



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA

Prot. 8232 del 30-07-2026

RELAZIONE SULLA PERFORMANCE

I° SEMESTRE 2026

PREMESSA

Si rassegnano all'attenzione degli organi di amministrazione e controllo dell'Istituto le seguenti considerazioni al termine del mandato di Direttore Generale per raggiunti limiti d'età, con l'intenzione di dare un quadro di riferimento chiaro ed esaustivo per quanti sono chiamati ad assumere decisioni amministrative e gestionali nel prosieguo.

ATTIVITA' ORDINARIE

Nel corso del **primo semestre dell'Esercizio 2026** si sono svolte con regolarità tutte le attività ordinarie di competenza dell'Area Organizzativa e Uffici di Staff e risultano correttamente compiuti gli adempimenti di natura contabile – tributaria e previdenziale, il conto annuale del personale, le procedure di gara per l'acquisizione di beni e servizi, gli ordinari atti amministrativi relativi agli Affari Generali.

Nel periodo in esame il **Collegio Straordinario dei Sindaci** ha svolto l'attività di verifica e controllo amministrativo – contabile le cui risultanze sono riportate nei seguenti verbali:

- N. 44 dell'11/02/2026;
- N. 45 del 18/03/2026;
- N. 46 del 22/04/2026;
- N. 47 del 20/05/2026;
- N. 48 del 24/06/2026.

In particolare, i principali adempimenti hanno riguardato:

- In data 16/01/2026 con determina n. 84 il Commissario Straordinario ha approvato il Bilancio di Previsione per il triennio 2026 – 2028, previo parere positivo del Collegio dei Sindaci reso il 23/12/2025;
- In data 16/02/2026 – prot. n. 1818 è stato formalizzato il Rendiconto annuale delle Locazioni al 31/12/2025;
- In data 8/04/2026 è stata trasmessa telematicamente la Dichiarazione annuale IVA/2025;
- In data 29/06/2026 con delibera n. 8 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Rendiconto Generale dell'Esercizio 2025.
- In data 23/07/2026 è stato trasmesso il Conto Annuale del Personale 2025, in attesa della certificazione della Ragioneria Provinciale dello Stato.

GESTIONE DELLE RISORSE UMANE

Al 30/06/2026 su una Dotazione Organica che prevede un numero complessivo di 48 dipendenti, approvata unitamente al PIAO 2025 – 2027 con Determina del Commissario Straordinario n. 74 del 15/10/2025, l'Istituto presenta in servizio n. 33 dipendenti tutti di ruolo a tempo indeterminato e a tempo pieno. Non sono presenti nell'attività dell'Ente lavoratori precari a qualunque titolo. Al personale dei livelli si applica il trattamento giuridico ed economico del comparto Funzioni Locali e analogamente ai dirigenti quello dell'Area della Dirigenza Funzioni Locali. In particolare, il personale dipendente risulta articolato come segue:

SITUAZIONE PERSONALE DIPENDENTE ORGANICO AL 30/06/2026

QUALIFICA	DOTAZIONE ORGANICA	IN SERVIZIO	POSTI VACANTI
DIRIGENTI	3	2	1
FUNZIONARI	20	15	5
ISTRUTTORI	25	16	9
Totali	48	33	15

PIANO TRIENNALE FABBISOGNO PERSONALE

In data 15/10/2025 con la medesima Determina n. 74 del 15/10/2025 il C. S. ha approvato il Piano Triennale del Fabbisogno del Personale 2025 - 2027.

Tale riorganizzazione ha confermato che l'Ente, nel rispetto della vigente normativa in materia di contenimento della spesa, tenuto conto anche della prospettiva di nuovi collocamenti in quiescenza di ulteriori unità lavorative, intende occupare i posti vacanti in organico mediante l'avvio di procedure selettive di assunzione ai sensi dell'Art .4 della LR n. 14 del 6/08/2019, che consente di attuare il parziale turnover del personale cessato.

Con decorrenza 1/8/2026 è stato posto in quiescenza per raggiunti limiti di età il Dirigente con incarico di Direttore Generale (Det. n. 50 dell'11/06/2026).

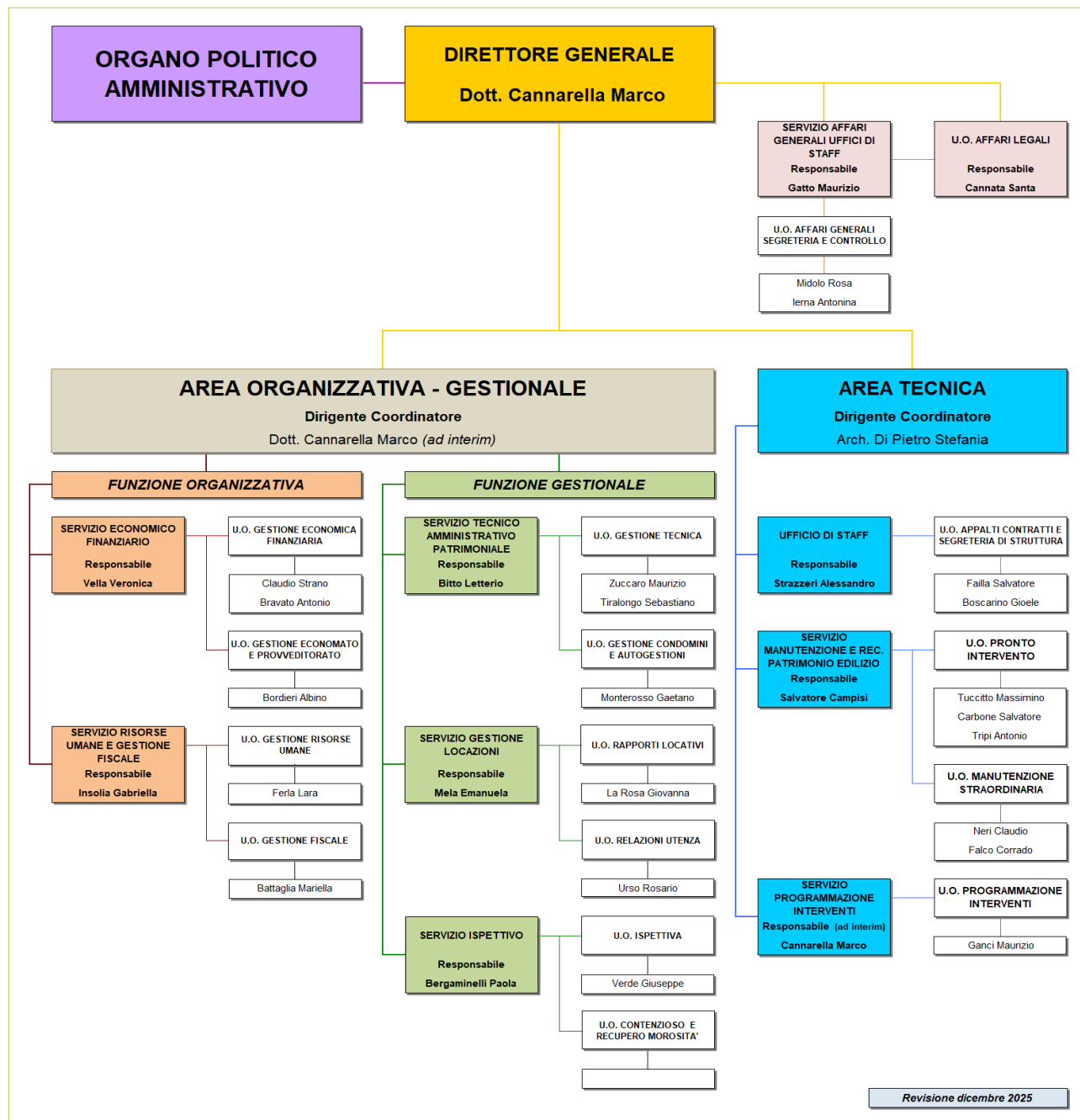
Nell'ottica di avviare un progressivo turnover delle risorse umane sono stati approvati, in data 23/12/2024, con Determine del Direttore Generale i seguenti bandi di concorso per l'assunzione di personale dipendente a tempo indeterminato e tempo pieno:

- ⇒ Determina n. 101 - bando concorso pubblico, per titoli ed esami, per la copertura di n. 1 posto di Dirigente amministrativo - contabile nell'Area Organizzativa - Gestionale;
- ⇒ Determina n. 102 - bando di concorso pubblico, per titoli ed esami, per la copertura di n. 2 posti di funzionario amministrativo-contabile;
- ⇒ Determina n. 103 - bando di concorso pubblico, per titoli ed esami, per la copertura di n. 3 posti di istruttore amministrativo-contabile;
- ⇒ Determina n. 104 - bando concorso pubblico, per titoli ed esami, per la copertura a tempo pieno e indeterminato di n. 1 posto di istruttore tecnico.

La situazione dei concorsi banditi all'atto della definizione della presente relazione risulta essere la seguente:

- ✓ concorso di n. 1 posto di Dirigente amministrativo: procedura definita e la Dirigente è stata assunta con decorrenza 1/09/2026 con Det. del D.G. n.112 del 13/07/2026;
- ✓ concorso di n. 2 posti di funzionario amministrativo-contabile: la procedura è stata definita con l'approvazione della graduatoria degli idonei e l'immissione in servizio dei vincitori con decorrenza 01/10/2026;
- ✓ concorso di n. 1 posto di istruttore tecnico: prova scritta svolta il giorno 29/07/2026.
- ✓ concorso di n. 3 posti di istruttore amministrativo-contabile: procedimento in itinere;

ORGANIGRAMMA DELL'ENTE AL 30/06/2026



ADEMPIMENTI IN ITINERE

Per quanto riguarda la gestione delle risorse umane risulta necessario nel breve periodo aggiornare e definire:

- La Dotazione Organica (D.O.);
- Il Piano Triennale del Fabbisogno del Personale 2026 -2028 (P.T.F.P.);

In allegato si inoltrano le proposte dei due documenti elaborate con la precipua finalità di garantire la funzionalità degli uffici, la sostenibilità economica della spesa del personale e la coerenza e la continuità rispetto ai documenti approvati negli anni precedenti.

Inoltre risulta necessario approvare il Fondo per la produttività per l'anno 2026 sia per il personale dipendente che per i dirigenti.

In data 29/06/2026 è stato assunto un Istruttore Tecnico, Area degli Istruttori del CCNL relativo al personale del Comparto Funzioni Locali (Determina del D.G. n. 13 del 29/06/2026), al termine della procedura avviata mediante convenzione ex art. 11 della Legge n. 68/1999 sottoscritta in data 18/03/2026 tra l'Istituto e il Centro per l'Impiego - Servizio Collocamento Mirato di Siracusa, ai sensi della Legge 12 marzo 1999, n. 68, con decorrenza dal 6/07/2026.

DEFINIZIONE E APPROVAZIONE DEL P.I.A.O.

(Piano Integrato di Attività e Organizzazione)

Si tratta del documento unico di programmazione e governance della Pubblica Amministrazione italiana finalizzato a semplificare accorpendo in un unico piano triennale (aggiornato annualmente) diversi documenti: performance, fabbisogni del personale, lavoro agile, anticorruzione e parità di genere.

Il PIAO 2025 – 2027 è stato approvato con Determina del Commissario Straordinario n. 74 del 15/10/2025.

Per quanto riguarda il nuovo documento relativo al periodo 2026 -2028 occorre che la Governance politica, di concerto con la Dirigenza, formuli gli obiettivi annuali dell'azione amministrativa dell'Ente su cui poi formulare gli obiettivi delle singole articolazioni organiche.

Nelle more della definizione degli obiettivi della Performance questa Direzione ha provveduto ad elaborare, oltre alle proposte di Dotazione Organica (All. 1) e Piano Triennale del Fabbisogno del Personale (All. 2), anche la proposta di Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza - P.T.P.C.T. (All. 3).

ATTIVITA' TECNICA

ATTIVITA' ORDINARIE

L'Area Tecnica nel corso del primo semestre dell'Esercizio 2026, stante la vetustà del parco alloggi gestito, ha svolto una intensa attività ordinaria finalizzata in modo prevalente a dare risposte manutentive di pronto intervento all'Utenza.

In particolare:

- risultano avviate tutte le attività di manutenzione a seguito della stipula degli accordi quadro e dei relativi contratti applicativi;
- sono in corso una serie di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione del patrimonio abitativo di cui si danno a seguire gli elementi di dettaglio.

Le predette attività hanno coinvolto tutti i dipendenti dell'Area Tecnica in quanto, oltre alla gestione tecnica, effettuata quasi esclusivamente dal personale interno dell'Istituto, è stato necessario effettuare il monitoraggio delle attività svolte mediante l'inserimento nei siti istituzionali dei dati relativi agli avanzamenti dei vari interventi. In particolare, nella “**BDAP**” e nel sito “**Servizio Contratti Pubblici**”

A) INTERVENTI IN ITINERE IN FASE DI COMPLETAMENTO E RENDICONTAZIONE

DENOMINAZIONE INTERVENTO: Lavori di rifunzionalizzazione e riuso, adeguamento sismico, riqualificazione energetica, dell'immobile sito in C.so Umberto nn°200-206, denominato "Ex Albergo Scuola" - PR FESR 2021/2027 – Azione: 4.3.3

CUP: I38B18000020006

DATI FINANZIAMENTO:

- D.D.G. n. 4132 del 04/12/2020 del Servizio 5 del Dipartimento infrastrutture mobilità e trasporti della Regione Sicilia ammissione a finanziamento dell'intervento relativo ai lavori di rifunzionalizzazione e riuso, adeguamento sismico e riqualificazione energetica dell'immobile sito in corso Umberto 200-206 denominato ex albergo scuola in Siracusa Codice CUP I38B18000020006 e Codice Caronte SI_1_18116 presentato dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Siracusa dell'importo di €. 11.431.732,26 inserito nella graduatoria definitiva di cui al D.D.G. n. 3321 del 19/12/2017 PO FESR 2014/2020 Asse 9, Azione 9.4.1, Costo ammesso totale: € 10.397.459,74;
- D.R.S. n. 972 del 04/05/2023 del Servizio 5 del Dipartimento infrastrutture mobilità e trasporti della Regione Sicilia presa d'atto della perizia di variante e relativo Q.T.E. approvata con delibera del C.d.A. dell'I.A.C.P. di Siracusa n. 59 del 24/05/2022;
- D.R.S. n. 2718 del 12/10/2023 del Servizio 5 del Dipartimento infrastrutture mobilità e trasporti della Regione Sicilia presa d'atto della 2^ perizia di variante e relativo Q.T.E.;
- D.D.G. n. 378 del 11/02/2025 del Servizio 5 del Dipartimento infrastrutture mobilità e trasporti della Regione Sicilia, l'intervento di "Rifunzionalizzazione e riuso, adeguamento sismico, riqualificazione energetica dell'immobile sito in Siracusa C.so Umberto nn°200-206, denominato ex albergo scuola" CUP: I38B18000020006 assoggettato ad esecuzione scaglionata è stato ammesso al sostegno del PR FESR Sicilia 2021/2027 - Azione 4.3.3 (cosiddetto fasizzato).

DATI PROCEDURALI E DI AVANZAMENTO FISICO/FINANZIARIO:

Costo ammesso totale: € 10.397.459,74.

Finanziamento PO FESR 2014/2020: €. 5.881.461,01

Finanziamento PR FESR Sicilia 2021/2027: €. 3.868.416,35

Finanziamento a carico I.A.C.P. Siracusa: €. 647.582,38

Lavori eseguiti: 100%

Lavori contabilizzati: 91,00 %

Spesa realizzata PO FESR 2014/2020: €. 5.881.461,01

Spesa da realizzare PO FESR 2014/2020: €. 0,00

Spesa realizzata PR FESR Sicilia 2021/2027: €. 3.199.788,22

Spesa da realizzare PR FESR Sicilia 2021/2027: €. 1.316.210,51 di cui €. 668.628,13 a carico del PR FESR Sicilia 2021/2027

AGGIORNAMENTO CATASTO URBANO

In data 16/10/2025 è stato presentato Atto di Aggiornamento del Catasto Urbano mediante procedura DOCFA, finalizzato alla definizione delle unità immobiliari e all'assegnazione dei subalterni ai singoli ambienti, in coerenza con la configurazione distributiva risultante dallo stato di fatto dell'immobile.

L'aggiornamento catastale ha riguardato l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di intervento, la corretta rappresentazione planimetrica degli ambienti e l'attribuzione dei subalterni catastali ai fini della regolare identificazione delle singole porzioni immobiliari.

L'atto di aggiornamento non è stato accettato in prima istanza per errata attribuzione degli identificativi catastali e della zona censuaria, con riferimento alla sezione e al foglio n. 169 non più coerente, da riallineare al foglio 167 – particella 3266.

Per la risoluzione della suddetta criticità è stata presentata istanza di allineamento catastale in data 27/10/2025, prot. n. 11750, finalizzata alla correzione degli identificativi catastali.

In data 12/11/2025 è stato inoltrato sollecito della pratica catastale (prot. Catasto n. 140249 del 27/10/2025).

Avvenuto aggiornamento catasto urbano: 16/03/2026.

FINE LAVORI: 20/03/2026

- Con nota prot. n. 3030 del 20/03/2026, acquisita al protocollo dell'Ente al n. 3226 del 24/03/2026, l'Impresa ha comunicato l'ultimazione dei lavori alla data del 20/03/2026.
- Con nota del 25/03/2026, la Direzione Lavori ha convocato l'Impresa per il giorno 30/03/2026, al fine di procedere, in contraddittorio con l'Appaltatore, all'accertamento dello stato effettivo delle lavorazioni eseguite e della effettiva ultimazione dei lavori.
- In data 30/03/2026 è stato redatto processo verbale in contraddittorio con l'Appaltatore, nel quale la Direzione Lavori ha rilevato che i lavori risultavano sostanzialmente ultimati, pur permanendo lavorazioni di completamento dettagliatamente indicate nel medesimo verbale. Con lo stesso verbale è stato assegnato all'Impresa il termine di 40 giorni per l'esecuzione delle lavorazioni residue indicate.
- Con successiva nota prot. n. 4603 del 30/04/2026, l'Impresa ha comunicato l'ultimazione degli interventi di finitura, dichiarando la conclusione delle attività in cantiere.
- A seguito delle verifiche effettuate, la Direzione Lavori ha redatto in data 26/05/2026 il Certificato di ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 12 del D.M. 7 marzo 2018, n. 49. La certificazione di ultimazione è stata tuttavia resa con espressa esclusione della lavorazione relativa al sistema antisismico delle tubazioni di scarico delle acque nere, prevista in progetto alla tav. M.701 foglio 603 e indicata al punto 18 del processo verbale in contraddittorio del 30/03/2026.

PERIZIA VARIANTE N. 3: 11/06/2026

A seguito dell'avanzamento e della conclusione delle lavorazioni, si è reso pertanto necessario procedere alla redazione della **Perizia di variante n. 3**, avente natura di perizia di assestamento finale delle partite contabili, finalizzata alla verifica delle quantità effettivamente eseguite, alla contabilizzazione delle lavorazioni in aumento e in diminuzione, all'aggiornamento degli oneri della sicurezza e alla detrazione delle migliorie offerte in sede di gara ma non realizzate.

La perizia determina l'importo netto complessivo dei lavori in € **7.279.707,96**, comprensivo di € 330.783,21 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e di € **-136.648,70** per migliorie non realizzate, con un minor importo netto di € 101.747,90 rispetto alla seconda perizia approvata.

COLLAUDI:

- **Relazione a strutture ultimate** redatta ai sensi dell'art. 65, comma 6, del D.P.R. 380/2001 (ex art. 6 della Legge 05/11/1971 n. 1086), nell'ambito della pratica di autorizzazione sismica ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001 (ex artt. 17 e 18 della Legge 02/02/1974 n. 64) – come recepiti dalla L.R. 16/2016 - NUOVE PENSILINE IN ACCIAIO. Progetto n. 164998 - prot. n. 20260004946: **18/05/2026**. Prot Comune n.0128672 del 19/05/2025. Trasmessa al genio civile in data 19/05/2025.
- **Relazione a strutture ultimate** redatta ai sensi dell'art. 65, comma 6, del D.P.R. 380/2001 (ex art. 6 della Legge 05/11/1971 n. 1086), nell'ambito della pratica di autorizzazione sismica ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001 (ex artt. 17 e 18 della Legge 02/02/1974 n. 64) – come recepiti dalla L.R. 16/2016. Istanza: prot. n. 26712 del 15/02/2021 Aut. Sismica: prot. n. 48367 del 23/03/2021: **25/05/2026**. Prot Comune n. 0136599 del 27/05/2025. Trasmessa al genio civile in data 28/05/2025.
- **Collaudo tecnico degli impianti tecnologici installati:** 19/06/2026 assunto agli atti dell'Ente con prot. n.6686/2026 del 24/06/2026.
- Collaudo nuove pensiline esterne: 09/06/2026 - Attestazione deposito Certificato di Collaudo Dipartimento Regionale tecnico Settore SISMICA 20260050331/N.060.100 del 18/06/2026.
- **Collaudo statico** Rifunionalizzazione e riuso, adeguamento sismico, riqualificazione energetica dell'immobile sito in c.so Umberto I nn°200-206, denominato" ex Albergo Scuola" del 05/06/2026 assunto agli atti dell'Ente con prot. N. 7252/2026 del 13/07/2026.
- **Collaudo tecnico amministrativo:** previsione settembre 2026.
- **Consegna in custodia degli alloggi** in data 07/05/2026 ai sensi punto 1.6 del D.A. n. 74 della Regione Siciliana.
- **Costituzione “Condominio di Gestione”** e conferimento del mandato di amministratore dell'edificio “Ex Albergo Scuola” in Siracusa, Corso Umberto nn. 200-202-204-206: Determina n. 83 del 20/05/2026.
- **Allacci elettrici condominiali: contatori condominiali scala A scala B attivi dal 26 giugno.**

Completati i collaudi e le rendicontazioni sarà necessario definire i rapporti con il competente Dipartimento in relazione al finanziamento di parte dell'opera.

LAVORI FINANZIATI CON FONDI PNRR – PNC

Stato Attuazione e Scostamenti rilevati rispetto ai cronoprogrammi (Fonte Relazioni dei R.U.P.)

Denominazione Intervento	Finanziamento	N. Alloggi	Stato Attuazione
Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Canicattini Bagni, Via San Nicola, II Traversa n. 15-17-19	1.100.000,00 €.	16	Collaudato in data 03/04/2025– Approvazione Collaudo con determina dirigenziale n. 55 del 08/05/2025 - Approvazione Q.T.E. Spesa Finale con determina dirigenziale n. 95 del 26/09/2025

Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Avola, Via Fontana, III Traversa edificio B	1.050.000,00 €.	18	Collaudato in data 21/07/2025 – Approvazione C.R.E. con determina dirigenziale n. 81 del 29/08/2025 -Approvazione Q.T.E. Spesa Finale con determina dirigenziale n. 97 del 29/09/2025
Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Canicattini Bagni, Via Falcone nn. 4-6	450.000,00 €.	8	Collaudato in data 18/07/2025– Approvazione C.R.E. con determina dirigenziale n. 79 del 06/08/2025 - Approvazione Q.T.E. Spesa Finale con determina dirigenziale n. 96 del 29/09/2025
Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Canicattini Bagni, Via San Nicola I Traversa n. 3-5	900.000,00 €.	12	Collaudato in data 23/01/2025 – Approvazione Collaudo con determina dirigenziale n. 29 del 07/03/2025 - Approvazione Q.T.E. Spesa Finale con determina dirigenziale n. 91 del 22/09/2025
Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Melilli, Via P. Neruda n. 2/E	750.000,00 €.	14	Collaudato in data 11/04/2024 – Approvazione C.R.E. con determina dirigenziale n. 97 del 18/10/2024 – Approvazione Q.T.E. Spesa Finale con determina dirigenziale n. 82 del 03/09/2025
Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Rosolini Via Errante Rosario, s.n.c.	1.050.000,00 €.	18	1° Appalto chiuso con Determina Dirigenziale n. 44 del 07/05/2026; Riapprovazione Progetto Esecutivo/Perizia con Determina dirigenziale n. 4 del 29/01/2026; Riaggiudicazione Appalto 2° Classificata con Determina n. 5 del 29/01/2026 Ex art. 110 comma 1 e 2 del D.Lgs. 50/2016; Stipula Contratto Rep. 569/I del 23/02/2026; Consegna Lavori 23/02/2026; Accertamento inizio con verbale del 27/03/2026 – Fine lavori prevista 21/10/2026 – Percentuale lavori 25%
Lavori di m.s. quartiere Ortigia Graziella di Siracusa	800.000,00 €.	12	Collaudato in data 18/04/2025 – Approvazione C.R.E. con determina dirigenziale n. 59 del 15/05/2025 – Approvazione Q.T.E. Spesa Finale con determina dirigenziale n. 105 del 17/11/2025 - Concluso iter S.C.A. N.6235/2025 con esito favorevole in data 18/12/2025
Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Siracusa, Via Cassia - n. 44-46	858.000,00 €.	22	Collaudato in data 19/11/2025 – Approvazione C.R.E. con determina dirigenziale n. 106 del 19/11/2025 – Approvazione Q.T.E. Spesa Finale

			con determina dirigenziale n. 107 del 19/11/2025
Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Siracusa, Via Lazio n. 61 – Palazzina 15	500.000,00 €.	12	Collaudato in data 21/10/2024 – Approvazione C.R.E. e Q.T.E. Finale
Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Priolo Gargallo, Via de Gasperi n. 36 - Edificio 3	1.530.000,00 €.	28	Collaudato – Approvazione Collaudo con determina dirigenziale n. 100 del 24/10/2024 – Approvazione Q.T.E. Finale con determina dirigenziale n. 94 del 26/09/2025
Lavori di recupero, m.s ed efficientamento energetico in Priolo Gargallo, Via de Gasperi n. 36 – Edifici 1 - 2	5.500.000,00 €. * Di cui 850.000,00 L.R. 13/2022 - ART. 12 COMMA 60	55	Fine Lavori 11/06/2026 – In Avvio Iter Collaudo
Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Avola, Via Fontana, III Traversa s.n.c. - Edificio A	1.050.000,00 €.	18	Fine Lavori 02/03/2026 – in definizione atti contabilità finale
Lavori di ristrutturazione di n. 58 alloggi e chiusura dei portici volta alla razionalizzazione degli spazi e riqualificazione dell'intera zona ad Avola, Via Boccaccio, s.n.c. ex Via Santa Lucia	600.000,00 €.	0	Collaudato in data 26/03/2026 con scioglimento della riserva del 03/09/2024 – Approvazione C.R.E. con determina dirigenziale n. 37 del 09/04/2026 - Approvazione Q.T.E. Finale con determina dirigenziale n. 47 del 11/05/2026
Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Augusta, Via O.M. Corbino, n. 16	450.000,00 €.	6	Collaudato in data 11/04/2024 – Approvazione C.R.E. con determina dirigenziale n. 97 del 18/10/2024 - Approvazione Q.T.E. Finale con determina dirigenziale n. 82 del 03/09/2025
Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Augusta, Via Frixia n. 2	1.534.400,00 €.	28	Collaudato in data 02/03/2026– Approvazione Collaudo con determina dirigenziale n. 33 del 23/03/2026 - Approvazione Q.T.E. Spesa Finale con determina dirigenziale n. 51 del 24/06/2026
Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Buscemi, Via Don Luigi Sturzo n. 8	1.380.000,00 €.	20	Collaudato in data 24/02/2026 – Approvazione Collaudo con determina dirigenziale n. 35 del 26/03/2026 - Approvazione Q.T.E. Spesa Finale con determina dirigenziale n. 52 del 26/06/2026
Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Siracusa, Via Algeri nn. 42-44-46-48	3.724.020,00 €.	54	Fine Lavori 24/06/2026 – In Avvio Iter Collaudo

Lavori di m.s ed efficientamento energetico in Siracusa, Via Cassia - n. 40-42;	1.342.000,00 €.	14	Fine Lavori 30/06/2026 – In Avvio Iter Collaudo
Totale	24.568.420,00 €	355	

B) INTERVENTI IN ITINERE IN FASE DI REALIZZAZIONE

REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA NELLA REGIONE SICILIANA TRAMITE IL RIUTILIZZO DI RESIDUI, ECONOMIE E MANCATE ASSEGNAZIONI RIVENIENTI DAI PROGRAMMI STATALI P.R.U.A.C.S., P.N.E.A. E “20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO” DEL 09 FEBBRAIO 2022 TRA REGIONE SICILIA E I.A.C.P. DI SIRACUSA.

DENOMINAZIONE INTERVENTO: Lavori di ristrutturazione edilizia degli immobili “Ex Consorzio Agrario “ed “Ex Lavatoio” in via Spina in Lentini (SR), per la realizzazione di n. 14 alloggi di E.R.P. ed il recupero per il riutilizzo ad attività di Urban Center dell’”Ex Lavatoio CUP: I67H21006670006

R.U.P.: ING. CARMELO UCCELLO

RELAZIONE ATTUAZIONE

ATTI APPROVATIVI INTERVENTO:

- Approvazione Progetto Esecutivo, **trasmesso con PEC prot. n. 6809 del 26/07/2023:**
Determina Dirigenziale N. 174 DEL 26/07/2023;

DATI FINANZIAMENTO:

- Accordo di programma del 9 Febbraio 2022 - Decreto n. 21 del 22 Febbraio 2022 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di approvazione Accordo di Programma per la Realizzazione di Interventi di Riqualificazione Urbana nella Regione Siciliana tramite il Riutilizzo di Residui, Economie e Mancate Assegnazioni Rivenienti dai Programmi Statali P.R.U.A.C.S., P.N.E.A. E “20.000 Alloggi in Affitto” Ai Sensi Dell’art. 15 Della Legge 7 Agosto 1990 N. 241;
- D.D.G. n. 4261 del 27/12/2023 del Dipartimento delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti, Servizio 5 – Politiche Urbane e abitative della Regione Sicilia è stato ammesso a finanziamento il progetto esecutivo dell’Istituto Autonomo per le Case Popolari di Siracusa (IACP) denominato lavori di ristrutturazione edilizia degli immobili “Ex Consorzio Agrario “ed “Ex Lavatoio” in via Spina in Lentini (SR), per la realizzazione di n. 14 alloggi di E.R.P. ed il recupero per il riutilizzo ad attività di Urban Center dell’”Ex Lavatoio CUP: I67H21006670006: importo di **€. 4.474.000,00;**
- Protocollo di intesa Prot. n. 23137 del 12-6-2025 per la realizzazione degli interventi di cui all’accordo di programma per la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana nella regione siciliana tramite il riutilizzo di residui, economie e mancate assegnazioni rivenienti dai programmi statali p.r.u.a.c.s, p.n.e.a. e “20.000 abitazioni in affitto” del 09 febbraio 2022 tra Regione Sicilia e I.A.C.P. di Siracusa;

DATI PROCEDURALI E DI AVANZAMENTO FISICO:

TIPOLOGIA - LAVORI:

ESPLETAMENTO PROCEDURA DI GARA

DATI APPALTO:

Oggetto dell'appalto: Ristrutturazione edilizia degli immobili denominati "Ex Consorzio Agrario" ed "Ex Lavatoio" in Lentini via Spina per la realizzazione di n° 14 alloggi di E.R.P. ed il recupero per il riutilizzo ad attività di Urban Center dell' "Ex Lavatoio" in Lentini - CUP: I67H21006670006 CIG: B0CA0699C4;

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Carmelo Uccello;

Settore: Ordinario;

Modalità di realizzazione: Contratto d'appalto;

CUP: I67H21006670006 **CIG:** B0CA0699C4;

Importo del lotto a base di gara compresi gli oneri per la sicurezza (IVA esclusa):
3.598.609,87 €

Manodopera: 629.910,76 €

Importo oneri sicurezza: 190.317,05 €

DATI PROCEDURA:

Manifestazione interesse a partecipare: Avviso approvato con determina dirigenziale n. 10 del 07/02/2024;

Provvedimento: Determina a contrarre n. 18 del 29.02.2024;

Revisione prezzi: ai sensi dell'art. 60 D.lgs. 36/2023;

Lettera d'invito: Prot. n.2372 del 13/03/2024;

Numero O.E. invitati: 71;

Termine ricezione offerte: 26/04/2024;

Numero offerte ricevute: 11;

Numero offerte ammesse: 11;

Data espletamento gara: 30/04/2024

DATI AGGIUDICAZIONE:

Provvedimento: Determina n. 115 del 25/11/2024

Ribasso: 1,200%

Importo di aggiudicazione: 3.557.710,36 € oltre Iva, di cui 190.317,05 € per oneri di sicurezza;

Durata: 584 giorni

Aggiudicatario: A.T.I composto da Euroinfrastrutture S.r.l. (mandataria) C.F. 04022290870 e "Salvo Mangano Costruzioni S.r.l." C.F. :04337200879 (mandante).

DATI CONTRATTO: REPERTORIO N. 547 del 28/07/2025

DATA CONSEGNA LAVORI: 10/10/2025

DATA ACC.TO INIZIO LAVORI: 27/11/2025

DATA FINE LAVORI PREVISTA: 17/05/2027

OBIETTIVI SPECIFICI RAGGIUNTI RISPETTO AL PRTOCOLLO D'INTESA, CHE HANNO DETERMINATO L'EROGAZIONE DEL 10%+25% DEL FINANZIAMENTO:

1. SOTTOSCRIZIONE PROTOCOLLO D'INTESA REGIONE SICILIA – I.A.C.P. DI SIRACUSA PROT. N. 23137 DEL 12-06-2025
2. AGGIUDICAZIONE LAVORI DETERMINA N. 115 DEL 25/11/2024;
3. STIPULA CONTRATTO PRINCIPALE – LAVORI 28/07/2025 REP. 547 DEL 28/07/2025;
4. CONSEGNA LAVORI 10/10/2025;
5. CONCRETO INIZIO 27/11/2025;

CRITICITA' RISCONTRATE - E-Distribuzione:

- Il preventivo relativo alle attività di spostamento degli impianti interferenti relativi ad e-distribuzione, accettato da questo IACP in data 19.09.2025, è stato quietanzato il 13.10.2025 (CRO): 20987458801; la documentazione contrattuale stabiliva un tempo massimo di esecuzione lavori pari a 50 giorni al netto dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni;
- Con nota prot. n. 13012/2025 del 24/11/2025 è stata sollecitata l'esigenza di procedere con ogni urgenza al Gestore E-Distribuzione, in ordine allo spostamento degli impianti di rete o presa non attiva in bassa tensione Via Focea, 96016 Lentini (SR).
- Con note prot. n. 13016 del 24/11/2025 e prot. n. 279 del 15/01/2026 è stata sollecitata l'esigenza di procedere con ogni urgenza al Gestore FiberCop, in ordine allo spostamento dell'impianto telefonico in Lentini Via dello Stadio.
- Con nota del 25.02.2026 e-distribuzione comunicavate l'avvio del procedimento autorizzativo avvenuto in data 30.01.2026;
- Con prot. n. 3114 del 18/03/2026 è stato inviato atto di diffida indirizzato ad e-distribuzione e, p.c. al Sindaco del comune di Lentini relativamente alle opere di spostamento impianto di rete BT.
- Con Nota del 24/26/2026 prot. n. 7013 del 06/07/2026 e-distribuzione comunica, in risposta alla nota del 18/03/2026, che la conclusione dell'intervento è prevista in data 10/07/2026.
- Si riscontra che le lavorazioni conclusive da parte di e-distribuzione sono state effettuate in data 14/07/2026; ad esse risultano legate le lavorazioni ad opera di FiberCop.

CRITICITÀ sui lavori:

- Con determina n° 29 del 10/02/2026 è stata eseguita la Presa d'atto della Relazione del R.U.P., prot. n.1305/2026, sulla necessità di rimuovere sottoservizi e rimodulare il quadro di spesa complessivo relativamente alle somme a disposizione e Approvazione nuovo quadro di spesa per incremento somme a disposizione.
- Con nota prot. n.1347/2026 del 10/02/2026 è stata trasmessa alla Regione Sicilia, Dipartimento delle infrastrutture, della mobilità e dei trasporti Servizio 5 Politiche Urbane e Abitative Determina del Direttore generale n. 29 del 10/02/2026 di Approvazione del nuovo quadro di spesa unitamente alla Relazione del R.U.P. sulla necessità di rimuovere sottoservizi e rimodulare il quadro di spesa complessivo relativamente alle somme a disposizione.
- In data 28/02/2026 la Soprintendenza BB.CC.AA di Siracusa comunica ricezione istanza richiesta rilascio del provvedimento di autorizzazione.
- In data 02/03/2026 la Soprintendenza BB.CC.AA di Siracusa comunica l'avvio del procedimento amministrativo relativo al progetto n. 26802 prot. 20260016154 del 16/01/2023.
- In data 05/03/2026 la Soprintendenza BB.CC.AA di Siracusa inoltra Autorizzazione per interventi su Beni Culturali immobili ristrutturazione dell'immobile denominato "Ex Lavatoio" Protocollo 20260016154.
- Con Determina n° 34 del 26/03/2026 è stata approvata la prima perizia di variante tecnica e suppletiva e nuovo quadro di spesa.

- Con nota prot n.4587 del 30/04/2026 il direttore dei lavori segnala al RUP criticità sulle murature dell'ex lavatoio rilevate in corso d'opera e richiede determinazioni in merito e l'attivazione di un riesame progettuale.

SPECIFICA GENERALE:

Per l'intervento in oggetto è stato e continua ad essere effettuato il monitoraggio e la rendicontazione sul SISTEMA BDAP mediante l'applicativo MOP secondo quanto previsto dal protocollo d'intesa all'art. 8 previa compilazione sul portale ANAC, delle schede del Sistema Informativo Monitoraggio Gare (SIMOG) e mediante i Servizi ANAC della nuova PCP.

INTERVENTI DI CUI AL “FONDO PER LA PROMOZIONE DELLO SPORT DI BASE NEI TERRITORI” D.A. N. 14 DEL 10/07/2024

- In base al Decreto del sottosegretario allo Sport, Presidenza del Consiglio dei Ministri del 13 settembre 2022 è stato destinato un apposito Fondo per la promozione dell'attività sportiva di base sui territori, per l'allestimento di aree attrezzate all'aperto idonee a garantire il benessere psico-fisico della popolazione
- Con Decreto Assessoriale n. 14 del 10/07/2024, l'Assessore Regionale del Turismo, dello Sport e dello spettacolo della Regione Siciliana, ha individuato, come possibili fruitori delle risorse in questione, anche gli II.AA.CC.PP. isolani.
- Con successivo D.D.G. n. 4830 del 31/12/2024 Assessorato Regionale del Turismo, dello Sport e dello spettacolo, l'I.A.C.P. di Siracusa è stato ammesso ai benefici di cui al fondo ex art. 561 della Legge 178 del 30/12/2020, per un importo di € 72.700,00 per ogni intervento realizzato.

Attività svolte nel 2025

- Con determina n. 28 del 06/03/2025, sono stati conferiti gli incarichi di Responsabile Unico dei Progetti, Progettista, Direttore dei lavori e dell'Esecuzione e collaudatore degli interventi al Geom. Letterio Bitto dipendente dell'Ente.
- Con determine dirigenziali n. 34-35-36-37-38-39 del 19/03/2025, sono stati approvati i modelli progettuali in:
 1. Augusta, Via Primo Maggio, CUP: I55B25000020002;
 2. Melilli, Via Pablo Neruda, CUP: I75B25000040002;
 3. Avola, Via Boccaccio, C.U.P. I65B25000020002;
 4. Noto, Via Sonnino, C.U.P. I85B25000020002;
 5. Solarino, Via Aldo Moro, C.U.P. I45B25000040002;
 6. Sortino, Viale Mario Giardino, C.U.P. I55B25000030002.
- Con D.D.S. n. 3422 – S5/2025 del 14.10.2025 dell'Assessorato del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo – Dipartimento regionale del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo, Servizio 5, è

stata disposta a favore dello IACP di Siracusa la liquidazione della somma complessiva di € 436.200,00 per la realizzazione degli interventi (€ 72.700,00 per ciascun intervento).

- Con il D.D.S. n. 3422 – S5/2025 del 14.10.2025 sono disposti i tempi ristretti di esecuzione degli interventi da rendicontare entro il 28/02/2026.
- Con determine dirigenziali n. 112-113-114-115-116-117 del 05/11/2025, ai sensi del D.lgs. 118/2011 e s.m.i., è stata accertata la somma in entrata di € 72.700,00 per ciascun intervento e assunto il relativo impegno di spesa al fine di consentire l'affidamento dei lavori.
- Con determina dirigenziale n. 125 del 10/12/2025, sono stati individuati gli Operatori Economici specializzati nel settore e disposto al R.U.P. degli interventi unitamente alla U.O. Appalti - Contratti e Segreteria di Struttura, di procedere all'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. a) e b) del D.Lgs. 36/2023.
- Con vari R.D.O. del 15/12/2025, sono stati richiesti agli Operatori Economici individuati di presentare la propria migliore offerta, tramite la piattaforma Tuttogare, su un importo di €. 61.000,00 a base d'asta: €. 59.000,00, comprensivi dei Costi della manodopera stimati: €. 8.710,80, e Costi di sicurezza non soggetti a ribasso: €. 2.000,00:
 1. Augusta, Via Primo Maggio, C.I.G.: B9E92B5186;
 2. Melilli, Via Pablo Neruda, C.I.G.: B9E93C2F7E;
 3. Avola, Via Boccaccio, C.I.G.: B9E943B35C;
 4. Noto, Via Sonnino, C.I.G.: B9E9553A6A;
 5. Solarino, Via Aldo Moro, C.I.G.: B9E9707239;
 6. Sortino, Viale Mario Giardino, C.I.G.: B9E9707239.

Con verbali del 22/12/2025, il RUP, a seguito delle offerte pervenute, ha formulato le proposte di aggiudicazione delle Forniture e Installazioni, con opere edili connesse.

ATTUAZIONE PROCEDURE DI GARA – AFFIDAMENTO E REALIZZAZIONE LAVORI

- R.U.P. GEOM. BITTO LETTERIO

- AREA 1 – COMUNE DI AUGUSTA – VIA PRIMO MAGGIO:

1. Approvazione modello progettuale “Large” **Augusta – Via Primo Maggio** importo complessivo di € 72.700,00 - CUP I55B25000020002 con Determina Direttore Generale n. 34 del 19.03.2025;
2. Approvazione aggiudicazione **Augusta – Via Primo Maggio** importo complessivo di €. 60.469,00 - CUP I55B25000020002 CIG: B9E92B5186 con Determina Direttore Generale n. 1 del 12.01.2026;
3. Stipula Contratto Repertorio n. **557/I** del **02/02/2026** di €. 60.469,00 - **CUP I55B25000020002 CIG: B9E92B5186;**
4. Consegna Lavori 18/02/2026;
5. Concreto Inizio 18/03/2026;

6. Verbale Fine Lavori 15/06/2026 che certifica l'ultimazione lavori avvenuta in data 12/06/2026;
7. C.R.E. in corso di redazione.

- AREA 2 – UBICAZIONE: COMUNE DI AVOLA, VIA BOCCACCIO:

1. Approvazione modello progettuale "Large" **Comune di Avola, Via Boccaccio** per un importo complessivo di € 72.700,00 - CUP I65B25000020002 con Determina Direttore Generale n. 35 del 19.03.2025;
2. Approvazione aggiudicazione **Comune di Avola, Via Boccaccio** importo complessivo di €.
3. 60.528,00 - CUP I65B25000020002 CIG: B9E943B35C con Determina Direttore Generale n. 3 del 12.01.2026;
4. Stipula Contratto Repertorio n. **560 del 16/02/2026** di €. 60.528,00 - **CUP I65B25000020002 CIG: B9E943B35C**;
5. Consegna Lavori 02/03/2026;
6. Concreto Inizio 23/03/2026;
7. Verbale Fine Lavori 30/06/2026 che certifica l'ultimazione lavori avvenuta in pari data;
8. C.R.E. in corso di redazione.

- AREA 3 – UBICAZIONE: COMUNE DI MELILLI, VIA NERUDA:

1. Approvazione modello progettuale "Large" **Comune di Melilli, Via Neruda** per un importo complessivo di € 72.700,00 - CUP I75B25000040002 con Determina Direttore Generale n. 36 del 19.03.2025;
2. Approvazione aggiudicazione **Comune di Melilli, Via Neruda** importo complessivo di €. 60.469,00 - CUP I75B25000040002 CIG: B9E93C2F7E con Determina Direttore Generale n. 2 del 12.01.2026;
3. Stipula Contratto Repertorio n. **558/I del 02/02/2026** di €. 60.469,00 - **CUP I75B25000040002 - C.I.G. B9E93C2F7E**;
4. Consegna Lavori 18/02/2026;
5. Concreto inizio 20/03/2026;
6. Verbale Fine Lavori 15/06/2026 che certifica l'ultimazione lavori avvenuta in data 12/06/2026;
7. C.R.E. in corso di redazione.

- AREA 4 – UBICAZIONE: COMUNE DI NOTO, VIA SONNINO:

1. Approvazione modello progettuale "Large" **Comune di Noto, Via Sonnino**, per un importo complessivo di € 72.700,00 - CUP I85B25000020002 con Determina Direttore Generale n. 37 del 19.03.2025;
2. Approvazione aggiudicazione **Comune di Noto, Via Sonnino** importo complessivo di €.
3. 60.528,00 - CUP I85B25000020002 CIG: B9E9553A6A con Determina Direttore Generale n. 4 del 12.01.2026;
4. Stipula Contratto Repertorio n. **561 del 16/02/2026** di €. 60.528,00 - **CUP I85B25000020002 CIG: B9E9553A6A**;
5. Consegna Lavori 02/03/2026;
6. Concreto Inizio 19/03/2026;
7. Verbale Fine Lavori 03/07/2026 che certifica l'ultimazione lavori avvenuta in data 30/06/2026;
8. C.R.E. in corso di redazione.

- AREA 5 - UBICAZIONE: COMUNE DI SOLARINO, VIA A. MORO:

1. Approvazione modello progettuale "Large" **Comune di Solarino, Via A. Moro** per un importo complessivo di € 72.700,00 - CUP I45B25000040002 con Determina Direttore Generale n. 38 del 19.03.2025;

2. Approvazione aggiudicazione **Comune di Solarino, Via A. Moro** importo complessivo di €. 60.587,00 - C.U.P. I45B25000040002 CIG: B9E9641ED0 con Determina Direttore Generale n. 5 del 12.01.2026;
3. Stipula Contratto Repertorio n. **567/I del 19/02/2026** di €. 60.587,00 - **C.U.P. I45B25000040002 CIG: B9E9641ED0**;
4. Consegna Lavori 02/03/2026;
5. Verbale Fine Lavori 06/07/2026 che certifica l'ultimazione lavori avvenuta in data 30/06/2026;
6. C.R.E. in corso di redazione.

- AREA 6 – UBICAZIONE: COMUNE DI SORTINO, VIA M. GIARDINO:

1. Approvazione modello progettuale “Large” **Comune di Sortino, Via M. Giardino** per un importo complessivo di € 72.700,00 - CUP I55B25000030002 con Determina Direttore Generale n. 39 del 19.03.2025;
2. Approvazione aggiudicazione **Comune di Sortino, Via M. Giardino** importo complessivo di €. 60.587,00 - C.U.P. I55B25000030002 CIG: B9E9707239 con Determina Direttore Generale n. 6 del 12.01.2026;
3. Stipula Contratto Repertorio n. **568/I del 19/02/2026** di €. 60.587,00 - **C.U.P. I55B25000030002 CIG: B9E9707239**;
4. Consegna Lavori 02/03/2026
5. Verbale Fine Lavori 30/06/2026 che certifica l'ultimazione lavori avvenuta in data 15/06/2026;
6. C.R.E. in corso di redazione.

Stato Attuazione (Fonte Relazione del R.U.P.)

C) INTERVENTI DA AVVIARE

AV026 HOUSING UNIVERSITARIO – RIFORMA 1.7, MISSIONE 4, COMPONENTE 1 DEL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) - D.M. 481/2024.

PROGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI SITI A SIRACUSA NEL QUARTIERE GRAZIELLA DI ORTIGIA.

Premessa

Con Decreto Ministeriale n. 481 del 26 febbraio 2024, il Ministero dell'Università e della Ricerca ha attivato una misura finalizzata all'incremento dei posti letto per studenti universitari, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR “Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti” prevista dalla Missione 4 “Istruzione e ricerca”, Componente 1 “Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido all'università” del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza a titolarità del MUR, prevedendo contributi a fondo perduto per la realizzazione e gestione di residenze universitarie.

Con Legge 30 dicembre 2025, n. 199, recante: “Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028” e, in particolare, l'articolo 1, commi da 884 a 893, con cui il legislatore ha previsto, tra le altre cose, (i) al comma 884, che il MUR può affidare l'attuazione dell'Investimento a CDP, in qualità di Istituto Nazionale di Promozione ai sensi dell'articolo 1, comma 826, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, sulla base di un'apposita convenzione, che può prevedere il coinvolgimento di società dalla stessa controllate; (ii) al comma 886, che l'Investimento prevede l'erogazione di contributi a fondo perduto a favore di soggetti

pubblici e privati per la messa a disposizione di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore; (iii) al comma 888, che ai fini dell'assegnazione dei contributi a fondo perduto di cui al comma 886, il soggetto incaricato dell'esecuzione dell'Investimento pubblica un avviso che disciplina la presentazione delle domande e che la verifica di ammissibilità delle stesse è affidata ad un Comitato di Investimento; (iv) al comma 889 che l'erogazione dei contributi di cui al comma 886 è subordinata alla verifica da parte dell'Agenzia del demanio dell'avvenuta realizzazione degli alloggi e residenze per studenti.

Soggetto Attuatore e Tempistiche presentazione Istanza Ammissione a Contributo

Con la citata Legge n. 199 del 30/12/2025 il Ministero dell'università e della ricerca ha affidato l'attuazione dell'Investimento a Cassa depositi e prestiti S.p.A come soggetto attuatore per la realizzazione di **nuovi posti letto per studenti universitari**, a canoni calmierati.

Cassa depositi e prestiti S.p.A ha costituito il **Fondo per gli alloggi destinati agli studenti (che si aggiunge all'iniziativa prevista dal [DM 481/2024](#) e gestita dal MUR)**, con una dotazione finanziaria di 599 milioni di euro, prevede l'erogazione di un **contributo economico** a fondo perduto, fino a circa 20.000 euro per ogni nuovo posto letto messo a disposizione.

Cassa depositi e prestiti S.p.A ha pubblicato il **“Bando AV026 Housing Universitario – PNRR” prevedendo che** ciascuna richiesta di ammissione al contributo deve riguardare un'unica **residenza** che preveda almeno **18 nuovi posti letto** e situata in comuni sede di ateneo o aree limitrofe. I gestori delle strutture dovranno:

- garantire canoni di locazione agli studenti di almeno il 15% inferiori rispetto ai valori medi di mercato (come da calcolo effettuabile tramite il simulatore presente nel Portale Fondi Nazionali ed Europei),
- riservare almeno il 30% dei posti letto, con canoni di locazione ulteriormente contenuti, agli studenti fuori sede capaci e meritevoli anche se privi di mezzi,
- assicurare per 12 anni la destinazione d'uso prevalente degli immobili utilizzati ad alloggio o **residenza per studenti universitari**,

da gestire in modalità “a sportello” (la valutazione verrà effettuata secondo l'ordine cronologico di trasmissione delle richieste stesse attraverso il Portale) con presentazione **a decorrere dal giorno 20/01/2026 alle ore 12:00 e non oltre il giorno 29/06/2026 alle ore 23:59**, salvo proroga o **eventuale anticipato esaurimento delle risorse disponibili** che saranno comunicati su questa pagina.

La sottoscrizione dell'atto d'obbligo e la relativa trasmissione a CDP, da parte dei soggetti beneficiari, dovranno avvenire entro e non oltre il **19 agosto 2026**.

Gli interventi di messa a disposizione dei posti letto dovranno essere conclusi entro il 15 maggio 2027.

Attività svolte – Stato Attuazione

L'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Siracusa, in qualità di soggetto pubblico proprietario di immobili, ha avviato nel corso dell'anno 2025 le attività propedeutiche alla partecipazione all'Avviso, individuando quali immobili candidabili quelli ricadenti nel quartiere Graziella dell'isola di Ortigia, già oggetto di precedenti programmi di recupero e attualmente non abitati.

a) Definizione delle procedure tecnico-amministrative

Nel corso del primo semestre 2025 l'Area Tecnica ha proceduto:

- alla ricognizione degli immobili potenzialmente destinabili a residenza universitaria;
- alla verifica della conformità urbanistica, edilizia e catastale degli stessi;
- all'analisi dello stato di fatto ai fini dell'ottenimento dei requisiti di abitabilità/agibilità, nel rispetto degli standard dimensionali e funzionali previsti dal D.M. 481/2024 e dalle linee guida ministeriali.

Al fine di completare le attività tecnico-amministrative e rendere gli immobili idonei per la partecipazione al bando PNRR di cui sopra, è stato affidato un incarico professionale per la redazione delle pratiche di accatastamento, agibilità e attestazioni di prestazione energetica (APE), ritenute necessarie al completamento dell'istruttoria tecnica.

b) Definizione del budget di spesa per lavori e arredi

Parallelamente alle verifiche tecnico-amministrative, l'Area Tecnica ha elaborato una valutazione economica di massima degli interventi necessari, comprendente:

- lavori di adeguamento edilizio e impiantistico;
- interventi di rifunzionalizzazione degli spazi interni;
- arredi e dotazioni conformi agli standard per residenze universitarie.

La stima dei costi è stata elaborata tenendo conto:

- del numero minimo di posti letto previsto dall'avviso;
- della tipologia delle camere, con prevalenza di camere singole;
- della necessità di garantire la sostenibilità economica complessiva dell'intervento e della successiva gestione.

Definizione del budget di spesa per lavori e arredi

La stima sommaria della spesa è stata elaborata sulla base delle superfici desunte dalle tavole progettuali per una superficie utile complessiva stimata pari a circa 652,77 mq.

Il costo complessivo stimato per la realizzazione delle residenze universitarie per un totale di n. 20 posti letto, è pari a circa €.330.000,00, corrispondente a un costo medio di circa €.16.500 per posto letto. Tale valutazione economica ha consentito di attestare la coerenza dell'intervento con i parametri previsti dal D.M. 481/2024, nonché la sostenibilità complessiva dell'operazione, in relazione alla tipologia degli immobili e agli interventi previsti.

La stima sommaria è stata redatta sulla base di parametri medi di mercato, rapportati alle superfici utili complessive degli immobili individuati.

Dati dimensionali (ved. tavole stato di fatto)

Superfici utili interne:

- U.E. 5M – Ronco III alla Graziella n. 12-13-15: $\approx 120,27$ mq (TAV 3)
- U.E. 1N – Via Arizzi n. 16-18-20 e Ronco V alla Graziella n. 18: $\approx 203,86$ mq (TAV 4)
- U.E. 4N/21M – Via Arizzi n. 3-5-7 e Ronco Coffari n. 1-3: $\approx 157,44$ mq (TAV 5)
- U.E. 1M – Via delle Grazie n. 26-28-30: $\approx 171,20$ mq (*solo superfici ambienti*) (TAV 2)

Totale superficie utile stimata: $\approx 652,77$ mq

Parametri assunti:

- Posti letto complessivi: n. 20
- Tipologia: prevalenza camere singole

- Interventi previsti: adeguamenti edilizi e impiantistici, arredi essenziali.

A) Lavori di adeguamento edilizio e impiantistico

	Importo
Opere edili di manutenzione straordinaria	€ 165.000,00
Adeguamento impianti (elettrico, idrico-sanitario, climatizzazione essenziale)	€ 60.000,00
Adeguamenti minimi prescrizioni	€ 25.000,00
Totale lavori	€ 250.000,00

B) Arredi e dotazioni essenziali

	Importo
Arredi camere (letto, armadio, scrivania, seduta)	€ 30.000,00
Arredi spazi comuni / cucine / tavolo / sedute	€ 12.000,00
Dotazioni accessorie varie	€ 8.000,00
Totale arredi e dotazioni	€ 50.000,00

c) Somme a disposizione

	Importo
Spese tecniche / attività istruttorie	€ 20.000,00
Imprevisti	€ 10.000,00
Totale somme a disposizione	€ 30.000,00

Riepilogo generale

	Importo
A) Lavori edilizi e impiantistici	€ 250.000
B) Arredi e dotazioni essenziali	€ 50.000
C) Somme a disposizione	€ 30.000
TOTALE COMPLESSIVO STIMATO	€ 330.000

- Costo medio per posto letto: $\text{€ } 330.000 / 20 = \text{€ } 16.500,00$ * posto letto
- Costo medio per mq $\approx \text{€ } 505,00$ *mq

c) Predisposizione e inoltro dell'istanza di partecipazione

Sulla base delle attività di cui ai punti precedenti, nel primo semestre 2026, l'Area Tecnica ha provveduto allo studio della distribuzione interna ed alla verifica funzionale degli spazi all'interno degli immobili al fine di poter realizzare elaborati grafici di massima (schemi funzionali).

Le suddette attività hanno consentito di definire un quadro tecnico completo e coerente con i requisiti dell'avviso, rendendo la proposta attuativa.

Sulla base di quanto sopra, ed entro le tempistiche previste per i termini di presentazione, con analisi puntuale e maggiormente dettagliata, il Funzionario Geom. Massimino Tuccitto, previa profilazione ha provveduto alla compilazione e all'invio sul sito della Cassa Depositi e Prestiti delle seguenti istanze per la richiesta di contributo **AV026 Housing Universitario – PNRR**:

- 1) Richiesta contributo con identificativo 261456 e numero protocollo 2120785/26 relativa al Decreto AV026 per Via Arizzi – Ronco Coffari nn. 3-5-7-1-3 con calcolo contributo potenziale massimo € 199.666,60 corredata degli allegati richiesti acquisita agli atti con prot. 7041/2026;**
- 2) Richiesta contributo con identificativo 261699 e numero protocollo 2120881/26 relativa al Decreto AV026 per Via Arizzi – Ronco V alla Graziella nn. 16-18-20-80 con calcolo**

contributo potenziale massimo €. 239.599,92 corredata degli allegati richiesti acquisita agli atti con prot. 7040/2026;

- 3) **Richiesta contributo con identificativo 262003 e numero protocollo 2120926/26 relativa al Decreto AV026 per Via Delle Grazie nn. 26-28-30 con calcolo contributo potenziale massimo €. 79.866,64 corredata degli allegati richiesti acquisita agli atti con prot. 7042/2026.**

PNRR - MISURA M7 - INVESTIMENTO 17 – REPOWER-UE “EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA”.

R.U.P.: GEOM. LETTERIO BITTO

ITER AMMINISTRATIVO:

- **Definizione elenco immobili di proprietà esclusiva** su cui effettuare gli interventi di “Efficientamento energetico dell’edilizia residenziale pubblica” di cui alla Misura M7-I.17 – PNRR, suddivisi in quattro lotti (1-2-3-5A-5B) di intervento che comprendono quasi tutti i comuni della Provincia, raggruppati per zona geografica ad esclusione del capoluogo che costituisce lotto indipendente;
- **Determina direttoriale n. 91 del 22/09/2025, approvazione avviso** pubblico informale e non vincolante finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse da parte di ESCo (Energy Service Company) qualificate e in possesso della certificazione UNI CEI 11352 per favorire la presentazione a carattere esclusivamente esplorativo e conoscitivo di proposte di partenariato pubblico-privato in vista della partecipazione all’Avviso pubblico M7-I.17 del PNRR, relativo all’efficientamento energetico degli edifici di edilizia residenziale pubblica (ERP);
- **Determina direttoriale n. 122 del 20/11/2025, presa d’atto degli esiti dei verbali** di sedute del 16/10/2025, 05/11/2025 e 20/11/2025 con individuazione di n. 4 ESCo qualificate ai fini della Misura M7-I.17 – PNRR “Efficientamento energetico dell’edilizia residenziale pubblica”;
- **Acquisite le proposte di PPP:** prot. n.181 del 12/01/2026, prot. n.193 del 13/01/2026 prot. n.695 del 21/01/2026.
- **Procedure di Gara:** Concluse con rispettive aggiudicazioni entro i termini previsti di presentazione istanza Misura M7 fissati al 30/06/2026.

Specifica: l’Aggiudicatario è il soggetto titolato all’espletamento dell’iter di richiesta al GSE di presentazione dell’istanza per il conseguimento dei benefici della Misura M7 e del Conto Termico 3.0 necessari per l’attuazione.

LOTTO 5/A

Edifici siti edifici in Siracusa Totale alloggi 166: via Cassia 63, via Cassia 67, via Algeri 58, via Algeri 100, via Algeri 102, via Italia 103 Isolato C Scala B, via Italia 103 Isolato D Scala A, via Italia 103 Isolato D Scala B, via Italia 103 Isolato E Scala C, via Italia 103 Isolato D Scala, via Italia 103 Isolato D Scala D, via Italia 103 Isolato A Scala E, via Italia 103 Isolato B Scala E, via Italia 103 Isolato B Scala F:

1. Determina Direttore Generale n. 10 del 26/01/2026 Approvazione proposta di Partenariato Pubblico Privato e relativo PFTE, relativa alla Misura M7-I.17 – PNRR “Efficientamento energetico dell’edilizia residenziale pubblica”. Riconoscimento di pubblico interesse, ai sensi e per gli effetti dell’art. 193 del D.Lgs. 36/2023;
2. Determina Direttore Generale a contrarre n° 16 del 29/01/2026 Procedura di gara aperta Europea con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa per l’affidamento in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP, ai sensi degli artt. 70, 71 e 193 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., mediante ricorso all’inversione procedimentale di cui all’art. 107, comma 3, del Codice - CIG: BA30DDA8D7;
3. **Determina Direttore Generale n° 40 del 05/03/2026 Approvazione Verbali di Gara e Aggiudicazione CIG: BA30DDA8D7.**

Pratica GSE Soggetto aggiudicatario n. M7I17-00382 – Accoglimento richiesta e riconoscimento Sovvenzione

4. In fase di stipula Contratto EPC.

LOTTO 5/B

Edifici siti edifici in Siracusa Totale alloggi 133: *via Cannizzo 8/E, via Cannizzo 12/A, via Cannizzo 16/C, via Immordini 15 Sc. C, viale Panagia 276 Pal. C, viale dei Comuni 165, viale dei Comuni 167, via lazio 61 Pal. 20 via Santi Amato 45 (14 palazzine), via Re Ierone n. 99, via Riviera Dionisio Il Grande 87:*

1. Determina Direttore Generale n. 11 del 26/01/2026 Approvazione proposta di Partenariato Pubblico Privato e relativo PFTE, relativa alla Misura M7-I.17 – PNRR “Efficientamento energetico dell’edilizia residenziale pubblica”. Riconoscimento di pubblico interesse, ai sensi e per gli effetti dell’art. 193 del D.Lgs. 36/2023;
2. Determina Direttore Generale a contrarre n° 19 del 30/01/2026 Procedura di gara aperta Europea con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa per l’affidamento in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP, ai sensi degli artt. 70, 71 e 193 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., mediante ricorso all’inversione procedimentale di cui all’art. 107, comma 3, del Codice - CIG: BA35201690;
3. **Determina Direttore Generale n° 41 del 05/03/2026 Approvazione Verbali di Gara e Aggiudicazione CIG: BA35201690.**

Pratica GSE Soggetto aggiudicatario n. M7I17-00394 – Accoglimento richiesta e riconoscimento Sovvenzione

4. In fase di stipula Contratto EPC.

LOTTO 3

Totale alloggi 297-Edifici siti edifici in: **Comune di Avola:** *Via G. Boccaccio 1, Via G. Vico 2 Scale A-B, Via E Vittorini 2, Via Vittorini Pal. 1, Via Vittorini Pal. 2, Via A. D'agata 40 Fab. A, Via A. D'agata 40 Fab. B, Via Orsini 61 Pal. B, Via Bernini Pal. B, Via Fontana Edifici A-B-C-D-E-F, Via G. Boccaccio 2, Via Calvo Salonia 2, Via Calvo Salonia 4, Via G. Boccaccio 4, Via G. Boccaccio 6, Via Calvo Salonia 1, Via G. D'annunzio 2, Via G. Boccaccio 3;* **Comune di Pachino:** *Piazza G. Verdi Ex Via Cavour, Via Bissolati 72 Fabbricato 1, Via Delle Dalie 21 Fab. B, Via Delle Via Mascagni 38-40-42-44 Fab. C, Dalie 23 Fab. C, Via Mascagni 38-40-42-44, Fab. A Via Mascagni 38-40-42-44 Fab. B, Via Mascagni 38-40-42-44 Fab. D;* **Comune di Rosolini:** *Via G. Cicciarella 2 Pal. B, Via G. Cicciarella 2 Pal. C;* **Comune di Siracusa:** *Via B. Cannizzo Pal. A/A, Via B. Cannizzo Pal. A/B, Via B. Cannizzo Pal. A/C, Via B. Cannizzo Pal. B/B, Via B. Cannizzo Pal. B/C;*

Determina Direttore Generale n. 23 del 03/02/2026 Approvazione proposta di Partenariato Pubblico Privato e relativo PFTE, relativa alla Misura M7-I.17 – PNRR “Efficientamento energetico

dell'edilizia residenziale pubblica". Riconoscimento di pubblico interesse, ai sensi e per gli effetti dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023;

1. Determina Direttore Generale a contrarre n° 24 del 04/02/2026 Procedura di gara aperta Europea con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP, ai sensi degli artt. 70, 71 e 193 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., mediante ricorso all'inversione procedimentale di cui all'art. 107, comma 3, del Codice - CIG: BA471C81CD;
2. **Determina Direttore Generale n° 70 del 21/04/2026 Approvazione Verbali di Gara e Aggiudicazione CIG: BA471C81CD.**

Pratica GSE Soggetto aggiudicatario n. M7I17-00430 – Accoglimento richiesta e riconoscimento Sovvenzione

3. In fase di stipula Contratto EPC.

LOTTO 1

Totale alloggi 192 -Edifici siti edifici in: Comune di Augusta: *Via E. Corbino 16 Pal. A Scala A; Via E. Corbino 16 Pal. A Scala B; Via E. Corbino 16 Pal. A Scala C; Via E. Corbino 16 Pal. B Scala A; Via E. Corbino 16 Pal. B Scala B; Via E. Corbino 16 Pal. C Scala A; Via E. Corbino 16 Pal. C Scala B; Via E. Corbino 16 Pal. C Scala C;* Comune di Carlentini: *C.Da S. Mauro Via Dello Stadio Scala B; Via Pacini 1 Scala A; Via Pacini 1 Scala E; Via Pacini 2 Scala A; Via Pacini 4 Scala B;* Comune di Francofonte: *C.Da S. Antonio Scala A; Via Seconda Civ. 3; Via Seconda Civ. 5;* Comune di Lentini: *Via Maria Giudice Snc (C.Da Carrubbazza); C.Da Carrubbazza Ed. 1 Pal. 4 Scale A-B-C; C.Da Carrubbazza Ed. 2 Pal. 5 Scale A-B-C; C.Da Carrubbazza Ed. 3 Pal. 3 Scala C; C.Da Carrubbazza Ed. 3 Pal. 3 Scala D; C.Da Carrubbazza Ed. 4 Pal. 1 Scala B; C.Da Carrubbazza Ed. 4 Pal. 1 Scala C; C.Da Carrubbazza Ed. 5 Pal. 2 Scale A-B-C;* Determina Direttore Generale n. 44 del 11/03/2026 Approvazione proposta di Partenariato Pubblico Privato e relativo PFTE, relativa alla Misura M7-I.17 – PNRR “Efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica”. Riconoscimento di pubblico interesse, ai sensi e per gli effetti dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023;

1. Determina Direttore Generale a contrarre n° 45 del 12/03/2026 Procedura di gara aperta Europea con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP, ai sensi degli artt. 70, 71 e 193 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., mediante ricorso all'inversione procedimentale di cui all'art. 107, comma 3, del Codice - CIG: BAD018C590;
2. **Determina Direttore Generale n° 76 del 06/05/2026 Approvazione Verbali di Gara e Aggiudicazione CIG: BAD018C590.**

Pratica GSE Soggetto aggiudicatario n. M7I17-00561- in attesa di riscontri

LOTTO 2

Totale alloggi 286 - Edifici siti edifici in: Comune di Buccheri: *Via Leonardo da Vinci n° 70;* Comune di Canicattini Bagni: *Via San Nicola s.n.c. Scale "A" "B" "A" 4U "B" 4U;* Comune di Cassaro: *Via San Sebastiano n° 42;* Comune di Floridia: *Via Padre Columba s.n.c., Palazzina A3 Palazzina A5, Via Colombo n° 34 Scala "F", Edificio "B" Via Fava n° 2/A, Edificio "C" Via De Amicis n° 5B, Via Ugo Foscolo 105, Via Ugo Foscolo 109;* Comune di Melilli: *Via Pablo Neruda 1, Scala "A" Via Pio La Torre, Scala "B" Via Pio La Torre, Scala "C" Via Pio La Torre, Via Trappeti 10;* Comune di Priolo Gargallo: *Via Pindemonte 80 Fabbricati "A" "B" "C" "D", Ronco a Via De Gasperi n° 4;* Comune di Solarino: *Via Baden Powell sn Fabbricati 1 e 2;* Comune di Sortino: *Via Aldo Moro n° 5, Via Mario Giardino 3, Via Mario Giardino 9;* Comune di Noto: *Via G. Sonnino, Scala "A" Scala "C" Via G. Sonnino, I° Biennio Scala "A" Scala "B", Via G. Sonnino, II° Biennio, Scala "A" Scala "B", Via Giantommaso n° 5 Scale "A" "B" e "C", Via Giantommaso n° 7 scala "A" e "E";*

1. Determina Direttore Generale n. 71 del 21/04/2026 Approvazione proposta di Partenariato Pubblico Privato e relativo PFTE, relativa alla Misura M7-I.17 – PNRR “Efficientamento energetico dell’edilizia residenziale pubblica”. Riconoscimento di pubblico interesse, ai sensi e per gli effetti dell’art. 193 del D.Lgs. 36/2023;
2. Determina Direttore Generale a contrarre n° 72 del 24/04/2026 Procedura di gara aperta Europea con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa per l’affidamento in concessione, mediante finanza di progetto di iniziativa privata, del PPP, ai sensi degli artt. 70, 71 e 193 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., mediante ricorso all’inversione procedimentale di cui all’art. 107, comma 3, del Codice - CIG: BB692C70D0;
3. **Determina Direttore Generale n° 94 del 16/06/2026 Approvazione Verbali di Gara e Aggiudicazione CIG: BB692C70D0.**

Pratica GSE Soggetto aggiudicatario n. M7I17- in attesa di riscontri

In sintesi allo stato la situazione è la seguente:

Lotto	N. Alloggi	Comuni interessati	Stato dell’iter
5/A	166	Siracusa	Pratica GSE Soggetto aggiudicatario n. M7I17-00382 – Accoglimento richiesta e riconoscimento Sovvenzione
5/B	133	Siracusa	Pratica GSE Soggetto aggiudicatario n. M7I17-00394 – Accoglimento richiesta e riconoscimento Sovvenzione
3	297	Avola, Pachino Rosolini, Siracusa	Pratica GSE Soggetto aggiudicatario n. M7I17-00430 – Accoglimento richiesta e riconoscimento Sovvenzione
1	192	Augusta, Carlentini, Francofonte, Lentini	Pratica GSE Soggetto aggiudicatario n. M7I17-00561- in attesa di riscontri
2	286	Buccheri, Canicattini B., Cassaro, Floridia, Melilli, Priolo G., Solarino, Sortino, Noto	Pratica GSE Soggetto aggiudicatario n. M7I17- 00000 in attesa di riscontri
Totale	1074		

PROGRAMMAZIONE ATTIVITA’

Nel breve – medio periodo l’attività dell’Istituto dovrà orientarsi in primo luogo al completamento delle opere in itinere e all’avvio delle opere di cui alla Misura M7 del PNRR - Investimento 17 – Repower-Ue “*Efficientamento Energetico Dell’edilizia Residenziale Pubblica*”. A seguire, nella prospettiva di utilizzare nuovi strumenti di finanziamento individuati sia dal Piano Casa approvato in sede centrale, che del bando in fase di predisposizione in ambito regionale a valere sui fondi europei, risulta necessario acquisire da parte dei Comuni della Provincia sia i fabbisogni abitativi delle categorie più fragili (bandi per le graduatorie) che la disponibilità di aree ed immobili che possono risultare utili per la realizzazione di investimenti mirati.

QUADRO DI SINTESI FABBISOGNI FINANZIARI PER PROGETTI IN ITINERE

Le Opere sopra indicate sono inserite nel Programma Triennale delle OO.PP. approvato con Determina del Commissario Straordinario n. 39 del 16/01/2026.

RICOGNIZIONE AREE NELL'ATTUALE DISPONIBILITÀ DELL'ENTE

OPERA	IMPORTO PRESUNTO	NOTE
PROGETTO ESECUTIVO - Lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico in Avola via Vittorini n.1 palazzine A-B-C gruppo 14 alloggi ex Gescal.	1.300.000	Lavori da realizzare con urgenza a seguito delle ripetute segnalazioni e verifiche in ordine alle condizioni strutturali degli immobili di proprietà dell'Istituto - Progetto adeguato approvato con Determina n.39 del 10/05/2024
PROGETTO ESECUTIVO - Residenza Sociale per n° 12 alloggi in via Immordini – Siracusa (fondi di cui all'art.2 primo comma lett.f) della L.457/78).	2.489.000	Progetto da adeguare - Terreno di proprietà (Opera parzialmente finanziata fondi di cui all'art.2 primo comma lett. f) della L.457/78)
PROGETTO DEFINITIVO - Costruzione di n° 18 alloggi in Priolo Gargallo C.da Porrizzano.	2.308.000	Accordo di Programma stipulato con il Comune di Priolo Gargallo in data 9 marzo 2020 Terreno di proprietà
PROGETTO DEFINITIVO - Ristrutturazione edilizia con demolizione esistente e realizzazione di n.12 alloggi di E.R.P. e attività sociali nel Comune di Solarino C.da Trigona via Aldo Moro.	3.300.000	Demolizione di uno scheletro in c.a. inserito nell'elenco delle opere incompiute e realizzazione nuovi alloggi su terreno di proprietà. Progetto approvato con Determina n. 44 del 9/04/2025 - da completare e adeguare
PROGETTO DEFINITIVO - Completamento fabbricato con la realizzazione n. 12 alloggi di edilizia sociale nel Comune di Canicattini Bagni, via San Nicola angolo 1 traversa	2.400.000	Fabbricato in corso di costruzione acquistato dall'Istituto, inserito in un programma complesso, previo Protocollo d'intesa con il Comune di Canicattini B. del 23/03/2023. Progetto da adeguare

Nell'ottica di valutare le diverse opzioni e possibilità di investimento legate alle nuove potenziali risorse disponibili, appare necessario effettuare una ricognizione delle aree che l'Istituto ha nel tempo acquisite mediante procedure di esproprio, sia in piena proprietà che in diritto di superficie.

AREE IN PIENA PROPRIETÀ DELL'ENTE

SOLARINO – Area ex Gescal

Trattasi di un'area posta alla periferia Sud dell'abitato di Solarino (SR), parallela alla Via Isonzo, sul futuro prolungamento dell'attuale Via Petrarca a ridosso di un preesistente intervento costruttivo realizzato ex lege 640/52 (6 alloggi di cui 4 già ceduti in proprietà).

La stessa, pervenuta allo Iacp in base al D.P.R. n. 1036/1972 è censita al catasto terreni al foglio di mappa 14, particella 379 ex 36 estesa mq 600.

Sotto l'aspetto urbanistico detto terreno è destinato all'espansione edilizia dell'abitato (Zona C). In base ai documenti in possesso dell'Ufficio e con riferimento al vigente PRG pubblicato sul sito Internet del Comune lo stesso rientra nell'ambito di un piano particolareggiato denominato Cp5/1 comprensivo anche di terreni appartenenti ad altre ditte.

In atto il mercato edilizio non è particolarmente attivo e la zona resta marginale e periferica rispetto all'abitato.

SIRACUSA – Area ex Gescal.

Trattasi di un'area posta ad angolo tra il viale dei Comuni e la via Sant'Orsola che nel recente passato è stata utilizzata per attività sportive (ex scuola calcio con campo in terra battuta) e che oggi è in totale stato d'abbandono. La stessa, pervenuta allo Iacp in base al D.P.R. n. 1036/1972 è in atto censita del catasto terreni al foglio di mappa 30, particella 1344 estesa mq 5008.

Nelle previsioni di P.R.G., detta area è individuata come S3, area a Servizi ed è in corso un progetto di riqualificazione con destinazione Area Mercatale.

SIRACUSA – Aree ex Gescal

Trattasi di un'area posta all'interno del complesso edilizio dei 168 Alloggi, compreso tra le vie Belpasso, Adrano e Acireale.

Detta area, adiacente alla scuola dell'Istituto Comprensivo di via Archia, risulta alberata e in totale stato di abbandono. stessa, pervenuta allo Iacp in base al D.P.R. n. 1036/1972 è in atto censita al catasto terreni al foglio di mappa 30, particella 1333 estesa nell'intero mq 26970, ma da frazionare in quanto comprensiva anche della strada. La superficie da utilizzare è di mq 2000 circa.

Nelle previsioni di P.R.G., detta area è individuata come S1, area per Istruzione.

SIRACUSA – Aree ex Gescal

Trattasi di un'area posta all'interno del complesso edilizio dei 168 Alloggi, compreso tra le vie Belpasso, Adrano e Acireale.

Detta area, adiacente alla scuola dell'Istituto Comprensivo di via Archia, risulta alberata e in totale stato di abbandono. La stessa, pervenuta allo Iacp in base al D.P.R. n. 1036/1972 è in atto censita al catasto terreni al foglio di mappa 30, particella 1333 estesa nell'intero mq 26970, ma da frazionare in quanto comprensiva anche della strada. La superficie da utilizzare è di mq 2000 circa.

Nelle previsioni di P.R.G., detta area è individuata come S1, area per Istruzione.

SIRACUSA – Aree ex Gescal

Trattasi di un'area compresa tra il viale Santa Panagia, via Adrano e via Calatabiano, con accesso dal Viale Santa Panagia che risulta alberata e non recintata. La stessa, pervenuta allo Iacp in base al D.P.R. n. 1036/1972 è in atto censita al catasto terreni al foglio di mappa 30, particella 618 estesa nell'intero mq 597.

Nelle previsioni di P.R.G., detta area è individuata come B2.1.

AREE ACQUISITE PER CONTO DEI COMUNI EX ART. 35 DELLA LEGGE n. 865/1971

(In diritto di Superficie).

SOLARINO - Costruzione 18 alloggi finanziato con le provvidenze di cui alla legge 22/10/1971, n. 865, art. 68/a;

Trattasi di un'area sita in via Aldo Moro 2 dove all'interno insiste una struttura in c.a. da demolire realizzato in esecuzione del progetto dei 18 alloggi, estesa mq 1075 acquisita in capo al Comune di Solarino con provvedimento sindacale d'espropriazione definitiva n. 405 del 11/06/1982.

E' censita al catasto al foglio di mappa 7 particelle 820, 1357, 1350, per complessivi mq 1075.

L'area si presenta recintata ed accessibile direttamente da Via Aldo Moro

Nelle previsioni di P.R.G., detti terreni sono destinati all'espansione edilizia dell'abitato e ricadono in zona B2/1.

PRIOLO GARGALLO (SR) – L.R. n. 15 del 25/03/1986

Trattasi di un'area posta lungo la Via Vitaliano Brancati e a suo tempo acquisita dall'Iacp in nome e per conto del Comune di Priolo Gargallo per la realizzazione dell'intervento costruttivo di 15 alloggi (originariamente previsti 35).

La stessa avente un'estensione complessiva di mq 3906 è in atto censita nel catasto terreni al foglio di mappa 6, particelle: 2496 di mq 1135; p.lla 2488 di mq 84; p.lla 2486 di mq 16; p.lla 2489 di mq 1150; p.lla 2484 di mq 84; p.lla 2478 di mq 776; p.lla 2479 di mq 585 e p.lla 3305 di mq 76.

Nelle previsioni di P.R.G., detti terreni sono inclusi in un Piano Particolareggiato destinato all'espansione edilizia dell'abitato (Zona C).

Un eventuale intervento diverso dall'E.R.P. non può prescindere dalla preventiva concessione in diritto di proprietà delle aree in parola.

MELILLI (SR) – L.R. n. 15 del 25/03/1986

Trattasi di un'area sita in contrada "Cavittula", attigua all'intervento edilizio sito in Via Sandro Pertini 1 (n. 20 alloggi ex lege 457/78 V° B.) e a suo tempo acquisita dall'Iacp in nome e per conto del Comune di Melilli per la realizzazione dell'intervento costruttivo ivi previsto (20 alloggi) e non realizzato.

L'area avente un'estensione complessiva di mq 1842 è in atto censita nel catasto terreni al foglio di mappa 59, particella 779.

Nelle previsioni di P.R.G., detto terreno incluso in Piano di Lottizzazione debitamente approvato è destinato all'espansione edilizia dell'abitato.

Un eventuale intervento diverso dall'E.R.P. non può prescindere dalla preventiva concessione in diritto di proprietà delle aree in parola.

SIRACUSA – Aree via Santi Amato

Trattasi di una più ampia area estesa nell'intero mq 6408 sita in contrada "Palazzo – Santa Panagia", sul confine degli omologhi Comprensori ex lege 167/62 (2 e 4) ed attigua all'intervento edilizio dei 30 alloggi di Via Santi Amato 45 (ex terremotati).

Detta area, in atto censita in Catasto al foglio di mappa 32, Particelle: 2682 di mq 2462; 1349 di mq 30; 3007 di mq 2285 e 3008 di mq 1361, è stata in parte acquisita dall'Iacp in nome e per conto del Comune di Siracusa per la realizzazione del predetto intervento (Part. 2682); in parte acquisita negli anni passati dall'Iacp ai fini della realizzazione di altri interventi eseguiti (Part. 1349 e 3007) e in parte acquisita dal Comune di Siracusa ai fini della realizzazione delle Case Cipe.

Le predette aree sono state attribuite in diritto di superficie con deliberazione n. 35 del 26/11/2002.

CRITICITA' SULLA POSSIBILITA' DI PARTECIPAZIONE AI PROSPETTATI BANDI REGIONALI A VALERE SUI FONDI EUROPEI

Le criticità si sono manifestate in modo chiaro ed evidente in occasione della pubblicazione dell'*Invito per la manifestazione di interesse di cui al d.d.g. n. 4670 del 31/12/2024*.

In primo luogo, l'avviso in questione elencava la *“Normativa e altri provvedimenti alla base dell'Invito”*.

Tra i provvedimenti richiamati alla base dell'Invito vi erano, tra l'altro, i richiami alla normativa europea, il D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), le normative regionali, ma soprattutto il *“DDG n. 7 del 13/01/2020 (pubblicato in GURS n. 7 del 07/02/2020), Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale.”*

Di contro, nel predetto bando nessun richiamo veniva operato rispetto al **vigente prezzario regionale di cui al D.A. n. 02 Gab del 17/01/2024**, nonostante tale Decreto espressamente prevedesse che: il “Prezzario unico regionale per i lavori pubblici aggiornato per l'anno 2024 adottato con il presente decreto, al quale si attengono per la realizzazione dei lavori di loro competenza gli enti di cui all'articolo 2 della legge regionale 12 luglio 2011, n. 12, così come modificata dalla legge regionale n. 12 del 12 ottobre 2023 - Recepimento del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, ha validità dal giorno successivo alla pubblicazione sul sito istituzionale dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità - Dipartimento Regionale Tecnico, resterà in vigore fino al 31 dicembre 2024.”

Alla luce di tali notazioni risulta necessario precisare che i progetti da presentare, alla luce delle norme presenti nell'Avviso, dovevano essere conformi ai massimali di costo del 2020 e, conseguentemente, giammai si sarebbero potuti redigere rispettando il vigente prezzario regionale OO.PP. del 2024.

Ma vi è di più! L'Avviso di cui trattasi obbligava a presentare progetti che dovevano:

- **garantire il rispetto del principio del DNSH ex art. 17 del Regolamento (UE) 2020/852;**
- **essere eseguiti nel rispetto, anche, dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) pertinenti.**

Tradotto in soldoni - è proprio il caso di usare questo termine - si trattava di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di nuova costruzione, il cui costo doveva per necessità ulteriormente lievitare, dovendo prevedere almeno la realizzazione, a titolo meramente esemplificativo, di sistemi di efficientamento energetico dell'involucro dei fabbricati (tetti, facciate e infissi) conformi agli standard che garantiscono il corretto isolamento termico.

LA NECESSITA' DI AGGIORNARE I MASSIMALI DI COSTO

Al fine di fare chiarezza sulla materia di che trattasi ed allo scopo di avviare ogni utile interlocuzione con i competenti organi del Dipartimento finalizzata a consentire, nel prosieguo, una migliore definizione delle procedure per il corretto impiego dei fondi europei, si rassegnano le seguenti considerazioni di merito.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La materia risulta disciplinata dalle seguenti norme:

⇒ **Legge 5 agosto 1978, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale**

Art. 4. Attribuzioni delle regioni

g) definire i costi massimi ammissibili, nell'ambito dei limiti di cui alla lettera n) del precedente articolo 3, dandone contestuale comunicazione al Comitato per l'edilizia residenziale;

⇒ **Decreto 5 agosto 1994 (Circolare n. 28 del 16/01/1995)**

Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata.

Art. 9. Il limite di costo di realizzazione tecnica, definito dalle regioni e dalle provincie autonome di Trento e Bolzano ai sensi del presente decreto, può essere aggiornato, annualmente, sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fra il mese di giugno 1994 e il mese di giugno di ciascun anno successivo. Il limite di costo totale dell'intervento è parimenti incrementato dello stesso importo, stabilito in valore assoluto, per l'aggiornamento dei costi di realizzazione tecnica. Tale aggiornamento decorre dal mese successivo alla data di comunicazione della variazione dell'indice ISTAT suddetto da parte del Segretariato generale del C.E.R.

ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ

⇒ **Decreto 13 gennaio 2020.**

Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale.

Nel Decreto vengono espressamente richiamati, tra l'altro:

“Visto il decreto 16 gennaio 2019 di questo Assessorato, pubblicato nel supplemento ordinario n. 8 alla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 5 del 1° febbraio 2019, con il quale è stato approvato il nuovo prezzario unico per i lavori pubblici

Ravvisata la necessità di procedere all'incremento del limite massimo di costo per gli interventi di “edilizia residenziale sociale”, anche a seguito della variazione percentuale dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato verificatasi nel periodo giugno 2015-giugno 2019, giuste note del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti:

- *n. 10429 del 14 ottobre 2016 periodo giugno 2015-giugno 2016 +0,7%,*
- *n. 10235 del 9 ottobre 2017 periodo giugno 2016-giugno 2017 +0,5%,*
- *n. 08985 del 20 settembre 2018 periodo giugno 2017- giugno 2018 +0,9%,*
- *n. 09083 del 22 ottobre 2019 periodo giugno 2018-giugno 2019 +0,9%.”*

La percentuale complessiva di incremento del costo di costruzione di un fabbricato verificatasi che ha giustificato l'incremento dei massimali di costo ammontava complessivamente, nel periodo giugno 2015-giugno 2019, al 3%.

Successivamente, l'Assessorato ha approvato i seguenti aggiornamenti del prezzario regionale delle Opere Pubbliche:

D.A. n. 01-Gab del 14/01/2021	Prezziario 2021
D.A. n. 49-Gab del 24/12/2021	Prezziario 2022
D.A. n. 04-Gab del 20/01/2023	Prezziario 2023
D.A. n. 02-Gab. del 17/01/2024	Prezziario 2024
D.A. n. 01-Gab. del 14/01/2025	Conferma validità prezziario 2024
D.A. n. 03/Gab del 6/03/2026	Conferma validità prezziario 2024

Nel medesimo periodo (dal 2021 al 2025) il **Ministero Infrastrutture e Trasporti** ha inviato alle competenti uffici delle Regioni le seguenti Comunicazioni annuali della variazione dell'**indice ISTAT generale nazionale** relativo al **costo di costruzione dei fabbricati** con i relativi incrementi:

- ⇒ **Circolare protocollo 10150 del 18/09/2020** periodo giugno 2019-giugno 2020 (+ **0,3 %**)
- ⇒ **Circolare protocollo 8880 del 16/09/2021** periodo giugno 2020-giugno 2021 (+ **4,4 %**)
- ⇒ **Circolare protocollo 17246 del 26.09.2022** periodo giugno 2021-giugno 2022 (+ **12,9 %**)
- ⇒ **Circolare protocollo 27867 del 27.09.2023** periodo giugno 2022-giugno 2023 (+ **0,6 %**)
- ⇒ **Circolare protocollo 37265 del 11.09.2024** periodo giugno 2023-giugno 2024 (+ **0,6 %**)
- ⇒ **Circolare protocollo 12014 del 10/09/2025** periodo giugno 2024 – giugno 2025 (+ **1,8%**)

Nelle sei annualità si è, pertanto, verificato un **incremento complessivo del costo di costruzione di un fabbricato del 20,4 %**.

Vi è di più! Nel periodo in questione, per gli appalti in esecuzione, in conseguenza dell'eccezionale aumento dei prezzi dei materiali, rispetto a quelli considerati in sede di offerta, è entrata in vigore una normativa (art. 26 del D.L. n. 50/2022, convertito con legge n. 91/2022 e modificato con legge n. 197/2022) che ha obbligato le Stazioni Appaltanti ad emettere certificati di pagamento straordinari in conformità ai prezziari aggiornati e a liquidare i maggiori importi dovuti presentando istanza di accesso al Fondo per l'adeguamento dei prezzi, all'uopo istituito. Tale Fondo è stato, da ultimo, finanziato anche per l'anno 2025 (Decreto attuativo del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) dell'8 maggio 2025, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 31 maggio 2025).

In conclusione, nonostante tale consistente acclarato aumento dell'indice del costo di costruzione si è ritenuto, da parte dei competenti organi regionali, di non provvedere all'aggiornamento dei massimali di costo, determinando un disallineamento sostanziale con i prezziari regionali che nel frattempo sono stati costantemente e correttamente aggiornati.

Permanendo questa situazione, anche per i futuri bandi sono da prefigurare due possibili scenari: o il singolo progetto non potrà essere assoggettato positivamente alla procedura di validazione oppure, nel caso fosse portato a gara, potrebbe essere oggetto di immediata contestazione da parte degli operatori economici e loro associazioni rappresentative.

Le soluzioni percorribili, anche alla luce di quanto fatto da altre Regioni, sono due:

- ⇒ **Procedere tempestivamente ad aggiornare i massimali di costo, emanando un nuovo Decreto;**
- ⇒ **oppure, in alternativa, utilizzare, ai fini dei massimali di costo, il riferimento diretto**
- ⇒ **al prezziario regionale aggiornato e vigente, come peraltro attuato dalle Regioni Emilia-Romagna e Toscana.**

PROBLEMATICHE DI PARTICOLARE RILEVANZA AMMINISTRATIVA

A) IL CONTENZIOSO TRIBUTARIO

Con riferimento al contenzioso tributario dell'Istituto, relativo esclusivamente a imposte locali (IMU e TASI) si pone in evidenza che in atto risultano pendenti i seguenti giudizi:

- **n.18 contenziosi in primo grado** in itinere presso la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Siracusa;
- **n.12 sentenze di rigetto** di primo grado emesse dalla Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Siracusa;
- **n.12 contenziosi in secondo grado** in itinere presso la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado sez. Siracusa;
- **n.4 sentenze di accoglimento in primo grado** emesse dalla Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Siracusa;
- **n.3 sentenze di accoglimento in secondo grado** emesse dalla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado sez. Siracusa.

Al momento non risultano sentenze di rigetto in secondo grado emesse dalla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado.

Allo stato non risultano contenziosi pendenti presso la Suprema Corte di Cassazione.

I comuni interessati che hanno notificato cartelle di IMU e TASI sono n.7 e precisamente:

- **AVOLA**
- **AUGUSTA**
- **BUCCHERI**
- **CARLENTINI**
- **FRANCOFONTE**
- **SOLARINO**
- **SIRACUSA**

Il contenzioso complessivo dello IACP, relativo ai comuni della provincia di Siracusa (Avola, Augusta, Buccheri, Carlentini, Francofonte, Solarino, Siracusa), ammonta a un valore complessivo di **€ 3.899.263,00.**

Il fulcro del suddetto contenzioso riguarda l'assimilazione degli alloggi I.A.C.P. all'abitazione principale ai fini dell'esenzione o delle agevolazioni IMU/TASI.

La legge n. 160/2019 (Nuova IMU): All'art. 1, comma 741, lett. c) n. 3, definisce come assimilate all'abitazione principale i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (come definiti dal D.M. 22 aprile 2008), regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica.

La TASI sebbene abolita dal 2020, basa il contenzioso pregresso sull'applicabilità delle medesime agevolazioni previste per l'IMU.

Si fa presente che nonostante le 12 sentenze di rigetto in primo grado, le 3 sentenze di accoglimento in secondo grado e l'assenza di rigetti in appello indicano una tendenza giurisprudenziale positiva che giustifica la prosecuzione dei giudizi in itinere.

Secondo un'analisi della Giurisprudenza recente consolidatosi tra il 2024 e il 2025 è confermata la spettanza dei benefici fiscali per gli enti di edilizia popolare. In particolare, si segnalano:

La recente giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione (sentenza n. 27020 dell'08/10/2025; Ordinanza n. 28013 del 30/10/2024) costituisce elemento determinante per il superamento dei rigetti in primo grado, stabilendo criteri chiari ed inequivocabili sulla natura e la definizione di "*alloggio sociale*" degli immobili di E.R.P.

Ci sono anche orientamenti di Merito: **sentenza n. 5860 del 28.08.2025** della CGT di II Grado della Sicilia (sez. 12), particolarmente rilevante per i comuni dell'area siracusana, e **sentenza n. 6312 del 09.10.2025** della CGT di II Grado del Lazio, che rafforzano il principio della totale esenzione da IMU.

Ad oggi soltanto i comuni di Avola e Carlentini hanno avviato azioni esecutive, puntualmente opposte dall'Istituto, gravemente lesive degli interessi pubblici rappresentati dall'Ente, che però costituiscono fonte di notevole preoccupazione per il prosieguo dell'attività amministrativa. Si precisa che l'opposizione per comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria notificata dalla SOGERT SpA per conto del Comune di Avola è stata rigettata con sentenza n.511/2026 emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Siracusa. Invece la comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria notificata sempre dalla società SOGERT per conto del Comune di Carlentini ed opposta dallo IACP di Siracusa risulta ancora pendente presso la Corte di Giustizia Tributaria di Siracusa.

Inoltre, si segnala che sono attualmente in corso trattative per un bonario componimento con il Comune di Siracusa volte a definire formalmente gli alloggi di proprietà dell'IACP come "*alloggi sociali*" ai sensi del D.M. 22 aprile 2008 e quindi esentati dal pagamento dell'imposta locale.

In virtù di tali interlocuzioni, le parti hanno richiesto, formalmente e congiuntamente, un rinvio delle udienze presso la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Siracusa per i contenziosi IMU pendenti, con l'obiettivo di procedere all'estinzione dei giudizi per cessata materia del contendere.

B) CREDITI DA LOCAZIONE – RESIDUI ATTIVI – RISCOSSIONE DEI CANONI

La problematica è stata più volte motivo di approfondimento sia in ambito aziendale che a livello generale in ambito FEDERCASA.

Prima problematica: come sono trattati i crediti da locazione dall'Istituto.

L'ente provvede periodicamente ad effettuare la verifica delle posizioni individuali, verifica che viene ulteriormente approfondita in presenza di richieste formulate dagli assegnatari per il riconoscimento di diritti legati alla manutenzione, cambio alloggio, subentro, richiesta di convivenza, etc.

La verifica da cui scaturisce una posizione debitoria comporta una disamina della situazione soggettiva del titolare del contratto e di tutti i conviventi dichiarati mediante il controllo delle condizioni reddituali e patrimoniali degli interessati nelle banche dati (SIATEL, SISTER e PRA).

Dopo le ordinarie lettere di sollecito, vengono di default avviate le procedure di recupero che variano in ragione della verifica soggettiva effettuata (sfratto per morosità, decreto ingiuntivo, pignoramento presso terzi o altro strumento previsto dalla normativa).

L'impossibilità di addivenire al recupero non ha, ad oggi, consentito la eliminazione dei crediti palesemente inesigibili, posto che esiste un orientamento di giustizia contabile che non permette, in costanza di rapporto locativo, di cancellare il credito.

Senza un intervento normativo dello Stato o della Regione il mantenimento dei crediti inesigibili determina giocoforza una crescita continua dei residui attivi.

Del resto, sull'altro fronte, la dimensione del fenomeno della cosiddetta "morosità incolpevole" è così ampia che immaginare di eseguire centinaia di sfratti per morosità è pura fantasia e costituirebbe un'operazione di macelleria sociale inattuabile.

Seconda problematica: le modalità di riscossione dei canoni

I canoni di locazione correnti degli alloggi allo stato vengono incassati dall'IA.C.P. di Siracusa ordinariamente mediante il sistema PagoPA, gestito da Poste Italiane con l'invio dei bollettini con cadenza bimestrale e l'incasso dal conto postale libero e non vincolato da scadenze strutturate.

Sono stati fatti, in passato, tentativi di affidare a società di recupero crediti la riscossione dei canoni pregressi, ma i risultati sono stati del tutto insoddisfacenti. Di recente, un ulteriore tentativo di affidamento a soggetto privato è abortito ancor prima di essere avviato in ragione di situazioni di palese ed incontrovertibile incompatibilità tra il ruolo di agente della riscossione tributaria dei comuni della provincia e quello di società addetta alla riscossione dei canoni di locazione dell'Istituto che si oppone, come detto, all'assoggettamento a tassazione locale degli alloggi gestiti.

Situazione di incompatibilità, ovviamente, analoga a quella suindicata si potrebbe dispiegare nel caso di affidamento del servizio di riscossione alla società di riscossione pubblica Agenzia delle Entrate Riscossione SpA.

C) OCCUPAZIONI SENZA TITOLO

L'altro fenomeno endemico che caratterizza in modo uniforme la gestione degli alloggi di E.R.P. in Sicilia è quello delle occupazioni senza titolo (abusivo). I tentativi fatti in passato di voltare pagina con norme di sanatoria hanno di fatto incrementato il fenomeno. La regolarizzazione degli abusivi non accompagnata da un quadro normativo in grado di definire un chiaro sistema di responsabilità non solo non risolve il problema ma lo aggrava.

La gestione del sistema dell'Edilizia Residenziale Pubblica non può semplicisticamente e pilatescamente essere affidata soltanto agli enti gestori (in Sicilia gli II.AA.CC.PP.).

Tale sistema per sua natura è uno spezzone del Welfare che per le sue caratteristiche intrinseche presenta risvolti di diversa natura: assistenza sociale, gestione amministrativa, ordine pubblico.

Le esperienze degli ultimi anni ci dicono che l'abbandono delle periferie urbane, costellate della presenza di alloggi popolari, genera effetti devastanti sia in termini di degrado sociale che in termini di gestione dell'ordine pubblico.

Il contrasto di questi fenomeni richiede un impegno corale di tutti gli attori presenti nel territorio: In primis dell'ente gestore e dei comuni, quindi dell'associazionismo sociale, della Prefettura e delle forze dell'ordine. Continuare a disinteressarsi del fenomeno alloggi sociali, come succede per molti comuni che in provincia non provvedono neanche ad aggiornare le graduatorie di assegnazione, significa abbandonare le periferie urbane ad un destino segnato dove l'illegalità, in tutte le sue declinazioni, diventa la regola di vita ordinaria. Invocare il rispetto delle regole chiedendo lo sgombero degli alloggi occupati, senza che sia possibile individuare i nuovi assegnatari per mancanza di graduatorie valide, crea un grave vulnus che rappresenta un fattore che incoraggia i fenomeni di illegalità e nel contempo ne costituisce concausa ed effetto.

Per questo necessita un ripensamento in ambito regionale, partendo dalle regole di funzionamento del sistema che giocoforza devono coinvolgere, come detto, tutti gli attori che ne fanno parte.

Altrimenti si rischia, come al solito, di partire da proposte anacronistiche ed irrealizzabili come quella di una riforma che centralizzi a livello regionale la gestione dell'Edilizia Residenziale Pubblica, sottraendola ai territori: scelta scellerata che ha già dato risultati nefasti in tutti i comparti in cui è stata applicata.

D) QUADRO FINANZIARIO “EX ALBERGO SCUOLA”

Oggetto: PO FESR 2014-2020 – Azione 9.4.1 - I.A.C.P. Siracusa - Progetto di rifunionalizzazione, riuso, adeguamento sismico, riqualificazione energetica dell'immobile sito in C.so Umberto nn° 200-206 - denominato “ex albergo scuola”

Premessa

L'intervento in oggetto è stato finanziato in esito alla approvazione, con il D.D.G. n. 668 del 6/04/2017, della Circolare sulle procedure di attuazione dell'Azione 9.4.1 “*Interventi di potenziamento del patrimonio pubblico esistente e di recupero di alloggi di proprietà pubblica dei Comuni ed ex IACP per incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi per categorie fragili per ragioni economiche e sociali. Interventi infrastrutturali finalizzati alla sperimentazione di modelli innovativi sociali e abitativi*”

Tale Circolare prevedeva espressamente quanto segue:

4.3 Forma ed entità del Finanziamento

1. Il finanziamento in conto capitale viene concesso fino al 100% dei costi totali ammissibili dell'intervento, determinati in applicazione delle pertinenti disposizioni comunitarie, anche in materia di progetti generatori di entrata

2. La percentuale del contributo finanziario concedibile è comunque determinata, qualora applicabile, in misura non superiore a quella ammissibile a termini della disciplina in materia di aiuti di Stato.

- Con il successivo **D.D.G. del 19.12.2017** è stato approvato l'elenco dei progetti ammessi a finanziamento ritenendo meritevole di approvazione l'intero progetto presentato dall' I.A.C.P. di Siracusa, ammettendone tuttavia a finanziamento solo un primo stralcio per €. 6.078.938,37, con riserva di finanziare con successivo decreto il secondo stralcio per €. 3.983.943,43;
- Con la redazione della progettazione definitiva ed esecutiva si è verificata una consistente lievitazione del Quadro di spesa provvisorio, in ragione della quale è stato necessario, al solo fine di avviare in maniera celere e corretta le procedure di gara, prevedere l'integrazione delle risorse finanziarie con un cofinanziamento di €. 712.000,00;
- Con il **D.R.S. n. 4132 del 4/12/2020** è stato, quindi, ammesso a finanziamento in via definitiva il progetto in questione per un **importo complessivo di €. 11.431.732,26** finanziato come segue:

- ⇒ Quanto ad **€. 6.078.938,37** somme già impegnate con il D.D.G. n. 3321 del 19/12/2017;
- ⇒ Quanto ad **€. 4.640.793,89** somma impegnata con il citato D.R.S. n. 4132 del 4/12/2020;
- ⇒ Quanto ad **€. 712.000,00** con cofinanziamento a carico dell'Ente.

- In esito alla conclusione della procedura di gara il Quadro di spesa definitivo, pari ad **€.9.737.546,55**, risultava essere di importo complessivo inferiore alle disponibilità finanziarie assentite dal competente Dipartimento con il citato **D.R.S. n. 4132 del 4/12/2020**:

PROVVEDIMENTO DI FINANZIAMENTO	IMPORTO FINANZIATO	QUADRO DI SPESA DEFINITIVO	DIFFERENZA
D.D.G. n. 3321 del 19/12/2017	€. 6.078.938,37		
D.R.S. n. 4132 del 4/12/2020	€. 4.640.793,89		
	€. 10.719.732,26	€. 9.737.546,55	-€. 982.185,71

- Conseguentemente, l'Istituto ha, da subito, segnalato che l'ipotesi della partecipazione finanziaria dell'Ente con il cofinanziamento era del tutto non corretta e non aderente al bando a cui l'ente aveva partecipato, posto che dalla lettura della Circolare (D.D.G. n. 668 del 6/04/2017) si evince in modo chiaro ed inequivocabile che, essendo il finanziamento concesso fino al 100 % dei costi ammissibili, non è previsto alcun finanziamento integrativo da parte del beneficiario, né come requisito di partecipazione, né come elemento di valutazione finalizzato al conseguimento di una qualunque forma di premialità.
- Successivamente l'Istituto ha più volte reiterato la richiesta di rimodulare il quadro finanziario eliminando la previsione del cofinanziamento che era stato inserito nella prima fase, quando il quadro finanziario non era definito al solo fine di far progredire l'iter procedurale. Con il completamento di tale iter e il finanziamento dell'intera opera con il finanziamento integrativo (D.R.S. 4132 del 04/12/2020 di €. 4.640.793,89) il cofinanziamento dell'Istituto non aveva più ragione di esistere.
- Le richieste sono state formulate e reiterate con le seguenti note:
 - **Nota prot. 1141 del 04/02/2021**
 - **Nota prot. 3756 del 19/04/2021**
 - **Nota prot. 3843 del 21/04/2021**

Da ultimo con **Nota prot. n. 9300 del 09/08/2024**, e successivamente ribadita con **Nota prot. 12161 del 17/10/2024**, recante l'oggetto *"Relazione sullo stato attuativo dell'intervento di "Rifunzionalizzazione adeguamento sismico, riqualificazione energetica dell'immobile sito in Siracusa nn° 200-206, denominato Ex albergo scuola "– Richiesta modifica del quadro di finanziamento delle opere"*, l'Istituto ha richiesto espressamente al Dipartimento di finanziare l'aliquota di pertinenza dell'Ente, stante le precarie condizioni economiche, per l'importo esposto nel D.R.S. 2718/2023, includendola a valere sull' OS 4.3 - Azione 4.3.3 del PR FESR Sicilia 2021-2027 in virtù della piena disponibilità dei fondi europei necessari al processo di fasizzazione dal PO FESR 2014/2020 valido per i cosiddetti *"Interventi ad esecuzione scaglionata"* che ha consentito di traslare parte della realizzazione dell'opera a valere sul settennio successivo di finanziamenti (PR FESR Sicilia 2021-2027).

CONCLUSIONI

Risulta, quindi, necessario avviare una interlocuzione di natura politica con l'Assessorato finalizzata ad ottenere la rimodulazione del quadro finanziario dell'opera, e la integrazione del finanziamento e la eliminazione del cofinanziamento all'unico scopo di destinare le risorse finanziarie dell'Istituto

che saranno liberate esclusivamente alla realizzazione di opere improcrastinabili di manutenzione straordinaria degli alloggi gestiti dall'Ente.

Siracusa, 30/07/2026

***Il Direttore Generale
Dott. Marco Cannarella***

Allegati:

⇒ proposta di Dotazione Organica;

⇒ Proposta di Piano Triennale del Fabbisogno del Personale;

⇒ Proposta di Piano Triennale Prevenzione della Corruzione e Trasparenza