



Comune di Palermo

Area Tecnica della Rigenerazione urbana, delle OO.PP.
e dell'attuazione delle Politiche di coesione
Ufficio Edilizia Pubblica

Rifunionalizzazione immobile confiscato alla criminalità organizzata da destinare a sede del "Centro formativo di accoglienza e aggregazione per soggetti a rischio di devianza". Via Perrotta, 21

STUDIO DI FATTIBILITA'

RELAZIONE



Gruppo di lavoro

F.to ing. Marisa Bellomo

F.to arch. Gabriella Minaudo

F.to arch. Luisa Salpietro

Il Dirigente ad interim

F.to Dott. Salvatore Incrapera

Premessa

Il Settore Risorse Immobiliari del Comune di Palermo con nota prot. n. 954854 del 04/07/2018, ha comunicato l'individuazione di un immobile sito in via Perrotta n. 21, idoneo per la presentazione dell'istanza di finanziamento finalizzata al riuso e alla riqualificazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata, pertanto ha richiesto allo scrivente Ufficio di verificare la fattibilità dell'intervento per partecipare al PON Legalità 2014/2020.

Il presente studio di fattibilità tecnico economica è redatto ai sensi dell'art. 23, c. 5 del D. Lgs 50/2016 ai fini dell'inserimento dell'intervento nel Programma Triennale OO.PP.

Nel P.R.G. vigente l'immobile ricade in ZTO Cb – "Aree di nuova edificazione che discendono dal declassamento delle B1", nelle quali, secondo le NTA, art. 12, c. 2, "sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 e 7 dell'art. 5".

Per quanto sopra nell'area in argomento è consentita la realizzazione di attrezzature di interesse comune di cui all'art. 24 delle NTA quali centri sociali, di formazione, ecc.

Inoltre, in forza alla Legge Regionale n. 19 del 22/12/2005 art. 26 c. 4, "I soggetti assegnatari di beni acquisiti al patrimonio indisponibile dei comuni in quanto confiscati, ai sensi della legge 31 maggio 1965, n. 575 e successive modifiche, possono svolgere l'attività per cui l'immobile è stato assegnato anche qualora lo stesso immobile sia stato realizzato in totale o parziale difformità con le norme urbanistiche".

Analisi dei Vincoli

Sull'area oggetto dell'intervento gravano i seguenti vincoli :

- Vincolo aeroportuale (legge 58 del 04/02/1963 art. 714 e 715 bis) zona di tutela C
- Fascia di rispetto corsi d'acqua interrati

L'area è esclusa dalle perimetrazioni del PAI.

Finalità dell'opera e descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile, oggetto del presente studio, è ubicato in Via Perrotta n. 21 fg. 38, p.lla 7014 all'interno di una più vasta area organizzata a residence.

L'immobile confiscato è stato trasferito al Patrimonio indisponibile del Comune di Palermo, giusto Decreto prot. n. 8432 del 09/03/2015, (**ALL. 1**) per essere destinato a finalità istituzionali.

A seguito richieste del Dipartimento Giustizia Minorile e di Comunità del Ministero della Giustizia, inoltrate all'Ufficio Edilizia Pubblica con nota prot. n. 954854 del 04/07/2018 dal Settore Risorse Immobiliari e di sopralluogo congiunto in data 08/08/2018 il Servizio Gestione Beni Confiscati e Demanio del Settore delle Risorse Immobiliari del Comune di Palermo ha individuato la destinazione dell'Immobile quale "CENTRO FORMATIVO DI ACCOGLIENZA E AGGREGAZIONE PER SOGGETTI A RISCHIO DI DEVIANZA", così come comunicato con mail dell'11/09/2018.

Stato di fatto:

La superficie complessiva dell'immobile è di circa mq 600,00 ripartita sui due livelli di cui il primo posto sotto il livello della strada ma libero e accessibile su tutti e quattro i lati ed il secondo posto a livello stradale.

Dal cancello di ingresso si accede in un'area a giardino, condivisa con altre strutture esistenti e da lì una passerella in cls conduce direttamente al secondo livello mentre una scala esterna conduce al primo livello dell'edificio.

I due livelli sono posti in comunicazione tra loro mediante una scala interna a due rampe.

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Controllo del Territorio, risulta che l'immobile è stato realizzato a seguito di tre successive concessioni edilizie rilasciate dal 1976 al 1983, le ultime due in variante rispetto al progetto autorizzato con concessione del 1976.

Risultano agli atti un Rapporto tecnico del 19.09.1983 per l'abitabilità e l'agibilità riferito alla concessione rilasciata per la 2^a Variante al progetto originario ed un Certificato di Abitabilità del 07/10/1983 per il piano rialzato "*consistente in una casa unifamiliare composta da quattro stanze, salone pari a due stanze, cucina, W.C. bagno, disimpegno e due zone porticate;*" e di Agibilità "*per il piano cantinato composto da tre ambienti ed un W.C.*".

Dai sopralluoghi effettuati e dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Urbano, si evince che l'edificio esistente è difforme al progetto presentato a suo tempo e per il quale sono state rilasciate le Autorizzazioni Edilizie e le Certificazioni di Abitabilità e Agibilità.

In particolare si rileva che la scala interna di collegamento tra i due piani è in posizione diversa rispetto al progetto autorizzato e che la superficie utile è stata aumentata utilizzando le aree porticate esterne.

Inoltre, dalla documentazione depositata a suo tempo presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo ai fini del rilascio dell'autorizzazione ai sensi della Legge 64/74 e del successivo certificato di Conformità delle strutture ai sensi dell'art. 28 della Legge 64/74, si evince che l'organismo edilizio realizzato è difforme rispetto al progetto autorizzato.

Per quanto sopra, in ossequio alle vigenti disposizioni di legge è necessario procedere alle indagini strutturali propedeutiche alla verifica sismica dell'edificio.

Descrizione dell'intervento

L'intervento consiste nella rifunionalizzazione dell'immobile in argomento, per realizzare un centro polifunzionale che possa offrire accoglienza temporanea a giovani adulti che, uscendo dai circuiti penali, non possono essere reintrodotti in famiglia e al tempo stesso provvedere all'attività di formazione propedeutica all'inserimento dei giovani in ambito lavorativo. A tal fine è necessario modificare sia la destinazione d'uso originaria di residenza unifamiliare che l'attuale distribuzione planimetrica, modificata nel corso degli anni per utilizzare l'immobile come sede di scuola dell'infanzia.

Si prevede, in particolare, di realizzare al primo livello aule e servizi annessi per l'attività di formazione, e, al secondo livello, una zona destinata ad abitazione, con stanze singole, servizi e ambienti comuni per ospitare i giovani ed il personale addetto, oltre ad un ambiente destinato ad ufficio.

La realizzazione dell'opera si svilupperà secondo le seguenti fasi:

- Progettazione Indagini strutturali
- Esecuzione Indagini strutturali
- Progettazione Definitiva compreso il primo livello di progettazione ed esecutiva
- Esecuzione dei lavori consistente in:
 - Opere di adeguamento sismico
 - Risanamento strutture ammalorate
 - Demolizione e rifacimenti di tramezzature interne
 - Impermeabilizzazione coperture
 - Sostituzione di pavimentazione
 - Manutenzione/ sostituzione infissi interni ed esterni
 - Impianto elettrico, idrico/fognario, di condizionamento, di riscaldamento, citofonico, telefonico, trasmissione dati, di video-sorveglianza, antintrusione.
 - Rifacimento intonaci interni ed esterni
 - Sistemazione aree esterne
 - Manutenzione recinzione

Valutazione economica

Per la valutazione economica dell'intervento si è fatto riferimento ai parametri di costo unitario a mq per interventi simili di manutenzione straordinaria eseguiti dall'Ufficio Edilizia Pubblica e ai costi parametrici determinati con DDG. N 2982/2015 "Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e relative disposizioni" dell'Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità della Regione Siciliana ed in particolare, si è assunto per i lavori di ristrutturazione un costo medio pari ad €/mq 795,02, comprensivo delle opere di miglioramento sismico.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna si è assunto un costo unitario pari ad €/mq 100,00.

Si perviene, pertanto, ad un importo dei lavori pari ad € 499.061,80, come esplicitato nella tabella appresso riportata, oltre € 359.371,42 per somme a disposizione dell'Amministrazione e per un importo complessivo di € 854.433,22 come riportato nel quadro economico.

Costi parametrici desunti dal D.D.G. n 2982/2015							
	Superficie	costo unitario base	magg.7% per altezza	magg 20% per miglioramento sismico	Costo aggiuntivo	C.B.P.	Importo dei lavori
		€ 626,00	€ 43,82	€ 125,20	€ 169,02	€ 795,02	
primo livello	295,00						
secondo livello	295,00						
sup totale	590,00						€ 469.061,80
Immobile Via Perrotta, 21							
Denominazione	Superficie mq	Superficie coperta mq	Altezza	Volume mc	Costo unitario a mq	Costo unitario a mq sistemazione e esterna	Importo complessivo
					795,02		
Primo livello		295,00	3,35	988,25			234530,9
Secondo livello		295,00	3,20	944,00			234530,9
Superficie complessiva		590,00		1932,25			€ 469.061,80
Area esterna	300,00					€ 100,00	€ 30.000,00
						Sommano	€ 499.061,80

QUADRO ECONOMICO						
Rifunionalizzazione dell'immobile confiscato alla criminalità organizzata, sito in via Perrotta n. 21 da adibire a " CENTRO FORMATIVO DI ACCOGLIENZA E AGGREGAZIONE PER SOGGETTI A RISCHIO DI DEVIANZA"						
A	Lavori					€ 499.061,80
	suddivisi in:					
	A1	Somme a base d'asta date dalla somma di:			€ 453.692,55	
		A1.1	Lavorazioni	€ 317.584,78		
		A1.2	Manodopera	€ 136.107,76		
	A2	Costi della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)			€ 18.147,70	
B	Somme a disposizione dell'Amministrazione, suddivise in:					€ 359.371,42
	B1	Imprevisti (<10% di A)			€ 49.906,18	
	B2	Spese tecniche, suddivise in:			€ 155.780,15	
		B2.1	Spese per la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, DL e coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione, progettazione, direzione, esecuzione indagini, pratiche catastali	148.274,26		
		B2.2	Spese per verificatore	€ 0,00		
		B2.3	Fondo art. 113 del D.Lgs 50/2016 (prestazioni tecniche)	€ 5.509,64		
		B2.4	Fondo art. 113 del D.Lgs 50/2016 (forniture)	€ 1.996,25		
	B3	Contributo autorità di vigilanza			€ 255,00	
	B4	Spese per acquisizione pareri			€ 1.000,00	
	B5	Oneri di accesso a discarica			€ 8.300,00	
	B6	Spese per pubblicità			€ 4.000,00	
	B7	Spese per commissioni di gara			€ 20.000,00	
	B8	Somme art. 106 c.1 lett. a del D.Lgs 50/2016			€ 10.000,00	
	B9	Accertamenti di laboratorio			€ 3.000,00	
	B10	Allacciamenti a pubblici servizi			€ 3.000,00	
	B11	Lavori in economia			€ 0,00	
	B12	CNPAIA su B.2.1			€ 5.530,97	
	B13	IVA al 22% su B2.1, B2.2, B2.4,B5, B6, B9, B10, B12			€ 42.702,33	
	B14	IVA al 10% su A+B1+B8+B11			€ 55.896,80	
C	Totale					€ 858.433,22

Denominazione intervento:

Rifunionalizzazione immobili confiscati alla criminalità organizzata da destinare a sede del "CENTRO FORMATIVO DI ACCOGLIENZA E AGGREGAZIONE PER SOGGETTI A RISCHIO DI DEVIANZA".

Motivi di attuazione:

Realizzare un centro polifunzionale che offra accoglienza temporanea a giovani adulti che, uscendo dai circuiti penali, non possono essere reintrodotti in famiglia e al tempo stesso provvedere all'attività di formazione propedeutica all'inserimento dei giovani in ambito lavorativo.

Inquadramento territoriale cartografico:

Circoscrizione V

Carta Tecnica Fg. 29

P.R.G. Fg. 5007

Descrizione dell'intervento:

Recupero e rifunionalizzazione edilizia, adeguamento sismico e realizzazione impianti tecnologici

Dati metrici:

Superficie coperta mq 590,00

Volume mc 1.932,25

Superficie lotto mq 890,00

Punti di criticità:

Interferenza con la tipologia residenziale limitrofa connessi alla realizzazione dell'opera limitati alla durata dei lavori.

Professionalità interessate:

Architetto

Ingegnere strutturista

Ingegnere impiantista

Geologo

Geometra

Esperto di progettazione

Coordinatore della sicurezza

Cronoprogramma:

Affidamento incarico professionale	mesi 6
Progettazione ed esecuzione indagini	mesi 3
Progettazione definitiva	mesi 2
Conferenza di servizi	mesi 2
Verifica e validazione	mesi 2
Progettazione esecutiva	mesi 1
Approvazione Tecnico - Amministrativa	mesi 1
Affidamento	<u>mesi 7</u>

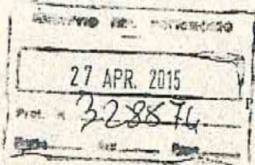
Mesi 24

Esecuzione	mesi 10
Collaudo	<u>mesi 6</u>

Mesi 16

Tempo previsto complessivamente per la
Realizzazione dell'opera

Mesi 40



AGENZIA NAZIONALE
PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE
DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI
ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

Prot. 0008432 del 09/03/2015



IL DIRETTORE

VISTO il Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159, come modificato ed integrato dalla Legge 24 dicembre 2012, n. 228, "Legge di Stabilità 2013", ed in particolare:

- il combinato disposto degli artt. 110 e 112 che stabilisce i compiti attribuiti all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata;
- l'articolo 47, che prevede che la destinazione dei beni immobili e dei beni aziendali è effettuata con delibera del Consiglio direttivo Dell'Agenzia Nazionale;
- l'articolo 48, comma 3, lettera c), secondo cui i beni immobili sono trasferiti per finalità istituzionali o sociali al patrimonio del Comune/Provincia/Regione ove l'immobile è sito;

VISTA la sentenza n. 1120/97 Reg. Sent. emessa nell'ambito del procedimento penale iscritto al n. 4839/97 RGNR dal GUP del Tribunale di Palermo - Ufficio del Giudice per le Indagini Preliminari il 22.12.1997, parzialmente riformata dalla Corte di Appello di Palermo con sentenza n. 2713/99 dell'08.06.1999, divenuta definitiva a seguito di sentenza della Corte di Cassazione il 22.12.2000 per Cangialosi Giuseppe e Seidita Antonino, con cui è stata disposta, a carico di PIPITONE VINCENZO, nato a Torretta (PA) il 20.03.1950, la confisca, tra l'altro, delle quote sociali e del complesso aziendale della Cangialosi Giuseppe & C. Snc, società intestataria del seguente cespite:

- > *Unità immobiliare Cat. A/10 "Tipologia Villa", composta da 18 vani catastali, sita in Palermo, Via Perrotta n. 21, identificata in catasto al fg 38, particella 4802 (Kb 169902)*

VISTO che, con la nota prot. n. 550 del 12/01/2015, l'Agenzia Nazionale ha invitato gli enti territoriali cui i beni sono destinabili a formulare una manifestazione di interesse all'utilizzo del cespite sopra indicato;

VISTA la nota prot. n. 53085 del 22.01.2015, acquisita al prot. n. 1863 del 22/01/2015, con cui il Comune di Palermo ha manifestato l'interesse all'assegnazione dell'immobile in argomento per destinarlo a finalità istituzionali secondo quanto previsto dall'art. 48, comma 3, lettera c) del D. Lgs. n. 159/2011;

CONSIDERATA la nota acquisita al prot. n. 1506 del 20.01.2015, con cui l'Amministratore Finanziario della società intestataria del cespite ha espresso parere positivo in ordine alla sua estromissione dal patrimonio societario;

Viale Amendola 1a, 66 n. 2 - 89123 Reggio Calabria Tel. +39 0965 317911 - 902 - Fax +39 0965 317908
Via Elio n.12/14 - 00192 Roma Tel. +39 06 68410001 - Fax +39 06 68410030
Via Vann'Antò n. 4 - 90144 Palermo Tel. +39 091 6989611 - Fax +39 091 6989640
Via Mosceva n. 47 - 20121 Milano Tel. +39-0265535505 - Fax +39 02 65535520
Via Concilio Nuzi, 1 - Complesso di Castel Capuano - 80139 Napoli Tel. +39 - 081 4421901 - Fax +39 081 4421920 - 21
Indirizzo mail: agenzia.nazionale@ansbc.it Indirizzo PEC: agenzia.nazionale@pec.ansbc.it



AGENZIA NAZIONALE
PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE
DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI
ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

VISTO l'art. 48, comma 3, lett. c), del Decreto Legislativo n. 159/2011 ai sensi del quale l'Agenzia dispone la revoca del provvedimento ovvero la nomina di un commissario con poteri sostitutivi, se entro un anno dal trasferimento l'ente territoriale non ha provveduto alla destinazione dei beni;

RIESENTITO, nelle more della delibera del Consiglio Direttivo e fatta salva comunque la ratifica da parte del predetto organo deliberativo, di procedere con urgenza alla suddetta assegnazione al fine di evitare il maturare di ulteriori oneri di gestione e manutenzione dei beni a carico dell'ANBSC, e che la destinazione degli stessi è effettuata in conformità del dettato normativo;

DECRETA

l'estromissione dell'unità immobiliare Cat. A/10 "Tipologia Villa", composta da 18 vani catastali, sita in Palermo, Via Perrotta n. 21, identificata in catasto al fg 38, particella 4802 (Kb 169902), dal patrimonio societario della Cangialosi Giuseppe & C. Snc ed il contestuale trasferimento della stessa, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna, al Patrimonio indisponibile del Comune di Palermo, per destinarla a finalità istituzionali secondo quanto previsto dall'art. 48, comma 3, lettera c) del D. Lgs. n. 159/2011.

Eventuali oneri e i pesi iscritti o trascritti sui beni anteriormente alla confisca sono estinti di diritto ai sensi dell'art. 1, comma 197, della Legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha disciplinato compiutamente la tutela dei terzi titolari di diritto di credito nel caso di confisca di prevenzione non soggetta alle norme del D. Lgs. n. 159/2011.

Il presente atto ha efficacia dalla data di notifica all'ente destinatario.

In caso di mancata ratifica da parte del Consiglio Direttivo dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, il presente provvedimento potrà essere revocato.

Luogo e data di protocollo

IL DIRETTORE
(Postiglione)

Il Referente Area Sicilia
Dott.ssa A.M. Manzo

PER COPIA CONFORME

Viale Amendola Is. 66 s. 2 - 89123 Reggio Calabria Tel. +39 0965 817911 - 902 - Fax +39 0965 317908

Via Etio n.12/14 - 00192 Roma Tel. +39 06 68410001 - Fax +39 06 68410030

Via Vano' Antò n. 4 - 90144 Palermo Tel. +39 091 6989611 - Fax +39 091 6989640

Via Moscova n. 47 - 20121 Milano Tel. +39 02 65535505 - Fax +39 02 65535520

Via Conceleto Muzil, 1 - Complesso di Castel Capuano - 80139 Napoli Tel. +39 - 081 4421901 - Fax +39 081 4421920 - 21

Indirizzo mail: agenzia.nazionale@anbrc.it Indirizzo PEC: agenzia.nazionale@pec.anbrc.it