

COMUNE DI PATERNO'
STAFF PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE
(PROV. DI CATANIA)

BANDO PER LA REALIZZAZIONE NEL COMUNE DI PATERNO' DI UN
PROGRAMMA INTEGRATO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DELLA CITTA'.
(G.U.R.S. n. 49 del 16-11-2012)

ART. 1
(Finalità)

1. Il Comune di Paternò, in esecuzione del Bando Regionale pubblicato sulla G.U.R.S. n. 49 del 16-11-2012, promuove la realizzazione di un Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale e di Riqualificazione Urbana, finalizzato ad incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi, la qualità insediativa ed edilizia, nonché finalizzato al miglioramento dell'ambiente urbano attraverso interventi organici di interesse pubblico.
2. L'ambito di intervento per la realizzazione del Programma Integrato è individuato nel centro urbano, escludendo tassativamente gli interventi in zona agricola. Il Comune intende realizzare attraverso la promozione del Programma, la rigenerazione di edifici che presentano condizioni di degrado da destinare ad interventi di housing sociale.

Sono allegate al Bando le schede norma per le seguenti aree:

1. Via Chiesa Nuova
2. Ex Fornace
3. Via Mediterraneo
4. Via Licciardello
5. Via Suffraggio
6. Via Circumvallazione
7. Piazza Nassirya – Via Collegio
8. Via Montecenere
9. Via San Gaetano

Tali aree sono suscettibili, su proposta dei privati, di eventuali integrazioni con altre aventi caratteristiche simili e di modifica nella loro perimetrazione.

3. Le aree private e pubbliche suddette, individuate dal Comune all'interno dell'Ambito Urbano del P.R.G., sono riportate nell'elaborato grafico allegato al presente bando.
4. Il presente bando è, pertanto, finalizzato al recepimento di proposte che consentano, nell'ambito degli obiettivi generali indicati al comma 1, la realizzazione di nuovi alloggi sociali in modo da attuare la ristrutturazione urbanistica delle predette aree, con riferimento alle linee di intervento di cui alle lettere c) ed e) dell'art. 1, comma 1, del Piano Nazionale di edilizia abitativa allegato al D.P.C.M. 16/7/2009.

ART. 2
(Caratteristiche del Programma)

1. Il Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale e di Riqualificazione Urbana promosso dal Comune di Paternò, rispondente alle finalità di cui all'art. 1, ha le seguenti caratteristiche:
 - a. All'interno delle aree individuate al precedente art. 1 sono previsti, secondo le indicazioni delle **schede norma** allegate al presente bando:

- Interventi a carattere edilizio (incremento del numero di alloggi a canone sostenibile da immettere sul mercato e da locare alle categorie sociali “svantaggiate” previste dall’art. 11 della legge n. 133/2008);
Gli alloggi realizzati e/o recuperati da operatori privati, per i quali sarà richiesto il contributo, andranno comunque locati a canone agevolato, che dovrà risultare non superiore al 70% del canone concordato, calcolato ai sensi dell’art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente nella Regione siciliana, per una durata non inferiore a 25 anni, ai sensi dell’art. 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. Laddove le parti sociali non abbiano raggiunto un accordo locale per fissare il livello del canone concordato, il così detto canone speciale (comma 114, art. 3, legge n. 350/2003) non deve eccedere il 5% del valore convenzionale dell’alloggio.
Nel caso di alloggi in locazione con patto di futura vendita, la durata della locazione non potrà essere inferiore a 10 anni.
 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria in grado di eliminare e/o attenuare il fabbisogno di servizi, anche di tipo aggregativo, per categorie sociali svantaggiate;
 - Interventi conservativi e/o di recupero del patrimonio edilizio e di pregio architettonico, mediante eventuale rifunzionalizzazione delle strutture da destinare a uso collettivo;
 - Interventi infrastrutturali, in particolare per la viabilità necessaria alla accessibilità alle aree a traffico limitato, strade a servizio della residenza, percorsi protetti ciclo-pedonali, riduzione delle barriere architettoniche;
 - Interventi a carattere economico, mirati alla rivitalizzazione economico-produttiva dell’area e all’insediamento di nuove attività artigianali, commerciali, culturali, turistico ricettive finalizzate allo sviluppo locale integrato, se conformi agli strumenti urbanistici, iniziative tutte in grado di creare nuovi posti di lavoro.
- b. Devono essere garantiti elevati livelli di sostenibilità ambientale ed energetica, utilizzando tecnologie e sistemi costruttivi innovativi, ivi comprese le tecniche di bioedilizia, atti a incentivare l’utilizzo delle risorse naturali e a garantirne un uso efficiente ed efficace (aria, acqua, energia, l’uso delle aree dismesse); deve essere garantito comfort abitativo, di vivibilità, salubrità e sicurezza.
Il raggiungimento di tali obiettivi verrà valutato attraverso il rispetto delle caratteristiche tecniche costruttive individuate dall’art. 2 del decreto dell’Assessorato per le infrastrutture e la mobilità n. 18/GAB del 7 luglio 2010 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 33 del 23 luglio 2010 e raggruppate nelle aree qui di seguito evidenziate:
- area 1^a energia
 - area 2^a acqua
 - area 3^a materiali
 - area 4^a rifiuti
 - area 5^a salute e confort

Le proposte progettuali devono rispettare le indicazioni delle *Linee guida* allegate al presente bando.

ART. 3 (Procedura)

1. Le proposte di adesione al Programma Integrato devono pervenire al Comune di Paternò entro 45 giorni dalla pubblicazione del presente bando, in plico chiuso al seguente indirizzo:
Comune di Paternò, Unità di Staff Pianificazione e Programmazione, Zona Ardizzone - CAP 95047 Paternò.
Sul plico deve essere indicato il mittente nonché la dicitura “Programma Integrato per il Recupero e la Riquilificazione della Città (G.U.R.S. n. 49 del 16-11-2012)”
2. Il Comune verificherà che le proposte di adesione pervenute rispondano alle finalità di cui all’art. 1 ed alle caratteristiche di cui all’art. 2 del presente bando e siano corredate della documentazione indicata all’art. 5, chiedendo ove necessario chiarimenti o integrazioni, compatibilmente con la scadenza del Bando regionale. Il Comune seleziona le proposte di adesione ritenute ammissibili e trasmette la proposta di Programma Integrato alla Regione ai fini della sua approvazione.
3. Il Comune si riserva di verificare la possibilità di assumere iniziative di sostegno ed incentivazione alla realizzazione del Programma proposto.

4. Le proposte di adesione al Programma pervenute, ancorché ritenute ammissibili, non sono vincolanti per il Comune né possono attribuire ai proponenti alcuna aspettativa giuridicamente tutelata.

ART. 4
(Soggetti proponenti)

1. Al presente bando possono partecipare i seguenti soggetti:
- a. I.A.C.P. di Catania, singolarmente o associato con i soggetti di cui ai punti seguenti;
 - b. Imprese di costruzione che si trovino nelle seguenti condizioni:
 - siano iscritte alla C.C.I.A.A./registro Imprese;
 - abbiano attestazione S.O.A. per classifiche e importi adeguati al programma proposto;
 - non si trovino in stato di liquidazione, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione vigente;
 - siano in regola con le vigenti disposizioni in materia fiscale, di contributi assistenziali e previdenziali;
 - non abbiano provvedimenti o procedimenti a carico, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni antimafia;
 - c. Cooperative edilizie che si trovino nelle seguenti condizioni:
 - siano iscritte alla C.C.I.A.A.;
 - non abbiano provvedimenti o procedimenti a carico, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni antimafia;
 - d. Consorzi di Cooperative edilizie e di Imprese di costruzioni, Fondazioni e Cooperative, Operatori finanziari quali Società di gestione del risparmio e Istituti finanziari, I.P.A.B;
 - e. Promotore finanziario in possesso dei requisiti di cui al comma 21, art. 153 D.Leg.vo 163/2006.

ART. 5
(Documentazione da presentare)

1. Le domande di adesione al Programma Integrato devono essere corredate, pena inammissibilità delle stesse, dalla seguente documentazione:
- a. Relazione tecnica indicante:
 - l'area di intervento;
 - l'elenco dei soggetti pubblici e/o privati di cui all'art. 4 partecipanti al Programma;
 - gli interventi previsti a carico dei proponenti;
 - la disponibilità delle aree private da parte degli operatori economici (ad eccezione dei promotori finanziari), che dovrà essere attestata mediante titolo di piena proprietà o contratto preliminare di acquisto rogato da notaio e registrato;
 - le destinazioni d'uso di progetto secondo i parametri fissati all'art. 2;
 - gli eventuali vincoli gravanti sugli immobili interessati dall'intervento;
 - Il raggiungimento dei livelli di sostenibilità di cui alla lett. b), comma 1, art. 2 da dimostrare attraverso il rispetto delle caratteristiche tecniche costruttive individuate dall'art. 2 del decreto dell'Assessorato per le infrastrutture e la mobilità n. 18/GAB del 7 luglio 2010 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 33 del 23 luglio 2010;
 - il cronoprogramma attuativo;
 - per l'intervento di edilizia sociale:
 - documentazione tecnica attestante il raggiungimento della soglia minima del 50% degli alloggi sociali, sul totale della **SUL** residenziale realizzabile;
 - dimensioni e tipologia contrattuale degli alloggi sociali: locazione temporanea, permanente, o con promessa di patto di vendita (minimo dieci anni);
 - schemi di contratto
 - canoni di locazione applicati
 - prezzo e modalità di riscatto degli alloggi sociali;

- indicazione delle partecipazioni finanziarie pubbliche (I.A.C.P.) e/o private;
- b. Piano Economico-Finanziario (PEF) del Programma, per la parte a carico del proponente, che dovrà essere costituito almeno dai seguenti elementi:
- Costo Totale del Programma;
 - Piano degli investimenti;
 - Piano delle fonti di finanziamento degli stessi;
 - Piano economico previsionale (conti economici previsionali);
 - Piano patrimoniale previsionale (stati patrimoniali previsionali);
 - Piano di gestione;
 - Cronoprogramma attuativo.
- il PEF dovrà essere asseverato da un Istituto di credito, o da Società di servizi costituite dall'Istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli Intermediari finanziari, o da una Società di revisione, ai sensi del Codice dei Contratti pubblici – D.Lgs. n. 163/2006.
- Il mancato rispetto dei suddetti requisiti in merito al PEF comporta l'esclusione dal Programma.
- c. Elaborati grafici indicanti:
- le soluzioni progettuali preliminari di tutte le opere ed interventi pubblici previsti dal Programma, secondo le indicazioni contenute nel D.P.R. n. 207/2010, artt. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23;
 - il planivolumetrico dell'intervento in scala 1:500 su base catastale ed aerofotogrammetrica;
 - idonea documentazione fotografica riguardante l'area privata;
 - elenchi catastali degli immobili interessati;
- d. Dichiarazioni sostitutive relative al possesso dei requisiti richiesti dall'art. 5;
- e. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi di legge, con la quale l'amministratore delle imprese, cooperative o loro consorzi ed il rappresentante legale di fondazioni, ecc. si impegna a mantenere in affitto gli alloggi per il numero di anni corrispondenti alla tipologia di contribuzione richiesta.

ART. 6

(Accordi tra Amministrazioni e Contratti di partenariato pubblico-privato)

1. Il Programma Integrato di cui all'art. 2, promosso dal Comune di Paternò, qualora approvato, costituisce variante alla vigente strumentazione urbanistica, pertanto dovrà essere promosso un Accordo di Programma tra Regione Sicilia e Comune di Paternò.
2. Il proponente che intende partecipare al presente bando è tenuto a presentare, in uno con la domanda di cui all'art. 3, comma 1, dichiarazione di impegno sulla volontà di realizzare l'intervento proposto, qualora approvato l'intero Programma, per la parte a carico del proponente.
3. Per disciplinare i rapporti con i soggetti pubblici e/o privati coinvolti nel Programma, saranno stipulati dal Comune intese, accordi, convenzioni comunque denominate da esibire alla Regione dopo l'approvazione del Programma e prima della stipula dell'Accordo di Programma di cui al precedente comma 1.
4. Gli operatori economici, ai sensi del comma 19, art. 153 del Codice dei Contratti, possono presentare proposte rientranti nelle linee d'azione del presente bando. La proposta contiene la documentazione di cui all'art. 5 oltre ad una bozza di convenzione. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile. La proposta è corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 21 dell'art. 153 del Codice dei contratti e della rimanente documentazione prevista dal citato comma 19. Ove il progetto fosse considerato di pubblico interesse e compatibile con il bando verrà inserito nel Programma integrato. Nel caso in cui il Programma integrato fosse inserito nell'Accordo di programma tra la Regione Sicilia ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il progetto preliminare è inserito nella programmazione triennale ovvero negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente ed, acquisita la eventuale variante urbanistica, è posto in approvazione con le modalità indicate all'articolo 97 del Codice dei Contratti; il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato. Il progetto preliminare approvato è posto a base di gara per l'affidamento di una concessione, alla quale è invitato il proponente, che assume la denominazione di promotore, con le modalità del citato comma 19.

ART. 7

(Incentivi urbanistici e agevolazioni finanziarie)

1. Per i privati, ai sensi del comma 259, art.1 legge 144/2007, sarà possibile ottenere la concessione di diritti edificatori su altra parte del territorio comunale, nei limiti stabiliti dalle schede norma, e/o la concessione di progettazione, realizzazione e gestione delle stesse opere per periodi temporali legati alla remunerazione dei capitali investiti.

Le volumetrie premiali risultanti dalle schede norma potranno essere utilizzate nelle zone B, C, F (limitatamente ai parchi territoriali) da D.I. 2/4/1968 n. 1444 con i seguenti limiti:

Zone B: densità fondiaria massima 5 mc/mq

Zone C destinate dal P.R.G. alla edificazione: densità fondiaria massima 0,8 mq/mq

Zone C destinate dal P.R.G. agli standards urbanistici: rapporto di cessione minimo 70%, densità territoriale 0,27 mq/mq

Zona F destinate dal P.R.G. a parco territoriale: rapporto di cessione minimo 70%, densità territoriale 0,27 mq/mq

2. Non sono dovuti oneri concessori (oneri di urbanizzazione+costo di costruzione) relativamente agli interventi di realizzazione degli alloggi a canone sostenibile.

ART. 8

(Responsabile del procedimento)

1. Ai sensi della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, il responsabile del procedimento di cui al presente bando è l'Arch. Anna Maria Caruso – tel. 095/7970381 – fax 095/856659 – e-mail: territorio@comune.paterno.ct.it.

Paternò, 11 gennaio 2013

Il Resp della Struttura di Staff
Programmazione e Pianificazione del Territorio
f.to Ing. Bruno Maccarrone

COMUNE DI PATERNO'
STAFF PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE
(PROV. DI CATANIA)

**LINEE GUIDA PER LA PREDISPOSIZIONE DI UN PROGRAMMA INTEGRATO
PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DELLA CITTA'**

Le presenti **linee guida** costituiscono allegato del Bando del Comune di Paternò relativo al *Bando regionale per l'accesso ai contributi per i programmi integrati per il recupero e la riqualificazione delle città* approvato con D.G. 31/10/2012 dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità (G.U.R.S. n. 49 del 16-11-2012) e hanno lo scopo di fornire indirizzi e orientamenti per la redazione delle proposte dei privati.

A. INTERVENTI PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE

Il Decreto 26 marzo 2008 n. 2295 del Ministero Infrastrutture, che istituisce a scala nazionale il Programma innovativo in ambito urbano "*Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile*" ha imposto alcune caratteristiche obbligatorie, tra cui la tipologia degli alloggi di edilizia residenziale sociale, realizzati "sia da operatori pubblici (Comuni ed Iacp) che da operatori privati (imprese, cooperative, fondazioni, ecc), da destinare sia alle fasce sociali in possesso dei requisiti per l'accesso al sistema dell'edilizia residenziale pubblica che a categorie di cittadini che superano i limiti di accesso all'ERP ma che si trovano comunque in condizioni di disagio abitativo"(Art. 6, comma 2).

Più oltre il DM specifica che gli alloggi realizzati da operatori privati, se oggetto di finanziamento, dovranno essere locati per un periodo non inferiore a 25 anni ai sensi dell'art.2, comma 285 della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

La legge finanziaria 2008 ha introdotto alcune importanti innovazioni nel settore dell'edilizia residenziale sociale (ERS): in particolare stabilendo che negli strumenti urbanistici sono definiti gli ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita, da parte dei proprietari, di aree o immobili da destinarsi a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere inoltre l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.

Il successivo decreto interministeriale 22 aprile 2008 pubblicato sulla G.U. n. 146 del 24 giugno 2008, che ha definito l'alloggio sociale ed il sistema di edilizia residenziale sociale, ha anche confermato l'esistenza di due tipologie di locazione: la locazione permanente e la locazione a termine.

L'art. 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modifiche con la legge 6 agosto 2008, n. 133 al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana, prevede l'approvazione di un Piano rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione

delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa per:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all' articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione¹ .

A tale scopo il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti stipula accordi di programma con le regioni, da attuare anche attraverso le disposizioni di cui alla parte II, titolo III, capo III, del citato codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Il Piano nazionale di edilizia abitativa è stato approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009. Il Piano fissa i parametri di finanziamento, prevedendo per ciascun intervento un onere a carico dello Stato non superiore al 30% del costo di realizzazione, acquisizione o recupero degli alloggi che saranno offerti in locazione a canone sostenibile, anche trasformabile in riscatto, alle categorie individuate ai sensi del comma 2 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112. Per gli alloggi per una durata superiore a 25 anni, l'onere a carico è incrementato fino al 50%. Nel caso invece di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale l'onere a carico dello Stato può essere pari al costo di realizzazione.

La Regione siciliana con la legge n. 1/2012 all'art. 3, comma 1 lett. d) ha previsto l'utilizzo di parte delle risorse ex Gescal per interventi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile.

Con Decreto Ministeriale 19/12/2011 (Gazzetta Ufficiale 18/02/2012 n. 41) il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ha approvato il nuovo Riparto delle risorse del «Piano nazionale di edilizia abitativa», assegnando alla Regione Sicilia € 8.561.070,09, destinando le risorse all'attuazione degli interventi di cui all'art. 1, comma 1, lettere b), c), d) ed e) del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009 mediante sottoscrizione, tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e le Regioni, degli Accordi di programma di cui all'art. 4 del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009.

La Regione con la Delibera di Giunta regionale n. 208 del 21 giugno 2012 di ripartizione delle risorse di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) della legge regionale n. 1/2012 ha destinato ulteriori € 8.650.916, 58 per un nuovo bando per l'accesso alle linee di intervento di cui alle lettere c) ed e) dell'art. 1, comma 1, del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009.

¹ L'Assessore delle Infrastrutture e della Mobilità con D.A. n. 3447 /U.S.5 del 5 dicembre 2011 ha fissato i requisiti di ordine sociale ed economico di cui devono essere in possesso i soggetti appartenenti ad ognuna delle categorie sociali individuate dall'art. 11, comma 2, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazione dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, ai fini dell'accesso agli alloggi realizzati nell'ambito del Piano Nazionale di edilizia abitativa.

B. ALLOGGIO SOCIALE

- l'alloggio sociale è l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato;
- l'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale, costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie;
- gli alloggi sociali sono realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche (quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico) e per potere essere finanziati con i fondi del bando regionale approvato con decreto 31 ottobre 2012 devono essere destinati alla locazione a canone agevolato per una durata non inferiore a 25 anni. Nel caso di alloggi in locazione con patto di futura vendita, la durata della locazione non potrà essere inferiore a 10 anni.

Essendo servizio di interesse economico generale, l'alloggio di edilizia residenziale sociale costituisce standard urbanistico aggiuntivo.

L'articolazione delle norme citate configura dunque un nuovo sistema di edilizia residenziale sociale in cui assume una rilevanza strategica la possibilità per i Comuni di incrementare la disponibilità di aree pubbliche e di destinare una quota di tali aree all'ERS, assegnandola tramite procedure di evidenza pubblica ad operatori pubblici e privati che realizzano alloggi in locazione permanente o a termine, a canone concordato o tramite accordi con i privati o tramite procedure di perequazione urbanistica.

C. SOGGETTO PROMOTORE E SOGGETTI PROPONENTI

Il Comune è il promotore del Programma integrato per il recupero e la riqualificazione della città finalizzato alla realizzazione di alloggi a canone sostenibile. Il Comune può avvalersi della collaborazione dell'IACP per gli interventi volti al recupero del proprio patrimonio o alla realizzazione di alloggi da destinare all'edilizia residenziale pubblica.

Per quanto riguarda la realizzazione di alloggi per la locazione permanente o a termine i soggetti proponenti sono i seguenti:

- I.A.C.P. di Catania, singolarmente o associato con i soggetti di cui ai punti seguenti;
- Imprese di costruzione;
- Cooperative edilizie;
- Consorzi di Cooperative edilizie e di Imprese di costruzioni, Fondazioni e Cooperative, Operatori finanziari quali Società di gestione del risparmio e Istituti finanziari, I.P.A.B;
- I.P.A.B.
- Promotore finanziario in possesso dei requisiti di cui al comma 21, art. 153 D.Leg.vo 163/2006.

I soggetti proponenti devono essere in possesso dei requisiti richiesti dal bando.

D. CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi, per usufruire del contributo pubblico, devono soddisfare i parametri tecnici e dimensionali richiamati agli articoli 16 e 43 della L. 457/78.

In proposito si richiama la Circolare dell'Assessorato dei Lavori pubblici del 12/5/2005 (G.U.R.S. 3 giugno 2005, n. 24)

E. AMMONTARE DEL CONTRIBUTO PUBBLICO

L'ammontare del contributo pubblico per gli alloggi in locazione permanente e a termine, è calcolato in funzione di due fattori: il costo parametrico complessivo dell'alloggio CPC, e l'aliquota contributiva determinata in funzione della tipologia dell'intervento edilizio.

Il costo parametrico complessivo dell'alloggio CPC si ottiene moltiplicando il costo parametrico unitario CPu per la dimensione dell'alloggio espressa in mq di superficie complessiva SC. Ai soli fini del calcolo del contributo, la SC è data da:

$$SC^2 = SU + 0,60 \times (SNR + SP) \text{ e quindi}$$

$$CPC = CPu^3 \times SC$$

L'aliquota contributiva, determinata in funzione della tipologia dell'intervento edilizio, da calcolare sul costo parametrico complessivo dell'alloggio ai sensi dell'articolo 5 punti 4, 5, 6, 7, 8 del bando regionale, è di seguito richiamata:

TIPOLOGIA	CONTRIBUTO
1) Locazione permanente di alloggi a canone sostenibile, anche trasformabile in riscatto, per una durata non inferiore a 25 anni, alle categorie individuate ai sensi del comma 2 dell'art. 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 in possesso dei requisiti di ordine sociale ed economico di cui al D.A. n. 3447/U.S.5 del 5 dicembre 2011	FINO AL 30%
2) Come punto 1) per gli alloggi locati per una durata superiore ai 25 anni	FINO AL 50%
3) Realizzazione e/o recupero alloggi di edilizia residenziale pubblica	FINO ALL'80%
4) Alloggi in locazione con patto di futura vendita, con durata della locazione non inferiore a 10 anni	FINO AL 20%
5) Opere da realizzare con la promozione finanziaria anche di iniziativa dei privati, ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, analogamente a quanto previsto dall'art. 1 del D.P.C.M. 16 luglio 2009, linea di intervento di cui alla lettera c).	FINO AL 20%

F. ELABORATI RICHIESTI PER IL PROGETTO PRELIMINARE

Tra gli elaborati da presentare per la partecipazione al programma, come indicato all'articolo 5 del Bando regionale, è richiesto il progetto preliminare per le opere oggetto di contributo. Il livello di elaborazione richiesto deve essere sufficientemente dettagliato per illustrare le caratteristiche

² CIRCOLARE LL.PP. 12 maggio 2005 (G.U.R.S. 3 giugno 2005, n. 24)

³ D.A. LL.PP. 23/7/2007 per l'edilizia residenziale agevolata-convenzionata (vedi anche D.A. 11 maggio 2010 (G.U.R.S. 16 luglio 2010, n. 32)

tecniche e funzionali dell'intervento da realizzare con il contributo pubblico, tenendo presenti le indicazioni normative degli artt. 17-23 D.P.R. n. 207/2010.

I requisiti da soddisfare in questa fase sono relativi:

- alla definizione delle condizioni di fattibilità in coerenza alle finalità e ai contenuti del bando;
- ai rapporti col contesto preesistente dal punto di vista ambientale, urbanistico e architettonico con riguardo agli aspetti vincolistici;
- alle soluzioni distributive e tecnologiche proposte con particolare riferimento alle tipologie abitative e alla definizione dei criteri per il soddisfacimento delle prestazioni energetiche richieste dal bando;
- alla sistemazione degli spazi esterni e delle aree di pertinenza, con riguardo alla compatibilità ambientale dell'intervento proposto nella struttura urbana preesistente e alla eventuale previsione di misure compensative;
- ai risultati attesi in ordine alle scelte inerenti la sostenibilità del programma e richiamando le eventuali criticità che possono influenzare la realizzazione del progetto.

G. DIRETTIVE PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI

I progetti presentati per usufruire dei premi di cubatura sui volumi recuperati oltre che misure di incentivazione fiscale dovranno essere redatti nel rispetto delle seguenti direttive.

G.1 RIGENERAZIONE EDIFICI ESISTENTI – EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

L'Italia ha posto la promozione dell'efficienza energetica tra le priorità della politica energetica nazionale, ai fini della sicurezza dell'approvvigionamento energetico, della riduzione dei costi dell'energia per le imprese e i cittadini, della promozione di filiere tecnologiche innovative e della tutela ambientale, anche in relazione alla riduzione delle emissioni climalteranti.

Le trasformazioni e le novità introdotte dalle normative nell'ambito dell'efficienza energetica degli edifici, indirizzano il Governo e le Regioni alla introduzione di nuovi standard, metodologie, nuovi strumenti normativi per le nuove edificazioni e per le riqualificazioni, specialmente per quanto riguarda gli edifici pubblici.

L'impulso a migliorare l'efficienza energetica negli edifici è stato dato, principalmente, dalla Direttiva Europea 2002/91/CE, emanata con l'obiettivo di migliorare le prestazioni energetiche del settore civile, da anni riconosciuto come uno dei settori a cui imputare i maggiori consumi negli usi finali di energia e delle maggiori emissioni di gas climalteranti a livello europeo e nazionale. Il problema è particolarmente sentito in Italia, notoriamente caratterizzata da un parco edilizio inefficiente dal punto di vista energetico. La Direttiva ha così avviato una serie di azioni e

provvedimenti rivolti all'aggiornamento del quadro legislativo di riferimento e all'adeguamento delle relative norme tecniche.

Questa direttiva è stata modificata e integrata dalla nuova direttiva 2010/31/CE che rafforza l'obiettivo della riduzione dei consumi.

Tra i provvedimenti emanati si segnalano in particolare le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici per l'attuazione del D. Lgs. 192/2005, il D. Lgs 115/08 promulgato in attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia per i servizi, oltre ai D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, D.M. Sviluppo Economico 26 giugno 2009 e il D. Lgs. 29 marzo 2010, n. 56.

Inoltre è stato emanato il D. Lgs. 3 marzo 2011 n. 28, in attuazione della direttiva 2009/28/CE, che prevede provvedimenti immediatamente operativi e altri di medio e lungo periodo, relativamente all'utilizzo negli edifici di fonti energetiche alternative.

Il PAEE 2011 (Piano d'Azione Italiano per l'Efficienza Energetica) dall'esame della situazione attuale evidenzia che il settore edilizio è quello sul quale è opportuno e utile concentrare gli interventi di riqualificazione energetica.

Si stima che esistano circa 2.000.000 di abitazioni in precario stato di conservazione, che necessitano di essere demolite e ricostruite o recuperate, oltre ad estese aree urbane in cui insistono complessi di edifici che hanno ormai concluso il proprio ciclo di vita e dunque destinate a sostanziale riqualificazione.

Negli ultimi anni l'impegno nell'attuare politiche di sviluppo sostenibile attraverso il miglioramento della qualità del sistema energetico-ambientale e la necessità del rilancio del settore edilizio, spingono ad allargare l'ambito degli interventi nel settore edilizio residenziale verso una scala di "quartiere".

G.2 RIGENERAZIONE EDIFICI ESISTENTI – RINVERDIMENTO DEGLI EDIFICI

La riqualificazione delle aree urbane, specialmente quelle compatte, attraverso il rinverdimento della città è oggi vista come la caratteristica chiave di un città vivibile e sostenibile.

L'uso della vegetazione come elemento di rivestimento di coperture e facciate sta sempre più caratterizzando l'architettura contemporanea e assumendo i connotati di una vera tecnologia che attribuisce al verde funzioni ambientali, in grado di migliorare il microclima locale e contribuire al risparmio energetico.

La presenza di essenze vegetali in prossimità di un edificio incide, infatti, sulle interazioni energetiche tra questo e l'ambiente esterno migliorando le condizioni di comfort negli spazi interni e assolvendo ad una funzione di isolante termico, oltre che di assorbimento di CO₂ e delle polveri sottili presenti nell'aria.

Il verde tradizionale ha ancora un posto di rilievo ma c'è una grande ricchezza di approcci nuovi che hanno iniziato a ridefinire l'idea del verde urbano. Le nuove tecnologie verdi, "green roof", "green wall", "living wall", si stanno rivelando un ottimo sistema di rinverdimento soprattutto per i

luoghi più difficili delle nostre città, dove gli spazi ridotti non consentirebbero l'uso del verde tradizionale.

Tuttavia ad oggi tali tecnologie risultano scarsamente integrate nelle politiche di gestione degli spazi aperti e più in generale nella pianificazione urbanistica locale.

Il panorama legislativo italiano non particolarmente ricco di norme in tale settore, si è negli ultimi anni dotato di leggi che indirizzano verso l'incremento delle aree verdi.

La norma nazionale UNI 11235 del maggio 2007, in coerenza con la normativa europea esistente definisce le regole di progettazione esecuzione e manutenzione di coperture a verde.

Altro importante riconoscimento delle valenze del verde in città è il DPR 2 aprile 2009 n. 59 sul rendimento energetico in edilizia, in base al quale il concetto di "coperture a verde" entra a far parte dell'ordinamento italiano e indica come il progettista per limitare i fabbisogni energetici possa utilizzare le coperture a verde. Queste essendo ormai inserite a piano titolo tra le strutture edilizie, in grado di produrre risparmio energetico sono passibili di sgravio Irpef.

A sancire la valenza funzionale del verde in città interviene la recente legge "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani" approvata dal Senato il 21 dicembre 2012 che contempla l'utilizzo delle nuove tecnologie verdi, compreso il rinverdimento dei tetti e delle pareti degli edifici, al fine di contribuire allo sviluppo urbano sostenibile e alla qualità della vita nelle nostre città.

Il tema della rinaturalizzazione della città attraverso iniziative d'integrazione strutturale del verde con l'ambiente costruito, prassi ormai consolidata nei paesi del Nord Europa, rappresenta in Italia una delle nuove frontiere della pianificazione urbana

Per tali motivi, al fine di puntare sul recupero estetico e funzionale delle numerose aree degradate presenti nel centro urbano e al fine di creare un ecosistema urbano sano, bisogna superare la concezione del verde come standard urbanistico, riconoscendone il valore strategico nelle politiche di sostenibilità urbana e nella progettazione degli interventi di recupero e di rigenerazione.

H. PROGRAMMA INTEGRATO DI PROMOZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE - INCENTIVI

Negli ultimi anni la legislazione nazionale ha introdotto nuovi strumenti di pianificazione, finalizzati a sostenere politiche di riqualificazione urbana ormai indifferibili nella maggior parte delle città e dei centri edificati.

Trattasi di strumenti intersettoriali che trovano origine nella disciplina dell'edilizia residenziale pubblica ma che, accanto al problema dell'emergenza abitativa, sono rivolti ad affrontare le questioni connesse allo stato di degrado del patrimonio residenziale, al miglioramento della vivibilità degli insediamenti ed alla necessità di limitare il consumo di territorio da urbanizzare, a fronte di una forte limitazione delle risorse pubbliche disponibili.

Tali strumenti, comunemente chiamati *programmi complessi*, sono:

- i programmi integrati di intervento (art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179);
- i programmi di riqualificazione urbana (art. 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179);
- i programmi di recupero urbano (art. 11 della legge dicembre 1993, n. 493).

La complessità di tali strumenti si rinviene:

- nel possibile coinvolgimento di una pluralità di soggetti pubblici e privati e di un'ampia gamma di risorse finanziarie su interventi che presentano più destinazioni d'uso;
- nella sinergia tra le funzioni pubbliche e le risorse private, in termini di trasparenza amministrativa;
- nel perseguimento di politiche urbane di riqualificazione non mediante interventi singoli, bensì nel contesto di un sistema integrato di azioni anche in variante della pianificazione comunale generale vigente.

Tali strumenti consentono la definizione *consensuale* dell'assetto del territorio, nel rapporto tra interessi pubblici ed interessi privati.

L'attività dei soggetti privati non è più limitata alla formulazione di mere osservazioni, bensì interviene direttamente nel procedimento di formazione dello strumento urbanistico, assumendo le forme della concertazione sul governo del territorio.

La *contrattazione* tra i privati e la P.A. non si riferisce alle sole convenzioni attuative, ma si estende alla fase della pianificazione e della programmazione.

L'art. 11 della legge 6 agosto 2008, n. 133 prevede la possibilità di redigere un *Programma integrato di promozione di edilizia residenziale anche sociale* per il recupero del patrimonio abitativo esistente e per all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa per:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all' articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

Il Programma è finalizzato altresì a migliorare e a diversificare, anche tramite interventi di sostituzione edilizia, l'abitabilità, in particolare, nelle zone caratterizzate da un diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano.

Gli interventi sono attuati anche attraverso le disposizioni di cui alla parte II, titolo III, capo III, del citato codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, mediante:

- a) il trasferimento di diritti edificatori in favore dei promotori degli interventi di incremento del patrimonio abitativo;
- b) incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e miglioramento della qualità urbana, nel rispetto delle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) provvedimenti mirati alla riduzione degli oneri di costruzione;
- d) la cessione, in tutto o in parte, dei diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione anche di unità abitative di proprietà pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato, ovvero da destinare alla alienazione in favore delle categorie sociali svantaggiate.

L'ambito di intervento per la realizzazione del Programma Integrato è individuato nel centro urbano, escludendo tassativamente gli interventi in zona agricola, ed intende realizzare attraverso la promozione del citato Programma, il recupero o la rigenerazione di edifici che presentano condizioni di degrado da destinare ad interventi di *housing sociale*.

Il bando prevede *schede norma* per le seguenti aree:

1. Via Chiesa Nuova
2. Ex Fornace
3. Via Mediterraneo
4. Via Licciardello
5. Via Suffraggio
6. Via Circumvallazione
7. Piazza Nassirya – Via Collegio
8. Via Montecenere
9. Via San Gaetano

Tali aree sono suscettibili, su proposta dei privati, di eventuali integrazioni con altre aventi caratteristiche simili e di modifica nella loro perimetrazione.

Il bando è, pertanto, finalizzato al recepimento di proposte che consentano la realizzazione di nuovi alloggi sociali con riferimento alle linee di intervento di cui alle lettere c) ed e) dell'art. 1, comma 1, del Piano Nazionale di edilizia abitativa allegato al D.P.C.M. 16/7/2009.

All'interno delle aree sopra individuate, o delle ulteriori proposte, saranno previsti:

- Interventi a carattere edilizio (incremento del numero di alloggi a canone sostenibile da immettere sul mercato e da locare alle categorie sociali "svantaggiate" previste dall'art. 11 della legge n. 133/2008);
- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria in grado di eliminare e/o attenuare il fabbisogno di servizi, anche di tipo aggregativo, per categorie sociali svantaggiate;
- Interventi conservativi e/o di recupero del patrimonio edilizio e di pregio architettonico, mediante eventuale rifunzionalizzazione delle strutture da destinare a uso collettivo;
- Interventi infrastrutturali, in particolare per la viabilità necessaria alla accessibilità alle aree a traffico limitato, strade a servizio della residenza, percorsi protetti ciclo-pedonali, riduzione delle barriere architettoniche;
- Interventi a carattere economico, mirati alla rivitalizzazione economico-produttiva dell'area e all'insediamento di nuove attività artigianali, commerciali, culturali, turistico ricettive finalizzate allo sviluppo locale integrato, se conformi agli strumenti urbanistici, iniziative tutte in grado di creare nuovi posti di lavoro.

Dovranno essere garantiti elevati livelli di sostenibilità ambientale ed energetica, utilizzando tecnologie e sistemi costruttivi innovativi, ivi comprese le tecniche di bioedilizia, atti a incentivare l'utilizzo delle risorse naturali e a garantirne un uso efficiente ed efficace (aria, acqua, energia, l'uso delle aree dismesse); deve essere garantito confort abitativo, di vivibilità, salubrità e sicurezza;

In particolare gli interventi di recupero e di rigenerazione sono incentivati mediante la concessione di diritti edificatori da utilizzare su altra parte del territorio comunale, nei limiti stabiliti dalle schede

norma, e/o la concessione di progettazione, realizzazione e gestione delle stesse opere per periodi temporali legati alla remunerazione dei capitali investiti.

Le volumetrie premiali potranno essere utilizzate nelle zone B, C, F (limitatamente ai parchi territoriali) da D.I. 2/4/1968 n. 1444, secondo le allegate schede norma, con i seguenti limiti:

Zone B: densità fondiaria massima 5 mc/mq

Zone C destinate dal P.R.G. alla edificazione: densità fondiaria massima 0,8 mq/mq

Zone C destinate dal P.R.G. agli standards urbanistici: rapporto di cessione minimo 70%, densità territoriale 0,27 mq/mq

Zona F destinate dal P.R.G. a parco territoriale: rapporto di cessione minimo 70%, densità territoriale 0,27 mq/mq

Il Programma Integrato, qualora approvato, costituisce variante alla vigente strumentazione urbanistica e pertanto dovrà essere promosso un Accordo di Programma tra Regione Sicilia e Comune di Paternò.

Paternò,

Il Resp della Struttura di Staff
Programmazione e Pianificazione del Territorio
f.to Ing. Bruno Maccarrone

COMUNE DI PATERNO

Provincia di Catania

Struttura di Staff
Programmazione

Planificazione del Territorio

PROGRAMMI INTEGRATI
PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE
DELLE CURE SPA
(Bando pubbl. sulla GURS n.49 del 16/11/12)

AREE D'INTERVENTO

INQUADRAMENTO GENERALE

Legenda

Perimetro Centro Storico

Area d'Intervento

- 1 - VIA CHIESA NUOVA
- 2 - EX FORNACE
- 3 - VIA MEDITERRANEO
- 4 - VIA LICCIARDELLO
- 5 - VIA SUFFRAGIO
- 6 - VIA CIRCUMVALLAZIONE
- 7 - PIAZZA NASSIRYA - VIA COLLEGIO
- 8 - VIA MONTECENERE
- 9 - VIA SAN GAETANO

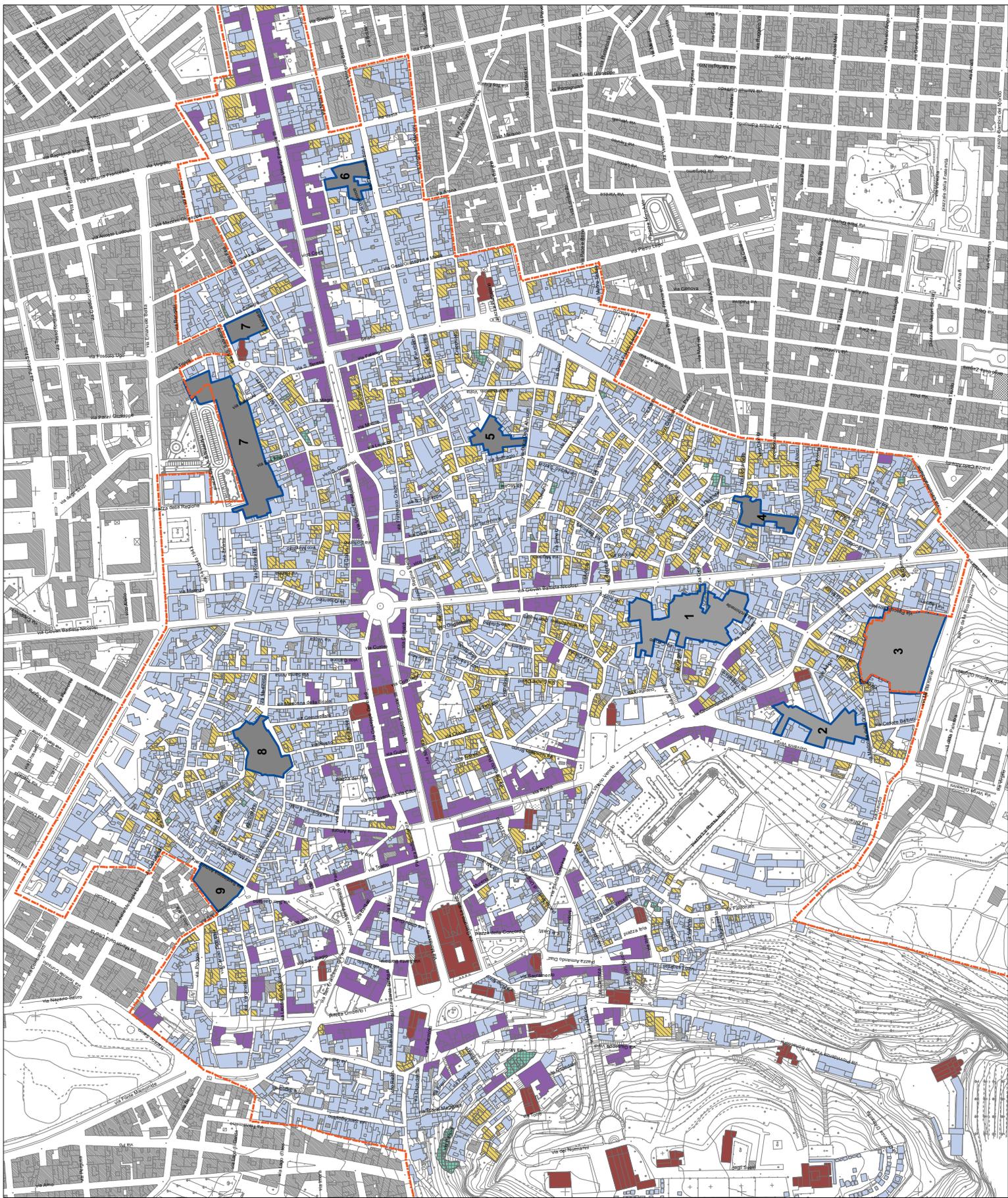
Fabbricati

Legenda

- Demolizione Senza Ricostruzione
- Edifici Consolidati
- Edifici Significativi
- Edifici Trasformabili
- Emergenza Architettonico Ambientale



0 15 30 60 90 120
Meters



AREA DI INTERVENTO - 1 CHIESA NUOVA

L'area in esame risulta di particolare valenza strategica, perché assomma al suo interno una pluralità di edifici terranei in cattivo stato di conservazione e si pone in posizione baricentrica, in prossimità dell'asse di via G. B. Nicolosi. L'intervento si propone di reimpaginare il tessuto esistente attraverso l'introduzione di un asse centrale che metta in collegamento via Chiesa Nuova, con via Signorelli Sotera, sul quale si affacciano gli edifici residenziali caratterizzati da tipologia a pettine. Lo schema progettuale persegue l'obiettivo di articolare spazi pubblici aperti e isolati costruiti, riproponendo la complessità dell'articolazione fisico-morfologica propria del tessuto del centro storico di Paternò. Al centro dell'area si pone un edificio adibito a servizi, capace di creare insieme con la piazza pubblica limitrofa, un fulcro per l'intera area di intervento. Il progetto prevede anche interventi su alcuni edifici esistenti, ai quali viene data la possibilità di ampliare la volumetria, con la sopraelevazione di un piano, anche mediante la demolizione integrale delle preesistenze.

STATO DI FATTO

	u.m.				
Volumetria esistente	mc		VE		22.525,00
Superficie Residenziale esistente	mq	VE/3,50	SRE		6.435,71
Superficie coperta esistente	mq		SC		2.990,00

DATI DI PROGETTO

	u.m.				
Superficie Territoriale	mq		ST		5.725,00
Superficie Demaniale esistente	mq		SD		
Indice Territoriale	mq/mq		IT		
Superficie fondiaria	mq		SF	43%	2.475,00
Superficie aree pubbliche	mq		SAP	57%	3.250,00
Superficie Utile Lorda Complessiva	mq		SULc		4.260,00
Superficie Utile Lorda Residenziale	mq		SULR	73%	3.130,00
Superficie Utile Lorda altre Destinazioni	mq		SULaD	27%	1.130,00
Rapporto minimo di Cessione	%		RMC		57%
Popolazione insediabile	ab		PI		125
Incentivo demolizione	%		ID	50%	11.262,50
Volumetria di progetto	mc		VP		14.400,00
Volumetria da trasferire	mc	VE+ID-VP	VTr		19.387,50

CESSIONE DELLE AREE

Per viabilità e spazi aperti	mq		VSA		2.180,00
Interesse comune	mq		IC		430,00
Verde attrezzato	mq		VA		440,00
Parcheggi	mq		P		200,00

AREA DI INTERVENTO 2 - EX FORNACE

L'obiettivo del progetto è quello di completare la cortina degli edifici che si affacciano su via Giovanni Verga e via Madonna delle Grazie, con l'inserimento di volumi ad uso residenziale, e di creare uno spazio pubblico centrale, in parte di pertinenza dell'edificio pubblico di progetto, in parte adibito a verde attrezzato, con le adeguate lastricature, sistemazioni a prato ed alberature. Il progetto prevede il recupero della struttura della ex fornace. Di particolare rilevanza risulta l'accesso da via Circonvallazione, poiché costituisce un punto visuale privilegiato rispetto alla Collina Storica ed in ragione di ciò, l'**edificio pubblico** di progetto si sviluppa senza interferire con questa visuale prospettica e si pone esso stesso come terrazza belvedere, verso il promontorio.

STATO DI FATTO

	u.m.				
Volumetria esistente	mc		VE		1.397,00
Superficie Residenziale esistente	mq	VE/3,50	SRE		399,14
Superficie coperta esistente	mq		SC		276,00

DATI DI PROGETTO

	u.m.				
Superficie Territoriale	mq		ST		2.640,00
Superficie Demaniale esistente	mq		SD		
Indice Territoriale	mq/mq		IT		
Superficie fondiaria	mq		SF	20%	520,00
Superficie aree pubbliche	mq		SAP	80%	2.120,00
Superficie Utile Lorda Complessiva	mq		SULc		1.315,00
Superficie Utile Lorda Residenziale	mq		SULR	75%	980,00
Superficie Utile Lorda altre Destinazioni	mq		SULaD	25%	335,00
Superficie Utile Lorda per servizi	mq		SULS		840,00
Rapporto minimo di Cessione	%		RMC		80%
Popolazione insediabile	ab		PI		39,00
Incentivo demolizione	%		ID	50%	698,50
Volumetria di progetto	mc		VP		4.460,00
Volumetria da trasferire	mc	VE+ID-VP	VTr		<u>2.364,50</u>
CESSIONE DELLE AREE					
Per viabilità e spazi aperti	mq		VSA		700,00
Interesse comune	mq		IC		1.120,00
Verde attrezzato	mq		VA		300,00
Parcheggi	mq		P		-

COMUNE DI PATERNO'

Provincia di Catania

Struttura di Staff
Programmazione

e
Pianificazione del Territorio

PROGRAMMI INTEGRATI
PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE
DELLE CITTÀ'
(Bando pubb. sulla GURS n.49 del 16/11/12)

AREE D'INTERVENTO

TAV. 2

Legenda

Perimetro Centro Storico

Aree d'Intervento

1 - VIA CHIESA NUOVA

2 - EX FORNACE

3 - VIA MEDITERRANEO

4 - VIA LICCIARDELLO

5 - VIA SUFFRAGIO

6 - VIA CIRCUMVALLAZIONE

7 - PIAZZA NASSIRYA - VIA COLLEGIO

8 - VIA MONTECENERE

9 - VIA SAN GAETANO

Fabbricati

Legenda

Demolizione Senza Ricostruzione

Edifici Consolidati

Edifici Significativi

Edifici Trasformabili

Emergenza Architettonico Ambientale

La classificazione degli edifici è tratta dalla
Tav. 9 - Centro Urbano di P.R.G.



0 2,5 5 10 15 20
Meters

Data: 07 dicembre 2012

geom. Carmelo La Russa arch. Anna M. Caruso



AREA DI INTERVENTO 3 - VIALE MEDITERRANEO

L'area di intervento è localizzata al margine sud dell'edificato consolidato, a ridosso del viale Mediterraneo, limite settentrionale dell'area di rimboschimento di zona Cesarea. L'area attualmente è occupata da alcuni edifici ad una elevazione, prevalentemente in cattivo stato di conservazione. L'edificato al contorno presenta lati ciechi verso l'area di intervento. Un primo obiettivo dell'intervento è quello di interpretare la morfologia del sito con andamento a terrazze quale elemento condizionante della configurazione planivolumetrica degli edifici in progetto con destinazione d'uso residenziale. Si prevede inoltre, l'ampliamento di Via Avola e l'introduzione di un'area verde attrezzata, una piazza pedonale e un parcheggio pubblico.

STATO DI FATTO

	u.m.				
Volumetria esistente	mc		VE		2.720,00
Superficie Residenziale esistente	mq	VE/3,50	SRE		777,14
Superficie coperta esistente	mq		SC		731,00

DATI DI PROGETTO

	u.m.				
Superficie Territoriale	mq		ST		6.800,00
Superficie Demaniale esistente	mq		SD		
Indice Territoriale	mq/mq		IT		
Superficie fondiaria	mq		SF	35%	2.350,00
Superficie aree pubbliche	mq		SAP	65%	4.450,00
Superficie Utile Lorda Complessiva	mq		SULc		1.740,00
Superficie Utile Lorda Residenziale	mq		SULR	67%	1.160,00
Superficie Utile Lorda altre Destinazioni	mq		SULaD	33%	580,00
Rapporto minimo di Cessione	%		RMC		
Popolazione insediabile	ab		PI		
Incentivo demolizione	%		ID	50%	1.360,00
Volumetria di progetto	mc		VP		5.800,00
Volumetria da trasferire	mc	VE+ID-VP	VTr		1.720,00
CESSIONE DELLE AREE					
Per viabilità e spazi aperti	mq		VSA		420,00
Interesse comune	mq		IC		2.100,00
Verde attrezzato	mq		VA		1.720,00
Parcheggi	mq		P		610,00

AREA DI INTERVENTO 4 - VIA LICCIARDELLO

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di diradare il tessuto edilizio esistente, al fine di consentire l'attraversamento da via Licciardello a via Alecci e creare uno spazio pubblico aperto, opportunamente attrezzato e pavimentato. Gli edifici previsti rappresentano interventi di ricucitura del tessuto esistente, con destinazione d'uso residenziale.

STATO DI FATTO

	u.m.				
Volumetria esistente	mc		VE		2.969,00
esistente	mq	VE/3,50	SRE		848,29
Superficie coperta esistente	mq		SC		842,00

DATI DI PROGETTO

	u.m.				
Superficie Territoriale	mq		ST		1.190,00
Superficie Demaniale esistente	mq		SD		
Indice Territoriale	mq/mq		IT		
Superficie fondiaria	mq		SF	30%	360,00
Superficie aree pubbliche	mq		SAP	70%	830,00
Superficie Utile Lorda Complessiva	mq		SULc		675,00
Superficie Utile Lorda Residenziale	mq		SULR	49%	330,00
Superficie Utile Lorda altre Destinazioni	mq		SULaD	51%	345,00
Rapporto minimo di Cessione	%		RMC		70%
Popolazione insediabile	ab		PI		13,00
Incentivo demolizione	%		ID	50%	1.484,50
Volumetria di progetto	mc		VP		2.370,00
Volumetria da trasferire	mc	VE+ID-VP	VTr		2.083,50
CESSIONE DELLE AREE					
Per viabilità e spazi aperti	mq		VSA		250,00
Interesse comune	mq		IC		-
Verde attrezzato	mq		VA		580,00
Parcheggi	mq		P		-

COMUNE DI PATERNO'

Provincia di Catania

Struttura di Staff
Programmazione

e
Pianificazione del Territorio

PROGRAMMI INTEGRATI
PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE
DELLE CITTÀ'
(Bando pubb. sulla GURS n.49 del 16/11/12)

AREE D'INTERVENTO

TAV. 4

Legenda

Perimetro Centro Storico

Aree d'Intervento

1 - VIA CHIESA NUOVA

2 - EX FORNACE

3 - VIA MEDITERRANEO

4 - VIA LICCIARDELLO

5 - VIA SUFFRAGIO

6 - VIA CIRCUMVALLAZIONE

7 - PIAZZA NASSIRYA - VIA COLLEGIO

8 - VIA MONTECENERE

9 - VIA SAN GAETANO

Fabbricati

Legenda

Demolizione Senza Ricostruzione

Edifici Consolidati

Edifici Significativi

Edifici Trasformabili

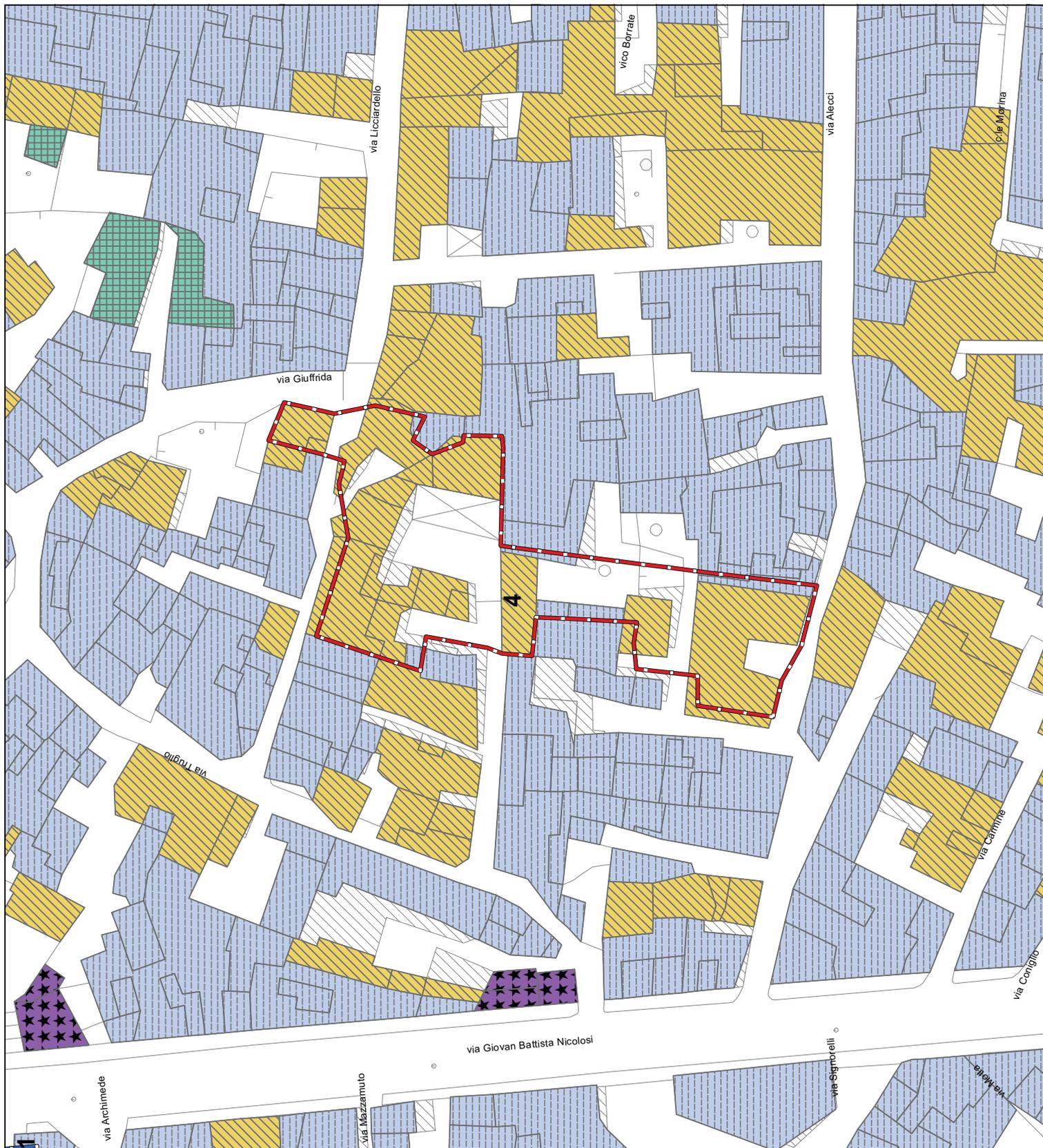
Emergenza Architettonico Ambientale

La classificazione degli edifici è tratta dalla
Tav. 9 - Centro Urbano di P.R.G.



Data: 07 dicembre 2012

geom. Carmelo La Russa arch. Anna M. Caruso



AREA DI INTERVENTO 5 - VIA SUFFRAGIO

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di diradare il tessuto edilizio esistente e realizzare uno spazio aperto ad uso pubblico, opportunamente attrezzato, pavimentato e piantumato.

In particolare, l'intervento intende garantire una migliore articolazione dell'accessibilità all'area pubblica centrale, dalle vie circostanti.

STATO DI FATTO

	u.m.				
Volumetria esistente	mc		VE		4.300,00
Superficie Residenziale esistente	m ²	VE/3,50	SRE		1.228,57
Superficie coperta esistente	m ²		SC		808,00

DATI DI PROGETTO

	u.m.				
Superficie Territoriale	m ²		ST		1.350,00
Superficie Demaniale esistente	m ²		SD		
Indice Territoriale	m ² /m ²		IT		
Superficie fondiaria	m ²		SF	22%	300,00
Superficie aree pubbliche	m ²		SAP	78%	1.050,00
Superficie Utile Lorda Complessiva	m ²		SULc		550,00
Superficie Utile Lorda Residenziale	m ²		SULR	45%	250,00
Superficie Utile Lorda altre Destinazioni	m ²		SULaD	55%	300,00
Rapporto minimo di Cessione	%		RMC		78%
Popolazione insediabile	ab		PI		10,00
Incentivo demolizione	%		ID	50%	2.150,00
Volumetria di progetto	mc		VP		1.950,00
Volumetria da trasferire	mc	VE+ID-VP	VTr		4.500,00
CESSIONE DELLE AREE					
Per viabilità e spazi aperti	m ²		VSA		200,00
Interesse comune	m ²		IC		250,00
Verde attrezzato	m ²		VA		600,00
Parcheggi	m ²		P		-

COMUNE DI PATERNO'

Provincia di Catania

Struttura di Staff
Programmazione

e
Pianificazione del Territorio

PROGRAMMI INTEGRATI
PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE
DELLE CITTÀ'
(Bando pubb. sulla GURS n.49 del 16/11/12)

AREE D'INTERVENTO

TAV. 5

Legenda

Perimetro Centro Storico

Aree d'Intervento

- 1 - VIA CHIESA NUOVA
- 2 - EX FORNACE
- 3 - VIA MEDITERRANEO
- 4 - VIA LICCIARDELLO
- 5 - VIA SUFFRAGIO
- 6 - VIA CIRCUMVALLAZIONE
- 7 - PIAZZA NASSIRYA - VIA COLLEGIO
- 8 - VIA MONTECENERE
- 9 - VIA SAN GAETANO

Fabbricati

Legenda

- Demolizione Senza Ricostruzione
- Edifici Consolidati
- Edifici Significativi
- Edifici Trasformabili
- Emergenza Architettonico Ambientale

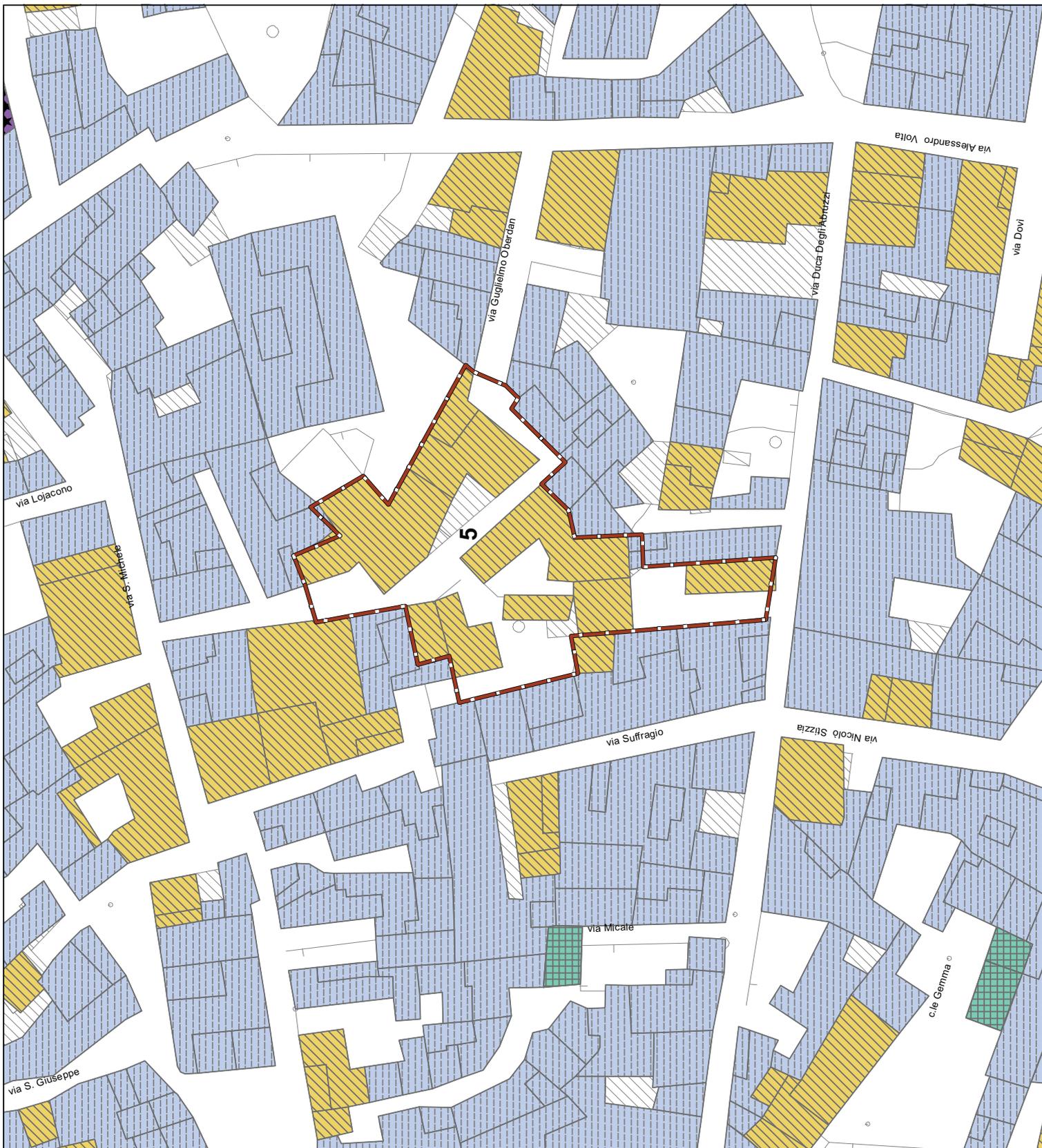
La classificazione degli edifici è tratta dalla
Tav. 9 - Centro Urbano di P.R.G.



0 2,5 5 10 15 20
Meters

Data: 07 dicembre 2012

geom. Carmelo La Russa arch. Anna M. Caruso



AREA DI INTERVENTO 6 - VIA CIRCUMVALLAZIONE

Il progetto si pone l'obiettivo di creare una piazza pubblica, adeguatamente lastricata ed attrezzata, ottenuta attraverso lo sfoltimento del tessuto esistente, sulla quale si affacciano gli edifici di progetto, con destinazione d'uso residenziale.

DATI DI FATTO

	u.m.				
Volumetria esistente	mc		VE		4.236,00
Superficie Residenziale esistente	mq	VE/3,50	SRE		1.210,29
Superficie coperta esistente	mq		SC		795,00

DATI DI PROGETTO

	u.m.				
Superficie Territoriale	mq		ST		1.200,00
Superficie Demaniale esistente	mq		SD		
Indice Territoriale	mq/mq		IT		
Superficie fondiaria	mq		SF	59%	710,00
Superficie aree pubbliche	mq		SAP	41%	490,00
Superficie Utile Lorda Complessiva	mq		SULc		1.350,00
Superficie Utile Lorda Residenziale	mq		SULR	78%	1.055,00
Superficie Utile Lorda altre Destinazioni	mq		SULaD	22%	295,00
Rapporto minimo di Cessione	%		RMC		41%
Popolazione insediabile	ab		PI		
Incentivo demolizione	%		ID	50%	2.118,00
Volumetria di progetto	mc		VP		4.345,00
Volumetria da trasferire	mc	VE+ID-VP	VTr		2.009,00
CESSIONE DELLE AREE					
Per viabilità e spazi aperti	mq		VSA		90,00
Interesse comune	mq		IC		-
Verde attrezzato	mq		VA		400,00
Parcheggi	mq		P		-

COMUNE DI PATERNO'

Provincia di Catania

Struttura di Staff
Programmazione

e
Pianificazione del Territorio

PROGRAMMI INTEGRATI
PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE
DELLE CITTÀ'
(Bando pubb. sulla GURS n.49 del 16/11/12)

AREE D'INTERVENTO

TAV. 6

Legenda

Perimetro Centro Storico

Aree d'Intervento

- 1 - VIA CHIESA NUOVA
- 2 - EX FORNACE
- 3 - VIA MEDITERRANEO
- 4 - VIA LICCIARDELLO
- 5 - VIA SUFFRAGIO
- 6 - VIA CIRCUMVALLAZIONE
- 7 - PIAZZA NASSIRYA - VIA COLLEGIO
- 8 - VIA MONTECENERE
- 9 - VIA SAN GAETANO

Fabbricati

Legenda

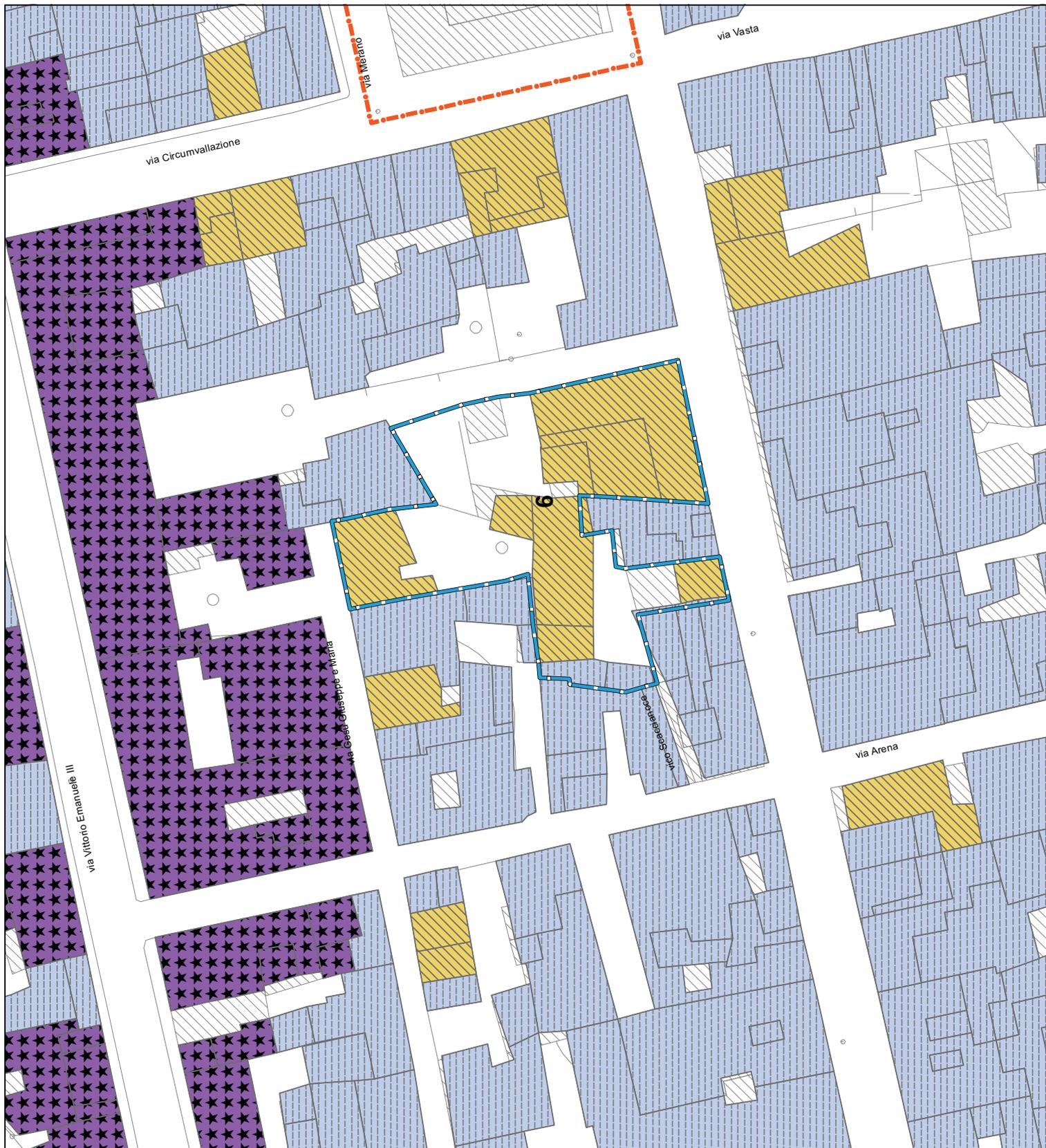
- Demolizione Senza Ricostruzione
- Edifici Consolidati
- Edifici Significativi
- Edifici Trasformabili
- Emergenza Architettonico Ambientale

La classificazione degli edifici è tratta dalla
Tav. 9 - Centro Urbano di P.R.G.



Data: 07 dicembre 2012

geom. Carmelo La Russa arch. Anna M. Caruso



AREA DI INTERVENTO 7 - PIAZZA NASSIRYA _ VIA COLLEGIO

Il progetto si pone l'obiettivo di ridisegnare l'area, attraverso l'introduzione di un nuovo asse ordinatore trasversale, sul quale si attestano gli edifici di progetto. Pone inoltre, particolare attenzione all'articolarsi delle connessioni, con le diverse direzioni, intorno all'area di intervento, la quale viene così ad assumere il ruolo di cerniera. Per la sua collocazione baricentrica rispetto al contesto urbano si prevede la realizzazione di un parcheggio interrato a più livelli, sotto gli edifici residenziali a schiera. All'interno della stessa area di intervento è inserito l'immobile sito in via Collegio, ang. via SS. Salvatore, allo stato attuale, parzialmente utilizzato per scopi sociali e per il quale si prevedono interventi di recupero e riuso a fini residenziali, da destinare a fasce sociali svantaggiate.

DATI DI FATTO

	u.m.				
Volumetria esistente	mc		VE		26.003,00
Superficie Residenziale esistente	mq	VE/3,50	SRE		7.429,43
Superficie coperta esistente	mq		SC		3.337,00

DATI DI PROGETTO

	u.m.				
Superficie Territoriale	mq		ST		6.237,00
Superficie Demaniale esistente	mq		SD		
Indice Territoriale	mq/mq		IT		
Superficie fondiaria	mq		SF	47%	2.937,00
Superficie aree pubbliche	mq		SAP	53%	3.300,00
Superficie Utile Lorda Complessiva	mq		SULc		4.640,00
Superficie Utile Lorda Residenziale	mq		SULR	69%	3.200,00
Superficie Utile Lorda altre Destinazioni	mq		SULaD	31%	1.440,00
Rapporto minimo di Cessione	%		RMC		53%
Popolazione insediabile	ab		PI		128,00
Incentivo demolizione	%		ID	50%	13.001,50
Volumetria di progetto	mc		VP		11.200,00
Volumetria da trasferire	mc	VE+ID-VP	VTr		27.804,50
CESSIONE DELLE AREE					
Per viabilità e spazi aperti	mq		VSA		2.404,00
Interesse comune	mq		IC		-
Verde attrezzato	mq		VA		576,00
Parcheggi	mq		P		320,00

COMUNE DI PATERNO'

Provincia di Catania

Struttura di Staff
Programmazione

e
Pianificazione del Territorio

PROGRAMMI INTEGRATI
PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE
DELLE CITTÀ'
(Bando pubb. sulla GURS n.49 del 16/11/12)

AREE D'INTERVENTO

TAV. 7

Legenda

Perimetro Centro Storico

Aree d'Intervento

1 - VIA CHIESA NUOVA

2 - EX FORNACE

3 - VIA MEDITERRANEO

4 - VIA LICCIARDELLO

5 - VIA SUFFRAGIO

6 - VIA CIRCUMVALLAZIONE

7 - PIAZZA NASSIRYA - VIA COLLEGIO

8 - VIA MONTECENERE

9 - VIA SAN GAETANO

Fabbricati

Legenda

Demolizione Senza Ricostruzione

Edifici Consolidati

Edifici Significativi

Edifici Trasformabili

Emergenza Architettonico Ambientale

La classificazione degli edifici è tratta dalla

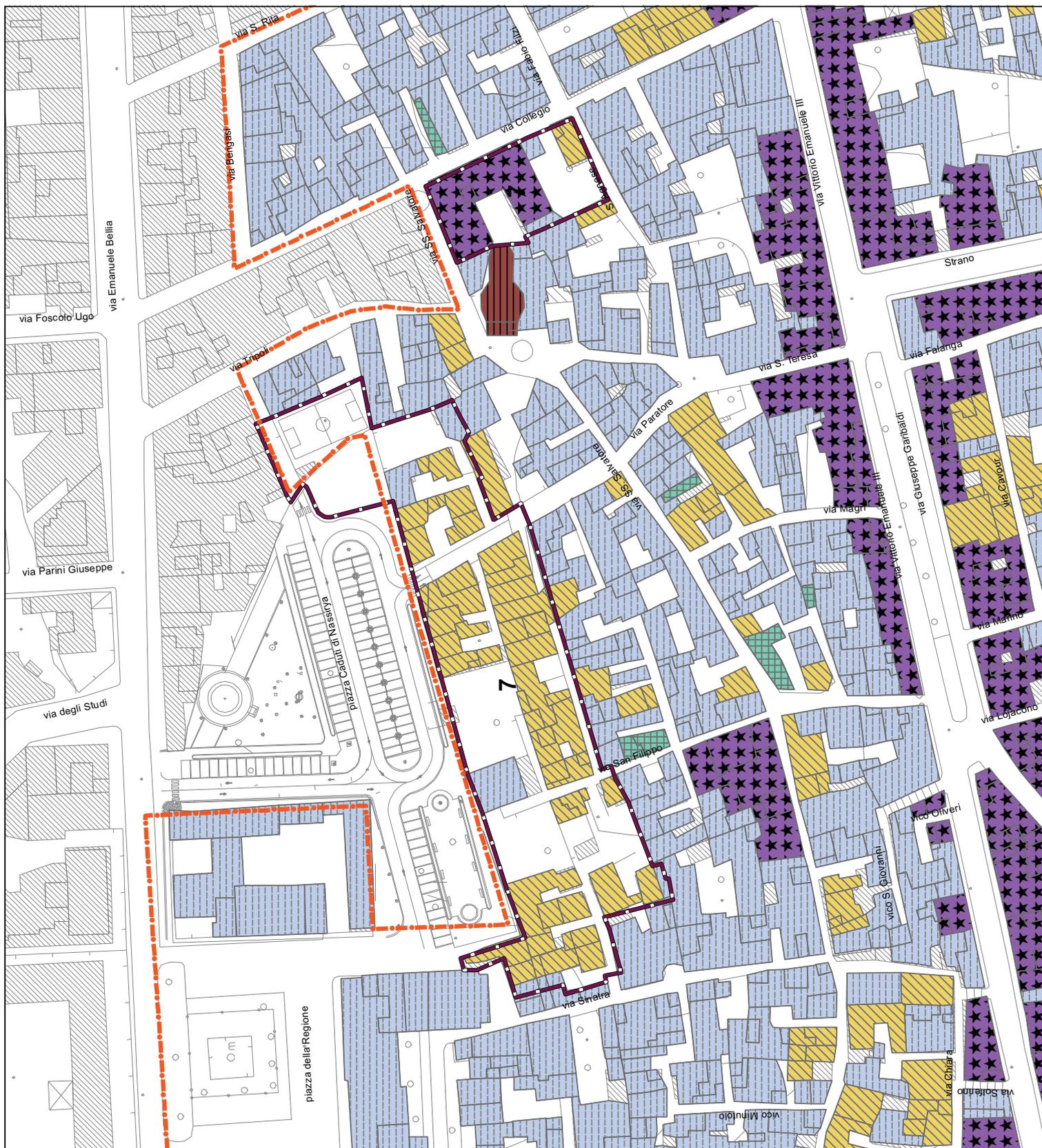
Tav. 9 - Centro Urbano di P.R.G.



0 5 10 20 30 40
Meters

Data: 07 dicembre 2012

geom. Carmelo La Russa arch. Anna M. Caruso



AREA DI INTERVENTO - 8 VIA MONTE CENERE

L'obiettivo del progetto è quello di reimpaginare il tessuto, attraverso interventi di demolizione, per consentire la creazione di spazi aperti ed offrire una maggiore accessibilità ed articolazione degli spazi pubblici. In particolare la demolizione dell'edificio posto a sud dell'area di intervento consente di dare maggiore fluidità all'asse viario e di creare uno spazio aperto pubblico. La particolare morfologia del terreno suggerisce la tipologia residenziale a schiera, a bassa densità, che consente anche di mettere in relazione spazi di pertinenza privata con spazi di pertinenza pubblica. Il progetto intende recuperare l'originario rapporto morfologico, mediante la dominanza dell'edificio a monte, sulla cresta del piano di posa e lo zoccolo edificato a valle.

STATO DI FATTO

	u.m.				
Volumetria esistente	mc		VE		13.240,00
Superficie Residenziale esistente	mq	VE/3,50	SRE		3.782,86
Superficie coperta esistente	mq		SC		2.037,00

STATO DI PROGETTO

	u.m.				
Superficie Territoriale	mq		ST		2.320,00
Superficie Demaniale esistente	mq		SD		
Indice Territoriale	mq/mq		IT		
Superficie fondiaria	mq		SF	47%	1.100,00
Superficie aree pubbliche	mq		SAP	53%	1.220,00
Superficie Utile Lorda Complessiva	mq		SULc		1.750,00
Superficie Utile Lorda Residenziale	mq		SULR	77%	1.340,00
Superficie Utile Lorda altre Destinazioni	mq		SULaD	23%	410,00
Rapporto minimo di Cessione	%		RMC		53%
Popolazione insediabile	ab		PI		
Incentivo demolizione	%		ID	50%	6.620,00
Volumetria di progetto	mc		VP		5.660,00
Volumetria da trasferire	mc	VE+ID-VP	VTr		14.200,00
CESSIONE DELLE AREE					
Per viabilità e spazi aperti	mq		VSA		440,00
Interesse comune	mq		IC		350,00
Verde attrezzato	mq		VA		430,00
Parcheggi	mq		P		-

COMUNE DI PATERNO'

Provincia di Catania

Struttura di Staff
Programmazione

e
Pianificazione del Territorio

PROGRAMMI INTEGRATI
PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE
DELLE CITTÀ'
(Bando pubb. sulla GURS n.49 del 16/11/12)

AREE D'INTERVENTO

TAV. 8

Legenda

Perimetro Centro Storico

Aree d'Intervento

- 1 - VIA CHIESA NUOVA
- 2 - EX FORNACE
- 3 - VIA MEDITERRANEO
- 4 - VIA LICCIARDELLO
- 5 - VIA SUFFRAGIO
- 6 - VIA CIRCUMVALLAZIONE
- 7 - PIAZZA NASSIRYA - VIA COLLEGIO
- 8 - VIA MONTECENERE
- 9 - VIA SAN GAETANO

Fabbricati

Legenda

- Demolizione Senza Ricostruzione
- Edifici Consolidati
- Edifici Significativi
- Edifici Trasformabili
- Emergenza Architettonico Ambientale

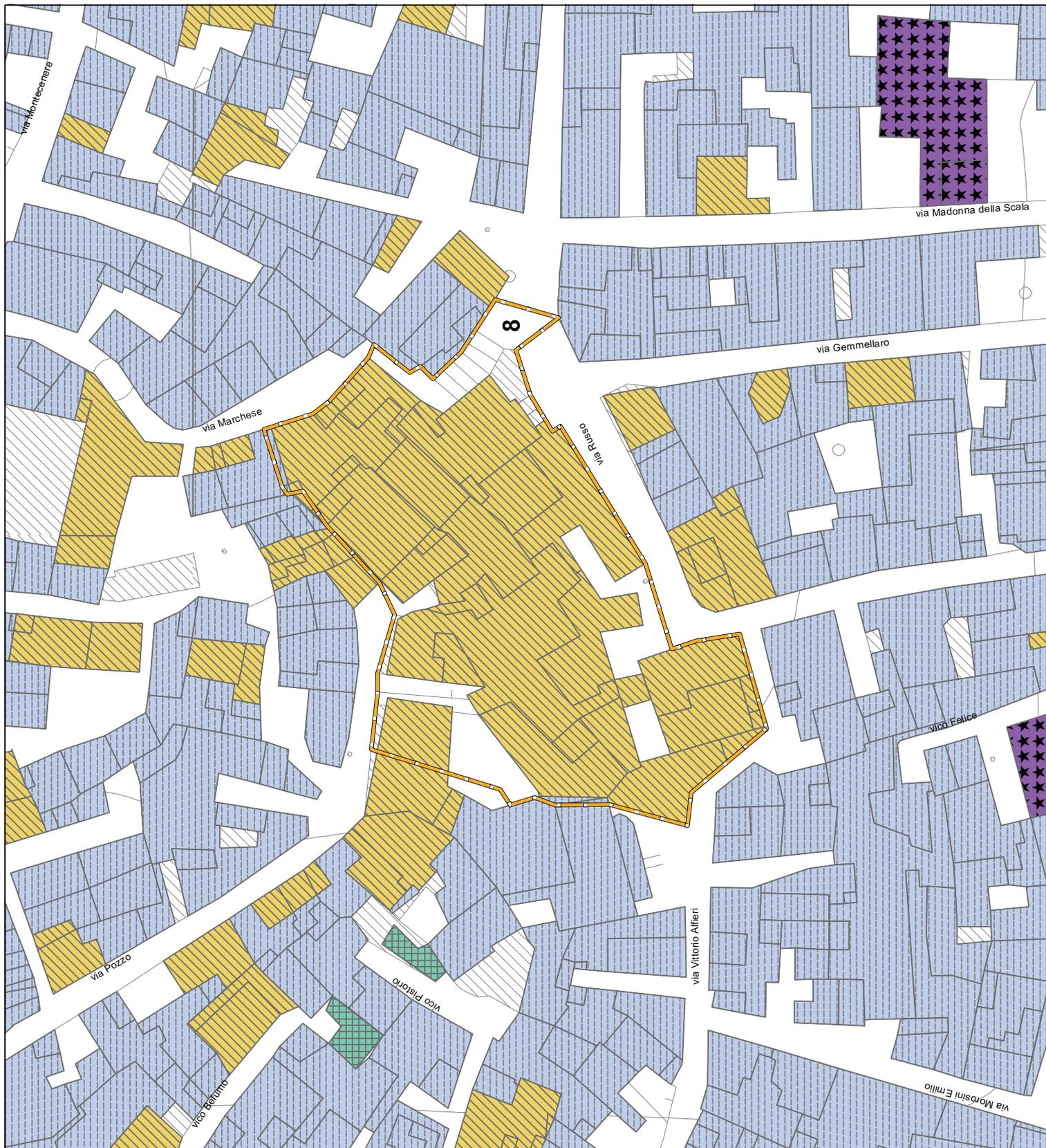
La classificazione degli edifici è tratta dalla
Tav. 9 - Centro Urbano di P.R.G.



0 2,5 5 10 15 20
Meters

Data: 07 dicembre 2012

geom. Carmelo La Russa arch. Anna M. Caruso



AREA DI INTERVENTO 9 - SAN GAETANO

L'obiettivo del progetto è la ridefinizione complessiva dell'isolato, attraverso l'eliminazione di alcune superfetazioni, il restauro della chiesa di San Gaetano e del palazzo su via San Gaetano, da destinare ad attrezzature collettive. L'intervento prevede la demolizione e la ricostruzione dell'edificio adiacente alla chiesa e degli edifici su via Puccini, per destinarli ad uso residenziale. L'edificio che si affaccia su Piazza Puglia sarà arretrato rispetto alla giacitura attuale, affinché sia possibile la piantumazione di un filare di alberi.

STATO DI FATTO

	u.m.				
Volumetria esistente	mc		VE		5.694,00
Superficie Residenziale esistente	mq	VE/3,50	SRE		1.626,86
Superficie coperta esistente	mq		SC		949,00

DATI DI PROGETTO

	u.m.				
Superficie Territoriale	mq		ST		1.590,00
Superficie Demaniale esistente	mq		SD		
Indice Territoriale	mq/mq		IT		
Superficie fondiaria	mq		SF	9%	150,00
Superficie aree pubbliche	mq		SAP	91%	1.440,00
Superficie Utile Lorda Complessiva	mq		SULc		400,00
Superficie Utile Lorda Residenziale	mq		SULR	100%	400,00
Superficie Utile Lorda altre Destinazioni	mq		SULaD		-
Rapporto minimo di Cessione	%		RMC		
Popolazione insediabile	ab		PI		
Incentivo demolizione	%		ID	50%	2.847,00
Volumetria di progetto	mc		VP		1.200,00
Volumetria da trasferire	mc	VE+ID-VP	VTr		7.341,00
CESSIONE DELLE AREE					
Per viabilità e spazi aperti	mq		VSA		175,00
Interesse comune	mq		IC		845,00
Verde attrezzato	mq		VA		420,00
Parcheggi	mq		P		-

COMUNE DI PATERNO'

Provincia di Catania

Struttura di Staff
e
Programmazione

Pianificazione del Territorio

PROGRAMMI INTEGRATI
PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE
DELLE CITTÀ'
(Bando pubb. sulla GURS n.49 del 16/11/12)

AREE D'INTERVENTO

TAV. 9

Legenda

Perimetro Centro Storico

Aree d'Intervento

- 1 - VIA CHIESA NUOVA
- 2 - EX FORNACE
- 3 - VIA MEDITERRANEO
- 4 - VIA LICCIARDELLO
- 5 - VIA SUFFRAGIO
- 6 - VIA CIRCUMVALLAZIONE
- 7 - PIAZZA NASSIRYA - VIA COLLEGIO
- 8 - VIA MONTECENERE
- 9 - VIA SAN GAETANO

Fabbricati

Legenda

- Demolizione Senza Ricostruzione
- Edifici Consolidati
- Edifici Significativi
- Edifici Trasformabili
- Emergenza Architettonico Ambientale

La classificazione degli edifici è tratta dalla Tav. 9 - Centro Urbano di P.R.G.



Data: 07 dicembre 2012

geom. Carmelo La Russa arch. Anna M. Caruso

