



Palermo \_\_\_\_\_

N. \_\_\_\_\_

Responsabile del procedimento: arch. Paola Maida

[p.maida@comune.palermo.it](mailto:p.maida@comune.palermo.it) - tel 0917401842

Il Capo Area

Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di edilizia sociale - Lotto PA4.1.1.b - Recupero di immobile da adibire a polo di orientamento/accoglienza per soggetti con disabilità - via Villagrazia

Infrastrutture

CUP D75C17000180006

#### DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

(art. 15 del DPR 207/2010)

Servizi Pubblici a Rete e di Pubblica Utilità

#### Premesso che:

- Il progetto ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4 è stato approvato con Del. G.M. 122 dell'08/06/2017 e prevede l'attuazione tramite due lotti: Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di alloggi (lotto1) e Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di edilizia sociale- (lotto 2)
- Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche del Comune di Palermo prevede l'intervento Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di edilizia sociale (rif. 99 0064 0).
- Il Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di edilizia sociale-è finanziato con fondi europei all'interno del PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO per l'importo complessivo di € 7.358.057,27.
- L'intervento Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di edilizia sociale prevede il recupero di più edifici da destinare a finalità sociali e, tra questi, l'edificio confiscato alla mafia sito a Palermo in via Villagrazia n° 461, 459, 457;
- All'interno del PON Metro il finanziamento destinato al recupero dell'edificio di via Villagrazia (PA4.1.1.b - Recupero di immobile da adibire a polo di orientamento/accoglienza per soggetti con disabilità - via Villagrazia è di € 792.963,07
- Con D.D.87 del 07/06/2017 l'arch. Paola Maida è stata nominata Responsabile Unico del Procedimento. Con la medesima determina gli arch. Tiziana Benfante, Donatella Geraci, Gabriella Minaudo sono state designate a svolgere attività di supporto al RUP.
- Con mail del 22/11/2017 il RUP ha chiesto al capo Area la verifica della possibilità di

**Edilizia Pubblica  
Cantiere  
Comunale e  
Autoparco**

Edilizia Scolastica

Condono e  
Controllo del  
Territorio

Città Storica

Protezione Civile e  
Sicurezza

Sportello Unico  
Edilizia



UNIONE EUROPEA  
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

Palermo 



# Comune di Palermo

**Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture**

Ufficio Edilizia Pubblica, Cantiere Comunale e Autoparco

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) – P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

- ricorrere a professionalità interne per lo svolgimento delle attività di progettazione, DL, Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e svolgimento delle pratiche catastali ;
- Con mail del 04/12/2017 è stato comunicato al RUP che non si è reso disponibile alcun tecnico interno all'Amministrazione comunale per lo svolgimento delle prestazioni tecniche necessarie all'attuazione dell'intervento *PA4.1.1.b – Recupero di immobile da adibire a polo di orientamento/accoglienza disabili in Via Villagrazia*
  - Il servizio di progettazione, DL, Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e svolgimento delle pratiche catastali, riferito all'intervento *PA4.1.1.b – Recupero di immobile da adibire a polo di orientamento/accoglienza disabili in Via Villagrazia*
  - costituisce lotto prestazionale ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera qq) e dell'art. 51 del D.Lgs 50/2016, rispetto all'analogo servizio per l'intero intervento *Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di edilizia sociale;*
  - E' necessario svolgere la progettazione della fattibilità tecnico economica, della fase definitiva ed esecutiva dell'intervento *PA4.1.1.b Recupero di immobile da adibire a a polo di orientamento/accoglienza disabili in Via Villagrazia*
  - La sottoscritta arch. Paola Maida, RUP del procedimento del *Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di edilizia sociale*, procede alla stesura del documento preliminare alla progettazione ai sensi dell'art. 15 del Regolamento approvato con il DPR 207/2010 per l'intervento *PA4.1.1.b Recupero di immobile da adibire a polo di orientamento/accoglienza disabili in Via Villagrazia.*

## Descrizione

*Dati catastali:* NCEU fg. 80 part. 205

*Destinazione PRGC e regime vincolistico:* L'immobile è conforme alle destinazioni urbanistiche e l'area occupata dalla struttura ricade in Z.T.O. "A2 Tessuti Urbani Storici".

L'intervento prevede il recupero per attività sociali e accoglienza disabili di un immobile, sito in via Villagrazia ai n. 461, 459, 457 a due elevazioni e con una superficie complessiva di mq. 142 circa , dell'area esterna di pertinenza, confiscato alla mafia e trasferito, dall'Agenzia del demanio al patrimonio indisponibile del Comune di Palermo, con atto prot. 34303/2007 del 16/10/2007.

L'immobile versa in grave stato di abbandono e vetustà e consiste in un edificio in muratura portante con solai in legno che sono in gran parte crollati .

Da ricerche effettuate, non risulta agli atti del Comune di Palermo alcuna richiesta di concessione edilizia relativa all'immobile, ne è presente alcuna documentazione relativa alla progettazione ed alla realizzazione dell'edificio , e quindi la preventiva esecuzione delle indagini strutturali, geognostiche e geofisiche è considerata fondamentale per la definizione dell'intervento.

Il progetto del quale tratta il presente Documento Preliminare per la Progettazione dovrà prevedere la realizzazione di un centro per orientamento/accoglienza di persone disabili,



# Comune di Palermo

**Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture**

Ufficio Edilizia Pubblica, Cantiere Comunale e Autoparco

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) - P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

con quanto necessario per realizzare le eventuali opere di adeguamento sismico, subordinate all'esito delle indagini, gli interventi edili di definizione della distribuzione interna e di ristrutturazione ed adeguamento edile ed impiantistico.

Occorre progettare un organismo residenziale in cui la persona con disabilità priva del sostegno familiare sia accompagnata nel percorso verso l'autonomia attraverso l'inserimento in programmi di accrescimento della consapevolezza, di abilitazione e di sviluppo delle competenze per la gestione della vita quotidiana e per il raggiungimento del maggior livello di autonomia possibile, così come previsto dalla L. 112/2016 e dal Decreto attuativo MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI DECRETO 23 novembre 2016.

I requisiti sono quelli minimi previsti dalle norme per le case di civile abitazione, fermi restando i requisiti che garantiscono l'accessibilità e la mobilità interna.

Si dovranno prevedere spazi accessibili, organizzati come spazi domestici che possano essere vissuti come la propria casa. Nel rispetto delle misure di sicurezza e di prevenzione dei rischi, devono essere garantiti spazi in cui sia tutelata la riservatezza, in particolare le camere da letto ed adeguati spazi per la quotidianità e il tempo libero.

Dovranno essere previsti gli impianti elettrico, idrico-sanitario, fognario, di condizionamento/riscaldamento, anti-intrusione e di videosorveglianza, ivi compresa una piattaforma elevatrice per collegare i due livelli.

Riveste una particolare importanza l'utilizzazione di tutte le misure tese a ridurre gli impatti ambientali dell'intervento, considerati in un'ottica di ciclo di vita, mediante, tra l'altro, l'ottemperanza ai Criteri Ambientali Minimi vigenti, in modo da raggiungere i livelli prestazionali richiesti ad un edificio sostenibile.

## **Esigenze ed Obiettivi**

L'intervento è inserito nella programmazione del PON Metro 2014 – 2020 della Città di Palermo, ed ha come obiettivo ultimo la realizzazione di un immobile da destinare a polo di orientamento/accoglienza disabili al fine di avviare le persone con disabilità alla convivenza assistita in appartamento.

Il progetto ha la funzione di consentire un percorso di graduale distacco dall'ambito familiare e contestualmente favorire l'ambientamento all'interno di una dimensione abitativa nuova, diversa da quella sperimentata in famiglia o nelle strutture residenziali, ma basata sulla convivenza o sulla vita da soli e che rimette in gioco tutti i rapporti di dipendenza e di indipendenza delle persone coinvolte e punta a costruire un sistema di interdipendenze significative tra i conviventi e tra essi e l'ambiente in cui vivono.

L'obiettivo del risparmio energetico è un'altra finalità che l'intervento si prefigge, dal momento che si prevede l'adeguamento e/o innovazione degli impianti tecnologici in sintonia con la normativa tecnica vigente.

La ricaduta del progetto è la riduzione del numero di soggetti in situazione di fragilità sociale, e l'avviamento delle persone con disabilità alla convivenza assistita in appartamento.

Il target d'utenza è costituito da persone con disabilità.

Il **risultato atteso** è l'adeguamento sismico, la ristrutturazione dell'edificio esistente, con particolare attenzione all'adeguamento e/o innovazione degli impianti tecnologici al fine di perseguire l'obiettivo del risparmio energetico, finalizzati alla realizzazione di un polo di

3



# Comune di Palermo

**Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture**

Ufficio Edilizia Pubblica, Cantiere Comunale e Autoparco

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) – P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

orientamento/accoglienza per soggetti con disabilità nel quale siano individuati gli spazi destinati all'uso comune, al pernottamento nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche .

La progettazione, a tutti i livelli, e l'esecuzione dei lavori dovranno essere improntati al fine di ottenere un intervento di elevata qualità e tecnicamente valido e funzionale, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione. Tali obiettivi dovranno essere perseguiti mediante l'applicazione di strategie che siano coerenti con le seguenti tematiche:

- qualità architettonica della soluzione proposta, con particolare attenzione alle soluzioni architettoniche, a materiali, finiture, arredo urbano, illuminazione.
- minimo impatto del cantiere sull'ambiente circostante. Lo svolgimento delle indagini, della progettazione e della esecuzione dei lavori deve garantire il minimo impatto del cantiere sull'ambiente circostante, considerato il tessuto urbano ed i vincoli presenti sull'area, con particolare riferimento all'accesso dei mezzi, all'uso di macchinari, al contenimento del rumore e delle polveri, garantendo la massima sicurezza.
- in merito agli impianti:
  - minimizzazione dei costi e dei tempi di manutenzione delle opere previste, che comportino una facilità di manutenzione e rimontaggio delle componenti, nonché l'utilizzo di materiali innovativi, riciclati, ecc.
  - ottimizzazione gestionale, minimizzazione dei costi di esercizio e di manutenzione, flessibilità funzionale, livello di sicurezza di funzionamento.
- utilizzazione di tutte le misure tese a ridurre gli impatti ambientali dell'intervento, considerati in un'ottica di ciclo di vita, mediante, tra l'altro, l'ottemperanza ai Criteri Ambientali Minimi vigenti, in modo da raggiungere i livelli prestazionali richiesti ad un edificio sostenibile.

## Regole e Norme

In relazione sia alle opere da eseguire, sia alla finalità da raggiungere con gli interventi, nella progettazione ed esecuzione dei lavori, devono essere osservate tutte le normative vigenti inerenti:

- alla sicurezza sui luoghi di lavoro, con particolare riferimento al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
- agli impianti tecnologici, con particolare riferimento al D.M. n. 37/08 e s.m.i.;
- al risparmio energetico, con particolare riferimento alla Direttiva europea 2010/31/UE e al D.M. del 26 giugno 2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", ai sensi dell'articolo articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativo allegato 1 e rispettive appendici A, B, C e D all'allegato 1 stesso"
- alle normative CEI – UNI - CNR;
- all'abbattimento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al D.P.R. n. 384/78 e s.m.i. e al D.M. n. 236/89 e s.m.i.;
- alla prevenzione incendi, con particolare riferimento al D.P.R. n. 151/2001 e s.m.i. e alle Norme Tecniche di Prevenzione Incendi approvate con D.M. del 03/08/2015;
- agli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi vigenti;
- alla protezione dell'ambiente ed in particolare al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- ai contratti pubblici ed in particolare al D.Lgs. n. 50/2016 come modificato dal D-Lgs



# Comune di Palermo

**Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture**

Ufficio Edilizia Pubblica, Cantiere Comunale e Autoparco

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) - P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

- 56/2017, ed al D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i. per le parti ancora vigenti;
- alle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. del 14/01/2008;
  - ai requisiti acustici degli edifici ed in particolare al D.P.C.M. del 05/12/1997 e s.m.i.;
  - ai Criteri Ambientali Minimi, di cui al DM 11/10/2017;
  - la normativa di settore relativa agli immobili con destinazione sociale

## Vincoli

L'area è interessata dai seguenti vincoli: Z.T.O. "A2 Tessuti Urbani Storici"

## Funzioni

L'edificio da destinare a polo di orientamento/accoglienza disabili al fine di avviare le persone con disabilità alla convivenza assistita in appartamento, deve garantire l'accessibilità a tutti i locali a persone con disabilità, e prevedere aree destinate al pernottamento, spazi comuni e servizi.

Si deve prevedere la sistemazione degli spazi esterni.

## Materiali

In ottemperanza alle prescrizioni dell'art. 24 della L.R. 12/2012 e dell'art. 31 del D.P.Reg. siciliana 13/2012, si prescrive di utilizzare una quota di materiali, non inferiore al 30% del fabbisogno, provenienti dal riciclo degli inerti, dotati di apposita certificazione che i prodotti e materiali soddisfino i requisiti richiesti dalle normative tecniche nazionali ed internazionali.

Dovranno essere inoltre rispettati i Criteri Ambientali Minimi di cui al DM 11/10/2017; ed in particolare quelli riportati al punto 2.4.1.

## Livelli progettazione

Il progetto dovrà essere svolto in due fasi:

- progetto definitivo insieme a progetto di fattibilità tecnico economica
- progetto esecutivo

## Elaborati progettuali

Il progetto definitivo dovrà contenere tutti gli elementi previsti per il livello di progettazione di fattibilità tecnico economica, salvaguardando la qualità della progettazione. In particolare è necessaria la redazione di una relazione che individui tra più soluzioni analizzate, quella che presenta il migliore rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire.

Gli elaborati del **progetto definitivo** richiesti sono:

1. relazione generale contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto: superficie dell'area, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani e ogni altro utile elemento;
2. relazioni tecniche e relazioni specialistiche
  - 2.1 relazione sullo stato di consistenza dell'immobile
  - 2.2 relazione sulle indagini dei materiali e delle strutture
  - 2.3 relazione geologica
  - 2.4 relazione sulle strutture
  - 2.5 relazione sismica



- 2.6 relazione geotecnica
- 2.7 relazione sulle alternative progettuali
- 2.8 relazione tecnica delle opere architettoniche
- 2.9 relazione tecnica impianti
- 2.10 relazione energetica
- 2.11 relazione sulla gestione dei materiali
3. relazione sulle interferenze (se esistenti)
- 3.1 relazione relativa all'applicazione dei criteri ambientali minimi e del rispetto dell'offerta qualitativa presentata in sede di gara
- 3.2 relazione relativa al rispetto dei costi massimi di costruzione per ERP
4. censimento e progetto di risoluzione delle interferenze (se esistenti)
5. studio dettagliato di inserimento urbanistico;
6. elaborati grafici
- 6.1 stralcio dello strumento urbanistico generale o attuativo con l'esatta indicazione dell'area interessata all'intervento;
- 6.2 rilievi piano altimetrici in scala non inferiore a 1:500, con indicazione delle strade, della posizione, sagome e distacchi delle eventuali costruzioni confinanti e delle eventuali alberature esistenti con la specificazione delle varie essenze;
- 6.3 planimetria in scala non inferiore a 1:500 con l'ubicazione delle indagini geologiche;
- 6.4 planimetria in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione delle indagini e sezioni che riportino il modello geotecnico del sottosuolo;
- 6.5 planimetria in scala non inferiore a 1:200, corredata da due o più sezioni atte ad illustrare tutti i profili significativi dell'intervento anche in relazione al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, prima e dopo la realizzazione, nella quale risultino precisati la superficie coperta di tutti i corpi di fabbrica. La planimetria deve riportare la sistemazione degli spazi esterni indicando le recinzioni, le essenze arboree da porre a dimora e le eventuali superfici da destinare a parcheggio; è integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto: superficie dell'area, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani e ogni altro utile elemento;
- 6.6 piante dei vari livelli in scala non inferiore a 1:100, con indicazione delle destinazioni d'uso, delle quote planimetriche ed altimetriche e delle strutture portanti ;
- 6.7 sezioni trasversali e longitudinali in scala non inferiore a 1:100, con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la realizzazione dell'intervento;
- 6.8 elaborati grafici in scala non inferiore ad 1:100 atti ad illustrare il progetto strutturale nei suoi aspetti fondamentali in particolare per quanto riguarda le fondazioni;
- 6.9 schemi funzionali e dimensionamento di massima dei singoli impianti, sia interni che esterni;
- 6.10 planimetrie e sezioni in scala non inferiore a 1:100, in cui sono riportati i tracciati principali delle reti impiantistiche esterne e la localizzazione delle centrali dei diversi apparati, con l'indicazione del rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, in modo da poterne determinare il relativo costo.

Gli elaborati grafici del progetto definitivo devono comprendere le opere ed i lavori necessari per il rispetto delle esigenze di cui all'articolo 15, commi 9 e 11 del DPR 207/2010. Tutte le quote altimetriche riportate negli elaborati grafici, sia relative allo stato originario che a quello successivo alla realizzazione dell'intervento si devono riferire ad un caposaldo



# Comune di Palermo

**Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture**

Ufficio Edilizia Pubblica, Cantiere Comunale e Autoparco

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) - P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

fisso.

calcoli delle strutture e degli impianti

disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;

elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;

computo metrico estimativo;

11. documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
12. quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza desunti sulla base del documento di cui al punto precedente;

Gli elaborati del **progetto esecutivo** richiesti sono

1. relazione generale;
2. relazioni specialistiche (almeno le stesse del progetto definitivo);
3. elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale, come prescritto all'art. 36 del Regolamento;
4. calcoli delle strutture e degli impianti;
5. piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti redatto ai sensi dell'art. 38 del Regolamento;
6. piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e quadro di incidenza della manodopera;
7. cronoprogramma;
8. elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
9. computo metrico estimativo e quadro economico;
10. schema di contratto e capitolato speciale di appalto.

Gli elaborati progettuali ai diversi livelli di progettazione devono inoltre avere i contenuti precisati all'art. 15 c.9 del DPR 207/2010 e dell'art.31 del DPR Reg. Siciliana 13/2012

Gli elaborati progettuali ai vari livelli devono essere conformi alle prescrizioni degli artt. da 16 a 44 del DPR 207/2010.

## Tempi di Progettazione

I tempi per la redazione del **progetto definitivo** sono **60 giorni**, naturali e consecutivi, **depurati del ribasso presentato in sede di offerta**, calcolati a partire dall'approvazione del risultato delle indagini strutturali, geognostiche, geofisiche.

I tempi per la redazione del progetto esecutivo e del P.S.C. (Piano di Sicurezza e di Coordinamento) sono complessivi **40 giorni** naturali e consecutivi, **depurati del ribasso presentato in sede di offerta**, calcolati a partire dalla data di approvazione del progetto definitivo.

## Limiti finanziari e fonti di finanziamento

L'intervento è finanziato con fondi europei all'interno del PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO per l'importo di € 792.963,07 La spesa è articolata secondo lo schema di Quadro Economico di seguito riportato:



# Comune di Palermo

Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture

Ufficio Edilizia Pubblica, Cantiere Comunale e Autoparco

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) - P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

QE PA4.1.1.b - Recupero di immobile da adibire a polo di orientamento/accoglienza per soggetti con disabilità - via Villagrazia				
<b>A Lavori</b>				<b>€ 500.000,00</b>
suddivisi in:				
A1	Somme a base d'asta date dalla somma di:			€ 454.545,45
A1.1	Lavorazioni		€ 318.181,82	
A1.2	Manodopera		€ 136.363,64	
A2	Costi della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)			€ 18.181,82
<b>B Somme a disposizione dell'Amministrazione, suddivise in:</b>				<b>€ 292.963,07</b>
B1	Imprevisti (<10% di A)			€ 50.000,00
B2	Spese tecniche, suddivise in:			€ 123.828,32
B2.1	<i>Spese per la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, DL e coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione, progettazione, direzione, esecuzione indagini, pratiche catastali</i>		<b>116.308,32</b>	
B2.2	<i>Spese per verificatore</i>		€ 0,00	
B2.3	<i>Fondo art. 113 del D.Lgs 50/2016 (prestazioni tecniche)</i>		€ 5.520,00	
B2.4	<i>Fondo art. 113 del D.Lgs 50/2016 (forniture)</i>		€ 2.000,00	
B3	Contributo autorità di vigilanza			€ 255,00
B4	Spese per acquisizione pareri			€ 172,93
B5	Oneri di accesso a discarica			€ 15.000,00
B6	Spese per pubblicità			€ 3.200,00
B7	Spese per commissioni di gara			€ 2.136,23
B8	Somme art. 106 c.1 lett. a del D.Lgs 50/2016			€ 0,00
B9	Accertamenti di laboratorio			€ 2.500,00
B10	Allacciamenti a pubblici servizi			€ 6.153,53
B11	Lavori in economia			€ 0,00
B12	CNPAIA su B.2.1			€ 4.332,33
B13	IVA al 22% su B2.1, B2.2, B2.4, B6, B9, B10, B12			€ 28.884,72
B14	IVA al 10% su A+B1+B5+B8+B11			€ 56.500,00
<b>C Totale</b>				<b>€ 792.963,07</b>

## Categorie SOA

L'importo dei lavori previsto nel Quadro Economico è stato definito sulla base di interventi analoghi effettuati dagli uffici del Comune di Palermo; sempre sulla base dell'esperienza maturata, si è ipotizzata una suddivisione categorie di lavorazioni sotto riportate.





# Comune di Palermo

**Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture**

Ufficio Edilizia Pubblica, Cantiere Comunale e Autoparco

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) - P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

Edifici civili - OG1 – classifica II: € 350.000,00

Impianti tecnologici – OG11 – classifica I: € 150.000,00

## **Categorie DM 17/06/16 per la determinazione delle parcelle professionali**

Le categorie del DM 17/06/2016, e gli importi corrispondenti, a cui fare riferimento, sono:

[E.20] Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti esistenti	€ 310.000,00
[S.03] Strutture o parti di strutture in cemento armato di media complessità o ricadenti in zona sismica - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisorie complesse.	€ 40.000,00
[IA.01] Impianti per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici o per scopi industriali - Impianti sanitari, Impianti di fognatura domestica od industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa, del vuoto e di gas medicali - Impianti e reti antincendio.	€ 27.000,00
[IA.02] Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico	€ 63.000,00
[IA.03] Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - Singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice.	€ 60.000,00
	<b>€ 500.000,00</b>

## **Tipologia contratto**

La tipologia di contratto individuata per l'esecuzione dell'opera è di esecuzione di LL.PP.

## **Procedura appalto**

Per l'appalto si seguirà una procedura aperta, con aggiudicazione sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

## **Stipula contratto**

Il contratto verrà stipulato a misura.

Si allegano al presente documento:

- Destinazione urbanistica (nota prot. 1372005 del 26/09/2017)
- Mappe e visure catastali
- Stralcio PRGC e NTA
- Fotografie

Il RUP  
arch. Paola Maida

## Cartografia



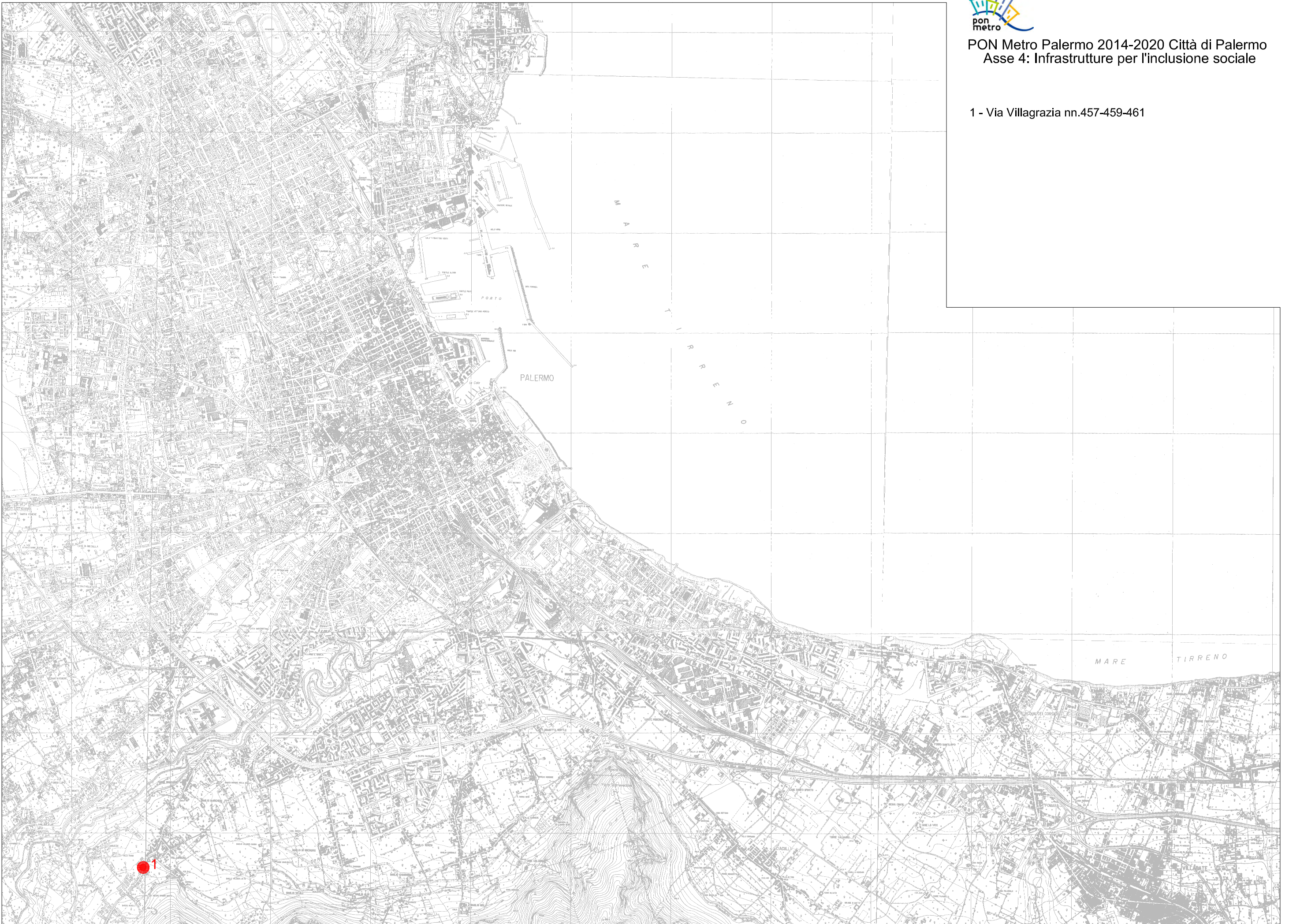
**UNIONE EUROPEA**  
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

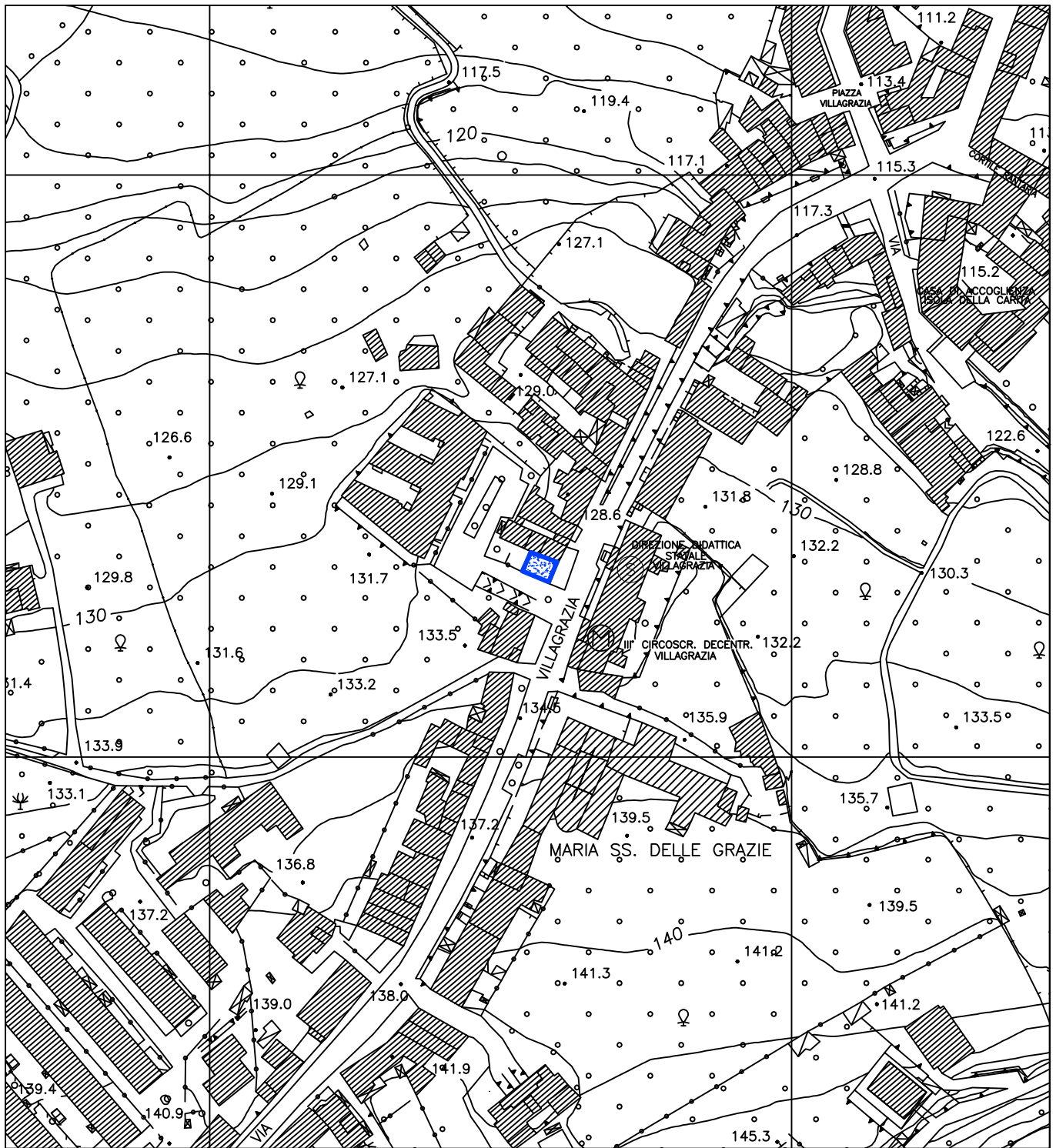
Palermo  1



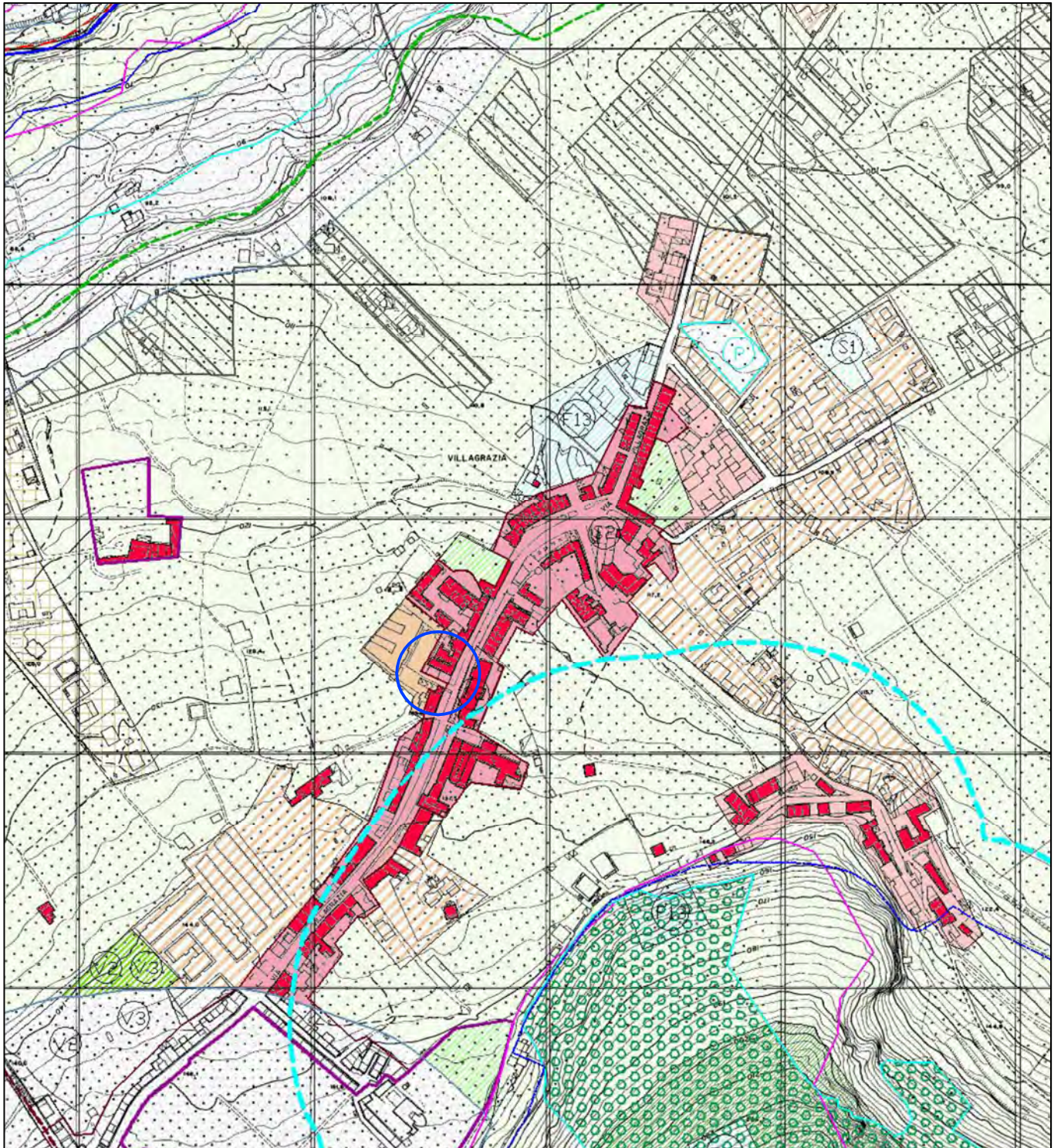
PON Metro Palermo 2014-2020 Città di Palermo  
Asse 4: Infrastrutture per l'inclusione sociale

1 - Via Villagrazia nn.457-459-461





Stralcio carta tecnica  
Foglio n.54  
Scala 1:2000



Stralcio PRG  
Foglio n. 5012  
Scala 1:5000

# LEGENDA

## ZONIZZAZIONE

### Zone "A"

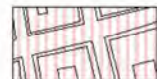


**A1** Manufatti storici e relative pertinenze e fondi di rilevante pregio storico ed ambientale.



**A2** Tessuti urbani storici

### Zone "B"



**B0a** Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo



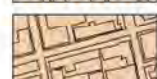
**B0b** Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate



**B1** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare



**B2** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mq/mq.



**B3** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mq/mq.



**B4a** Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate fino agli anni 50.



**B4b** Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50.



**B5** Parti di territorio agricolo che hanno subito massiccia edificazione -

### Zone "C"



**Ca** Aree di nuova edificazione



**Cb** Aree di nuova edificazione che discendono dal declassamento delle B1

### Zone "D"



**D1** Aree di insediamenti produttivi esistenti



**D2** Nuove aree per insediamenti produttivi da assoggettare a P.I.P. o a P.E.

### Zone "E"



**E1** Parti di territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole



**E2** Parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo.

### Zone "F"

Spazi ed Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale



**F1** Istituti di istruzione secondaria superiore

**F2** Ospedali, luoghi di cura, presidi sanitari e medicine di base

**F3** Attrezzature sportive

**F4** Parchi urbani o territoriali

**F5** Mercati generali

**F6** Macelli

**F7** Servizi giudiziari e penitenziari

**F8** Cimiteri

**F9** Fiera espositiva

**F10** Caserme e aree militari

**F11** Università

**F12** Attrezzature museali, culturali ed espos.

**F13** Impianti tecnologici

**F14** Attrezzature assistenziali

**F15** Uffici e sedi direzionali sovracomunali

**F16** Aree ferroviarie o portuali

**F17** Aeroporto

**F18** Discariche R.S.U. e speciali

**F19** Luna park

**F20** Aree circensi

**F21** Autostazione

**F22** Deposito tramviario

**F23** Laboratorio di astrofisica spaziale

**F24** Istituto Universitario Zootechnico

Aree ed Immobili soggetti a tutela ambientale



Netto Storico



Verde Storico



FC Fascia costiera



Parchi Urbani



Istruzione



**S1** Asilo Nido



**S2** Scuole dell'obbligo



Attrezzature di Interesse comune



**IC1** Chiese e Centri Religiosi

**IC2** Edifici per il tempo libero

**IC3** Edifici per la pubblica amministrazione

**IC4** Centri culturali

**IC5** Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base

**IC6** Consultori

**IC7** Uffici PP.TT., Carabinieri...

**IC8** Teatri

**IC9** Case di riposo

**IC10** Biblioteche

**IC11** Centri di formazione

**IC12** Mercatini nonali

**IC13** Attrezzatura per l'igiene ambientale

**IC14** Canile municipale



Verde Pubbico



**V1** Campi gioco bimbi

**V2** Campi sportivi

**V3** Spazi pubblici a verde

**V4** Aree attrezzate a parco

**V5** Impianti sportivi



Parcheggi



**P** Parcheggi



**P o** Parcheggi sotterranei



**P m** Parcheggi multipiano

Viabilità di P.R.G.

Metropolitana

Pista ciclabile - ex tratto ferroviario Palermo Monreale

Manufatti da demolire



Centri di Municipalità



Centri Municipalità



Aree soggette a pianificazione particolareggiata



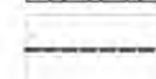
Prescrizioni esecutive - Piani particolareggiati Zone "A"



Prescrizioni esecutive Zone "D"



Ambienti in zone E1, E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata



Perimetro dell'area da sottoporre a pianificazione particolareggiata in località Mondello



Perimetro del Piano Regolatore del Porto



Piani di Lottizzazione approvati



Simboli funzionali



Centro della Municipalità



Attività ricettive e complementari al turismo



Campo nomadi



Attività ricettive e complementari al turismo



Impianto Distributore Carburanti



Confine di Circostrizione



Confine di Circostrizione



Confine di Circostrizione



Confine di Circostrizione



Confine di Circostrizione



Confine di Circostrizione

## REGIME VINCOLISTICO

Riserva naturale orientata

Zona A - Riserva

Zona B - Preriserva

Zona B1 - Preriserva

Vincoli di tutela e salvaguardia e fasce di rispetto



Aree boscate naturali (studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR.nn.16/96 -13/99-06/01 e D.P.28/06/00;)



Aree boscate artificiali (studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR.nn. 16/96 -13/99-06/01 e D.P.28/06/00;)



Fascia di rispetto delle aree boscate naturali (Studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR.nn. 16/96 - 13/99 - 06/01 e D.P. 28/06/00)



Fascia di rispetto delle aree boscate artificiali (studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR. nn. 16/96 - 13/99 - 06/01 e D.P. 28/06/00)



Vincolo Idrogeologico R.D.L.n.3267 del 30/12/23



Vincolo di inedificabilità nella fascia dei 150m dalla battigia L.R.n. 15/81 art.2 comma 3



Vincolo paesaggistico - Decreto Legge n° 490/99 art. 146 - ex legge 431/85



Vincolo paesaggistico - D.L. 490/99, art. 139 - ex legge 1497/39



Fascia di rispetto dal depuratore - L.R. 27 del 15/05/86 art 46



Fascia di rispetto cimiteriale - L. 983 del 17/10/57 art 1



Vincolo aeroportuale (legge n.58 del 04/02/53 art 714 e 715 bis)



Demanio universale di Monte Pellegrino Usi Civici (nota RAL n.1856 del 2/09/86)



Aree archeologiche ed immobili di interesse storico - monumentale, vincolati ai sensi dell'ex Legge n. 1089/39



Aree di interesse archeologico, ex Legge n.1089/39, integrate con nota Soprintendenza BB CC AA n. 1732 del 9/04/02



**R.T. 119**

Regie Trazzere di cui alla nota dell'Ufficio Speciale per le Trazzere prot. n. 1473 del 26/03/02



Siti di Importanza Comunitaria di cui alla nota dell'Assessorato Territorio Ambiente n. 75 del 16/05/02



Siti Fossiliferi e di interesse speleologico e/o paleontologico (L.R. n. 77/80) di cui alla nota della Soprintendenza BB CC AA AA n. 4346 del 22/05/02



Siti



Grotte



Fascia di rispetto della ferrovia - D.P. n. 753 del 11/07/80



Fascia di rispetto dalle sedi stradali - secondo il nuovo codice della strada



Perimetro cave attive di coltivazione e fascia di rispetto

**Vincoli Ganio Civile e fascia di rispetto**



Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza: fenomeni di frana per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche; con alluvionali di detrito, colate di fango e detriti; aree interessate da inondazioni e alluvionamenti di particolare gravità



Pozzi acqua potabile e fascia di rispetto nella quale non è consentita alcuna antropizzazione



Pozzi acqua non potabile



Aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 "Piano per l'assetto idrogeologico straordinario" Rischio frana molto elevato



Aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 "Piano per l'assetto idrogeologico straordinario" Rischio idraulico molto elevato



Corsi d'acqua Fascia di rispetto a 50 metri dall'alveo \*



Corsi d'acqua interrati



Aree caratterizzate da: cave storiche "a fossa" cedimenti e ribassamenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavit sotterranee antropiche \*



Aree interessate da inondazioni e alluvionamenti \*



Aree con presenza di: falde acquifere subaffioranti o a piccola profondità \*



Aree con ristagni d'acqua e allagamenti per substrato argilloso, zone depresse \*



Aree caratterizzate dalla presenza di "Qanat" \*



Faglie e Sovrascorrimenti Fasce di rispetto 30m

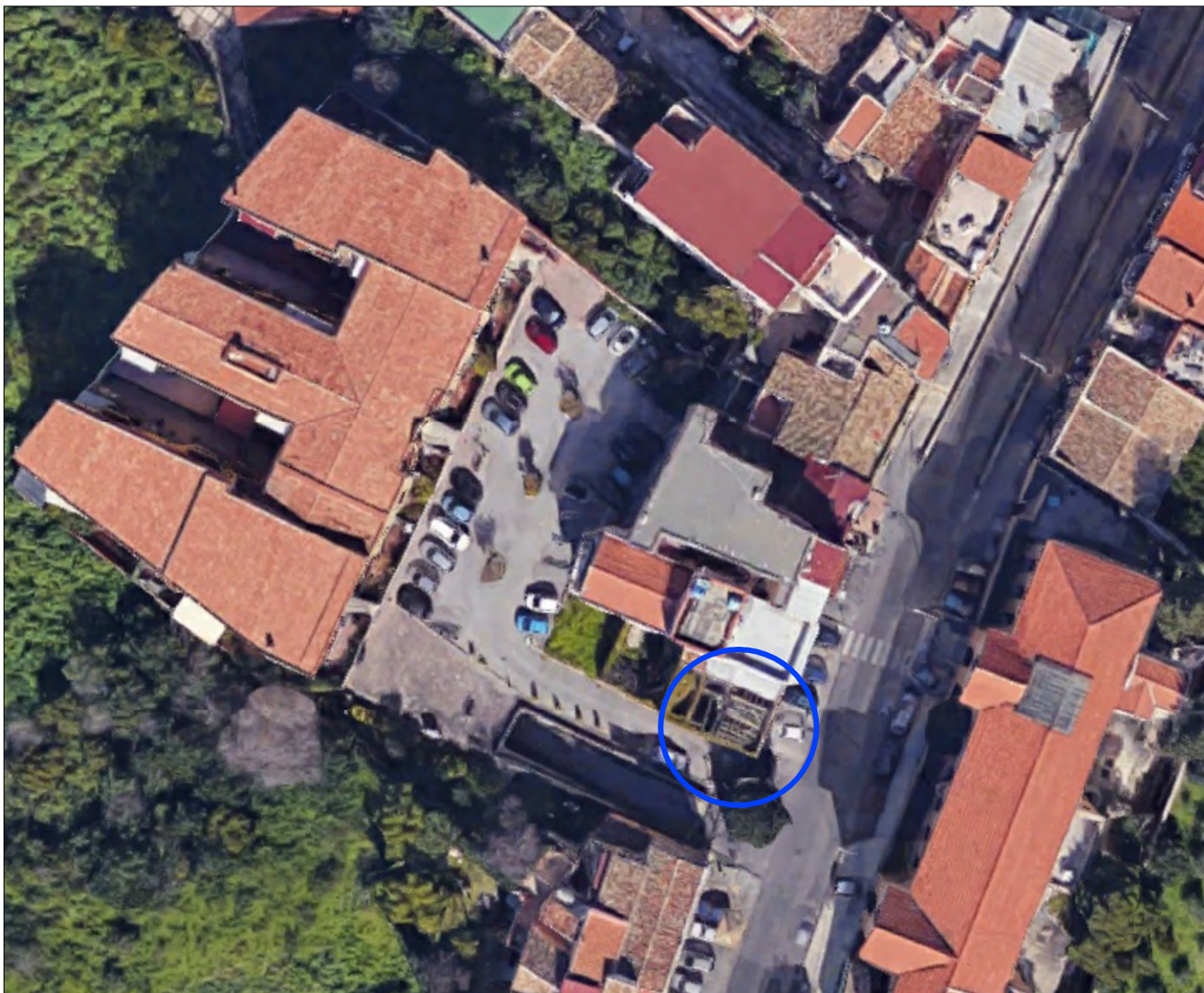


Foto aerea



## Dati Catastali



**UNIONE EUROPEA**  
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

Palermo  1



Stralcio catastale  
Foglio n.80 part.IIa 205  
Scala 1:2000

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2017

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PALERMO ( Codice: G273) Provincia di PALERMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 80 Particella: 205

### INTESTATO

1	COMUNE DI PALERMO con sede in PALERMO	80016350821*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---------------------------------------	--------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	80	205		2		A/4	4	5,5 vani		Euro 139,19 L. 269.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		VIA DELLE GRAZIE n. 377 n. 379 n. 379B piano: T-1;							Partita		26452	Mod. 58	26452
Notifica									Partita		26452	Mod. 58	26452

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	80	205		2		A/4	4	5,5 vani		L. 973	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA DELLE GRAZIE n. 377 n. 379 n. 379B piano: T-1;							Partita		26452	Mod. 58	26452
Notifica									Partita		26452	Mod. 58	26452

### Situazione degli intestati dal 16/10/2007

N.	COMUNE DI PALERMO con sede in PALERMO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PALERMO con sede in PALERMO	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 16/10/2007 Trascrizione in atti dal 10/03/2008 Repertorio n.: 34303 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: PALERMO Registrazione: CONFISCA (n. 8653.1/2008)	80016350821	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Documentazione fotografica



**UNIONE EUROPEA**  
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

Palermo  1



FOTO 1



FOTO 2