



CITTA' DI SAN DANIELE DEL FRIULI

Provincia di Udine

Via Garibaldi 23 - 33038 San Daniele del Friuli

p.i. 00453800302

Area Tecnica e Tecnico Manutentiva – Servizio Lavori Pubblici

Tel. 0432/946538 - Fax 0432/946534 e-mail: llpp@comune.sandanieledelfriuli.ud.it

www.comune.sandanieledelfriuli.ud.it

San Daniele del Friuli, li 9 maggio 2013

Spett.le Sindaco
Dott. Paolo Menis
SEDE

OGGETTO: Lavori di ristrutturazione del Teatro Teobaldo Ciconi 1° Lotto – Considerazioni generali

L'intervento finalizzato all'acquisto ed alla ristrutturazione del teatro Teobaldo Ciconi prende spunto da una originaria misura contributiva concessa dalla regione FVG nel corso del 2007 per l'acquisto dell'immobile. Considerato il lungo tempo trascorso pare fondamentale riassumere le fasi amministrative che hanno caratterizzato l'appalto sino ad oggi anche al fine di intraprendere, con il supporto di ogni elemento conoscitivo, la scelta più opportuna per consentire lo sviluppo della progettazione dei lavori secondo un'impostazione che tenga presumibilmente conto:

- delle risorse finanziarie disponibili;
- del profilo e livello culturale e tecnico da conferire alla struttura;
- dei limiti di spesa attualmente imposti dal patto di stabilità;
- delle possibili risorse finanziarie intercettabili a livello regionale, statale ed europeo per completare la ristrutturazione funzionale dell'immobile atteso che attualmente le risorse disponibili consentono di finanziarne solo un primo lotto attuativo.

Di seguito le fasi saliente dell'appalto suddivise per argomenti:

1) IL FINANZIAMENTO DELL'APPALTO

CONTRIBUZIONI DIRETTE

- 5 novembre 2007 - con nota della Direzione Centrale dell'Istruzione, Cultura, Sport e Pace della Regione Friuli Venezia Giulia prot. n. 25189/IST/3AC/Ed/3 viene comunicata l'assegnazione di un contributo annuo decennale costante di Euro 81.000,00 per l'acquisizione del Teatro Teobaldo Ciconi, su una spesa ammessa di Euro 900.000,00;

- 31 luglio 2008 - con nota prot. n. 19577/IST/3AC viene comunicata l'assegnazione di un ulteriore contributo decennale costante per l'acquisto del Teatro Teobaldo Ciconi pari ad Euro 27.000,00 annui costanti su una spesa ammessa di Euro 300.000,00;

- 31 luglio 2008 - con delibera giunta n. 1479 viene concesso un ulteriore contributo decennale annuo costante per la ristrutturazione del Teatro Teobaldo Ciconi pari ad Euro 36.000,00 annui costanti, sulla spesa ammessa di Euro 400.000,00;

- 2 dicembre 2009 - con nota prot. n. 40962/IST/3AC viene comunicata l'assegnazione di un ulteriore contributo straordinario decennale annuo di Euro 89.900,00 per la ristrutturazione del teatro sulla spesa ammessa di Euro 999.900,00 (arrotondati a Euro 1.000.000,00);

ALTRE CONTRIBUZIONI (devoluzione contributo ex Terenzio)

- 26 novembre 2009 - Con decreto del direttore sostituto del Servizio disciplina tecnica edilizia e strutture a servizio della residenza n. ALP.4/2760/UD/EV/878 del 26 novembre 2009 veniva devoluto il contributo originariamente assegnato per "Acquisto e la ristrutturazione statica e funzionale di palazzo Ronchi Terenzio" per la "Ristrutturazione e adeguamento del teatro Teobaldo Ciconi" per una spesa ammessa pari ad Euro 1.753.373,47;

- 23 ottobre 2012 - con decreto della Direzione Regionale delle Infrastrutture n. PMT/SEDIL/UD/4863/EV-878 veniva confermato il suddetto contributo per la realizzazione di un insieme diversificato di interventi di ristrutturazione e manutenzione di stabili comunali quali:

- 1) - l'adeguamento sismico dell'asilo di via Sottomonte,
- 2) - la formazione di un auditorium presso l'atro delle scuole secondarie di primo grado del capoluogo;
- 3) - la manutenzione straordinaria delle scuole secondarie di primo grado;
- 4) - l'adeguamento delle scuole primarie del capoluogo;
- 5) - il riatto della palestra Ex Ipsia;
- 6) - la manutenzione straordinaria delle scuole dell'infanzia del capoluogo,

per un importo di Euro 1.353.373,47 mentre una quota residua di Euro 400.000,00 veniva mantenuta per la ristrutturazione del teatro Teobaldo Ciconi.

Con ciò, considerato che le prime due misure contributive rispettivamente pari a decennali annui Euro 81.000,00 ed Euro 27.000,00 si è provveduto all'acquisto dell'immobile verso un corrispettivo pari ad Euro 980.000,00 + IVA ed al pagamento delle spese di rogito, le attuali disponibilità economiche finalizzate al finanziamento di un primo lotto di interventi di ristrutturazione del teatro Ciconi sono ad oggi le seguenti:

Finanziamento	Importo	Contribuzioni	Ente Finanziatore
Mutuo CDP	€ 400.000,00	contributo decennale annuo costante pari ad Euro 36.000,00	Direzione Centrale Istruzione
Mutuo CDP	€ 1.000.000,00	contributo decennale annuo costante pari ad Euro 89.900,00	Direzione Centrale Istruzione
Mutuo CDP	€ 400.000,00	contributo straordinario decennale annuo pari ad Euro 220.000,00	Direzione Centrale Infrastrutture

Per l'accensione dei mutui corrispondenti a tali finanziamenti sarà necessario compiegare ed approvare il progetto definitivo del primo lotto dei lavori previa acquisizione di tutti i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta da acquisirsi a cura degli enti sovraordinati a ciò preposti (ASL, VV.FF., Soprintendenza, etc).

2) TEMPISTICA CONTRIBUTIVA

- 2 agosto 2010 - con decreto n. 2778/cult della Direzione Centrale Istruzione venne fissata la seguente tempistica connessa ai primi due contributi:

Accensione Mutuo	Inizio lavori	Ultimazione lavori
21 novembre 2011	31 ottobre 2012	31 ottobre 2013

- 23 febbraio 2012 - con delibera della giunta comunale n. 21 vennero ridefiniti i termini procedurali delle prime due misure contributive nel modo appresso indicato:

Accensione Mutuo	Inizio lavori	Ultimazione lavori
30 novembre 2012	24 mesi dall'approvazione del definitivo	36 mesi dall'approvazione del definitivo

- 23 ottobre 2012 - con decreto della Direzione Regionale delle Infrastrutture n. PMT/SEDIL/UD/4863/EV-878 venne fissata la data del 23 aprile 2013 quale termine per l'approvazione e trasmissione del progetto definitivo dei lavori, in riferimento alla terza misura contributiva;

- 24 ottobre 2012 - con delibera della giunta comunale n. 128 vennero ridefiniti i termini procedurali delle prime due misure contributive nel modo appresso indicato:

Accensione Mutuo	Inizio lavori	Ultimazione lavori
30 novembre 2013	24 mesi dall'approvazione del definitivo	36 mesi dall'approvazione del definitivo

Ciò detto si rileva l'urgenza di ridefinire complessivamente i termini procedurali fissati dagli enti contribuenti atteso che i termini di cui alla 3^a misura contributiva sono attualmente scaduti lo scorso 23 aprile 2013. Giova sottolineare come:

1) l'art. 68 comma 2 della Legge Regionale 31 maggio 2002 n. 14 prevede la possibilità di proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori e delle espropriazioni da parte dell'organo cui compete emettere la dichiarazione di pubblica utilità, per motivate circostanze, qualora siano previste procedure espropriative, come nel caso in esame;

2) a termini dell'art. 21 comma 1 lettera a) del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 la dichiarazione di pubblica utilità si intende disposta con l'approvazione del progetto definitivo dei lavori;

pertanto con specifica delibera di giunta dovranno individuarsi tali nuovi termini da trasmettersi poi ai due enti regionali preposti alla gestione dei contributi. Tale tempistica dovrà tener conto di molteplici fattori (patto di stabilità, verifiche sismiche etc.) e visto il tempo trascorso sarebbe auspicabile che la consegna dell'atto avvenga in occasione di specifico incontro da concordarsi con i funzionari della regione al fine di chiarire nell'occasione ogni aspetto circa la fattibilità amministrativa dell'iter temporale proposto.

3) L'ITER PROGETTUALE

IL PROGETTO PERUT

- 28 gennaio 2008 - viene conferito con determinazione n. 75 al p.i. Barbiero Lucio di Tavagnacco l'incarico per la redazione della perizia di stima giurata volta a determinare il valore di mercato del teatro;
- 10 marzo 2008 - nel contesto di specifica procedura negoziata prevista dall'allora vigente art. 62 comma 1 del DPR 554/99 venne individuato con determinazione n. 165 l'arch. Ugo Perut di Pordenone, nella qualità di capogruppo di un raggruppamento temporaneo di professionisti, per lo svolgimento del servizio di progettazione preliminare generale dei lavori di ristrutturazione del teatro. L'ing. Carniello Giuseppe assumeva in qualità di mandante il ruolo di progettista s' strutturale;
- 26 novembre 2008 - viene conferito con determinazione n. 712 incarico al geologo Valent Massimo di Tarcento per la compiegazione di una indagine e relazione geologica dell'ambito del teatro a corredo dei lavori strutturali ricompresi nell'attività di progettazione conferita all'arch. Ugo Perut. L'incarico prevedeva che tale relazione venisse compiegata in conformità alle recenti disposizioni in materia sismo statica di cui al DM 14 agosto 2008 - Nuove norme tecniche per le costruzioni;
- 27 novembre 2008 - viene consegnata la relazione geologica al prot. n. 23606;
- 3 dicembre 2008 - viene consegnata al prot. n. 24017 la perizia di stima giurata del teatro redatta dal p.i. Barbiero Lucio da cui emerge un valore di mercato pari ad Euro 1.120.000,00 oltre IVA di legge;
- 4 dicembre 2008 - viene consegnato all'amministrazione comunale il progetto preliminare generale dei lavori di ristrutturazione del teatro Teobaldo Ciconi caratterizzato dal seguente quadro economico finanziario ripartito in lotti:

N.	Oggetto	1° Lotto		2° Lotto		Complessivo	
		Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo
A)	Lavori e forniture:						
A1)	Opere edili (OG1 1° Lotto) (OG2 2° Lotto)	€ 895.000,00		€ 867.200,00		€ 1.762.200,00	
A2)	Impianti meccanici (OG10)	€ 245.000,00		€ 176.000,00		€ 421.000,00	
A3)	Impianti elettrici (OG10)	€ 280.000,00		€ 206.800,00		€ 486.800,00	
A4)	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 40.000,00		€ 40.000,00		€ 80.000,00	
A)	Sommano per lavori	€ 1.460.000,00	€ 1.460.000,00	€ 1.290.000,00	€ 1.290.000,00	€ 2.750.000,00	€ 2.750.000,00
B)	Somme a disposizione dell'amministrazione:						
B1)	IVA al 10%	€ 146.000,00		€ 129.000,00		€ 275.000,00	
B2)	Spese tecniche generali e di collaudo						
B2.1)	Progettazione, direzione, sicurezza						
B2.2)	Collaudi	€ 196.000,00		€ 158.100,00		€ 354.100,00	
B2.3)	Incentivo RUP 0,3% di A)						
B2.4)	Spese pubblicitarie e per commissioni giudicatrici						
B3)	Imprevisti e disponibilità	€ 67.000,00		€ 30.000,00		€ 97.000,00	
B4)	Acquisizione immobile lordo IVA	€ 1.344.000,00		€ 0,00		€ 1.344.000,00	
B5)	Acquisizione aree scala antincendi e occupazioni			€ 42.000,00		€ 42.000,00	
B6)	Spese in economia (fornitura e posa di arredi)						
B6.1)	Fornitura arredi	€ 140.000,00		€ 0,00		€ 140.000,00	
B6.2)	IVA 20% su arredi	€ 28.000,00		€ 0,00		€ 28.000,00	
B)	Sommano a disposizione dell'amministrazione	€ 1.921.000,00	€ 1.921.000,00	€ 359.100,00	€ 359.100,00	€ 2.280.100,00	€ 2.280.100,00
Totale appalto			€ 3.381.000,00		€ 1.649.100,00		€ 5.030.100,00

Il primo lotto, con l'acquisto dell'immobile, era in tale frangente finanziato mediante le seguenti risorse:

N	Finanziamento	Importo	Fonte
1	Mutuo Cassa Depositi e prestiti	€ 900.000,00	Direzione Regionale Istruzione
2	Mutuo Cassa Depositi e prestiti	€ 300.000,00	Direzione Regionale Istruzione
3	Mutuo Cassa Depositi e prestiti	€ 400.000,00	Direzione Regionale Istruzione
4	Mutuo Cassa Depositi e prestiti	€ 1.753.373,47	Direzione Regionale Infrastrutture (Ex Terenzio)
5	Fondi comunali 2008	€ 28.377,56	Fondi Comunali
SOMMANO		€ 3.381.751,03	

- 1 gennaio 2009 - con delibera giuntale n. 1 viene approvato il progetto preliminare generale redatto dall'arch. Ugo Perut e contestualmente si prende atto delle risultanze della perizia di stima relativa al valore di mercato da attribuire all'immobile redatta dal p.i. Barbiero Lucio di Tavagnacco;
- 4 marzo 2010 - con delibera giuntale n. 51 viene disposto di acquistare il teatro Teobaldo Ciconi sito in via Cesare Battisti n. 3 in comune di San Daniele del Friuli (UD) verso il corrispettivo stimato con Perizia di stima pervenuta il 3 dicembre 2008 al prot. n. 24017, redatta, sottoscritta e giurata avanti al cancelliere del tribunale di Udine in data 2 dicembre 2008 dal geom. Lucio Barbiero di Tavagnacco (UD), ammontante ad Euro 1.120.000,00 oltre IVA di legge;
- 7 giugno 2010 - con nota prot. n. 14090 il RUP consegna alla Direzione Provinciale dei Lavori Pubblici richiesta di parere in merito all'obbligo di effettuare una verifica sismo statica generale del teatro e quindi di eseguirne i lavori di adeguamento alle vigenti disposizioni in materia nel contesto dei lavori di ristrutturazione oggetto di progettazione;
- 2 luglio 2010 - con determinazione n. 424 viene conferito incarico alla ditta 4Emme Service s.p.a. di eseguire alcune prove sperimentali sulle strutture dell'immobile per finalità connesse ad una valutazione sul livello di sicurezza sismo statica dell'edificio. Tali prove vennero eseguite secondo le indicazioni date dall'ing. Carniello Giuseppe, strutturista dell'arch. Perut Ugo;
- 15 luglio 2010 - la Direzione Provinciale dei Lavori Pubblici con nota prot. n. 44389 ha risposto al quesito argomentando in ordine alla non obbligatorietà circa l'effettuazione della verifica sismo statica dell'immobile tuttavia consigliandone l'effettuazione e la conseguente attuazione dei dovuti interventi di adeguamento sismico alle nuove disposizioni di cui al DM 2008 vista la peculiarità strategica dell'immobile. Già in occasione dell'incontro del 7 giugno 2010 un funzionario della Direzione Provinciale dei lavori Pubblici aveva avanzato tali argomentazioni per le vie brevi;
- 19 luglio 2010 - vengono inviate al prot. n. 17528 le prove sperimentali eseguite sull'immobile dalla ditta 4Emme Service s.p.a.;
- 29 luglio 2010 - con delibera giuntale n. 128 viene disposto, quale atto di indirizzo, di: *"acquistare il teatro Teobaldo Ciconi sito in via Cesare Battisti n. 3 in comune di San Daniele del Friuli (UD) verso il corrispettivo, recentemente concordato con la proprietà, di Euro 1.000.000,00 oltre IVA di legge ... modificare l'attuale progetto preliminare dei lavori individuando le forniture e lavorazioni minime necessarie a garantire l'agibilità della struttura teatrale e nel contempo prendere atto che sono in corso alcune verifiche sismo/statiche generali sulle condizioni strutturali dell'immobile, realizzate secondo le vigenti disposizioni legislative regolanti la materia, da cui potranno trarsi specifiche conclusioni in merito alla necessità o meno di effettuare specifici interventi di natura strutturale presso l'immobile"* ed altresì: *"di destinare il contributo assegnato dalla Direzione Centrale dell'Ambiente e dei Lavori Pubblici, per una spesa di Euro 1.353.373,47, assegnato con art. 4 commi 91, 92, 93, 94 della L.R. 1/2005 come rettificato con l'art. 3 comma 9 della legge Regionale 14 agosto 2008 n. 9 per interventi su immobili comunali"*;
- 5 agosto 2010 - con determinazione n. 487 vengono conferiti i seguenti incarichi professionali:
 - 1) all'arch. Ugo Perut incarico per la revisione del progetto preliminare generale sulla scorta dell'atto di indirizzo disposto con delibera giuntale n. 129/2010; per la predisposizione delle pratiche finalizzate alla richiesta di parere di conformità al comando provinciale dei Vigili del Fuoco e per la predisposizione delle pratiche finalizzate all'acquisizione di un parere preventivo da parte della sovrintendenza;
 - 2) all'ing. Carniello Giuseppe di Pordenone l'incarico relativo all'effettuazione delle verifiche sismiche del teatro Teobaldo Ciconi ed all'individuazione a livello preliminare degli interventi strutturali da effettuarsi per l'adeguamento dell'immobile;
- 15 ottobre 2010 - viene consegnato il nuovo progetto preliminare generale redatto dall'arch. Ugo Perut caratterizzato dal seguente nuovo quadro economico generale:

N.	Oggetto	1° Lotto		2° Lotto		Complessivo	
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A)	Lavori e forniture:						
A1)	Opere edili (OG1 1° Lotto) (OG2 2° Lotto)	972.953,65		253.481,52		1.226.435,17	
A2)	Impianti meccanici (OG10)	185.850,00				185.850,00	
A3)	Impianti elettrici (OG10)	273.820,00				273.820,00	
A4)	Di cui non soggetti a ribasso		15.000,00		8.000,00		23.000,00
A)	Sommano per lavori	1.432.623,65	1.432.623,65	253.481,52	253.481,52	1.686.105,17	1.686.105,17
B)	Somme a disposizione:						
B1)	IVA al 10%	143.262,37		25.348,15		168.610,52	
B2)	Spese tecniche generali e di collaudo	192.000,00		45.000,00		237.000,00	

B3)	Imprevisti e disponibilità	12.113,98		8.170,33		20.284,31	
B4)	Acquisizione immobile lordo IVA	1.200.000,00				1.200.000,00	
B5)	Acquisizione e occupazioni	20.000,00				20.000,00	
B6)	Fornitura arredi lordo IVA			168.000,00		168.000,00	
B)	Sommano a disposizione	1.567.376,35	1.567.376,35	246.518,48	246.518,48	1.813.894,83	1.813.894,83
	TOTALE		3.000.000,00		500.000,00		3.500.000,00

Il finanziamento del primo lotto dei lavori verrà sostenuto mediante le seguenti risorse:

N	Finanziamento	Importo	Fonte
1	Mutuo Cassa Depositi e prestiti (Acquisto)	€ 900.000,00	Direzione Regionale Istruzione
2	Mutuo Cassa Depositi e prestiti (Acquisto)	€ 300.000,00	Direzione Regionale Istruzione
3	Mutuo Cassa Depositi e prestiti (Lavori)	€ 400.000,00	Direzione Regionale Istruzione
4	Mutuo Cassa Depositi e prestiti (Lavori)	€ 1.000.000,00	Direzione Regionale Istruzione
5	Mutuo Cassa Depositi e prestiti (Lavori)	€ 400.000,00	Direzione Regionale Infrastrutture (Ex Terenzio)
	SOMMANO	€ 3.000.000,00	

- 18 ottobre 2010 - vengono consegnati gli esiti delle verifiche sismiche effettuate dall'ing. Carniello Giuseppe - Nelle conclusioni si legge che:

- 1) la struttura non risulta adeguata alle disposizioni legislative vigenti;
- 2) occorrerà eseguire ulteriori prove di resistenza delle murature con indagini distruttive oltre che una verifica del solaio di copertura della sala durante lo svolgimento della successiva progettazione definitiva;
- 3) si indicano gli interventi di adeguamento necessari (rivestimento murature con rete e betoncino, rinforzo dei pilastri in c.a., esecuzione di telai in c.a.);

- 21 ottobre 2010 - con delibera giunta n. 166 viene approvato il nuovo progetto preliminare generale dei lavori;

- 29 ottobre 2010 - viene sottoscritto il contratto di compravendita dell'immobile che la proprietà vende verso un corrispettivo di Euro 980.000,00 oltre IVA di legge;

- 1 aprile 2011 - la sovrintendenza rilascia l'autorizzazione preliminare di prot. n. 2018 sul nuovo progetto preliminare dei lavori redatto dall'arch. Ugo Perut con la prescrizione di realizzare la copertura della torre scenica mediante tetto a padiglione e manto di copertura in coppi (tegole curve) di recupero;

- 10 maggio 2011 - perviene il parere di conformità favorevole prot. n. 6841 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Udine sul progetto di prevenzione incendi redatto dall'arch. Ugo Perut;

Si osserva come il nuovo progetto preliminare generale dei lavori del 2010 indichi nella Relazione Tecnico Illustrativa tra gli interventi da effettuare (tra l'altro in conformità al secondo incarico conferito) anche l'adeguamento dell'immobile alle disposizioni di cui al DM 14/01/2008 tuttavia a livello di Computo metrico estimativo riporti un importo complessivo di spesa finalizzato a tali interventi di soli Euro 322.000,00 + IVA. Il primo progetto preliminare del 2008 concepito senza specifici interventi di adeguamento sismico ma solo di consolidamento indicava a computo metrico estimativo un importo per interventi strutturali dello stesso ordine di grandezza pari ad Euro 313.000,00 + IVA.

Eppure l'ing. Carniello Giuseppe, collaboratore strutturista dell'arch. Perut Ugo, su richiesta dell'amministrazione comunale aveva inviato nel maggio 2010 una breve relazione preliminare sulla verifica delle strutture del teatro ove indicava dei costi di adeguamento di circa 1.000.000,00 di Euro + IVA e suggeriva di valutare l'opzione relativa alla demolizione con ricostruzione dell'immobile il cui costo realizzativo potrebbe essere dello stesso ordine di grandezza, considerato anche che gli impianti e le finiture esistenti, a suo dire, non erano più idonee e quindi recuperabili.

Successivamente con nota del 22 luglio 2010 lo stesso ingegnere comunicava tra l'altro che il costo del consolidamento delle sole murature esistenti del teatro poteva aggirarsi attorno ad Euro 258.000,00 + IVA.

Ciò significa che nella compiegazione del nuovo progetto preliminare si sia seguito l'atto di indirizzo disposto dalla giunta con delibera n. 129/2010 anche se per un insieme diversificato di aspetti tale indirizzo risultava e risulterà impraticabile, soprattutto oggi che si conosce meglio la situazione strutturale ed impiantistica del teatro. Vero è che fino alla data di acquisizione dell'immobile avvenuta il 29 ottobre del 2010 non era possibile eseguire le indagini conoscitive, di natura invasiva, circa lo stato delle strutture e degli impianti dell'immobile, che venne svolta, come vedremo, solo nel dicembre 2012/gennaio 2013. Giova tuttavia segnalare come dalla data di individuazione del professionista incaricato per la progettazione definitiva ed esecutiva del primo lotto dei lavori di adeguamento del teatro sino al novembre 2012 le

tematiche trattate nel confronto tra politica e professionista hanno riguardato per lo più, come avremo modo di dire, ipotetiche proiezioni di sviluppo progettuale del teatro secondo profili tecnico/prestazionali di alto livello rispetto a quelli tra l'altro ipotizzati dal medesimo esecutivo nella stesura del secondo progetto preliminare generale del 2010, rispetto cui si era invece ipotizzata una ipotesi minimalista di intervento.

L'INCARICO PENNATI

- 30 giugno 2011 - ottenuti i pareri di sovrintendenza e VV.FF. viene indetta con determinazione n. 406 la gara nazionale d'appalto mediante licitazione privata per l'individuazione del professionista cui conferire la progettazione definitiva, esecutiva, direzione ed adempimenti della sicurezza del 1° lotto dei lavori di ristrutturazione del teatro Ciconi;

- 24 novembre 2011 - con determinazione n. 722 viene aggiudicato il servizio per la progettazione definitiva, esecutiva, direzione ed adempimenti della sicurezza del 1° lotto dei lavori di ristrutturazione del teatro Ciconi all'arch. Luigia Pennati di Milano verso i seguenti corrispettivi:

N	Prestazione	Imponibile	Cassa al 4%	IVA al 21%	Totale
1	Progettazione definitiva	€ 37.918,37	€ 1.516,73	€ 8.281,37	€ 47.716,48
2	Progettazione esecutiva + CSP	€ 56.613,61	€ 2.264,54	€ 12.364,41	€ 71.242,57
3	Direzione dei lavori + CSE	€ 78.997,91	€ 3.159,92	€ 17.253,14	€ 99.410,97
SOMMANO		€ 173.529,89	€ 6.941,20	€ 37.898,93	€ 218.370,01

ed impegnato il corrispettivo del professionista inerente la progettazione definitiva a valere su fondi comunali;

- 16 dicembre 2011 - si tiene un incontro presso la sede comunale con l'arch. Luigia Pennati ed in tale contesto matura la volontà politica di:

1) eseguire un rilievo tridimensionale del teatro con tecnologia laser 3D per supportare adeguatamente lo sviluppo della progettazione definitiva ed esecutiva;

2) richiedere al Ministero per i Beni e le Attività Culturali un verifica circa l'interesse culturale rivestito dall'immobile.

Tale seconda circostanza era conseguenza della volontà rappresentata in occasione dell'incontro di percorrere una strada alternativa rispetto al recupero dell'immobile consistente nella demolizione con ricostruzione dei corpi di fabbrica posteriori del teatro (platea e torre scenica) limitando il recupero solo al corpo fronte strada;

- 16 gennaio 2012 - con determinazione n. 33 viene conferito al prof. Russo Paolo del Dipartimento di Ingegneria dell'Università di Ferrara l'incarico per la redazione di un rilievo altimetrico del teatro mediante tecnologia laser tridimensionale;

- 15 febbraio 2012 - il RUP trasmette all'esecutivo considerazioni attinenti:

1) aggiornamento in ordine ai rilievi piano altimetrici condotti dall'ing. Russo di Ferrara;

2) considerazioni in ordine ai rilievi invasivi da eseguirsi per individuare le strutture dell'immobile;

3) considerazioni in merito alle conseguenze e difficoltà procedurali nel caso si adottasse la soluzione di demolire e ricostruire l'immobile e conseguente congelamento dell'iter progettuale fino ad avvenuto ottenimento dell'esito della verifica di interesse culturale a cura della soprintendenza;

- 5 marzo 2012 - L'architetto Pennati Luisella compie un insieme di relazioni commissionategli dagli organi politici aventi ad oggetto rispettivamente:

1) Analisi di raffronto tra

- Progetto preliminare posto a base di gara e:

- Progetto definitivo da svilupparsi secondo l'impostazione del progetto preliminare nell'ottica tuttavia di adeguare sismicamente l'immobile, migliorare l'assetto architettonico del teatro su un più alto profilo culturale e d'uso, rifare integralmente l'impiantistica elettrica, meccanica e speciale;

- Progetto definitivo concepito nell'ottica di demolire e ricostruire i volumi torre scenica e platea dell'immobile e dare al teatro un più alto profilo culturale e d'uso.

Sotto il profilo economico sulle due proposte vengono rappresentate le seguenti proiezioni (che vengono rimaneggiate al fine di consentire un paragone tra entità economiche equipollenti) di costo riferibili ai soli lavori, cui devono essere aggiunte le spese tecniche generali e di collaudo, l'IVA sui lavori, le spese per allacciamenti, gli imprevisti, le spese per gli arredi, le spese per la scenotecnica, le spese per impianti speciali:

Progetto preliminare Perut Euro 1.686.000,00	Progetto definitivo.Perut migliorato Euro 3.841.000,00	Progetto definitivo Pennati (demolizione e ricostruzione) Euro 4.868.000,00
---	---	--

Si sottolinea come l'importo finanziario necessario ad adeguare l'immobile venga ipotizzato in Euro 960.000,00 + IVA non lontano da quello ipotizzato dall'ing. Carniello nella relazione del maggio 2010.

L'arch. Pennati ipotizza le altre spese d'appalto nel modo seguente:

- imprevisti Euro 500.000,00/600.000,00; - impianti elettrici speciali Euro 549.000,00; - arredi Euro 456.000,00; - scenotecnica Euro 630.000,00, pertanto, tenuto conto di tali spese che supponiamo già comprensive di IVA, dell'IVA al 10% sui lavori ed una quota per spese tecniche generali e di collaudo del 15% sui lavori le due ipotesi dovrebbero complessivamente attestarsi sui seguenti importi:

Progetto definitivo Perut sviluppato Euro 7.080.000,00	Progetto definitivo Pennati (demolizione e ricostruzione) Euro 8.380.000,00
---	--

che pare corretto confrontare in questo frangente con l'importo di Euro 1.800.000,00 attualmente disponibile per la ristrutturazione dell'immobile.

2) Raffronto computazionale tra costi dell'esistente progetto preliminare e costi per lo sviluppo di tale progetto in fase definitiva;

3) Stima computazionale dei lavori nel caso di demolizione con ricostruzione dell'immobile.

- 28 marzo 2012 - il sindaco, su istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale del Comune, chiede la verifica dell'interesse culturale dell'immobile alla sovrintendenza;

- 14 maggio 2012 - il RUP invia nota prot. n. 9219 alla giunta e al consigliere delegato al teatro in cui si propone, alla luce dei termini imposti dall'ente finanziatore per l'approvazione del progetto definitivo, di proseguire nell'iter progettuale adottando la scelta di ristrutturare l'immobile esistente e di realizzare, con i fondi disponibili, l'adeguamento strutturale dell'immobile ed interventi residuali prodromici a quelli che dovranno essere realizzati in successivi lotti attuativi;

- 14 settembre 2012 - Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali si esprime con nota pervenuta il 20 settembre 2012 in merito all'interesse dell'edificio e stabilisce l'esistenza un interesse culturale sull'intero immobile tuttavia secondo livelli tali da non poter esserne prevista la demolizione con ricostruzione ma il recupero conservativo solo in riferimento al blocco antistante via Cesare Battisti, ove sono collocati il foyer, l'ingresso, la sala proiezioni, le scale ed alcune sale. Viene posto unò specifico limite volumetrico del futuro edificio che dovrà mantenersi entro i limiti di quello attuale con che non viene esclusa la possibilità di realizzare un teatro di dimensioni volumetriche inferiori a quello esistente. Si sottolinea nel contempo che le argomentazioni complessivamente espresse dalla sovrintendenza risultano a mio modo di vedere soggette a interpretazioni semantiche non necessariamente univoche pertanto la fattibilità di una ipotetica demolizione con ricostruzione di alcuni volumi dovrebbe essere comunque chiarita in specifico incontro con l'ente preposto alla gestione dei vincoli culturali;

- 11 ottobre 2012 - Si tiene una riunione presso la sede comunale, alla luce dell'avvenuto rilascio dell'interesse culturale sull'immobile, alla presenza di sindaco, vicesindaco, assessori ad Urbanistica, Lavori Pubblici, Cultura, progettista, strutturista, consulente architettonico e TPO Lavori Pubblici ove si discute le scelte progettuali da intraprendere comprese quelle proposte dall'arch. Pennati Luisella, i relativi costi di intervento e le criticità. Viene nel contempo definita una tempistica procedimentale finalizzata a consentire il riavvio dell'iter finalizzato alla realizzazione del 1° lotto degli interventi di ristrutturazione dell'immobile così concepita:

1) atto di indirizzo sulla scelta di progettazione da portare avanti e proroga termini procedurali per contributo - entro l'ottobre 2012;

2) stanziamento fondi per nuova progettazione preliminare generale - entro novembre 2012

2) incarico all'arch. Pennati per la progettazione preliminare generale nuova dei lavori suddivisa per lotti sempre che il corrispettivo si mantenga al disotto di netti 40.000,00 Euro altrimenti non potrà disporsi l'affidamento diretto ma occorrerà fare una nuova gara -entro dicembre 2012 sempre se verranno stanziate le risorse;

3) tempi sviluppo e consegna della nuova progettazione preliminare generale per lotti entro marzo 2013 con approvazione entro marzo 2013

5) sviluppo e consegna progettazione definitiva 1° lotto finanziato entro giugno 2013;

6) acquisizione autorizzazioni soprintendenza entro ottobre 2013;

7) approvazione progetto definitivo ed accensione mutuo entro novembre 2013;

8) Inizio lavori entro novembre 2014

9) Fine lavori entro novembre 2016.

tale tempistica dovrà comunque essere affinata e concordata, per alcuni aspetti, con l'arch. Pennati Luisella. Con l'occasione emerse la necessità di introdurre una variante di destinazione urbanistica al teatro che ne specifichi in via peculiare la destinazione ed altresì estenda tale destinazione alle aree contermini che dovranno essere espropriate o asservite;

- 6 novembre 2012 - il RUP invia nota prot. n. 20838 in cui si ribadisce alla giunta ed al consigliere delegato al teatro di voler procedere nella progettazione dei lavori introducendo l'adeguamento statico dell'immobile ovvero di adottare la soluzione da percorrere ritenuta più opportuna secondo la tempistica concordata nell'incontro del 11 ottobre 2012;

- 23 novembre 2012 - il sindaco comunica all'arch. Pennati con nota prot. n. 22063 le seguenti considerazioni:

1) è intenzione dell'amministrazione di proseguire nell'ottica del recupero dell'immobile secondo l'impostazione dell'attuale progetto preliminare redatto dall'arch. Perut;

2) si suggerisce di pianificare un insieme di sondaggi finalizzati ad acquisire le caratteristiche delle strutture portanti dell'immobile sulla cui base sviluppare la progettazione dell'immobile ed a tale scopo si propone un incontro da tenersi in San Daniele del Friuli;

3) accertata la fattibilità tecnica del recupero (recuperabilità strutturale) si propongono delle ipotesi di intervento.

- 29 novembre 2012 - subentra nella guida dell'ente il commissario straordinario dott. Damele Daniele;

- dicembre/gennaio 2013 - in assenza di specifici stanziamenti economici hanno inizio le indagini invasive finalizzate alla individuazione delle strutture portanti del teatro a cura del RUP e con il supporto di alcuni operai comunali. Lo scopo è quello di ricostruire la geometria degli elementi strutturali e di individuarne le dimensioni oltre che la costituzione (murature portanti, solai, pilastri, travi etc.) e di restituirne gli esiti su supporto grafico. Per eseguire tale ricerca si dovrà procedere ad operare scavi, scarifiche, rimozione di contro pareti, contro soffitti. Sulla scorta di tali analisi si procederà poi al conferimento a ditta esterna specializzata delle indagini scientifiche finalizzate a rilevare la resistenza dei materiali (calcestruzzo, murature, ferri d'armatura etc.);

- 21 gennaio 2013 - con determinazione n. 42 viene conferito incarico alla ditta 4Emme Service s.r.l. di eseguire un insieme di sondaggi tecnologici sulle strutture del teatro Ciconi finalizzate ad acquisire le caratteristiche di resistenza dei singoli elementi portanti (ferri d'armatura, murature in pietrame, solai e travi in c.a. etc.). L'incarico si è limitato ad un primo giro di indagini, rispetto a quelle preventivate, stante la limitatezza delle risorse finanziarie reperite a bilancio per finanziare tale attività. Si spera possano essere ritenute soddisfacenti ed esaustive per la successiva analisi strutturale dell'immobile da svolgersi a cura dello strutturista. E' proprio in esito a tali analisi e verifiche che potrà aversi un riscontro chiaro in ordine alla recuperabilità strutturale dell'immobile ed ai costi da sostenersi per i lavori di adeguamento sismico.

- 4 marzo 2013 - si tiene un incontro presso la sede comunale tra il commissario straordinario, l'arch. Pennati, l'ing. Martini (strutturista della Pennati) ed il RUP. Nell'occasione si sono affrontate le seguenti tematiche:

1) completate le operazioni di indagine finalizzate ad individuare le caratteristiche di resistenza attribuibili agli elementi strutturali dovrà eseguirsi la verifica sismica dell'immobile a cura dello strutturista. Il costo di tale attività è stato quantificato per le vie brevi nell'ordine dei 20/25 mila Euro. L'esito di tali analisi potrebbe anche essere negativo o determinare dei costi per l'adeguamento strutturale particolarmente elevati;

2) l'arch. Pennati ha chiesto di essere pagata per le attività finalizzate alla compiegazione delle relazioni documentali e computazionale del 5 marzo 2012 svolte per conto degli amministratori;

- 18 aprile 2013 - vengono trasmessi al prot. n. 7799 gli esiti delle analisi sulle strutture eseguite dalla 4Emme Service s.p.a.;

4) CONCLUSIONI TECNICHE

Le indagini condotte sul teatro non solo hanno posto in rilievo che gli elementi strutturali del teatro non sono adeguati alle vigenti disposizioni in materia sismica e statica ma che le condizioni complessive delle strutture sono pessime. In via molto sintetica si elencano le principali criticità riscontrate:

- assenza di fondazioni. Le murature poggiano direttamente sul terreno con la sola interposizione di uno strato di 20/25 cm di calcestruzzo non armato dello stesso spessore delle murature alla base;

- le murature portanti parte in blocchi di calcestruzzo, parte in pietrame sono in alcuni casi disgregate e munite di scarsa resistenza al taglio;

- i pilastri in calcestruzzo armato hanno pochissimi ferri di armatura e poche staffe di contenimento;

- molti solai in calcestruzzo a piastra presentano spessori dell'ordine di soli 8/10 cm;
- il boccascena è sostenuto da una piattabanda in mattoni pieni che poggia su compagini murarie laterali non sufficientemente robuste;
- il solaio orizzontale in laterocemento collocato sopra le platee è privo di cappa di ripartizione e sembra sottodimensionato;
- mancano cordolature in c.a. atte a collegare gli elementi murari con le imposte dei solai.

Con ciò non è da escludersi che l'immobile possa essere adeguato sotto il profilo sismico tuttavia il primo passo da intraprendere è quello di far eseguire le verifiche sismiche sulla cui base valutarne la fattibilità sia tecnica che economica. Si deve sottolineare infatti che allo stato attuale vige sul teatro oramai l'obbligo di legge di adeguarne sismicamente le strutture alle normative del 2008 atteso che in esito alla originaria verifica sismica condotta nel 2010 dall'ing. Carniello si è potuto appurare la non adeguatezza. Con ciò, alla luce di tale verifica, anche se non esaustiva, non può più ritenersi plausibile ritenere l'adeguamento sismico una opportunità, ma un obbligo.

In esito a tali verifiche potrebbero emergere due possibili percorsi, ovvero:

1) il teatro è sismicamente recuperabile pertanto la progettazione definitiva ed esecutiva avrà sostanzialmente ad oggetto il recupero strutturale dell'immobile a valere sulle attuali disponibilità finanziarie magari con la possibilità di eseguire alcuni interventi finalizzati a garantire una adeguata protezione dall'esterno dell'immobile (manti di copertura, intonacature o cappotti esterni, infissi esterni etc.);

2) il teatro non è sismicamente recuperabile o i costi del recupero risultano essere troppo elevati. In tale seconda circostanza si possono individuare due sottosoluzioni:

2.1) il teatro viene demolito a parte il corpo antistante via Battisti che potrà essere recuperato per un uso provvisorio in attesa di reperire i fondi per la ricostruzione del teatro, magari secondo volumetrie ridotte;

2.2) il teatro viene demolito sempre con l'esclusione del corpo antistante via Battisti e viene ricostruita la sola struttura portante degli ambiti demoliti.

Tali soluzioni presentano i seguenti limiti:

Soluzione 2.1) - l'intervento potrebbe essere eseguito con o senza una nuova progettazione preliminare generale. Senza una progettazione preliminare generale, da eseguirsi eventualmente in un secondo tempo, si andrebbe a recuperare il corpo antistante via Battisti secondo l'attuale impostazione architettonica o attingendo all'impostazione del progetto dell'arch. Perut di Pordenone. La progettazione del teatro potrebbe essere eseguita in un secondo tempo e provvisoriamente tale corpo di fabbrica potrebbe essere adibito ad attività di vario genere (associazioni, etc.). L'intervento comporterebbe pertanto:

- il recupero funzionale di tale corpo di fabbrica;
- la demolizione delle restanti volumetrie;
- la chiusura statica e funzionale dei fabbricati contermini che si appoggiano alle compagini murarie del teatro da demolire;
- la sistemazione delle aree mediante riporti provvisori di terreno;
- la possibilità, da accertare sotto il profilo economico, di realizzare un parcheggio nell'area già individuata dal vigente PRGC di fronte al teatro.

Soluzione 2.2) - in tale ipotesi la necessità di munirsi di un nuovo progetto preliminare generale è certa dal momento che le strutture da ricostruire del teatro dovrebbe essere concepite sulla scorta di una impostazione complessiva da dare al futuro teatro. Cambiando l'impostazione del progetto preliminare generale potrebbe essere incerta la possibilità di poter proseguire nell'incarico con l'arch. Pennati, visto che la stessa era stata individuata sulla scorta del progetto preliminare redatto dall'arch. Perut. Con ciò dovrebbe darsi luogo ad una nuova gara per l'individuazione di un nuovo professionista e nel contempo interrompere anticipatamente il rapporto con l'arch. Pennati riconoscendo alla stessa un corrispettivo pari al 20% del costo delle prestazioni affidate.

Inoltre, qualora si trovasse il modo di poter proseguire nel rapporto con l'arch. Pennati, il nuovo ed ipotetico progetto preliminare generale non potrebbe essere assegnato direttamente alla medesima ma dovrebbe essere oggetto di una specifica gara d'appalto, atteso che il corrispettivo stimato sarebbe di importo superiore alla soglia entro cui è possibile effettuare l'assegnazione di servizi di progettazione in via diretta. (40.000,00 Euro + IVA). In tale ipotesi si riscontrano inoltre le seguenti criticità:

- con i fondi a disposizione sarà presumibilmente possibile realizzare il recupero strutturale del blocco da conservare e l'innalzamento delle nuove strutture e poco altro. Una struttura inutilizzabile, soggetta al degrado ed esteticamente poco accettabile specie in un ambito adiacente al centro storico;
- tenuto conto che i finanziamenti per completare tale struttura saranno presumibilmente lunghi (5, 10, 15, 20 anni) si ritiene che tale soluzione sia quella di maggior criticità.

Tali alternative devono poi combinarsi con i livelli tecnico funzionali su cui si vuole organizzare la futura attività teatrale dal momento che:

- 1) il teatro può essere realizzato per ospitare grandi manifestazioni, balletti classici, concerti di musica classica, rappresentazioni teatrali, melodramma e quindi assumere un alto profilo prestazionale;
- 2) il teatro può essere mantenuto sugli attuali livelli prestazionali;
- 3) il teatro può essere impostato su livelli prestazionali più contenuti rispetto alle potenzialità attuali eventualmente sulla scorta di una analisi complessiva delle esigenze riscontrabili sul territorio.

5) ASPETTI FINANZIARI

Acquisto teatro

Il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile é pari ad euro 1.176.000,00 (euro 980.000,00 + iva al 20%) oltre a spese notarili per euro 43.764,98 per complessivi euro 1.219.764,98 finanziati con:

- un mutuo decennale contratto nel 2010 con la Cassa Depositi e prestiti Spa, dell'importo complessivo di euro 1.200.000,00, con ammortamento dal 01/01/2011 al 31/12/2020. La rata annuale ammonta ad euro 142.136,60 a fronte di un contributo regionale annuale in conto rata pari ad euro 108.000,00.
- fondi propri dell'Ente per euro 19.764,98.

Ristrutturazione teatro

Le risorse attivabili per la ristrutturazione del teatro sono le seguenti:

1. Mutuo decennale con la Cassa Depositi e Prestiti dell'importo di euro 1.000.000,00
2. Mutuo decennale con la Cassa Depositi e Prestiti dell'importo di euro 400.000,00
3. Devoluzione dei fondi residui pari ad euro 400.000,00 del mutuo già contratto originariamente per la ristrutturazione di palazzo Ronchi-Terenzio

Per quanto concerne i punti 1) e 2) i relativi mutui per l'importo complessivo di euro 1.400.000,00 trovano allocazione nel bilancio di previsione 2013 (cap. 1153 entrata) con ammortamento dal 2014 al 2023 ed una rata annuale ipotizzata agli attuali tassi pari ad euro 170.057,06 a fronte di un contributo annuale regionale in conto rata pari a 125.000,00.

La contrazione dei mutui potrà avvenire solo in seguito all'approvazione del progetto definitivo relativo alla ristrutturazione dell'immobile. I recenti sviluppi in materia di patto di stabilità, che limitano i pagamenti per quanto concerne le spese d'investimento, entro una soglia predeterminata e allo stato attuale insufficiente anche per i pagamenti delle opere già appaltate, rendono in ogni caso quasi impercorribile la stipula dei mutui anzidetti entro l'anno. Per gli anni successivi tale stipula sarà possibile solo in seguito a valutazione della compatibilità con i limiti imposti dal patto di stabilità.

Per quanto concerne il punto 3) il mutuo è già stato contratto nell'anno 2008 per l'importo di euro 1.800.000,00 con ammortamento dal 01/01/2009 al 31/12/2018 con rata annuale pari ad euro 226.449,10 a fronte di un contributo annuale regionale in c/to rata pari ad euro 220.000,00. E' stato successivamente devoluto ad altre opere residuando una parte pari ad euro 400.000,00 da destinare ai lavori di ristrutturazione del teatro Ciconi. Condizione essenziale per l'erogazione del contributo regionale in conto rata (che può avvenire solo per la totalità del contributo e non solo a fronte della parte connessa alle opere già realizzate), e quindi per non compromettere l'equilibrio di cassa dell'ente già gravato dal fatto che il comune dal 01.01.2009 ad oggi paga euro 226.449,10 all'anno senza alcun introito per contributo regionale, è quella di richiedere alla Cassa Depositi e Prestiti la devoluzione della parte residua da destinare al teatro e ciò risulta possibile solo disponendo di un progetto definitivo di "Ristrutturazione e adeguamento del Teatro Ciconi".

**IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO TECNICO**
Ing. Igor De Odorico



**IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO ECONOMICO-FINANZIARIO**
Dott.ssa Donatella Campana