

30 DICEMBRE 2015

DIREZIONE

OGGETTO: SETTORE S. MARGHERITA: AFFIDAMENTO A GEOM. GILBERTO STEVANIN DELL'INCARICO DI STIMA ASSEVERATA DELL'INDENNITÀ DI VEDUTA AI SENSI DELL'ART. 24, COMMA 1, LETT. B) DEL D.P.P. 11 MAGGIO 2012, N. 9-84 LEG E ELABORAZIONE ELEMENTI ESSENZIALI DELL'ATTO DI ACQUISIZIONE DEL DIRITTO REALE DI SERVITÙ

CIG:Z98182F95F

CUP: H63B08000190003

Premesso che:

la Legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9, recante: "Norme in materia di diritto allo studio nell'ambito dell'Istruzione superiore" ed istitutiva dell'Opera Universitaria quale ente pubblico provinciale, attribuisce, tra l'altro, alla stessa competenza per il servizio abitativo e di ristorazione reso agli studenti iscritti all'Università degli Studi di Trento.

Opera possiede in concessione fino al 31 dicembre 2030 l'immobile di via S. Margherita n. 14/16 e le relative pertinenze, contraddistinto catastalmente dalla p.ed. 298 C.C. Trento, in forza di un contratto sottoscritto con la Provincia autonoma di Trento in data 14 giugno 2010, successivamente integrato con atto aggiuntivo di data 26 marzo 2012.

L'immobile è stato oggetto di apposita progettazione (preliminare – definitiva – esecutiva) con l'obiettivo di demolire il preesistente edificio e di ricavarne una mensa su due piani con funzione di punto di cottura per gli altri ristoranti universitari in città (oltre all'ultimo piano da destinare a uffici dell'Ente/sale di lettura per studenti).

Il progetto definitivo ha ottenuto la conformità urbanistica in data 21 novembre 2012 (con validità 5 anni).

Essendo l'area oggetto dell'intervento soggetta a tutela da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed Archeologici della Provincia autonoma di Trento, si è ritenuto opportuno introdurre una fase di scavo archeologico stratigrafico, finalizzata ad indagare le aree progettualmente interessate da scavi potenzialmente interferenti con gli strati dove avrebbero potuto essere rinvenuti manufatti di interesse archeologico.

I lavori di demolizione dell'immobile si sono conclusi il giorno 21 agosto 2013 ed i lavori di scavo archeologico sono terminati il giorno 7 marzo 2014, all'esito dei quali è stata avviata una seconda campagna di scavi, condotta dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed Archeologici della Provincia autonoma di Trento, al fine di effettuare ulteriori approfondimenti nell'area, che si è conclusa il giorno 21 ottobre 2014.

In data 14 luglio 2014 il Comitato tecnico – amministrativo della Provincia autonoma di Trento ha espresso parere favorevole sui criteri di valutazione delle offerte per la gara di realizzazione della nuova mensa e con deliberazione n. 22 di data 29 luglio 2014 il Consiglio di Amministrazione di Opera ha approvato il progetto esecutivo relativo alla realizzazione della nuova mensa sita in via S. Margherita n. 14/16 – p. ed. 298 C.C. Trento nonché i parametri e criteri di valutazione delle offerte e gli atti di gara.

In data 5 agosto 2014 sono stati depositati gli atti di gara presso l’Agenzia Provinciale degli Appalti e Contratti (APAC) della PAT che ha assunto le funzioni di stazione appaltante relativamente alla procedura ad evidenza pubblica. Ad ottobre 2014 stava per essere pubblicato il bando da parte di APAC.

“Nella seduta” (della Giunta Provinciale) “di data 10 novembre 2014, con riferimento al compendio immobiliare dell’area Trento Fiere s.p.a., “la Giunta provinciale ha concordato sull’ipotesi - prospettata da Patrimonio del Trentino s.p.a. approvata da Trento Fiere, Comune di Trento, Università degli Studi di Trento e Opera Universitaria - scaturita a seguito di sopralluogo svoltosi in data 15 ottobre 2014, che prevede la messa a disposizione (...) del piano seminterrato della porzione a sud da destinare a mensa universitaria (...)”, come da lettera di data 17 dicembre 2014, prot. n. 6216/3.1.1 con cui il Dirigente generale del Dipartimento della Conoscenza della Provincia autonoma di Trento ha comunicato ad Opera quanto ricevuto in estratto, in data 1 dicembre 2014, dal Servizio Segreteria della Giunta ed Elettorale e testè riportato.

Alla luce di tale conchiuso, che nulla dispone in merito ai tempi per la messa a disposizione del compendio dell’area Trento Fiere s.p.a. e che non impone esplicitamente il blocco della procedura per l’affidamento dei lavori per la realizzazione della nuova mensa in via S. Margherita;

preso atto che Opera deve garantire il servizio di ristorazione agli studenti universitari (servizio prioritario ai sensi dell’art. 2 della legge provinciale istitutiva di Opera Universitaria n. 9/1991);

preso atto altresì che la conformità urbanistica prevede l’inizio lavori entro 1 anno (lavori già iniziati con la demolizione del preesistente edificio) e la conclusione entro 5 (la conformità urbanistica scadrà quindi nel 2017);

considerato che la presentazione di un nuovo progetto comporterebbe il rilascio di una nuova conformità urbanistica con rideterminazione inevitabile di distanze e volumetrie (la precedente conformità urbanistica era infatti legata all’immobile preesistente, ora però demolito) nel senso di una forte riduzione delle stesse;

L’Amministrazione sta valutando la possibilità di approvare una variante progettuale al progetto inizialmente approvato destinando due piani ad alloggi e solo il piano terra a mensa universitaria, ridimensionando quindi la funzione ristorativa della struttura e ripensandone la funzione (non più punto di cottura ma mero punto di distribuzione con pasti trasportati), cosa che consentirebbe di sottoporre ad un iter semplificato e più rapido la variante del progetto e della conseguente conformità urbanistica.

L’introduzione di alloggi nel progetto iniziale comporterebbe inevitabilmente l’apertura di un numero di fori superiore rispetto a quello dell’edificio preesistente (ora demolito) quantificabile in circa otto, e una loro diversa dislocazione.

L'Amministrazione, nutrendo il dubbio che ciò possa far sorgere in capo ai proprietari dei fondi vicini il potere di interrompere l'iter di approvazione della variante o, peggio, di arrestare i lavori di costruzione, ha acquisito un parere dal prof. Avv. Damiano Florenzano, incaricato con determinazione n. 72 di data 19/03/2015.

Dalla lettura di tale parere (acquisito al protocollo di Opera in data 20/04/2015 prot. n. 3442) si evince l'opportunità di conseguire, prima dell'avvio dei lavori di costruzione, il consenso del proprietario confinante.

La necessità di tale adempimento è stata successivamente ribadita dal Comune di Trento in sede di rilascio del parere di conformità (prot. Opera n. 6969 di data 6/11/2015) ove al punto 2 si legge: *“la variante in progetto, rispetto a quanto autorizzato, prevede un notevole aumento delle vedute dirette, verso la proprietà confinante sul lato ovest, modificando la proprietà di affaccio, pertanto si ritiene necessaria una formale autorizzazione del confinante”*.

Dai primi contatti informali con tale soggetto è emerso che lo stesso intende chiedere all'Amministrazione il pagamento di un indennizzo per la costituzione di una servitù.

Non disponendo l'Ente in organico di professionalità adeguate per effettuare una stima di questo genere che presuppone, oltre che una specifica professionalità, anche esperienza tecnica in materia; sentito telefonicamente dal Direttore dell'Ente il Dirigente dell'Avvocatura della Provincia, avv. Pedrazzoli, che non ha dato la propria disponibilità a supportare l'Ente in questo adempimento, si rende indispensabile acquisire una valutazione tecnica da parte di un soggetto esterno in tempi stretti.

Il professionista è stato individuato nel geom. Gilberto Stevanin con studio in Trento, vicolo del Vò 23, che ha supportato in passato l'Ente nella stima di una indennità di servitù di fognatura (come da determinazione n. 28 di data 05/02/2015).

È stato quindi contattato il professionista che, su richiesta informale di Opera, ha manifestato la propria disponibilità ad accettare l'incarico verso un corrispettivo concordato (non essendo possibile applicare al caso in esame le tabelle ministeriali di calcolo del corrispettivo), pari ad € 2.000,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi, preventivo giudicato congruo dal Direttore dell'Ente e si è reso disponibile a rendere la prestazione in tempi molto brevi (entro gennaio 2016).

Considerato che l'art. 24, comma 1, lett. b) del D.P.P. 11 maggio 2012, n. 9-84 Leg. prevede la possibilità di procedere ad affidamento diretto al professionista ritenuto idoneo, qualora il corrispettivo non ecceda l'importo di cui all'art. 21, comma 4 della L.P. 19 luglio 1990, n. 23 e ss.mm., si propone di affidare al geom. Gilberto Stevanin con studio in Trento, vicolo del Vò 23, un incarico avente ad oggetto la quantificazione della indennità di veduta a favore di un proprietario confinante con il cantiere di via S. Margherita a Trento (tenendo in considerazione che l'introduzione di alloggi comporta l'aumento del numero di vedute dirette, la diversa dislocazione delle stesse rispetto al preesistente edificio, la rinuncia al ripristino delle inferriate e che si renderà necessaria in futuro l'occupazione del suolo per le manutenzioni straordinarie della facciata) e l'elaborazione delle planimetrie nonché degli elementi essenziali dell'atto contrattuale di acquisizione della relativa servitù, secondo lo schema di lettera allegato (all. 1), per un importo complessivo pari ad € 2.537,60 oneri fiscali e previdenziali inclusi.

Si precisa che l'Amministrazione sottoporrà la quantificazione proposta dal geom. Gilberto Stevanin ad una valutazione di congruità da parte degli uffici tecnici provinciali.

Tutto ciò premesso,

IL DIRETTORE

- vista la legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 “Norme in materia di diritto allo studio visto il regolamento di contabilità e del patrimonio dell’Ente approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione 3 dicembre 2015, n. 35 e deliberazione della Giunta Provinciale 18 dicembre 2015 n. 2367;
- visto il regolamento di contabilità dell’Ente approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione 25 febbraio 2008, n. 1 e deliberazione della Giunta Provinciale 28 marzo 2008, n. 734;
- visto il Bilancio annuale 2015 e pluriennale 2015-2017, approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di data 11 dicembre 2014, n. 27 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 9 febbraio 2015, n. 174;
- visto l’assestamento del Bilancio di previsione 2015 e pluriennale 2015 – 2017 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di data 28 maggio 2015 n. 20 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 24 agosto 2015, n. 1432;
- vista la I Variazione al Bilancio di previsione 2015 e pluriennale 2015 – 2017 approvato con deliberazione del consiglio di Amministrazione di data 22 ottobre 2015, n. 27 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 18 dicembre 2015, n. 2366;
- visto il regolamento di contabilità e del patrimonio dell’Ente approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione 3 dicembre 2015, n. 35 e deliberazione della Giunta Provinciale 18 dicembre 2015 n. 2367;
- visto il Programma pluriennale di attività, budget economico e piano investimenti per il triennio 2016-2018 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di data 17 dicembre 2015, n. 36 e in corso di approvazione da parte della Giunta provinciale;
- vista la legge provinciale 14 settembre 1979, n. 7 ”Norme in materia di bilancio e di contabilità generale della Provincia autonoma di Trento” e s. m.;
- visto il regolamento sulle “funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore” approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione 26 ottobre 1998, n. 166 e deliberazione della Giunta Provinciale 4 dicembre 1998, n. 13455;
- vista la legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 “Norme in materia di lavori pubblici di interesse provinciale e per la trasparenza negli appalti” e s.m. ed il relativo regolamento di attuazione;
- vista la legge provinciale 19 luglio 1990, n. 23 e ss.mm. “Disciplina dell’attività contrattuale e dell’amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento” e s.m. ed il relativo regolamento di attuazione;
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;

DETERMINA

1. di affidare, per le motivazioni esposte in premessa, al geom. Gilberto Stevanin con studio in Trento, vicolo del Vò 23, l’incarico avente ad oggetto la redazione di una stima asseverata della indennità di veduta a favore di un proprietario confinante con il cantiere di via S. Margherita a Trento (tenendo in considerazione che l’introduzione di alloggi comporta l’aumento del numero di vedute dirette, la diversa dislocazione delle stesse rispetto al preesistente edificio, la rinuncia al ripristino delle inferriate e che si renderà necessaria in futuro l’occupazione del suolo per le manutenzioni straordinarie della facciata) e

l'elaborazione delle planimetrie nonché degli elementi essenziali dell'atto contrattuale di acquisizione della relativa servitù, secondo lo schema di lettera allegato (all. 1), per un importo complessivo pari ad € 2.537,60 oneri fiscali e previdenziali inclusi.

2. di quantificare la spesa derivante dall'affidamento dell'incarico di cui al punto 1) in € 2.537,60 oneri fiscali e previdenziali inclusi;
3. di dare atto che la spesa di cui al punto 2 rientra nell'impegno 681/2011 assunto con determinazione n. 370 di data 22/12/2011 e riportato nel nuovo Piano degli investimenti 2016-2018 alla macrovoce 001003 centro 11 programma 81;
4. di dare atto che l'eventuale sottoscrizione della servitù di veduta sarà sottoposto al provvedimento autorizzatorio del Consiglio di Amministrazione di Opera.

IL DIRETTORE
dott. Paolo Fontana

n. all. : 1

RAGIONERIA
Visto e approvato l'impegno sul

Trento, _____

LA RAGIONERIA
