



PROGRAMMA DI SVILUPPO E RIQUALIFICAZIONE IMMOBILIARE

Il Comitato Regionale della Sicilia della Croce Rossa Italiana ha avviato un percorso di indagine delle risorse immobiliari nel territorio regionale, al fine di assicurare efficienza ed economicità attraverso un reale utilizzo delle stesse.

L'Italia è il paese dove le manovre economiche portano sempre più a ridurre i costi della spesa pubblica. Per questo oggi lo Stato monitora il territorio costruito per ridurre le spese di mantenimento degli edifici pubblici e privati, di migliorarne l'efficienza e di liberare risorse economiche e ambientali utili per affrontare la sempre più necessaria ripresa. Questo può avvenire grazie al principio del rinnovamento comune che concentri le proprie energie verso una riqualificazione sostenibile, la rivalutazione dell'esistente e del miglioramento ambientale.

L'obiettivo è quello attivare un programma di riuso e riadattamento del patrimonio immobiliare C.R.I. agli usi ed alle esigenze di gestione a conduzione sostenibile, nel risparmio delle emissioni energetiche e nell'applicazione di tecnologie nuove a sistemi datati.

È evidente che un rilancio della qualità dell'abitare avrebbe effetti estremamente positivi sul benessere comune, non solo in quanto esigenza culturale, ma anche come rilevante risorsa interna della Croce Rossa.

Il patrimonio immobiliare della C.R.I. in Sicilia ha la necessità di sfruttare le grandi potenzialità degli edifici ma prima di procedere alle modifiche sopradescritte dovranno essere analizzate caso per caso le situazioni immobiliari degli immobili.

Al fine di raggiungere gli obiettivi del Piano strategico del Comitato Regionale C.R.I. della Sicilia, occorre:

- una chiara percezione del patrimonio immobiliare (di proprietà, in affitto ed in comodato) in uso ai Comitati C.R.I. della regione;
- la pubblicazione *on line* dell'elenco di tale patrimonio;
- la risoluzione dei problemi di accatastamento degli immobili del Comitato Regionale C.R.I.;



- la risoluzione dei problemi relativi alla proprietà adiacente a “Villa Sofia” in Palermo e sua alienazione;
- l’ideazione di progetti per l’immobile di via Pietro Nenni in Palermo;
- l’accantonamento di fondi per messa in regola e l’ammodernamento degli immobili;
- l’utilizzo di finanziamenti agevolati sul tema del *green building*;
- l’attenzione alla possibilità di accesso ai beni confiscati.

Sono state, pertanto, individuate le seguenti azioni:

1. Sopralluoghi e presa visione dei beni immobiliari;
2. Ricerca della regolarità urbanistica;
3. Stima dei costi per singolo immobile;
4. Aggiornamenti catastali;
5. Gestione delle informazioni;
6. Stipula di convenzione con Ordine Architetti, Ingegneri e Università;
7. Progetto di riqualificazione immobiliare nel rispetto delle regole di edilizia ecosostenibile;
8. Individuazione di fondi e agevolazioni finanziari;
9. Individuazione di sponsor.

1. Sopralluoghi e presa visione dei beni immobiliari

La prima azione prevista è la visita agli immobili individuati come oggetto di verifica di regolarità urbanistica e catastale. Verrà effettuato un rilievo metrico e fotografico sintetico al fine di verificare la corrispondenza con le planimetrie catastali e esistenti e presa visione dei beni. I sopralluoghi riguarderanno gli immobili di Palermo (via Pietro Nenni, via Piersanti Mattarella e zona via Maqueda) e di Siracusa.

2. Ricerca della regolarità urbanistica

Per accertare le destinazioni d’uso degli immobili verrà effettuata la ricerca presso gli uffici comunali di competenza come l’edilizia privata, l’urbanistica o il centro storico al fine raccogliere le informazioni relative ad abitabilità/agibilità o concessioni edilizie dei beni in oggetto di aggiornamento.



3. Stime dei costi

Dopo un'accurata indagine della documentazione sarà necessario quantificare i costi progettuali e le possibili onorari dei tecnici incaricati di tale aggiornamento.

4. Aggiornamenti catastali

Laddove verrà riscontrata la non perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sarà necessario effettuare l'aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio e sarà indispensabile effettuare un rilievo planimetrico di tutti i livelli del bene. Successivamente si potrà procedere all'accastamento delle planimetrie aggiornate nella distribuzione degli spazi e nella destinazione d'uso.

5. Gestione delle informazioni

Per garantire l'idonea trasparenza delle informazioni relative ai beni immobiliari della C.R.I. sarà necessario rendere pubblico il lavoro precedentemente svolto per dare ai volontari la possibilità di interagire con la progettualità e l'avanzamento dell'aggiornamento, al fine di garantire la partecipazione collettiva della C.R.I. e di chi ne fa uso. Durante il programma verranno realizzati due *report*, uno a giugno 2013 e l'altro a dicembre 2013 sullo status quo del progetto

6. Stipula di convenzione con Ordine degli Architetti, degli Ingegneri e Università

Al fine di incentivare la partecipazione e per potersi avvalere di proposte progettuali contenenti principi di ecosostenibilità, la C.R.I. potrà stipulare convenzioni o protocolli d'intesa con i diversi Ordini degli Architetti, Paesaggisti, Ingegneri o con l'Università degli Studi.

7. Progetto di riqualificazione immobiliare nel rispetto delle regole di edilizia ecosostenibile

La C.R.I. potrà bandire un concorso di idee di progettazione e riqualificazione immobiliare dove sarà condizione necessaria e indispensabile l'applicazione di norme per l'ecosostenibilità, l'autosostenibilità ed il risparmio energetico, tecnologie innovative, redistribuzione degli spazi interni ed esterni secondo un più idoneo utilizzo e destinazione.



8. Individuazione di fondi e agevolazioni finanziarie

Contemporaneamente al bando progettuale, al fine di finanziare il progetto prescelto e quindi procedere con la sua realizzazione, sarà effettuata una ricerca di possibili fondi o agevolazioni messe a disposizione dalle amministrazioni locali o regionali che possano garantire un sostegno tangibile alla realizzazione stessa dell'opera di ammodernamento.

9. Individuazione di sponsor

Insieme alla ricerca dei fondi, inoltre, andrà effettuata un'attenta indagine di possibili sponsor che possano contribuire alla realizzazione del progetto. E' indispensabile che quest'ultimo abbia una ottima comunicazione e una presentazione sintetica ed immediata per garantire una facile lettura della realizzazione architettonica.

Alla fine delle azioni sarà stipulata una relazione descrittiva finale sullo stato di ogni immobile dove saranno evidenziati gli avanzamenti e/o gli aggiornamenti, lo stato dei luoghi, la stima attualizzata del bene, le potenzialità delle aree e degli spazi e le possibili realizzazioni.

Si precisa che per mettere in pratica i punti sopracitati è necessario che il Comitato Regionale C.R.I. Sicilia abbia a disposizione un *budget* di partenza al fine di garantire il pagamento delle spese necessarie al ritiro della documentazione degli uffici, come tasse di ritiro planimetrie esistenti, marche da bollo, diritti di segreteria, ecc..., pari a circa 500,00 euro.



CALENDARIO DELLE AZIONI

Azioni	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
1. Sopralluoghi									
2. Regolarità urbanistica									
3. Stime dei costi									
4. Aggiorn. catastali									
5. Gestione delle info									
6. Convenzioni									
7. Progetto di idee									
8. Individuazione fondi									
9. Individuazione sponsor									