



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 355
del 08 AGO. 2017

OGGETTO: Approvazione del Piano Integrato Locale propedeutico alla partecipazione al bando PO FESR misura 9.4.1 "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" - Soggetto attuatore IACP Ragusa

L'anno duemila diecimille Il giorno otto alle ore 16.00
del mese di Agosto nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle

adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il Sindaco ing. Federico Piccitto
Sono presenti i signori Assessori:

| | Presenti | Assenti |
|----------------------------|----------|---------|
| 1) geom. Massimo Iannucci | | Si |
| 2) dr. Stefano Martorana | Si | |
| 3) dr. Antonio Zanutto | Si | |
| 4) sig.ra Sebastiana Disca | Si | |
| 5) prof. Gianluca Leggio | Si | |
| | | |

Assiste il Segretario Generale dott. Vito Vittorio Scelopore

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

LA GIUNTA MUNICIPALE

-Vista la proposta, di pari oggetto n. 86672 /Sett. IV del 08/08/2017

-Visti i pareri favorevoli sulla proposta espressi ai sensi della L.R. 11/12/1991 n.48 e successive modifiche:

- per la regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio;
- per la regolarità contabile, dal Responsabile del Servizio di Ragioneria;
- sotto il profilo della legittimità, dal Segretario Generale del Comune;

- Ritenuto di dovere provvedere in merito;

- Visto l'art. 12, ^{1°} comma, della L.R. n.44/91 e successive modifiche ed integrazioni;

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) Approvare la proposta di deliberazione indicata in premessa per farne parte integrante e sostanziale e farla propria;
- 2) di dichiarare all'unanimità con separata votazione, il presente atto, immediatamente esecutivo ai sensi della L.R. 44/91 art. 12 e s.m.i., in quanto il bando scade giorno 10/08/2017;

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il
09 AGO. 2017 - fino al 24 AGO. 2017 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

09 AGO. 2017

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Salonia Francesco)

Certificato di immediata esecutività della delibera

- () Certifico che la deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 2° Comma dell'Art.12 della L.R. n.44/91.
() Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art.16 della L.R. n.44/91.

Ragusa, li

08 AGO. 2017

IL SEGRETARIO GENERALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Vito V. Scalogna

- () Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art.15 della L.R. n.44/91.
() Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art.15 della L.R. 44/1, così come sostituito con l'Art.4 della L.R. 23/97.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 09 AGO. 2017 al 24 AGO. 2017 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

IL MESSO COMUNALE

Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 09 AGO. 2017 e rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 09 AGO. 2017 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno della pubblicazione.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

CITTA' DI RAGUSA

conforme da servire per uso amministrativo.

09 AGO. 2017

IL SEGRETARIO GENERALE
L'Istruttore Direttivo G.S.
Dott. Anna Maria Asaro

COMUNE DI RAGUSA

SETTORE IV

Prot n. 86672 /Sett. IV del 08/08/2017

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Approvazione del Piano Integrato Locale propedeutico alla partecipazione al bando PO FESR misura 9.4.1 "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" - Soggetto attuatore IACP Ragusa.

Il sottoscritto Arch. Marcello Dimartino Dirigente del Settore IV propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che:

- La strategia dell'Asse 9 "inclusione Sociale" del PO FESR Sicilia 2014/2020, è orientata 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;
- L'azione 9.4.1 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" prevede il potenziamento del patrimonio edilizio esistente e il contestuale miglioramento della qualità di specifici contesti urbani, in linea con le disposizioni ed orientamenti contenuti nelle diverse pianificazioni;
- 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 e che al fine di aumentare l'efficacia dell'Azione la relativa dotazione finanziaria potrà essere integrata con eventuali ulteriori risorse che si dovessero rendere disponibili;

- I beneficiari degli interventi sono gli Istituti Autonomi Case Popolari disciplinati dalla Legge regionale n. 10 del 18 marzo 1977 e ss.mm.ii. e la percentuale delle risorse da assegnare per l'Istituto Autonomo Case Popolari di Ragusa e pari ad €. 2.140.636,5, tale somma è calcolata secondo una preliminare ripartizione, fra gli ambiti territoriali;
- Sono oggetto di intervento gli edifici di edilizia residenziale pubblica esistenti, singoli o aggregati in "quartieri", con alloggi di proprietà pubblica in disponibilità degli IACP localizzati nei Comuni/aree urbane;
- Gli interventi oggetto del bando, oltre che riguardare esclusivamente edifici di proprietà pubblica devono essere realizzati all'interno di un approccio integrato mediante un Piano Integrato Locale, contenente una diagnostica delle infrastrutture, una diagnostica di carattere socioeconomico dei gruppi target destinatari dell'intervento, azioni integrate - su infrastrutture e su gruppi destinatari - e fonti di finanziamento e coerenti con i principi guida del Piano Nazionale contro la povertà (linee guida SIA, ecc.);

Considerato che:

- Con deliberazione di Giunta Municipale n. 311 del 06.07.2017 si approva il protocollo d'intesa tra il Comune e l'IACP di Ragusa per la partecipazione al bando, dando nella disponibilità dello stesso IACP immobili di proprietà comunale e dando, inoltre, mandato al Dirigente del Settore IV di redigere il Piano Integrato Locale e individuare gli immobili da destinare ad alloggi sociali;
- A seguito del mandato sopra indicato è stato redatto il Piano Integrato Locale denominato "Connettiamo i margini: Unire per condividere" costituito dai seguenti elaborati:
 - Diagnosi Territoriale
 - Contesto Socio economico
 - Tavola A1.1 - Sistema Produttivo Locale
 - Tavola A1.2 - Servizi e attrezzature
 - Tavola A1.3 - Beni Culturali
 - Tavola A1.4 - Analisi demografica
 - Sistema delle Infrastrutture
 - Tavola A2.1 - Stato di Conservazione degli edifici
 - Tavola A2.2 - Spazi aperti
 - Tavola A2.3 - Mobilità - Trasporto Pubblico Urbano
 - Tavola A2.4 - Mobilità - Percorsi
 - Swot e coinvolgimento locale
 - Tavola B - Camminata di quartiere e analisi SWOT
 - Strategia
 - Tavola C - Obiettivi e azioni integrate
 - Quadro finanziario e governance
 - Tavola D - Azioni del Piano - Quadro finanziario, fonti di finanziamento e definizione degli attori per l'attuazione del Piano
- Nel Piano Integrato Locale sono stati individuati i seguenti Immobili su cui intervenire e da destinare ad alloggi sociali con l'indicazione dei relativi proprietari:

- Intervento 15 - Via Risorgimento s.n., particella 38 foglio 70, proprietà Demanio della Regione Siciliana Ramo LL.PP.;
- Intervento 17 - Via Velardo, 5, particella 1571 foglio 403, Individuazione PPE: Settore 3 isolato 83 Unità edilizia 7, proprietà Comune di Ragusa;
- Intervento 18 - Discesa Fiumicello, 47, particella 1444 foglio 403, Individuazione PPE: Settore 3 isolato 83 Unità edilizia 7, proprietà Comune di Ragusa;
- Intervento 19 - Salita Castello, 3, 5, particella 1031 foglio 404, Individuazione PPE: Settore 2 isolato 49 Unità edilizia 35, proprietà Comune di Ragusa;
- Intervento 20 - Chiasso La Cetra, 8, 9, 10, particelle 1044-1045 foglio 404, Individuazione PPE: Settore 2 isolato 49 Unità edilizia 21 e 22, proprietà Comune di Ragusa;
- Sono inoltre stati individuati i seguenti servizi associati rispettivamente agli interventi 15, 18 e 2
 - Realizzazione "Lungoparco delle vallate";
 - Realizzazione area sportiva all'aperto mediante installazione di attrezzi fitness;
 - Realizzazione servizi alla residenza;
- L'importo totale dei lavori sopra citati è pari a €. 2.525.887,50 e che la parte eccedente le risorse disponibili può essere finanziata con eventuali ulteriori risorse che si dovessero rendere disponibili da economie nell'ambito delle somme assegnate al bando stesso
- In caso di mancanza di risorse integrative si procederà alla rimodulazione degli interventi nell'ambito delle risorse assegnate;

Visto:

- Il Piano di Zona 2013-2015 e in particolare la valutazione del sistema dei fabbisogni, la povertà e l'esclusione sociale, le dinamiche demografiche;
- Il dimensionamento del fabbisogno ricavato dai dati forniti dai Servizi Sociali del Comune e in particolare dalle richieste dei fitti casa da cui emerge, in funzione del reddito e del numero dei componenti del nucleo familiare, un maggiore fabbisogno per le famiglie composta da 4 e tre componenti;
- I contributi emersi durante la "Camminata di quartiere" effettuata in data 14/07/2017 per l'individuazione dei fabbisogni dei residenti;
- La circolare della Regione Sicilia, sulle procedure di attuazione dell'Azione 9.4.1 e le Linee guida per la costruzione di un piano integrato locale finalizzato alla riduzione del disagio abitativo;
- La Commissione Risanamento Centri Storici, che nella seduta n. 1005 del 08/08/2017 ha dato parere favorevole al Piano Integrato Locale denominato "Connettiamo i margini: Unire per condividere" e agli interventi di propria competenza inseriti nel Piano;
- Il N. O. prot. n. 2210 del 28/07/2017 della Soprintendenza e relativo agli interventi 15 e 16;
- Il parere favorevole del settore XI
- Il Piano Particolareggiato esecutivo del Centro Storico;
- Il Testo Unico dell'edilizia n. 380/2001 e s.m.i.;

- la L.R. 16/2016;

Preso atto:

- Che il soggetto beneficiario dell'intervento è l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Ragusa e che pertanto il presente atto non comporta riflessi diretti e indiretti al patrimonio dell'ente;

Visto la L.R. n. 44/91

Con voto unanime favorevole espresso nelle forme di legge

DELIBERA

1. di fare proprie ed approvare tutte le premesse e le considerazioni di cui sopra;
2. di dare nella disponibilità dell'IACP di Ragusa, nel rispetto del Protocollo d'intesa di cui alla Deliberazione di Giunta Municipale n. 311 del 06.07.2017 i seguenti immobili di proprietà comunale:
 - Via Velardo, 5, particella 1571 foglio 403, Individuazione PPE: Settore 3 isolato 83 Unità edilizia 7;
 - Discesa Fiumicello, 47, particella 1444 foglio 403, Individuazione PPE: Settore 3 isolato 83 Unità edilizia 7;
 - Salita Castello, 3, 5, particella 1031 foglio 404, Individuazione PPE: Settore 2 isolato 49 Unità edilizia 35;
 - Chiasso La Cetra, 8, 9, 10, particelle 1044-1045 foglio 404, Individuazione PPE: Settore 2 isolato 49 Unità edilizia 21 e 22;
3. di autorizzare l'IACP ad eseguire gli interventi indicati nel Piano Integrato Locale;
4. di prendere atto che nel Piano Integrato Locale sono stati individuati i seguenti Immobili su cui intervenire e da destinare ad alloggi sociali con l'indicazione dei relativi proprietari:
 - Intervento 15 - Via Risorgimento s.n., particella 38 foglio 70, proprietà Demanio della Regione Siciliana Ramo LL.PP.;
 - Intervento 17 - Via Velardo, 5, particella 1571 foglio 403, Individuazione PPE: Settore 3 isolato 83 Unità edilizia 7, proprietà Comune di Ragusa;
 - Intervento 18 - Discesa Fiumicello, 47, particella 1444 foglio 403, Individuazione PPE: Settore 3 isolato 83 Unità edilizia 7, proprietà Comune di Ragusa;
 - Intervento 19 - Salita Castello, 3, 5, particella 1031 foglio 404, Individuazione PPE: Settore 2 isolato 49 Unità edilizia 35, proprietà Comune di Ragusa;
 - Intervento 20 - Chiasso La Cetra, 8, 9, 10, particelle 1044-1045 foglio 404, Individuazione PPE: Settore 2 isolato 49 Unità edilizia 21 e 22, proprietà Comune di Ragusa;

Sono inoltre stati individuati i seguenti servizi associati rispettivamente agli interventi 15, 18 e 20:

- Realizzazione "Lungoparco delle vallate";
- Realizzazione area sportiva all'aperto mediante installazione di attrezzi fitness;
- Realizzazione servizi alla residenza;

5. di approvare il Piano Integrato Locale denominato "**Connettiamo i margini: Unire per condividere**" costituito dai seguenti elaborati e interventi:

- Diagnosi Territoriale
 - Contesto Socio economico
 - Tavola A1.1 - Sistema Produttivo Locale
 - Tavola A1.2 - Servizi e attrezzature
 - Tavola A1.3 - Beni Culturali
 - Tavola A1.4 - Analisi demografica
 - Sistema delle Infrastrutture
 - Tavola A2.1 - Stato di Conservazione degli edifici
 - Tavola A2.2 - Spazi aperti
 - Tavola A2.3 - Mobilità - Trasporto Pubblico Urbano
 - Tavola A2.4 - Mobilità - Percorsi
- Swot e coinvolgimento locale
 - Tavola B - Camminata di quartiere e analisi SWOT
- Strategia
 - Tavola C - Obiettivi e azioni integrate
- Quadro finanziario e governance
 - Tavola D - Azioni del Piano - Quadro finanziario, fonti di finanziamento e definizione degli attori per l'attuazione del Piano
- Alloggi sociali:
 - Intervento 15 - Via Risorgimento s.n., particella 38 foglio 70, proprietà Demanio della Regione Siciliana Ramo LL.PP.;
 - Intervento 17 - Via Velardo, 5, particella 1571 foglio 403, Individuazione PPE: Settore 3 isolato 83 Unità edilizia 7, proprietà Comune di Ragusa;
 - Intervento 18 - Discesa Fiumicello, 47, particella 1444 foglio 403, Individuazione PPE: Settore 3 isolato 83 Unità edilizia 7, proprietà Comune di Ragusa;
 - Intervento 19 - Salita Castello, 3, 5, particella 1031 foglio 404, Individuazione PPE: Settore 2 isolato 49 Unità edilizia 35, proprietà Comune di Ragusa;
 - Intervento 20 - Chiasso La Cetra, 8, 9, 10, particelle 1044-1045 foglio 404, Individuazione PPE: Settore 2 isolato 49 Unità edilizia 21 e 22, proprietà Comune di Ragusa;
- Servizi associati rispettivamente agli interventi 15, 18 e 20

- Realizzazione "Lungoparco delle vallate";
 - Realizzazione area sportiva all'aperto mediante installazione di attrezzi fitness;
 - Realizzazione servizi alla residenza;
- Sono inoltre stati individuati i seguenti servizi associati rispettivamente agli interventi 15, 18 e 2
 - Realizzazione "Lungoparco delle vallate";
 - Realizzazione area sportiva all'aperto mediante installazione di attrezzi fitness;
 - Realizzazione servizi alla residenza;
6. di prendere atto che l'importo totale dei lavori sopra citati è pari a €. 2.525.887,50 e che la parte eccedente le risorse disponibili può essere finanziata con eventuali ulteriori risorse che si dovessero rendere disponibili da economie nell'ambito delle somme assegnate al bando stesso
7. In caso di mancanza di risorse integrative di procedere alla rimodulazione degli interventi nell'ambito delle risorse assegnate;
8. di prenderé atto che il soggetto beneficiario dell'intervento è l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Ragusa e che pertanto il presente atto non comporta riflessi diretti e indiretti al patrimonio dell'ente;
9. di dichiarare all'unanimità con separata votazione, il presente atto, immediatamente esecutivo ai sensi della L.R. 44/91 art. 12 e s.m.i., in quanto il bando scade giorno 10/08/2017;
10. di dare mandato al Dirigente del Settore IV di procedere a tutte le azioni e attività conseguenziale per la partecipazione da parte dell'IACP al bando in oggetto;

Parere di Regolarità Tecnica

Ai sensi degli artt. 49 e 147- bis del D.Lgs.267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sulla proposta di deliberazione in oggetto. Si attesta altresì, che la deliberazione:

☐ comporta

☒ non comporta

Riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Ragusa, 08 AGO, 2017

Il Dirigente

Parere di Regolarità Contabile

Ai sensi degli artt. 49 e 147- bis del D.Lgs.267/2000, e per quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento di Contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n. CAP.

Prenotazione di impegno n. CAP.

Ragusa,

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Visto Contabile

Presa visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Ragusa, 08/08/2017

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Parere di legittimità

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità.

Ragusa, 08 AGO, 2017

Il Segretario Generale

Dot. Vito V. Scialoja

Motivazione dell'eventuale parere contrario:

☒ Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati - Parte integrante:

Piano integrativo

Ragusa, 08 AGO, 2017

Il Responsabile del Procedimento

Il Capo Settore

Visto l'Assessore al ramo

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 355 del 08.08.2017



AZIONE 9.4.1.

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI RAGUSA

PIANO INTEGRATO LOCALE

“CONNETTIAMO I MARGINI”

Progetto Recupero primario mediante la ristrutturazione edilizia dell'immobile di proprietà comunale sito in Ragusa Ibla, Salita Castello n. 3 - 5, con destinazione ad alloggio sociale.

SETT - 2 - ISO 49 - U.E. 35 - T1 Importo € 272.704,14

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE DI STIMA DELLA SPESA E TECNICA-ILLUSTRATIVA

Committente

Istituto Autonomo Case Popolari di Ragusa

Ragusa

IL RUP

IL Tecnico

A) PREMESSA:

1) Quadro dei fabbisogni

POFESR SICILIA AZIONE 9.4.1.

RIFERIMENTI NORMATIVI

- Decreto Regione Sicilia n. 2982 del 09-12-2015: Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale.
- Circolare 13/12/2016: Circolare esplicativa relativa alle modalità di applicazione degli oneri complementari per gli interventi di edilizia pubblica sovvenzionata, nell'ambito dei massimali stabiliti dal Decreto n. 2982 del 09/12/2015 per gli interventi di edilizia sociale.
- Decreto Ass. LL.PP n. 74 del 05/07/2007: Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e relative disposizioni.

CALCOLO DEL LIMITE MASSIMO DI COSTO PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

Il limite massimo di costo per la realizzazione degli edifici è stato calcolato ai sensi del Decreto Regione Sicilia del 09-12-2015 per gli interventi di nuova edificazione.

Si precisa che l'intervento in oggetto viene inquadrato urbanisticamente come un intervento di ristrutturazione, ma ai fini dell'applicazione del Decreto è assimilabile ad un intervento di Recupero Primario.

Il costo massimo dei lavori si compone delle seguenti aliquote:

- Costo base
- Oneri aggiuntivi al costo base
- Gradiente di prestazioni aggiuntive

Ai costi dei lavori potranno essere aggiunti gli oneri complementari.

La stima dei singoli importi e/o percentuali viene di seguito specificata:

Costo base

Il costo base previsto è pari a € 1.105,00 al metro quadrato.

Oneri aggiuntivi al costo base

- Grado di sismicità: incremento del 12% perché Ragusa si trova in Zona sismica II.

In totale gli oneri aggiuntivi sono il 12% del costo base che ammontano quindi a € 1.105,00 x

12% = € 132,00 al metro quadrato.

Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)

Il costo base a cui sono stati sommati gli oneri aggiuntivi costituisce il "costo base di realizzazione tecnica" che è quindi pari a € 1.105,00 + € 132,00 = € 1.237,00 al metro quadrato.

Tale costo è stato incrementato del 7% perché l'intervento è localizzato in un Comune con popolazione superiore a 30000 abitanti.

Pertanto complessivamente il costo base di realizzazione tecnica incrementato del 7% è pari a € 1.324,00 al metro quadrato.

Gradiente di prestazioni aggiuntive

Introduzione di elementi di bioarchitettura, risparmio energetico e idrico e miglioramento della qualità della vita.

Incremento del 20% per la presenza di caldaie a condensazione, di scaldacqua a pompa di calore, di impianti di riciclo delle acque meteoriche, di impianti di riciclo delle acque grigie e di aree verdi.

In totale il gradiente di prestazioni aggiuntive (20% del costo base) ammonta quindi a € 1.105,00 x 20% = € 221,00 al metro quadrato.

Pertanto il costo di realizzazione tecnica per metro quadrato è pari a:

| | |
|--|-------------------|
| Costo base | € 1.105,00 |
| Oneri aggiuntivi al costo base | € 132,00 |
| Costo base di realizzazione tecnica | € 1.237,00 |
| Incremento su Costo base di realizzazione tecnica (7%) | € 86,00 |
| Gradiente di prestazioni aggiuntive | € 221,00 |
| TOTALE | € 1.544,00 |

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA

La superficie complessiva è costituita dalla somma di:

1. Superficie utile della particella 1031 con numero civico 3 - 5 e pari a 45,50 mq Piano Terra più 65,50 mq al Piano Primo, per un totale di 111 mq.

VERIFICA DEL COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA DEGLI EDIFICI

Per quanto specificato, il costo massimo di realizzazione tecnica complessivo dell'intervento è pari a:

€ 1.544,00 x 111 mq = € 171.384,00

L'importo delle opere progettate ammonta a € 171.384,00 comprensivi degli oneri per la sicurezza.

CALCOLO DEGLI ONERI COMPLEMENTARI

Il calcolo degli oneri complementari è stato effettuato in conformità al Decreto 09/12/2015.

Tutti gli importi indicati nel quadro economico di seguito riportato rispettano le percentuali massime indicate nel Decreto.

Si precisa che le percentuali limite sono state applicate al Costo Totale di Realizzazione.

2) Studi e relazioni esistenti

Nell'area esistono relazioni geologiche, geotecniche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche, redatte precedentemente per interventi pubblici in aree limitrofe.

3) Brevi cenni storici

L'immobile oggetto del presente progetto è ubicato in Ragusa Ibla, in Salita Castello n. 3 - 5, ed è accatastato al N.C.E.U. al F. 404 p.lla 1031.

Dal punto di vista storico non è stato possibile ritrovare notizie o documenti che avrebbero potuto dare elementi conoscitivi sull'immobile, anche perchè si è in presenza di una architettura "povera", nel senso della mancanza di monumentalità.

4) Inquadramento urbanistico

L'area è ubicata all'interno del tessuto urbano di Ragusa Ibla e ricade in area vincolata ai sensi del Dlgs. 42/2004 all'interno della perimetrazione della L.R. 61/81, all'interno del PPE di Ragusa Ibla, identificato SETT - 2 - ISO 49 - U.E. 35 con tipologia edilizia di base T1.

B) DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

Dallo studio dello stato di fatto e dall'analisi delle condizioni strutturali nonchè dei dati catastali si evince che l'immobile appare molto deteriorata specie nella facciata, in maggior parte priva di intonaco, ed anche all'interno dove appaiono tracce di umidità proveniente dal terreno di sito e dove la pavimentazione, ove esistente sono molto sconnesse e deteriorate. Questa parte è composta da una parte a piano terra collegata al piano superiore da una scaletta molto accidentata. Al piano superiore si trovano altre due vani che si affacciano su Salita Castello. Sono inesistenti gli impianti elettrico, idrico, riscaldamento e gli infissi ove esistenti, sono da sostituire.

In parte della casa ci sono stati dei lavori interni di ristrutturazione e miglioria, probabilmente in tempi molto lontani dati i tipi di materiali riscontrati. Per quanto riguarda la distribuzione interna si

ha al piano terra civico 3 un locale, al civico 5 trovasi il vano scala che porta al piano superiore e due piccoli locali bui di cui uno ricavato parzialmente in aggrottato. Al piano superiore si trovano quattro vani. Tutto trovasi allo stato di rustico.

La copertura dell'intero immobile dove resta traccia è realizzata con orditura in legno, tavolato e tegole a coppi e canali di tipo tradizionale. Il progetto, per grandi linee non modifica niente dal punto di vista distributivo rispetto all'esistente restano inoltre invariati sia la superficie coperta che i volumi.

Oltre al rifacimento degli intonaci interni ed esterni, alla realizzazione delle pavimentazione e degli impianti, la sostituzione degli infissi, gli interventi più notevoli riguardano la ristrutturazione delle volte, la realizzazione del bagno, e sopra tutto il rifacimento di tutta la struttura di copertura lignea. Quest'ultimo intervento sarà realizzato mantenendo inalterato l'andamento delle falde, la loro pendenza ed il manto di copertura sarà rifatto con le tegole in coppo siciliano.

Le falde del tetto, dal punto di vista statico saranno non spingenti.

Il piano di calpestio del piano terra viene sollevato, per proteggerlo dall'umidità presente, mediante un vespaio in pietrame opportunamente areato. Per quanto concerne le opere di finitura esterna si è cercato di rispettare l'aspetto ambientale prevedendo infissi in legno, verniciati in verde, l'intonaco esterno sarà del tipo tradizionale in calce idraulica colore beige chiaro, le cornici e le fasce di colore bianco, le ringhiere in ferro verniciato in nero.

Si è pensato inoltre di consolidare le murature esistenti mediante l'apposizione di una rete metallica elettrosaldata posta, la dove possibile, su ambo le facce dei muri. Dette magli verranno collegate con tondini in ferro passanti attraverso la muratura e saldati alle due reti, superiormente le reti verranno ripiegate in modo da annegare nei superiori cordoli.

C) Caratteristiche economiche finanziarie

L'importo dell'intervento può essere stimato di massima in **€. 171.384,00** così distinti:

RIEPILOGO DELLE CATEGORIE DI LAVORAZIONI

| Categorie | Importi €. | Incid. % |
|--------------------------|------------|----------|
| Opere preliminari | 685,53 | 0.40 |
| Opere demolizione | 8 596,20 | 5.0 |
| Consolidamento volte | 18 852,24 | 11 |
| Coperture | 15 424,56 | 9 |
| Lattonerie | 3 427,68 | 2 |
| Opere murarie | 20 566,08 | 12 |
| Intonaci e gessi | 11 996,88 | 7 |
| Pavimenti e rivestimenti | 13 710,72 | 8 |
| Tinteggiature | 4 284,60 | 2,5 |

| | | |
|---|-----------|------|
| Opere in ferro | 3 427,68 | 2 |
| Opere in pietra | 5 998,44 | 3,5 |
| Serramenti | 28 080,87 | 16,4 |
| Impianto di fognatura | 3 256,30 | 1,9 |
| Impianto idrico-sanitario con recupero acque bianche e grigie | 13 710,72 | 8,0 |
| Impianto di riscaldamento e gas | 6 855,36 | 4 |
| Impianto elettrico e speciali | 10 283,04 | 6 |
| Opere di completamento | 2 227,1 | 1,3 |

Totale € 171.384,00 100,00

QUADRO TECNICO ECONOMICO:

a) Importo esecuzione delle lavorazioni

| | | |
|---|---|------------|
| a corpo | € | 165.385,56 |
| Importo per l'attuazione dei piani della sicurezza | € | 5.998,44 |

Importo totale dei lavori € 171.384,00

b) Oneri complementari

| | | |
|---|----------|------------------|
| Spese tecniche e generali IVA compresa (< 20%) | € | 34.191,10 |
| Imprevisti (7%) | € | 11.996,88 |
| Allacciamenti a pubblici servizi (2%) | € | 3.427,68 |
| Spese per pubblicità | € | 2.500,00 |
| Spese per accertamenti di laboratorio Iva compresa | € | 5.500,00 |
| Oneri per conferimento in discarica | € | 6.000,00 |
| Totale Oneri Complementari (<40 %) | € | 63.615,66 |

c) IVA sui Lavori

| | | |
|---|---|------------|
| IVA sui lavori (22%) | € | 37.704,48 |
| IMPORTO TOTALE PRESUNTO DA IMPEGNARE (a+b+c) | € | 272.704,14 |

D) FONTE DI FINANZIAMENTO

L'opera è finanziabile con fondi **POFESR SICILIA AZIONE 9.4.1.**

Ragusa, li

I Progettisti

Arch. Rosario Scaglione

Geom. Giovanni Selvaggio



[Handwritten signature of Arch. Rosario Scaglione]
[Handwritten signature of Geom. Giovanni Selvaggio]