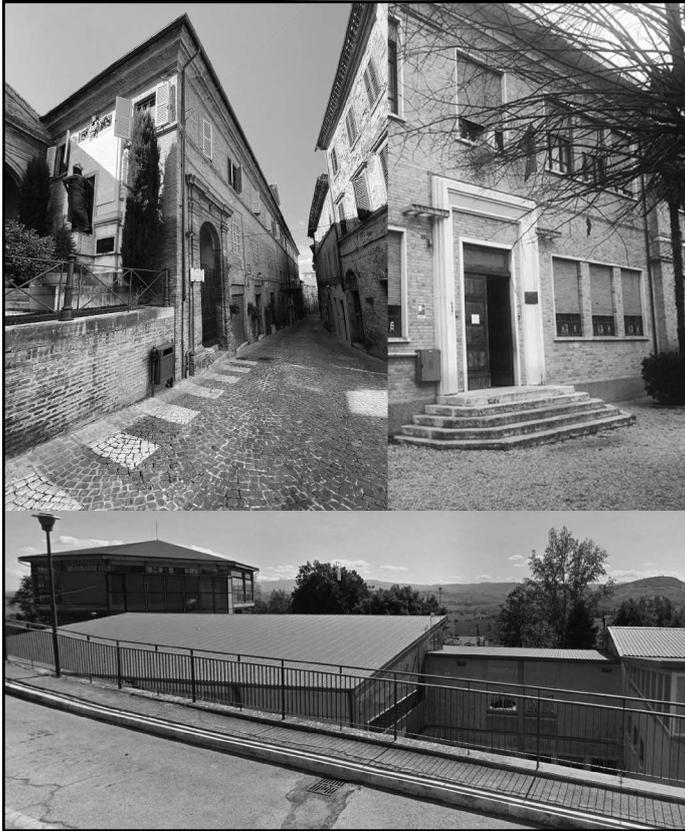


COMUNE DI TREIA

Settore VII

“Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio”



PROGRAMMAZIONE DI DELOCALIZZAZIONE PLESSI SCOLASTICI TREIA

UNITA' PROGETTAZIONE

Arch. Michela FRANCONI

Responsabile del Procedimento

PROGETTISTI INCARICATI

Arch. Michela Francioni

Arch. Valentina scarponi

Arch. Alessandro Gigli

Ing. Domenico Villano

Ing. Mauro Braccacini

POLO SCOLASTICO TREIA
POLO SCOLASTICO PASSO DI TREIA

Firme dei professionisti

Scala disegno:

Data:

Luglio 2021

ELABORATO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLA N.

PDS-01

Revisione

Data revisione

Disegnatore

Controllato

Verifica RUP



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

1. PREMESSA

Con nota prot. n. 3798 del 24/02/2021 e successiva n. 9529 del 11/05/2021, il Comune di Treia ha formalmente richiesto l'attivazione dei poteri speciali in deroga, secondo l'Ordinanza n. 110 del 21.11.2020, e l'adozione di apposita ordinanza per i seguenti interventi:

- a) Delocalizzazione della Scuola Primaria e Infanzia Dolores Prato e della Scuola Secondaria E. Paladini, ospitate prima degli interventi sismici in tre plessi scolastici e precisamente in via Dante Alighieri, Via Lanzi e via Beato Pietro della fraz. Passo di Treia oltre al nido Pinocchio ospitato nel plesso di via Beato Pietro della fraz. Passo di Treia e nuova costruzione del "Polo Scolastico Treia".

Alla luce degli incontri svolti con la struttura commissariale e con l'USR Marche, si è ritenuto di integrare la richiesta di attivazione dei poteri speciali con l'inserimento anche del seguente intervento, direttamente interconnesso con il primo:

- b) Delocalizzazione della Scuola Primaria Arcobaleno sita in Corso Garibaldi, della Palestra della Scuola Secondaria E. Paladini siti in via Beato Pietro, della Scuola dell'Infanzia E. Caracini sita in via dell'Asilo di Passo di Treia e nuova costruzione del "Polo Scolastico Passo di Treia".

La realizzazione di due nuovi poli scolastici, in sostituzione dei plessi danneggiati, deriva da una scelta strategica e programmatica effettuata dall'Amministrazione Comunale, di concerto con la direzione scolastica e con la cittadinanza, e avallata dall'allora struttura commissariale, di cui all'Ordinanza del Commissario di Governo per la Ricostruzione n. 33 dell'11 luglio 2017 come modificata dall'ordinanza n. 35 del 31 luglio 2017 recante "Approvazione del programma straordinario per la riapertura delle scuole nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016; disciplina della qualificazione dei professionisti, dei criteri per evitare la concentrazione degli incarichi nelle opere pubbliche e determinazione del contributo relativo alle spese tecniche.", articolato in diversi interventi tra i quali quelli di cui all'articolo 1, comma 1, lett. c) o d), relativi a nuovi edifici scolastici definitivi, in sostituzione delle scuole danneggiate.



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

2. DESCRIZIONE DEI PLESSI SCOLASTICI DA DELOCALIZZARE

2.1. NUOVO POLO SCOLASTICO DI TREIA

Il nuovo polo scolastico di Treia dovrà ospitare le seguenti scuole che saranno pertanto oggetto di nuova costruzione con delocalizzazione:

2.1.1. SCUOLA INFANZIA E PRIMARIA "DOLORES PRATO" – TREIA

ubicazione: via Dante Alighieri

destinazione d'uso: scuola dell'infanzia e scuola primaria

tipologia edilizia: edificio scolastico con struttura in c.a.

pronti interventi eseguiti post sisma:

- o lavori di pronto intervento post sisma del 24/08/2016 consistenti in demolizione del controsoffitto di plafonatura pesante e suo rifacimento in fibra minerale in alcune aule della scuola primaria e dell'infanzia "Dolores Prato" per un importo complessivo pari a € 63.205,39;

vulnerabilità sismica: effettuata in data 11.05.2010 dall'Università Politecnica delle Marche

vincoli BB.CC.: --

risultanze studi geologici dell'area che denotino particolari criticità: --

inquadramento urbanistico: zona F1 – aree urbane per attrezzature scolastiche

individuazione dei vincoli: no vincoli sovraordinati (presenza di crinale di 3^a classe art. 30 PPAR ma all'interno d'area esente perché centro abitato)

inserimento in precedenti ordinanze commissariali: ex. Ord. 33 del 11/07/2017

2.1.2. SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO "E. PALADINI" – TREIA CAPOLUOGO

ubicazione: via Lanzi, 1

destinazione d'uso: scuola secondaria di primo grado

tipologia edilizia: edificio scolastico con struttura in muratura

pronti interventi eseguiti post sisma:

- o a seguito di Ordinanza Sindacale n. 288 del 10/11/2016 veniva disposto il reperimento di n. 2 moduli provvisori (uno per servizi igienici ed uno ad uso aule) al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività didattiche della scuola secondaria di primo grado di Treia Capoluogo, dichiarata inagibile con l'Ordinanza Sindacale n. 281/408 del 07/11/2016 e conseguentemente delocalizzata presso i locali dell'Oratorio di Passo di Treia, nelle cui



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

immediate vicinanze sono stati posizionati i due moduli provvisori. Spesa complessiva € 27.264,19;

- o a seguito di Ordinanza Sindacale n. 232 del 11/05/2017, la scuola secondaria di primo grado è stata trasferita presso il Monastero della Visitazione di S. Maria in via dei Mille 3/A; il trasferimento presso il Monastero ha richiesto una spesa complessiva di € 390.719,62 per adeguamento funzionale e impiantistico;
- o canone di locazione del suddetto immobile pari a € 45.000/anno, corrisposto, ad oggi, per le annualità 2018/2019 – 2019/2020 – 2021/2022 per un importo complessivo € 135.000,00;
- o lavori di miglioramento strutturale della copertura e di completamento del Monastero della Visitazione quale sede temporanea della scuola secondaria di primo grado di Treia per l'importo di € 23.178,22;
- o lavori di pronto intervento di messa in sicurezza del cornicione della scuola secondaria di primo grado "Paladini" di Via Lanzi per complessivi € 1.112,15;
- o trasporto scolastico aggiuntivo per ore di ginnastica con trasferimento dalla scuola secondaria del capoluogo alla palestra in via a Passo Treia per un importo annuo di € 2.780,00, corrisposto, ad oggi, per le annualità 2017/2018 -2018/2019 – 2019/2020 – 2020-2021 - 2021/2022 per complessivi € 13.900,00.
- o vincoli BB.CC.: art. 10 (ope legis) del D. Lgs. n. 42/2004;

risultanze studi geologici dell'area che denotino particolari criticità: --

inquadramento urbanistico: zona A – centro storico

individuazione dei vincoli: no vincoli sovraordinati (presenza di crinale di 2^ classe art. 30 PPAR ma all'interno d'area esente perché centro abitato)

inserimento in precedenti ordinanze commissariali: ex. Ord. 33 del 11/07/2017

2.1.3. SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO "E. PALADINI" – PASSO DI TREIA

ubicazione: via Beato Pietro

destinazione d'uso: scuola secondaria di primo grado (e asilo nido "Pinocchio")

tipologia edilizia: edificio scolastico con struttura mista in muratura e c.a.

pronti interventi eseguiti post sisma:

- o a seguito di Ordinanza Sindacale n. 288/416 del 10/11/2016 veniva disposto il reperimento di n. 2 moduli provvisori (uno per servizi igienici ed uno ad uso aule) al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività didattiche e conseguentemente delocalizzata presso i locali



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

dell'Oratorio di S. Ubaldo Passo di Treia, nelle cui immediate vicinanze sono stati posizionati i due moduli provvisori. Spesa complessiva € 27.264,19;

- o lavori di somma urgenza per demolizione pensilina d'ingresso della scuola, approvati con deliberazione di Giunta comunale n. 160 del 14/09/2016. Spesa complessiva € 24.408,81.

vincoli BB.CC.: --

risultanze studi geologici dell'area che denotino particolari criticità: --

inquadramento urbanistico: zona F1 – aree urbane per attrezzature scolastiche

individuazione dei vincoli: no vincoli sovraordinati

inserimento in precedenti ordinanze commissariali: inviata su SISMAPP

2.2. NUOVO POLO SCOLASTICO DI PASSO DI TREIA

Il nuovo polo scolastico di Passo di Treia dovrà ospitare le seguenti scuole che saranno pertanto oggetto di nuova costruzione con delocalizzazione:

2.2.1. SCUOLA PRIMARIA "ARCOBALENO" – PASSO TREIA

ubicazione: C.so Garibaldi

destinazione d'uso: scuola primaria

tipologia edilizia: edificio scolastico con struttura in muratura

pronti interventi eseguiti post sisma:

- o lavori di somma urgenza post sisma del 24/08/2016 consistenti in rimozione della tinteggiatura in parte distaccata, ripristino della stessa e rimozione delle macerie. Spesa complessiva € 2.658,18;
- o lavori di somma urgenza di messa in sicurezza della facciata e tramezzature interne approvati con deliberazione di Giunta comunale n. 202 del 11/11/2016. Spesa complessiva € 15.960,48;
- o intervento di riparazione danni e ripristino utilizzabilità del blocco composto da due aule e bagni, inagibili a seguito di Ordinanza sindacale n. 279 del 05/11/2016. Spesa complessiva € 14.648,14;
- o lavori di somma urgenza per trasporto, montaggio e allaccio alla rete elettrica, idrica e fognaria dei moduli provvisori per trasferimento temporaneo della mensa/cucina a seguito di Ordinanza sindacale n. 249/374 del 01/11/2016 di inagibilità di porzione di fabbricato adiacente la scuola stessa, adibita a cucina e mensa (compreso canone di locazione modulo mensa anno 2016-2017). Spesa complessiva € 20.476,86;

vincoli BB.CC.: art. 10 (ope legis) del D. Lgs. n. 42/2004

risultanze studi geologici dell'area che denotino particolari criticità: --



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

inquadramento urbanistico: zona F1 – aree urbane per attrezzature scolastiche

individuazione dei vincoli: no vincoli sovraordinati

inserimento in precedenti ordinanze commissariali: ex. Ord. 56 del 10/05/2018

2.2.2. SCUOLA INFANZIA "E. CARANCINI" – PASSO TREIA

ubicazione: via dell'Asilo, n. 2

destinazione d'uso: scuola infanzia

tipologia edilizia: edificio scolastico con struttura in muratura

pronti interventi eseguiti post sisma:

- lavori di somma urgenza relativi alla situazione di rischio derivante dalle condizioni di criticità dell'intonaco del locale atrio mediante demolizione e rifacimento dello stesso. Approvazione del verbale di somma urgenza del 20/01/2017 con deliberazione di Giunta comunale n. 18 del 03/02/2017. Spesa complessiva € 15.100,98.

vincoli BB.CC.: art. 10 (ope legis) del D. Lgs. n. 42/2004

risultanze studi geologici dell'area che denotino particolari criticità: --

inquadramento urbanistico: zona F1 – aree urbane per attrezzature scolastiche

individuazione dei vincoli: no vincoli sovraordinati

inserimento in precedenti ordinanze commissariali: inviata su SISMAPP

2.2.3. PALESTRA – PASSO TREIA

ubicazione: via Beato Pietro

destinazione d'uso: palestra

tipologia edilizia: struttura mista in muratura e c.a.

pronti interventi eseguiti post sisma: --

vincoli BB.CC.: --

risultanze studi geologici dell'area che denotino particolari criticità: --

inquadramento urbanistico: zona F1 – aree urbane per attrezzature scolastiche

individuazione dei vincoli: no vincoli sovraordinati

inserimento in precedenti ordinanze commissariali: --

3. ATTIVITA' E PROCEDIMENTI ESEGUITI



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

3.1. ATTI DI PROGRAMMAZIONE

Il Piano di ricostruzione per l'edilizia scolastica del Comune di Treia è stato approvato con:

- Delibera di Giunta Comunale n. 132 del 09.08.2017 avente per oggetto "SISMA 2016/2017. PROGRAMMAZIONE EDILIZIA SCOLASTICA. INDIVIDUAZIONE AREE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO POLO SCOLASTICO DI TREIA E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI"
- Delibera di Giunta Comunale n. 26 del 07.02.2018 avente per oggetto "SISMA 2016/2017. PROGRAMMAZIONE EDILIZIA SCOLASTICA. INDIVIDUAZIONE AREE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO POLO SCOLASTICO DI PASSO DI TREIA E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI"
- Delibera di Giunta Comunale n. 35 del 31/07/2019 avente ad oggetto "ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLA REALIZZAZIONE DEI NUOVI POLI SCOLASTICI DI TREIA E PASSO TREIA"

Conseguentemente agli atti di indirizzo soprarichiamati sono stati attivati i seguenti procedimenti:

- INSERIMENTO DEI DUE INTERVENTI NEL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OO.PP 2017-2018 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 29.12.2017 e riconfermato in tutti i successivi trienni compreso l'attuale Programma OOPP 2021-2023 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30.12.2020;
- VARIANTE URBANISTICA per il cambio di destinazione d'uso delle aree individuate in ZONE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE F1, approvata con Delibere di Consiglio Comunale n. 18 del 20.02.2020 (Polo Scolastico Treia) e n. 17 del 20.02.2020 (Polo Scolastico Passo di Treia);
- APPROVAZIONE DELOCALIZZAZIONE con Delibera di Consiglio Comunale n. __ del 23.07.2021 avente per oggetto "Ricostruzione del patrimonio di edilizia scolastica del comune di Treia a seguito degli eventi sismici del 2016: Delocalizzazione Polo scolastico Treia Capoluogo e Polo Scolastico Passo di Treia"

3.2. ACQUISIZIONE AREE E IMMOBILI

Ai fini dell'acquisizione delle aree e degli immobili necessarie alla delocalizzazione dei due poli scolastici sono stati avviati i seguenti procedimenti:

3.2.1. POLO SCOLASTICO TREIA:

- COSTITUZIONE UFFICIO ESPROPRI con Delibera di Giunta n. 82 del 26.05.2021 avente per oggetto "Individuazione Responsabile procedura di espropriazione ex lottizzazione Bell'Amore";
- RICHIESTA VERIFICA DI CONGRUITA' all'Agenzia delle Entrate (nota prot. 13929 del 09.07.2021) ai sensi dell'art. 5 Ordinanza n. 117/2021.

3.2.2. POLO SCOLASTICO PASSO TREIA:

- Approvazione "ACCORDO DI PROGRAMMA PER INTERVENTO DI DELOCALIZZAZIONE DEFINITIVA NEL COMUNE DI TOLENTINO DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

TREIA (FG. 95 PART. 133-CAT. D7) DANNEGGIATO DAGLI EVENTI SISMICI DEL 2016 DI PROPRIETA' DI CONSORSI AGRARI D'ITALIA REAL ESTATE S.R.L. – ATTO DI INDIRIZZO PER LA SUA SOTTOSCRIZIONE) approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 62 del 15/04/2021;

- CONVENZIONE Comune di Treia-Comune di Tolentino per delocalizzazione Consorzio Agrario e cessione gratuita area stipulato in data 07.05.2021

4. CRITICITA' E URGENZA DELL'INTERVENTO

4.1.URGENZA

L'intervento di ricostruzione dei plessi scolastici di Treia, dislocati in varie parti del capoluogo e della maggiore frazione Passo di Treia, in due nuovi poli risulta essere **di particolare urgenza** in quanto:

- Gli edifici pubblici oggetto di processo di ricostruzione sono, nella maggior parte dei casi, mantenuti in stato di sicurezza attraverso interventi di messa in sicurezza provvisoria con conseguente rischio di rovina degli edifici e pericolo per la pubblica incolumità;
- I plessi scolastici parzialmente inagibili, infatti, sono stati oggetto di prime riparazioni urgenti e di messe in sicurezza che hanno comportato l'interdizione di alcuni spazi didattici (aule, laboratori etc)
- Nell'attuale situazione di emergenza epidemiologica da Covid-19, le suddette interdizioni determinano l'impossibilità di disporre di idonei spazi con grave disagio alla popolazione scolastica e alle rispettive famiglie, pertanto si rende necessario garantire quanto prima la ripresa piena ed effettiva delle attività attraverso la costruzione del nuovo polo adeguato a tutte le norme vigenti in materia di edilizia scolastica;
- Il plesso delle scuole medie del centro storico, dichiarato inagibile, ha determinato lo spostamento in strutture temporanee quali il piano primo di un ex convento, per il quale sono stati realizzati interventi di adeguamento degli spazi e comunque inappropriati;
- La ricostruzione degli edifici scolastici riveste carattere di criticità ai sensi dell'ordinanza 110/2020 per il numero di soggetti coinvolti e l'alto valore simbolico per la comunità in quanto la scuola ha un ruolo centrale nell'ambito della rivitalizzazione della città di Treia;
- la ripresa dell'attività scolastica in adeguati e funzionali spazi sia per la didattica che per tutte le attività ad essa connesse (uffici amministrativi, mense, palestre, biblioteche etc) e nel minor tempo possibile deve essere al centro del programma di ricostruzione.

4.2.CRITICITA'

L'intervento di ricostruzione dei poli scolastici di Treia (Capoluogo e Passo di Treia) risulta essere di "particolare criticità" in quanto è legato, come già detto, al ruolo centrale delle scuole nell'ambito della rivitalizzazione della città di Treia.

Il sisma ha messo in luce l'alta vulnerabilità degli edifici che ospitavano le scuole di ogni ordine e grado con la conseguente necessità di trasferire il plesso inagibile in altra struttura in affitto e di interdire all'uso alcuni spazi fondamentali dei plessi parzialmente inagibili (mensa/cucina, laboratori, aule, palestre).

Stante l'alta vulnerabilità sismica degli edifici esistenti, gli interventi obbligati di adeguamento sismico diventano in alcuni casi impraticabili, sia sotto il profilo tecnico e funzionale sia sotto il profilo prettamente economico.



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

Preme infatti sottolineare che l'art. 7 comma 1 lettera b del DL 189/2016 impone l'adeguamento sismico delle scuole ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018 e che l'Ordinanza n. 56/2017 del Commissario Straordinario per la ricostruzione, impone per le nuove scuole la classe d'uso IV ai sensi del paragrafo 2.4.2 delle NTC2018.

Ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera b) del D.L. 189/2016, infatti, gli interventi di ricostruzione su immobili di interesse strategico e quelli ad uso scolastico devono raggiungere l'adeguamento sismico ai sensi della vigenti norme tecniche delle costruzioni ma, come anche indicato al punto 4.4 della circolare del Commissario del governo per la ricostruzione CGRTS 007013 del 23/05/2018, "in presenza di edifici di interesse storico-culturale, generalmente, non è possibile procedere al loro adeguamento, pena il loro stravolgimento totale".

Obiettivo principale è il raggiungimento 100% della sicurezza in un edificio di classe d'uso IV secondo le indicazioni delle NTC2018.

In particolare la scuola E. Paladini, danneggiata dal sisma, è vincolata, ope legis, ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004, così come la scuola Arcobaleno, presenta importanti limiti di adeguamento sismico; le altre scuole altresì hanno un indice di vulnerabilità sismica pari a 0,2 che richiedono interventi di adeguamento ovvero declassamento delle funzioni.

Pertanto gli interventi per il pieno recupero funzionale delle scuole esistenti e per il raggiungimento dei livelli di sicurezza di classe d'uso IV, comporterebbero interventi radicali tali decretare la non convenienza tecnica-economica dell'intervento di adeguamento.

Inoltre gli edifici esistenti non rispondono ai criteri di efficienza energetica che devono oggi essere garantiti nonché sono necessari interventi di adeguamento degli impianti e dell'antincendio.

Le criticità si amplificano se si pensa alle esigenze delle linee guida della buona scuola che individuano come obiettivi primari il ruolo centrale degli spazi connettivi e dei laboratori, il ruolo del verde come raccordo tra ambito costruito e ambiente esterno, nonché la digitalizzazione e l'autosufficienza energetica.

Per tali motivi il Comune di Treia, congiuntamente alla struttura commissariale dell'allora commissario speciale Errani ha optato per un intervento di nuova costruzione delle scuole di ogni ordine e grado individuando aree adeguate alla realizzazione del NUOVO POLO SCOLASTICO TREIA E NUOVO POLO SCOLASTICO DI PASSO DI TREIA.

5. CRITERI ADOTTATI NELLA SCELTA DELL' INTERVENTO

5.1. ANALISI COSTI/BENEFICI

I criteri previsti sono di due tipi:

- Il criterio del rischio sismico che consente di ordinare in una scala di priorità gli edifici che discende dalle valutazioni di vulnerabilità riportate alla pericolosità sismica
- Il criterio economico che a valle del precedente, è finalizzato alla valutazione dell'economicità del possibile intervento, attraverso un confronto tra:
 - o costo stimato dal tecnico a seguito dell'indagine (progetto);
 - o costo stimato in conformità a valutazioni medie parametriche, tenendo conto delle condizioni di vulnerabilità e di stato di conservazione (costo stimato)



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

- costo di raffronto calcolato come costo di una nuova struttura in grado di soddisfare le esigenze funzionali della popolazione scolastica interessata.

L'analisi costi/benefici permette di conoscere il limite di convenienza di un intervento di adeguamento sismico

$$\text{Costo Rip danno-adeq sismico} \leq \text{Costo Parametrico R-AD} \leq \text{Costo Nuova costruzione}$$

Quest'ultimo deriva del fatto che è discriminante la considerazione dell'adeguatezza della costruzione in esame alle effettive esigenze funzionali che deve rispondere al numero di utenti attuale, o ragionevolmente prefigurabile in vista di prevedibili variazioni, e agli standard fissati dalle specifiche normative del settore.

A questo proposito si è considerato anche un indice derivante dalla stima della superficie virtuale costruita, e quella calcolata nel rispetto di detti standard in base al numero di alunni, numero di sezioni e alle altre esigenze funzionali correlate (spazi comuni, uffici, palestra, laboratori etc.).

Per la valutazione del costo di intervento e della convenienza economica ad intervenire è stato considerato:

- il **costo stimato** di intervento, valutato in base alle dimensioni reali dell'edificio, tenendo conto del livello dell'eventuale danneggiamento presente e della vulnerabilità dell'edificio
- il **costo di raffronto** stimato in relazione alla superficie necessaria alle funzioni svolte nell'edificio e al numero degli alunni e delle sezioni presenti nella scuola secondo i parametri del Ministero della Pubblica Istruzione.

Dall'analisi costi/benefici sono stati considerati: l'indice di vulnerabilità sismica degli edifici esistenti, il livello operativo redatto dai tecnici della Ricostruzione, i costi per l'adeguamento degli edifici esistenti secondo le indicazioni delle Linee Guida edite dalla Rete dei Laboratori Universitari di Ingegneria Sismica (ReLuis), il calcolo sommario della spesa degli interventi di nuova costruzione redatto dallo studio Archisal di Ancona, incaricato alla redazione delle varianti urbanistiche con piano di dettaglio ovvero di fattibilità tecnico-economica.

Si rimanda alla specifica relazione Analisi Costi/Benefici.

5.2. DIMENSIONAMENTO DEI NUOVI POLI SCOLASTICI

La normativa di settore presa a riferimento è il D.M. 18/12/75, le cui tabelle sono alla base del pre-dimensionamento degli ambienti **minimi** da garantire all'edificio scolastico. Tale passaggio consente di determinare gli **standard minimi dimensionali** che la nuova struttura dovrà rispettare anche valutando un **loro giustificato incremento**.

Tale giustificato incremento dei limiti minimi del DM 1975 derivano dalla più recente normativa in materia di edilizia scolastica L. 107 del 13/7/2015 (così detta "Legge sulla buona scuola"), dalle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro Dlgs 81/2008, i cui standard minimi per il cosiddetto "spazio vitale" è superiore a quello del DM 1975 e non ultimo gli indirizzi del MIUR nelle linee guida del 2013 che chiede uno sviluppo qualitativo ed adeguato alla costante evoluzione delle dinamiche formative, culturali, economiche e sociali dei nuovi plessi scolastici.

Infine l'attuale pandemia ha messo a nudo le "crepe" dell'edilizia scolastica soprattutto sotto il punto di vista dei "luoghi fisici" della scuola, sottodimensionati in numero e in superficie.



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

Da tali considerazioni, indirizzi ed obiettivi funzionali, sociali ancor prima che architettonici nasce il progetto del nuovo polo scolastico.

5.2.1. POLO SCOLASTICO TREIA

Il dimensionamento del nuovo polo scolastico di Treia è stato determinato partendo dal numero di **classi attualmente presenti da restituire** alla popolazione scolastica di allora (**n. 24 classi**) e delle ulteriori classi (n. 2 classi) nella previsione per gli anni 2025-2026 del maggior numero di studenti a seguito della crescita demografica registrata negli ultimi due anni.

SCUOLE ESISTENTI DA DELOCALIZZARE				
Scuola	Livello	Superficie	iscritti 2016/2017	classi
Nido				
Pinocchio Via B. Pietro Passo di Treia	Nido	514,00 mq	30	
		514,00 mq	30	
Primaria e Infanzia				
Dolores Prato Via D. Alighieri Capoluogo	Infanzia	514,00 mq	100	4
	Primaria	704,00 mq	127	9
	Refezione (mensa+cucina)	140,00 mq		
	Palestra	260,00 mq		
		1.618,00 mq	227	13
Secondaria				
Egisto Paladini Via Lanzi Capoluogo	Secondaria 1° grado	2.456,00 mq	144	7
	Palestra	370,00 mq		
Egisto Paladini Via B. Pietro Passo di Treia	Secondaria 1° grado	922,00 mq	88	4
	Palestra	1.007,00 mq		
		4.755,00 mq	232	11
TOTALE SUPERFICI SCUOLE		4736,00 mq		
TOTALE SUPERFICI PALESTRE		1637,00 mq		
TOTALI		6373,00 mq	489	24

Il numero delle classi previste nel NUOVO POLO SCOLASTICO TREIA è in totale 26 (4 sezioni di infanzia, 10 di primaria e 12 di secondaria) contro le attuali 24, oltre ad un nido.



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

Il dimensionamento in considerazione del piano di dettaglio allegato alla Variante urbanistica è stato redatto secondo i requisiti minimi contenuti nel D.M. 18 dicembre 1975 in funzione non certamente del numero di alunni iscritti per gli A.S. 2016/2017, ma bensì, nell'ottica lungimirante di programmazione e organizzazione scolastica secondo i principi della "Buona Scuola", in aderenza alle Linee Guida del MIUR per progettare l'edilizia scolastica emanate con D.M. 11 aprile 2013 e L. 107/2015, secondo il nuovo concetto prestazionale rispetto all'obsoleta logica prescrittiva, considerando:

- il numero di classi e sezioni attive all'epoca degli eventi sismici per le scuole in argomento (n. 24 + nido)
- il numero di classi e sezioni in previsione anni futuri (n. 26 + nido) che comporta l'aumento di solo n. 2 classi al fine di prevedere il ciclo completo per due sezioni di scuola primaria e 3 sezioni di scuola secondaria

che conduce a quanto schematizzato nelle seguenti tabelle riassuntive:

NUOVO POLO SCOLASTICO IN SOSTITUZIONE						
Scuola	Livello	Superficie	iscritti 2025/2026	classi	n. alunni in +/-	n. classi in +/-
Nido			30			0
Dolores Prato	lattanti	100,00 mq				
	attività libere	60,00 mq				
	assistenza	30,00 mq				
	spazi comuni	110,00 mq				
	connettivo e servizi	50,00 mq				
		350,00 mq				
Infanzia			120	4	20	0
Dolores Prato	attività ordinate	268,00 mq				
	attività libere	120,00 mq				
	attività pratiche	157,00 mq				
	assistenza	35,00 mq				
	spazi comuni	116,00 mq				
	connettivo e servizi	120,00 mq				
		816,00 mq				
Primaria			200	10	73	1
Dolores Prato	aule attività didattiche (normali + interciclo)	540,00 mq				
	aule attività collettive (integrative + mensa e servizi)	295,00 mq				
	attività complementari (insegnanti/biblioteca)	40,00 mq				
	connettivo e servizi	308,00 mq				
	spazi comuni	330,00 mq				
		1.513,00 mq				
Secondaria			300	12	68	1
Egisto Paladini	aule attività didattiche	924,00 mq				
	aule attività collettive	399,00 mq				



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

	attività complementari	400,00 mq				
	connettivo e servizi	753,00 mq				

2.476,00 mq

Palestra						
Egisto Paladini	Palestra A2	440,00 mq				
	servizi palestra	160,00 mq				
	altri spazi	250,00 mq				

850,00 mq

TOTALE SUPERFICI SCUOLE		5155,00 mq				
TOTALE SUPERFICI PALESTRE		850,00 mq				
		6005,00 mq	650	26	161	2



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

5.2.2. POLO SCOLASTICO PASSO TREIA

Il dimensionamento del nuovo polo scolastico di Passo di Treia redatto dallo studio Archisal di Ancona è stato determinato partendo dal numero di classi attualmente presenti da restituire alla popolazione scolastica di allora, n. 11 classi e delle ulteriori classi n. 3 classi, di cui 1 in più per l'infanzia e due in più alla primaria in quanto ad oggi sono di fatto 9 classi e per costituire due sezioni complete, di cui una a tempo pieno ne occorrono 10.

Alle suddette si aggiunge un asilo nido per n. 30 bambini.

Nel polo scolastico di passo di Treia è prevista anche la demolizione con sostituzione della palestra esistente con superficie di poco superiore all'attuale pari a mq. 1.007,00 che comprende anche funzioni extrascolastiche essendo l'unico impianto sportivo comunale presente a Passo di Treia, frazione più popolosa del Comune.

SCUOLE ESISTENTI DA DELOCALIZZARE				
Scuola	Livello	Superficie SUL	iscritti 2016/2017	classi
Infanzia				
E.Carancini Via dell'Asilo	Infanzia	486,00 mq	79	3
	Refezione (mensa+cucina)	83,00 mq		
		569,00 mq	79	3
Primaria				
Arcobaleno Corso Garibaldi	Primaria	1.400,27 mq	147	8
	Refezione (mensa+cucina)	240,00 mq		
		1.640,27 mq	147	8
TOTALE SUPERFICI SCUOLE		2209,27 mq		
TOTALE SUPERFICI PALESTRE		0,00 mq		
TOTALI		2209,27 mq	226	11

Il numero delle classi previste nel NUOVO POLO SCOLASTICO PASSO DI TREIA è in totale 14 (4 sezioni di infanzia e 10 di primaria) contro le attuali 11 oltre ad un nido.

L'intervento è suddiviso in due unità funzionali distinte:

- Polo infanzia 0-6 anni
- Primaria + Palestra

Di seguito il dimensionamento redatto secondo i requisiti minimi contenuti nel D.M. 18 dicembre 1975 e, secondo i principi della "Buona Scuola", in aderenza alle Linee Guida del MIUR con D.M. 11 aprile 2013 e L. 107/2015 allegato al progetto di fattibilità tecnico-economica dell'intero polo scolastico:



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

TAB.4 - DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO							
DATI DIMENSIONALI EDIFICI ESISTENTI		SUL mq	Sc mq	VOL mc			
E5_ Ex scuola materna Elettra Caracini		549,00	344,00			2.750,46	
Totale dimensionamento edifici esistenti mantenuti		549,00	344,00			2.750,46	
DATI DIMENSIONALI EDIFICI DI PROGETTO (nel rispetto della normativa DM 1975 e simili)		superfici mq	SUL mq	Sc mq	Hnetta mq	H mq	VOL mc
E1_ Asilo nido			330,00	330,00	3,30	3,80	1.089,00
	E1.1		330,00	330,00	3,30	3,80	1.089,00
E2_ Scuola dell'infanzia			830,00	830,00	3,30	3,80	2.739,00
	E2.1		830,00	830,00	3,30	3,80	2.739,00
E3_ Scuola primaria			1.700,00	850,00			6.035,00
	E3.1		1.700,00	850,00	7,10	7,60	6.035,00
subtotale E1-E2-E3 (edificio scolastico)			2.860,00	2.010,00			9.863,00
E4_ Palestra scuola primaria e uso extrascolastico (B2)			1.194,68	1.020,93	7,20	7,20	7.350,70
	E4.1		1.020,93	1.020,93	7,20	7,20	7.350,70
	E4.2		173,75				
c. n_ Altri elementi dimensionali		60,00					
	Pensilina_c.7	60,00					
Totale dimensionamento edifici di progetto		60,00	4.054,68	3.030,93			17.213,70
TOTALE DIMENSIONAMENTO (ed. esistenti e di prog)			4.603,68	3.374,93			19.964,16

di cui si estrapola quello relativo all'unità funzionale "Primaria + Palestra" oggetto di Ordinanza 109/2020

NUOVO POLO SCOLASTICO IN SOSTITUZIONE						
Scuola	Livello	Superficie	iscritti 2025/2026	classi	n. alunni in +/-	n. classi in +/-
Primaria			200	10	53	2
Arcobaleno	aule attività didattiche (normali + interciclo)	655,00 mq				
	aule attività collettive (integrative + mensa e servizi)	297,00 mq				
	attività complementari (insegnanti/biblioteca)	40,00 mq				
	connettivo e servizi	308,00 mq				
	spazi comuni (attività motoria e servizi)	300,00 mq				
		1.600,00 mq				
Palestra						
Polo Scolastico Passo Treia	Palestra B	660,00 mq				
	servizi palestra	160,00 mq				
	altri spazi	250,00 mq				
		1.194,00 mq				
TOTALE SUPERFICI SCUOLE		1600,00 mq				
TOTALE SUPERFICI PALESTRE		1194,00 mq				
		2794,00 mq	200	10	53	2



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

5.3. COSTO INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE

5.3.1. POLO SCOLASTICO TREIA

5.3.1.1. Costo lavori

Il calcolo sommario della spesa dallo studio Archisal di Ancona nel progetto di fattibilità tecnico-economica) assume come costo parametrico un costo base di progetto pari a € 1350,00/mq per l'edificio scolastico e € 1.250,00/mq per la palestra:

PLESSO SCOLASTICO CAPOLUOGO	
SUPERFICIE TOTALE	6.005,00
SUPERFICIE SCUOLA	5.155,00 m ²
LIVELLO OPERATIVO (Tab. 5 Ord. 19/2017)	L4
costo parametrico di progetto	€ 1.350,00 €/m ²
COSTO TOTALE LAVORI SCUOLA	€ 6.959.250,00
PALESTRA	
SUPERFICIE UTILE LORDA PALESTRA	850,00 m ²
LIVELLO OPERATIVO (Tab. 5 Ord. 19/2017)	L4
costo parametrico di progetto	€ 1.250,00 €/m ²
COSTO TOTALE LAVORI PALESTRA	€ 1.062.500,00
COSTO TOTALE LAVORI	8.021.750,00 €

Tuttavia il costo non appare congruo con gli attuali prezzi di mercato e neanche in linea con i costi parametri dell'Ord. 19/2017 che prevede un costo parametrico per lavori di € 1.450,00 €/mq escluse le maggiorazioni.

Si ritiene pertanto di dover rivalutare il costo lavori applicando i parametri della tabella 6 dell'Ord. 19/2017, con l'applicazione delle maggiorazioni di cui alla tabella 7, per il plesso scolastico e mantenendo per la palestra un costo base inferiore.



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

SUPERFICIE SCUOLA 5155 mq		SUPERFICIE PALESTRA 850 mq	
LIVELLO OPERATIVO (Tab. 5 Ord. 19/2017)	L4	LIVELLO OPERATIVO (Tab. 5 Ord. 19/2017)	L4
costo parametrico "base" (Tab. 6 Ord. 19/2017)	€ 1.450,00	costo parametrico di progetto	€ 1.250,00
INCREMENTI COSTO PARAM. (Tab. 7 Ord. 19/2017)		INCREMENTI COSTO PARAM. (Tab. 7 Ord. 19/2017)	
a) edifici dichiarati di interesse culturale		a) edifici dichiarati di interesse culturale	
b) efficientamento energetico (L1-L2-L3)		b) efficientamento energetico (L1-L2-L3)	
c) efficientamento energetico (L4)	10%	c) efficientamento energetico (L4)	
d) ubicazione disagiata		d) ubicazione disagiata	
e) demolizione, asportazione e conferimento ...		e) demolizione, asportazione e conferimento ...	
f) ricostruzione edifici singoli...		f) ricostruzione edifici singoli...	
g) L. 13/89		g) L. 13/89	
h) rinforzo murature portanti di spessore...		h) rinforzo murature portanti di spessore...	
i) edifici di proprietà ...pubblica...classe... (IV)		i) edifici di proprietà ...pubblica...classe... (IV)	
j) edifici ubicati in aree poste ad una quota s.l.m		j) edifici ubicati in aree poste ad una quota s.l.m	
k) trattamento faccia vista di parametri murari		k) trattamento faccia vista di parametri murari	
l) realizzazione solai in legno...		l) realizzazione solai in legno...	
m) realizzazione infissi in legno...		m) realizzazione infissi in legno...	
costo parametrico maggiorato	€ 1.595,00	costo parametrico maggiorato	€ 1.250,00
COSTO TOTALE LAVORI	€ 8.222.225,00	COSTO TOTALE LAVORI	€ 1.062.500,00

5.3.1.2. Costo OO.UU.

Le opere di urbanizzazione stimate sono quelle relative a viabilità, parcheggi e sottoservizi.

Le superfici computate per la stima sono:

- Viabilità mq 3.400,00
- Parcheggi mq 11.104,18
- Verde attrezz. mq 2.250,00

Il calcolo sommario della spesa è stato redatto con riferimento a costi parametrici desunti dalle opere realizzate con destinazioni simili all'interno di piani di lottizzazione sia di tipo produttivo che residenziale pari a € 70,00/mq per superfici a standard per viabilità e parcheggi e € 45/mq per superfici a standard a verde.

L'importo presunto delle OO.UU. strettamente necessarie per urbanizzare l'area per l'insediamento del complesso scolastico è pari a € 1.116.500,00 oltre iva 10% per un totale di € 1.281.500,00.

5.3.1.3. Costo Acquisizione Aree

La stima di indennità di esproprio è stata redatta ai fini della variante urbanistica attraverso la redazione del piano particellare di esproprio.



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

DITTA CATASTALE	SUPERFICIE DA OCCUPARE (mq)	INDENNITA' DI ESPROPRIO (€)
Immobiliare Bell'amore S.r.l.	54.872	969.039,52
<i>altre proprietà</i>		
Rossi Maria	5.231	95.204,20
Buccolini Renzo	289	5.259,80
Cola Sestilio	105	1.911,00
Properzi Danilo	536	9.755,20
Artigianferro S.r.l.	30	546,00
Leonori Maria	155	2.821,00
ente urbano	155	2.821,00
<i>subtotale altre proprietà</i>	6.346	115.497,20
relitto stradale	440	1.320,00
TOTALE	61.658	1.085.856,72

All'importo stimato pari a € 1.085.856,72 si aggiungono il 10% per accordo bonario e il 22% di iva per le aree intestate alla ditta Immobiliare Bellamore srl.

Il costo per l'esproprio dell'area è pertanto pari a € 1.413.313,96.

La determinazione dell'indennità così come soprariportato è stata inviata all'Agenzia delle Entrate con nota prot. n. 13929 del 09.07.2021 ai fini della verifica di congruità dell'importo stimato.

5.3.1.4. Costo aggiuntivo per logistica

Oltre ai costi suddetti sono da considerare all'interno del costo dell'intervento l'ulteriore spesa per la logistica in quanto temporaneamente il plesso E. Paladini di Passo di Treia dovrà essere trasferito presso il Monastero della Visitazione di Treia.

In tale plesso al piano primo è stata già temporaneamente trasferita la scuola secondaria E. Paladini di Treia. A tal fine sono necessari lavori di adeguamento dei locali e degli impianti nella stessa misura di quelli già effettuati al piano primo, compresi traslochi e costi di trasporto scolastico.

Il costi di logistica¹ stimati sono di € 300.000,00.

¹ il costo di "logistica" riguarda il trasferimento della scuola secondaria sede distaccata di via Beato Pietro Passo di Treia nel plesso Monastero della Visitazione già ospitante la scuola secondaria sede capoluogo di via Lanzi.

Si prevede pertanto l'esecuzione dei lavori di adeguamento del piano secondo del suddetto immobile, con le stesse modalità dell'intervento eseguito al piano primo e che ha comportato una spesa complessiva di € 390.719,62.

Considerando tuttavia che l'impianto termico (pompa di calore) non deve essere implementato, così come altre opere di natura impiantistica non devono essere replicate, l'importo viene ridotto in € 300.000,00.



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

5.3.1.5. QTE

QUADRO TECNICO ECONOMICO LAVORI DI RICOSTRUZIONE POLO SCOLASTICO TREIA				analisi costi unitari	
				costo al mq	costo ad alunno
A) IMPORTO LAVORI		10.401.225,00 €			
POLO SCOLASTICO		€ 9.284.725,00			
Oneri sicurezza	3%	€ 278.541,75			
Importo lavori al netto sicurezza		€ 9.006.183,25			
OPERE DI URBANIZZAZIONE		€ 1.116.500,00			
Oneri sicurezza	3%	€ 270.185,50			
Importo lavori al netto sicurezza		€ 846.314,50			
Importo a base di gara		€ 9.852.497,75	1.567,63 €	16.001,88 €	
B) Somme a disposizione Amm.ne					
Imprevisti	5%	€ 520.061,25			
Spese tecniche	15%	€ 1.560.183,75			
contr. Inarcassa	4%	€ 62.407,35			
IVA su spese tecn.	22%	€ 356.970,04			
IVA su lavori	10%	€ 1.040.122,50			
		€ 3.539.744,89	€ 3.539.744,89	2.200,63 €	
logistica (trasferimento temporaneo con adeguamento spazi e affitto)		€ 300.000,00			
espropri		€ 1.413.313,96	€ 1.713.313,96		
Importo complessivo A) + B)		15.654.283,85 €			



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

5.3.2. POLO SCOLASTICO PASSO DI TREIA

5.3.2.1. Costo lavori

Con Delibera di Giunta Comunale n.199 del 24.11.2020 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica del Nuovo Polo Scolastico di Passo di Treia così suddiviso:

- polo infanzia 0-6 anni
- scuola primaria e palestra

comportante i seguenti quadri tecnici economici:

1	POLO INFANZIA 0-6 ANNI		
A	LAVORI EDILI		
	Demolizioni	€ 43.427,55	
	Costruzione polo	€ 1.824.000,00	
	Sistemazioni esterne e opere di urbanizzazione	€ 191.539,74	
	TOTALE LAVORI EDILI		€ 2.058.967,29
DI CUI	oneri per la sicurezza (D.Lgs.) 81/2008 3% Importo lavori		€ 61.769,02
	Totale lavori edili al netto della sicurezza		€ 1.997.198,27
	TOTALE IMPORTO LAVORI		€ 2.058.967,29
B	SOMME A DISPOSIZIONE		
	Somme a disposizione Incidenza percentuale 35% circa		€ 720.638,55
	TOTALE GENERALE (A+B)		€ 2.779.605,83

2	SCUOLA PRIMARIA + PALESTRA		
A	LAVORI		
	Demolizioni	€ 173.710,19	
	Costruzione polo	€ 3.662.850,00	
	Sistemazioni esterne e opere di urbanizzazione	€ 234.104,12	
	Totale lavori		€ 4.070.664,32
	oneri per la sicurezza (D.Lgs.) 81/2008 (3%)		€ 122.119,93
	Totale lavori edili al netto della sicurezza		€ 3.948.544,39
	TOTALE IMPORTO LAVORI		€ 4.070.664,32
B	SOMME A DISPOSIZIONE		
	Somme a disposizione Incidenza percentuale (35%)		€ 1.424.732,51
	di cui: - acquisto aree di proprietà privata	€ 5.736,48	
	TOTALE GENERALE (A+B)		€ 5.495.396,83

Con Delibera di Giunta Comunale n. 201 del 24.11.2020 è stato approvato il progetto definitivo del Polo Infanzia 0-6 anni redatto dallo studio Archisal di Ancona, per un importo complessivo di € 3.023.056,72.



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

L'intervento è inserito nella graduatoria della Regione Marche DDPF n. 11 del 19.03.2021 di sensi del DL (MIUR-MEF-MIT) 03 gennaio 2018, n. 47 – Decreto del Ministro dell'Istruzione del 20 ottobre 2020 n.144 - Programma regionale triennale in materia di edilizia scolastica (PTES) 2018-20 - Piano 2020 – Approvazione dell'elenco degli interventi finanziati con il fondo statale e dell'elenco degli interventi finanziati con la quota residua del Mutuo BEI 2018, e verrà realizzato con fondi MIUR PTES per € 2.388.214,81 e fondi propri dell'Ente per € 634.841,91.

Per l'unità funzionale "Primaria + Palestra" inserita nell'Ord. 109/2020 il calcolo sommario dei lavori di nuova realizzazione è il seguente:

2	SCUOLA PRIMARIA + PALESTRA		
A	LAVORI		
	Demolizioni	€ 173.710,19	
	Costruzione polo	€ 3.662.850,00	
	Sistemazioni esterne e opere di urbanizzazione	€ 234.104,12	
	Totale lavori		€ 4.070.664,32
	oneri per la sicurezza (D.Lgs.) 81/2008 (3%)		€ 122.119,93
	Totale lavori edili al netto della sicurezza		€ 3.948.544,39
	TOTALE IMPORTO LAVORI		€ 4.070.664,32

5.3.2.2. Costo OO.UU.

Il costo delle urbanizzazioni del Polo Scolastico di Passo di Treia è ricompreso nel costo dell'intervento e quantificate in € 234.104,12.

5.3.2.3. Costo Acquisizione Immobili

Per l'acquisizione dei beni immobili in località Passo di Treia:

- immobile denominato Ex Consorzio Agrario:
è stato stipulato in data 11.05.2021 l'accordo di programma tra Comune di Treia e Comune di Tolentino ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, per l'intervento di delocalizzazione definitiva nel Comune di Tolentino dell'immobile sito nel Comune di Treia e censito al catasto dei fabbricati del Comune di Treia al foglio 95, particella 133 (Cat. D/7), di proprietà Consorzi Agrari d'Italia Real Estate s.r.l. che prevede la cessione gratuita dell'area liberata dal suddetto immobile (demolizione a carico della proprietà Consorzi Agrari d'Italia)

5.3.2.4. Costo aggiuntivi per demolizioni edifici da sostituire

Il costo della demolizione degli edifici esistenti (palestra – scuola secondaria – edifici ex ERAP) che interessano l'area del Polo Scolastico di Passo di Treia è ricompreso nel costo dell'intervento è quantificato in € 173.710,19.



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

5.3.2.5. QTE

Per quanto riguarda la Scuola Primaria e Palestra a fronte di CIR negativi l'intervento è stato ridotto alla sola scuola primaria con un importo complessivo di € 3.471.193,01 come da qte seguente:

QUADRO TECNICO ECONOMICO			
LAVORI DI RICOSTRUZIONE POLO SCOLASTICO (PRIMARIA) PASSO DI TREIA			
A) IMPORTO LAVORI		€ 2.605.500,00	
Oneri sicurezza	3%	€ 78.165,00	
Importo lavori al netto sicurezza		€ 2.527.335,00	
a detrarre ribasso	0%	€ 0,00	
Importo lavori ribassato		<u>€ 2.605.500,00</u>	€ 2.605.500,00
			75%
B) Somme a disposizione Amm.ne			
Lavori in economia e imprevisti	8%	€ 208.440,00	
Spese tecniche	12%	€ 312.660,00	
contr. Inarcassa	4%	€ 12.506,40	
IVA su spese tecn.	22%	€ 71.536,61	
IVA su lavori	10%	€ 260.550,00	
		<u>€ 865.693,01</u>	€ 865.693,01
			25%
Importo complessivo A) + B)		3.471.193,01 €	1.836,61 € /mq
Importo contribuito Ord. N. 109		3.000.000,00 €	
Quota accollo		471.193,01 €	

Per quanto riguarda la Palestra si intende ricorrere al conto termico (GSE) al fine di trovare i fondi necessari alla copertura di circa € 2.024.000,00 necessari al finanziamento completo dell'intervento.

Si prevede infatti di accedere a tale finanziamento per la realizzazione di nuovi edifici in sostituzione con demolizione della palestra e della scuola secondaria di Passo di Treia.

Il contributo massimo previsto è di € 1.500.000,00.

Restano pertanto da finanziare la quota parte di € 524.203,82.

5.4. RICONVERSIONE EDIFICI ESISTENTI

Una considerazione a parte merita gli edifici scolastici per i quali si prevede la delocalizzazione.

Gli edifici scolastici originari hanno un valore storico-architettonico tale da determinare la necessità di una valorizzazione e riqualificazione attraverso il recupero e il riuso con funzioni di interesse pubblico e sociale.



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

A tal fine per il plesso di Via Lanzi (scuola secondaria di 1 grado) l'Amministrazione ha già avviato un percorso di rifunzionalizzazione.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 160 del 23.10.2020 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica che prevede la riparazione danni, miglioramento sismico (I stralcio) e riqualificazione energetica (II stralcio) nonché la conversione da attrezzature per l'istruzione a destinazione di tipo socio-sanitarie, culturali e direzionali.

L'intervento è stato inserito nel Programma delle Opere Pubbliche 2021-2023 e piano annuale 2021, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30.12.2020.

Il progetto definitivo, in corso di approvazione, prevede di ospitare al piano terra gli studi medici (medicina di base) e specialistici; in una porzione del piano terra con accesso indipendente è stata ricavata una biblioteca/medioteca comunale.

Al piano primo invece sono previsti uffici per le associazioni di categoria nonché spazi per il co-working destinato a giovani professionisti e start up.

Il costo dell'intervento, stimato in € 1.535.440,20, è finanziato con fondi propri dell'Ente ed inserito nel bilancio 2021-2023 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 30.12.2020.

Per il plesso D.Prato, data la posizione a ridosso del centro storico, l'Amministrazione propone una riconversione per funzioni di tipo ludico/sportivo nonché commerciale/direzionale.

A tal fine sarà indetto un concorso di idee per individuare la migliore proposta di valorizzazione e riqualificazione del complesso.

Per quanto riguarda infine il plesso "Arcobaleno" a Passo di Treia, l'Amministrazione, stante la posizione prospiciente la strada statale, l'alienazione o la valorizzazione con funzioni di tipo commerciale o residenziale.

Il plesso E.Carancini invece sarà riconvertito in centro civico così come previsto nel progetto di dettaglio della Variante Urbanistica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 24.02.2020.

5.5. CONCLUSIONI

Le ipotesi messe a confronto sono:

- RIPARAZIONE DANNI E ADEGUAMENTO SISMICO DELLE SCUOLE
- NUOVA COSTRUZIONE CON DELOCALIZZAZIONE

Come esposto in relazione la delocalizzazione delle scuole esistenti nel comune di Treia di ogni ordine e grado comporta:

- NUOVO POLO SCOLASTICO TREIA di importo per la nuova realizzazione di € **15.654.283,85** compreso acquisto dell'area, urbanizzazioni e spese accessorie per logistica (trasferimento scuola secondaria Passo di Treia in locali provvisori);
- NUOVO POLO SCOLASTICO PASSO DI TREIA di importo per la nuova realizzazione di € **5.495.396,83**



CITTÀ DI TREIA

Settore VII "Settore Ricostruzione Post Sisma del Patrimonio e del Territorio"

La realizzazione di due nuovi poli scolastici, in sostituzione dei plessi danneggiati, frutto della scelta strategica e programmatica effettuata dall'Amministrazione Comunale, di concerto con la direzione scolastica e con la cittadinanza, e avallata dall'allora struttura commissariale, di cui all'Ordinanza del Commissario di Governo per la Ricostruzione n. 33/2017 viene confermata come la migliore e più vantaggiosa soluzione per la ricostruzione dell'edilizia scolastica di Treia.

La delocalizzazione inoltre permetterà il recupero degli edifici esistenti che potranno essere riconvertiti con funzioni non strategiche ma di sempre di pubblica utilità in quanto saranno valorizzati e riqualificati per usi culturali/ricreativi, socio-sanitari. Il piano di riconversione previsto dall'Amministrazione permetterà di dotare il comune di servizi essenziali più vicini alla cittadinanza e nello stesso rivitalizzare il centro storico.

Al fine di realizzare quanto più celermente ed efficacemente tale obiettivo si è fatto ricorso ai poteri straordinari dell'Ordinanza 100/2020 sia per la determinazione del finanziamento dell'opera sia per la gestione del complesso processo che coinvolge sei plessi scolastici, di cui 2 da demolire e 4 da rifunzionalizzare.

Intervento	Ordinanza	Importo CIR validato da USR	Importo stimato	Finanziamento max GSE	Incremento richiesto
Nuovo Polo Scolastico Treia	n. 109/2020	€ 8.100.000,00	€ 12.800.327,61		€ 4.700.327,61
Urbanizzazione + acquisto area			€ 2.853.956,24		€ 2.853.956,24
Nuovo Polo Scolastico Passo di Treia	n. 109/2020	€ 3.000.000,00	€ 3.471.193,01		€ 471.193,01
Palestra			€ 2.024.203,82	€ 1.500.000,00	€ 524.203,82
totale		€ 12.100.000,00	€ 21.149.680,68	€ 1.500.000,00	€ 8.549.680,68

Il Responsabile del Settore VII
Arch. Michela Francioni