

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "RIMODULATO"

COMUNE DI FOGGIA

UBICAZIONE: ZONA CROCI NORD - VIA LUCERA

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

SECONDO STRALCIO FUNZIONALE

Progetto:

- Ing. Matteo Torre
- Ing. Emilio Sacco

Calcoli Statici:

- Ing. Alfonso Cristalli

Collaboratore:

- Geom. Salvatore Rubino

PROGETTO ESECUTIVO
RELATIVO AI LOTTI 5 - 6

integrazioni nota 0018545/11
integrazioni alle prescrizioni del
parere del comitato IACP del 24/05/2012

RELAZIONE DESCRITTIVA

DATA

NOME FILE

REV.

DATA

DESCRIZIONE

ESECUTORE

ELABORATO N°

SCALA

Il Responsabile del Procedimento:

G 00a

PE

LIVELLO DI PROGETTAZIONE

RELAZIONE DESCRITTIVA

Premesso che:

- il **Comune di Foggia**, in data 21 novembre 2008, ha convocato una riunione di lavoro, presso la sede dell'Assessorato ai LL.PP., con la partecipazione dei rappresentanti dello I.A.C.P. della Provincia di Foggia, del soggetto Proponente e del Comune di Foggia;
- alla riunione erano presenti:
 - o ing. Antonio Di Stefano, Coordinatore Generale dello I.A.C.P. di Foggia;
 - o arch. Michele Salatto, Assessore all'Urbanistica del Comune di Foggia;
 - o avv. Antonio Puzio, funzionario delegato procedimenti urbanistici del Comune di Foggia;
 - o geom. Vincenzo Maffei, responsabile unico del procedimento;
 - o geom. Fedele Rosania, Soggetto Proponente;
 - o avv. Danilo Rosania, legale del soggetto proponente;
 - o ing. Emilio Sacco, progettista del soggetto proponente;
- nella riunione il Comune di Foggia e lo I.A.C.P. hanno concordato di procedere alla rimodulazione delle fasi d'intervento e del progetto esecutivo, già presentato ed approvato, per la realizzazione di n. 112 alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata;
- nella riunione il **Comune di Foggia** e lo **I.A.C.P.** hanno invitato il **Soggetto Proponente** a procedere alla rimodulazione delle fasi di intervento e del progetto esecutivo che preveda la realizzazione di n. 72 alloggi rispetto ai n. 112 già previsti;
- il progetto esecutivo rimodulato dovrà prevedere la realizzazione di un 1° stralcio funzionale esecutivo per la realizzazione di n. 72 alloggi rispetto al n. 112 previsti originariamente e che i restanti n. 40 alloggi faranno parte del 2° stralcio funzionale esecutivo da realizzare in seguito.

A seguito di ciò il geom. Fedele Rosania, Soggetto Proponente dell'intervento, ha commissionato agli ingg. Emilio Sacco e Matteo Torre la redazione del Progetto Esecutivo del Primo Stralcio Funzionale per la realizzazione di n. 72 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

La presente accompagna il progetto esecutivo per la costruzione di palazzine di edilizia sovvenzionata all'interno del "Programma di Riqualificazione Urbana" che interessa l'area degradata sul perimetro del "vecchio piano di zona 167 Borgo Croci Nord", su proprietà pubblica (in ditta Demanio Regionale Puglia , individuata nel P.R.G. quali zone B 2.1 e C 2 - comparti 9a 9b 10a 10b 10c).

Il programma interessa un ambito territoriale rilevante per la presenza al suo interno di opere funzionali e complementari alla qualità della vita dei rioni "Borgo Croci" e "Biccari".

Per quanto riguarda i parametri urbanistici relativi all'intervento proposto si riporta la seguente tabella riepilogativa:

Ambito di intervento A1 area pubblica

Volume Edilizia Residenziale Pubblica	= mc. 51.967,58
---------------------------------------	-----------------

Urbanizzazioni I e II

Superficie Territoriale dell'intervento	= mq. 63.832,00
-----------------------------------------	-----------------

Superficie Fondiaria dell'intervento	= mq. 57.490,00
--------------------------------------	-----------------

Il programma prevede sull'area di proprietà pubblica (indicata nella proposta progettuale AREA A1) la ristrutturazione urbanistica delle zone B2.1 e C2 (Comparti 9a – 9b – 10a – 10b – 10c), consistente principalmente in:

- 1) Recupero edilizia dell'ex delegazione municipale, oggetto di un profondo degrado e piazza antistante;
- 2) Recupero urbano della parte residenziale, con la demolizione dei fabbricati preesistenti di proprietà I.A.C.P., oggetto anch'essi di un profondo degrado, e ricostruzione degli stessi con diversa sagoma in conformità delle tipologie edilizie previste dal P.R.G. vigente e ricadenti per la zona C2 per complessivi n. 224 alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;.

- 3) Recupero delle opere di urbanizzazione primaria, con sostituzione delle reti degli impianti tecnologici e della rete viaria e integrazione delle stesse opere in conformità delle previsioni del P.R.G. vigente per la zona C2;
- 4) Recupero delle opere di urbanizzazione secondaria con sistemazione a verde pubblico della zona B2 1.

PROGRAMMA FASI D'INTERVENTO

Il progetto per la realizzazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata prevede la realizzazione di n. 14 palazzine di cui 4 con 5 piani fuori terra (20 alloggi), 4 con 4 piani fuori terra (16 alloggi) e 4 con 3 piani fuori terra (12 alloggi) per complessivi 224 alloggi. Il volume è di 51.967,58 mc. la superficie è utile di 12. 799,44 mq., la superficie complessiva è di 18. 154,08 mq.

Gli alloggi preesistenti da demolire sono raggruppati in 4 Blocchi:

- Blocco n. 1 43 alloggi;
- Blocco n. 2 89 alloggi;
- Blocco n. 3 58 alloggi;
- Blocco n. 4 31 alloggi.

Considerato la presenza di fabbricati preesistenti e di suoli liberi sopra cui è possibile iniziare l'edificazione, senza prevedere la demolizione, si sono previsti diverse fasi d'intervento in modo da realizzare le costruzioni per stralci funzionali.

Fase 1: Realizzazione di n. 2 palazzine da 5 piani fuori terra e di n. 2 palazzine da 4 piani fuori terra per complessivi 72 alloggi (Lotti n. 1 – 2 – 3 – 4) su suolo tratturale libero, senza che ciò comporti disagio alcuno agli occupanti le case limitrofe; trasferimento delle famiglie nelle case costruite e successiva demolizione di parti del tessuto urbano del Blocco n. 1 di alloggi esistenti (40/43 alloggi);

Fase 2: Realizzazione di n. 2 palazzine da 5 piani fuori terra per complessivi 40 alloggi (Lotti n. 5 – 6) su suolo libero a seguito di procedura di recupero del suolo occupato dalla ditta Leccese da parte del Comune di Foggia; trasferimento delle famiglie nelle case costruite e successiva demolizione della restante parte del Blocco n. 1 di alloggi esistenti (3/43 alloggi);

Fase 3: Demolizione di parte del Blocco n. 2 (49/89) e realizzazione di n. 2 palazzine da 4 piani fuori terra e di n. 1 palazzina da 3 piani fuori terra per complessivi 44 alloggi (Lotti n. 7 – 8 – 9) su suolo ormai libero dopo la demolizione dei vecchi fabbricati avvenuta nella Fase 2; trasferimento delle famiglie nelle case costruite e successiva demolizione della restante parte del Blocco n. 2 di alloggi esistenti (40/89 alloggi) e parte del Blocco n. 3 (24/58);

Fase 4: Realizzazione di n. 2 palazzine da 4 piani fuori terra e di n. 1 palazzina da 3 piani fuori terra per complessivi 44 alloggi (Lotti n. 10 – 11 – 12) su suolo ormai libero dopo la demolizione dei vecchi fabbricati avvenuta nella Fase 3; trasferimento delle famiglie nelle case costruite e successiva demolizione della restante parte del Blocco n. 3 di alloggi esistenti (34/58 alloggi);

Fase 5: Realizzazione di n. 2 palazzine da 3 piani fuori terra per complessivi 24 alloggi (Lotti n. 13 – 14) su suolo ormai libero dopo la demolizione dei vecchi fabbricati avvenuta nella Fase 4; trasferimento delle famiglie nelle case costruite e successiva demolizione del Blocco n. 4 di alloggi esistenti (31/31 alloggi);

Fase 6: Sistemazione generale dell'area a verde.

RISORSE FINANZIARIE

A riguardo la realizzazione degli edifici di edilizia residenziale pubblica dal punto di vista finanziario la situazione è così rappresentata:

1. la somma di **€444.669,39** pari a £ 861.000.000 a carico del soggetto proponente, così come da verbale della conferenza di servizi tra la Regione Puglia, il Comune di Foggia, l'I.A.C.P. della Provincia di Foggia e il soggetto proponente, sottoscritto in data 22.10.01 e dall'elaborato Relazione Tecnica Illustrativa e allegato 14 allegati all'accordo di programma;
2. la somma di **€ 5.164.568,99** pari a £ 10.000.000.000 a carico dello I.A.C.P. di Foggia autorizzati con delibera di G.R. n. 1152 del 08.08.2002 come somme rinvenienti dalla legge n. 560/93 per la realizzazione di interventi di ricostruzione alloggi; punto m) delle premesse dell'accordo di programma;
3. la somma di **€1.154.281,17** pari a £ 2.235.000.000 a carico della Regione Puglia con delibera di G.R. n. 1152 del 08.08.2002; punto m) delle premesse dell'accordo di programma;
4. la somma di **€136.861,07** pari a £ 265.000.000 a carico del soggetto proponente con atto unilaterale d'obbligo di messa a disposizione per la differenza risultante tra il contributo regionale, inizialmente individuato in £ 2.500.000.000 e quello effettivamente deliberato con delibera di G.R. n. 1152 del 08.08.2002; punto m) delle premesse dell'accordo di programma;

sommano:

€	444.669,39	£	861.000.000
€	5.164.568,99	£	10.000.000.000
€	1.154.281,17	£	2.235.000.000
€	136.861,07	£	265.000.000
	-----		-----
€	6.900.380,62	£	13.361.000.000

Nello specifico il finanziamento pubblico pari a € 6.318.850,16 è il 91,57% del totale mentre quello privato è pari a €581.530,46 cioè 8,43%.

Risulta evidente *che la somma complessiva messa a disposizione* tra il pubblico e il privato e' sufficiente per la realizzazione di soli 112 alloggi.

Si precisa che lo I.A.C.P. di Foggia con delibera del Commissario Straordinario n. 8 del 22.01.2002 ha approvato il progetto preliminare con la precisazione che il numero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, realizzabili secondo i vigenti parametri di costo, con il taglio medio di mq. 57 circa previsto dal programma, non può essere superiore a 140.

Dal progetto esecutivo si evince che con la somma messa a disposizione tra il pubblico e il privato si possono realizzare n.112 alloggi, di cui:

Comparto C.1	Lotto 1 – Lotto 2	40 alloggi
Comparto C.2.1	Lotto 3 – Lotto 4	32 alloggi
Comparto C.2.2	Lotto 5 – Lotto 6	40 alloggi

Pertanto il **Primo Stralcio Funzionale del Progetto Esecutivo** ha riguardato la realizzazione dei lotti 1 – 2 – 3 – 4 ossia:

Comparto C.1	Lotto 1 – Lotto 2	40 alloggi
Comparto C.2.1	Lotto 3 – Lotto 4	32 alloggi

Il **Secondo Stralcio Funzionale del Progetto Esecutivo**, oggetto della presente relazione, riguarderà la realizzazione dei lotti 5 – 6 ossia:

Comparto C.2.2	Lotto 5 – Lotto 6	40 alloggi
-----------------------	--------------------------	-------------------

Segue quadro economico.

QUADRO ECONOMICO

Costi di costruzione

- costo di realizzazione tecnica (IVA 10%) € 3.102.000,00

Totale costo di costruzione **€ 3.102.000,00**

Somme a disposizione

- allacciamenti (IVA 21%) € 40.000,00

- spese tecniche e generali € 310.200,00

- imprevisti € 75.180,00

- oneri smaltimento rifiuti speciali € 31.020,00

- IVA Lavori (10%) € 310.200,00

- IVA Allacciamenti (21%) € 8.400,00

Totale somme a disposizione **€ 775.000,00**

TOTALE **€ 3.877.000,00**

CONTEGGIO IVA

- IVA costo di costruzione ($3.102.000,00 \times 0,10$) € 310.200,00

- IVA allacciamenti ($40.000,00 \times 0,21$) € 8.400,00

- TOTALE IVA **€ 318.600,00**

TOTALE CATEGORIE LAVORI

1) Scavi e Movimenti terra	€	89.175,73
2) Fondazioni	€	105.773,71
3) Strutture in elevazione	€	791.787,83
4) Coperture e Impermeabilizzazioni	€	110.588,89
5) Murature	€	258.042,96
6) Intonaci	€	338.714,51
7) Pavimenti e Rivestimenti	€	311.485,15
8) Opere in Pietra e Marmo	€	61.151,80
9) Opere in Ferro	€	24.651,56
10) Infissi Esterni	€	206.458,40
11) Porte Interne	€	57.790,72
12) Tinteggiature	€	78.865,49
13) Impianto Idrico – Fognante – Gas	€	164.488,77
14) Impianto Termico	€	179.458,48
15) Impianto Elettrico	€	105.108,20
16) Impianto di Sollevamento	€	45.417,26
17) Sistemazioni Esterne	€	66.699,99
18) Impianto Solare e Fotovoltaico	€	54.340,55
19) Apprestamenti sulla Sicurezza	€	<u>52.000,00</u>
Totale	€	3.102.000,00