

DETERMINAZIONE N. 045 DEL 29 GIUGNO 2023

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI AI FINI DELLA LEGGE 22 GIUGNO 2016, N. 112 “DISPOSIZIONI IN MATERIA DI ASSISTENZA IN FAVORE DELLE PERSONE CON DISABILITÀ GRAVE PRIVE DEL SOSTEGNO FAMILIARE”

Il Direttore Generale

VISTI, per quanto concerne i poteri:

- la Legge Regionale del Lazio 22 febbraio 2019, n. 2, che ha disciplinato il riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB), con sede legale nel territorio del Lazio, prevedendone la trasformazione in aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP), ovvero in persone giuridiche di diritto privato senza scopo di lucro, svolgenti attività di prevalente interesse pubblico;
- il Regolamento Regionale del Lazio 9 agosto 2019, n. 17, che ha disciplinato i procedimenti di trasformazione delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) in Aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP) ovvero in persone giuridiche di diritto privato senza scopo di lucro, nonché dei procedimenti di fusione e di estinzione delle IPAB;
- il Regolamento Regionale del Lazio 15 gennaio 2020, n. 5 di disciplina del sistema di contabilità economico-patrimoniale e dei criteri per la gestione, l'utilizzo, l'acquisto, l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (ASP);
- la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 29 settembre 2020, n. 650;
- la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 29 dicembre 2022, n. 1262;
- lo Statuto dell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata “ASP Frosinone”;

PREMESSO che l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona denominata “ASP Frosinone” è un ente pubblico non economico senza finalità di lucro, dotato di autonomia statutaria, regolamentare, patrimoniale, finanziaria, contabile, gestionale e tecnica, che informa la propria organizzazione ai principi di efficacia, economicità, efficienza e trasparenza, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, è sottoposta alla vigilanza della Regione e opera con criteri imprenditoriali;

PREMESSO che con note del 18 e del 22 maggio 2023 l'Ente ha già trasmesso alla Regione Lazio una prima ricognizione degli immobili da destinare all'assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare;

PREMESSO che con nota prot. U.0618454 del 07/06/2023 la Regione Lazio ha chiesto di presentare la manifestazione d'interesse con riferimento a: “Avviso pubblico di manifestazione di interesse per l'individuazione di un patrimonio immobiliare solidale da destinare alle finalità della legge n. 112 del 22 giugno 2016 e del Decreto Interministeriale di attuazione del 23/11/2016”;

PREMESSO che alla luce delle caratteristiche specificate nella richiesta, ossia soluzioni abitative che offrano ospitalità a non più di 5 persone, siano accessibili (ovvero possano essere resi accessibili) ed organizzati come spazi domestici nel rispetto delle norme vigenti, possano essere adeguate alle nuove tecnologie, siano ubicate preferibilmente in zone residenziali e comunque in un contesto non isolato e che abbiano bisogno per la operatività di:

- a) opere di ristrutturazione (interventi relativi a bagni e cucine, miglioramento della funzionalità degli spazi alloggiativi per il benessere e la piena autonomia delle persone con disabilità),
- b) messa in opera degli impianti e delle attrezzature necessarie per il funzionamento degli alloggi (adeguamento alle norme di sicurezza per civile abitazione, domotica),

l'Ente ha deciso di limitare le soluzioni alle seguenti soluzioni abitative:

1. la palazzina residenziale di Boville Ernica;
2. l'immobile di Via Firenze a Sora;

3. la palazzina Rodilossi ad Alatri;
4. una porzione di Palazzo Stampa ad Alatri;

CONSIDERATO che l'Ente non è dotato di un ufficio tecnico interno, per cui all'occorrenza deve necessariamente rivolgersi a professionisti esterni;

CONSIDERATO che è stato necessario acquisire una relazione tecnico-descrittiva con l'indicazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche e tecnologiche degli immobili scelti, con attestazione di rispondenza ai requisiti strutturali previsti dalle disposizioni regionali e dalla Legge 112/2016, nonché l'espresso riferimento circa la conformità alle norme ambientali, urbanistiche ed igienico-sanitarie con attestazione dell'idoneità statica e dell'agibilità tecnica dell'immobile;

CONSIDERATO che l'immobile di Sora è coinvolto in un progetto di ristrutturazione edilizia, efficientamento energetico e messa in sicurezza finanziato nell'ambito della Det. G08106 del 22/06/2022 e che pertanto alcune valutazioni tecniche non possono essere eseguite in questa fase; per i motivi esposti in narrativa

DETERMINA

1. di prendere atto delle premesse;
2. che l'Ente ha titolo di proprietà degli immobili rimessi nell'elenco allegato che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. che i suelencati immobili sono liberi da gravami e vincoli di qualsiasi natura e specie;
4. che l'Ente si impegna a trasmettere agli uffici competenti della Regione Lazio ogni documentazione e/o informazione richiesta,
5. di prendere atto della relazione tecnica redatta dal geom. Emanuele Santoro con le indicazioni tecniche relative ai tre immobili (due siti in Alatri ed uno sito in Boville Ernica) che, allegata alla presente provvedimento, ne forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
6. di riservarsi di inviare eventuale dichiarazione di avvalersi degli strumenti giuridici di cui all'art. 6 legge 112/2016;
7. di riservarsi di integrare le informazioni tecniche della quarta struttura sita in Sora appena completati i lavori di ristrutturazione edilizia, efficientamento energetico e messa in sicurezza dell'immobile di Via Firenze;
8. il presente provvedimento è pubblicato sul sito istituzionale dell'ASP Frosinone, nella sezione Amministrazione trasparente in conformità al decreto legislativo 33 del 2013.

La Determinazione assume il n. 045 delle determinazioni dell'anno 2023.

Il Direttore Generale
F.to dott.ssa Manuela Mizioni

ID	Disponibile/ Indisponibile	Comune di ubicazione	Indirizzo	Scala, piano, interno	Foglio ella	Partic ella	sub	Categ oria catasta le	mq	Descrizione - destinazione d'uso	Vinco lo ex DLgs 42/04	Note
210	Indisponibile	Alatri	Via F. Priorini, 2	PT, P1, P2, P3	105	23	20	3	1509	laboratori scientifici e scuole	Si	In corso progetto di ristrutturazione con i fondi del PSC (€ 500.000,00).
193	Disponibile	Alatri	Largo. G. Graziosi	P1	105	560	4	6	6,5 vani	appartamento		Libero. In cattivo stato di manutenzione, stima dei lavori da eseguire per riqualificarlo € 40.118,75.
204	Disponibile	Boville Ernica	Via Nuova, 10-12-14	PT, P1	319	319		5	915	case di cura ed ospedali		L'immobile è libero. Il computo metrico per la ristrutturazione redatto dal Comune di Boville Ernica nel 2020: € 366.852,00, tale importo oggi è sottostimato.
219	Indisponibile	Sora	Via Firenze	PT, P1	38	250		3	225	laboratori scientifici e scuole		In corso un progetto finanziato dalla Regione Lazio (300.000,00) per la ristrutturazione dell'immobile con rimozione della copertura in eternit.



Geom. SANTORO EMANUELE
Via Mole Franchi, 69/1 ALATRI (FR)
Mobile 331 2124313
E-mail: geom.santoroemanuele@gmail.com
PEC: emanuele.santoro@geopec.it



COMUNE DI ALATRI COMUNE DI BOVILLE ERNICA (Provincia di Frosinone)

Rev.	DATA	DESCRIZIONE	NOTE
------	------	-------------	------

OGGETTO

Relazione tecnica su immobili siti nei Comuni di Alatri e Boville Ernica finalizzata alla verifica delle condizioni di cui alla legge n. 112 del 22 giugno 2016 e del Decreto Interministeriale di attuazione del 23/11/2016.

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE TECNICA

FIRME

COMMITTENTE:

- A.S.P. Frosinone
SEDE AMMINISTRATIVA
Viale Mazzini, 133 03100 Frosinone
- SEDE LEGALE
Via Regina Margherita, snc 03024 Ceprano (FR)

IL TECNICO:

Geom. Santoro Emanuele



PRIMA EMISSIONE	DATA	ELABORATO
	Giugno 2023	RELTEC

Conformemente alle leggi vigenti questo documento non può essere copiato, riprodotto e divulgato in Italia ed all'Estero senza l'approvazione del progettista, cui resta conservato il diritto di perseguire legalmente i trasgressori.



RELAZIONE TECNICA
COMUNE DI ALATRI
COMUNE DI BOVILLE ERNICA



OGGETTO: Relazione tecnica su immobili siti nei Comuni di Alatri e Boville Ernica finalizzata alla verifica delle condizioni di cui alla legge n. 112 del 22 giugno 2016 e del Decreto Interministeriale di attuazione del 23/11/2016.

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Santoro Emanuele, nato a Frosinone il 04/04/1977, con studio tecnico in Alatri in Via Mole Franchi 69/1, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Frosinone al n°2164:

Vista la mail del 13/06/2023 in cui si richiedeva l'offerta economica per la prestazione di cui all'oggetto;

Visto l'incontro avvenuto in data 14/06/2023 presso gli uffici dell'ASP Frosinone;

Viste le considerazioni scaturite da tale incontro;

Visti i sopralluoghi del:

- 15/06/2023 presso il Palazzo Stampa di Alatri e degli appartamenti del palazzo Ipab Rodilossi;
- 16/06/2023 presso l'immobile in Boville Ernica;

Considerato che quelli suddetti sono gli unici immobili a cui si è potuto accedere;

Tenendo in considerazione il fatto che per tali immobili, vista anche l'epoca di realizzazione, non è stato possibile reperire autorizzazioni, elaborati, relazioni e collaudi della parte strutturale;

Visti :

- La legge n. 112 del 22 giugno 2016;
- Il Decreto Interministeriale di attuazione del 23/11/2016;
- Le linee guida di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n°554 del 05/08/2021;

2. RELAZIONA QUANTO SEGUE:

- IMMOBILE PALAZZO STAMPA

L'immobile in questione si sviluppa su 4 livelli (da Piano Terra a Piano Terzo);

durante il sopralluogo si è potuto verificare che le caratteristiche dimensionali potrebbero soddisfare i criteri di cui alle normative e linee guida di riferimento in premessa indicati.

La proposta potrebbe limitarsi al solo piano primo poiché le scale presenti non garantirebbero l'installazione di un servo scala su tutti i livelli e la realizzazione di una rampa sarebbe alquanto proibitiva;

al contrario, vista la conformazione verticale dell'immobile che sul lato nord/est, il piano primo si presenta come un piano "ammezzato" che renderebbe possibile la realizzazione di una rampa e, quindi, rispondere pienamente ai requisiti di sicurezza e disabilità.

Il piano in questione, insieme ad una porzione del piano terra, dovrà necessariamente essere soggetto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si potrebbero racchiudere in:

Rifacimento pavimentazione;

Sostituzione di infissi esterni

Sostituzione di infissi interni;

Realizzazione di Tramezzature;

Posa in opera di nuovi infissi interni;

Posa in opera di controsoffittatura per limitare alcuni vani con altezza eccessiva;

Rifacimento intonaci e tinteggiature interne;

Rifacimento di impianti e servizi igienici sanitari;

Realizzazione di Rampa con $p < 8\%$ ed installazione servoscala.

La porzione di immobile presa in esame, di fatto, deve essere trasformata in residenza e tale operazione è consentita dalla N.T.A. del vigente strumento urbanistico del Comune di Alatri.

- IMMOBILE IPAB RODILOSSI

Anche questo immobile in esame, seppur suddiviso in appartamenti e sviluppato su più piani, presenta la limitazione dell'adattamento alla vigente normativa "Dopo di Noi" ad un solo appartamento.

L'appartamento dovrà essere soggetto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si potrebbero racchiudere in:

Rifacimento pavimentazione;

Sostituzione di infissi esterni

Sostituzione di infissi interni;

Realizzazione di Tramezzature;

Posa in opera di nuovi infissi interni;

Posa in opera di controsoffittatura per limitare alcuni vani con altezza eccessiva;

Rifacimento intonaci e tinteggiature interne;

Rifacimento di impianti e servizi igienici sanitari;

Installazione servoscala.

- IMMOBILE IN BOVILLE ERNICA

L'immobile in questione, abitato fino a poco tempo fa, è quello che si presenta in migliori condizioni, ciò nonostante non potrà essere esente da un insieme sistematico di opere volte al miglioramento di tutte le condizioni necessarie;

infatti dovrà essere soggetto a:

Rifacimento pavimentazione;

Sostituzione di infissi esterni

Sostituzione di infissi interni;

Realizzazione di Tramezzature;

Posa in opera di nuovi infissi interni;

Posa in opera di controsoffittatura per limitare alcuni vani con altezza eccessiva;

Rifacimento intonaci e tinteggiature interne;

Rifacimento di impianti e servizi igienici sanitari;

Realizzazione di Rampa con $p < 8\%$.

3. CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce di quanto finora esposto, in considerazione del fatto che per gli immobili in oggetto non è stato possibile reperire autorizzazioni, elaborati, relazioni e collaudi della parte strutturale e che quindi necessitano delle prove con ausilio di idonei ed opportuni macchinari e strumentazioni al fine di determinare le condizioni della parte strutturale e confrontarle con quanto previsto dalle N.T.C. 2018, non si è provveduto alla stesura di proposte di adeguamento o studi preliminari delle nuove disposizioni interne poiché la loro attendibilità non poteva essere garantita;

quindi, prima di realizzare progettazioni, si consiglia di effettuare, ai sensi delle N.T.C. 2018 e della Circolare n°7/2019 le opportune verifiche a taglio e l'analisi dei meccanismi locali di collasso delle strutture.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto

