



Regione Siciliana



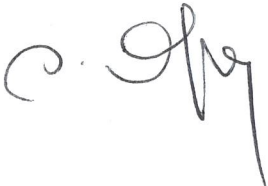
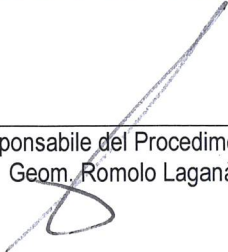
PATTO PER LA SICILIA

LAVORI RIQUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURE DELLE AREE DELL'AGGLOMERATO "M" DI LENTINI

CUP: C67H14000810006

Cod.: SR001

PROGETTO ESECUTIVO

Scala dei disegni:	Oggetto dell'elaborato: RELAZIONE GENERALE NUOVO QUADROECONOMICO	IL PROGETTISTA Arch. Antonio Ciaffaglione
Data: OTTOBRE 2017		
Revisionato a seguito verifica ai sensi art. 26 del d.lgs.n° 50/72016 e ss.mm.ii.		IL COLLABORATORE
Tavola/Allegato n°: ALL.1	Il Responsabile del Procedimento Geom. Romolo Laganà 	

IRSAP

PATTO PER LA SICILIA

CUP: C67H14000810006 – COD. SR001

RIQUALIFICAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE DELLE AREE

DELL'AGGLOMERATO "M" DI LENTINI

- PROGETTO ESECUTIVO -

RELAZIONE GENERALE

Indice:

1-	.....	Premessa
2-	.....	Situazione di fatto
3-	.....	Linee programmatiche d'intervento
4-	.....	Descrizione del progetto
5-	.....	Vantaggi e benefici in termini di produttività
6-	.....	Misure di minimizzazione impatti di cantiere
7-	.....	Schema riepilogativo delle opere
8-	.....	Quadro economico di spesa

1- Premessa

Il presente progetto, redatto in veste esecutiva, prevede la **Riqualificazione delle infrastrutture delle aree dell'agglomerato " M" di Lentini.** Di questa progettazione esecutiva il sottoscritto Arch. Antonio Ciaffaglione, iscritto al n. 51 dell'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa è stato incaricato dal Consorzio A.S.I. di Siracusa a seguito di gara, con Determina Dirigenziale n. 35 del 27.07.2009.

2- Situazione di fatto

L'agglomerato aree A.S.I. di Lentini, caratterizzato da una configurazione planimetrica " a recinto", risulta sostanzialmente realizzato dalla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a servizio dei lotti, quali assi viari interni a doppio senso di circolazione, marciapiedi con orlature in cls, reti tecnologiche di servizio (condotte acque nere e bianche in cavidotto con pozzetti di ispezione e caditoie, linee di adduzione acqua potabile ed industriale, aree a verde, parcheggi, illuminazione pubblica su pali, recinzioni in paletti e rete metallica e segnaletica orizzontale e verticale. Risultano insediate all'interno dell'agglomerato, allo stato, n. 8 imprese.

In seguito ad azioni vandaliche caratterizzate soprattutto dalla asportazione di porzioni di recinzione, dalla asportazione del 90% dei chiusini e delle griglie metalliche dei pozzetti, di tutti i conduttori elettrici dell'impianto di illuminazione e dal danneggiamento di numerosissime caditoie e pozzetti di ispezione, si sono determinate le condizioni di un intervento adeguato per ridare funzionalità alle infrastrutture delle aree, al momento prive della necessaria funzionalità e connotate da uno stato di inefficienza e abbandono, anche in considerazione delle costruzioni industriali all'interno dell'area, che necessitano di attrezzature tecnologiche di servizio perfettamente funzionali ed efficienti.

Al momento sono operative all'interno dell'agglomerato **otto** aziende, altre **nove** hanno avuto già assegnati i lotti, di cui quattro con preliminari di vendita; resta da assegnare un solo lotto. Si può quindi considerare che per quanto riguarda le assegnazioni, l'insediamento industriale risulta **saturo al 95%**.

3 – Linee programmatiche d'intervento

L'intervento progettuale in oggetto dunque, oltre ad essere finalizzato alla riqualificazione dell'intero agglomerato e al ripristino funzionale delle infrastrutture presenti, determinerà in maniera significativa l'incremento delle attività produttive presenti nel territorio, incentivando l'iniziativa di strutture industriali che, oltre a quelle in attività, potranno ridare slancio economico al comparto, essendo già assegnatarie, con innegabili miglioramenti della qualità dei servizi e più in generale della competitività del sistema delle imprese.

Il progetto si muove quindi in maniera coerente rispetto alle linee programmatiche regionali che vengono qui di seguito riassunte:

- Consolidare e potenziare il tessuto imprenditoriale siciliano, incentivando la crescita dimensionale delle PMI, lo sviluppo di distretti e la formazione di gruppi di imprese, facilitando l'accesso al credito e rafforzando le agglomerazioni esistenti con la riqualificazione delle aree industriali e produttive, in un'ottica di miglioramento della qualità e della competitività del sistema delle imprese.
- Realizzare nuove infrastrutture e servizi nelle aree di sviluppo industriale ed in quelle artigianali esistenti e nelle aree ancora sprovviste finalizzati all'incremento della concentrazione.
- Interventi infrastrutturali tendenti alla riqualificazione delle aree attrezzate, nonché alla bonifica ed al recupero di insediamenti imprenditoriali abbandonati.

4- Descrizione del progetto

Le operazioni progettuali si configurano, per alcuni aspetti, come interventi di manutenzione straordinaria, caratterizzati da diverse connotazioni tipologiche, rapportate alle varie casistiche di danneggiamento rilevate, per altri, come interventi volti alla riqualificazione vera e propria dell'agglomerato attraverso la realizzazione di opere di innalzamento qualitativo di carattere estetico-funzionale. Essi possono essere sinteticamente così riassunti:

- 1) Diserbo e sfalcio della vegetazione infestante spontanea sia a contorno dei singoli pozzetti, sia lateralmente agli assi viari, che delle porzioni a margine; risulta, tra l'altro, completamente inaccessibile il punto di convogliamento della condotta acque bianche nel canalone di raccordo lungo il limite nord dell'agglomerato;
- 2) Protezione delle aree dell'agglomerato:
 - a perimetro, tramite la realizzazione di una recinzione costituita da muretto in c.a. di cm. 50 con griglia metallica prefabbricata da cm. 150;
 - all'interno, con impianto di videosorveglianza con telecamere su pali, come elementi dissuasori alla vandalizzazione.
- 3) Ripristino funzionale di tutte le caditoie e pozzetti danneggiati, con interventi che vanno dalla collocazione del profilo metallico di alloggiamento dei chiusini, alla riconfigurazione delle solettine e della pavimentazione a contorno per una porzione di circa cm. 160 x 160.
- 4) Fornitura e collocazione di tutti i chiusini e le griglie per caditoie mancanti;
- 5) Verifica funzionamento e ripristino delle condotte tecnologiche di servizio (impianto fognario, impianto idrico)
- 6) Rifacimento dell'impianto di illuminazione esistente con sistema fotovoltaico
- 7) Realizzazione marciapiede lato destro strada di accesso all'agglomerato.
- 8) Realizzazione varco stradale in corrispondenza dell'accesso alle aree per il miglioramento dello spazio di manovra degli autoarticolati.
- 9) Interventi manutentivi di pulizia, ripristino e controllo funzionamento nella stazione di sollevamento acque nere.
- 10) Pavimentazione in pietrine di cemento dei marciapiedi e ripristino delle orlature mancanti.
- 11) Automazione elettrica del cancello carrabile di ingresso all'agglomerato con pulsantiera e videocitofono.
- 12) Realizzazione di rete in fibre ottiche per collegamenti dei singoli lotti fono/dati/video.

Gli interventi di ripristino funzionale delle caditoie e dei pozzetti saranno accompagnati da tutte le lavorazioni connesse alle operazioni stesse, quali svuotamento dei cavidotti dai detriti a dai corpi estranei presenti all'interno degli stessi, opere edili di ricostituzione dei getti (se danneggiati) , trattamento protettivo

delle armature apparenti e successivo ripristino con malte adeguate e quant'altro necessario per il perfetto funzionamento delle reti tecnologiche di servizio.

Per il ripristino degli impianti si provvederà al controllo, con verifica di funzionamento, di tutti i cavidotti e le condutture interrato per gli impianti idrici e fognari e alla sostituzione, con altro a funzionamento fotovoltaico, dell'impianto di illuminazione esistente, con innegabili miglioramenti relativi al risparmio energetico in fase gestionale.

Miglioramenti saranno ottenuti anche per quanto riguarda la sicurezza interna all'agglomerato, (pavimentazione dei marciapiedi, ripristino segnaletica, eliminazione vegetazione infestante, impianto di videosorveglianza) per la diminuzione delle emissioni inquinanti dovute ad una maggiore efficacia nelle manovre degli autoarticolati, (realizzazione varco per manovre mezzi in fase di uscita dall'agglomerato), impulso alla nascita di iniziative produttive per l'accresciuta funzionalità dell'area nel suo complesso.

Per le caratteristiche tecniche delle reti tecnologiche da ripristinare e degli impianti, si rimanda alle relazioni specialistiche di cui all'Allegato 2 del presente progetto ed alla Tavola n. 8 dei particolari costruttivi.

5- Vantaggi e benefici in termini di aumento della produttività

Gli interventi di cui al presente progetto, meglio specificati nei superiori tredici punti in evidenza, determineranno innegabili vantaggi derivati sia dal completo riutilizzo dell'area che a seguito dei ripetuti atti vandalici aveva perso, nel tempo, la propria valenza funzionale, sia per i conseguenziali aumenti percentuali dei parametri produttivi in termini di:

- **riduzione e contenimento delle spese**
- **aumento della produttività**
- **continuità nei cicli di lavorazione**
- **aumento degli utili d'impresa**

Lo stato di fatto dell'agglomerato " M" di Lentini è quello di un'area che ha finito per assumere la fisionomia tipica delle tante opere pubbliche abbandonate al loro destino, con innegabili riflessi negativi sulle potenzialità di sviluppo delle imprese insediate e a maggior ragione di quelle da insediare all'interno dell'area stessa;

Fenomeni indotti sono stati:

- **il freno** all'impianto di nuovi insediamenti produttivi;
- **il contenimento** delle iniziative di crescita per le imprese insediate.
- **la difficoltà** della fruizione dell'area con il dirottamento delle commesse su altri ambiti territoriali

Le stesse imprese infatti, hanno dovuto impiegare notevoli risorse per cercare di contenere le azioni vandaliche e salvaguardare le proprie aziende, rivolgendosi ad istituti di sorveglianza con innegabili aggravii economici e limitando al minimo le possibilità offerte dalle aree di pertinenza degli edifici con conseguenti ripercussioni negative di carattere economico.

Valutazione degli interventi e Misurabilità dei parametri

a) Perimetrazione – videosorveglianza – automazione cancello d'ingresso

La delimitazione e perimetrazione dell'intero agglomerato con una recinzione adeguata così come prevista in progetto, difficilmente vandalizzabile, unita all'impianto di video sorveglianza su pali e alla collocazione di un cancello motorizzato con videocitofono, si costituiscono senz'altro come elementi necessari per accrescere il senso di protezione e salvaguardia con immediati risvolti di carattere economico relativi alla riduzione e al contenimento della spesa relativa a questo aspetto (sorveglianza) oltre alla riduzione dei consumi energetici per il sistema di illuminazione fotovoltaica, ed alla accresciuta appetibilità del comparto per fini produttivi.

FATTORE CONSIDERATO	MISURABILITA'
RIDUZIONE SPESA (TECNICHE VOLTE AL RISPARMIO ENERGETICO E USO DI ENERGIE ALTERNATIVE)	20%
ACCRESCIUTA APPETIBILITA' DEL COMPARTO	10%

b) Interventi di carattere tecnologico – impianto trasmissione dati.

La consapevolezza di poter contare su delle infrastrutture perfettamente funzionanti ed efficienti, unita alla possibilità di scambio del know how delle singole imprese relativo alla organizzazione aziendale, alle competenze del personale, alla gestione e allo sviluppo delle risorse umane, allo scambio in tempo reale delle informazioni relative alle innovazioni tecnologiche, alla capacità quindi di comprendere il contesto

in cui si opera, di gestire le interazioni con gli altri attori sociali presenti nel contesto e di adottare in conseguenza iniziative imprenditoriali e comportamenti appropriati, determinerà una indubbia apertura verso i mercati oltre che un riscontro in aumento percentuale delle commesse.

FATTORE CONSIDERATO	MISURABILITA'
MAGGIORE APERTURA VERSO I MERCATI	10%

c) Interventi di ripristino estetico funzionale - marciapiedi, viabilità

La possibilità di una fruizione adeguata in termini di sicurezza dei vari ambiti dell'agglomerato, sia per quanto riguarda i percorsi carrabili sia per quelli pedonali, unita alla configurazione di un'area curata e facilmente gestibile, trasmette il senso dell'affidabilità e dell'efficienza, elementi imprescindibili per analisi economiche relative ad un contesto a cui si debbano riconoscere potenzialità in termini di giustificabilità della spesa ed efficacia economica della stessa. Non si può prescindere infatti da questi aspetti per misurare la completezza e l'efficacia di un intervento, considerato che la condivisione delle scelte operate da parte di un'utenza sempre più esigente, mette ai primi posti l'adeguatezza estetica funzionale degli interventi pubblici. Nelle analisi economiche relative al mercato delle aree oggetto di contrattazione finanziaria i fattori sopra evidenziati sono considerati di primaria importanza per la misurabilità dei valori in atto.

FATTORE CONSIDERATO	MISURABILITA'
INCREMENTO DI PRODUTTIVITA'	10%

d) Efficienza e funzionalità complessiva del comparto

Unitamente ai parametri di cui ai punti **a**, **b** e **c** e conseguenzialmente agli stessi, va inoltre considerato l'aspetto legato alla continuità produttiva. Sono infatti indubbi i vantaggi derivati dalle singoli fattori evidenziati ai punti precedenti, fattori che nel loro complesso finiscono col determinare come processo indotto quello della continuità produttiva, che costituisce uno dei parametri fondamentali nei processi di crescita economica delle imprese.

L'efficienza delle infrastrutture, la sicurezza e la protezione dell'agglomerato, la fruibilità dell'area nel suo complesso, la cura dell'ambiente e del contesto fisico, la razionalizzazione dei percorsi carrabili e pedonali, consentiranno alle imprese

insediate quella continuità produttiva che è conseguenza logica diretta delle condizioni acquisite con gli interventi del presente progetto.

FATTORE CONSIDERATO	MISURABILITA'
CONTINUITA' PRODUTTIVA	15%

6- Misure di minimizzazione degli impatti di cantiere

Le tipologie di lavori che sostanziano il presente progetto, configurano sostanzialmente un intervento di riqualificazione dell'esistente, attraverso il ripristino tecnico-funzionale delle infrastrutture presenti sull'area nel suo complesso. Non si tratta quindi di interventi strutturali di grande impatto quali potrebbero essere scavi di splateamento e reinterro con grossi movimenti terra, realizzazione di strutture in cemento armato in fondazione ed elevazione con impianti di cantiere a recinto delle opere, impianti di sollevamento carichi, ponteggi, gru, ecc.

Tutte le opere da realizzare, anche se investono tutta l'area, sono realizzabili a "settori funzionali" senza che le attività delle imprese già insediate ne subiscano condizionamenti in negativo. Gli interventi infatti possono essere realizzati per "parti delimitate" e per settori, senza la creazione di "interferenze" per tutta la durata dei lavori. L'agglomerato infatti contiene, per le caratteristiche intrinseche, aree per il momentaneo stoccaggio di materiali e per la movimentazione degli stessi finalizzata alla realizzazione delle opere, in posizione tale da non inficiare, in nessuna fase dei lavori, la transitabilità degli assi viari con un impatto di cantiere praticamente nullo sulle attività presenti all'interno dell'agglomerato. La percorribilità degli assi viari sarà infatti facilitata da una cartellonistica di cantiere atta alla razionalizzazione dei percorsi carrabili, sia in entrata che in uscita. I percorsi pedonali, che non assumono grande rilevanza all'interno dell'area, potranno comunque essere delimitati con facilità attraverso strisce di demarcazione, anche in attuazione del piano di sicurezza.

7- Schema riepilogativo delle opere

LA CONNOTAZIONE SOSTANZIALE DEL PROGETTO VIENE SINTETIZZATA DAL SEGUENTE SCHEMA, DOVE VENGONO EVIDENZIATE LE CATEGORIE DI LAVORO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO ALL'IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI

IMPORTI PER CATEGORIE

	CATEGORIE	VOCI DI COMPUTO	IMPORTI €	%
A	OPERE EDILI	1-2-3-4-6-7-8-9-10-13-14-15-16	937.312,50	61,02
B	OPERE DI VERDE PUBBLICO	6	125.074,53	8,14
C	OPERE IMPIANTISTICHE	11-12-17-18-19	421.720,00	27,45
E	IN TOTALE SOMMANO		1.484.529,20	96,65

F	LAVORI DI SICUREZZA	Computo a parte	51.400,80	3,34
----------	----------------------------	-----------------	------------------	-------------

IN TOTALE SOMMANO (E+F)	€ 1.535.930,00	100
----------------------------------	-----------------------	------------

A seguito della pubblicazione del Nuovo Prezzario delle OO.PP. della Regione Siciliana 2013, in conseguenza dell'aggiornamento dei Prezzi relativi alle voci di Elenco e di Analisi,

L'IMPEGNO ECONOMICO COMPLESSIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI CUI AL PRESENTE PROGETTO, È DERIVATO DAL SEGUENTE

QUADRO ECONOMICO

	DESCRIZIONE	SOMME (€)		%
A	IMPORTO LORDO LAVORI		1.535.930,00	
A1	ONERI SICUREZZA DIRETTI (%)	-	40.083,69	
A2	ONERI SICUREZZA INDIRETTI	-	51.400,80	
B	IMPORTO NETTO LAVORI SOGG. RIBASSO		1.444.445,51	
	RISOMMANDO ONERI SICUREZZA INDIRETTI		51.400,80	
	RISOMMANDO ONERI SICUREZZA DIRETTI		40.083,69	
	LAVORI E ONERI DI SICUREZZA TOTALI		1.535.930,00	
	SOMME A DISPOSIZIONE			
	I.V.A. SUI LAVORI (22%)		337.904,60	
	SPESE TECNICHE COMPLESSIVE		198.744,91	
	SPESE PER PUBBLICITA' GARE E COMM. GARE		22.000,00	
	ALLACCIAMENTI E SPOSTAMENTI PUBBL. SERV.		27.500,00	
	ONERI PER DISCARICHE IVA INCLUSA		33.000,00	
	INCENTIVI 2% ACCANT. EX ART.113, D.L.50/2016		30.718,60	
	ACCANTONAMENTI PER IMPREVISTI		144.201,89	-
C	SOMMANO LE SOMME A DISPOSIZIONE		794.070,00	
D	IN TOTALE SOMMANO		2.330.000,00	

IL R.U.P.

Geom. Romolo Laganà

IL PROGETTISTA

Arch. Antonio Ciaffaglione

