



**Università
degli Studi
di Palermo**

AREA TECNICA E PATRIMONIO IMMOBILIARE

Al Magnifico Rettore
Prof. Massimo Midiri

Al Pro Rettore Vicario
Prof. Enrico Napoli

Alla Prorettrice all'Edilizia
Prof.ssa Clara Celauro

Oggetto: Obiettivo strategico per il miglioramento delle strutture e degli impianti dipartimentali.
Programmi edilizi in corso e programmati.
Criticità relative ai carichi di lavoro del personale dell'Area

Con riferimento all'obiettivo in oggetto indicato, da assegnare al Direttore Generale su proposta della Commissione Pianificazione strategica e Rapporti con l'Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico Giaccone del C.d.A., si rappresenta che le azioni in esso previste non appaiono compatibili con l'attuazione dei numerosi investimenti pluriennali attualmente curati dall'Area Tecnica e Patrimonio Immobiliare e con il carico di lavoro del personale impegnato in tali attività.

Nell'annualità in corso potranno essere avviati i servizi di ingegneria e architettura finalizzati alla progettazione degli interventi programmati nell'elenco annuale 2023 nell'ambito dei programmi di potenziamento dei laboratori.

Le azioni individuate nell'obiettivo strategico in oggetto, in relazione alla vastità e alla obsolescenza del patrimonio immobiliare dell'Ateneo, devono necessariamente essere sviluppate su più annualità mediante l'affidamento di servizi di ingegneria ed architettura. L'avvio di tali attività, non può tuttavia prescindere da una programmazione organica, illustrata sinteticamente nel prosieguo della presente nota, ad aggiornamento di quanto già prodotto al C.d.A. nel giugno del 2021 con il *"Progetto di un nuovo modello di gestione per la manutenzione e lo sviluppo del patrimonio immobiliare"*.

Il patrimonio immobiliare di UNIPA è costituito complessivamente da 148 immobili concentrati in massima parte nella città di Palermo; alcune strutture sono localizzate in altre città della Sicilia (Agrigento, Marsala e Trapani).

Gli immobili presentano un alto indice di vetustà e elevata obsolescenza sia dei componenti edili che delle dotazioni impiantistiche; ciò determina per molti degli edifici inadeguate o scadenti condizioni di conservazione, manutenzione e sicurezza, nonché basse prestazioni energetiche con elevati consumi.

Le importanti criticità sopra richiamate costringono ad operare lungo tre assi di azione:

1. porre in essere con continuità le attività tecnico - amministrative atte a garantire il mantenimento in esercizio delle funzioni esplicitate nelle diverse strutture (didattica, ricerca, etc.) riducendo al minimo i rischi per gli utenti;



2. programmare e progettare interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazioni sostenibili in relazione agli obiettivi da raggiungere ed allo stato di consistenza degli edifici;
3. programmare e progettare la realizzazione di nuovi edifici, prevedendo la dismissione/demolizione di quegli immobili i cui costi di adeguamento/ristrutturazione risultano ormai non sostenibili in relazione alla notevole obsolescenza delle costruzioni.

Le suddette azioni devono svilupparsi nell'ambito di una visione organica volta a garantire la sostenibilità degli interventi programmati evitando il perpetuarsi di massicci interventi manutentivi su edifici (non di rilevanza storico – architettonica) per i quali non risulta più economicamente e logisticamente sostenibile un generale adeguamento strutturale ed impiantistico alle stringenti norme vigenti. È in tal senso esemplificativa la situazione del polo di via Archirafi, nel quale sono concentrate, in edifici realizzati nel primo trentennio del secolo trascorso, molti degli insegnamenti scientifici. Le necessità conseguenti allo sviluppo delle ricerche e all'aumento del numero degli studenti, hanno nel tempo portato a un ampliamento delle strutture edilizie con trasformazioni prive di una organica programmazione dando luogo oggi ad agglomerati edilizi, con caratteristiche eterogenee, sostanzialmente irriducibili a criteri razionali di gestione. Occorre pertanto procedere con urgenza alla redazione di uno studio avente l'obiettivo di individuare gli edifici per i quali sarà possibile raggiungere adeguati standard strutturali, impiantistici e prestazionali sulla base di investimenti sostenibili, distinguendole nel contempo da quelle strutture per le quali ciò non è più perseguibile in termini di fattibilità funzionale e finanziaria. Tale studio non può prescindere da una dettagliata analisi delle esigenze in termini di spazi destinati e/o da destinare alla didattica, alla ricerca e agli uffici per il personale docente e t.a.b.; analisi inevitabilmente condizionata dalle future politiche di sviluppo e crescita dell'Ateneo.

Le conclusioni della predetta analisi sulle esigenze spaziali e funzionali, incrociate con le risultanze della attività tecnico-conoscitive dell'attuale stato di consistenza del patrimonio edilizio potranno condurre ad una programmazione e attribuzione delle priorità degli investimenti per la manutenzione e sviluppo del patrimonio immobiliare cadenzando la stessa nel range temporale breve – medio - lungo termine.

In atto il personale tecnico dell'Area svolge tutte le attività del processo di progettazione e realizzazione di un'opera pubblica (RUP, Progettista, Coordinatore della sicurezza in fase di progetto, Direttore dei lavori, Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, collaudatore), avvalendosi in alcuni casi di collaborazione esterna per lo svolgimento di attività di supporto quali: rilievi, collaborazione alla progettazione, collaborazione con l'Ufficio di Direzione dei Lavori per incarichi di Ispettore di cantiere, o attività come quelle di Verifica dei Progetti sopra soglia.

I funzionari dell'Area sono attualmente impegnati contemporaneamente in oltre 61 interventi per un importo complessivo di poco superiore a € 116.000.000,00, e in particolare:

1. Esecuzione degli ultimi N°6 dei N° 24 cantieri avviati e inclusi nel Programma A del Bando MIUR 1121/2019 per l'edilizia scolastica per un importo complessivo residuo pari a € 36.000.000,00 circa, dei quali:



- € 32.000.000,00 finanziati con risorse esterne (Fondi CIPE, MIUR, Fondi ministeriali);
 - € 4.000.000,00 a carico di UNIPA;
- I più significativi interventi ancora in corso di esecuzione sono:
- Ex Consorzio Agrario - Edificio A - Delibera CIPE 78/2011 € 12.087.000
 - Ex Consorzio Agrario - Edificio B – Delibera CIPE 78/2011 € 6.554.000
 - Ex Consorzio Agrario - Edificio C – Delibera CIPE 78/2011 € 11.355.000
 - Ex Ospedale via Atenea Agrigento € 6.100.000
2. Esecuzione dei N° 16 interventi inclusi nel Programma B del Bando MIUR 1121/2019 per l'edilizia scolastica per un importo complessivo pari a € 9.000.000 circa, dei quali:
 - circa € 3.450.000,00 finanziati dal MIUR;
 - circa € 5.550.000,00 a carico di UNIPA.
 3. Esecuzione dei N° 8 interventi (N° 6 lavori e N° 2 forniture) inclusi nel Programma di interventi per adeguamento e/o riduzione del rischio di incendio in alcuni immobili dell'Università degli Studi di Palermo, di cui al Decreto M.U.R. 1275/2021 per l'edilizia scolastica per un importo complessivo pari a € 2.715.000,00 circa, dei quali:
 - circa € 2.006.000,00 già erogati dal MIUR
 - circa 708.000,00 a carico di UNIPA.
 4. Attività di contrattualizzazione e Direzione Lavori, Coordinamento per la sicurezza e collaudo in corso d'opera di:
 - Lavori del Restauro dell'ex convento della Martorana in via Maqueda a Palermo - Delibera CIPE 26/2015 - € 18.803.306,00;
 - Interventi di restauro e recupero del giardino storico dell'Orto Botanico dell'Università degli Studi di Palermo su Fondi PNRR per € 1.978.268,00.
 5. Attività tecnico-amministrative e progettuali (Aggiornamento progetti e adeguamento alla normativa Caro Materiali) e attività di gara, contrattualizzazione, Direzione Lavori, Coordinamento per la sicurezza relative ai N° 8 interventi inclusi nei Programmi 1274 A (da avviare entro il 30.06.2023) per un importo complessivo pari a € 17.060.000 circa, dei quali:
 - circa € 9.383.000,00 finanziati dal MUR;
 - circa € 7.677.000,00 a carico di UNIPA.
 6. Attività tecnico-amministrative e progettuali (Aggiornamento progetti e adeguamento alla normativa Caro Materiali) relative ai N° 11 interventi inclusi nei Programmi 1274 B/D/E per un importo complessivo pari a € 23.356.000 circa, dei quali:
 - circa € 11.132.700,00 finanziati dal MUR;
 - circa € 12.223.300,00 a carico di UNIPA
 7. Attività tecnico-amministrative e progettuali relative ai N° 10 interventi inclusi nei Programmi di cui al Decreto 737 e nel Piano di potenziamento dei Laboratori per un importo complessivo pari a € 7.150.000 circa, dei quali:
 - circa € 6.000.000,00 già erogati dal MUR;
 - circa € 1.150.000,00 a carico di UNIPA



Inoltre il personale dell'Area è impegnato nelle attività di manutenzione ordinaria e dei servizi di gestione degli impianti tecnologici del patrimonio edilizio, per un importo medio annuo che nelle ultime sei annualità è pari a € 3.500.000 per l'ordinaria e € 1.200.000 per la straordinaria, per un importo complessivo pari a € 28.200.000 (€ 21.000.000 + € 7.200.000).

Riepilogando, negli ultimi sei anni sono stati finanziati ed attuati investimenti per complessivi 144 Milioni di Euro di cui 123 Milioni di Euro circa per interventi di manutenzione straordinaria e nuove costruzioni e 21 Milioni di Euro per interventi di manutenzione ordinaria e servizi di gestione energia/calore.

I funzionari tecnici in atto impegnati nelle mansioni tecniche apicali (R.U.P., Progettista, Direttore dei lavori, Coordinatore per la sicurezza, verificatore e collaudatore) degli interventi compresi in tali programmi, sono in numero di 14; ad essi si affiancano N° 13 unità di personale tecnico con mansioni di collaborazione e N° 10 unità di personale amministrativo.

Tale situazione presenta numerosi profili di criticità:

- In relazione al numero di procedure nelle quali sono in atto impegnate, nelle diverse fasi di avanzamento (programmazione, progettazione, scelta del contraente, esecuzione, collaudo) le strutture di UNIPA, i soggetti abilitati allo svolgimento delle rispettive mansioni sono in numero largamente insufficiente con un tasso di saturazione del personale del 100%.
- Ciascuno dei tecnici partecipa contemporaneamente a più interventi con mansioni differenti, rendendo peraltro più difficoltoso la specializzazione dei funzionari in specifiche funzioni.
- Permangono nell'organico alcune carenze quali ad esempio l'assenza di personale con competenze di ingegneria strutturale, meccanica, impiantistica e gestionale.

Le considerazioni sopra riportate traggono origine dalla analisi dei carichi di lavoro relativi alle procedure in corso di svolgimento e programmate; le criticità connesse alla necessità di acquisire ulteriori risorse umane (interne ed esterne) da impiegare impatta in modo significativo sulle attività tecnico amministrative riguardanti le manutenzioni e più marcatamente sulle attività da sviluppare per l'attuazione di importanti interventi di adeguamento/ristrutturazione nonché per la realizzazione di nuove costruzioni.

Per l'attuazione dei significativi investimenti che si rendono necessari per l'adeguamento alle norme vigenti del patrimonio edilizio dell'Ateneo occorre pertanto necessariamente attivare appositi servizi di ingegneria/architettura in grado di pervenire in tempi ragionevoli alla redazione dei documenti progettuali da porre a base di gara. Le unità di personale interno andranno impiegate per lo svolgimento delle cruciali attività di controllo e gestione attribuiti dal Codice degli Appalti (responsabile unico del procedimento, direzione dei lavori, controllo qualità ecc.). L'Area Tecnica al fine di potenziare la capacità di controllo e verifica in qualità di Stazione Appaltante ha definito le procedure necessarie per ottenere la certificazione di cui alla Norma UNI EN ISO 9001:2015 che abilita l'Ateneo a procedere alla verifica dei progetti sino al concorrere di un importo pari alla soglia comunitaria, con notevoli risparmi per l'Amministrazione.



Si può pertanto concludere che con riferimento alle attività già in atto e programmate per il 2023, per ridurre le criticità derivanti dall'eccessivo carico di lavoro gravante sul personale afferente all'Area Tecnica, è urgente procedere allo scorrimento delle graduatorie dei concorsi per personale tecnico già espletati dall'Ateneo, ferme restando le ulteriori criticità derivanti dal recente e non programmato finanziamento dei lavori di restauro dell'ex convento della Martorana, per la cui attuazione sarà necessario costituire un ufficio di direzione lavori con l'ausilio di professionalità esterne all'Amministrazione.

Il Dirigente
Ing. Antonio Sorce