

UNITA' DI DIREZIONE "DIREZIONE"

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE n.77 /2014

OGGETTO: Programma di e.r.p. agevolata- convenzionata.

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. .

CESSIONE VOLONTARIA VOLUMETRIE EDIFICABILI RICADENTI NELL'AMBITO DEL "COM-PARTO 3 DEL PIANO QUADRO DELLE ZONE C4-F14-C4A E C5-F14-C5A DEL P.R.G

L'anno duemilaquattordici il giorno 12 del mese di novembre, nella sede dell'ATER.

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA

arch. Michele BILANCIA, nominato con provvedimento dell'Amministratore Unico n. 1 del 01/08/2014;

PREMESSO :

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 17 marzo 2008 è stato adottato il Piano Operativo, di cui agli artt. 15 e 45 della Legge Regionale n. 11 agosto 1999, n. 23, nel quale è prevista la cessione all'ATER di Potenza dei lotti pubblici nn. 9, 10, 11 e 12, destinati all'edilizia residenziale pubblica, situati, nel comparto n. 3, all'interno delle zone di nuova espansione residenziale "C4-C4A e C5-C5A" comprese nell'ambito territoriale Malvaccaro - Macchia Giocoli del Piano Operativo;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 7 aprile 2009 è stato approvato il Piano Operativo, ai sensi degli artt. 15 e 45 della Legge Regionale n. 11 agosto 1999, n. 23;
- che il dirigente dell'ex Unità di Direzione "Edilizia e Territorio" del Comune di Potenza con determinazione del 7 luglio 2009 n. 55 ha assegnato all'ATER di Potenza in diritto di proprietà i citati lotti edificabili nn. 9,10,11 e 12;
- che con delibera dell'Amministratore Unico n. 63 del 23.05.2011 è stato approvato il progetto preliminare dell'intervento di costruzione di 4 edifici residenziali in località "Malvaccaro-Macchia Giocoli" del comune di Potenza, nell'importo globale di € 11.309.760,00 come di seguito ripartito:

Q.T.E. COSTO GLOBALE DELL'INTERVENTO		IMPORTI
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.N.R.)		€ 7.344.000,00
ONERI COMPLEMENTARI	%C.N.R.	
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
TOTALE ONERI COMPLEMENTARI	54%	€ 3.965.760,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)		€ 11.309.760,00

- che con la delibera dell'A.U. n. 63/2011 è stato deliberato, tra l'altro, di procedere all'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;
- che in data 15.09.2011 è stato esperito pubblico incanto per l'affidamento del progetto definitivo, del progetto esecutivo e dei lavori, ponendo a base d'asta l'importo di € 7.717.000,00 di cui € 164.000,00 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;
- che con determinazione del Direttore dell'Azienda n. 28 del 3 maggio 2012, è stata dichiarata, tra l'altro, l'aggiudicazione definitiva a favore della dell'ATI MERIDIANA SERVIZI S.r.l.- ATR COSTRUZIONI S.r.l.- D-RECTA S.r.l. - Ing. Moro Giustino Via Firenze snc 75020 Nova Siri (MT), che ha offerto il ribasso del 6% sui lavori, del 20% sulla progettazione definitiva e del 40% sulla progettazione esecutiva corrispondente all'importo netto complessivo di € 7.161.688,00 comprensivo di € 164.000,00 per oneri relativi all'attuazione del Piano di Sicurezza (non soggetti a ribasso), giusta verbale del 24.02.2012 rep. n. 47525, *sub condicione* sospensiva della verifica/accertamento dei requisiti di cui all'art. 38 comma 3 del D.Lgs. n. 163/2006, limitatamente alle Società MERIDIANA SERVIZI S.r.l. mandataria e dell'ATI, la Società D-RECTA S.r.l. e il professionista Ing. Moro Giustino nato a Miane (TV) il 26.02.49, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Treviso, nonchè dell'assolvimento degli oneri e obblighi previsti agli artt. 14 e 15 del capitolato prestazionale d'appalto;
- che, per l'intervento in oggetto, con nota n. 9749 del 11.09.2012, l'Azienda ha trasmesso allo sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Potenza la richiesta del permesso di costruire;
- che con delibera di Giunta comunale n.3 del 09.01.2014, è stata adottata la "Variante al Piano Particolareggiato del Comparto 3 del Piano Quadro delle zone C4-F14-C4A e C5-F14-C5A del P.R.G.;
- che con delibera di Giunta comunale n.34 del 05.03.2014, è stata approvata la "Variante al Piano Particolareggiato del Comparto 3 del Piano Quadro delle zone C4-F14-C4A e C5-F14-C5A del P.R.G. con sub compartimentazione adottata con Delibera di Giunta n. 3 del 09.01.2014;
- che l'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica, secondo lo schema tipo di convenzione da redigersi da parte dell'Amministrazione Comunale;

- che con delibera di Giunta comunale n.60 del 08.04.2014, è stato approvato lo schema di convenzione regolante i rapporti per l'attuazione del sub comparto 3 del piano particolareggiato del "comparto 3" del piano quadro delle zone "C4-F14-C4A E C5-F14-C54" di P.R.G.;

CONSIDERATO :

- che il sub comparto 3 del piano particolareggiato del "comparto 3" del piano quadro delle zone "C4-F14-C4A E C5-F14-C54" di P.R.G. comprende i lotti edificabili nn. 9,10,11 e 12 assegnati all'ATER di Potenza;
- che in data 11.04.2013 l'Unità di Direzione "Edilizia e Pianificazione" del comune di Potenza, con nota prot. 27916 del 11.04.2013, acquisita al protocollo dell'Azienda in data 19.04.2013 prot. n. 7620, vista l'istanza di permesso di costruire di cui alla pratica edilizia n. 58/2012, ha espresso parere favorevole preventivo al rilascio del richiesto permesso di costruire, comunque subordinato alla stipula dell'atto di convenzione urbanistica relativa all'attuazione del Piano Particolareggiato del Comparto 3, alla stipula dell'atto pubblico tra il Comune di Potenza e l'Ater per la cessione in diritto di proprietà dei lotti edificabili n. 9-10-11 e 12, all'acquisizione della totalità delle aree costituenti i lotti interessati e alla denuncia deposito calcoli strutturali. Il rilascio del permesso di costruire è inoltre subordinato al rispetto di tutte le prescrizioni riportate nelle schede dei lotti 9-10-11-12 del Piano Particolareggiato e al rivestimento dei muri di sostegno con l'uso di materiale locale;
- che in data 03.07.2014 è stato presentato, presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Potenza, a firma del geom. Claudio De Grazia, il frazionamento relativo alle particelle ricadenti nell'ambito del sub comparto 3 del piano particolareggiato del "comparto 3" del piano quadro delle zone "C4-F14-C4A E C5-F14-C54" di P.R.G.;
- che, le particelle interessate dal sub comparto 3 interessano, oltre le aree e le volumetrie già acquisite dal comune di Potenza, anche le proprietà dei sigg. Di Tolla, Triani, Coviello;
- che, allo stato non sussistono motivi ostativi alla stipula, tra l'Azienda, i consorziati privati e il Comune, della convenzione regolante i rapporti per l'attuazione del sub comparto 3 del piano particolareggiato del "comparto 3" del piano quadro delle zone "C4-F14-C4A E C5-F14-C54" di P.R.G.;
- che, in relazione alla volumetria risultante dal progetto presentato al comune per il rilascio del permesso di costruire, è necessario acquisire ulteriore volumetria edificabile per circa mc. 340,00;
- che con nota n. prot. 14915 del 04.11.2014 è stato richiesto a sig. Coviello Rocco di manifestare la propria disponibilità alla cessione volontaria delle seguenti volumetrie edificabili relative alle particelle catastali di seguito riportate e ricadenti nel Sub-comparto 3:

particella	mq.	indice	volumetria
862	186	0,8	148,80
859	110	0,8	88,00
858	137	0,8	109,60
Sommano	433		346,40

- che con la stessa nota n. prot. 14915 del 04.11.2014, a seguito di accertamento sulle particelle interessate di iscrizione ipotecaria, sono state specificate, per l'acquisto da parte dell'Azienda, le seguenti condizioni vincolanti :
 - 1) l'intero corrispettivo, o parte di esso (se di entità maggiore all'ipoteca stessa), dovrà essere versato, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento, direttamente ad Equitalia, nel rispetto delle indicazioni e della prassi seguita dalla stessa, al fine di consentire la cancellazione completa dell'ipoteca iscritta a Potenza, il giorno 11 luglio 2011, ai nn. 10115/1128, ed il conseguente trasferimento dei diritti immobiliari liberi da pesi e vincoli;
 - 2) la S.V. si impegni al versamento contestuale di eventuali maggiori importi da corrispondere ad Equitalia per l'estinzione dell'ipoteca;
 - 3) la S.V. si impegni a compiere presso i competenti uffici, tutte le attività necessarie alla citata cancellazione di ipoteca;
 - 4) gli oneri relativi alla cancellazione dell'ipoteca siano a Vostro carico;

- che con nota acquisita al protocollo dell'Azienda in data 10.11.2014, prot. n. 0015083, il sig. Coviello Rocco ha dichiarato la propria disponibilità alla cessione delle volumetrie richieste al prezzo di € 90,00 al mc., accettando le condizioni di cui alla nota ATER prot. 14915 del 04.11.2014,
- che l'importo richiesto per la cessione delle volumetrie pari ad € 31.176,00 (mc 346,40 * € 90,00) è da ritenersi congruo ed in linea con analoghe transazioni riguardanti le aree in argomento;

ATTESO

- che con delibera dell'Amministratore Unico n. 39 del 30.06.2014 e' stato approvato il progetto definitivo di che trattasi;
- che con determina del direttore n. 57 del 04.07.2014 è stato affidato al notaio dott. Vito PACE l'incarico per la stipula della convenzione e per l'atto di acquisizione della volumetria integrativa necessaria per la realizzazione dell'intervento in oggetto;
- che sono in corso le procedure per addivenire alla stipula del contratto di appalto;

VISTA l'attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza, per i profili di propria competenza, degli atti propedeutici al suesposto provvedimento;

VISTI i pareri favorevoli espressi:

- dal Direttore dell'Azienda in ordine alla regolarità tecnica-amministrativa della proposta di cui al presente provvedimento;
- dal Dirigente Responsabile dell'Unità di Direzione "Gestione Risorse" in ordine alla regolarità contabile della proposta di cui al presente provvedimento;

RITENUTA la legittimità del presente provvedimento;

D E T E R M I N A

- 1) DI ACCETTARE il prezzo richiesto dal sig. Coviello Rocco per la cessione della volumetria pari a 346,4 mc, fissato nell'importo unitario di €/mc 90,00, alle condizioni specificate nella nota ATER prot. 14915 del 04.11.2014, giusta nota di accettazione del 10.11.2014, prot. n. 0015083;
- 2) DI FARE FRONTE alla spesa prevista per l'acquisizione delle succitate volumetrie private, necessarie alla realizzazione dell'intervento, pari a € 31.176,00, con le somme per acquisizione aree del quadro economico di progetto;
- 3) DI TRASMETTERE il presente provvedimento al sig. Coviello Rocco che dovrà sottoscriverlo per ricevuta ed accettazione delle condizioni nello stesso previste.

La presente determinazione, costituita da n. 5 facciate, è immediatamente esecutiva e sarà pubblicata all'Albo on-line dell'Azienda per rimanervi consultabile per 15 giorni consecutivi e si provvederà alla sua catalogazione e conservazione.

IL DIRETTORE
F.to Michele BILANCIA

UNITA' DI DIREZIONE "DIREZIONE"

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE n. 77/2014

OGGETTO: Programma di e.r.p. agevolata 2003.

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.

CESSIONE VOLONTARIA VOLUMETRIE EDIFICABILI RICADENTI NELL'AMBITO DEL "COMPARTO 3 DEL PIANO QUADRO DELLE ZONE C4-F14-C4A E C5-F14-C5A DEL P.R.G.

L'ESTENSORE DELL'ATTO (Arch. Michele BILANCIA)

F.to Michele BILANCIA

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA CORRETTEZZA, PER I PROFILI DI PROPRIA COMPETENZA, DEGLI ATTI PROPEDEUTICI ALLA SUESTESA PROPOSTA DI DETERMINAZIONE (Legge n. 241/90, art. 6 art.30 del R.O ed art. 10 D.Lgs. n. 163/2006 e successive modificazioni e integrazioni)

II RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Michele BILANCIA)

F.to Michele BILANCIA

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

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

UNITA' DI DIREZIONE: "DIREZIONE"
IL DIRETTORE
(Arch. Michele BILANCIA)

Data _____

F.to Michele BILANCIA

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

UNITA' DI DIREZIONE: "GESTIONE RISORSE"
IL DIRIGENTE
(Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data _____

F.to Vincenzo PIGNATELLI