



PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2025 – 2027 RELAZIONE PROGRAMMATICA

Nell'ambito delle ordinarie attività di programmazione della spesa per investimenti l'ufficio tecnico dello I.A.C.P. di Ragusa ha provveduto alla predisposizione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dell'Elenco Annuale dei Lavori Pubblici propedeutico alla stesura e approvazione del bilancio di previsione, al fine di programmare le attività tecniche con particolare riguardo alle tipologie di lavori finalizzati alla salvaguardia del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Istituto così come stabilito dall'art. 37 del D. Lgs. n. 36/2023.

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 (cosiddette categorie svantaggiate di cui al Decreto 5 dicembre 2011 Dell'assessore per le Infrastrutture e la Mobilità).

Tenuto conto che negli ultimi anni si è avuta una riduzione dei finanziamenti in conto capitale sia per le nuove costruzioni che per il recupero, si è ritenuto preminente ed urgente indirizzare le risorse disponibili e l'attenzione dell'Ente verso la manutenzione straordinaria e il cosiddetto "pronto intervento" e, in via subordinata, alla costruzione ed al completamento di nuovi alloggi.

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 sicurezza di parti comuni, individuati di volta in volta tramite le richieste che pervengono all'ente da parte degli utenti.

In riferimento alla manutenzione straordinaria su edifici condominiali è stato avviato già a partire dall'annualità 2021 un ampio piano di Riqualficazione, Efficientamento Energetico ed Adeguamento/Miglioramento Sismico su un cospicuo numero di edifici di cui l'Istituto non ha l'esclusiva proprietà, ricorrendo ai benefici fiscali introdotti dal D.L. 19.05.2020 n. 34, convertito con modificazioni con la Legge 17.07.2020 n. 77, il c/d "Superbonus 110%", bonus facciata al 90% e bonus casa/ristrutturazione

50%, utilizzando l'istituto della "cessione del credito" o mediante sconto in fattura secondo quanto disposto all'art. 121 del D.L. n. 34/2020 così come modificato con la L. n. 77/2020, alcuni di questi interventi sono in fase di completamento.

Per quanto riguarda la manutenzione straordinaria di competenza condominiale, il fabbisogno economico, alla data attuale, può essere stimato in circa € 500.000,00 in virtù di eventuali interventi discussi in sede assembleare e non ancora deliberati (su tutti il condominio denominato "I Maggio" di Vittoria, per il quale si stima un importo di circa € 100.000,00) e di interventi improcrastinabili di ripristino dei fabbricati dopo gli interventi di messa in sicurezza; si prevedono inoltre opere di manutenzione straordinaria di impianti ascensore per € 125.000,00.

Per l'attività manutentiva facente riferimento al cosiddetto "pronto intervento" viene stimata una spesa pari a circa € 640.000,00, detto importo riguarda anche le autorizzazioni a conguaglio o rimborso ai sensi del Regolamento approvato con Determina del Commissario Straordinario n. 24 del 07/10/2024; altri interventi manutentivi sono quelli previsti per i c.d. "36 Alloggi" di Ragusa per cui si prevede una spesa di circa € 115.000,00.

In merito al Fondo per il recupero e razionalizzazione degli immobili di edilizia pubblica, ai sensi dell'art. 4 comma 1 del D.L. 28 Marzo 2014 n. 247, convertito dalla Legge 28 Marzo 2014 n. 80 – linea di intervento art. 2 lett. A) del D.M. 16 marzo 2015 e successivi – D.M. 13 Novembre 2020 si stima per l'attuazione degli interventi in prosecuzione di quanto già avviato una somma di circa € 130.000,00.

Di particolare rilievo è il piano di investimenti approvato con Deliberazione del CDA n. 03/21 del 23/12/2021 che prevede la realizzazione di lavori di Recupero e adeguamento energetico del patrimonio edilizio per un totale di n. 10 fabbricati, di cui erano stati predisposti i progetti di fattibilità tecnica ed economica per un totale di circa 9 milioni di euro, da finanziare con i fondi derivanti dal 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.), detti interventi già inseriti nel programma triennale delle OO.PP. 2024-2026 vengono riproposti anche nella previsione del nuovo piano.

Rispetto al Programma triennale delle opere pubbliche 2024 – 2026 e l'elenco annuale dei lavori 2024, approvato con Determina del Commissario Straordinario n. 35 del 24/11/2023, nella nuova programmazione non sono state inserite quelle opere per le quali è stata già avviata la procedura di affidamento nel rispetto del comma 2 allegato I.5 art. 5 D.Lgs. 36/2023, e quelle opere che non sono state avviate per mancanza di decreti definitivi di finanziamento (cfr. SCHEDA F);

Gli altri progetti presenti nel Programma Triennale delle OO. PP. 2024-2026, predisposti dall'Istituto a valere sul Programma di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica "Sicuro, Verde e Sociale" ai sensi del Decreto n. 3635 del 23/11/2021, sono stati inclusi nelle diverse annualità della nuova programmazione anche in funzione del livello progettuale e della conseguente eventuale ammissione a finanziamento in quanto con Decreto Direttoriale n. 52 del 30/03/2022 del Ministero delle Infrastrutture, dette opere sono state

inserite nel così detto “Allegato B – Elenco degli ulteriori interventi rispetto all’importo assentito” e che quindi potrebbero essere finanziabili a seguito di economie derivanti da opere già finanziate.

Occorre sottolineare che le nuove linee di stesura dei Programmi triennali delle OO.PP introdotte con il nuovo codice dei contratti, il D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, comportano un aumento delle soglie di valore a partire dalle quali diventa obbligatorio pianificare un progetto. La programmazione dei lavori e delle opere, comprese le complesse realizzate attraverso concessioni o partenariati pubblico-privato, diventa obbligatoria quando l’importo stimato raggiunge o supera la soglia di cui all’articolo 50, comma 1, lettera a), (ovvero per importi pari o superiori ad € 150.000,00). Inoltre, i programmi triennali devono essere coerenti con il bilancio dell’ente, significando che gli appalti previsti nel programma triennale devono essere finanziariamente sostenibili.

In aggiornamento a quanto già programmato ed inserito nel Programma triennale delle OO.PP. 2025-2027 di cui alla Determina del Commissario Straordinario n. 29 del 29/11/2024 viene redatto l’elenco annuale dei lavori per l’anno 2025 (SCHEDA E) ed aggiornata la SCHEDA D con le seguenti opere:

- Interventi di manutenzione straordinaria di n. 20 alloggi di E.R.P. siti in Ragusa
CUP C24F25000100005 – Importo Q.E. di € 1.200.000,00 – Approvata con Determina Dirigenziale n. 127/2025;
- Interventi di manutenzione straordinaria di n. 8 alloggi di E.R.P. di cui n. 3 siti nel Comune di Modica e n. 5 siti nel Comune di Scicli – CUP C44F25000170005 - Importo Q.E. di € 480.000,00 – Approvata con Determina Dirigenziale n. 129/2025;
- Interventi di manutenzione straordinaria di n. 7 alloggi di E.R.P. di cui n. 2 siti nel Comune di Vittoria e n. 5 siti nel Comune di Comiso – CUP C54F25000080005 – Importo Q.E. di € 420.000,00 - Approvata con Determina Dirigenziale n. 123/2025;
- Interventi di manutenzione straordinaria di n. 5 alloggi di E.R.P. siti in Ispica
CUP C74F25000160005 – Importo Q.E. di € 300.000,00 – Approvata con Determina Dirigenziale n. 128/2025;

L’approvazione di dette opere si è resa necessaria per la partecipazione all’avviso di cui al D.D.G. n. 4670 del 31/12/2024 dell’Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità Dipartimento delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti, finalizzato alla presentazione di progetti relativi a "Interventi volti a sostenere la qualità dell’abitare di categorie fragili della popolazione regionale" a vale sui fondi PR FESR Sicilia 2021/2027. Detto avviso prevede che le opere oggetto di istanza di finanziamento siano inserite nel Programma Triennale OO.PP..

PROSPETTIVE DELL’ATTIVITA’ COSTRUTTIVA DELL’ENTE

Le prospettive in aggiornamento a quanto già programmato ed inserito nella scorsa relazione programmatica (allegata al Programma triennale delle OO.PP. 2025-2027 di cui alla Determina del Commissario Straordinario n. 29 del 29/11/2024) saranno incentrate sulle seguenti opere che potranno essere oggetto di successivo inserimento nel programma triennale delle OO.PP.:

- Predisposizione e attuazione del piano di delocalizzazione dei 48 alloggi di cui ai Lotti 12, 13, 14a e 14b di Piazzale Italia a Pozzallo la cui somma per la realizzazione viene stimata in circa € 11.000.000,00 da coprire con finanziamenti regionali;
- Efficientamento energetico mediante realizzazione di impianti fotovoltaici presso immobili di proprietà dell'Istituto con attivazione di comunità energetica da fonti rinnovabili (CER) per una potenza di oltre 840 kw, da attuarsi mediante lo strumento del Partenariato Pubblico Privato (PPP) ai sensi dell'art. 174 del D. Lgs. 36/23 per un importo di oltre € 1.000.000,00.
- Predisposizione ed attuazione del piano di recupero di diversi alloggi di proprietà di questo Istituto da convertire in residenze universitarie al fine di fruire delle misure previste dal D.M. n. 481 del 26/02/2024 e ss.mm.ii., e la cui realizzazione viene stimata in circa € 800.000,00 da coprire con finanziamenti regionali o mediante Partenariato Pubblico Privato (PPP) ai sensi dell'art. 174 del D. Lgs. 36/23;

Il presente Programma comprende anche un'opera incompiuta ovvero l'intervento per i *“Lavori di completamento di n° 18 alloggi ed opere connesse nel comune di Acate (RG), via Manzoni e via Balilla”*, incluso nella programmazione attraverso la redazione della Scheda B – Elenco delle opere incompiute, per un importo complessivo stimato in € 2.600.000,00.

In fine nella redazione degli schemi del Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2025-2027 e dell'Elenco Annuale dei lavori per l'anno 2025 per non gravare sulle risorse finanziarie dell'Istituto, per dare copertura agli interventi inseriti nello schema di Programma, non è stata prevista l'assunzione di ulteriori mutui.

Il Programma aggiornato in argomento è costituito dai seguenti elaborati:

- La presente Relazione Illustrativa;
- SCHEDA A – Quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del programma;
- SCHEDA B - Elenco delle opere incompiute;
- SCHEDA D - Elenco degli interventi del programma;
- SCHEDA E - Interventi ricompresi nell'elenco annuale;
- SCHEDA F - Elenco degli interventi presenti nell'elenco annuale del precedente programma triennale e non riproposti e non avviati.

Non è stata compilata, e quindi non fa parte degli allegati:

- SCHEDA C - Elenco degli immobili disponibili (perché non ci sono immobili da trasferire ai sensi dell'art. 53, commi 6 e 7, del D. Lgs. n. 163/2006, nel testo coordinato con la L.R. n.12/2011 e ss.mm.ii);

Eventuali aggiornamenti e/o modifiche, necessarie per sopravvenute esigenze o ulteriori finanziamenti, potranno essere adottati in applicazione della normativa vigente.

Il Funzionario dell'U.O. Segreteria Tecnica e Appalti
f.to Arch. Salvatore Galofaro

Il Dirigente della Struttura
Tecnica Amministrativa
f.to Dott. Ettore Di Paola