



## OPERA PIA ASILO SAVOIA

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza  
Legge 6972 del 17 luglio 1890

### ESTRATTO

#### DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno 9 del mese di Febbraio dell'anno 2016 in seduta ordinaria come da convocazione prot. n. 128 del 3 febbraio 2016 si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Ente nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00264 del 7 agosto 2014, pubblicato sul BUR n. 64 del 12 agosto 2014, Supplemento n. 1, così composto:

		PRESENTE	ASSENTE
<b>Massimiliano MONNANNI</b>	<b>Presidente</b>	<b>X</b>	
<b>Sebastiano CANNELLA</b>	<b>Consigliere</b>	<b>X</b>	
<b>Silvia SERI</b>	<b>Consigliere</b>	<b>X</b>	
<b>Antonio TALONE</b>	<b>Consigliere</b>		<b>X</b>

con il seguente voto:

	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
<b>Massimiliano MONNANNI</b>	<b>X</b>		
<b>Sebastiano CANNELLA</b>	<b>X</b>		
<b>Silvia SERI</b>	<b>X</b>		
<b>Antonio TALONE</b>			

Assistito dal Segretario Generale Domenico Giraldi ha adottato la seguente

### DELIBERAZIONE N 5 DEL 9 FEBBRAIO 2016

#### LAVORI DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA VIA ISERNIA,4 – APPROVAZIONE DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE E NOMINA DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

**VISTO** lo Statuto dell'Ente approvato con Regio Decreto 21 febbraio 1926 e s.m.i.;

**VISTO** il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00264 del 7 agosto 2014, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 64 del 12 agosto 2014 Supplemento n. 1, con il quale sono stati nominati il Presidente e il Consiglio di Amministrazione dell'Ente;

**PREMESSO** che questo Ente è proprietario, tra l'altro di una unità immobiliare sita in Roma Via Isernia 4 int.13;



**VISTO** che il Consiglio di Amministrazione ha approvato le Linee Guida per il risanamento economico della struttura conformemente agli obiettivi programmatici dell'istituto;

**DATO ATTO** che si rende necessario procedere immediatamente ad attivare le azioni indispensabili e propedeutiche per l'esecuzione degli interventi di Manutenzione dell'unità immobiliare di cui trattasi;

**VISTO** che per ogni singolo intervento da realizzare mediante un contratto pubblico le amministrazioni aggiudicatrici nominano un Responsabile del Procedimento unico per le fasi di progettazione, di affidamento e di esecuzione, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del D.Lgs.163 del 12 aprile 2006 e s.m.i. nell'ambito dei propri dipendenti di ruolo, ai sensi dell'articolo 9 comma 1 del D.P.R. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i.;

**VISTO** che il Responsabile Unico del Procedimento deve possedere titoli di studio e competenza adeguati ai compiti per cui è nominato ai sensi dell'articolo 10 comma 5 del D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i.;

**CONSIDERATO** che tra i dipendenti di ruolo dell'Ente è presente la Dott.ssa Benedetta Bultrini con competenze, capacità ed esperienza adeguate all'incarico da assumere;

**VISTO** il Documento Preliminare alla Progettazione redatto ai sensi dell'articolo 15 comma 5 del D.P.R. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i.;

**RITENUTO** pertanto, di approvare il Documento Preliminare alla Progettazione e nominare il Responsabile Unico del Procedimento per l'esecuzione degli interventi di Manutenzione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Ente sita in Roma, Via Isernia, 4 int.13;

**VISTO** il D.Lgs.163 del 16 aprile 2006 e s.m.i.;

**VISTO** il D.P.R. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i.;

**VISTA** la Legge 17 luglio 1890 n. 6972;

**VISTO** il R.D. 5 febbraio 1891 n. 99;

**VISTO** il Decreto Legislativo del 4 maggio 2001 n. 207;

**SENTITO** il parere del Segretario Generale in ordine alla regolarità tecnico – contabile del presente provvedimento;

per i motivi esposti in narrativa ed all'unanimità

#### **DELIBERA**

1. Di nominare Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs.163 del 16 aprile 2006 e s.m.i. e ai sensi dell'articolo 9 del D.P.R. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i., la Dott.ssa Benedetta Bultrini;



2. Di approvare il Documento Preliminare alla Progettazione, redatto dalla Dott.ssa Benedetta Bultrini, per l'esecuzione degli interventi di Manutenzione dell'unità immobiliare sita in Roma Via Isernia,4 ai sensi dell'articolo 15 comma 5 del D.P.R.207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i.;
3. Di dare atto che l'intervento in oggetto per un investimento complessivo di € 47.000,00 è finanziato con fondi del Bilancio di Previsione Anno 2016.
4. Di demandare al Segretario Generale l'adozione di tutti i successivi provvedimenti di conferimento degli incarichi professionali necessari all'attuazione dell'intervento nonché dell'approvazione del successivo Disciplinare Tecnico – Economico – Prestazionale propedeutico all'adozione delle procedura di gara previste dalla vigente normativa;
5. Di demandare al Segretario Generale l'adozione dei successivi atti necessari all'esperimento delle precipe procedure di gara previste dalla vigente normativa in materia di contratti pubblici;

Il Presidente f.to Dott. Massimiliano Monnanni

Il Consigliere f.to Dott. Sebastiano Cannella

Il Consigliere f.to Dott.ssa Silvia Seri

Il Segretario Generale  
f.to Domenico Giraldi



Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 10 febbraio 2016.

Il Segretario Generale  
Domenico Giraldi





**DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE**  
*articolo 15 comma 5 del D.P.R. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i.*

*Lavori di Manutenzione dell'immobile sito in Roma via Isernia, 4*

**PREMESSO**

Che l'I.P.A.B. – Opera Pia Asilo Savoia è proprietaria di un'unità immobiliare sita in Roma via Isernia, 4 .

Che il Consiglio di Amministrazione ha approvato le Linee Guida per il risanamento economico della struttura conformemente agli obiettivi programmatici dell'istituto.

**INTERVENTI**

Nella unità immobiliare, parte di un fabbricato destinato ad uso residenziale, si rendono necessari eseguire una serie di interventi di risanamento ed adeguamento funzionale i quali sinteticamente si possono elencare in :

- rifacimento dell'impianto elettrico ;
- rifacimento dell'impianto idrico / scarico ;
- rifacimento dell'impianto gas ;
- revisione dell'impianto di riscaldamento ;
- rifacimento dei rivestimenti interni ;
- rifacimento delle pavimentazioni interne ;
- revisione degli infissi interni ed esterni ;
- rifacimento della tinteggiatura interna .

**REGIME URBANISTICO**

Secondo il Nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Consiglio Comunale 18 del 12 febbraio 2008, il fabbricato ricade all'interno del Sistema Insediativo "*Tessuti di espansione Novecentesca a fronti continue*" – elaborato 2\*03 foglio 18 con le previsioni e prescrizioni di cui all'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**REGIME EDILIZIO**

L'unità immobiliare individuata con l'interno 13, risulta iscritta all'Agenzia del Territorio di Roma al foglio 926 particella 280 subalterno 13 piano VI zona censuaria 3 con categoria A3 classe 3 consistenza *vani 4* con rendita *non indicata*.



## TITOLI ABILITATIVI DA ACQUISIRE

Per gli interventi da eseguire si ritiene necessario la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori, ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., per Manutenzione Ordinaria – MO - così come definiti negli articoli 9 e 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo Piano Regolatore Generale.

Al termine di tutti gli interventi si dovrà acquisire:

- la Dichiarazione di Conformità degli Impianti ;
- l'Attestazione di Prestazione Energetica;
- il Certificato di Agibilità ai sensi degli articolo 24 e 25 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. .

## ATTIVITA' PROGETTUALI

L'attività progettuale si dovrà dividere nelle seguenti fasi di preparazione e di esecuzione per meglio ottimizzare tutte le fasi di realizzazione dell'intervento:

### Disciplinare Tecnico-Economico-Prestazionale

- Relazione Tecnica
- Relazione Specialistiche
- Documentazione Fotografica
- Studio di Inserimento Urbanistico
- Elaborati Grafici
- Progetto, Relazione e Calcoli Esecutivi degli Impianti
- Particolari Costruttivi e Decorativi
- Elenco dei Prezzi Unitari ed Analisi dei Prezzi
- Computo Metrico Estimativo Definitivo
- Quadro Tecnico Economico
- Quadro di Incidenza percentuale della quantità di Manodopera
- Cronoprogramma

### Direzione dei Lavori

- Direzione dei Lavori
- Prove di Accettazione
- Liquidazioni Tecnico-Contabile
- Coordinamento e Supervisione dell'Ufficio Direzione dei Lavori
- Contabilità dei Lavori
- Certificato di Regolare Esecuzione

### Coordinamento della Sicurezza

- Stima degli Oneri per la Sicurezza nei Cantieri

- Stima dei Costi per la Sicurezza nei Cantieri
- Coordinamento della Sicurezza in Esecuzione

Attività Finale

- Aggiornamento catastale delle unità immobiliari

**QUADRO TECNICO ECONOMICO**

numero	descrizione	importo netto	totale parziale	importo oneri previdenziali	importo iva	totale	percentuale
		€	€	€	€	€	%
<b>I - SOMME PER LAVORI</b>		30.634,61			6.739,61	37.374,22	80%
<b>Lavori</b>							
<b>A</b>	1	importo soggetto a ribasso	15.140,88				79,52%
	2	importo non soggetto a ribasso - oneri sicurezza	757,04				
	3	importo non soggetto a ribasso - costi sicurezza	1.109,90				
	4	importo non soggetto a ribasso - manodopera	13.626,79				
	5	totale		30.634,61			
	6	iva 22%				6.739,61	
	7	<b>Totale</b>					
<b>II - SOMME A DISPOSIZIONE</b>		8.024,94		188,07	1.412,76	9.625,78	20%
<b>Progettazione / Direzione dei Lavori - articoli 33 e 147 del D.P.R. 207/2010</b>							
<b>B</b>	1	onorario - DM 143/2013	3.457,96				9,34%
	2	previdenza 4%			138,31		
	3	totale		3.596,28			
	4	iva 22%				791,18	
	5	<b>Totale</b>					
<b>Coordinamento Sicurezza in fase di Esecuzione - articolo 151 del D.P.R. 207/2010</b>							
<b>C</b>	1	onorario - DM 143/2013	1.243,87				3,36%
	2	previdenza 4%			49,75		
	3	totale		1.293,63			
	4	iva 22%				284,60	
	5	<b>Totale</b>					
<b>Imprevisti</b>							
<b>D</b>	1	importo - 5%	1.531,73				3,98%
	2	iva 22%				336,98	
	3	<b>Totale</b>					
<b>Responsabile Unico del Procedimento - articolo 92 comma 5 del D.Lgs. 163/2006</b>							
<b>E</b>	1	importo - 2%	612,69				1,30%
	2	<b>Totale</b>					
<b>Spese Amministrative</b>							
<b>F</b>	1	importo	259,65				0,55%



		Totale								259,65				
<b>Spese di Gara / Commissione</b>														
G	1	importo	0,00								0,00%			
	2	Totale					0,00							
<b>Contenziosi / Accellerazione / Variazione Prezzi - articolo 133 del D.P.R. 207/2010</b>														
H	1	importo - 3%	919,04								1,96%			
	2	Totale					919,04							
<b>TOTALE</b>			38.659,55				188,07				8.152,37		<b>47.000,00</b>	100%

### CRONOPROGRAMMA

attività	tempi																							
	2016												2017											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Redazione DPP	■																							
Approvazione DPP	■																							
Affidamento Incarico	■																							
Disciplinare		■																						
C.I.L.A.			■																					
Gara d'Appalto				■																				
Stipula Contratto					■																			
Inizio Lavori						■																		
30% Lavori							■																	
60% Lavori								■																
Fine Lavori									■															
Regolare Esecuzione										■														

### ATTIVITA' ESECUTIVE

L'attività esecutiva si ritiene che si dovrà dividere nelle seguenti fasi di preparazione e di esecuzione:

#### lotto funzionale con importo lavori < ad € 40.000

- rifacimento dell'impianto elettrico
- rifacimento dell'impianto idrico / scarico
- rifacimento dell'impianto gas
- revisione dell'impianto di riscaldamento
- rifacimento dei rivestimenti interni
- rifacimento delle pavimentazioni interne



- revisione degli infissi interni ed esterni
- rifacimento della tinteggiatura interna

### **TIPOLOGIA DI ESECUZIONE**

Per l'attuazione dell'attività di esecuzione si ritiene di indicare i seguenti parametri generali:

- tipologia di contratto solo di esecuzione di cui all'articolo 53 comma 2 lettera a) del D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i.;
- procedura di gara procedura negoziata di cui all'articolo 122 comma 7 del D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i.;
- contratto a corpo di cui all'articolo 53 comma 4 del D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i.;
- criterio di scelta del contraente secondo il massimo ribasso percentuale sul prezzo complessivo dell'appalto di cui all'articolo 82 comma 2 lettera b) del D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i.;
- categoria di opere generali OG1 di cui all'articolo 40 del D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i..

### **CONCLUSIONI**

Il presente Documento Preliminare alla Progettazione, redatto conformemente all'articolo 15 comma 5 del D.P.R. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i., finalizzato alla Manutenzione dell'unità immobiliare sita in Roma via Isernia, 4 ha tenuto conto, rispetto alle Linee Guida approvate dal Consiglio di Amministrazione, del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione .

Tutta l'attività di realizzazione dovrà essere ispirata ai principi di sostenibilità ambientale nella minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e nel massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate dall'intervento e nella massima manutenibilità, miglioramento del rendimento energetico, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità tecnica ed ambientale dei materiali con un'agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo .

Le fasi di progettazione e di esecuzione sono state suddivise tra di loro attraverso un coordinamento generale per ottimizzare e razionalizzare nel corso del processo attuativo i costi rispetto agli obiettivi da raggiungere .

*Roma, 11 febbraio 2016*

Il Responsabile Unico del Procedimento  
*Dott.ssa Benedetta Bultrini*