



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA
Via Manhes, 33 - 85100 POTENZA - tel 0971.413111 fax 0971.410493 - www.aterpotenza.it
U.R.P. - NUMERO VERDE - 800291622 - fax 0971.413201



Regione Basilicata

COMUNE DI SAVOIA DI LUC.

Contrada Vallauria

**INTERVENTI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA
FINALIZZATI AL RECUPERO DEGLI ALLOGGI
SFITTI, GESTITI DALL'AZIENDA**

Delibera dell'Amministratore Unico n.12 del 13.03.2018

Responsabile del Procedimento:
ing. Michele GERARDI

Progettista
geom. Nicola MASTROLORENZO

Collaboratore
geom. Antonio CARCASSA

UNITA' DI DIREZIONE : INTERVENTI COSTRUTTIVI - MANUTENZIONE - RECUPERO - ESPROPRI

elaborato:	intervento di:	
01	RIATTAZIONE ALLOGGIO	
	Contrada Vallauria - Piano Rialzato Interno 1 - U.I. 15778	
ARCHITETTURA		
RELAZIONE GENERALE		
	DATA	
REDATTO	novembre 2019	
VERIFICATO		
APPROVATO		

01 - PREMESSE

Con Delibera dell'Amministratore Unico n. 12 del 13.03.2018, è stato destinato l'importo complessivo di € 5.398.000,00= a valere sul Programma biennale 2017/2018 di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, incamerati a tutto il 31 dicembre 2015, dell'importo complessivo di € 10.000.000,00=, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 608 del 19 aprile 2017.

La succitata Delibera prevede di destinare l'importo di € 1.400.000,00=, per interventi di manutenzione straordinaria su fabbricati di proprietà esclusiva dell'Ater di Potenza.

Nell'ambito di finanziamento, tra gli interventi di competenza dell'ATER di Potenza, è ricompreso l'intervento di recupero dell'alloggio sito in Savoia alla contrada Vallauria– piano terra – interno 1 – U.I.15778 – (Foglio n.32, Particella n.536, Subalterno 3).

02 – LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'alloggio, sito nel comune di Savoia, si trova al piano terra di uno stabile, realizzato nel 2007, intermante di proprietà dell'ATER (COD.FAB. 1500).

03 – PROBLEMATICHE RILEVATE

Dalla ricognizione in loco, è emerso che l'alloggio è abbisognevole di interventi di manutenzione straordinaria, avendo riscontrato una serie di problematiche, causate perlopiù dall'avvenuta fuoriuscita di liquami dello scarico della cucina per un'ostruzione sulla rete fognaria, come di seguito si riportano:

1. Porte interne da sostituire in quanto danneggiate dalla presenza di liquami sulla pavimentazione;
2. Portoncino blindato da sostituire in quanto danneggiato dalla presenza di liquami sulla pavimentazione;
3. Tapparelle degli infissi esterni danneggiate e da sostituire;
4. Presenza di alcuni frutti elettrici danneggiati;
5. Pareti da ripristinare e tinteggiare, in quanto sono presenti vistose macchie di umidità causate dall'allagamento dell'alloggio.

E' altresì emerso che, sul fabbricato che ricomprende l' alloggio, non vi sono segni di dissesto o degrado delle strutture portanti.

04 - LAVORI DI MANUTENZIONE OCCORRENTI

Gli interventi di manutenzione previsti comprendono esclusivamente quelli di cui all'art.3 lettera b) del DPR 06/06/2001 n.380 e sono finalizzati ad offrire al nuovo assegnatario un alloggio rispondente ad un maggior grado di sicurezza ed alla domanda di una migliore qualità della vita.

In particolare si prevedono i seguenti interventi:

1. Sostituzione porte interne;
2. Sostituzione portoncino blindato;
3. Sostituzione tapparelle degli infissi esterni;
4. Sostituzione frutti elettrici danneggiati;
5. Sostituzione serratura porta locale caldaia;
6. Ripristino pareti e tinteggiatura dell'intero alloggio.

05 – CALCOLO DELLA SPESA

Il computo metrico estimativo, predisposto ponendo a base i costi unitari del Prezzario Regionale della Basilicata edizione 2018, ha determinato il costo complessivo dei lavori in € 9.563,93 così distinto:

N. ord.	categorie di lavoro	importo lavori al netto di mano d'opera (a)	costo della mano d'opera (b)	importo lavori (a+b)
1	Sostituzione porte e tapparelle	€ 2 562,86	€ 501,65	€ 3 064,51
2	Tinteggiatura	€ 2 747,78	€ 3 231,30	€ 5 979,08
3	Sostituzione rubinetterie	€ 348,87	€ 45,95	€ 394,82
4	Revisione impianto elettrico	€ 25,48	€ 29,44	€ 54,92
	TOTALE LAVORI	€ 5 684,99	€ 3 808,34	€ 9 493,33
5	Oneri per la sicurezza			€ 70,60
	TOTALE GENERALE			€ 9 563,93

L'importo contrattuale corrisponde all'importo dei lavori riportato nella colonna (a+b) del quadro precedente, al quale deve essere applicato il ribasso percentuale sui prezzi unitari offerti dall'aggiudicatario in sede di gara, oltre agli oneri per la sicurezza e la salute nel cantiere pari ad € 70,60, di cui all'art. 100, comma 1, ed allegato XV p. 4, del Decreto Legislativo n.81 del 09.04.2008.

Il quadro economico complessivo dell'intervento è, quindi, il seguente:

1	Lavori a base d'asta		
a	Lavori a misura da assoggettare a ribasso	€ 9 493,33	
b	Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	€ 70,60	
	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b]	€ 9 563,93	€ 9 563,93
2	Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)		€ 1 817,15
3	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2+3]		€ 11 381,08
4	I.V.A. sui lavori (il 10% di 1)		€ 956,39
5	C.T.M. + I.V.A.		€ 12 337,48
6	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]		€ 481,16
	Costo Globale del Programma		€ 12 818,63

06 - AMMONTARE DELL'APPALTO, CATEGORIE DI LAVORO, INCIDENZA MANODOPERA

Ai sensi dell'articolo 61 del regolamento approvato con D.P.R. 05 ottobre 2010 n.207 e in conformità all'allegato "A" al predetto regolamento, i lavori sono classificati nella categoria prevalente di opere generali "OG1", oltre a lavori impiantistici appartenenti alla categoria scorporabile obbligatoria "OG11" come risulta dal seguente quadro:

Cat	Descrizione	Importi soggetti a ribasso		Oneri per la Sicurezza non soggetti a ribasso	Importo a base d'asta	Perc.
		Lavori al netto della manodopera soggetti a ribasso	Costo della manodopera			
		[A]	[B]		[D] = [A]+[B]+[C]	
OG 1	Opere Civili	€ 5 310,64	€ 3 732,95	€ 65,95	€ 9 109,54	95,25%
OG 11	Impianti tecnologici	€ 374,35	€ 75,39	€ 4,65	€ 454,39	4,75%
T O T A L I		€ 5 684,99	€ 3 808,34	€ 70,60	€ 9 563,93	100,00%

L'incidenza percentuale della quantità di manodopera per le diverse categorie di cui si compone l'opera è la seguente:

Cat.	Descrizione	% Incid. manodop.
OG1	Opere Civili	40,98%
OG11	Impianti Tecnologici	16,59%
Incidenza media		39,82%

07-FONTI DI FINANZIAMENTO

L'intervento in oggetto è finanziato con i fondi di cui alla Delibera dell'Amministratore Unico n.12 del 13.03.2018: Programma biennale 2017/2018 di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, incamerati a tutto il 31 dicembre 2015.

Il Progettista
Geom. Nicola Mastrolorenzo

Il Collaboratore
Geom. Antonio Carcassa