



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA

PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2022 – 2024 RELAZIONE PROGRAMMATICA

(Art. 6 comma 2 L.R. n°127/2011)

Gli obiettivi principali in materia di Edilizia Residenziale Pubblica attengono a due direttrici fondamentali: il recupero ed il mantenimento del patrimonio dell'ente, e la realizzazione di nuove costruzioni. Per queste ultime l'offerta di alloggi è oggi diversificata per fasce di reddito, vale a dire non solamente case per le fasce di indigenti ma anche alloggi per chi, pur avendo un reddito, non riesce ad approvvigionarsi sul mercato o chi per ragioni di lavoro e mobilità è costretto a cercare alloggi in affitto.

Preso atto della penuria di finanziamenti in conto capitale sia per le nuove costruzioni che per il recupero, si ritiene preminente ed urgente indirizzare le risorse e l'attenzione dell'Ente verso la manutenzione straordinaria e il cosiddetto "pronto intervento" e, solamente in via subordinata, alla costruzione di nuovi alloggi. Anche i precedenti piani triennali sono stati ispirati a questo indirizzo e, considerato che una consistente aliquota del patrimonio è ubicata nel comune capoluogo, le precedenti programmazioni si sono focalizzate sulla città di Siracusa.

All'interno dell'obiettivo di conservazione del patrimonio edilizio dell'ente si devono distinguere le attività di manutenzione straordinaria e di recupero edilizio che includono anche parti condominiali dei fabbricati, dalle attività di pronto intervento che sono attuati con fondi di bilancio dell'ente e/o attingendo ai proventi delle vendite degli alloggi di cui alla Legge 560/93, e che riguardano interventi all'interno degli alloggi o la messa in scurezza di parti comuni, individuate di volta in volta tramite le richieste che pervengono all'ente da parte degli utenti. La stima complessiva per tale tipologia di interventi è stata effettuata in base al consuntivo di spesa del biennio precedente.

Gli importi esposti nel piano triennale e nell'elenco annuale inerenti gli superiori interventi di nuove costruzioni o di riqualificazione per incremento del patrimonio edilizio discendono da progetti definitivi o da studi di fattibilità tecnico economica.

L'elenco annuale contiene quegli interventi per i quali è stata acquisita la promessa di finanziamento e/o si prevede di finanziare con fondi di bilancio dello IACP.

Il Programma triennale delle opere pubbliche 2021 – 2023 e l'elenco annuale dei lavori 2021 erano stati approvati con la propria Delibera del Consiglio di Amministrazione del 29/12/2020 ed integrati con la Deliberazione n.39 del 29/11/2021

ATTIVITÀ COSTRUTTIVA E MANUTENTIVA

L'attività costruttiva dell'Istituto per l'esercizio 2022 è rivolta in primo luogo alla ultimazione dei lavori già iniziati negli anni precedenti, ai lavori in corso e da avviare e comprende pertanto la realizzazione dei seguenti programmi costruttivi indicati con priorità 1 nel Piano Triennale delle OO.PP. e già cantierabili perché coperti da finanziamento pubblico:

INTERVENTI COSTRUTTIVI GIÀ FINANZIATI DA REALIZZARE NEL TRIENNIO 2022 - 2023 - 2024

| DENOMINAZIONE OPERA | STIMA COSTO COMPLESSIVO | FONTE DI FINANZIAMENTO | STATO |
|---|--------------------------------|--|---|
| Augusta Lavori di completamento n. 90 Alloggi Cda Scardina | 2.800.000,00 | Delibera Giunta Regionale n. 364 del 10 ottobre 2019 | Lavori avviati |
| Rifunionalizzazione ex Albergo Scuola Siracusa | 11.650.000,00 | PO FESR 2014/2020 Azione 9.4.1 Pot. del Patrimonio Pubblico D.A. Infrastrutture 19/12/17 | Lavori avviati |
| Intervento di Edilizia sperimentale in Siracusa Via Santi Amato Costruzione n. 12 alloggi di E.S. | 1.549.371,00 | L. 457 art. 2 co. 1 lett. F | Progetto Esecutivo Gara d'appalto da indire |
| RPE e Adeguamento Energetico Siracusa Via Bonincontro n. 4 gruppo 16 alloggi | 794.799,00 | Delibera Giunta Regionale n 193 del 21/05/2020 | In fase di completamento |
| RPE e Adeguamento Energetico Portopalo Via Verdi gruppo 20 alloggi | 862.961,00 | Delibera Giunta Regionale n 193 del 21/05/2020 | In fase di completamento |
| RPE e Adeguamento Energetico Noto Via Sonnino 18 alloggi (L.457/88 II biennio) | 760.741,00 | Delibera Giunta Regionale n 193 del 21/05/2020 | In fase di completamento |
| TOTALE | 18.417.872,00 | | |

PROGETTI PRESENTATI A VALERE SUL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA "SICURO, VERDE E SOCIALE";

(DECRETO N. 3635 DEL 23/11/2021 DEL DIRIGENTE GENERALE D.I.M.T.)

PROGETTI ESECUTIVI

| COMUNE | LOCALIZZAZIONE | TIPOLOGIA LAVORI | FINANZIAMENTO | LIVELLO DI PROGETTAZIONE |
|----------------|--|--|----------------------|---------------------------------|
| Avola | Via Fontana III trav. Edif.A : n.18 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 1.050.000,00 | Esecutivo |
| Avola | Via Fontana III trav. Edif.B : n. 18 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 1.050.000,00 | Esecutivo |
| Canicattini B. | Via S. Nicola II traversa n°15-17-19 16 all. | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 1.100.000,00 | Esecutivo |

| | | | | |
|-----------------------|--|--|----------------------|-----------|
| Canicattini B. | Via S. Nicola I traversa n°3-5- : n.12 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 900.000,00 | Esecutivo |
| Canicattini B. | via Falcone n° 4-6 : n. 8 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 450.000,00 | Esecutivo |
| Melilli | Via P. Neruda n°2/ n.14 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 750.000,00 | Esecutivo |
| Priolo G.: | Via A. De Gasperi n°36 gruppo 55 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 4.650.000,00 | Esecutivo |
| Priolo G. | Via A. De Gasperi n°36 gruppo 28 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 1.530.000,00 | Esecutivo |
| Rosolini | Via Rosario Errante n. 18 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 1.050.000,00 | Esecutivo |
| Siracusa | Via Cassia N° 44-46 : n. 18 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 858.000,00 | Esecutivo |
| Siracusa | Via Lazio n° 61 pal.15 : n. 12 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 500.000,00 | Esecutivo |
| Siracusa | Ortigia – Quartiere Graziella 8 alloggi | Lavori di recupero e manutenzione straordinaria | 800.000,00 | Esecutivo |
| N. 12 Progetti | | TOTALE | 14.688.000,00 | |

STUDI DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICO

| COMUNE | LOCALIZZAZIONE | TIPOLOGIA LAVORI | FINANZIAMENTO | LIVELLO DI PROGETTAZIONE |
|----------------------|---|--|----------------------|---|
| Augusta | Via Frixia : n.28 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 1.534.400,00 | Studio di fattibilità Tecnico Economico |
| Augusta | Via O.M. Corbino : n° 6 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 450.000,00 | Studio di fattibilità Tecnico Economico |
| Avola | Via Boccaccio ex via S.Lucia: n. 58 alloggi | Lavori di ristrutturazione con chiusura dei piloti di P.T. con destinazione non residenziale | 600.000,00 | Studio di fattibilità Tecnico Economico |
| BUSCEMI | via Don Luigi Sturzo 8 gruppo 20 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 1.380.000,00 | Studio di fattibilità Tecnico Economico |
| Carlentini | Via Eschilo : n. 60 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 4.050.000,00 | Studio di fattibilità Tecnico Economico |
| Carlentini | Via Eschilo : n. 30 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 2.000.000,00 | Studio di fattibilità Tecnico Economico |
| Siracusa | Via Algeri n°42-44-46-48 : n. 54 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 3.724.020,00 | Studio di fattibilità Tecnico Economico |
| Siracusa | Via Cassia N° 40-42 : n. 18 alloggi | Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico | 1.342.000,00 | Studio di fattibilità Tecnico Economico |
| N. 8 Progetti | | TOTALE | 15.080.420,00 | |

PROGRAMMAZIONE NUOVE ATTIVITA'

| INTERVENTO | TIPOLOGIA INTERVENTO | LIVELLO DI PROGETTAZIONE | IMPORTO PRESUNTO |
|-----------------|--|--------------------------|------------------|
| Priolo Gargallo | Accordo di Programma Realizzazione n. 18 Alloggi Sociali e Infrastrutture Sportive | Progetto esecutivo | € 3.226.000,00 |

| | | | |
|---|---|--|-----------------|
| Lentini” - ristrutturazione edilizia immobile Lentini “ex Consorzio Agrario” e recupero edilizio fabbricato “ex lavatoio” | PIANO INTEGRATO LOCALE Realizzazione n. 17 Alloggi Sociali e Servizi al territorio Azione 9.4.1 del PO FERS della Regione Sicilia 2014 – 2020 (D.D.G. n. 2793 del 30/10/ 2019) | Studio di Fattibilità Tecnico Economica | €. 4.474.000,00 |
| Comune di Siracusa | Protocollo d’Intesa realizzazione Area Mercatale Coperta | Studio di Fattibilità Tecnico Economica | - |

PROSPETTIVE DELL’ATTIVITA’ COSTRUTTIVA DELL’ENTE

In prospettiva, nell’immediato futuro i programmi dell’Ente sono incentrati sulle seguenti attività :

- Completamento degli interventi di RPE e riqualificazione energetica in corso;
- Realizzazione dei lavori per la costruzione n. 12 alloggi Via Santi Amato Siracusa (edilizia sperimentale) finanziati dal M.I.T. ;
- Realizzazione dei lavori degli interventi previsti nel Piano Integrato Locale (Azione 9.4.1) – da realizzare presso l’ex Albergo scuola Siracusa già appaltati nel 2020;
- Definizione dei lavori di recupero e completamento dei 90 alloggi di Cda Scardina in Augusta avviati nel corso del 2020;
- Avvio dei lavori di RPE e riqualificazione energetica dei fabbricati di E.R.P. finanziati con le risorse del Programma di riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica “Sicuro, verde e sociale” di cui al Decreto del Dirigente Generale del D.I.M.T. n. 3635 del 23/11/2021;
- Realizzazione progettazione e esecutiva e avvio dei lavori previsti nel Piano integrato Locale “Lavatoio” presso il comune di Lentini (costruzione di n. 17 alloggi e di un urban center);
- Avvio dei lavori, previa acquisizione del relativo finanziamento, di attuazione dell’Accordo di Programma tra l’Ente e il Comune di Priolo Gargallo per realizzazione n. 18 nuovi alloggi e la costruzione di una struttura sportiva in Cda Porrazzano;
- Avvio delle procedure per un concorso di Progettazione in attuazione del Protocollo d’intesa stipulato con il Comune di Siracusa per la realizzazione di un’Area Mercatale coperta in terreno di proprietà dell’Ente (via dei Comuni/via Santorsola);
- Avvio delle procedure per un concorso di Progettazione in attuazione del Protocollo d’intesa stipulato con il Comune di Palazzolo Acreide per la realizzazione di un intervento costruttivo di alloggi sociali e servizi denominato: “Akrai Housing”;
- Predisposizione e attuazione piano straordinario di interventi per la eliminazione di stati di pericolo nel patrimonio immobiliare;
- Azioni di valorizzazione delle aree edificabili di proprietà o nella disponibilità dell’Ente a fini edificatori, mediante la predisposizione di piani di utilizzo e progettazioni esecutive.

SUPERBONUS

Si tratta di uno strumento tributario agevolativo che potrebbe generare un notevole flusso finanziario, contribuendo ad una massiva attività di recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare dell'Ente. La complessità della normativa, che presenta molte specificità sia dal punto di vista tecnico che dal punto di vista amministrativo – tributario, ha finora impedito la possibilità che lo strumento agevolativo dispiegasse tutte le potenzialità intrinseche.

PROCEDURA

L'Istituto ha avviato preliminarmente un'attività ricognitiva Tecnico – Amministrativa sul patrimonio di proprietà dell'Ente al fine di valutare una serie di problematiche necessarie ad individuare i fabbricati potenzialmente destinatari degli interventi agevolabili con il Superbonus, individuando i fabbricati con un primo ordine di priorità una fase sperimentale, individuando un elenco di fabbricati potenzialmente destinatari degli interventi divisi per lotti secondo un criterio di omogeneità territoriale.

Indagine di mercato. Il passo successivo da effettuare, dopo l'individuazione dei fabbricati e la definizione dei lotti, è quello di avviare la procedura selettiva, mediante un avviso pubblico esplorativo, destinato ad operatori economici in grado di garantire in tutto o in parte le seguenti fasi di sviluppo della procedura agevolativa:

- ⇒ Studio di fattibilità per singolo fabbricato;
- ⇒ Progettazione esecutiva delle opere da realizzare;
- ⇒ Realizzazione dei lavori;
- ⇒ Rilascio delle Attestazioni, Certificazioni e Asseverazioni previste dalla normativa;
- ⇒ Sconto fattura o cessione del credito.

Il meccanismo di selezione deve prevedere ovviamente alcuni criteri essenziali:

- ❖ la possibilità per l'Ente di realizzare le opere senza esborso di risorse finanziarie proprie;
- ❖ una manleva di responsabilità rispetto alla fattibilità dell'opera in regime agevolato;
- ❖ La diretta gestione e responsabilità dell'operatore economico individuato rispetto alle procedure attivate;
- ❖ Prevedere un sistema di valutazione delle proposte che tenga conto delle opere aggiuntive e migliorie prospettate in sede realizzativa in alternativa e sostituzione dell'offerta economica mediante ribasso d'asta;
- ❖ La possibilità di gestione unitaria di tutti gli adempimenti e le fasi procedurali.

IL DIRETTORE GENERALE
f.to Marco Cannarella