appalto
 - Schema di contratto
 - Piano di sicurezza e coordinamento
- la spesa preventivata per la realizzazione del progetto in trattazione è di €78.668,03 così suddivisi:

LAVORI E ONERI PER LA SICUREZZA		
	Totale lavori soggetti a ribasso d'asta	€40.755,46
	Oneri per la sicurezza - <i>non soggetti a ribasso d'asta</i>	€1.736,80
A	Totale lavori e oneri per la sicurezza	€42.492,26
	SOMME A DISPOSIZIONE	€36.175,77
B	Totale somme e disposizione	€36.175,77
	TOTALE PROGETTO (A+B)	€78.668,03



- tale spesa, in considerazione delle condizioni contrattuali riguardanti l'Accademia deliberate con l'atto di Giunta comunale n. 89/2010, sarà anticipata dall'Accademia concessionaria in ragione del 20% dell'intero importo alla consegna dei lavori alla ditta esecutrice e successivamente in ragione del quantum dei singoli stati di avanzamento degli stessi;

- la stessa sarà scomputata, unitamente alla spesa di € 128.836,98 riguardante i lavori di 1° stralcio di cui alla delibera di Giunta comunale n. 135/2008, dai canoni di concessione derivanti dal rapporto contrattuale da instaurarsi con l'Accademia nei termini e modi di cui all'atto deliberativo giuntale n. 89/2010;

- quanto sopra comporta la rideterminazione della durata della concessione-contratto in anni 10 (modifica punto 1 lett. a) dell'atto deliberativo giuntale n. 89/2010);

tale spesa, in conseguenza di quanto premesso, va imputata al bilancio 2010, previa registrazione di variazione nello stesso, come segue :

- in uscita al Cap. 2.106.014 Az. 2355
- in entrata al Cap. 45.013 Az. 776;

Dato altresì atto, relativamente ai pareri da acquisire da parte di altre Autorità, che sul progetto preliminare a suo tempo approvato dalla Giunta comunale con l'atto n. 251/2007 più volte richiamato, del quale il progetto esecutivo in approvazione costituisce il successivo livello di approfondimento progettuale nei termini su descritti, hanno espresso parere positivo il Comando Vigili del Fuoco - Ufficio prevenzione incendi con nota Prot. 17122 del 12.09.2007 e la Sovrintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche di An, con nota del 28.09.2007, la quale riporta anche delle prescrizioni, che sono state osservate ;

Dato atto infine che :

- il sottoscritto Ing. Paolo Cippitelli – in qualità di responsabile del procedimento – considerate la non complessità dei lavori da realizzare ha ritenuto di procedere alla redazione del progetto esecutivo, che assorbe i contenuti principali ed essenziali del livello di definizione tecnico precedente - c.d. definitivo -;

- il sottoscritto R.U.P. ha proceduto alla validazione del progetto ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 554/1999 ;

- ai sensi dell'art. 7 co. 1 lett. C) del d.p.r. 380/2001 le opere del progetto in oggetto assistite dalla validazione di cui al d.p.r. 554/1999 e deliberate dalla Giunta comunale, possono eseguirsi senza titolo abilitativo;

si propone quanto segue

1) Approvare il progetto esecutivo dei lavori di “Manutenzione straordinaria dell'immobile di Via Gramsci -2° stralcio -”, costituito dagli allegati elaborati tecnici:

- Relazione tecnica illustrativa
- Elenco prezzi
- Computo metrico estimativo



- Elaborati grafici
- Capitolato speciale d'appalto
- Schema di contratto
- Piano di sicurezza e coordinamento

nell'importo di €78.668,03 così suddivisi:

LAVORI E ONERI PER LA SICUREZZA		
	Totale lavori soggetti a ribasso d'asta	€40.755,46
	Oneri per la sicurezza - <i>non soggetti a ribasso d'asta</i>	€1.736,80
A	Totale lavori e oneri per la sicurezza	€42.492,26
	SOMME A DISPOSIZIONE	€36.175,77
B	Totale somme e disposizione	€36.175,77

2) Dare atto che tale spesa sarà anticipata dall'Accademia concessionaria in ragione del 20% dell'intero importo alla consegna dei lavori e successivamente in ragione del quantum dei singoli stati di avanzamento degli stessi e che la stessa sarà scomputata per l'intero dal canone di concessione dovuto al Comune, predefinito in € 1.760,00 con l'atto deliberativo giuntale n. 89/2010;

3) Disporre l'integrale scomputo delle spese dovute al Comune pari a complessivi € 207.505,01, derivanti da € 128.836,98 afferente i lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile in trattazione -1° stralcio - e da € 78.668,03 riguardante i lavori in questione - 2° stralcio -, dai canoni di concessione derivanti dal rapporto contrattuale da instaurarsi e conseguentemente rideterminare la durata della concessione-contratto in anni 10 (modifica punto 1 lett. a) e c) dell'atto deliberativo giuntale n. 89/2010).

4) Demandare al Servizio Affari Generali la predisposizione della concessione-contratto e la relativa stipula con l'Accademia di Belle Arti, confermando la competenza in merito alla sottoscrizione di questa per la parte comunale del Dirigente del Servizio Finanziario, Provveditorato ed economato.

5) Imputare la spesa complessiva di € 78.668,03 al bilancio 2010, previa registrazione di variazione nello stesso, come segue
- in uscita al Cap. 2.106.014 Az. 2355 Imp. 1092
- in entrata al Cap. 45.013 Az. 766 Acc.to n. 480.

Allegati: elaborati di progetto



Il Responsabile del procedimento
F.to Ing. Paolo Cippitelli

Il Dirigente del Servizio LL.PP. per il parere favorevole di regolarità tecnica
F.to Ing. Cesare Spuri

Il Dirigente del Servizio Finanziario per il parere favorevole di regolarità contabile,
comprendente anche la copertura finanziaria
F.to Dott. Andrea Castellani

Il Vice Segretario generale per il visto di conformità dell'azione amministrativa
F.to Dott. Gianluca Puliti

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Avv. Romano Carancini

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Gianluca Puliti

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto è affisso all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna per quindici giorni consecutivi.

Macerata, 27.01.2011

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Gianluca Puliti

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il presente atto è esecutivo:

- Dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra indicata.
 Lo stesso giorno in cui l'atto è adottato.

Macerata li 27.01.2011

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Gianluca Puliti

La presente copia, in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio è conforme all'originale.

Macerata li 27.01.2011

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dott. Gianluca Puliti

INVIO ATTI

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Amministrazione Generale | <input checked="" type="checkbox"/> Servizio Finanziario |
| <input checked="" type="checkbox"/> Servizio Affari Generali | <input checked="" type="checkbox"/> Servizio Lavori Pubblici (per esecuzione) |
| <input type="checkbox"/> Servizio Ambiente e Gestione del Territorio | <input type="checkbox"/> Servizio Personale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Attività Produttive | <input type="checkbox"/> Servizio Polizia Municipale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Comunicazione | <input type="checkbox"/> Servizio Scuola, Sport e Partecipazione |
| <input type="checkbox"/> Servizio Cultura | <input type="checkbox"/> Servizio Sistemi Informativi |
| <input type="checkbox"/> Servizio Demografico | <input type="checkbox"/> Servizio Ambito Territoriale Sociale n. 15 |
| <input type="checkbox"/> Servizio Entrate | <input type="checkbox"/> Servizio Sociale |
-