COMUNE di PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 79 DEL 03-11-2026

OGGETTO: **PROGETTO STRATEGICO PER L'INVERSIONE DEL DECLINO DEMOGRAFICO IN ALTA VALLE CAMONICA - INTERVENTO DI HOUSING SOCIALE CON RIQUALIFICAZIONE DI AREE DEGRADATE NELLA FRAZIONE DI PRECASAGLIO - CUP H15G22000020009. APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA**

L'anno **duemilaventisei** addì **tre** del mese di **novembre** alle ore **17:00** nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Faustinelli Ivan	**Sindaco**	**P**
Pedretti Aurelio	**Vice Sindaco**	**A**
Moreschi Ferdinando	**Assessore**	**P**

ASSISTE l'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale Fabio Gregorini, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco, Ivan Faustinelli, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che, il Comune di Ponte di Legno è a vocazione turistica e le attività economiche ivi presenti comportano attività lavorative per lo più stagionali; è pertanto interesse dell'Amministrazione, destagionalizzare il turismo, spalmando nel corso dell'intero anno le attrattività e peculiarità esistenti, in tal senso infatti, negli ultimi anni, si stanno sviluppando e creando nuovi interventi che volgono soprattutto all'incremento delle presenze di turisti, anche durante il periodo primaverile ed autunnale;

VERIFICATO inoltre che negli ultimi anni si è riscontrata un'ulteriore problematica, ovvero l'abbandono dei nostri paesi, da parte dei giovani, a causa dei prezzi elevati sia per eventuale acquisto di immobili, sia per gli affitti, oltre al fatto che gli immobili disponibili sul mercato, hanno dimensioni ridotte e non permettono la permanenza ottimale di famiglie che intendono risiedervi annualmente;

ACCERTATO che in tale ottica, l'Amministrazione Comunale intende sviluppare un progetto per l'inversione del declino demografico dell'Alta Valle Camonica, attraverso azioni ed interventi di politica attiva per crescita del turismo quale leva per la rigenerazione culturale e sociale del territorio, attivata anche con lo scopo di sostegno alla crescita di strutture turistico-ricettive;

CONSIDERATO quindi che il Comune di Ponte di Legno intende porre in atto, come pubblica amministrazione, una specifica azione di interventi strutturali di housing sociale rivolto soprattutto a giovani e giovani coppie che intendano trasferire la propria residenza nel Comune di Ponte di Legno, rispondendo così all'esigenza di nuovi spazi da destinare alla nuova residenzialità per il personale necessario alle esigenze e che non trovano adeguate disponibilità a prezzi a loro abbordabili nell'abitato principale di Ponte di Legno;

RICHIAMATA la determinazione del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici n. 011 del 07.07.2023 con la quale è stato aggiudicato al raggruppamento temporaneo di professionisti denominato "Gruppo b3 +fs", da costituirsi tra l'Arch. Giancarlo Beltracchi di Ponte di Legno (BS), l'Ing. Alessandro Favero di Lograto (BS), l'Arch. Alessandro Beber di Brescia, l'Arch. Fabio Bonetti di Vilminore di Scalve (BG) e l'Ing. Paolo Silveri di Brescia, l'incarico professionale per la redazione dello studio di fattibilità generale, compreso eventuali soluzioni alternative, del progetto architettonico definitivo di "fabbricato tipo" e degli elaborati per acquisizione pareri/autorizzazioni preliminari degli Enti coinvolti, delle opere di "INTERVENTO DI SOCIAL HOUSING IN VIA VALLE DELLE MESSI NELLA FRAZIONE DI PRECASAGLIO" - CUP H15G22000020009;

RICHIAMATE altresì le seguenti Determinazioni del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici:

- n° 61 del 30.10.2026 di integrazione dell'impegno precedentemente assunto con Determinazione 11/2023 in capo al raggruppamento temporaneo di professionisti denominato "Gruppo b3 +fs", per la stesura del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) come primo livello di progettazione, completo della documentazione prevista nell' Allegato I.7 - art. 6 del D.Lgs. 36/2023;
- n° 55 in data 02.10.2026 di conferimento incarico alla Ditta SOCOTEC GROUND SOLUTIONS S.R.L. con sede in Paderno Dugnano (MI) - Via Sentirone n. 3/5 - C.F. e P.IVA 02676190966 per l'esecuzione delle indagini geognostiche, geotecniche e sismiche nonché prestazioni professionali di stesura relazione geologica, definizione modello geotecnico e relazione/progetto di invarianza idraulica, propedeutiche alla progettazione dell'intervento di "HOUSING SOCIALE CON RIQUALIFICAZIONE DI AREE DEGRADATE NELLA FRAZIONE DI PRECASAGLIO- CUP H15G22000020009";

DATO ATTO che in data 20.10.2026 al prot. n. 8745 i professionisti incaricati, "Gruppo b3+fs", hanno depositato il progetto di fattibilità tecnico economica delle opere oggettivate costituito dagli elaborati richiamati nel seguito;

VISTI ed esaminati gli elaborati tecnici e grafici che compongono il progetto di fattibilità tecnico economica dei lavori anzidetti, depositati agli atti del Servizio Lavori Pubblici e come meglio elencato nel deliberato;

DATO ATTO che la stima dei costi del PFTE delle opere denominate **PROGETTO STRATEGICO PER L'INVERSIONE DEL DECLINO DEMOGRAFICO IN ALTA VALLE CAMONICA - INTERVENTO DI HOUSING SOCIALE CON RIQUALIFICAZIONE DI AREE DEGRADATE NELLA FRAZIONE DI PRECASAGLIO - CUP H15G22000020009** comporta una spesa complessiva di Euro 14.600.000,00, di cui Euro 12.061.801,00 per opere ed Euro 2.538.199,00 per somme a disposizione, il tutto come meglio evidenziato nel quadro economico generale riportato nel deliberato;

RITENUTO che tale progetto risponde alle esigenze dell'ente per le finalità che lo stesso riveste è condiviso a pieno nei contenuti e sotto il profilo tecnico e, pertanto, si provvede in merito a disporre l'approvazione dello stesso ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici, D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;

CONSIDERATO quindi che la spesa per la realizzazione delle opere trova parziale copertura a carico del capitolo **CAP 9030/03 – INTERVENTI HOUSING SOCIALE** del Bilancio assegnato al Servizio Lavori Pubblici;

DATO ATTO altresì, che si intende confermare al Responsabile del Servizio Lavori pubblici – Geom. Denis Faustinelli, ai sensi del nuovo codice dei contratti, le funzioni tecniche di Responsabile Unico del Progetto per le opere in oggetto e che con successivo atto del medesimo, verranno individuati gli ulteriori responsabili di fase e/o collaboratori interessati dalla procedura;

VISTO il parere di regolarità contabile espresso dal Ragioniere Comunale ai sensi degli artt. 49 - 1° comma del T.U.E.L. n° 267/2000;

VISTO il parere di Regolarità Tecnica rilasciata dal Responsabile del relativo Servizio ai sensi dell'art. 49 – 1° comma del T.U.E.L. n° 267/2000;

CON VOTI unanimi e favorevoli, resi ai sensi di legge

DELIBERA

1. **di approvare**, in linea tecnica, il progetto di fattibilità tecnico economica dell'intervento denominato **PROGETTO STRATEGICO PER L'INVERSIONE DEL DECLINO DEMOGRAFICO IN ALTA VALLE CAMONICA - INTERVENTO DI HOUSING SOCIALE CON RIQUALIFICAZIONE DI AREE DEGRADATE NELLA FRAZIONE DI PRECASAGLIO - CUP H15G22000020009** depositato agli atti del Servizio Lavori Pubblici dai tecnici incaricati in data 20.10.2026 al prot. n. 8745 e composto dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONI GENERALI E SPECIALISTICHE		
1.1	all. P 1	Relazione Generale
1.2	all. P 2	Relazione Tecnica Architettonica
1.3	all. A 2	Analisi dei Vincoli
1.4	all. A 3	Relazione Fotografica
1.5	all. P 3	Relazione Paesaggistica
1.6	all. P 4	Relazione Sostenibilità Ambientale e CAM
1.7	all. P 5	Relazione sulla Modellazione Informativa (BIM)
1.8	12.1 / pfte	Relazione Geologica
1.9	12.2 / pfte	Relazione Geotecnica
1.10	12.3 / pfte	Relazione di Invarianza Idraulica
1.11	7.1 REL	Relazione Generale di Calcolo Strutturale
1.12	8.REL	Relazione Impianti Elettrici e Speciali
1.13	9.REL	Relazione Illustrativa Impianti Meccanici
1.14	L10_A	Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - D.R. 6437/26 (Corpo A)
1.15	L10_B	Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - D.R. 6437/26 (Corpo B)
1.16	L10_C	Relazione Tecnica ex Legge 10/91 - D.R. 6437/26 (Corpo C)
1.17	10.1 REL	Relazione Generale di Progetto Prevenzione Incendi (VVF)
1.18	11 / A1-A3	Relazione di Valutazione Acustica (Corpo A)
1.19	11 / B1-B4	Relazione di Valutazione Acustica (Corpo B)
1.20	11 / C1-C3	Relazione di Valutazione Acustica (Corpo C)
2. ELABORATI GRAFICI ARCHITETTONICI ED URBANISTICI		

2.1	TAV 1.1	Inquadramento territoriale
2.2	TAV 2.1	Pianta generale - 3D - Linee di sezione (Stato di Fatto / Rilievo)
2.3	TAV 2.2	Sezioni ambientali (Stato di Fatto / Rilievo)
2.4	TAV 5.1	Sovrapposizione catastale del progetto (Particellare)
2.5	TAV 5.2	Perimetrazione e calcolo del consumo di suolo
2.6	TAV 3.1	Pianta generale - 3D - Linee di sezione (Progetto Rev01)
2.7	TAV 3.2	Sezioni ambientali (Progetto Rev01)
2.8	TAV 3.3 - 1	Render e viste generali (Volo d'uccello)
2.9	TAV 3.3 - 2	Render e viste soggettive (Altezza uomo)
2.10	TAV 3.3 - 3	Fotoinserimenti stato di fatto, progetto e opere di mitigazione
2.11	TAV 3.4 - 1	Tipologie prevalenti Unità Immobiliari
2.12	TAV 3.4 - 2	Tipologie materiali e dettagli costruttivi
2.13	TAV 3.5 - 1	Pianta generale piano interrato
2.14	TAV 3.5 - 2	Pianta generale piano terra
2.15	TAV 3.5 - 3	Pianta generale piano primo
2.16	TAV 3.5 - 4	Pianta generale coperture
2.17	TAV 3.5 - 5	Prospetti generali
2.18	TAV 3.5 - 6	Sezioni generali
2.19	TAV 3.5 - 7	Planimetria vani piano terra
2.20	TAV 3.5 - 8	Planimetria vani piano primo
2.21	TAV 3.6	Progetto del verde e sistemazioni esterne
2.22	TAV 3.7 - 1	Edificio TIPO B2 - Piante
2.23	TAV 3.7 - 2	Edificio TIPO B2 - Sezioni e prospetti
2.24	TAV 3.7 - 3	Edificio TIPO B2 - Dettagli tipologici e materiali
2.25	TAV 3.7 - 4	Edificio TIPO - Appartamenti tipologici A2 - C2 - B2 - B1
2.26	TAV 3.8	Ortofoto inserimento di progetto
2.27	TAV 4.1	Tabella riassuntiva superfici lorde e volumi
2.28	TAV 4.2	Tabella superfici nette calpestabili
2.29	TAV 6.1	Superfici impermeabili e gestione acque meteoriche
2.30	TAV 6.2	Superfici coperture e generale meteoriche
2.31	TAV 6.3	Stratigrafie e pavimentazioni esterne
2.32	TAV 6.4	Layout Impianti - Acque bianche - Schemi generali
2.33	TAV 6.5	Layout Impianti - Acque nere, fognatura / Acque di dilavamento
2.34	TAV 6.6	Sezione tipologica stratigrafie e passaggio impianti
3. ELABORATI GRAFICI TECNICI E SPECIALISTICI		
3.1	TAV 7.2	Modello di calcolo e viste 3D

3.2	TAV 7.3	Modello di calcolo e schemi dei carichi applicati
3.3	TAV 7.4	Carpenteria platea di fondazione
3.4	TAV 7.5	Carpenteria primo solaio
3.5	TAV 7.6	Carpenterie passerelle metalliche, vano ascensore e rampe scale fuori terra
3.6	TAV 7.7	Muro di sostegno della strada
3.7	TAV 8.1	SCH.E_MONO: Schemi elettrici appartamento monolocale tipo
3.8	TAV 8.2	SCH.E_BILO: Schemi elettrici appartamento bilocale tipo
3.9	TAV 8.3	SCH.E_TRILO: Schemi elettrici appartamento trilocale tipo
3.10	TAV 8.4	SCH.E_QUADRI: Schemi elettrici appartamento quadrilocale tipo
3.11	TAV 8.5	PLA.E: Distribuzione forza motrice e dati appartamenti tipologici
3.12	TAV 8.6	PLA.E: Distribuzione luce appartamenti tipici
3.13	TAV 8.7	PLA.E_BLOCCO A: Schema tubazioni interrate Blocco A
3.14	TAV 8.8	PLA.E_BLOCCO B: Schema tubazioni interrate Blocco B
3.15	TAV 8.9	PLA.E_BLOCCO C: Schema tubazioni interrate Blocco C
3.16	TAV 8.10	PLA.E_ILL_EST: Schema tubazioni interrate illuminazione esterna
3.17	TAV 8.11	PLA.E_TERRA: Schema impianto di messa a terra
3.18	TAV 9.1	Campo sonde geotermiche
3.19	TAV 9.2.A	Schema centrale geotermica - Corpo A
3.20	TAV 9.2.B	Schema centrale geotermica - Corpo B
3.21	TAV 9.2.C	Schema centrale geotermica - Corpo C
3.22	TAV 9.3	Schema distribuzione a soffitto nell'interrato
3.23	TAV 9.4	Schema tipico alloggi
3.24	TAV 10.2	Elaborato grafico antincendio
4. PIANI DELLA SICUREZZA E MANUTENZIONE		
4.1	all. PSC	Introduzione alle prime indicazioni per la sicurezza
4.2	all. PSC.1	Prime indicazioni per la sicurezza - Fase Cantiere 1
4.3	all. PSC.2	Prime indicazioni per la sicurezza - Fase Cantiere 2
4.4	all. PSC.3	Prime indicazioni per la sicurezza - Fase Cantiere 3
4.5	all. PSC.A.1	Analisi dei rischi - Fase Cantiere 1
4.6	all. PSC.A.2	Analisi dei rischi - Fase Cantiere 2
4.7	all. PSC.A.3	Analisi dei rischi - Fase Cantiere 3
4.8	all. PSC.B	Stima analitica dei costi della sicurezza
4.9	all. PSC.C	Cronoprogramma dei lavori (Gantt)
4.10	TAV PSC.1	Fasi di sviluppo del cantiere
4.11	TAV PSC.1.1	Lay-out Cantiere - Fase 1
4.12	TAV PSC.1.2	Lay-out Cantiere - Fase 2

4.13	TAV PSC.1.3	Lay-out Cantiere - Fase 3
4.14	TAV PSC.2	Approfondimenti di cantiere - Fase 2
4.15	all. PM 1	Piano preliminare di manutenzione dell'opera
5. DOCUMENTI ECONOMICO-QUANTITATIVI		
5.1	CME Generale	Computo metrico estimativo generale (Edificio B2 e opere guida)
5.2	Stima ABC	Stima Analitica Parametrica per Edifici A1, A2, A3, B1, B3, C1, C2, C3, C4
5.3	7.8 CME	Computo metrico estimativo Opere Strutturali
5.4	CME.E_ALL	Computi metrici impianti elettrici per alloggi tipologici (Mono, Bilo, Trilo, Quadri)
5.5	CME.E_PC	Computi metrici impianti elettrici Parti Comuni (Blocchi A, B, C, D)
5.6	CME_M_ALL	Computi metrici impianti meccanici per alloggi tipologici (Mono, Bilo, Trilo, Quadri)
5.7	CME_M_PC	Computi metrici impianti meccanici Parti Comuni (Corpi A, B, C)
5.8	10.3 CME	Computo metrico estimativo Opere Antincendio
5.9	EP	Elenco Prezzi Unitari
5.10	Q.R.	Quadro Riassuntivo Importo Lavori
5.11	QE	Quadro Economico di Progetto
5.12	Analisi Mercato	Raccolta ed analisi preventivi di mercato (Edificio B2 ed Opere Generali)

2. **di approvare,** in linea tecnica, il quadro economico generale delle opere di **PROGETTO STRATEGICO PER L'INVERSIONE DEL DECLINO DEMOGRAFICO IN ALTA VALLE CAMONICA - INTERVENTO DI HOUSING SOCIALE CON RIQUALIFICAZIONE DI AREE DEGRADATE NELLA FRAZIONE DI PRECASAGLIO - CUP H15G22000020009** comportante una spesa complessiva di Euro 14.600.000,00, di cui Euro 12.061.801,00 per opere ed Euro 2.538.199,00 per somme a disposizione, il tutto come meglio evidenziato nel seguente quadro economico generale:

a)	**LAVORI A BASE D'ASTA**		
a.1)	Lavori a corpo e misura suddiviso per macrovoci:		
	Corpo D interrato - strutture, scavi e modellazioni	*€*	*2.301.223,21*
	Corpo D Finiture - impianti elettrici - antincendio	*€*	*285.069,45*
	Finiture esterne - pavimentazioni - rivestimenti	*€*	*819.275,08*
	Condominio CORPO A	*€*	*1.514.954,13*
	Condominio CORPO B	*€*	*2.576.019,10*
	Condominio CORPO C	*€*	*3.487.036,81*
	Impianti Fognari - invarianza - nere - grigie	*€*	*225.248,74*
	Imp. Ascensore - Illuminazione Pubblica, Privata e di Sicurezza	*€*	*261.819,28*
	Opere a verde - Componentistica segnaletica	*€*	*102.278,87*
	Economie - Noli - Smaltimenti	*€*	*107.346,33*
	TOTALE	**€**	**11.680.271,00**
a.2)	Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)	€	381.530,00
	Totale a base d'asta	**€**	**12.061.801,00**

b)	**SOMME A DISPOSIZIONE DELLA S.A.**		
b.1)	Lavori in amministrazione diretta	€	30.000,00
b.2)	Rilievi, indagini geologiche, geotecniche, sismiche e diagnostica	€	40.000,00
b.3)	Collaudi tecnici, prestazioni specialistiche e verifica della progettazione (art. 42 e 116)	€	100.000,00
b.4)	Spese per la progettazione, Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza (CSP/CSE)	€	900.000,00
b.5)	Cassa Ing. Arch. su b.3 b.4	€	40.000,00
b.6)	IVA su Spese Tecniche e cassa su b.3 - b.4 - b.5	€	228.800,00
b.7)	Fondo di cui all'articolo 45 comma 3 del D.lgs. 36/2023	€	154.391,05
b.8)	Irap 8,5% sul valore al netto degli oneri riflessi della voce b.7	€	10.600,35
b.9)	Accantonamento di cui all'articolo 45 comma 5 del D.lgs. 36/2023	€	38.597,76
b.10)	Accertamenti di laboratorio, prove sui materiali e Piano di Monitoraggio Ambientale	€	48.247,20
b.11)	Opere di mitigazione e compensazione ambientale e sociale (art. 140 c. 2)	€	60.309,01
b.12)	Aliquota prevenzione/repressione criminalità e infiltrazioni mafiose (art. 204 c. 6 lett. e)	€	60.309,01
b.13)	Imprevisti, variazioni e arrotondamenti (art. 120)	€	209.472,58
b.14)	Acquisizione aree, indennizzi di esproprio e servitù	€	10.000,00
b.15)	Spese per pubblicità legale e contributo ANAC	€	10.000,00
b.16)	Spese per commissioni giudicatrici (art. 93)	€	15.000,00
b.17)	Allacciamenti ai pubblici servizi e risoluzione interferenze	€	100.000,00
b.18)	IVA 4% su lavori	€	482.472,04
	Totale somme a disposizione	**€**	**2.538.199,00**

TOTALE GENERALE	**€**	**14.600.000,00**

3. **di confermare**, quale Responsabile Unico del Progetto (RUP) ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della Legge 241/90 ed ai fini di cui all'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., per le opere in oggetto, il responsabile del servizio lavori Pubblici Geom. Denis Faustinelli che provvederà, con eventuali successivi atti, ad individuare gli eventuali ulteriori responsabili di fase e/o collaboratori interessati dalla procedura;

4. **con successiva** ed unanime votazione, dichiarare la presente immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del T.U.E.L. n°267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL Sindaco
Ivan Faustinelli

IL Segretario Comunale
Fabio Gregorini

Il presente documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Ai sensi dell'art. 3 della legge 241/1990, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può ricorrere al Tribunale Amministrativo Regionale, Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre sessanta giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio.