



COMUNE DI SERDIANA

Provincia di Cagliari

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

N. 74 DEL 22-06-2011	OGGETTO: Approvazione studio di fattibilità costruzione parco urbano di Serdiana
--	--

L'anno **duemilaundici** il giorno **ventidue** del mese di **giugno** alle ore 17:15, nella Casa Comunale, nella sala delle adunanze della Sede comunale, si è riunita la Giunta comunale convocata nelle forme di legge, e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Sigg.:

MELONI ROBERTO	SINDACO	P
PUSCEDDU MASSIMILIANO	ASSESSORE	P
MARROCCU NATALIA	ASSESSORE	P
MARCEDDU CLAUDIO	ASSESSORE	P
CASULA FILIPPO	ASSESSORE	P
Presenti		Assenti
5		0

Presiede l'adunanza il Sig. **DOTT. ING. MELONI ROBERTO** nella sua qualità di **SINDACO**. Partecipa il **SEGRETARIO COMUNALE DR. MACCIOTTA DANIELE**. Che svolge compiti di collaborazione e funzioni di assistenza giuridico – amministrativa ai sensi dell'art. 97 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e redige il presente verbale.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- nello schema di piano delle opere pubbliche per il triennio 2011/2013, approvato con atto di Giunta Municipale n° 109 del 25/10/2010, è previsto l'intervento di "Costruzione parco urbano" per una spesa presuntiva di €610.000,00;
- la copertura finanziaria dell'intervento è prevista per €10.000,00 al capitolo 1086/C 2010, fondi comunali, per €550.000,00 tramite richiesta di finanziato RAS ed €50.000,00 tramite la parziale devoluzione delle economie derivanti da interventi già attuati con i fondi della L.R. 37/98.
- è stato nominato responsabile del procedimento il componente dell'Ufficio tecnico comunale, P.E. Marco Locci, Istruttore direttivo cat. D2.
- con la deliberazione della G.M. n° 12 del 31/01/2007, immediatamente esecutiva, sono state approvate le linee guida per l'applicazione delle procedure di affidamento dei servizi di progettazione, direzione lavori, misura, contabilità coordinamento per la sicurezza dei lavori di importo inferiore a €100.000,00, ai sensi dell'art. 91 comma 2 e dell'art. 57 comma 6 del D. Lgs n° 163 del 12.04.2006;
- l'art. 1 delle predette *linee guida* prevede che l'affidamento di incarichi di progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, riferiti a lavori i cui onorari siano stimati di importo inferiore o pari ai 20.000,00 euro, il Responsabile del Servizio procede all'affidamento ai soggetti di cui al comma 1, lettere d), e), f), g) ed h) dell'art. 90 del Decreto Legislativo n. 163 del 12 aprile 2006, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, tramite la contrattazione con un solo operatore economico;

RILEVATO che in relazione a quanto previsto dall'art. 90, comma 6, del d.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, non è possibile affidare la redazione della progettazione in parola all'ufficio tecnico della Stazione Appaltante per la mancanza di strumentazione tecnica necessaria per l'esplicitamento del servizio;

DATO atto che:

- è stata acquisita, ai sensi dell'art. 90, comma 6, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, la certificazione del Responsabile Unico del Procedimento attestante la condizione di cui sopra con contestuale proposta di affidamento dell'incarico in parola a soggetto esterno all'Amministrazione Comunale;
- l'importo stimato della prestazione complessiva dell'incarico come sopra dettagliata, computato secondo la pertinente tariffa professionale, è inferiore ai 20.000 euro e che, pertanto, è possibile procedere all'affidamento dell'incarico medesimo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, delle *"disposizioni generali e modalità di determinazione del corrispettivo"* di cui alle *linee guida per l'applicazione delle procedure di affidamento dei servizi di progettazione, direzione lavori, misura, contabilità coordinamento per la sicurezza dei lavori di importo inferiore a € 100.000,00*, approvate con deliberazione della G.M. n° 12 del 31/01/2007, tramite la contrattazione con un solo operatore economico;

VISTE le determinazioni del Servizio Assetto Territoriale n° 174 del 28/09/2009 e n° 160 del 27/09/2010, con le quali è stato rispettivamente approvato e aggiornato l'elenco dei professionisti di cui all'art. 90 comma 1 lettere d), e), f), g) ed h), del D. Lgs. 163/06 e dell'art. 11, comma 1 lettere d), e), f), g) ed h), della L.R. 5/07 in possesso dei titoli professionali, ai quali poter conferire, ai sensi dell'art. 91 comma 2 del D. Lgs. 163/06 e art. 11 comma 15 della L.R. 5/07, incarichi professionali di importo inferiore a 100.000,00 euro per i servizi attinenti ingegneria, architettura, geologia;

VISTA la determinazione del Servizio Assetto Territoriale n. 224 del 22/12/2010 con la quale:

1. è stato affidato all'esterno dell'Ente l'incarico professionale per lo studio di fattibilità dei lavori di "**Costruzione parco urbano**", importo massimo intervento €610.000,00 tramite la

contrattazione con un solo operatore economico individuato nell'Ing. Perra Davide, nato a Cagliari il 07/03/1973 residente a Sordiana in via Dettori n° 2, C.F. PRRDVD73C07B354E, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4524.

2. è stato approvato lo schema di lettera d'invito per la presentazione dell'offerta economica da parte dell'Ing. Perra Davide, nella quale l'ammontare degli onorari a base d'asta è pari a € 7.978,41 + CNPAIA ed IVA al 20%.
3. è stato approvato il documento preliminare alla progettazione redatto e sottoscritto dal R.U.P. e dal Sindaco.
4. è stato dato atto che la copertura finanziaria dell'incarico professionale in argomento è presente nel bilancio comunale per l'anno in corso al capitolo 1086/RR.
5. è stato approvato lo schema di contratto professionale da stipularsi sotto forma di scrittura privata non autenticata.
6. è stato dato atto che con successivo atto si sarebbe proceduto all'impegno di spesa relativo agli onorari professionali afferenti l'incarico in argomento, a seguito dell'acquisizione dell'offerta economica da effettuarsi a cura del professionista individuato.

VISTA la determinazione del Responsabile del Servizio Assetto Territoriale del Comune di Sordiana n° 13 del 27/01/2011, con la quale è stato affidato all'Ing. Perra Davide l'incarico per lo studio di fattibilità dei lavori di **“Costruzione parco urbano”**;

RILEVATO che con contratto professionale in data 04/02/2011 si regolano i rapporti tra l'Ente ed il predetto professionista;

CONSIDERATO che le esigenze che hanno determinato lo studio in argomento possono essere così riassunte:

- Dotare il centro abitato di una vasta area verde attrezzata situata al suo interno, che offra la possibilità di usufruire di camminamenti e piste ciclabili immersi nel verde e in completa sicurezza;
- Localizzare, all'interno del parco, i servizi necessari ad una fruizione completa delle aree attrezzate del parco, come ad esempio un ristorante e i locali dedicati ai servizi informativi o tecnologici.
- Utilizzare lo scenario verde del parco come luogo deputato allo svolgimento di grandi eventi, quali le attività legate alle feste paesane e le manifestazioni che si organizzano nell'arco dell'anno.
- Qualificare e completare l'assetto complessivo di quella porzione del centro abitato che è spazio di risulta, compreso tra eventi di consolidamento e di espansione urbani e la strada comunale di circonvallazione.
- Incrementare la dotazione di parcheggi pubblici tramite la formazione di nuove aree parcheggio.
- Migliorare l'assetto viabilistico dell'area oggetto di studio.
- Valutare la possibilità di inserire nelle immediate vicinanze del parco, alcune opere complementari dedicate all'espletamento di servizi di carattere sovra comunale e per questo connessi alla strada comunale di circonvallazione.

RITENUTO che l'obiettivo dell'Amministrazione comunale è quello di indicare un ambito urbano del quale il parco costituisca un naturale e giusto completamento e così cogliere l'occasione per incrementare il valore aggiunto del centro abitato migliorandone la qualità percepita. La disponibilità di aree urbane, suscettibili di una modifica di destinazione d'uso orientata alla realizzazione di un parco pubblico, ha portato all'individuazione di una porzione di territorio in località *“Brunco sa Giustizia”* lungo il perimetro del centro abitato che lambisce la strada comunale di circonvallazione. Attualmente tale area costituisce una porzione di zona agricola incolta circondata da porzioni di territorio urbano dalle molteplici destinazioni; da un lato quelle dedicate all'espansione e al completamento residenziale; dall'altro si identificano le aree destinate a servizi di quartiere e di interesse generale e l'agro del territorio comunale di Sordiana e quello del comune di Dolianova. L'area è compresa tra la via Matteotti, viale Dante, via Einaudi e la strada di circonvallazione comunale. La strada di circonvallazione comunale

taglia sulla sommità *bruncu sa giustizia* ed è caratterizzata dalla presenza emergente della torre piezometrica. Essa separa il centro abitato dall'agro del territorio comunale e collega la strada statale n. 387 ai centri di Serdiana e Dolianova. Lungo il percorso è presente un incrocio a raso in corrispondenza della via Matteotti che costituisce l'unico ingresso diretto al paese dalla strada di circonvallazione. La via Matteotti bordeggia l'area sul lato esposto ad Est.

VISTO lo studio progettuale effettuato dall'ing. Perra Davide che ha inteso il parco quale spazio dotato di ampi spazi verdi e di una piantumazione prevalentemente ad alto fusto, organizzato in percorsi pedonali e ciclabili tali da assecondare l'andamento orografico originario. Sono stati previsti ampi slarghi posti in corrispondenza degli accessi, una grande piazza su cui sia affacciano le sedute ad anfiteatro e un edificio adibito a punto di ristoro.

CONSIDERATO che esternamente al perimetro del parco è stata prevista la modifica della viabilità esistente che consiste principalmente:

- nella creazione di svincoli con rotonda in corrispondenza delle intersezioni della strada di circonvallazione con la viabilità urbana;
- nella realizzazione di un'ulteriore rotonda sulla circonvallazione per consentire l'accesso al parcheggio a servizio dell'edificio capannone comunale e della relativa strada di accesso.
- nel prolungamento della via Matteotti sino alla sua intersezione con viale Dante. Sono previsti inoltre i parcheggi a servizio del parco e del quartiere ubicati in corrispondenza della Zona S/24 del PUC a cui si accede attraverso due accessi posti lungo il prolungamento della via Matteotti.

RILEVATO che il sistema di accessi al parco è organizzato in modo da garantire un ingresso posto in corrispondenza alla via Einaudi, lungo la via Matteotti e nella strada di circonvallazione attraverso i parcheggi lineari posti lungo la strada.

CONSIDERATO che gli elementi principali del parco sono:

- I percorsi ciclabili e pedonali che si diramano nel parco seguendo l'orografia del terreno;
- La piantumazione a filare oppure a bosco realizzata in modo tale da definire differenti modalità di fruizione del verde, dell'ombreggiatura e del soleggiamento;
- La realizzazione di vasti prati erbosi dove localizzare attività ricreative e ludiche, didattiche o più semplicemente momenti di relax;
- L'individuazione degli spazi di relazione ed in particolare della piazza, posta tra l'ingresso superiore sulla via Matteotti e quello sulla strada di circonvallazione, in cui svolgere eventi di grande richiamo e partecipazione, non solo di ambito comunale.;
- Il ristorante dotato di ampi spazi coperti e una grande area di propria pertinenza, che consente al parco di poter fruire di un servizio completo e all'occorrenza indipendente dalle attività che si svolgono sul parco o sulla piazza;
- Una serie di chioschi e box disseminati lungo i percorsi del parco e sugli accessi, a completamento dei servizi del parco.
- Gli specchi d'acqua artificiali.
- Gli arredi e i giochi per bambini.
- La dotazione impiantistica: l'impianto di illuminazione pubblica e quello di irrigazione.
- La regolamentazione dell'accesso al parco realizzato tramite una recinzione che corre lungo tutto il perimetro.

RILEVATO che la proposta progettuale nel suo complesso prevede, oltre che la realizzazione di un'area verde attrezzata che si estende su circa 37.500 mq, la realizzazione di:

1. opere complementari finanziabili tramite la finanza di progetto (project financing);
2. opere pubbliche complementari esterne al parco;
3. opere pubbliche aggiuntive esterne al parco.

1. Opere complementari in project financing.

Tra le opere complementari previste all'interno del parco, parte di esse può essere intrapresa attraverso il coinvolgimento di promotori privati tramite lo strumento della finanza di progetto ai sensi degli art. 152-163 del codice dei contratti (D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i.). In particolare si tratta di realizzare all'interno del parco urbano, a completamento dei servizi fruibili e delle attività anche a livello di quartiere ed extra comunale, un ristorante di circa 450 mq e la sistemazione delle aree di pertinenza, compresa parte della piazza centrale e delle gradinate, la parte dell'illuminazione del parco ricadente nell'ambito di fruizione diretta del ristorante.

2. Opere pubbliche complementari esterne al parco.

Si tratta delle opere pubbliche che, localizzandosi nelle immediate vicinanze del parco, costituiscono un logico completamento ad esse e ne migliorano la fruizione.

In particolare, si tratta della realizzazione di parcheggi lungo la strada di circonvallazione per un totale complessivo di n. 38 posti auto, di prolungare il percorso della via Matteotti proseguendo lungo il suo asse sino all'intersezione con viale Dante e realizzare ulteriori 162 parcheggi.

3. Opere pubbliche aggiuntive esterne al parco.

Si tratta di opere che assieme alla realizzazione del parco urbano, mirano a creare un quadro infrastrutturale completo relativo all'area oggetto di studio, ma che da esso risultano del tutto indipendenti e non strettamente necessarie.

In particolare si prevede un sistema di interventi così articolato:

- Intervento "Opera D1": in previsione di adibire gli attuali locali del capannone comunale a sede degli uffici dell'Unione dei Comuni del Parteolla (di cui il comune di Serdiana fa parte), si prevede la realizzazione di un accesso ai locali del capannone comunale dalla strada di circonvallazione attraverso la creazione di una rotonda di svincolo, la viabilità che conduce alla quota di imposta del fabbricato e la costruzione di un'area a parcheggi per complessivi n. 60 nuovi posti auto.
- Intervento "Opera D2": la creazione dei marciapiedi su ambo i lati della via Matteotti e la realizzazione di un nuovo svincolo sulla strada di circonvallazione con rotonda.
- Intervento "Opera D3": la sistemazione dell'area verde su via Einaudi, esterna al parco urbano ma con questo in stretta relazione in quanto costituirebbe un accesso di pregio al parco sulla limitrofa zona di espansione. La proposta prevede l'integrazione del verde esistente e la creazione di una pavimentazione di accompagnamento all'ingresso al parco.

CONSIDERATO che le aree su cui insiste l'intervento di costruzione del parco urbano risultano essere di proprietà privata. Ciò comporterà la loro acquisizione tramite procedura espropriativa o atto di compravendita con i proprietari. Per quanto concerne la valutazione economica delle aree in oggetto, è stata effettuata la stima del valore venale della porzione di territorio ricadente in zona G;

VALUTATO che per la realizzazione delle opere costituenti il parco (acquisizione aree, movimento terra, impianti, pavimentazioni, opere a verde, recinzioni, manufatti/opere d'arte, arredi) è stata stimata una spesa complessiva di € 1.902.991,01 di cui € 205.188,50 per l'acquisizione delle aree interessate dall'intervento, secondo il seguente quadro economico di massima:

A	Lavori	
a1	Lavori a base d'asta	€ 1.113.127,35
a2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 55.656,37
	Sommano	€ 1.168.783,72
B1	Spese tecniche	

b1.1	spese tecniche relative alla progettazione definitiva - esecutiva, direzione lavori e contabilità (oneri previdenziali e IVA inclusi)	€ 168.765,00
b1.2	spese tecniche relative al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione (oneri previdenziali e IVA inclusi)	€ 67.333,00
b1.3	rilievi, accertamenti e indagini (oneri previdenziali e IVA inclusi)	€ 5.000,00
	Sommano	€ 241.098,00
B2	Spese generali	
b2.1	Accordi bonari [3% (A)]	€ 35 063,51
b2.2	Incentivo RUP [30% del 2%(A)]	€ 7 012,70
b2.3	Imprevisti	€ 11 687,84
b2.4	Contributo AVCP	€ 400,00
	Sommano	€ 54.164,05
C	I.V.A.	€ 233 756,74
D	Acquisizioni aree	€ 205 188,50
	TOTALE STANZIAMENTO (A+B+C+D)	€ 1 902 991,01

CONSIDERATO che i costi per la realizzazione dell'intervento di cui all'opera "Costruzione di parco urbano" saranno direttamente sostenuti dall'Amministrazione pubblica sia nella componente acquisizione delle aree che per ciò che concerne lo stanziamento economico per l'esecuzione dei lavori;

RILEVATO che per la realizzazione delle opere complementari col sistema del project financing, regolamentato dal D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i. agli artt. 152 – 160, si stima una spesa di **€ 611.160,21** occorrente per la realizzazione del ristorante (350 mq), della pavimentazione della piazza e di parte delle gradinate ad anfiteatro;

CONSIDERATO che per la realizzazione delle opere pubbliche complementari al parco, si stima in via di massima una spesa di **€ 578.737,34** comprese **€ 32.461,00** per l'acquisizione delle aree interessate dall'intervento, occorrente per la realizzazione della pavimentazione stradale e dell'impianto di illuminazione pubblica in corrispondenza del nuovo tratto della via Matteotti, dei parcheggi sul suo prolungamento e di quelli lungo la strada di circonvallazione;

CONSIDERATO che per la realizzazione delle opere aggiuntive esterne al parco si stima in via di massima una spesa di **€ 902.374,46** occorrenti per la costruzione dell'accesso ai locali comunali dalla strada di circonvallazione e parcheggio, per opere migliorative sulla via Matteotti e per la sistemazione dell'area verde sulla via Einaudi. Esse dovranno essere oggetto di specifici e diversi provvedimenti amministrativi rispetto a quelli legati alla realizzazione del parco urbano e per questo motivo avranno coperture economiche diversamente identificate.

PRESO atto che l'area ove è prevista la localizzazione dell'intervento in argomento non è soggetta a vincoli:

- idrogeologico R.D. 3267\23;
- laghi e corsi d'acqua, boschi e foreste, zone archeologiche D.Lgs 42\2004;
- protezione bellezze naturali D.Lgs.42\2004;
- tutela delle cose di interesse artistico, storico, monumentale D.Lgs. 42\2004;
- cimiteriale.

L'intervento è assoggettato alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti, nonché alle vigenti normative in tema di tutela paesaggistica e idrogeologica. Le aree interessate dall'intervento non risultano compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti per la loro natura e destinazione d'uso finale è pertanto necessaria una modifica dell'attuale assetto urbanistico del centro urbano tramite variante al vigente strumento urbanistico (PUC);

CONSIDERATO che la costruzione del parco è stata studiata soprattutto in relazione all'interferenza che la sua realizzazione comporta nel sistema di drenaggio e allontanamento delle acque meteoriche superficiali;

RILEVATO che lo studio di fattibilità prende in considerazione la possibilità di incrementare la permeabilità delle aree del parco utilizzando una pavimentazione drenante. E' stato valutato il bacino imbrifero in riferimento all'area di interesse al fine di predimensionare, a partire dalle precedenti considerazioni sulla permeabilità delle aree del parco, una fognatura bianca per l'allontanamento delle acque meteoriche sia lungo la via Bachelet (a valle del parco) che lungo la via Matteotti (a monte del parco). Il calcolo è stato effettuato col metodo dell'invaso con tempo di ritorno pari a 20 anni e 50 anni;

VISTI gli elaborati costituenti lo studio di fattibilità, di seguito elencati, redatti dal Dott. Ing. Perra Davide, i quali risultano conformi a quanto prescritto dal D.Lgs 163/2006 e dal suo regolamento d'attuazione:

- Relazione generale;
- Tavola 01 – inquadramento;
- Tavola 02 – planimetria parco urbano;
- Tavola 03 – assetto urbanistico;
- Tavola 04 – inquadramento catastale;
- Tavola 05 – planimetria bacino imbrifero;
- Elaborazione fotografica e vista 3D;

VISTA la relazione istruttoria del R.U.P..

RILEVATO che lo studio effettuato dal professionista incaricato risponda appieno alle esigenze dell'Amministrazione Comunale;

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Assetto Territoriale, ai sensi dell'art. 49. del D.Lgs 267/2000;

U N A N I M E D E L I B E R A

1. **di approvare** lo studio di fattibilità per la **costruzione del parco urbano**, redatto dall'ing. Davide Perra , secondo gli elaborati e i quadri economici di cui in premessa;
2. **di dare mandato** al Responsabile del Servizio Assetto territoriale affinché provveda ad affidare apposito incarico professionale per la redazione della variante al P.U.C. inerente l'opera in oggetto;
3. **di dare atto** che la copertura finanziaria dell'opera verrà prevista a seguito di apposita variazione al piano triennale delle opere pubbliche e del bilancio pluriennale;
4. **di dichiarare** il presente atto, con successiva e unanime votazione palese, immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 134, c. 4 del D.Lgs 267/2000.

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
(ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267)

Servizio Assetto Territoriale

PARERE: Regolarita' tecnica

VISTO con parere Favorevole

Il Responsabile del Servizio
P.E. MARCO LOCCI

Letto, approvato e sottoscritto.

Il SINDACO
DOTT. ING.MELONI ROBERTO

Il SEGRETARIO COMUNALE
DR. MACCIOTTA DANIELE

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione, in copia:

E' affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni a partire dal **27.06.2011**
come prescritto dall'art. 124, comma 1° del D.Lgs 267/2000 e sul Sito Internet
del Comune (art. 32 L. 69/2009)

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. MACCIOTTA DANIELE

SPAZIO PER CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELLA COPIA

--