



# COMUNE DI TORTOLI'

Provincia dell'Ogliastra

## COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 125  
del 04/11/2013

**OGGETTO: Approvazione progetto preliminare generale e primo stralcio funzionale - intervento di riqualificazione urbanistica quartiere Gescal - Tortolì**

L'anno duemilatredici, addì quattro del mese di novembre alle ore 09.40 Solita sala delle Adunanze, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme previste.

Presiede l'adunanza **DOMENICO LEREDE**, nella sua qualità di Sindaco pro tempore e sono rispettivamente presenti e assenti i seguenti Signori:

			PRESENTI	ASSENTI
1	<b>LEREDE Domenico</b>	Sindaco	X	
2	<b>LA TOSA Rita</b>	Assessore	X	
3	<b>STOCHINO Paolo</b>	Assessore	X	
4	<b>MASCIA Severina</b>	Assessore	X	
		<b>Totale n.</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

Partecipa il dott. Giacomo Mameli, nella sua qualità di Segretario Comunale.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

**PREMESSO** che:

sulla proposta, riguardante l'oggetto, redatta nel testo di seguito riportato, ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, hanno espresso parere favorevole, come risulta da quanto riportato in calce al presente atto:

- il Responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;
- il Responsabile del Servizio Finanziario, per quanto concerne la regolarità contabile

Su proposta dell'assessore ai lavori pubblici, Paolo Stochino;

**Premesso che** Gescal (acronimo di GESTione CAse per i Lavoratori) era un fondo destinato alla costruzione ed alla assegnazione di case ai lavoratori, nata nel 1963 dalla trasformazione del Piano INA-Casa; il principio di funzionamento di Gescal era quello di costruire case per i lavoratori con contributi provenienti dai lavoratori stessi, dalle imprese ed in parte da finanziamenti governativi. Nel 1973, la Gescal viene soppressa come ente.

Con un programma di interventi I° e II° triennio n. 1025 - approvato in data 06/04/1968 -, ( legge 14/02/1963 n. 60 ) l'ente Costruzioni GES.CA.L. Roma - tramite IACP Nuoro - prevedeva la costruzione nel Comune di Tortolì di 24 alloggi popolari, suddivisi in 4 palazzine per una superficie complessiva di terreno occupato di 4950 mq , da realizzarsi in regione "Predi Usai" situate in prossimità della s.s. 125 d per Arbatax. Il progetto – presentato in comune ed autorizzato con nulla osta del sindaco in data 06.04.1968- prevedeva la realizzazione delle palazzine per alloggi nonché la sistemazione delle aree esterne "*....con distinzione dei percorsi pedonali da quelli per autoveicoli. Tutti i fabbricati sono muniti di marciapiedi in battuto di cemento. Sono stati previsti idonei parcheggi asfaltati razionalmente distribuiti nel comprensorio, nonché aree destinate a verde e per il giuoco dei bambini delimitate in cordonate in calcestruzzo. I percorsi carrabili bitumati e quelli pedonali rifiniti con pezzame di lastre di pietra. Il comprensorio delimitato per tre lati (escluso quello nord) da una recinzione realizzata con montanti in ferro e rete metallica con fondazione in calcestruzzo cementizio.*

*Dati tecnici:*

– superficie del comprensorio	mq 4.950,00;
– superficie coperta fabbricato B	mq. 224,01;
– superficie coperta totale	mq. 896,04;
– cubatura fabbr. Tipo B	mc. 2.715,00;
– cubatura complessiva	mc. 10.860,00;
– superficie portici	mq. 448,00;
– superficie libera	mq. 4.054,00
– densità fondiaria	mq. 204 ab/H”

.....(tratto dalla relazione di progetto arch. Mario di Cara Nuoro 28/06/1968)

Con successivi stralci funzionali vennero costruite complessivamente 11 palazzine di cui 7 con tipologia denominata B e 5 con tipologia denominata A, venendosi così a creare una sorta di maxi lotto di esclusiva competenza IACP, con strade e pertinenze interne ad esclusivo servizio degli abitanti. Lo stesso IACP ne gestiva direttamente le esigenze urbanistiche e le manutenzioni sia per gli edifici che per le immediate pertinenze aperte;

**CONSIDERATO** che negli ultimi quindici anni gran parte del patrimonio edilizio è stato alienato, riscattato dai residenti o comunque venduto a terzi, unitamente alla quota parte indivisa delle aree aperte cortilizie e dei parcheggi, con conseguente disimpegno dello IACP della responsabilità su tale patrimonio immobiliare;

**CONSIDERATO** che attualmente il comprensorio comunemente denominato “Case GESCAL”, ricompreso tra il viale Arbatax- ex s.s.125 diramazione Arbatax- (a nord) la strada dei Giardini (a sud), la via Segni (a ovest) e la via Oggiano (a est), risente di una posizione defilata rispetto alla viabilità di transito e di collegamento cittadina, demandando l’utilizzo delle strade interne alla sola fruizione dei residenti, ad eccezione della via Segni che lo cinge e che costituisce l’unica via d’accesso anche delle costruzioni private che negli anni sono sorte intorno. Lo stato attuale delle parti cortilizie comuni e la viabilità interna di accesso alle palazzine evidenzia uno stato di degrado generalizzato, con situazioni di potenziale pericolosità dovute all’occupazione abusiva di pertinenze, allo stoccaggio di merci e veicoli in ambito non idoneo, ed alla perimetrazione caotica degli spazi condominiali, nonché gravi carenze tecniche legate alle reti non idonee di smaltimento delle acque reflue ed alla carenza di una idonea rete di smaltimento delle acque meteoriche;

**DATO ATTO CHE** lo stato di degrado che contraddistingue gli spazi di pertinenza delle case Gescal, abitate da 54 famiglie è stato più volte segnalato con specifiche richieste di interventi di manutenzione. Sul piano squisitamente giuridico, le aree sono private di pertinenza degli immobili (ormai quasi tutti riscattati): aree condominiali indivise la cui gestione e manutenzione è in capo ai proprietari. Tuttavia, visti anche i risvolti sociali di ordine pubblico e decoro urbano, l’amministrazione ha proposto ai proprietari un progetto di massima di riqualificazione delle parti comuni - lettera del sindaco a ciascun proprietario prot. n. 17713 del 11 agosto 2011 - chiedendo a ciascuno di essi espressa adesione, cedendo al Comune le aree previste per realizzare le opere –unica soluzione possibile acquisizione di titolarità pubblica;

**STANTE** la manifesta disponibilità da parte della maggioranza dei proprietari di cessione in favore del comune delle parti condominiali ( complessivamente 28, adesioni formali pervenute), funzionali alla riqualificazione urbanistica del comparto, con deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 12/07/2012 veniva approvato uno studio di fattibilità denominato “Riqualificazione urbanistica quartiere Gescal” dell’importo complessivo di €

200.000,00 al fine di poter inserire l'intervento nel piano triennale delle opere pubbliche comunali;

**EVIDENZIATO** che negli ultimi anni la situazione è peggiorata a causa probabilmente anche del naturale deterioramento delle strutture – ormai realizzate 45 anni fa – ed i tecnici dell'Area Governo del Territorio LL.PP. hanno portato avanti uno studio approntato essenzialmente al superamento delle criticità e delle attuali problematiche finalizzato all'innalzamento dello standard residenziale del complesso; dal punto di vista urbanistico l'impianto progettuale delle aree rispetta in gran parte l'originaria distribuzione interna del lotto: le aree a parcheggio e gli spazi verdi vengono confermati secondo lo schema originario ed anche la viabilità interna viene confermata con la particolarità che la strada di pertinenza esclusiva dotata di un unico accesso, diventa una strada interquartiere con accesso sia dal viale Arbatax che dalla via Segni. L'intero lotto, in origine completamente chiuso e cinto da una recinzione in muratura, si apre all'esterno attraverso la demolizione della porzione lungo la via Segni, creando così un collegamento fisico ed urbanistico con il resto del tessuto urbano;

**VISTO** il progetto preliminare individuato come “**Riqualificazione urbanistica quartiere Gescal**” redatto dai tecnici dell'Area Governo del Territorio LL.PP. che prevede la dotazione del comparto dei necessari servizi a rete e la riqualificazione della struttura stradale: nello specifico si procederà alla realizzazione di un impianto di captazione e convogliamento delle acque meteoriche, realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica stradale interna lungo la via principale, ed alla riqualificazione dell'impianto di illuminazione esistente sulla via Segni, consolidamento della struttura stradale interna, non idonea ad un traffico interquartiere ed infine la realizzazione di un marciapiede lungo la via Segni, e composto dagli elaborati a seguire:

***Elaborati Grafici:***

- Tav. 1 – Inquadramento Territoriale;
- Tav. 2.1 – Planimetria generale Rione 1 e via A. Segni stato attuale;
- Tav. 2.2 – Planimetria generale Rione 1 e via A. Segni in progetto;
- Tav. 2.3 – Planimetria generale Rione 2 GES.CA.L. stato attuale;
- Tav. 2.4 – Planimetria generale Rione 2 GES.CA.L. in progetto;

***Allegati Tecnico - Amministrativi:***

- All. A – Relazione illustrativa;
- All. B – Calcolo sommario della spesa;
- All. C – Quadro economico;

dal quale si evince un fabbisogno finanziario di complessivi 266 mila euro, di cui € 206.000,00 per soli lavori , determinando un quadro economico complessivo come da schema a seguire

quadro economico	
<b>Lavori a base d'asta</b>	
lavori a ribasso	201.000,00
oneri sicurezza non ribassabili	<u>5.000,00</u>
	<b>206.000,00</b>
<b>Somme a disposizione dell'amministrazione</b>	
IVA sui lavori	20.600,00
spese tecniche	30.900,00
imprevisti, pubblicazioni ed accordi bonari	4.380,00
incentivi art. 92 DLgs 163/06	<u>4.120,00</u>
	<b>60.000,00</b>
<b>Totale LAVORI</b>	<b>266.000,00</b>

E prevede altresì il seguente quadro economico relativo ad un primo stralcio funzionale dei lavori da eseguire in prima battuta:

quadro economico progetto in stralcio	
<b>Lavori a base d'asta</b>	
lavori a ribasso	90.000,00
oneri sicurezza non ribassabili	<u>2.500,00</u>
	<b>92.500,00</b>
<b>Somme a disposizione dell'amministrazione</b>	
IVA sui lavori	9.250,00
spese tecniche	13.875,00
imprevisti, pubblicazioni ed accordi bonari	2.525,00
incentivi art. 92 DLgs 163/06	<u>1.850,00</u>
	<b>27.500,00</b>
<b>Totale LAVORI</b>	<b>120.000,00</b>

**RAVVISATA** l'opportunità di procedere:

1. all'approvazione del progetto preliminare generale, per l'importo complessivo di € 266.000,00 con quadro economico di cui sopra;
2. all'approvazione del primo stralcio funzionale del progetto preliminare, per l'importo complessivo di € 120.000,00 con quadro economico di cui sopra, funzionale all'eventuale iscrizione dell'intervento nell'elenco annuale 2013;

**TUTTO CIÒ** premesso, la Giunta Municipale, con votazione unanime espressa nelle forme di legge

## **D E L I B E R A**

*per le motivazioni di cui in premessa, a ratifica della stessa, in riferimento al progetto preliminare di “**Riqualificazione urbanistica quartiere Gescal**” predisposto dai tecnici dell'Area Governo del Territorio - Lavori Pubblici e costituito dai seguenti elaborati (qui richiamati pur non espressamente allegati):*

### ***Elaborati Grafici:***

- Tav. 1 – Inquadramento Territoriale;
- Tav. 2.1 – Planimetria generale Rione 1 e via A. Segni stato attuale;
- Tav. 2.2 – Planimetria generale Rione 1 e via A. Segni in progetto;
- Tav. 2.3 – Planimetria generale Rione 2 GES.CA.L. stato attuale;
- Tav. 2.4 – Planimetria generale Rione 2 GES.CA.L. in progetto;

### ***Allegati Tecnico - Amministrativi:***

- All. A – Relazione illustrativa;
- All. B – Calcolo sommario della spesa;
- All. C – Quadro economico;

1. **DI APPROVARE** il progetto preliminare complessivo, dell'importo complessivo di € 266.000,00 con quadro economico come in premessa;
2. **DI APPROVARE** il progetto preliminare primo stralcio funzionale, dell'importo complessivo di € 120.000,00 con quadro economico come in premessa;

3. **DI DARE ATTO** che il presente deliberato non comporta impegno di spesa diretto o indiretto, trattandosi di meri adempimenti connessi al perfezionamento della programmazione, senza che al momento si preveda l'adozione di impegno ed atti giuridicamente vincolanti; la stessa progettazione, condotta dall'ufficio tecnico, non comporta costi giacché inquadrabile in attività propedeutica alla programmazione (in assenza di prosecuzione dell'intervento, per l'attività propedeutica condotta non sono contemplate le stesse spese di cui all'art. 92 del d. lgs. 163/2006);
  
4. **DI ESPRIMERE** la volontà dell'Amministrazione di includere l'intervento nella bozza dell'elenco annuale 2013 opere pubbliche da sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale congiuntamente alla discussione del bilancio pluriennale dell'Ente, allorché si riescano ad individuare forme di finanziamento dell'opera in sede di redazione del bilancio medesimo.

**Letto, approvato e sottoscritto:**

IL SINDACO  
F.to dott. Domenico Lerede

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to dott. Giacomo Mameli

**PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18/08/2000 N. 267  
Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali**

Sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto i sottoscritti hanno espresso i pareri di cui al seguente prospetto:

<b>PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA</b>	Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica Tortoli, il 18/07/2013 il responsabile dell'area F.to ing. Piroddi Giovanni
<b>PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE</b>	Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile Tortoli, il 18/07/2013 il responsabile dell'area F.to dott.ssa Bucci Daniela

Il Sottoscritto Segretario Comunale, ai sensi della Legge regionale 13/12/1994 n. 38 e ss.mm.

**A T T E S T A**

Che copia della presente deliberazione è stata affissa in data 06/11/2013 all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi e contestualmente trasmessa ai capigruppo consiliari (Prot n. 25618 del 06/11/2013).

Tortoli, 06/11/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to dott. Mameli Giacomo

**Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio**

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva.

- decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, non essendo pervenute richieste di invio al controllo preventivo;

- perché dichiarata immediatamente eseguibile;

- perché essendo stata sottoposta a controllo ai sensi dell'art. 29 della L.R.38/94, dell'art. 2 del D.A. 360/2002 e dell'art. 2 del D.A. 3/2004, sono decorsi 20 giorni dalla ricezione dell'atto senza che il Servizio Territoriale degli Enti Locali abbia comunicato il provvedimento di annullamento, ovvero richiesto elementi istruttori;

- decorsi 10 giorni dal ricevimento dei chiarimenti ed elementi istruttori richiesti con provvedimento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (art. 33 della L.R. 38/94);

- che è stata annullata dal Servizio Territoriale degli EE.LL. con provvedimento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per i seguenti motivi \_\_\_\_\_ -

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to dott. Mameli Giacomo