

“EX ASILO MANIFATTURA”
Via delle Zigherane, - ROVERETO (TN)

**DOCUMENTO DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI
(DOCFAP)**



COMMITTENTE:
Opera Universitaria di Trento
Via della Malpensada, 82/A
38123 TRENTO

RUP:
dott. Paolo Fontana

Responsabile Area Patrimonio:
Dott. Gianni Voltolini

PREMESSA

L'Opera Universitaria intende, a seguito della pubblicazione sul sito del Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR), in 19 gennaio 2022, del decreto ministeriale n. 1257 del 30 novembre 2021 "Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie" - V bando L. n. 338/2000", presentare una domanda di finanziamento per incrementare la propria disponibilità alloggiativa nella città Rovereto in favore degli studenti iscritti all'Università degli Studi di Trento.

Tale documento determina gli indirizzi generali per la progettazione ed è redatto ai fini dell'aggiornamento del Piano Triennale dei Lavori Pubblici dell'Opera Universitaria di Trento.

Gli interventi progettati dovranno essere realizzati compatibilmente con quanto indicato dei Decreti Ministeriali n. 1256 e 1257, di data 30 novembre 2021, ed i relativi Allegati.

STATO DI FATTO E DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

La municipalità di Rovereto ha sollecitato più volte gli enti che presidiano la residenzialità studentesca universitaria (principalmente l'Università degli Studi di Trento e la Provincia Autonoma di Trento attraverso l'Opera Universitaria -di seguito O.U.- a dotare Rovereto di uno studentato adeguato. Ha messo quindi a disposizione dell'Opera Universitaria un'area specificatamente destinata allo scopo.

L'area messa a disposizione dalla municipalità di Rovereto, ha una superficie complessiva pari a circa 9.236,78mq, ed è definita catastalmente dalle seguenti particelle (vedi figura 1), tutte in c.c. Sacco:

- p.ed. 386 pari a circa 6.066,99 mq
- p.ed. 387 pari a circa di 24,75 mq
- p.f. 17 pari a circa di 247,60 mq
- p.f. 18/1 pari a circa 2.565,42 mq
- p.ed. 649 pari a circa 332,32 mq



TRENTINO

Stampa effettuata per motivi d'ufficio, non sono consentiti altri usi

Data:
13/01/2022
Ora: 10:36

Visura Particelle Validare Situazione degli atti informatizzati al 04/01/2022

Operatore:
MSTMNL86M2L378F
Pag. 1 di 2

Dati della richiesta	
Comune amministrativo: ROVERETO (Cod. H612)	Ufficio Catasto competente ROVERETO
Comune catastale: SACCO (cod. 325)	
Particella Edificiale 386	

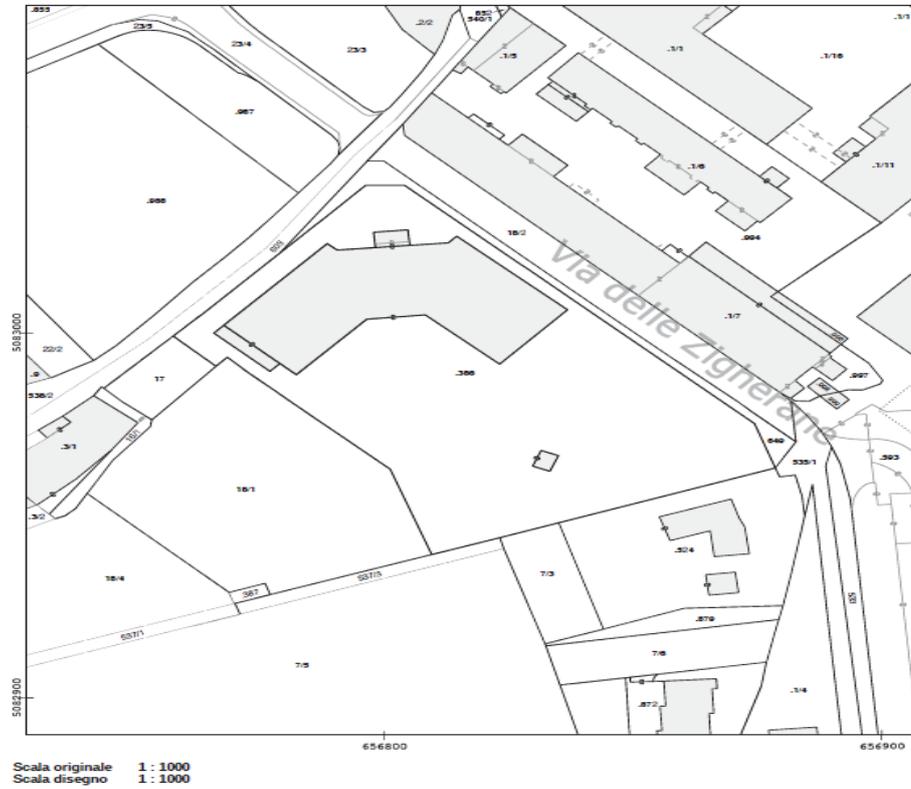


Figura 1: Visure particelle

In particolare, la p.ed. 386 è costituita da un fabbricato (oltre che dal terreno di pertinenza), in precario stato di conservazione, che male si presta (è strutturalmente inadeguato, di volumetria limitata, con una distribuzione degli spazi interni totalmente irrecuperabile) ad essere adattato a residenzialità studentesca (vedi foto dell'area e del fabbricato, figura 2 e figura 3).



Figura 2: Foto area e fabbricato da sud



Figura 3: Foto area e fabbricato da nord

Il manufatto la cui superficie calpestabile, al lordo dei muri perimetrali, ammonta a circa 4100 mq. È sostanzialmente distribuita su tre livelli di uguali dimensioni; il volume complessivo realizzato è pari a circa 16.000 mc.

Dal punto di vista urbanistico l'area è classificata "Zona F: Servizi ed attrezzature", ed è regolamentata dall' art. 83 delle Norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Rovereto.

In particolare (lettera b. dell'art. 83 delle Norme di Attuazione), si prevede che l'area sia destinata "per servizi scolastici, Università, studentati, convitti, ecc": l'area risulta quindi urbanisticamente idonea. Le Norme di attuazione del P.R.G. di Rovereto non richiedono particolari limitazioni stereometriche in termini di superficie coperta, altezza e volumetria costruibile. (vedi Figura 4 Estratto P.R.G. di Rovereto, area color Ciano, e Figura 5, Estratto mappa, con individuazione dell'area oggetto di intervento).

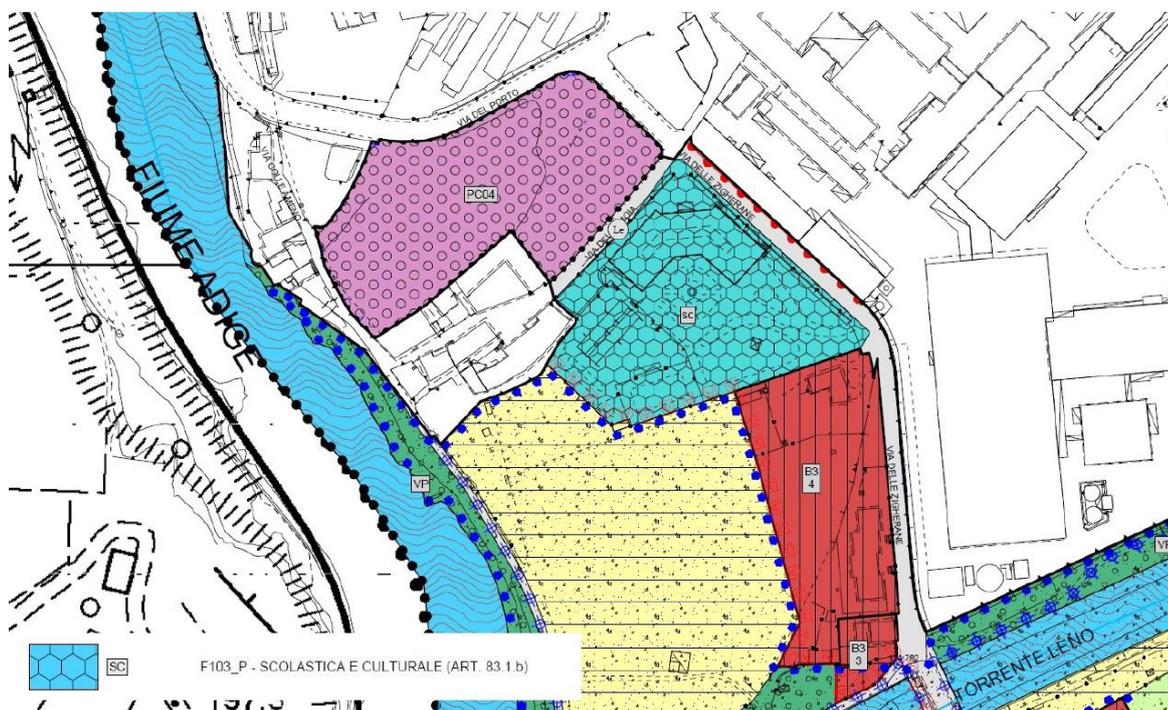


Figura 4: Estratto P.R.G.

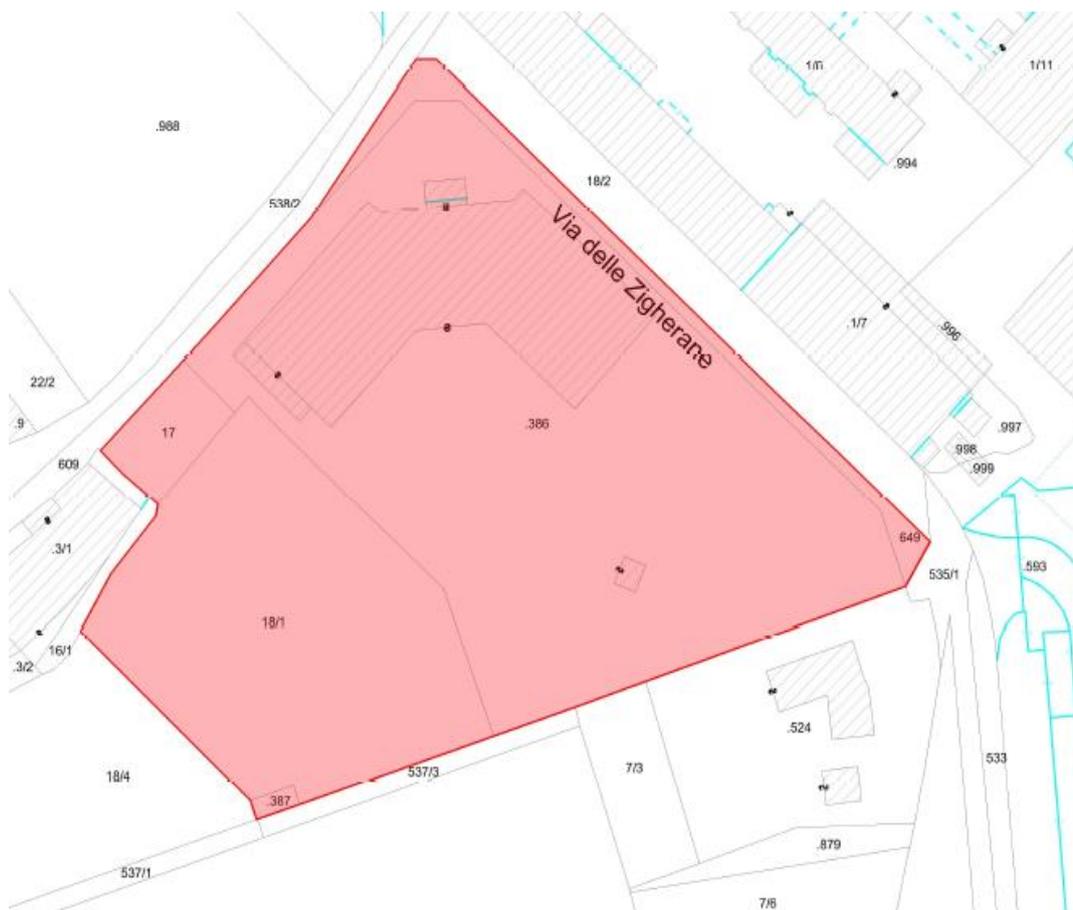


Figura 5: Estratto mappa

È opportuno sottolineare come, nella seduta del 28 febbraio 2001, la Commissione dei Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento ha “riconosciuto che l’immobile individuato nella p.ed. 386 c.c. Sacco non riveste interesse storico-artistico e pertanto non rientra fra i beni tutelati ai sensi dell’art. 5 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, i progetti delle opere che lo riguardano non necessitano della preventiva approvazione di cui all’art. 23 del testé citato D.Lgs. n. 490/1999”.

INQUADRAMENTO DELL’AREA

Dal punto di vista dei rapporti dell’area di intervento con le principali infrastrutture cittadine, l’area si trova a circa 1,6 km dalla stazione ferroviaria di Rovereto, è servita dal trasporto pubblico urbano della città, si trova a circa 100 m dalla sede universitaria “Ex Manifattura” e a circa 2 Km dalle sedi universitarie di corso Bettini come di seguito evidenziato (vedi Figura 6, Figura 7 e Figura 8, che illustrano i percorsi di cui sopra).



Figura 6: da Leonardo Pilati, Via alla Moia, 13, 38068 Rovereto TN a Stazione di Rovereto, Rovereto, TN -



Figura 7: da Leonardo Pilati, Via alla Moia, 13, 38068 Rovereto TN a Piazza della Manifattura, 1, Rovereto, TN

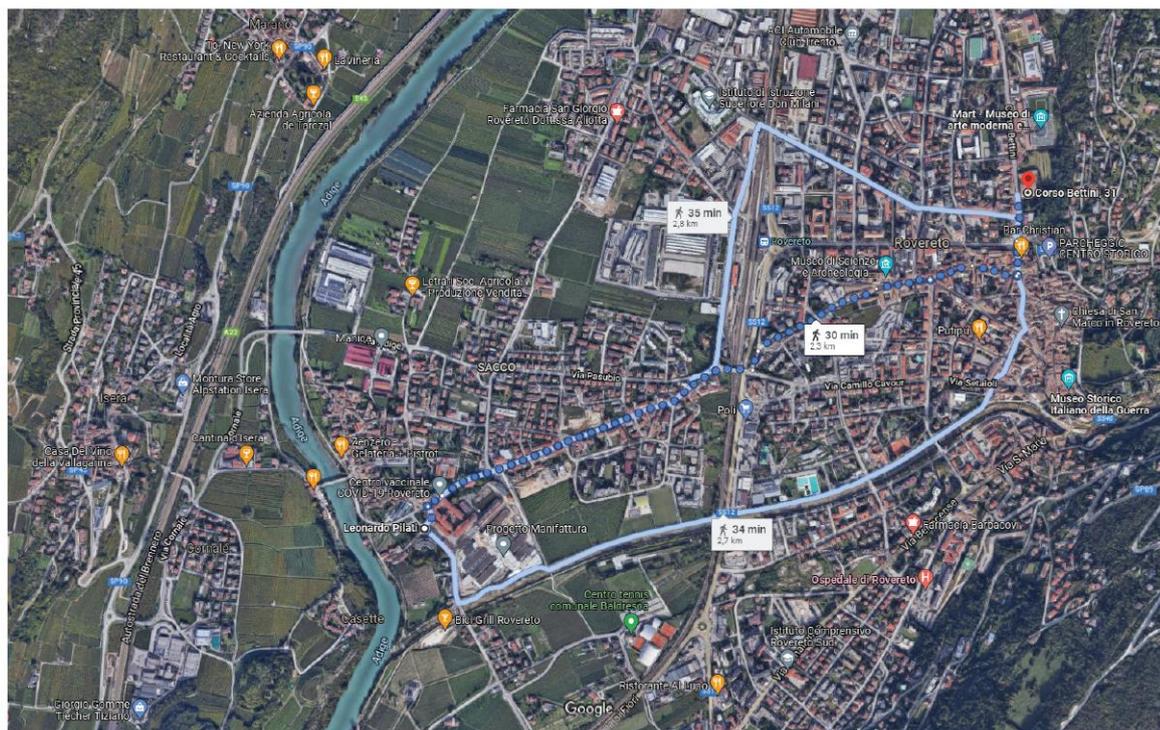


Figura 8: da Leonardo Pilati, Via alla Moia, 13, 38068 Rovereto TN a Corso Bettini, 31, 38068 Rovereto TN

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Si tratta di un progetto di demolizione e ricostruzione, che concorre al co-finanziamento del MIUR sulla L. 338/2000 sulla base del Bando di cui al D.M. 1257 del 30/11/2021. Il Bando, che fa riferimento al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), prevede che si possa concorrere al co-finanziamento con un Progetto di fattibilità tecnica e economica (PFTE): non prevedendo però il Bando il co-finanziamento della demolizione dell'edificio incongruo esistente, il PFTE da redigere sarà finalizzato solo alla costruzione del nuovo edificio. La demolizione farà parte di una progettazione specifica, e i costi della stessa non entreranno a far parte del PFTE che concorre al Bando per il co-finanziamento.

L'impronta dell'edificio esistente, che dovrà essere rispettata nel PFTE, risulta essere di circa 1.300 mq. Si prevedono quindi 4 piani di circa 1.300 mq totalmente fuori terra e un piano, posto al livello del giardino a sud, parzialmente interrato. La superficie lorda complessiva dell'intervento risulterà quindi pari a circa 6500mq, per un'area lorda complessiva di circa 32mq/posto letto.

Il progetto dovrà prevedere almeno 200 posti letto, in camere singole, con tipologia abitativa "a nuclei integrati" così come individuata e descritta nell'Allegato A al D.M. 1256 del 30/11/2021 "Standard minimi qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici" (di seguito "Allegato A"). Dovranno essere previsti quindi "appartamenti" indipendenti, per 3 o 4 o al massimo cinque posti letto in camere singole, con

un bagno ogni tre posti letto, e con una zona soggiorno/pranzo/cucina per ogni “appartamento”. Le caratteristiche dimensionali e tecnologiche degli spazi devono rispettare gli standard minimi dimensionali e qualitativi stabiliti nell’ Allegato A. Per uno sfruttamento ottimale delle aree e degli spazi, il progetto può anche includere la realizzazione di un numero limitato di “minialloggi”, (tipologia che prevede alloggi con due studenti in camera singola con bagno e zona giorno/cucina, definita anch’ essa nell’ Allegato A). La residenza in progetto potrà assumere (nell’ ipotesi della presenza di qualche “minialloggio”) le caratteristiche di “residenza mista”, così definita dal più volte citato Allegato A del DM 1256/2021

NORME DI RIFERIMENTO

- Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”
- Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 “Codice dei Contratti Pubblici”
- Art. 2 bis, Legge Provinciale 4 agosto 2021, n. 18 “Assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2021 - 2023
- 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;
- legge provinciale 9 marzo 2016, n. 2 (“Recepimento della direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, e della direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sugli appalti pubblici: disciplina delle procedure di appalto e di concessione di lavori, servizi e forniture e modificazioni della legge provinciale sui lavori pubblici 1993 e della legge sui contratti e sui beni provinciali 1990. Modificazione della legge provinciale sull'energia 2012”);
- d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 “Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”;
- legge 13 agosto 2010 n. 136 “Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia”;

STIMA QUADRO ECONOMICO

Il valore dei lavori è stimato in complessivi € 18.580.000,00 come di seguito riportato.

	IMPORTO
A1 – Importo lavori	13.200.000,00
A2 – Oneri per la sicurezza	300.000,00
A) Importo lavori (A1+A2)	13.500.000,00
B1 – Imprevisti 10% su A)	1.350.000,00
B2 – Spese tecniche	1.350.000,00
B3 – Attività tecnico-amm.ve connesse all’ iter tecnico-amministrativo del progetto	60.000,00
B4 – Spese per commissioni giudicatrici	30.000,00
B5 – Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	60.000,00
B6 – Spese per prove, verifiche, collaudi	80.000,00
B7 – Arredi (compresa IVA)	500.000,00
B8 – IVA sui lavori (10%)	1.350.000,00
B9 – IVA sulle spese tecniche (22%)	300.000,00
B) – Somme a disposizione amm.ne	5.080.000,00
Totale A) + B)	18.580.000,00

Ai fini della presentazione della domanda, per gli interventi di cui all’art. 4, co. 2, lett. A1 e B, del DM 1257 concernenti immobili (aree ed edifici) di proprietà dei soggetti indicati al precedente art. 3, lett. a), b), c), d), e), f), g) ovvero concessi agli stessi in uso o comodato gratuito almeno per venticinque (25) anni ovvero per diciannove (19) anni per i beni immobili appartenenti allo Stato concessi in uso o in locazione nonché gli immobili concessi in uso gratuito e perpetuo, il valore degli stessi viene considerato come apporto del soggetto al fine della copertura finanziaria della quota a proprio carico esclusivamente nel caso di immobili che non siano utilizzati da almeno due (2) anni, a partire dalla trasmissione di richiesta di cofinanziamento, come residenze universitarie e da recuperare a tal fine.

A seguito di tale dettato normativo l’Opera Universitaria potrà ammettere come spesa per il finanziamento anche il valore dell’immobile apportato che, sulla base di una stima del 2014, è di circa € 5.800.000,00; a seguito il totale ammesso a finanziamento, sulla base di quanto previsto dal DM 1257, risulta pari ad € 21.153.750,00.

La previsione è quella di raggiungere il massimo dei punteggi in sede di valutazione e quindi un finanziamento complessivo pari ad € 15.867.562,50; se così non fosse il finanziamento “proprio” necessario per la realizzazione delle opere sarebbe maggiore. Va inoltre tenuto in considerazione come il valore dell’immobile ex Manifattura è stimato sulla base della valutazione data dal Demanio nel 2014 ma che verrà rifatta a breve.

Inoltre, il quadro non sono definitivi e, pertanto, in fase di gara o durante l'effettuazione dei lavori potrebbero presentarsi costi non preventivati.

VALUZIONE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Nel corso degli anni ultimi sono state molteplici le riunioni tra Opera Universitaria, Comune di Rovereto, Trentino Sviluppo S.p.A. per individuare un'area adatta ad ospitare una residenza universitaria; al termine di tali valutazioni è stata individuata un'unica area e cioè quella denominata "ex Asilo Manifattura".

Le motivazioni maggiormente rilevanti sono:

- una convenienza economica: l'area, di proprietà pubblica, viene messa a disposizione dal Comune di Rovereto a titolo gratuito. Inoltre, la possibilità di poter ricostruire, pur mantenendo il medesimo sedime, ci consente di apportare il valore di stima del fabbricato cosa, questa, non di poco conto considerato la necessità di ottemperare al criterio di economicità nell'azione pubblica.
- Una convenienza logistica: l'area si trova ad una distanza soddisfacente sia dagli immobili universitari oltre che dalla stazione dei treni consentendo un accesso ed una fruibilità adeguata alle esigenze degli studenti universitari.