



## Istituto Autonomo Case Popolari

Piazzale Falcone e Borsellino n°15  
91100 TRAPANI

AREA GESTIONE PATRIMONIO - SERVIZIO PROGRAMMAZIONE E GESTIONE TECNICA

ANNO 2017

**DETERMINA N. 575 DEL 10-08-2017**

NUMERO DETERMINA DI AREA: 272

### OGGETTO:

**LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA PER IL RECUPERO DELL'EX SCUOLA ELEMENTARE E MEDIA DI C.DA AMABILINA (ATTUALMENTE IN USO COME UFFICI COMUNALI) DA TRASFORMARE IN ALLOGGI PER CATEGORIE FRAGILI – APPROVAZIONE PROGETTO DI PRE- FATTIBILITA'**

IL CAPO AREA GESTIONE PATRIMONIO AD INTERIM

Dr. Pietro SAVONA

### Premesso:

- che l'Asse 9 "*Inclusione Sociale*" del Programma Operativo FESR Sicilia 2014-2020 è orientato a ridurre il disagio abitativo che, come indicato a livello nazionale nel PNR, interessa un numero crescente di famiglie impoverite dal perdurare della crisi economica (in Sicilia la condizione di disagio crescente trova riscontro nell'aumento registratosi in questi ultimi anni nel numero delle famiglie in condizioni di povertà - nel 2012 risultato pari al 34,8%, valore più alto a livello nazionale);
- che, in particolare, l'azione 9.4.1 del suddetto Asse 9 del PO FESR 2014/2020 intende promuovere "*Interventi di potenziamento del patrimonio pubblico esistente e di recupero di alloggi di proprietà pubblica dei Comuni ed ex IACP per incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi per categorie fragili per ragioni economiche e sociali. Interventi infrastrutturali finalizzati alla sperimentazione di modelli innovativi sociali e abitativi*";
- che con Decreto dell'Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità del 6 aprile 2017- pubblicato sulla GURS del 12 maggio 2017 - è stata approvata la *Circolare sulle procedure di attuazione della azione 9.4.1. del PO FESR 2014/2020, Asse 9 del PO FESR 2014/2020 intende promuovere "Interventi di potenziamento del patrimonio pubblico esistente e di recupero di alloggi di proprietà pubblica dei Comuni ed ex IACP per incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi per categorie fragili per ragioni economiche e sociali. Interventi infrastrutturali finalizzati alla sperimentazione di modelli innovativi sociali e abitativi"*;
- che i beneficiari degli interventi previsti all'art.3 della suddetta *Circolare* sono gli Istituti Autonomi Case Popolari disciplinati dalla legge regionale n.10 del 18/3/1977 e ss.mm.ii. che possono presentare interventi riguardanti edifici di proprietà pubblica in quartieri con alloggi di proprietà pubblica in disponibilità degli IACP localizzati nei Comuni/aree urbane di cui all'Allegato 1 della Circolare citata;
- che l'Allegato 1 "*Localizzazione degli interventi*" alla citata Circolare, approvata con D.D.G. 668 del 6/4/17, prevede tra i Comuni prioritari di 1° livello quelli elencati nella tabella 1 che riporta: a) i Comuni eleggibili ai sensi del paragrafo 1.1.1.5 del PO FESR 2014/2020; b) Comuni classificati Polo o cintura (database DPS); c) Comuni ad alta tensione abitativa ai sensi della Delibera CIPE n. 87/2003;
- che Marsala rientra nella Tabella 1 fra i Comuni prioritari "Polo" individuati nel data base del DPS;
- che le risorse previste per l'attuazione di tale iniziativa afferente l'azione 9.4.1 del PO FESR Sicilia 2014/2020, ammontano ad euro 44.635.800,69, compresa la riserva di efficacia pari a circa il 6% che sarà attribuita al conseguimento dei target intermedi al 31.12.2018 dell'intero asse prioritario 9, pertanto le risorse disponibili per le finalità di cui alla Circolare in argomento ammontano complessivamente a 41.957.652,65 euro;

- che la percentuale delle risorse da assegnare a ciascun Istituto Autonomo Case Popolari e la corrispondente somma riportate all'art.1.3 della Circolare sono calcolate secondo una preliminare ripartizione, fra gli ambiti territoriali, del finanziamento complessivo di euro 41.957.652,65, utilizzando, quali parametri per il riparto, il totale degli alloggi ERP, il totale della popolazione residente e la media sfratti 2012/20143, e assegnando al parametro degli alloggi ERP un peso pari al 50%, mentre ai successivi parametri un peso pari rispettivamente al 20% e 30%, così come specificato nella tabella ivi riportata;
- che le risorse assegnate, secondo i parametri di cui al punto precedente, all'IACP di Trapani risulta pari a € 5.509.213,47;
- che la presentazione delle proposte di intervento da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani deve avvenire al Dipartimento delle Infrastrutture, Mobilità e Trasporti, Servizio 7 – Unità urbane e abitative, entro il 90° giorno successivo alla data di pubblicazione dell'avviso sulla GURS del 12 maggio 2017;

#### **CONSIDERATO:**

- che Marsala è una Città territorio con l'esigenza prioritaria di riqualificazione dei servizi soprattutto in contesti sub-urbani caratterizzati da persistente marginalizzazione in cui la domanda abitativa subisce una continua crescita a fronte di una sostanziale riduzione dell'offerta standard di alloggi sociali;
- che rientra nelle emergenze del Comune di Marsala incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi per categorie fragili per ragioni economiche e sociali, mettendo nella disponibilità dell'IACP di Trapani il proprio patrimonio immobiliare individuato per le finalità sopradescritte;
- che, a seguito della nota prot. n. 41124 del 4 maggio 2017, l'IACP di Trapani e il Comune di Marsala, nel corso di un apposito incontro, hanno localizzato nei locali dismessi dell'ex scuola elementare e media di c.da Amabilina (attualmente in uso come uffici comunali) l'intervento di recupero del patrimonio immobiliare per incrementare la disponibilità di alloggi per categorie fragili, valutandone la pre-fattibilità di un progetto a valere sull'avviso dell'azione 9.4.1. del PO FESR 2014-2020;
- che nella contrada Amabilina, c.d. "quartiere a rischio", in cui insiste un piano di edilizia residenziale pubblica già realizzato, è presente una struttura di proprietà del Comune di circa 2.000 mq di superficie coperta (presenti 23 locali circa oltre servizi e un piano seminterrato), dotata di Auditorium (300mq circa) e di Palestra (770 mq), il tutto per una superficie totale di 12.400 mq compresi spazi esterni (foglio 203 particella 980) oltre agli spazi destinati ad attività sportive per circa 4.000 mq., che consentirà di realizzare interventi finalizzati alla sperimentazione di modelli innovativi sociali e abitativi;

#### **Ritenuto:**

- che l'immobile individuato consente di assicurare la realizzazione di diversi alloggi di proprietà pubblica coerenti con le finalità di cui all'azione 9.4.1 del PO FESR 2014-2020 e indirizzati a particolari categorie di soggetti previste dal DL n.112/2008, convertito con modificazione dalla legge 6/8/2008, n.133 e ss.mm.ii.;
- che, sulla base delle emergenze abitative presenti al Comune di Marsala e delle caratteristiche dell'immobile individuato per la presente iniziativa, in cui si potranno prevedere servizi specifici per categorie fragili (es. soggetti con disabilità; anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; giovani coppie a basso reddito, ecc.), potranno essere definite delle priorità nell'ambito delle categorie degli aventi diritto all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale;
- che il Comune di Marsala, Autorità Urbana della coalizione territoriale formata dai Comuni di Trapani - Erice, Mazara del Vallo, Castelvetrano prevista dalla sezione 4 del PO FESR 2014-2020, intende promuovere all'interno della Strategia di Sviluppo Urbano Sostenibile (SSUS), l'utilizzo delle misure dell'Asse 9 "inclusione sociale" da prevedere nell'Agenda Urbana e consentire l'ottimizzazione dei risultati previsti in campo sociale;

#### **CONSIDERATO che:**

- l'ufficio tecnico, ha predisposto uno studio di fattibilità per un intervento di recupero dell'ex scuola elementare e media di c.da Amabilina (attualmente in uso come uffici comunali) per adibirla ad alloggi da destinare a categorie fragili - per consentirne l'immediata assegnazione agli aventi diritto;
- il dirigente tecnico dello iacp ha dato incarico all'ing. Piero Passalacqua e all'ing. Marco Imprima per la redazione del progetto relativo al recupero e trasformazione in alloggi dei locali dell'ex scuola media/elementare sita in c/da Amabilina marsala al fine di renderli abitabili.
- lo I.A.C.P. di trapani verificato quanto sopra, ha predisposto uno studio di pre-fattibilità per l'intervento in oggetto avente un costo complessivo stimabile in **€. 2.800.000,00.**
- è stato, quindi, approntato uno studio di fattibilità i cui lavori sono sommariamente descritti nei disegni allegati;
- l'importo complessivo del progetto, utilizzando i massimali della circolare n. 59590 del 13/12/2016 risulta pari a **€. 2.800.000,00** di cui **€. 2.026.796,40** per lavori e **€. 773.203,60** per somme a disposizione dell'amministrazione.

Accertato che il progetto *de quo* può definirsi di pre-fattibilità, in quanto è composto dai seguenti elaborati contenuti nel piano integrato:

- TAV. 1 Localizzazione intervento
  - Analisi urbana dei servizi esistenti
  - Analisi popolazione e fabbisogno abitativo
  - Analisi SWOT
- TAV. 2 Localizzazione intervento e stato di fatto
- TAV. 3 Descrizione delle attività svolte e da svolgere secondo un programma in grado di coinvolgere gli stakeholders per la verifica degli obiettivi del piano
- TAV. 4 Modalità partecipate di coinvolgimento, dei cittadini ivi residenti utilizzando delle vere e proprie tecniche di ascolto attivo
- TAV. 5 risultati che hanno permesso di identificare quale tipologia di servizi inserire all'interno dell'intervento di riqualificazione
- TAV. 6 Tipologia alloggi
  - Piante di progetto
  - Quadro finanziario di previsione.

**ESAMINATI** gli elaborati progettuali e constatato che la quantificazione presunta dei lavori è avvenuta mediante utilizzo dei massimali di costo previsti dalla circolare n. 59590 del 13/12/2016;

## Quadro economico del progetto di fattibilità

A) Lavori(spesa presunta dedotta dai massimali di costo) €. 2.026.796,40

### B) Somme a disposizione Amm.ne

- Competenze tecniche 10% di A	€.	202.679,64
- I.V.A. 10% di A	“	202.679,64
- Imprevisti 10 % circa	“	195.968,57
- Indennità e contributi dovuti a enti pubblici e privati : permessi, concessioni, autorizzazioni, oneri discarica... 2%	€.	40.535,93
- Attività di divulgazione e promozione delle attività e dei servizi offerti fino ad un massimo del 2%	€.	40.535,93
- Oneri per responsabile della sicurezza 3%	€.	60.803,89
- Spese Per Commissioni Aggiudicatrici	€.	<u>30.000,00</u>

<b>Sommano</b>	<b>€.</b>	<b>773.203,60</b>	<b>€.</b>	<b>773.203,60</b>
		<b><u>Importo totale progetto</u></b>		<b><u>€. 2.800.000,00</u></b>

## VISTO

- il carteggio afferente la pratica;
- lo Statuto dell'Ente ed in particolare l'art. 14 che concerne la separazione dei poteri di indirizzo attribuiti all'organo politico, da quelli di gestione attribuiti ai dirigenti;
- il regolamento di contabilità interno ex art. 18 co. 4 L.R. 19/2005, approvato con Delibere Commissariali n. 34/2008 e n. 64/2010;

## VISTA

- la D.D.Tec. n. 102 del 19/03/2012 di organizzazione dei servizi del Settore Tecnico dell'Istituto;
- la D.D.Tec. n. 386 del 06/07/2016 di riorganizzazione delle competenze e del personale del settore tecnico;
- la D.D.Tec. n. 517 del 07/09/2016 con la quale vengono conferiti l'incarico di P.O. e la delega di funzioni, per l'anno 2016, all'Arch. Giuseppe Maltese;

## VISTO

- la Deliberazione commissariale n. 130 del 23/12/2016 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2017-2019;
- il Provvedimento del Dirigente Generale del Dipartimento Infrastrutture e Mobilità Trasporti prot. n. 310 del 27/02/2017, acclarato al protocollo generale dell'Ente al n. 3255 del 28/02/2017 con il quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2017/2019;
- la Deliberazione commissariale n. 13 del 28/02/2017 che dichiara l'esecutività della citata deliberazione n. 130 del 23/12/2016, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2017/2019;

## DETERMINA

1. Prendere atto del parere favorevole espresso dal R.U.P.;
2. Prendere altresì atto del verbale di validazione del progetto sottoscritto ai sensi dell'art. 26 del Dlgs 50/2016 dallo stesso RUP;
3. Approvare a tutti gli effetti l'anzichitato progetto di pre-fattibilità, in uno al relativo q.t.e., di previsione per una spesa complessiva di € 2.800.000,00:

Lavori (spesa presunta dedotta dai massimali di costo) € 2.026.796,40

### Somme a disposizione Amm.ne

- Competenze tecniche 10% di A	€.	202.679,64
- I.V.A. 10% di A	“	202.679,64
- Imprevisti 10 % circa	“	195.968,57
- Indennità e contributi dovuti a enti pubblici e privati : permessi, concessioni, autorizzazioni, oneri discarica... 2%	€.	40.535,93
- Attività di divulgazione e promozione delle attività e dei servizi offerti fino ad un massimo del 2%	€.	40.535,93
- Oneri per responsabile della sicurezza 3%	€.	60.803,89
- Spese Per Commissioni Aggiudicatrici	€.	<u>30.000,00</u>

**Sommano** € 773.203,60 € 773.203,60  
**Importo totale progetto** € 2.800.000,00

4. Trasmettere il progetto *de quo*, unitamente all'ulteriore documentazione richiesta, all'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità - Dipartimento Regionale delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti - Servizio 7 – Politiche Urbane Abitative

IL CAPO AREA GESTIONE PATRIMONIO AD INTERIM

F.to Dr. Pietro SAVONA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

F.to Arch. Giuseppe MALTESE