

DELIBERAZIONE N. 16 DEL 17/03/2022

OGGETTO: DELIBERA CIPE 22 dicembre 2017. Edilizia residenziale pubblica: aggiornamento degli indirizzi per l'utilizzo delle risorse residue assegnate alle finalità di cui agli articoli 2, comma 1, lettera f) e 3, comma 1, lettera q) della legge 5 agosto 1978, n. 457, norme per l'edilizia residenziale. (Delibera n. 127/2017)
INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E RECUPERO DELL'EDIFICIO DI VIA DELLA FONDERIA -
Concorso di progettazione in due gradi di cui all'art. 154 comma 4 del D.Lgs. 50 del 2016: approvazione documenti di concorso e delibera a contrarre

L'anno duemila ventidue (**2022**), questo giorno diciassette (**17**) del mese di marzo alle ore 9,30 nella sede di Edilizia Pubblica Pratese S.p.A., convocato dal Presidente, si è riunito il **CONSIGLIO di AMMINISTRAZIONE** nelle persone dei Signori:

<i>Componenti</i>	<i>Carica</i>	<i>Presenti</i>	<i>Assenti</i>
Maria DE MARZI	Presidente	X	
Fabio RAZZI	Componente	X	
Alessio LASCHI	Componente	X	

Sono presenti inoltre i Sig.ri: Saverio CARLESI, Gabriella MASSAGNI e Massimiliano ARRIGONI **Sindaci Revisori** non facenti parte del Consiglio.

ASSUME le funzioni di segretario Maria Grazia De Luca

IL PRESIDENTE

CONSTATATO il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio a trattare l'allegata proposta di deliberazione di seguito riportata e relativa all'oggetto di cui sopra.

Delibera n. 16 del 17/03/2022

OGGETTO: DELIBERA CIPE 22 dicembre 2017. Edilizia residenziale pubblica: aggiornamento degli indirizzi per l'utilizzo delle risorse residue assegnate alle finalità di cui agli articoli 2, comma 1, lettera f) e 3, comma 1, lettera q) della legge 5 agosto 1978, n. 457, norme per l'edilizia residenziale. (Delibera n. 127/2017)
INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E RECUPERO DELL'EDIFICIO DI VIA DELLA FONDERIA -
Concorso di progettazione in due gradi di cui all'art. 154 comma 4 del D.Lgs. 50 del 2016: approvazione documenti di concorso e delibera a contrarre

Premesso che:

- Con DELIBERA CIPE 22 dicembre 2017. “Edilizia residenziale pubblica: aggiornamento degli indirizzi per l'utilizzo delle risorse residue assegnate alle finalità di cui agli articoli 2, comma 1, lettera f) e 3, comma 1, lettera q) della legge 5 agosto 1978, n. 457, norme per l'edilizia residenziale”. (Delibera n. 127/2017) pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 87 del 14 aprile 2018, sono stati aggiornati gli indirizzi programmatici per l'utilizzo delle risorse finanziarie residue destinate alle finalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f) della citata legge n. 457 del 1978, giacenti sul fondo L del conto corrente n. 20127 “Fondi di edilizia convenzionata/agevolata programmi centrali” gestito da Cassa Depositi e prestiti, destinando fino a 250 milioni di euro per la realizzazione del programma integrato di edilizia residenziale sociale, omnicomprensivamente intesa quale sovvenzionata e agevolata;
- il punto 2.1 lettera a) della predetta delibera C.I.P.E. n. 127/2017, ha stabilito che le proposte da finanziare dovranno in ogni caso garantire il rispetto delle prescrizioni di cui ai punti da 1) a 9) e pertanto:
 - essere finalizzate ad un “consumo di suolo zero” ed essere in grado di innescare processi complessivi di qualità e di coesione sociale di ambiti particolarmente degradati o interessati da processi di trasformazione verso il degrado;
 - prevedere interventi di recupero e ristrutturazione degli immobili esistenti, interventi di demolizione e ricostruzione, acquisto di immobili e, solo in misura residuale, nuove costruzioni;
 - prevedere un mix di residenze, funzioni, spazi collettivi e per servizi di prima necessità, complementari agli alloggi;
 - essere destinate alla locazione permanente con canone sociale, per le proposte di intervento che usufruiranno di un contributo pubblico a copertura totale del costo di

realizzazione, mentre per le proposte di intervento che usufruiranno di un contributo pubblico in quota parte del costo di realizzazione, alla locazione permanente o con patto di futura vendita degli alloggi al termine del periodo di locazione a canone agevolato, da assegnare, nel rispetto dei limiti di reddito per l'accesso all'edilizia agevolata fissati da ciascuna regione e provincia autonoma, alle categorie svantaggiate di cui all'articolo 11, comma 2 - dalla lettera a) alla lettera g) - del decreto legge 25 giugno 2008, n.112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
 - b) giovani coppie a basso reddito;
 - c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
 - d) studenti fuori sede;
 - e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
 - f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;
 - g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione;
- essere cofinanziate da soggetti pubblici e/o privati per una quota pari ad almeno il 20 per cento del finanziamento statale assegnato;
 - avere caratteristiche edilizie di alta sostenibilità, con efficientamento energetico degli edifici da realizzare secondo i requisiti per gli “edifici a energia quasi zero” di cui alla direttiva dell'Unione Europea 2010/31/UE, garantendo una prestazione energetica dell'immobile, con riferimento alle linee guida del decreto interministeriale del 26 giugno 2015 di cui alle premesse della citata delibera C.I.P.E. n. 127/2017, pari almeno alla classe di efficienza A1 per gli interventi di recupero e riuso, e pari alla più alta classe A4 di efficienza per gli interventi di sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione;
 - perseguire la messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico;
 - innalzare i livelli di qualità dell'abitare per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche e la sicurezza nell'uso, la flessibilità compositiva e tipologica degli spazi della residenza utile a fornire risposte alle mutate esigenze che caratterizzano l'attuale domanda di accesso alla casa, e l'innovazione tecnologica dell'edilizia in un concetto di autosostenibilità;

- contribuire all'incremento della qualità urbana del contesto e della dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati, per una quota non superiore al 20 per cento del finanziamento statale assegnato, mediante il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni secondarie (asili nido, scuole materne e primarie, attrezzature sportive, ecc.);
- Su richiesta della Regione Toscana e in collaborazione con il Comune di Prato con comunicazione PG 5224 del 09/10/2019 E.P.P. S.p.A. ha comunicato 3 possibili interventi coerenti con le richieste del CIPE (Recupero via Della Fonderia, Acquisto condominio ex-Mediterraneo e Nuova Costruzione in via Niccolina) di cui solo uno è stato ritenuto ammissibile dalla Regione Toscana (recupero di Via della Fonderia)
- La Regione Toscana con DGRT nr. 1277 del 21/10/2019 in riferimento alla DELIBERA CIPE 22 dicembre 2017, ha individuato i Comuni di Firenze e Prato come soggetti attuatori candidati a presentare le proposte di intervento rispettivamente per € 11.064.040,25 e € 6.000.000,00, trasferendo le candidature e gli importi al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
- Su richiesta dalla Regione Toscana con PG 5990 del 11/12/2019 è stato comunicato l'importo di richiesta di finanziamento pari ad € 5.024.790,84 indicando come cofinanziamento il valore dell'immobile stimato con il contributo dell'Ufficio Patrimonio in € 1.845.000,00 pari al 27% del valore complessivo del finanziamento di € 6.869.790,84
- Con Delibera di Giunta Comunale n°45 del 04/02/2020 il Comune di Prato ha deliberato di candidare come intervento il recupero degli immobili dell'ex complesso Magnolfi di via della Fonderia e di via Gobetti, di proprietà del Comune di Prato, mediante un intervento comprendente la riqualificazione energetica e messa in sicurezza delle componenti strutturali con l'ampliamento delle superfici e del numero degli alloggi da destinarsi a residenza sociale e con il recupero di spazi da destinare a laboratori a servizio del quartiere, da realizzare con il finanziamento complessivo di € 6.000.000,00 di cui al punto 4 della Delibera CIPE 127/2017;
- Nella medesima Delibera di Giunta Comunale è stato dato atto che in caso di esito positivo del finanziamento, le fasi di progettazione e di realizzazione delle opere sarebbero state curate dalla Soc. Edilizia Pubblica Pratese (E.P.P.) anche attraverso un'eventuale preliminare concorso di progettazione, ove ciò sia ritenuto utile e compatibile con i tempi ammessi dalle norme di finanziamento e di realizzazione delle opere;
- In data 12/11/2020 la Regione Toscana ha comunicato che il Decreto per l'attivazione del Programma Integrato di edilizia sociale era ormai in procinto di essere pubblicato in

Gazzetta Ufficiale e in data 17/12/2020 il Decreto Interministeriale per l'attivazione del Programma Integrato di edilizia sociale previsto dalla Delibera CIPE 127/2017 ha ottenuto l'approvazione della Conferenza Unificata

- con Determinazione n. 3584 del 30/12/2020 dal titolo *“Trasferimento ad EPP SpA per progettazioni tecniche. Impegno di spesa”*, il Comune di Prato ha deciso di trasferire a E.P.P. S.p.A., l'importo di € 100.000,00 per procedere alle attività di progettazione di una serie di interventi tra i quali è compreso il *“Progetto CIPE: intervento di recupero dell'immobile situato in Via della Fonderia e per la riqualificazione urbana degli spazi e edifici nelle prossimità, da destinare a uso pubblico e sociale dell'area circostante”* per un importo complessivo di € 50.000,00 compreso IVA. Le spese propedeutiche all'indizione della gara di appalto sostenute dalla Stazione Appaltante, possono pertanto essere anticipate con le somme messe a disposizione dal Comune di Prato e potranno poi essere inserite nel quadro economico dell'intervento.
- In data 5 luglio 2021 sulla Gazzetta Ufficiale numero 135 è stata data comunicazione della pubblicazione sul sito <https://www.mit.gov.it> del Decreto Ministeriale n. 193 del 3 maggio 2021, inerente il programma integrato di edilizia residenziale sociale di cui alle Delibere CIPE n. 127/2017 e n. 55/2019, di approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi a finanziamento selezionati dalle regioni.
- Nel citato Decreto Interministeriale Ministeriale n. 193 del 3 maggio 2021 sono altresì riportati i tempi di attuazione del programma. In particolare all'Articolo 2 comma 1 è previsto che *“i soggetti attuatori comunicano entro 90 giorni dall'avvenuta pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del presente decreto, il Codice Unico di Progetto (CUP) alla regione e al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti – Direzione generale per la condizione abitativa e al Ministero dell'economia e delle finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato”* e che pertanto il CUP dell'intervento dovrà essere comunicato entro il **03/10/2021** (domenica)
- Inoltre sempre all'Articolo 2 comma 1 del citato Decreto Interministeriale Ministeriale n. 193 del 3 maggio 2021 è previsto che *“le regioni comunicano, entro 240 giorni (02/03/2022), ovvero 360 giorni (30/06/2022) qualora si dia luogo ad un concorso di progettazione, dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del presente decreto, al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti – Direzione generale per la condizione abitativa e al Ministero dell'economia e delle finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato, a pena di decadenza del finanziamento:*

- *le modalità e i tempi attuativi degli interventi desunti dal progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato;*
 - *la data di avvio delle procedure di gara per l'affidamento dei lavori;*
 - *il quadro temporale di trasferimento delle risorse statali secondo le scansioni indicate dal punto 1 dell'allegato 2 al presente decreto.*
- concorso di progettazione, ove ciò sia ritenuto utile e compatibile con i tempi ammessi dalle norme di finanziamento e di realizzazione delle opere

FASE ATTUALE

- Con PEC PG 3418 del 23/09/2021, e quindi entro i termini stabiliti dal Decreto Interministeriale Ministeriale n. 193 del 3 maggio 2021, è stato comunicato alla Regione Toscana, al M.E.F. e al M.I.T. il C.U.P. dell'intervento
- Con Delibera di C.d.A. n. 29 del 01/10/2021 è stata nominata Responsabile Unico del Procedimento l'Ing. Giulia Bordina, autorizzandola all'espletamento di tutte le attività tecniche ed amministrative necessarie alla realizzazione dell'intervento previste dal D.Lgs 50/2010, anche con poteri di rappresentanza esterna compreso l'individuazione e l'affidamento degli incarichi professionali esterni anche attraverso un'eventuale preliminare
- Al fine di dare massimo rilievo all'intervento di riqualificazione urbana, edilizia e sociale di una porzione importante della città di Prato, al fine di elevare la qualità della progettazione e nel contempo per garantire trasparenza, parità di trattamento, massima concorrenza nell'affidamento degli incarichi inerenti la progettazione mediante un concorso di progettazione in due gradi, ai sensi dell'art. 154 comma 4 del Decreto legislativo 50 del 2016
- In data 09/02/2022 con PG 292 il R.U.P. Ing. Giulia Bordina ha affidato all'Ing. Stefano Durazzani dello studio tecnico Durazzani s.r.l. l'incarico per i servizi tecnici relativa al rilievo dell'edificio di Via della Fonderia e delle aree esterne di pertinenza del progetto di riqualificazione urbana.
- Con Comunicazioni PG 285 del 08/02/2022 e PG 733 e 734 del 09/03/2022 il R.U.P. Ing. Giulia Bordina ha chiesto all'Ordine degli Ingegneri e all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Prato di collaborare con la Società nella stesura e nelle attività inerenti la pubblicazione del Bando del Concorso di Progettazione per la *“Rigenerazione Urbana, Edilizia e Sociale del complesso di Via della Fonderia a Prato”* e di individuare quattro nominativi di professionisti disposti ad essere nominati successivamente come membri nella Commissione Giudicatrice.

- Dato che l'edificio fulcro del progetto di riqualificazione urbana rientra tra i beni di cui all'art. 10 comma 1 del DLgs 42/2004 e ss.mm.ii., è stato ritenuto opportuno coinvolgere nelle scelte progettuali la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio sin dalle fasi preliminari, pertanto con Comunicazione PG 671 del 01/03/2022 di collaborare con la Società nelle attività inerenti il Concorso di Progettazione
- tutti gli elaborati tecnico-amministrativi relativi al Concorso di progettazione in due gradi, compreso il Documento di Indirizzo alla Progettazione e il Disciplinare di Concorso, allegati alla presente deliberazione sono stati predisposti dalla Responsabile Unico del Procedimento nonché Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Giulia Bordina e costituiscono lo studio di fattibilità e il documento preliminare all'avvio delle progettazioni previsto dagli articoli 14 e 15 del Regolamento DPR 207/2010.

Ascoltata la relazione del Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Giulia Bordina appositamente convocata e il suo parere favorevole all'approvazione,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

a voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

- 1) di approvare la documentazione per l'espletamento del Concorso di progettazione in due gradi ai sensi dell'art. 154 comma 4 del Decreto legislativo 50 del 2016 mediante bando pubblico per l'affidamento della progettazione della "Rigenerazione urbana, architettonica e sociale degli immobili dell'ex complesso Magnolfi di via della Fonderia a Prato" di cui alla premessa costituita da:
 - D.I.P. Documento di indirizzo alla progettazione
 - Disciplinare del Concorso in due gradi (Bando di gara)
 - Allegato A – Calcolo analitico della tariffa professionale
 - Stampato 1 - domanda di partecipazione al primo grado
 - Stampato 2 - domanda di partecipazione al secondo grado
 - Stampato 3 – DGUE

- 2) di riservarsi con successivo atto deliberativo, dopo la scadenza dei termini di presentazione delle domande di partecipazione, la costituzione della Commissione per la valutazione delle proposte progettuali costituita da 5 membri oltre eventuali supplenti, con comprovata esperienza e professionalità, di cui due scelti tra i nominativi trasmessi dagli Ordini degli Ingegneri e all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Prato;
- 3) di autorizzare il R.U.P. di riservarsi la possibilità ad affidare successivamente al vincitore del Concorso di progettazione in due gradi, come previsto dall'art. 152 comma 5 del D.Lgs 50/2016, i successivi livelli di progettazione con procedura senza pubblicazione di bando ai sensi dell'art. 63 comma 4;
- 4) Di confermare Responsabile Unico del Procedimento l'Ing. Giulia Bordina, autorizzandola all'espletamento di tutte le attività tecniche ed amministrative necessarie all'indizione e all'espletamento del Concorso di Progettazione in due gradi ai sensi dell'art. 154 comma realizzazione dell'intervento previste dal D.Lgs 50/2010, anche con poteri di rappresentanza esterna

LA PRESIDENTE
(Arch. Marzia De Marzi)

IL SEGRETARIO
(Maria Grazia De Luca)