

ARCA CAPITANATA

Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare

OGGETTO

Relazione illustrativa generale

**Programma integrato di edilizia residenziale sociale
DELIBERA CIPE N. 127 DEL 22.12.2017
Finanziamento di interventi con Decreto Interministeriale n.193/2021**

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA PER LA
REALIZZAZIONE DI N.80 ALLOGGI DI E.R.P. (PRIMO STRALCIO) NEL
COMUNE DI FOGGIA ALLA VIA LUCERA

Foggia, li 22/02/2022

**IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
(U. Progettazioni ARCA Capitanata)**

arch. Anna Maria Tomasulo

**I PROGETTISTI
(U. Costruzioni ARCA Capitanata)**

arch. Gennaro Di Tella

ing. Armando De Santis

IL DIRIGENTE DELL'AREA PATRIMONIO ARCA CAPITANATA

Ing. Vincenzo De Devitiis

PREMESSA - ANALISI DEL CONTESTO E PROPOSTA PROGETTUALE	3
QUADRO ECONOMICO SOMMARIO DELLA SPESA.....	6
CARATTERISTICHE GENERALI DELLE OPERE DA ESEGUIRE	8
INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI FASI ATTUATIVE DEL 1° STRALCIO (80 ALLOGGI).....	10
CONCLUSIONI	10

PREMESSA - ANALISI DEL CONTESTO E PROPOSTA PROGETTUALE

In attuazione dell'indirizzo della Regione Puglia, l'ARCA Capitanata in data 7.08.2018 ha convocato il Comune di Foggia nell'ambito dei lavori della *Commissione Inquinato* (Allegato 1 - *Verbale del 07.08.2018*) al fine di procedere alla ricognizione delle situazioni di degrado socio-abitativo del territorio comunale.

In tale circostanza i rappresentanti comunali hanno formalmente rappresentato l'esistenza delle seguenti criticità:

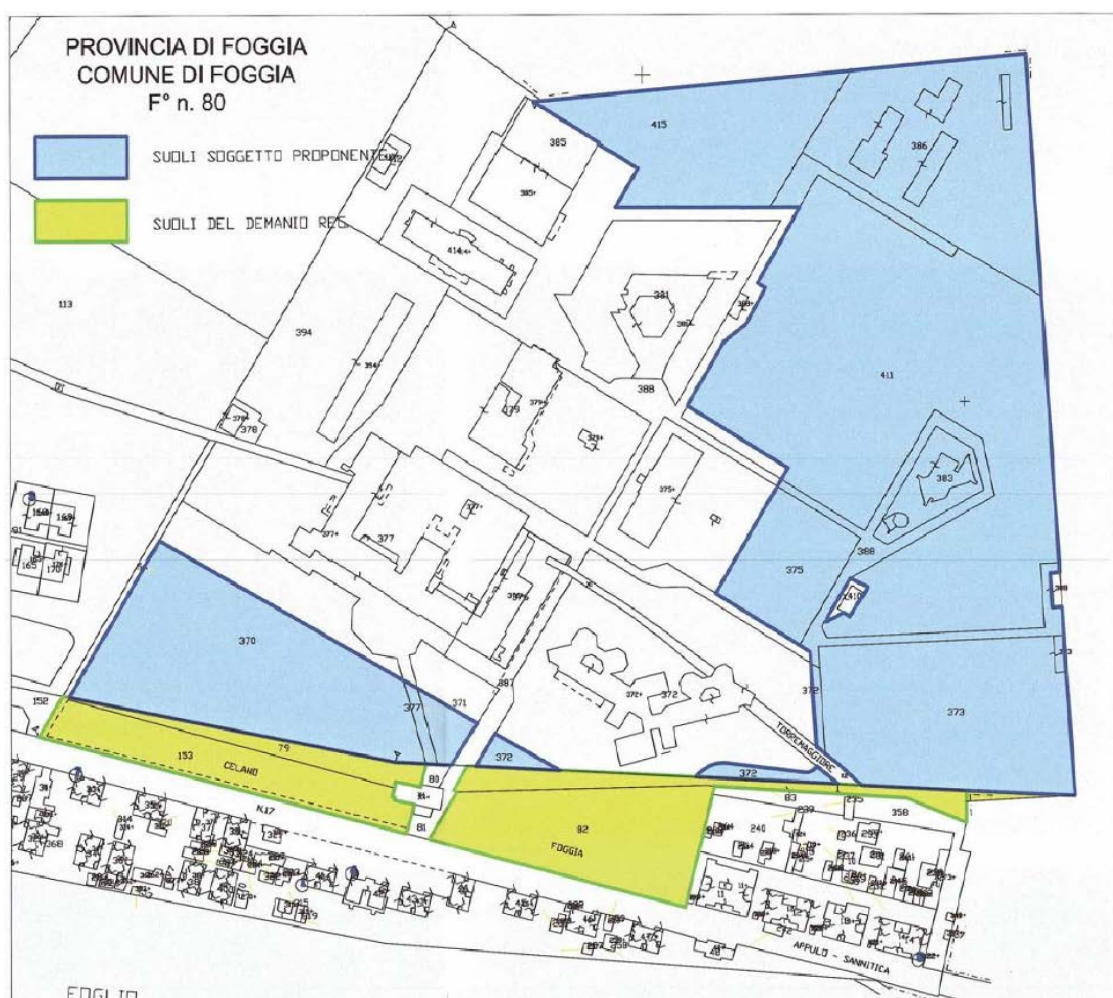
- a) abitanti nei "containers" di Campo degli Ulivi e di via San Severo - il Comune ha censito la presenza di 84 nuclei famigliari (di cui 34 in zona Campo degli Ulivi e 50 in via San Severo);
- b) abitanti nei "containers" di Borgo Arpinova - si tratta, secondo i dati forniti dal Comune, di 9 nuclei famigliari da confermarsi mediante specifico censimento a cura dell'amministrazione comunale medesima;
- c) abitanti in via Rodi Garganico - si tratta di 11 nuclei famigliari oggetto di provvedimento di sgombero per motivi attinenti alla sicurezza statica dello stabile e per i quali il TAR ha condizionato l'esecutività del provvedimento al reperimento di alloggio alternativo;
- d) abitanti in via Borgo Mezzanone - si tratta, secondo i dati forniti dal Comune di Foggia, di 21/23 nuclei famigliari;
- e) abitanti in zona Distretto Militare - si tratta di 11 nuclei famigliari.

La problematica dell'emergenza abitativa del Comune di Foggia è stata, peraltro, fortemente portata all'attenzione dai mass-media a livello locale e nazionale, evidenziando situazioni di forte tensione sociale che hanno determinato un continuo tavolo di confronto tra Prefettura, Comune di Foggia, Regione Puglia e ARCA Capitanata.

A seguito di tali eventi, l'ARCA Capitanata e la Regione Puglia, in coerenza con il principio di sussidiarietà e con il metodo della concertazione istituzionale, hanno proceduto ad avviare l'elaborazione di una programmazione straordinaria finalizzata alla realizzazione di n. 150 nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e/o edilizia residenziale sociale.

Il primo programma integrato di edilizia residenziale sociale proposto da questa Agenzia prevedeva la realizzazione di n.150 alloggi (suddivisi in n.3 stralci funzionali da n. 80, n. 50 e n.20 alloggi) da realizzare su un'area da mettere a disposizione da parte della Regione Puglia, a titolo gratuito e in diritto di superficie per la durata di 99 anni, ubicata su una porzione di suolo ex Cassa per il Mezzogiorno identificato al catasto terreni del Comune di Foggia al Foglio di mappa 123, particella 336, di superficie complessiva di mq. 22.354,00.

A seguito della mancata approvazione della variante urbanistica da parte del Comune di Foggia e la conseguente impossibilità dell'utilizzo del suddetto suolo messo a disposizione da parte della Regione Puglia, l'ARCA Capitanata ha acquistato, nell'ambito della procedura fallimentare n.24/2018 pendente presso il Tribunale di Foggia, tramite l'Asta n. 7016, un terreno edificabile sito in Foggia, con accesso posto lungo via Lucera, per una superficie catastale complessiva di circa 73182 mq, di cui circa 27198 mq edificabili (116.14,25 mc), ove è consentita la realizzazione di nuove costruzioni di edilizia residenziale e commerciale e circa 45984 mq destinati a parcheggio pubblico, strada, verde e attrezzature collettive; tale area è inserita in un programma urbanistico denominato "Cittadella Ecologica Santa Maria". Il suolo, identificato al catasto terreni del Comune di Foggia al Foglio di mappa 80, è rappresentato nel seguente stralcio catastale.



Il nuovo programma proposto prevede la realizzazione di n. 128 alloggi da realizzare per stralci, come di seguito:

- 1° stralcio: **n. 80 alloggi** per un finanziamento complessivo di € 10.948.236,30
- 2° stralcio: **n. 48 alloggi** per un finanziamento complessivo di € 5.100.000,00

L'attuazione di tale programma, relativamente al primo stralcio, è stato finanziato per € 9.123.530,25 con Decreto Interministeriale n. 193 del 03/05/2021 nell'ambito del Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale nell'ambito delle Delibere CIPE n.27/2017 e n.55/2019.

Le ulteriori somme necessarie per portare a termine il suddetto programma straordinario potranno essere garantite da questa Agenzia nel corso degli interventi a farsi, nell'ambito della Legge n. 560/93 e dalle economie delle Leggi n. 457/78 e n. 67/88, per una quota pari al 20% del suddetto finanziamento statale assegnato, consistenti in € 1.824.706,05.

L'area destinata alla realizzazione del programma straordinario di costruzione di n. 128 alloggi risulta libera ed idonea alla immediata cantierabilità. La stessa è inserita in un contesto già urbanizzato con la presenza anche di servizi di interesse pubblico, quali una importante struttura sanitaria ma che necessita di un generale intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana.

L'intervento di costruzione a carattere residenziale che qui si propone, costituisce pertanto un completamento della maglia urbanistica della zona, con ricadute positive in termini di rigenerazione urbana, unitamente alla riqualificazione dell'intera area già prevista dal Programma Urbanistico denominato "Cittadella Ecologica Santa Maria".



Ultimo, ma non meno importante, aspetto da considerare è che il Comune di Foggia, secondo la classificazione sismica del territorio nazionale, rientra in **ZONA 2** ovvero "zona dove possono verificarsi forti terremoti".

La proposta progettuale, dunque, ricade non solo in un Comune dove vi è una forte emergenza abitativa, ma anche un elevato rischio sismico.

QUADRO ECONOMICO SOMMARIO DELLA SPESA

Il presente quadro economico si riferisce alla realizzazione di complessivi n. 128 alloggi, così come previsto dalla programmazione straordinaria per fronteggiare l'emergenza abitativa del Comune di Foggia.

OPERE				IMPORTO DI PROG.	IVA
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.P.)				€ 13.350.000,00	10,0%
ONERI COMPLEMENTARI		% max	% utiliz.		
	Spese tecniche e generali	12,00%	12,00%	€ 1.602.000,00	0,0%
	Prospezioni geognostiche, indagini, rilievi e saggi	2,00%	0,66%	€ 88.000,00	0,0%
	Accantonamento per imprevisti	10,00%	2,62%	€ 350.000,00	0,0%
	Acquisizione aree e urbanizzazioni primarie	15,00%	3,82%	€ 510.000,00	0,0%
	Oneri accessori per allacci	5,00%	1,31%	€ 175.000,00	0,0%
	Spese per indagini specifiche per la qualità energetica e ambientale	3,00%	0,71%	€ 95.000,00	0,0%
	Oneri per lo smaltimento di rifiuti speciali	1,00%	0,71%	€ 95.000,00	0,0%
COSTO TOTALE DELL' INTERVENTO (C.T.N.)				€ 16.265.000,00	
IVA				€ 1.335.000,00	
C.T.N. + IVA				€ 17.600.000,00	



Il quadro economico che segue rappresenta il **1° stralcio** del predetto programma straordinario e consente la realizzazione di **n. 80 alloggi, oggetto del presente progetto**

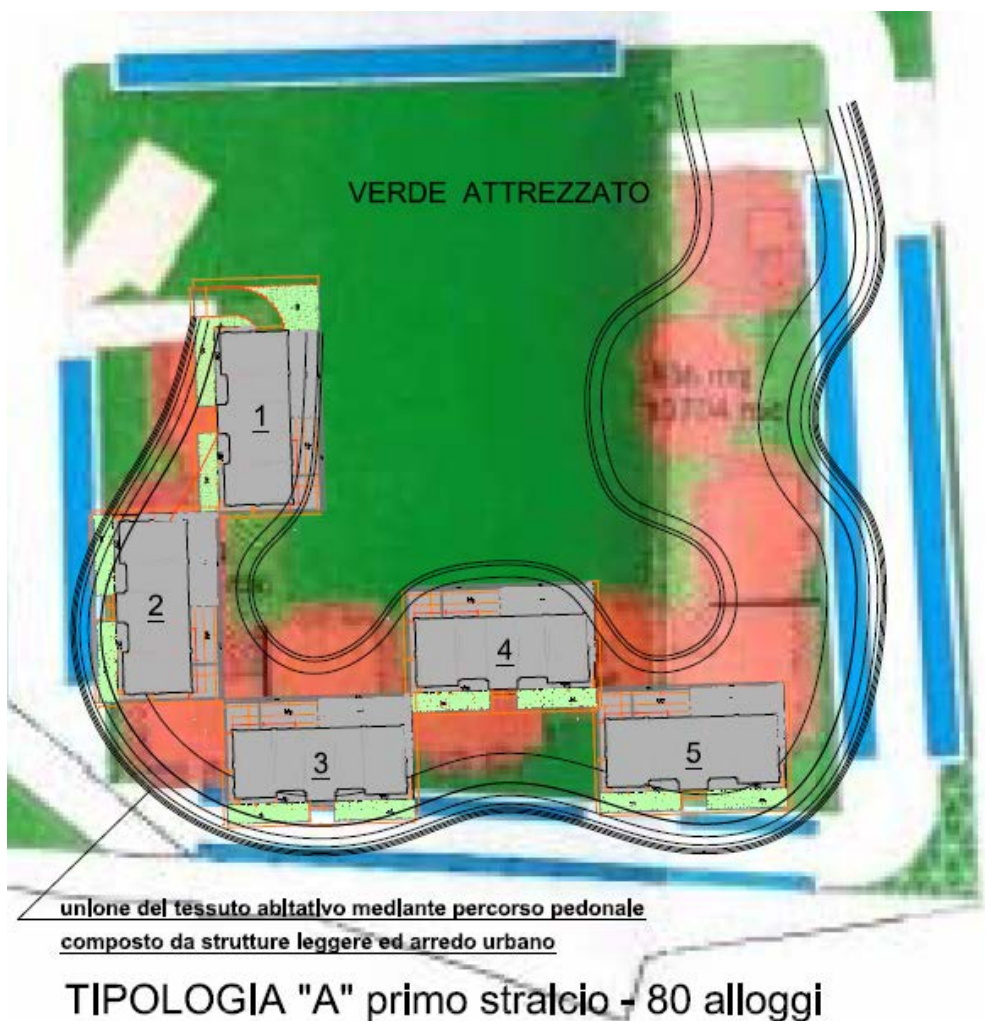
OPERE				IMPORTO DI PROG.	IVA
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.P.)				€ 8.350.000,00	10,0%
ONERI COMPLEMENTARI		% max	% utiliz.		
	Spese tecniche e generali	12,00%	12,00%	€ 1.002.000,00	0,0%
	Prospezioni geognostiche, indagini, rilievi e saggi	2,00%	0,61%	€ 51.236,30	0,0%
	Accantonamento per imprevisti	10,00%	2,40%	€ 200.000,00	0,0%
	Acquisizione aree e urbanizzazioni primarie	15,00%	3,71%	€ 310.000,00	0,0%
	Oneri accessori per allacci	5,00%	1,20%	€ 100.000,00	0,0%
	Spese per indagini specifiche per la qualità energetica e ambientale	3,00%	0,60%	€ 50.000,00	0,0%
	Oneri per lo smaltimento di rifiuti speciali	1,00%	0,60%	€ 50.000,00	0,0%
COSTO TOTALE DELL' INTERVENTO (C.T.N.)				€ 10.113.236,30	
IVA				€ 835.000,00	
C.T.N. + IVA				€ 10.948.236,30	

Il 2° stralcio del predetto programma straordinario consentirà la realizzazione di n. 48 alloggi. Il quadro economico sommario della spesa sarà così articolato:

OPERE				IMPORTO DI PROG.	IVA
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.P.)				€ 5.000.000,00	10,0%
ONERI COMPLEMENTARI		% max	% utiliz.		
	Spese tecniche e generali	12,00%	12,00%	€ 600.000,00	0,0%
	Prospezioni geognostiche, indagini, rilievi e saggi	2,00%	0,53%	€ 36.763,70	0,0%
	Accantonamento per imprevisti	10,00%	3,00%	€ 150.000,00	0,0%
	Acquisizione aree e urbanizzazioni primarie	15,00%	4,00%	€ 200.000,00	0,0%
	Oneri accessori per allacci	5,00%	1,50%	€ 75.000,00	0,0%
	Spese per indagini specifiche per la qualità energetica e ambientale	3,00%	0,90%	€ 45.000,00	0,0%
	Oneri per lo smaltimento di rifiuti speciali	1,00%	0,90%	€ 45.000,00	0,0%
COSTO TOTALE DELL' INTERVENTO (C.T.N.)				€ 6.151.763,70	
IVA				€ 500.000,00	
C.T.N. + IVA				€ 6.651.763,70	

CARATTERISTICHE GENERALI DELLE OPERE DA ESEGUIRE

Il presente progetto, relativo al **1° stralcio** funzionale del citato programma straordinario di intervento, prevede la costruzione di n. 5 edifici, caratterizzati ciascuno da un vano scala, con locali destinati ad uso commerciale a piano terra e sovrastanti 4 piani con n.4 alloggi per piano, per complessivi n.16 alloggi per edificio; il totale complessivo degli alloggi di edilizia residenziale pubblica da realizzare con l'intero intervento è pari ad n.80, oltre alle relative pertinenze, così come descritto dai grafici di progetto.



Ciascun edificio è composto da cinque piani fuori terra.

Al piano terra trovano collocazione n. 2 locali ad uso commerciale con accesso sia dall'esterno che dall'interno del vano scala; i quattro livelli superiori sono adibiti ad alloggi con n. 4 alloggi per ciascun piano, caratterizzati dalle seguenti tipologie:

- N. 4 alloggi di superficie utile pari a 48,65 mq (Alloggi int. 1-5-9-13);
- N. 4 alloggi di superficie utile pari a 60,24 mq (Alloggi int. 2-6-10-14);
- N. 4 alloggi di superficie utile pari a 45,00 mq (Alloggi int. 3-7-11-15).
- N. 4 alloggi di superficie utile pari a 75,03 mq (Alloggi int. 4-8-12-16)

L'alloggio "interno n.2" di ciascun edificio è destinata a diversamente abili e risulta

pertanto accessibile.

L'area di pertinenza dell'edificio è caratterizzata da superfici lastricate in prossimità degli accessi ai locali commerciali e da zone a verde/giardino attrezzate; il piano interrato è adibito ad autorimessa, per un numero complessivo dei posti auto pari al numero degli alloggi.

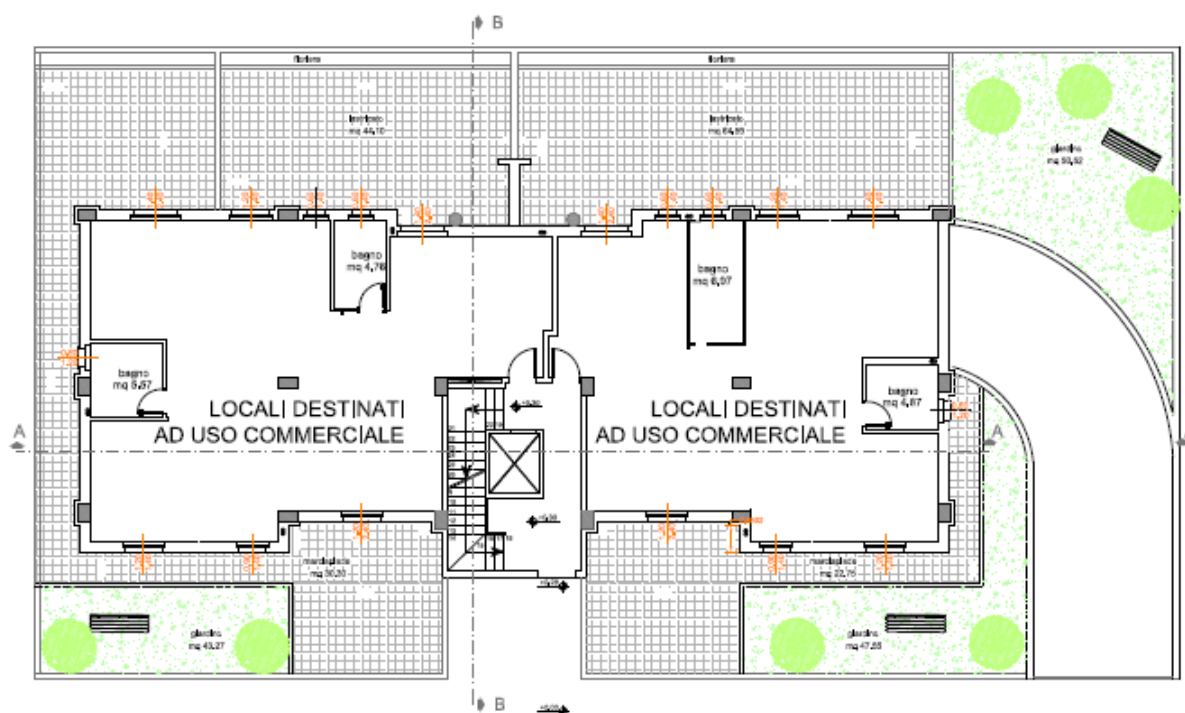
Il collegamento verticale è caratterizzato da rampe di scale parallele di larghezza pari a 120 cm. La quota di calpestio dell'androne è + 33 cm dalla quota 0 del piano stradale. Il marciapiede di pertinenza dell'edificio sarà dotato di opportuni scivoli di accesso tali da consentire il superamento del dislivello anche ai diversamente abili garantendo il requisito dell'accessibilità e visitabilità dell'edificio così come previsto dal D.M. 236/1989

La struttura portante dell'edificio è costituita da pilastri, travi e fondazioni in conglomerato cementizio armato; il piano di fondazione è collocato a circa - 3.00 m dal piano zero coincidente con la quota stradale.

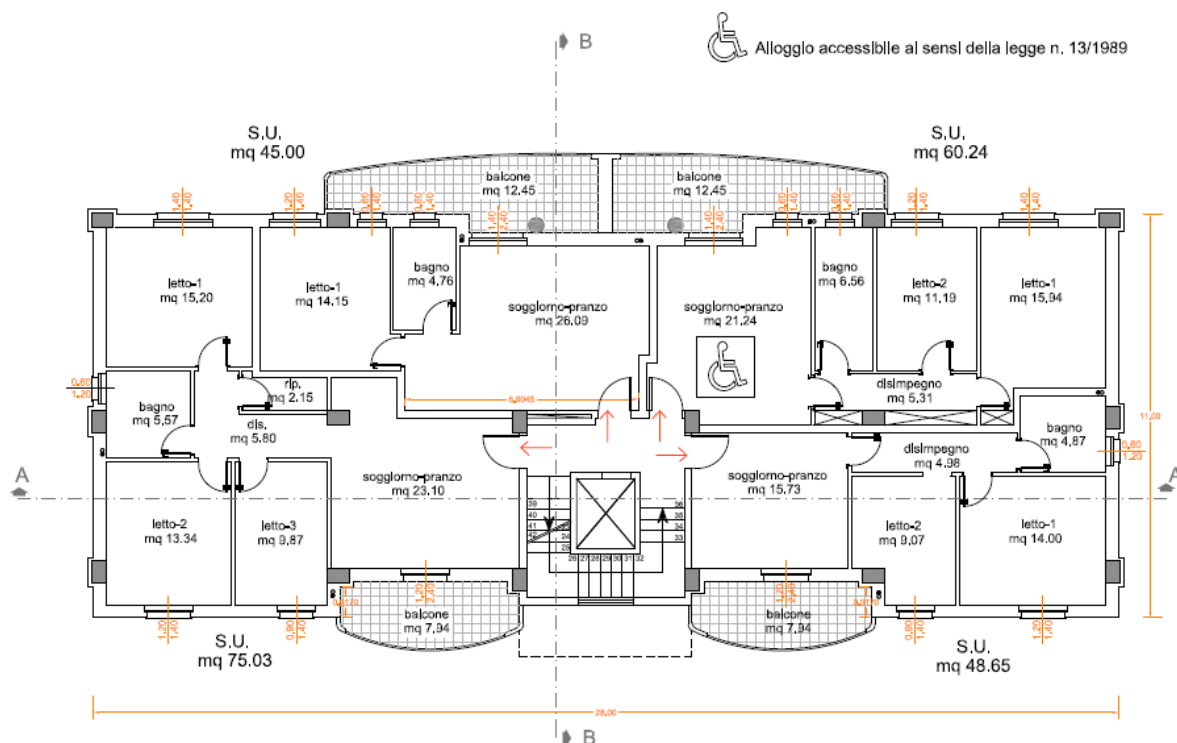
Le murature di tamponamento di tutti i piani fuori terra saranno realizzate con blocchi di laterizio termoisolante a massa alleggerita dello spessore di 40 cm.

Il rivestimento delle pareti esterne dell'edificio sarà realizzato con intonaco su cui sarà applicato un rivestimento esterno a base silossanica.

La copertura dell'edificio sarà del tipo a terrazzo praticabile.



PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO TIPO

INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI FASI ATTUATIVE DEL 1° STRALCIO (80 ALLOGGI)

Le fasi attuative relative al presente 1° stralcio funzionale del predetto programma straordinario si svolgeranno come segue:

- Redazione ed approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica entro il 28/02/2020;
- Approvazione progetto esecutivo entro il 30/11/2022;
- Indizione di gara entro il 31/01/2023;
- Aggiudicazione lavori entro il 31/07/2023;
- Contratto d'appalto entro il 30/09/2023;
- Inizio dei lavori entro il 10/11/2023.

CONCLUSIONI

Per quanto evidenziato, la proposta progettuale risponde pienamente ai criteri previsti dalla Delibera CIPE n. 127 del 22.12.2017 e ai pesi degli indicatori comunicati nella nota r_puglia/AOO_080/PROT/01/10/2019/0003824 del 01.10.2019 trasmessa dalla Sezione Politiche Abitative della Regione Puglia.

Nello specifico si evidenzia:

- la particolare situazione di emergenza abitativa del Comune di Foggia così come illustrato nella presente relazione e nella allegata documentazione (Allegato 2 - *Relazione anno 2018/2019 del Servizio Politiche Abitative* del Comune di Foggia);
- l'immediata cantierabilità dell'area individuata per l'attuazione dell'intervento;
- l'elevato rischio sismico del Comune di Foggia;
- che il disagio abitativo, già ampiamente documentato nella proposta inviata, impone necessariamente un intervento orientato alla realizzazione di nuove costruzioni;
- che l'area individuata dal programma sarà investita da un positivo processo di trasformazione sociale ed ambientale, che si concretizzerà nella valorizzazione degli spazi di connessione dei fabbricati attraverso la realizzazione di aree attrezzate con verde di quartiere;
- che il piano terra dei fabbricati potrà essere destinato ad un mix di funzioni di supporto alla residenza prevedendo l'ubicazione di piccole attività commerciali e servizi;
- che gli alloggi da realizzare saranno concessi in locazione permanente;
- che il cofinanziamento immediatamente disponibile da parte di questa Agenzia è pari a € 1.824.706,05;
- che l'intervento perseguirà tutte le direttive di legge inerenti il tema della sostenibilità ambientale, del contenimento del consumo energetico e dell'abbattimento delle barriere architettoniche;
- che sarà garantita una flessibilità tipologica nel dimensionamento degli alloggi tale da soddisfare l'attuale domanda di accesso alla casa da parte dei nuclei familiari segnalati;
- che la proposta progettuale garantisce una quota non inferiore il 5% dell'importo dei lavori per la realizzazione di opere di urbanizzazioni secondarie.