

**N. 14 in data 4 marzo 2008**

**OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO FUNZIONALE DELLA CASA DI RIPOSO DEL COMUNE DA REALIZZARE MEDIANTE CONCESSIONE DI COSTRUZIONE CON GESTIONE PLURIENNALE DELLA STESSA. APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE DEI LAVORI**

Introduce l'argomento il Sindaco, ricordando che in data 29 febbraio è stata convocata la 3<sup>a</sup> Commissione consiliare (socio-demo-assistenziale) allargata ai Capigruppo consiliari, per l'illustrazione della documentazione relativa all'appalto dei lavori mediante concessione; invita quindi il Segretario comunale a relazionare sull'impostazione della predetta documentazione; passa quindi la parola all'Ing. Fantinato, facente parte dell'associazione di tecnici incaricati della progettazione, per relazionare sul progetto in esame.

Il Cons. Boer chiede di portare il punto riguardante la documentazione dell'appalto in Consiglio comunale.

Il Cons. Lorenzon Serena si associa a tale richiesta.

Sindaco: afferma che vi sarà a breve un nuovo Consiglio comunale per completare l'iter della variante urbanistica adottata nell'ultimo Consiglio; che valuterà la richiesta tenendo conto che si tratta di documentazione non di competenza consiliare e che quindi si potrà illustrare senza votazione come fatto per il P.A.T.

Ing. Fantinato: evidenzia che l'intervento progettato prevede una sostanziale ristrutturazione della struttura poiché la stessa attualmente presenta vari aspetti deficitari; ricorda che in un primo approccio di confronto con l'Amministrazione si pensava ad un intervento più modesto, che poi valutato esattamente lo stato delle cose si è dovuto prevedere un intervento più complesso che prevede la riorganizzazione di tutta la Casa di Riposo; precisa che l'intervento prevede il rifacimento degli impianti, un aumento della superficie del piano terra e della volumetria complessiva; si aumentano i posti a 108 e si sistemano le camere; illustra altresì la riorganizzazione dei corpi di fabbrica che comporta il rifacimento dell'impiantistica; osserva che si tratta di una ristrutturazione radicale, con la ricollocazione logistica anche degli accessi e dei parcheggi e che si tratta di una ristrutturazione pesante orientata verso l'utilizzo di energie alternative.

Sindaco: riferendosi a quanto evidenziato dall'Ing. Fantinato in merito alla modifica dell'ingresso, evidenzia che con l'ingresso previsto sul retro si viene ad ottimizzare anche tutta l'area scolastica che viene ad assumere la funzione di una piccola cittadella sociale essendovi collocati più servizi; ricorda che l'attuale ingresso sulla Postumia, che comunque rimarrà come accesso pedonale, è infelice cosicché la previsione del nuovo ingresso sul retro è quanto mai opportuna.

Aperto il dibattito si hanno i seguenti interventi:

Cons. Lorenzon Serena: si dichiara perplessa evidenziando che si sarebbe aspettata una presentazione del progetto più dettagliata e completa, cosicché

dichiara di trovarsi in difficoltà ad approvare il progetto che riguarda una struttura complessa, mentre in questo modo si hanno pochi elementi per poter esprimere una valutazione.

Cons. Boer: dichiara di essere rimasta anch'essa perplessa e delusa; evidenzia che si sarebbe aspettata una presentazione più completa e dettagliata, magari con l'ausilio di una proiezione in modo da poter capire meglio.

Sindaco: evidenzia che gli atti erano a disposizione e se i Consiglieri hanno bisogno di chiarimenti verranno dati.

Cons. Boer: ribadisce che vedendo qualcosa di illustrato si è in grado di capire meglio; che in questo modo non si sente di approvare il progetto.

Cons. Lorenzon Serena: ricorda che in sede di commissione consiliare era stato detto che in Consiglio comunale il progetto sarebbe stato illustrato nel dettaglio.

Sindaco: invita a fare domande per entrare nel dettaglio del progetto.

Cons. Roma: chiede chiarimenti sull'utilizzo della vecchia entrata; osserva che si è parlato di spostamento del distretto socio-sanitario; chiede se è stato valutato di collocarlo più vicino.

Ass.re De Favero: evidenzia che all'U.S.L. è stato richiesto di lasciare libera la parte destra dei locali del distretto per fare altre cose; passa quindi all'illustrazione degli spazi della Casa di Riposo, evidenziando la collocazione della cucina, l'articolazione degli spazi a nuclei in modo da avere una loro autonomia.

Ass.re Baccichetto: precisa i posti letto delle stanze sui piani, evidenziando che ogni camera disporrà di propri servizi; ricorda infine la ricollocazione dell'accesso alla struttura.

A seguito di specifica richiesta del Cons. Roma viene illustrata dai tecnici presenti l'articolazione degli spazi ed i vari servizi che verranno collocati nell'ampliamento del fabbricato previsto in progetto.

Ass.re Baccichetto: evidenzia che a seguito dell'indagine geologica richiesta è emersa la necessità di prevedere il consolidamento strutturale degli edifici.

Cons. Lorenzon Serena: chiede se non era possibile ricavare qualche stanza in più a due letti.

Viene precisato dai tecnici presenti che comunque vi è già un certo numero di camere a due letti e che comunque le previsioni progettuali hanno dovuto tener conto della necessità di mantenere la fometria attuale.

Cons. Boer: dichiara di non entrare dal punto di vista tecnico nel merito dell'opera; lamenta la scarsa informazione e partecipazione che c'è stata; ricorda di aver sempre contestato la procedura; evidenzia i due anni persi sul progetto

tanto che si è arrivati ad un'opera super costosa, con un bando che non sappiamo che fine farà; dichiara che vigilerà sulla procedura.

Cons. Roma: chiede se è prevista la climatizzazione dei locali; chiede, altresì, se vi saranno varianti in corso d'opera a seguito di richieste dell'U.S.L. o di altri Enti che devono esprimere i pareri di competenza; afferma che lo spostamento del distretto sanitario è opportuno per concentrare tutti i servizi.

Cons. Lorenzon Serena: si dichiara soddisfatta per essere arrivati a questa conclusione che aveva già anticipato a dicembre 2004; rimprovera comunque il ritardo che c'è stato; esprime soddisfazione per il progetto che prevede, rispetto a quello di prima, un intervento più radicale e più completo nell'interesse degli anziani; afferma di non avere, dal punto di vista tecnico, tutte le informazioni, che però si fida; esprime parere favorevole, evidenziando di essere stata la prima ad avere avuto questa idea.

Cons. Morici Sante: osserva che si riesce ad avere un progetto buono rispetto a quello precedente; che si ha una sistemazione complessiva; dichiara di approvare a nome della Lega.

Ass.re Baccichetto: precisa che ora si è nella fase della progettazione preliminare, che sarà il gestore che dovrà rapportarsi con le varie strutture competenti ed acquisire le eventuali prescrizioni.

Cons. Roma: esprime parere favorevole; chiede di passare ancora in Consiglio per la restante documentazione.

Sindaco: osserva che la competenza ad approvare la restante documentazione è della Giunta; che si valuterà se portarla in Consiglio per l'illustrazione senza votazione o nella competente Commissione.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito il dibattito anziriportato.

Premesso;

- che con atto del 01.12.2000 – Rep. 31437 (Notaio Innocenti di Oderzo) questo Comune ha acquistato dalla Piccola Casa della Divina Provvidenza Cottolengo il complesso edilizio sito in Ponte di Piave, Via Postumia, adibito a Casa di Riposo per anziani gestito dalle Suore Cottolenghine;
- che sin dall'acquisto della predetta Casa di Riposo emerse la necessità di apportare ai fabbricati consistenti lavori di ristrutturazione stante la vetustà della struttura e si pose l'esigenza di garantire il funzionamento della stessa, considerato che il Comune non disponeva e non dispone tuttora, né di personale, né di quant'altro necessario per una gestione diretta della stessa;
- che pertanto per assicurare il funzionamento di tale Casa di Riposo, la gestione della stessa era stata affidata per il periodo 01.01.2001 – 31.12.2003 (delibera consiliare n. 74 in data 19.12.2000) alla Cooperativa

- “Insieme Si Può” che già operava all’interno della struttura stessa, espletando alcuni servizi (pulizia, assistenza, ecc.);
- che l’affidamento della gestione della Casa di Riposo è stata prorogato da ultimo con deliberazione consiliare n. 6 del 07.02.2008, alla Cooperativa “Insieme Si Può” sino al 31.03.2009;
  - che tali proroghe sono state disposte al fine di elaborare la progettazione dei lavori necessari e valutare le modalità di realizzazione degli stessi, senza gravare sul bilancio del Comune;
  - che le valutazioni fatte al fine di individuare la forma di gestione da attuare per la Casa di Riposo, avendo riguardo al servizio socio-assistenziale erogato e la necessità di eseguire i necessari lavori di ristrutturazione della stessa, hanno tenuto conto della seguente situazione di fatto:
    - che questo Comune non dispone di personale, né è ipotizzabile l’assunzione del personale necessario per assicurare l’erogazione dei servizi all’interno della struttura, stante le attuali disposizioni normative in materia, per cui diventa inattuabile la gestione diretta della stessa;
    - che la struttura presenta la necessità di consistenti lavori di adeguamento, strutturali, funzionali, che di impiantistica, sia di acquisto di nuovi arredi ed attrezzature, considerata l’obsolescenza di quelli esistenti;
    - che questo Comune non ha la possibilità di attivare il finanziamento diretto di tali consistenti lavori, stante la necessità di finanziare altre opere pubbliche già programmate e stante i vincoli all’indebitamento posti dal patto di stabilità interno;
    - che pertanto è stato valutato di procedere alla predisposizione del progetto preliminare dei lavori di ristrutturazione, ampliamento ed adeguamento funzionale della Casa di Riposo, ritenendo di poter realizzare gli stessi attraverso la concessione di costruzione di cui all’art. 143 del D. Lgs. 163/2006, che permette nel contempo l’affidamento della gestione pluriennale della stessa, salvaguardando la qualità dei servizi da erogare e consente altresì la previsione dei poteri di controllo sulla gestione della stessa.

Atteso che per realizzare i lavori di che trattasi mediante l’istituto della concessione di costruzione di cui all’art. 143 del D. Lgs. n. 163/2006, occorre provvedere alla predisposizione del progetto preliminare dei lavori corredato dagli elaborati di cui all’art. 18, 2° comma, del D.P.R. n. 554/1999

Richiamata la determinazione n. 181 in data 16.10.2007 con la quale l’Associazione temporanea di professionisti (ATP) Volpe Engineering Srl , rappresentata dall’Arch. Michele Volpe – SINT INGEGNERIA S.r.l, rappresentata dall’Ing. Francesco Fantinato e l’Arch. Maria Clelia Zagarella veniva incaricata della progettazione preliminare dei lavori di ristrutturazione, ampliamento ed adeguamento funzionale della Casa di Riposo del Comune di Ponte di Piave.

Visto ora il progetto preliminare predisposto dai tecnici sopra specificati relativo ai lavori di ristrutturazione, ampliamento ed adeguamento funzionale della Casa di Riposo del Comune di Ponte di Piave, comportante una spesa complessiva di €

6.680.774,62.=, di cui € 5.276.373,58.= per importo dei lavori ed € 1.404.401,04.= per altre poste, composto dai seguenti elaborati.

GPrtD - RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

GPrta - RELAZIONE TECNICA SPECIALISTICA OPERE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI

GPрте - RELAZIONE TECNICA SPECIALISTICA OPERE ELETTRICHE

GPrtm - RELAZIONE TECNICA SPECIALISTICA OPERE MECCANICHE

GPcss - CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

GPcspa01 - PRESCRIZIONI TECNICHE OPERE ARCHITETTONICHE E STRUTTURALI

GPcspa02 - PRESCRIZIONI TECNICHE OPERE ELETTRICHE

GPcspa03 - PRESCRIZIONI TECNICHE OPERE MECCANICHE

GPprg - CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

#### **IMPIANTI TECNOLOGICI**

EP001 - SCHEMA GENERALE PRELIMINARE IMPIANTI ELETTRICI DI POTENZA

EP002 - SCHEMA GENERALE PRELIMINARE IMPIANTI ELETTRICI SPECIALI - RIVELAZIONE INCENDI

EP003 - SCHEMA GENERALE PRELIMINARE IMPIANTI ELETTRICI SPECIALI - CHIAMATA E CERCA PERSONE

EP004 - SCHEMA GENERALE PRELIMINARE IMPIANTI ELETTRICI SPECIALI - CABLAGGIO STRUTTURATO

EP005 - SCHEMA GENERALE PRELIMINARE IMPIANTI ELETTRICI SPECIALI - DIFFUSIONE SONORA

EP006 - SCHEMA GENERALE PRELIMINARE IMPIANTI ELETTRICI SPECIALI - TV

EP007 Scala 1:100 - IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI AL PIANO TERRA - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE PRINCIPALE E SECONDARIA

EP008 Scala 1:100 - IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI AL PIANO PRIMO - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE PRINCIPALE E SECONDARIA

EP009 Scala 1:100 - IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI AL PIANO SECONDO - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE PRINCIPALE E SECONDARIA

EP010 - PARTICOLARI IMPIANTI ELETTRICI

MP001 - SCHEMA GENERALE PRELIMINARE IMPIANTI MECCANICI

MP002 Scala 1:100 - IMPIANTI MECCANICI AI PIANI INTERRATO E TERRA - CLIMATIZZAZIONE

MP003 Scala 1:100 - IMPIANTI MECCANICI AL PIANO PRIMO - CLIMATIZZAZIONE

MP004 Scala 1:100 - IMPIANTI MECCANICI AL PIANO SECONDO - CLIMATIZZAZIONE

MP005 Scala 1:100 - IMPIANTI MECCANICI AL PIANO TERRA - IDRICO E ANTINCENDIO

MP006 Scala 1:100 - IMPIANTI MECCANICI AL PIANO PRIMO - IDRICO E ANTINCENDIO

MP007 Scala 1:100 - IMPIANTI MECCANICI AL PIANO SECONDO - IDRICO E ANTINCENDIO

MP008 Scala 1:100 - IMPIANTI MECCANICI AL PIANO TERRA - GAS MEDICALI

MP009 Scala 1:100 - IMPIANTI MECCANICI AL PIANO PRIMO - GAS MEDICALI

MP010 Scala 1:100 - IMPIANTI MECCANICI AL PIANO SECONDO - GAS MEDICALI

MP011 - PARTICOLARI IMPIANTI MECCANICI

TP001 Scala 1:200 - PLANIMETRIA ESTERNA CON DISTRIBUZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

#### **OPERE CIVILI**

CP001 Scala 1:500 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

CP002 Scala 1:200 - RILIEVO CELERIMETRICO

CP003 Scala 1:200 - STATO DI FATTO - PIANTE PIANO INTERRATO E PIANO TERRA

CP004 Scala 1:200 - STATO DI FATTO - PIANTE PIANO PRIMO E SECONDO

CP005 Scala 1:200 - STATO DI FATTO - PIANTE PIANO SOTTOTETTO E COPERTURA

CP006 Scala 1:200 - STATO DI FATTO - PROSPETTI E SEZIONE

CP007 Scala 1:200 - PROGETTO - PLANIMETRIA SISTEMAZIONE ESTERNA

CP008 Scala 1:200 - PROGETTO - PIANTE PIANO INTERRATO E PIANO TERRA

CP009 Scala 1:200 - PROGETTO - PIANTE PIANO PRIMO E SECONDO

CP010 Scala 1:200 - PROGETTO - PIANTE PIANO SOTTOTETTO E COPERTURA

CP011 Scala 1:200 - PROGETTO - PROSPETTI E SEZIONI

CP012 Scala 1:250 - COMPARATIVA - PIANTE

CP013 Scala 1:250 - COMPARATIVA - PROSPETTI E SEZIONE

#### **AMBIENTE**

ADdft - RILIEVO FOTOGRAFICO

APsfa - STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE

APigi - INDAGINE GEOGNOSTICA - RELAZIONE GEOLOGICO-GEOTECNICA

APiga – INDAGINE ACUSTICA

**ISOLAMENTO TERMICO DELL'EDIFICIO**

MPite01 - RELAZIONE DI CALCOLO DELFABBISOGNO ENERGETICO DELL'EDIFICIO

Mpite02 - SPECIFICA TECNICA SULLE CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'EDIFICIO (CON RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELLA PARTE ESISTENTE ED INSTALLAZIONE DELL'IMPIANTO SOLARE TERMICO)

**COORDINAMENTO PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE**

SPpsc - PIANO DI SICUREZZA (PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA)

**CAPITOLATO SPECIALE PRESTAZIONALE**

Atteso che tale intervento è stato previsto nell'elenco dei lavori pubblici da realizzare nell'anno 2008 adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 126 del 18.10.2007;

Dato atto che lo stesso è corredato degli elaborati previsti dall'art. 18, 2° comma, del D.P.R. 554/1999:

Visto il D. Lgs. n. 163/2006.

Visto, altresì, l'art. 43, lett. l) del D. Lgs. n. 267/2000

Visto l'allegato parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

Con voti favorevoli n. 12 e n. 1 contrario (Cons. Boer) espressi per alzata di mano dai n. 13 Consiglieri presenti e votanti.

**DELIBERA**

- 1) di approvare il progetto preliminare dei lavori di ristrutturazione, ampliamento ed adeguamento funzionale della Casa di Riposo, redatto dall'A.T.P. specificata in premessa, dell'importo complessivo di € 6.680.774,62.=, di cui € 5.276.373,58.= per importo dei lavori ed € 1.404.401,04.= per altre poste, e costituito dagli elaborati sopraelencati;
- 2) di prevedere la realizzazione dei predetti lavori mediante concessione di costruzione di cui all'art. 143 del D. Lgs. n. 163/2006 cosicché al concessionario con l'affidamento dei lavori verrà altresì affidata la gestione dei servizi della Casa di Riposo, il cui ricavato costituisce l'unica controprestazione a favore del concessionario stesso;
- 3) di dare atto che pertanto nessuna spesa verrà a gravare sul bilancio del Comune per la realizzazione dei lavori di che trattasi;
- 4) di dare infine atto che la Giunta comunale provvederà ad approvare la restante documentazione di cui al 3° comma dell'art. 18 del DPR n. 554/1999 (piano economico-finanziario di massima; disciplinare di gara;

schema atto di concessione; capitolato disciplinante la qualità del servizio e relative modalità) necessaria per espletare la gara d'appalto per la concessione di costruzione e gestione pluriennale della Casa di Riposo.