



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU

COMUNE DI URBINO

Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero **82** del **26-05-2023**

Oggetto: PROGETTO DEFINITIVO / ESECUTIVO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI PALAZZO DEI RUBEIS, FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI APPARTAMENTI DA DESTINARSI AD HOUSING SOCIALE, CENTRO DI AGGREGAZIONE GIOVANILE E SPAZIO PER ASSOCIAZIONI CULTURALI Via pozzo nuovo 21, Urbino (PU)

L'anno duemilaventitre il giorno ventisei del mese di maggio alle ore 08:30, nella sala delle adunanze del Comune, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta Comunale; in relazione all'oggetto sono presenti i Signori:

GAMBINI MAURIZIO	SINDACO	Presente
VETRI MARIANNA	VICESINDACO	Presente
FOSCHI ELISABETTA	ASSESSORE	Presente
CIOPPI ROBERTO	ASSESSORE	Presente
MAFFEI GIUSEPPINA	ASSESSORE	Presente
FEDELI FRANCESCA	ASSESSORE	Presente

(P = Presente; A= Assente)

Risultano pertanto presenti n. 6 e assenti n. 0 Assessori.

Assume la presidenza il Signor GAMBINI MAURIZIO assistito dal Segretario Dott. CANCELLIERI MICHELE anche con funzioni di verbalizzante.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Soggetta a ratifica	N
---------------------	---

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione:

Visto:

- l'articolo 1, comma 42 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022", ai sensi del quale sono assegnati ai comuni, per ciascuno degli anni dal 2021 al 2034, contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale, nel limite complessivo di 150 milioni di euro per l'anno 2021, di 250 milioni di euro per l'anno 2022, di 550 milioni di euro per ciascuno degli anni 2023 e 2024 e di 700 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2025 al 2034;
- il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 gennaio 2021, recante "Assegnazione ai comuni di contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale";
- il disposto di cui all'art. 28, comma 1 del Decreto-legge 1° marzo 2022, con il quale è stato autorizzato lo scorrimento della graduatoria delle opere ammissibili e non finanziate di cui al Decreto Interministeriale del 30 dicembre 2021, al fine di rafforzare le misure di rigenerazione urbana di cui all'art. 1, co. 42 e ss. L. 160/2019, confluite nella Missione 5, Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", Investimento 2.1 "Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale" del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR);
- il Decreto-legge 1° marzo 2022 con cui il comune di Urbino risulta pertanto affidatario con affidatario del finanziamento: PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) - MISSIONE 5 COMPONENTE 2 INVESTIMENTO/SUBINVESTIMENTO 2.1 "RIGENERAZIONE URBANA" PROGETTO "RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE AREE/EDIFICI CENTRO STORICO DI URBINO, " - CUP B35F21000560001

VISTO

- che con delibera di giunta Municipale n. ... del ...è stato approvato il piano degli interventi del PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) - MISSIONE 5 COMPONENTE 2 INVESTIMENTO/SUBINVESTIMENTO 2.1 "RIGENERAZIONE URBANA" PROGETTO "RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE AREE/EDIFICI CENTRO STORICO DI URBINO, " - CUP B35F21000560001
- che l'Ufficio Manutenzione Patrimonio e Progettazione Opere Pubbliche ha redatto il progetto definitivo/esecutivo di restauro e risanamento conservativo di palazzo dei Rubeis, finalizzato alla realizzazione di appartamenti da destinarsi ad housing sociale, centro di aggregazione giovanile e spazio per associazioni culturali Via Pozzo Nuovo 21, Urbino (PU);
- che con Determinazione n. 167 del 03.06.2022 è stato *affidamento l'incarico per la progettazione esecutiva impiantistica degli immobili denominati Data e Palazzo De Rossi, siti in Urbino;*

VISTO

- il progetto esecutivo per l'impiantistica dell'immobile De Rossi (palazzo dei Rubeis) elaborato dallo studio Uprist srl, via Monza, 99/6, di Gessate (MI), P.iva e CF 0369790132, depositato in data 21.03.2023 con PEC 8304 e 8309
- il progetto definitivo/esecutivo di *restauro e risanamento conservativo di palazzo dei Rubeis, finalizzato alla realizzazione di appartamenti da destinarsi ad housing sociale, centro di aggregazione giovanile e spazio per associazioni culturali Via Pozzo Nuovo 21, Urbino (PU)*, redatto dall' Ufficio Manutenzione Patrimonio e Progettazione Opere Pubbliche che prevede:

Recupero conservazione e restauro degli elementi cinquecenteschi presenti

Nell'androne d'ingresso da via Pozzo Nuovo è stata demolita una porzione di volta a botte per realizzare una seconda scala di accesso al piano nobile. Il progetto prevede la demolizione della scala e la ricostruzione della volta in mattoni. La pavimentazione in elementi di cotto dell'androne sarà restaurata previo; smontaggio della pavimentazione, realizzazione di massetto di livellamento, rimontaggio degli elementi di cotto ed integrazione dei mancanti con mattoni analoghi. La scala originaria sarà recuperata mediante: riprese delle murature con tecnica del cuci-scuci, ricostruzione degli intonaci mancanti con malta di calce, pulizia e integrazione delle pedate in pietra. Il portale in pietra arenaria seicentesco su Via Pozzo Nuovo verrà restaurato, il grande portone di ingresso verrà restaurato previa: sverniciatura, integrazione dei pezzi mancanti, stuccatura e riverniciatura.

Al piano primo le pesanti manomissioni hanno quasi completamente cancellato le strutture originarie, ad eccezione dell'ala nord, lungo Via Nuova, dove sono ancora presenti una volta in camorcanna con vele e pennacchi e cinque cornici lapidee cinquecentesche sulle finestre esterne. Il progetto prevede il restauro della volta da realizzarsi previa pulitura dell'estradosso consolidamento e/o sostituzione di alcune centine lignee e ricostruzione del camorcanna mancante con malta di gesso analoga all'esistente. Inoltre le cornici lapidee cinquecentesche delle finestre saranno pulite e consolidate. Le finestre del piano nobile sui lati sud ed ovest prospicienti il cortile pensile sono state in gran parte manomesse; una è stata trasformata in porta finestra, mentre sulle altre sono state smontate le cornici. Pertanto il progetto prevede: il ripristino in finestra dell'attuale portafinestra, la realizzazione di nuove cornici con disegno e materiale analogo a quelle esistenti. Le lesioni presenti sulle murature saranno risarcite mediante la ripresa con tecnica del cuci-scuci, gli intonaci mancanti saranno integrati con malta di calce simile all'esistente. Esternamente le facciate, ad eccezione della facciata sud prospiciente il giardino pensile, saranno restaurate a faccia a vista. In particolare verranno rimossi gli intonaci cementizi presenti attorno alle finestre e sarà rimossa la vegetazione infestante sul muro lungo Via del Fiancale. Su tutte le facciate si effettuerà un idrolavaggio a pressione controllata per la rimozione dei licheni, saranno integrate le parti di muratura mancanti con laterizi di recupero analoghi agli esistenti e integrate le stuccature e le connessioni con malta di calce uguale all'esistente. Sulla facciata sud del cortile pensile, intonacata nella parte bassa, si prevede; la rimozione dell'intonaco esistente in il ripristino di alcune porzioni della muratura da realizzarsi con mattoni di recupero e la realizzazione finale di una velatura a calce di colore da definirsi previa realizzazione di campioni.

Sul prospetto ovest del cortile pensile insistono due superfetazioni; una al piano terra annessa alla particella 621 sub 7 di proprietà Andreani , l'altra al piano mezzanino annessa alla particella 621 sub12 di proprietà Nadifi.

Per la prima, ovvero il sub.7, già oggetto di concessione in sanatoria, il progetto prevede di realizzare quanto prescritto dalla Commissione Edilizia il 21/04/2005, ovvero il manufatto sarà intonato a calce e l'attuale copertura piana verrà sostituita con una copertura a falda inclinata e manto di copertura con coppi di recupero. Relativamente alla seconda superfetazione, consistente in un terrazzino ed un bagno pensile, di proprietà Nadifi (sub 12), non risultano negli archivi del comune né in possesso del proprietario atti che possano dimostrare la legittimità edilizia ed urbanistica. Pertanto in accordo con la proprietà si è deciso la rimozione del sopradetto manufatto. La rimozione del balconcino e del bagno pensile implica una nuova distribuzione delle bucatore in prospetto. In particolare il progetto prevede; la trasformazione della porta e della finestra del piano terra in due finestre, mentre le attuali porte di accesso al balcone ed al bagno pensile saranno trasformate in finestre, come meglio evidenziato nelle tavole di progetto allegate. La pratica edilizia necessaria per l'adeguamento dell'immobile conseguente alla rimozione della superfetazione , rimarrà a carico del proprietario e verrà depositata prima della demolizione dei manufatti.

Consolidamento delle strutture murarie, degli orizzontamenti e delle coperture

Nel complesso le murature portanti in mattoni sono di buona fattura coerenti e di consistente spessore. La facciata sul lato est del cortile interno presenta alcuni tratti incoerenti dovuto all'inserimento di vecchie canne fumarie. Alcuni ammorsamenti dei maschi murai interni necessitano di rinforzo da realizzarsi mediante cuciture armate con barre di acciaio inox e resine epossidiche. E' necessaria la ricostruzione di una porzione di muratura al piano terra nel vano a confine con l'oratori della Visitazione. il progetto prevede il ripristino delle catene in ferro presenti sull'ala ovest e la realizzazione di cordoli di irrigidimento in acciaio su tutte le murature a livello della copertura. Come descritto in precedenza nella parte centrale del corpo lungo Via Pozzo Nuovo alla metà degli anno 50 sono stati realizzati due solai e due controsoffitti in latero cemento. Dette strutture per differenza di rigidità e peso rispetto agli altri solai potrebbero risultare problematici in fase sismica. Pertanto il progetto prevede la rimozione dei solai e la ricostruzione di nuovi in legno analoghi agli esistenti. I solai in legno esistenti saranno consolidati mediante realizzazione di soletta armata collegata con idonei connettori alla travi principali e alle murature con barre di acciaio. Detto intervento creerà un efficiente ed omogeneo irrigidimento degli orizzontamenti. Le coperture versano in pessimo stato conservativo ; le travi sono miste per tipologia , alcune in cemento altre in ferro ed alcune in legno. Le continue infiltrazioni dovute alla rottura e alla discontinuità del manto in coppi , hanno causato numerose infiltrazioni compromettendo gran parte della grossa , medi e piccola orditura lignea. Il progetto prevede lo smontaggio completo della copertura , la realizzazione di nuova copertura costituita da: grossa e media orditura in travi di legno , tavolato di sottomanto , isolamento in lana di roccia, guaina impermeabilizzante manto di copertura in coppi di recupero, ventaglia in legno e pianelle ,canali di gronda e pluviali in rame.

Interventi di distribuzione interna per nuove esigenze funzionali

Come già descritto il progetto prevede la realizzazione di tre appartamenti al piano primo e la ristrutturazione degli ambienti al piano terra destinati a centro di aggregazione giovanile e sede delle associazioni. Pertanto nell'ambito di recupero dell'edificio si rendono necessari la realizzazione di nuove partizioni interne per la realizzazione di bagni e la riapertura di alcune porte interne già esistenti per garantire una funzionale distribuzione degli spazi. In particolare le nuove pareti divisorie, meglio evidenziate negli allegati elaborati di progetto, saranno realizzate in mattoni forati intonacati su ambo i lati, è prevista la sostituzione dell'angusta scala di collegamento del centro giovani con l'ambiente soprastante. La nuova scala sarà realizzata in nell'ambiente confinate con l'oratorio della Visitazione dove è prevista la necessaria ricostruzione di un muro di controvento rimosso negli anni passati.

Interventi impiantisti tecnologici

Il progetto prevede la realizzazione ex novo di tutti gli impianti al piano primo e l'adeguamento e sostituzione di quelli al piano terra. In particolare gli appartamenti del piano primo saranno dotati di impianti autonomi di riscaldamento a gas metano con generatore a condensazione e pannelli radianti a pavimento. Anche gli impianti elettrico e idrico saranno autonomi e realizzati a regola d'arte. Al piano terra saranno adeguati gli attuali impianti elettrico e idrico. Verrà sostituito l'impianto di riscaldamento a radiatori con un impianto a pannelli radianti a pavimento allacciato alla centrale termica esistente. Infine saranno ispezionate, riparate e sostituite, se necessario, le tubazioni costituenti l'impianto di scarico delle acque nere e meteoriche presenti nel giardino pensile.

Il progetto è composto dai seguenti elaborati:

- **RG** Relazione generale
- **DF** Documentazione fotografica
- **RIF** Relazione impianto fognario
- **RSBA** Relazione superamento barriere architettoniche
- **RCAM** Relazione sui CAM
- **RGM** Relazione sulla gestione dei materiali
- **RDimp** Relazione descrittiva impianti tecnologici
- **RTimp** Relazione tecnica di cui al comma 1 art. 8 del DL. n .192 del 19/08/2005
- **RS** Relazione strutture
- **PM** Piano di Manutenzione
- **CME .edil** Computo metrico estimativo lavori edili
- **EP edil.** Elenco prezzi lavori edili
- **IS.edil** Incidenza sicurezza inclusa lavori edili
- **CME .imp.** Computo metrico impianti elettrici e meccanici
- **EP imp.** Elenco prezzi impianti elettrici e meccanici
- **IS.imp.** Incidenza sicurezza inclusa impianti elettrici e meccanici
- **QTE** Quadro tecnico economico
- **CP** Cronoprogramma
- **PSC** Piano di sicurezza
- **SC** Schema di contratto
- **CSA** Capitolato speciale d'appalto
- **TAV.1 Inquadramento Generale** Vista aerea - Stralcio planimetria catastale foglio 265 n.m. 796 - Stralcio carta tecnica regionale sezione 279080

- D.LGS. 42-2004 art.li 10-11 Beni culturali – Monumentale Storico Artistico Archeologico
D.LGS. 42-2004 art. 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.LGS. 42-2004 art. 45 Prescrizioni di tutela indiretta
- **TAV.2 STATO DI FATTO E DI DEGRADO** – Pianta piano secondo seminterrato, pianta piano primo seminterrato, pianta piano terra, pianta piano terra, pianta copertura.
 - **TAV.3 STATO DI PROGETTO** – Pianta piano secondo seminterrato, pianta piano primo seminterrato, pianta piano terra, pianta piano primo, pianta copertura.
 - **TAV.4 STATO DI FATTO E DI PROGETTO** – Prospetto Ovest, sezione A-A, Prospetto Est, Sezione C-C, Prospetto Nord, Sezione B-B.
 - **TAV.5 STATO DI PROGETTO** Pianta piano terra – Schema impianto fognario
 - **TAV.6 STATO DI PROGETTO** Pianta piano terra e primo – Superamento Barriere Architettoniche Legge 13-89
 - **TAV. D1 STATO DI PROGETTO** – Progetto delle strutture – Interventi su solai di copertura
 - **TAV. D2 STATO DI PROGETTO** – Progetto delle strutture – Interventi su solai e sulle murature
 - **TAV. E** – Progetto impianti elettrici
 - **TAV. M** – Progetto impianti meccanici
- il costo totale dell'opera è di € 1.448.835,08 come da quadro tecnico economico di seguito riportato:

QUADRO TECNICO ECONOMICO

Importo lavori edili	836.045,67
comprendivo di € 15.954,26 degli oneri della sicurezza	
Importo lavori impianti elettrici	47.270,12
comprendivo di € 987,66 degli oneri della sicurezza	
Importo lavori impianti meccanici	90.019,19
comprendivo di € 2.029,02 degli oneri della sicurezza	
 Importo a base di gara	 954.364,04
al netto degli oneri della sicurezza	
Costo della sicurezza inclusa nei prezzi	18.970,94
Importo totale di progetto	973.334,98
 SOMME A DISPOSIZIONE	
Iva (10,000 %)	97.333,50
Incentivo art.113 D.lgs 50/2016 (2,000 %)	19.466,70
Polizza assicurativa dipendente incaricato della progettazione (art.270 DPR 207/10)	3.000,00
allaccio utenze	8.000,00
progettazione impianti termici, ape, diagnosi energetica iva e CI compreso	25.645,50
Progettazione coordinamento sicurezza in fase di esecuzione iva e CI	10.000,00

compreso	
Accantonamento	16.720,91
pubblicazione gara	3.000,00
Imprevisti e lavori di difficile contabilizzazione	97.333,50
Spese tecniche per accatastamento IVA e CI compresi	5.000,00
Trasloco e smaltimento arredi interni	20.000,00
Fornitura e posa di corpi illuminanti	30.000,00
Fornitura arredi	60.000,00
Quota per lavori su parti condominiali	80.000,00
Totale somme a disposizione	475.500,11

Totale somma impegnata €1.448.835,08

Vista:

- l'avvenuta verifica e validazione del progetto Esecutivo di cui trattasi, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 e degli artt. 52 e 53 del DPR 207/2010, come da Verifica del progetto esecutivo e conseguentemente "Verbale di Validazione" del progetto esecutivo, conservati agli atti dell'ufficio, del 18.05.2023 id 811443;

RITENUTO

- di dover approvare il progetto *definitivo ed esecutivo di restauro e risanamento conservativo di palazzo dei Rubeis, finalizzato alla realizzazione di appartamenti da destinarsi ad housing sociale, centro di aggregazione giovanile e spazio per associazioni culturali Via Pozzo Nuovo 21, Urbino (PU)*

VISTI ALTRESÌ

- il decreto del Sindaco n.16 del 30.12.2022 con il quale è stato nominato il Dirigente unico Dott. Feduzzi Marco per il periodo 01.01.2023 – 30.06.2023;
- la determinazione del Dirigente unico n.1 del 02.01.2023 con la quale l'Arch. Mandolini Mara è stata individuata Posizione Organizzativa del Settore Manutenzione Patrimonio Progettazione OO.PP. attribuendo alla medesima apposita delega fino al 30.06.2023;
- il D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- il D.Lgs. 50/2016 "Codice dei Contratti Pubblici"

CUP B35F21000560001

DELIBERA

1. di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare il progetto *definitivo ed esecutivo di restauro e risanamento conservativo di palazzo dei Rubeis, finalizzato alla realizzazione di appartamenti da destinarsi ad housing sociale, centro di aggregazione giovanile e spazio per associazioni culturali Via Pozzo Nuovo 21, Urbino (PU)* per il costo totale di € 1.448.835,08 IVA compresa costituito dagli elaborati indicati in premessa e depositati agli atti del Settore Manutenzione Patrimonio –

Progettazione OO.PP;

3. di autorizzare l'arch. Mara Mandolini a procedere all'affidamento dei lavori come previsto dal D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii., anche per stralci funzionali;
4. di dare atto che l'importo di € 1.448.835,08 (IVA di legge compresa), come risultante dal quadro economico in premessa riportato, sarà finanziato per € 1.448.835,08 nell'ambito del (PNRR) - MISSIONE 5 COMPONENTE 2 INVESTIMENTO/SUBINVESTIMENTO 2.1 "RIGENERAZIONE URBANA" PROGETTO "RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE AREE/EDIFICI CENTRO STORICO DI URBINO, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE AREE/EDIFICI CENTRO STORICO DI URBINO" (M5C2I2.1);
5. di nominare Responsabile del Procedimento l'arch. Mara Mandolini responsabile P.O. del Settore Manutenzione Patrimonio - Progettazione OO. PP. per le attività finalizzate alla richiesta dei finanziamenti;
6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000."

PRESO ATTO che la proposta di deliberazione è corredata del/i seguente/i parere/i richiesto/i ed espresso/i ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267:

In ordine alla REGOLARITA' TECNICA:

Responsabile del Settore MANUTENZIONE PATRIMONIO - PROGETTAZIONE
OO.PP., MANDOLINI MARA,
in data 26-05-2023, Favorevole

In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE:

Responsabile del Servizio Finanziario VALENTINI ORNELLA,
in data 26-05-2023, Favorevole

Con votazione effettuata per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

GAMBINI MAURIZIO	Favorevole
VETRI MARIANNA	Favorevole
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole
CIOPI ROBERTO	Favorevole
MAFFEI GIUSEPPINA	Favorevole
FEDELI FRANCESCA	Favorevole

totale voti favorevoli n. 6
totale voti contrari n. 0
totale astenuti n. 0

DELIBERA

DI APPROVARE la su indicata proposta di deliberazione.

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere tempestivamente agli adempimenti successivi, a seguito di separata votazione effettuata per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

GAMBINI MAURIZIO	Favorevole
VETRI MARIANNA	Favorevole
FOSCHI ELISABETTA	Favorevole
CIOPPI ROBERTO	Favorevole
MAFFEI GIUSEPPINA	Favorevole
FEDELI FRANCESCA	Favorevole

totale voti favorevoli n. 6
totale voti contrari n. 0
totale astenuti n. 0

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Del che si è redatto il presente verbale così approvato e sottoscritto:

Il Presidente
GAMBINI MAURIZIO

Il Segretario
CANCELLIERI MICHELE

Della su estesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio informatico del Comune per quindici giorni consecutivi ai sensi del combinato disposto dell'art. 124 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 32 comma 1 della L. 18.06.2009 n. 69.

Urbino,

IL SEGRETARIO

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, trascorsi dieci giorni dall'ultimo di pubblicazione, ai sensi dell'art.134 comma 3 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267.

Urbino,

IL SEGRETARIO