

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'
Dipartimento Infrastrutture, mobilità e trasporti Servizio 7 - Politiche urbane e abitative
COMUNE DI BAGHERIA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER SELEZIONARE PROPOSTE
FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI
"INTERVENTI INTEGRATI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE"
CUP B51B19001250004 - CIG 9063462D70

1 DOCUMENTAZIONE TECNICA

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
(art. 23 del D. Lgs 50/2016)

TAVOLA

A.1

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

SCALA

IL RUP
Geom. Onofrio Lisuzzo



DATA

Settembre 2022

PROPONENTE:

ATI: **EDILPRO (Capogruppo)**
via Rosario Livatino, 13 - cap. 93015, Caltanissetta
P.IVA 01838290854

TRINACRIA DI BELMONTE SOC. COOP.
via R. Morandi, 17 - cap. 90031 Belmonte Mezzagno (PA)
P.IVA 03640040824

IL LEGALE
RAPPRESENTANTE

EDILPRO
GAETANO TRINACRIA PROCURATORE
Via Rosario Livatino, 13 - cap. 93015, Caltanissetta (CL)
P.IVA: 01838290854

PROGETTISTA:



ENERGROUP
Engineering

Energroup Engineering S.r.l.
Via Baldo degli Ubaldi 43, Roma
P.IVA 16372901005

I CONSULENTI:



LITOS PROGETTI S.R.L.
ARCH. GIUSEPPE MARIA IPPOLITO

ARCH. MARTINA BELMONTE
ARCH. MARTINA BELMONTE



IL CONSULENTE PER MESH S.R.L.
L'HOUSING SOCIALE:

MESH S.r.l.
L'Amministratore

Sommario

Sommario

1.	PREMESSA.....	2
2.	QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	6
3.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	8
4.	INTERVENTI IN PROGETTO	9
5.	FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO.....	15
5.1.	Recupero Istituto Opera Pia.....	16
5.2.	Recupero immobile IPAB	17
6.	ANALISI DEL FABBISOGNO ABITATIVO E OFFERTA MIX SOCIALE	18
7.	QUADRO ECONOMICO	18
8.	OPERE COMPENSATIVE.....	19

1. PREMESSA

In data 24/07/2019, con D.D.G. n. 1829 del 24/07/2019 dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità è stato emanato Avviso Pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse per l'accesso ai contributi per l'attuazione di Interventi Integrati di Edilizia Residenziale Sociale di cui alle delibere CIPE n. 127/2017 e n. 55/2019, finalizzato alla realizzazione di interventi a sostegno delle politiche abitative regionali.

Per il raggiungimento delle finalità di cui a DDG 1829/2019 l'Amministrazione Comunale di Bagheria, con delibera G.M. n. 35 del 20/02/2020, ha approvato uno Studio di fattibilità, predisposto dal Servizio Programmazione, di un intervento ubicato in ambito periferico che prevede la realizzazione di interventi di edilizia sociale in immobili di proprietà comunale, da realizzarsi in partenariato con soggetto attuatore terzo da selezionarsi con procedura di evidenza pubblica. La proposta è stata ammessa a finanziamento con Decreto Interministeriale

n. 193 del 03/05/2021, pubblicato sulla G.U.R.S. n.159 del 05/07/2021 ed approvata con deliberazione di Giunta Municipale n° 311 del 23.12.2021.

Con Avviso pubblico allegato alla determinazione del dirigente direzione V LL.PP. E Urbanistica n.14 del 14/01/2022, il Comune di Bagheria ha reso evidenza della necessità di acquisizione di manifestazioni di interesse per la selezione di proposte finalizzate alla realizzazione di "Programmi integrati di edilizia residenziale sociale" da realizzarsi in partenariato con soggetto attuatore terzo. che l'avviso di manifestazione di interesse è stato pubblicato sulla GURS n. 6 del 11/06/2022, sulla GUCE del 31/01/2022, e nei seguenti quotidiani: Quotidiano di Sicilia, Sole 24Ore, Repubblica e Repubblica di Palermo ediz. Regionale;

Alla selezione hanno partecipato le seguenti ditte:

1. Ditta Trinacria di Belmonte Società Cooperativa
2. Ditta EDIL PRO S.R.L.

Le ditte proponenti con nota prot. n. 28714 del 23/05/2022 hanno manifestato l'intenzione di formare insieme un unico raggruppamento da individuare come promotore.

Il Comune di Bagheria, con la nota prot. 28902 del 24/05/2022, ha riscontrato positivamente tale intenzione e ha posto un termine di 7 gg. per la presentazione di un atto attestante la promessa di costituzione in ATI.

Con nota Prot. 29658 del 26/05/2022 le due ditte hanno condiviso le condizioni poste dall'ufficio e, contestualmente, hanno trasmesso il documento attestante la volontà di costituirsi in ATI nei tempi e modi previsti dalla vigente legislazione.

Con il verbale della seduta della Commissione del 27/05/2022 è stata individuata quale proposta migliore quella presentata dalla ditta Trinacria Società Cooperativa e, contestualmente, individuato quale promotore il costituendo A.T.I.

La presente relazione illustrativa, quindi, viene redatta conformemente all'art.14 del D.P.R. 207/2010, a corredo degli elaborati del progetto di fattibilità tecnica ed economica ai sensi dell'art.23 del D.Lgs. 50/2016 e della documentazione richiesta dall'Avviso pubblico.

L'ATI che è stata individuata quale promotore della proposta del programma di edilizia residenziale sociale, risulta composta da:

- TRUSCELLI MASSIMO nato il 04/02/1972 a CALTANISSETTA - codice fiscale TRSMSM72B04B429K - residente a CALTANISSETTA – C/ DA BULGARELLA N.6 qualità di Amministratore Unico, dell'impresa **EDILPRO SRL** con sede in Caltanissetta Via R. Livatino 13, codice fiscale n. 01838290854 partita IVA n. 01838290854
- ELEONORA RITA MIGLIORA nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 25/03/1967 residente in Belmonte Mezzagno (Prov. PA) Via Felice Maritano, 13 nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa **TRINACRIA DI BELMONTE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede legale in VIA Morandi n° 17, 90031 – Belmonte Mezzagno (PA) Cod. Fiscale e Part. IVA n° 03640040824

Il progetto di fattibilità in oggetto consiste nella realizzazione di un Programma Integrato di edilizia residenziale sociale e si compone di due interventi tra essi coordinati, volti al raggiungimento degli obiettivi prefissati dall'avviso pubblico, ossia finalizzati ad un consumo di suolo zero e in grado di innescare processi complessivi di qualità e coesione sociale di ambiti particolarmente degradati o interessati da processi di trasformazione verso il degrado. Al contempo, si persegue la finalità di incrementare la disponibilità di alloggi da offrire a canone sostenibile nonché di migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale, prevedendo un mix di residenze, funzioni, spazi collettivi e servizi di prima necessità, complementari agli alloggi.

La proposta si concentra in ambiti periferici in corrispondenza dello svincolo dell'autostrada A-19 Catania Palermo, unico accesso alla città di Bagheria, occupando una posizione strategica, da qui il titolo del progetto "La Porta della Città"; lungo l'asse della strada provinciale 16 (SP16) si sviluppa l'intervento presso l'ex Opera Pia (Via Passo del Carretto n. 112) e intersecando la via Passo del carretto si sviluppa l'intervento nell'ex IPAB (Via Passo del Carretto n. 92); inoltre sono previste delle opere di urbanizzazioni quali ad esempio - il rifacimento di manto stradale e pedonale della via Dottor Filippo Buttitta e l'inserimento della rotatoria, nei pressi dell'incrocio all'ingresso della città e, analogamente, nei pressi dell'incrocio con la SP 16.

Per poter raggiungere gli obiettivi individuati dall'Amministrazione Regionale nell'avviso pubblico, si propone quindi il presente progetto di fattibilità, nel quale si illustrano degli interventi proposti, che si elencano di seguito:

ALLOGGI:

- Recupero dell'immobile Istituto Opera Pia presso la Via Passo del Carretto n. 112, di proprietà Comunale, con la realizzazione di 41 alloggi, di cui 39 da locare a canone sostenibile e 2 nella disponibilità del proponente, destinati ad anziani, giovani coppie, single, giovani coppie con figlio a carico e servizi comuni all'abitare;
- Recupero dell'immobile IPAB sito in Via Passo del Carretto n. 92, di proprietà Comunale, con la realizzazione di n. 32 alloggi, di cui 28 da locare a canone sostenibile e 4 nella disponibilità del proponente, destinati a anziani, giovani coppie single, giovani coppie con figlio a carico, nonché la realizzazione di servizi comuni all'abitare.

URBANIZZAZIONI

- Rifacimento del manto stradale, rifacimento della viabilità pedonale e inserimento della rotatoria nei pressi dell'incrocio con la Via Buttitta;
- Rifacimento del manto stradale e inserimento della rotatoria nei pressi dell'incrocio con la SP 16.
- In entrambi i lotti di intervento saranno realizzati dei parcheggi pubblici oltre che delle aree a verde nella disponibilità dei residenti e della comunità.

Con la presente relazione si mettono in luce le principali caratteristiche della proposta, con attenzione ai contenuti tecnici ed economici, nonché alle finalità e modalità di attuazione della proposta.

Scopo principale dell'intervento, come previsto dall'Avviso Pubblico, è quello di contribuire alla riduzione del disagio sociale ed alla rigenerazione fisica, sociale ed economica dell'area di intervento.

Il progetto metterà in luce gli effetti attesi dallo stesso, dai seguenti punti di vista:

- Sociale (riduzione del livello di emarginazione, integrazione e sviluppo);
- Territoriale (livello delle dotazioni di standards, miglioramento della mobilità).
- Ambientale (riduzione dell'inquinamento di aria, acqua, suolo, rumore, produzione energie rinnovabili, etc.);

2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Di seguito si darà illustrazione delle principali leggi in materia di lavori pubblici e le norme specifiche sui materiali e sugli impianti utilizzate per la stesura del presente progetto. Si intendono comunque richiamati tutti gli altri atti normativi di interesse, non specificatamente elencati.

Normativa lavori pubblici

- Decreto Legislativo 18 Aprile 2016, n.50, recante "Codice dei contratti pubblici" e ss.mm.ii.
- D.P.R. 05 ottobre 2010 n. 207 Regolamento di esecuzione ed attuazione del Decreto Legislativo 12 Aprile 2006, n.163, recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE", e ss.mm.ii., per le sue parti ancora vigenti;
- Legge della Regione Sicilia 12 luglio 2011 n. 12, e ss.mm.ii.;

Normativa efficientamento energetico e impianti da fonti rinnovabili

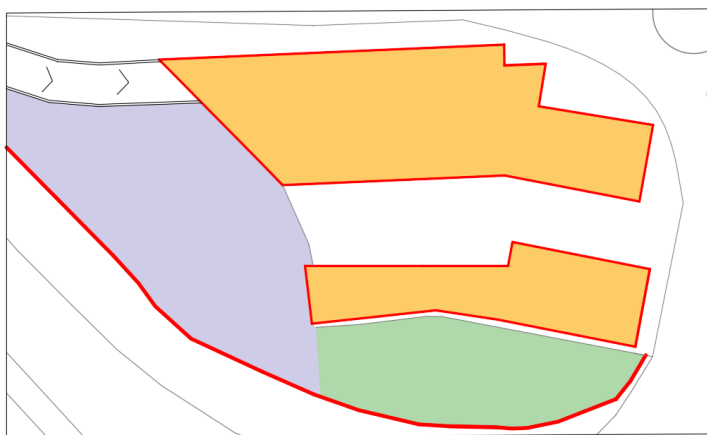
- Direttiva 2012/27/UE: Direttiva del parlamento europeo e del consiglio, 25 ottobre 2012, sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE;
- Direttiva 2010/31/UE: Direttiva del parlamento europeo e del consiglio, 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia;
- Legge 3 agosto 2013, n. 90: Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, recante disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale;

- Decreto Presidenziale Regione Sicilia n. 48 del 18/07/2012: Regolamento recante norme di attuazione dell'art. 105, comma 5, della legge regionale 12 Maggio 2010, n.11;
- D. Lgs. 28/2011: Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE;
- D. M. 10/09/2010 Ministero dello sviluppo economico: Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili. Pubblicato nella Gazz. Uff. 18 settembre 2010, n. 219.
- D. Lgs. 311/2006: Testo integrato TESTO AGGIORNATO DEL DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n.192 Ripubblicazione del testo del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante: "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia." DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2006, n.311 Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia. (GU n. 26 del 1-2-2007 - Suppl. Ordinario n.26);
- Legge 9/1/1991 n. 10: Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

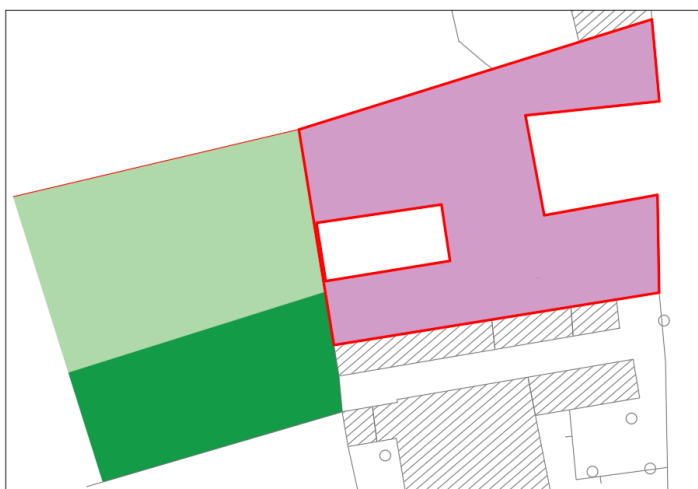
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Tutti gli interventi in progetto ricadono nell’ambito del centro urbano di Bagheria e si sviluppano in ambiti periferici in corrispondenza dello svincolo di accesso della città ovvero in corrispondenza della strada provinciale 16 (SP16).

- ❖ L’intervento n. 1 il complesso IPAB identificato nel foglio 14 particella 181 ed altre ricade in zona Cu ovvero fa parte delle attrezzature amministrative.



- ❖ L’intervento n.2 Istituto Opera Pia ricade in zona B.3 come perimetrata dal PRG vigente ovvero fa parte delle aree urbane di margine di completamento identificato nel foglio 19 particella 607 ed altre.



4. INTERVENTI IN PROGETTO

Recupero immobile Istituto Opera Pia

L'immobile oggetto di intervento è ubicato presso la Via Passo del Carretto n. 112, di proprietà Comunale, consistente in 4 elevazioni fuori terra.

L'intervento consisterà nel recupero dei fabbricati esistenti e, soltanto in piccola parte, nella ristrutturazione edilizia mediante rimodellazione dei paramenti murari, al fine di consentire la corretta illuminazione dei locali e delle abitazioni, nonché il rispetto sulle norme della aereazione degli stessi.

Sono state rispettate le altezze degli edifici esistenti ed i relativi volumi, sfruttando – ove possibile – le altezze interne elevate per realizzare dei piani intermedi.

Complessivamente, l'intervento consentirà di ottenere n. 41 unità immobiliari destinate ad edilizia sociale destinati a anziani, giovani coppie, single, giovani coppie con figli a carico, oltre due unità immobiliari che resteranno nella disponibilità del promotore.

Gli alloggi realizzati saranno distinti come indicato nella tabella sottostante:

intervento	Tipologia alloggio	Numeri alloggi	Utenti
Recupero complesso Opera Pia	A	19	single o divorziato; anziani; immigrati regolari; giovani coppie
	B	20 (di cui uno nella disponibilità del promotore)	giovani coppie con figlio
	D	2 (di cui uno nella disponibilità del promotore)	giovani coppie con figlio; immigrati regolari

SERVIZI COMUNI

- Cucina comune, lavanderia, palestra, solarium, ambulatorio, biblioteca e sala lettura.

Nelle immagini che seguono è riportata la distribuzione planimetrica degli alloggi e dei servizi che si otterranno a seguito dei lavori di recupero.



Piano terra

Piano primo



Piano secondo

Piano terzo



Piano copertura

Per consentire il recupero dell'immobile verranno eseguite le seguenti lavorazioni:

- Consolidamento delle strutture murarie esistenti;
- Interventi di demolizioni e ricostruzioni delle murature interne, al fine della rimodulazione delle unità immobiliari;
- Ripristino dell'impermeabilizzazione della copertura;
- Isolamento termico delle pareti perimetrali, e contestuale recupero di prospetto esterno;
- Rimozione infissi esistenti e sostituzione con altrettanti a taglio termico;
- Rifacimento a nuovo degli impianti elettrici, idrici, etc;
- Finiture edili interne.
- Realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, da installare sulle coperture dell'immobile.

Gli interventi di efficientamento energetico saranno tali da garantire che gli alloggi ristrutturati siano di classe energetica A, con il raggiungimento dei valori di trasmittanza limite previsti dal D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii..

Immobile IPAB

L'immobile oggetto di intervento è ubicato presso la Via Passo del Carretto n. 92, di proprietà Comunale, consistente in 2 elevazioni fuori terra.

Per il fabbricato prospiciente l'autostrada l'intervento consisterà nel recupero dell'esistente e, soltanto in piccola parte, nella ristrutturazione edilizia mediante rimodellazione dei paramenti murari, al fine di consentire la corretta illuminazione dei locali e delle abitazioni, nonché il rispetto sulle norme della aereazione degli stessi.

Per quanto riguarda l'immobile prospiciente la via Buttitta, lo stesso verrà demolito e ricostruito con sagoma diversa, nel rispetto comunque delle distanze dal ciglio autostradale (30 metri) e dal fabbricato lato autostrada (10 metri), così come previsto dalle norme.

Sono state rispettate le altezze degli edifici esistenti ed i relativi volumi complessivi, sfruttando la possibilità di utilizzo dei volumi così come indicato nelle norme di attuazione del piano regolatore vigente.

Complessivamente, l'intervento consentirà di ottenere n. 32 unità immobiliari (di cui 4 resteranno nella disponibilità del promotore) destinate ad edilizia convenzionata destinati a anziani, giovani coppie, single, giovani coppie con figlio a carico, così distinte:

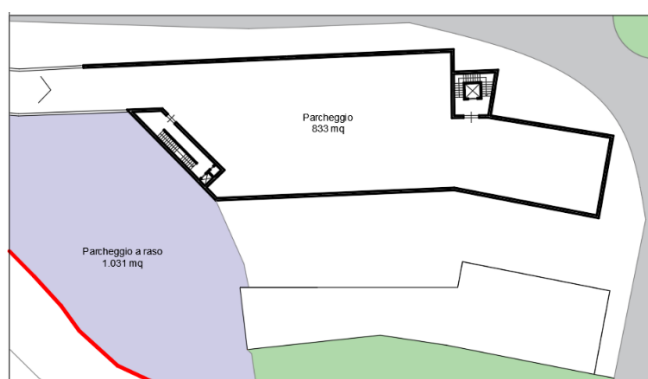
intervento	Tipologia alloggio	Numeri alloggi	Utenti
Recupero complesso Ex IPAB	A	14	single o divorziato; anziani; immigrati regolari; giovani coppie
	B	6 (di cui due nella disponibilità del promotore)	giovani coppie
	C	4	giovani coppie con figlio; immigrati regolari
	D	8 (di cui due nella disponibilità del promotore)	Coppie con figli a carico

SERVIZI COMUNI

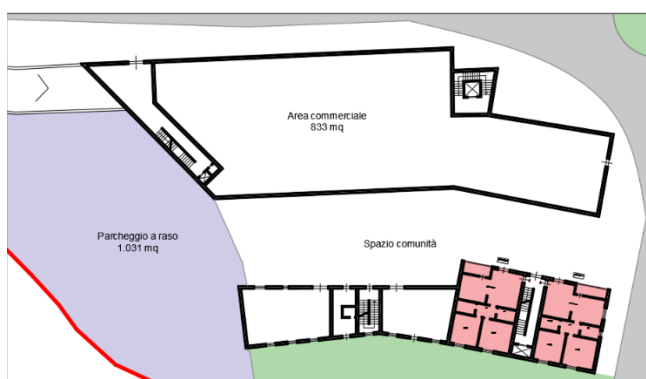
- Spazio di comunità, portierato sociale, cucina comune e living room.

Sarà presente al piano -1 una zona destinata ad attività commerciale.

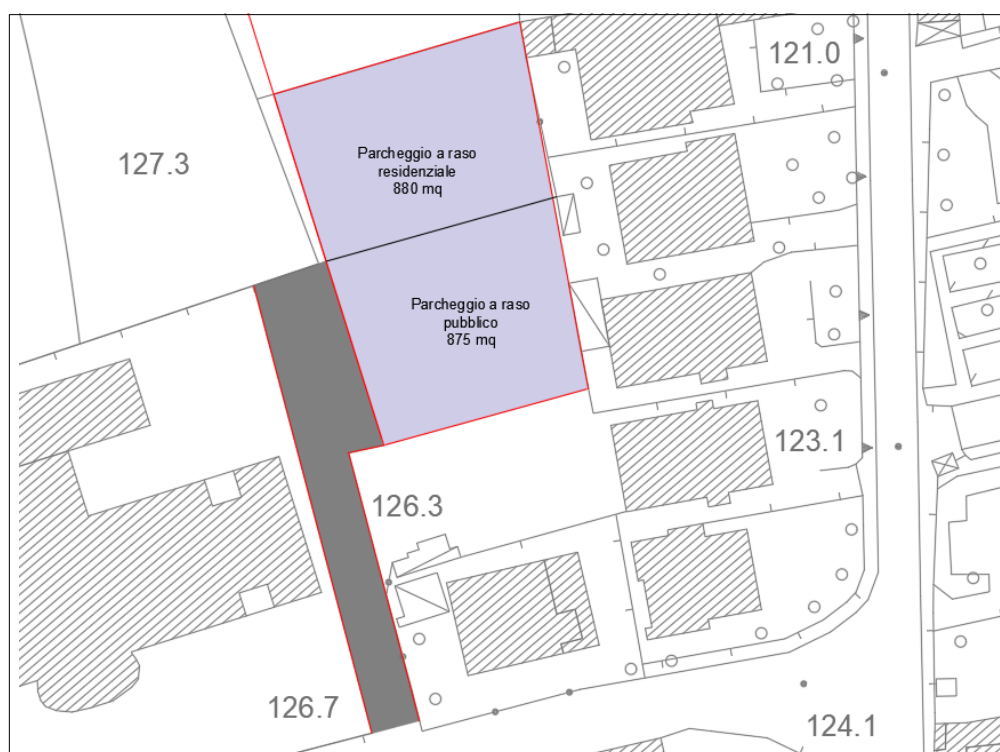
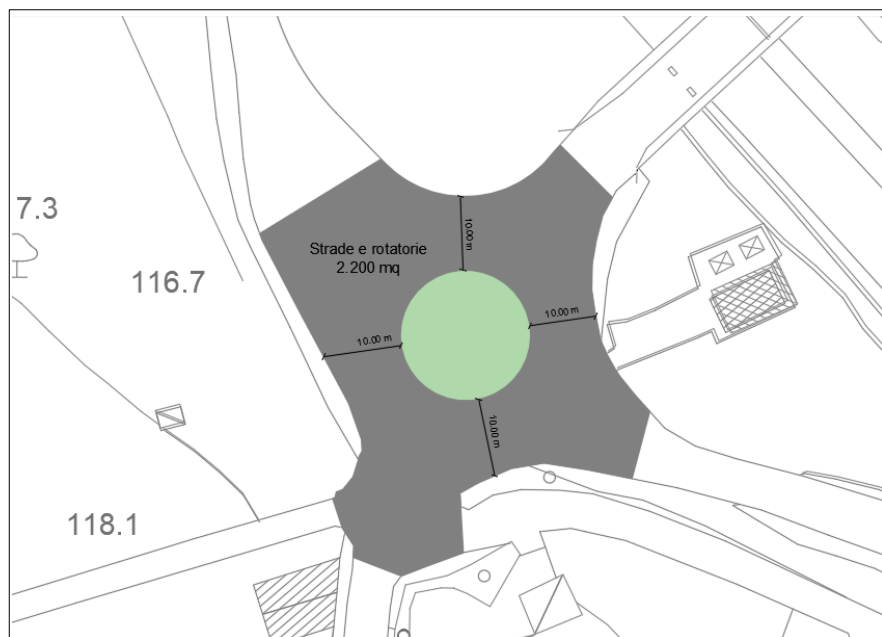
Nelle immagini che seguono è riportata la distribuzione planimetrica degli alloggi e dei servizi previsti in progetto.



Piano seminterrato



Piano terra



Verranno inoltre realizzate alcune opere – così come espressamente richieste dall'Amministrazione Comunale per il tramite del RUP – necessarie a compensare il valore degli immobili di proprietà comunali, messe a disposizione del promotore al fine di realizzare l'intervento in oggetto. Tali opere consistono:

- Sala polivalente (Via Passo del Carretto, 92)
- Infopoint (Via Passo del Carretto, 92)
- Parcheggio pubblico (Via Passo del Carretto, 92)
- Barriere antirumore (su area adiacente lo svincolo autostradale)
- Asilo (Via Passo del Carretto, 112)
- Verde attrezzato per l'asilo (Via Passo del Carretto, 112)
- Parcheggio pubblico (Via Passo del Carretto, 112)

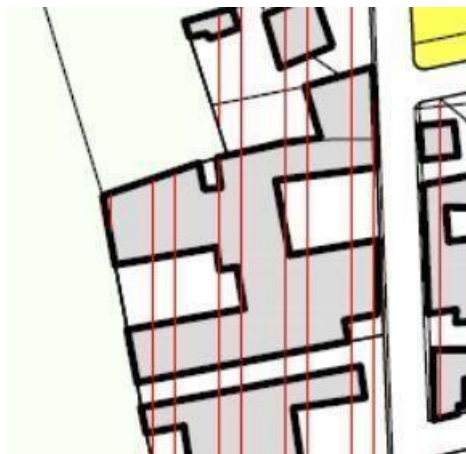
5. FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

Tutti gli interventi illustrati in precedenza interessano edifici ed aree già di proprietà comunale, inserite in un contesto urbano nel quale sono già presenti i pubblici servizi. Solamente in parte, sarà necessario acquisire o espropriare alcune aree per la creazione di servizi pubblici, di cui si darà conto in elaborato dedicato.

Di seguito si darà evidenza della fattibilità tecnico amministrativa di ciascuno degli interventi previsti in progetto.

5.1. Recupero Istituto Opera Pia

L'intervento interessa un immobile identificato al PRG come B3. Di seguito si riporta un estratto del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione.



L'intervento previsto in progetto risulta conforme con lo strumento urbanistico vigente.

5.2. Recupero immobile IPAB

L'intervento interessa un immobile identificato al PRG come Cu. Di seguito si riporta un estratto del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione.



<div>Cu</div>	ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE	<div>Cu</div>
---------------	-----------------------------	---------------

L'intervento previsto in progetto risulta conforme con lo strumento urbanistico vigente.

6. ANALISI DEL FABBISOGNO ABITATIVO E OFFERTA MIX SOCIALE

Si rimanda al contenuto della **relazione B** per l'analisi del fabbisogno abitativo del territorio Trapanese sul quale il presente programma si inserisce, e sull'offerta abitativa che viene introdotta con le opere in progetto, con particolare attenzione alla risposta alle singole categorie sociali e alla composizione del mix abitativo offerto.

7. QUADRO ECONOMICO

DESCRIZIONE INTERVENTO	IMPORTO INTERVENTI	CONTRIBUTO EX DELIBERA CIPE 127/2017	A CARICO DEL PROMOTORE
EX IPAB - VIA DEL CARRETTO N. 92			
ALLOGGI (28 A CANONE SOSTENIBILE)	5.104.190,14		
ACQUISIZIONE IMMOBILI	450.000,00		
SERVIZI ALLA RESIDENZA	55.620,00		
	5.609.810,14		
OPERE DI URBANIZZAZIONE (STRADE E ROTATORIE)			
(MQ. 2400,00 * €/MQ. 260,00)	624.000,00		
	6.233.810,14	2.840.447,28	3.393.362,86
EX OPERA PIA - VIA DEL CARRETTO N. 112			
ALLOGGI (39 A CANONE SOSTENIBILE)	5.723.637,44		
ACQUISIZIONE IMMOBILI	550.000,00		
SERVIZI ALLA RESIDENZA	88.500,00		
	6.362.137,44		
OPERE DI URBANIZZAZIONE (STRADE E ROTATORIE)			
(MQ. 2400,00 * €/MQ. 260,00)	572.000,00		
	6.934.137,44	3.159.552,72	3.774.584,72
TOTALE INTERVENTO IVA INCLUSA	13.167.947,58	6.000.000,00	7.167.947,58

8. OPERE COMPENSATIVE

DESCRIZIONE INTERVENTO	OPERE COMPENSATIVE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI CEDUTI DAL COMUNE
EX IPAB - VIA DEL CARRETTO N. 92	
BARRIERA ANTIRUMORE (MI. 120,00 * €/MI. 950,00)	114.000,00
PARCHEGGIO A RASO (MQ. 1030,00 * €/MQ. 250,00)	257.500,00
INFOPOINT TURISTICO (MQ. 18,00 * €/MQ. 1.100,00)	19.800,00
SALA POLIVALENTE (MQ. 74,00 * €/MQ. 1.100,00)	81.400,00
	472.700,00
ASILO (MQ. 160,00 * €/MQ. 1.100,00)	176.000,00
PARCO GIOCHI ASILO (MQ. 650,00 * €/MQ. 220,00)	143.000,00
PARCHEGGIO PUBBLICO (MQ. 875,00 * €/MQ. 250,00)	218.750,00
	537.750,00
TOTALE INTERVENTO IVA INCLUSA	1.010.450,00