

Via Roma – presso Casa Comunale
81036 - SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE)
Tel. 081-8923034 / fax 081-8160091
www.agrorinasce.org

DETERMINA n 11

Prot. Gen. N° 626
Casal di Principe, li 21/12/2018

OGGETTO: Progetto di fattibilità tecnica economica per la realizzazione di un incubatore di impresa giovanile, presso il complesso edilizio confiscato a Michele Zagaria, in località Maisone, via Don Salvatore Vitale, San Cipriano d'Aversa.
Determina di avvio del procedimento.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Premesso

- che, Agrorinasce S.c.r.l. è una società consortile a responsabilità limitata con capitale esclusivamente pubblico costituita tra i Comuni di Casal di Principe, Casapesenna, San Cipriano d'Aversa, Villa Literno, San Marcellino, S. Maria La Fossa, ed ha tra i suoi scopi sociali il rafforzamento dei sistemi sociali locali e la massima diffusione della cultura e della legalità;
- che, con Decreto n.76/04 del 11.3.2004-29.4.2004 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Sezione Misure di Prevenzione - confermato con decreto n. 254/2011 del 21.09.2010-31.12.2011 dalla Corte Appello di Napoli, definitivo il 22.03.2013 ex sentenza Corte di Cassazione, veniva destinato al Comune di San Cipriano d'Aversa, per fini sociali ed istituzionali, un complesso immobiliare costituito da fabbricati e terreni appartenuti alla famiglia Zagaria, da destinarsi a fini sociali ed istituzionali;
- che gli immobili di che trattasi sono costituiti da tre ville ed un'area esterna per una superficie complessiva pari a circa 13.500,00 mq, riportati dall'Agenzia delle Entrate al N.C.T. foglio 7, p.lle 29 -30 -47-48-163- 171-172-173, con annessa proporzionale quota di comproprietà alla strada della larghezza di metri cinque che disimpegna i vari appezzamenti di terreno, distinta in catasto al foglio 7, particelle 11 e 14, tutti ricadenti nel comune di Cipriano d'Aversa(CE);
- che Agrorinasce, d'intesa con l'Amministrazione Comunale di San Cipriano d'Aversa, ha previsto sul citato complesso immobiliare, un'opera di pubblica utilità mediante il recupero e la valorizzazione degli immobili presenti, consistente nella realizzazione di uffici a servizio delle imprese da localizzarsi nei tre edifici esistenti, e la demolizione della palazzina uffici con ricostruzioni di box artigianali e annessa pensilina denominata 'incubatore di imprese giovanili e start up';
- che, per quanto suddetto, ai fini della progettazione dei lavori di recupero e valorizzazione del complesso immobiliare destinato a "*incubatore di imprese giovanili*", Agrorinasce si è avvalso della collaborazione del "Master in Ambiente e Architettura NIB", redigendo l'ipotesi progettuale quale "*studio di fattibilità tecnico ed economica*", per il quale si provvederà a richiedere apposita autorizzazione all'Amministrazione comunale e contestuale richiesta di concessione dell'intero complesso immobiliare;

- che, gli elaborati di cui si compone lo “Studio di fattibilità tecnico economica, per la realizzazione di un incubatore d’impresa giovanile”, si possono così riepilogare:

- a. relazione illustrativa;
- b. stima sommaria;
- c. quadro economico riepilogativo;
- d. planimetria generale e pianta catastale;
- e. inquadramento in lotto;
- f. tavole grafico di dettaglio studio di fattibilità;

- che, l’ipotesi contenuta nel “Progetto di fattibilità tecnica ed economica”, redatto dall’U.T. di Agrorinasce, ai sensi degli artt.23, c.5 e 6 e 24 del D.Lgs. n.50 del 18/04/16, prevede un intervento di ristrutturazione edilizia che si sviluppa su un’area di circa 13.500 mq., per un importo dei lavori stimato pari a circa €3.500.000,00, così distinti:

▪ villa principale →	€.	945.000,00;
▪ n.2 ville gemelle →	€.	850.000,00;
▪ box artigianali →	€.	1.305.000,00;
▪ illuminazione esterna →	€.	250.000,00;
▪ sistemazione muri di confine esistenti →	€.	50.000,00;

- che, la realizzazione di detta opera consentirebbe indubbi vantaggi economici ed amministrativi sia per le giovani imprese presenti sul territorio e sia per le nuove imprese, ed ancor più permetterebbe in termini simbolici la diffusione della cultura della legalità e dello sviluppo in un territorio devastato dalla criminalità organizzata;

- che, il quadro economico redatto dall’U.T. consente di definire un importo da finanziare pari a circa €. 4.470.000,00, di cui €. 3.400.000,00 per lavori, €. 100.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, ed €. 970.000,00 per somme a disposizione dell’Amministrazione, secondo il seguente quadro economico riepilogativo:

A)	Lavori a base d'asta	
1	lavori a corpo e misura	€ 3.400.000,00
2	oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 100.000,00
3	Importo totale lavori a base d'appalto	€ 3.500.000,00
B)	Somme a disposizione dell'Amministrazione	
4	per I.V.A. al 10%	€ 350.000,00
5	per spese di gara, di cancelleria e varie, indagini e prove	€ 17.932,10
6	per oneri di smaltimento	€ 100.000,00
7	per spese tecniche ai sensi dell’art.113 del D.Lgs. n.50/16 (2% della v.3) per progetto di SFTE, spese RUP, CSE, DL	€ 70.000,00
8	per spese tecniche esterne (per progettazione definitiva, esecutiva, collaudi, CSP), comprensive di CNPAIA e IVA al 22%	€ 262.067,90
9	per imprevisti (pari a circa il 5% della v.3)	€ 170.000,00
	Totale somme a disposizione	€ 970.000,00
	Importo Totale finanziamento (A+B)	€ 4.470.000,00

Visto

- la legge n. 241/90 e s.m.i;
- il D.Lgs. n.50/16 e s.m.i.;
- il T.U. Enti Locali ex Decreto Legislativo n. 267/2000;
- il D.lgs. n. 165/2001 e s.m.i.;

PER TUTTO QUANTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO
per le ragioni indicate e che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

DETERMINA

- 2) di approvare lo “*Studio di fattibilità tecnico economica, per la realizzazione di un incubatore d’impresa giovanile*”, redatto dall’UT di Agrorinasce con la collaborazione scientifica del “*Master in Ambiente e Architettura NIB*”, del complesso immobiliare sito in località Maisone, via Don Salvatore Vitale, nel Comune di San Cipriano d’Aversa, confiscato alla famiglia di Michele Zagaria, e riportati dall’agenzia delle Entrate al N.C.T. foglio 7, p.lle 29 -30 -47-48-163- 171-172-173.
- 3) di approvare gli elaborati che compongono lo “*Studio di fattibilità tecnico economica, e così riepilogati*”:
- a. relazione illustrativa;
 - b. stima sommaria;
 - c. quadro economico riepilogativo;
 - d. planimetria generale e piante catastali;
 - e. inquadramento in lotto;
 - f. tavole grafico di dettaglio studio di fattibilità.
- 4) di approvare la stima sommaria effettuata dall’Ufficio Tecnico di Agrorinasce pari ad €4.470.000,00, di cui €3.400.000,00 per lavori, €100.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, €970.000,00 per somme a disposizione dell’amministrazione, secondo il seguente quadro economico riepilogativo:

A)	Lavori a base d'asta	
1	lavori a corpo e misura	€ 3.400.000,00
2	oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 100.000,00
3	Importo totale lavori a base d'appalto	€ 3.500.000,00
B)	Somme a disposizione dell'Amministrazione	
4	per I.V.A. al 10%	€ 350.000,00
5	per spese di gara, di cancelleria e varie, indagini e prove	€ 17.932,10
6	per oneri di smaltimento	€ 100.000,00
7	per spese tecniche ai sensi dell’art.113 del D.Lgs. n.50/16 (2% della v.3) per progetto di SFTE, spese RUP, CSE, DL	€ 70.000,00
8	per spese tecniche esterne (per progettazione definitiva, esecutiva, collaudi, CSP), comprensive di CNPAIA e IVA al 22%	€ 262.067,90
9	per imprevisti (pari a circa il 5% della v.3)	€ 170.000,00
	Totale somme a disposizione	€ 970.000,00
	Importo Totale finanziamento (A+B)	€ 4.470.000,00

- 5) di provvedere ad inviare al Comune di San Cipriano d’Aversa lo studio di fattibilità tecnica economica per la ‘*realizzazione e gestione dell’incubatore di impresa giovanile*’ predisposto da Agrorinasce per il recupero ad uso sociale e produttivo del bene confiscato, ai fini dell’approvazione in via tecnica del progetto di fattibilità, nell’intento di proporre a livello provinciale, regionale e comunitario l’iniziativa per l’acquisizione della copertura economica.
- 6) di dare atto che la presente procedura non comporta spese per l’Amministrazione.
- 7) di dare atto che la presente determina risulta immediatamente eseguibile ai sensi dell’articolo 134, comma 4 del D.lgs. 267 del 18 agosto 2000, che va pubblicato sul sito di questo Ente e sull’Albo Pretorio di San Cipriano d’Aversa per almeno 30 giorni consecutivi.

Avverso il presente atto è ammesso reclamo al Dirigente dell'U.T. di Agrorinasce entro 10 giorni dalla data di pubblicazione. Trascorso tale termine l'atto diventa definito e potrà essere impugnato soltanto con ricorso al TAR o in alternativa al Capo dello Stato, rispettivamente nei termini di 60 o 120 giorni.

Casal di Principe, li 21/12/2018

Il Dirigente dell'Area Tecnica
f.to (Ing. Giovan B. Pasquariello)

Amministratore Delegato
f.to (Dott. Giovanni Allucci)