



**AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE DEFINITIVA/ESECUTIVA,
DIREZIONE LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI
ESECUZIONE AFFERENTE LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA N° 106
UNITA' IMMOBILIARI NEL COMUNE DI GENOVA**

(CUP: E39F18001910002)

RELAZIONE DEL RUP

In data 05/04/2018 S.P.Im. S.p.A. ha firmato l'atto di impegno PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DI ALLOGGI DA LOCARE A CANONE MODERATO, AI SENSI DELL' ACCORDO DEL PROGRAMMA SOTTOSCRITTO DA REGIONE LIGURIA E COMUNE DI GENOVA IL 19 MAGGIO 2011.

Il documento consiste nel recupero di 106 alloggi a canone moderato, attualmente liberi da inquilini, già di proprietà di Tono S.r.l. ora di S.P.Im. S.p.A. e distribuiti in varie località del territorio comunale, a sostituzione dell'intervento di Via Maritano, che consisteva nella realizzazione di un immobile da parte di SPIM di n. 50 alloggi (in origine 67, ridotti nella seduta del Comitato di Coordinamento del 4/7/2013) da destinare a canone moderato (CM), con lavori avviati nel 2012, ma il sorgere di problemi autorizzativi ne hanno ritardato il proseguimento.

Esaminati l'equilibrio finanziario ed i ritardi accumulati l'intervento è stato considerato non più sostenibile, tali considerazioni ha indotto S.P.Im. S.p.A. ad elaborare con il Comune di Genova un intervento sostitutivo, attuabile in tempi certi, che prevede l'ampliamento del numero di alloggi con la stessa tipologia di offerta sociale del precedente; a seguito di tale modifica viene annullata la Convenzione per la realizzazione dell'edificio di Via Maritano, sottoscritta dal Comune di Genova e da S.P.Im. S.p.A. il 9 marzo 2011, Rep. N. 67113.

Il 27/04/2018 è stata firmata la convenzione con il Notaio Andrea Fusaro Rep. N. 42590 tra Comune di Genova (Direzione Politiche per la Casa) e S.P.Im. S.p.A. che richiama i contenuti di cui sopra, ovvero definizione di modalità e gestione di 106 alloggi di proprietà Tono S.r.l. con durata a 25 anni, a locazione a canone moderato a persone fisiche iscritte nell'elenco

dell'Agenzia Sociale per la Casa del Comune di Genova avente durata di anni tre più due rinnovabili.

Successivamente il 03/07/2018 S.P.Im. S.p.A. ha incaricato lo Studio dell'Ing. Nalin per l'assistenza e la redazione dei documenti necessari a bandire una procedura di gara volta all'individuazione di un operatore economico che svolga funzione di Progettista, Direttore Lavori e Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione che avrà come oggetto la ristrutturazione di n. 106 alloggi di cui la Stazione Unica Appaltante del Comune di Genova successivamente bandirà la gara.

Ultimamente in data 01/10/2018 è stato firmato il documento "MODIFICA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA QUADRO LOCALE PER LA CASA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DEL COMUNE DI GENOVA" tra la Regione Liguria e il Comune di Genova, avente per oggetto il contributo così stabilito:

- Costo ammissibile a contributo: € 3.892.200,91
- Finanziamento Regione: € 1.750.140,45
- Finanziamento SPIM: € 2.142.060,46

La previsione di spesa risulta così ripartita:

€ 2.951.287,76 per lavori e oneri della sicurezza

€ 940.913,15 per somme a disposizione dell'Amministrazione

il tutto come meglio illustrato nel Quadro Economico Doc.4

L'analogia degli immobili presuppone una tipologia di interventi abbastanza simili ed al fine di garantire un'omogeneità di progettazione, la stessa sarà effettuata in un unico lotto.

Invece l'intervento di esecuzione dei lavori sarà suddiviso in due lotti, secondo una necessaria divisione logica di organizzazione dei cantieri che tiene conto della situazione viaria attuale presente nella città di Genova dopo il crollo dell'arteria autostradale di collegamento tra Genova Aeroporto e Genova Ovest.

Pertanto sono stati individuati i seguenti lotti di intervento, come indicato nel Doc. 6:

1. Lotto 1: importo lavori € 2.041.060,26
2. Lotto 2: importo lavori € 910.227,50

Le esigenze poste a base della progettazione hanno come obiettivo l'adeguamento igienico/normativo e il raggiungimento di standard abitativi minimi indispensabili per rendere gli immobili fruibili, in considerazione del loro stato manutentivo e della destinazione dell'immobile.

La documentazione dello Studio di Fattibilità Tecnico Economica è stata attentamente valutata in considerazione della tipologia dell'intervento e ritenuta sufficiente per procedere con la messa in gara del servizio di Progettazione, DLL e Coordinamento Sicurezza.

I documenti che fanno parte dello Studio di Fattibilità sono i seguenti:

1. Relazione generale
2. Relazione tecnica
3. Calcolo sommario dei lavori
4. Quadro economico
5. Localizzazione interventi e schede
6. Divisione in lotti
7. Prime indicazioni per la stesura dei PSC
8. Calcolo del servizio

Per ogni immobile oggetto di intervento sono allegati le seguenti informazioni:

- una scheda esplicativa dove, in via preliminare, si individuano lo stato manutentivo, la tipologia d'intervento da eseguire ed eventuali criticità;
- breve documentazione fotografica;
- planimetria;
- planimetria catastale.

Nella scheda descrittiva di presentazione di ciascun immobile sono riportati indirizzo, superficie lorda e netta, stato manutentivo generale dell'immobile ed una schematica classificazione della tipologia di lavori da eseguire su involucro, serramenti interni/esterni ed impianti, classificazione utilizzata per individuare la tipologia dell'intervento di riferimento ed il relativo costo economico.

Nella scheda sono anche riportate alcune note riguardanti problematiche puntuali rilevate per ciascun immobile, da verificare e approfondire in fase di sopralluogo, in modo da programmare l'intervento più efficace per eliminarle o ridurle al minimo.

Le schede e le indicazioni in esse contenute sono puramente indicative ed hanno come unico scopo quello di dare un quadro complessivo dello stato dell'immobile. Sarà compito ed onere del

progettista effettuare sopralluoghi puntuali e rilevare per ciascun immobile lo stato di conservazione, le problematiche e la tipologia d'intervento; il tutto finalizzato alla stesura del progetto oggetto dell'appalto.

Dal punto di vista normativo il progettista, pur tenendo conto che in massima parte la tipologia degli interventi sarà da ricondursi nell'alveo della manutenzione ordinaria e/o straordinaria, e quindi in interventi che non necessitano di particolari iter autorizzativi, dovrà valutare in caso di presenza di difformità riguardo gli attuali requisiti igienico/sanitari se, con interventi di lieve entità, si possa ottenere l'adeguamento o comunque una significativa riduzione della difformità stessa, predisponendo, subordinatamente all'autorizzazione del RUP, tutta la documentazione finalizzata all'ottenimento della regolarità presso gli uffici competenti.

Lo stesso iter dovrà essere applicato nel caso in cui, lo stesso riscontri difformità edilizio/catastali non sanabili con interventi di cui sopra.

Per gli immobile vincolati dalla Soprintendenza, il progettista dovrà farsi carico delle comunicazioni necessarie.

Sarà onere del progettista rilevare situazioni di criticità che esulano dal livello di interventi sopraindicati o eventuali problematiche strutturali, ed informare in tal caso il RuP per le decisioni necessarie.

L'elenco della documentazione di progetto che il professionista dovrà produrre nei livelli definitivo ed esecutivo, indicato nel Capitolato d'oneri, è stato valutato in funzione della natura e tipologia degli interventi da progettare, con l'eliminazione quindi di quella parte di documentazione che non risulta attinente al caso in oggetto.