



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA**  
Via Manhes, 33 - 85100 POTENZA - tel 0971.413111 fax 0971.410493 - [www.aterpotenza.it](http://www.aterpotenza.it)  
U.R.P. - NUMERO VERDE - 800291622 - fax 0971.413201



**Regione Basilicata**

**COMUNE DI GALLICCHIO**

Via Aldo Moro n.46

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

Legge di stabilità 2015, n.5 del 27 gennaio 2015, art. 55

**Responsabile del Procedimento:**  
ing. Michele GERARDI

**Progettista**  
geom. Nicola LUCIA

**Collaboratore**  
geom. Antonio CARCASSA

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

	elaborato:	intervento di:	
	<b>01</b>	<b>RIATTAZIONE ALLOGGIO</b>	
		Via Aldo Moro n.46 - Secondo piano	
	ARCHITETTURA	Interno 6 - U.I. 6976	
		<b>RELAZIONE GENERALE</b>	
		DATA	
	REDATTO	giugno 2019	
	VERIFICATO		
	APPROVATO		

## **01 - PREMESSE**

Con la “Legge di stabilità regionale 2015”, n. 5 del 27 gennaio 2015, la Regione Basilicata ha stanziato l'importo di € 1.500.000,00 per interventi di recupero alloggi sfitti.

In particolare l'art 55 della succitata Legge recita : *“A valere sui fondi assegnati all'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (A.T.E.R.) di Potenza con delibera del Consiglio regionale 12 gennaio 2005, n. 896, pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 16 febbraio 2005 (Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata – anno 2003) è autorizzato il prelievo di euro 1.500.000,00 per la realizzazione di interventi di edilizia sovvenzionata finalizzati al recupero degli alloggi sfitti, gestiti dall'Azienda, in cattivo stato di manutenzione da riqualificare e rimettere nel circuito abitativo a vantaggio delle fasce sociali più deboli, agevolando nel contempo la ripresa delle attività imprenditoriali del settore edilizio”;*

Con nota prot. 1205 del 05.02.2015 l'ATER ha richiesto al Dipartimento Ambiente e Territorio, Infrastrutture, OO.PP. e Trasporti – Ufficio Edilizia e OO.PP., l'accredito delle succitate risorse, per € 1.500.000,00;

Nell'ambito di tale programma è ricompreso l'intervento di recupero dell'alloggio sito in Gallicchio alla via Aldo Moro n.46 – secondo piano – interno 6 – U.I.6976 – (Foglio n.14, Particella n.548, Subalterno 7).

## **02 – LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

L'alloggio, sito nel comune di Gallicchio, si trova al secondo piano di uno stabile, realizzato nel 1992, interamente di proprietà dell'ATER (COD.FAB. 1226).

## **03 – PROBLEMATICHE RILEVATE**

Dalla ricognizione in loco e dalla documentazione trasmessa a questo Ufficio con nota prot.4234 del 27.03.2019 dalla signora Donnadio Giuseppina, in qualità di nuova assegnataria dell'alloggio, è emerso che l'alloggio è abisognevole di interventi di manutenzione straordinaria in quanto la nuova inquilina presenta invalidità motoria con utilizzo di sedia a ruote, pertanto l'alloggio presenta le seguenti problematiche:

1. Bagno con vasca da bagno e non adeguato all'utilizzo di persona su sedia a ruote;
2. Dimensione delle porte interne che non consente il transito di sedia a ruote;
3. Impianto di riscaldamento che necessita della sostituzione della caldaia esistente, giacché obsoleta e da molto tempo non utilizzata;
4. Impianto elettrico da revisionare;
5. Presenza di verande installate dal precedente assegnatario;
6. Pareti da ripristinare e tinteggiare.

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 idoneo alle proprie condizioni fisiche, rispondente ad un maggior grado di sicurezza ed alla domanda di una migliore qualità della vita.

In particolare si prevedono i seguenti interventi:

1. Realizzazione di un bagno completo per disabili, ampliando quello esistente;
2. Adeguamento larghezza delle porte interne;
3. Realizzazione di un angolo cucina direttamente nel soggiorno, in modo da garantirne una migliore accessibilità a persona su sedia a ruote;
4. Revisione dell'impianto elettrico;
5. Sostituzione della caldaia a gas;
6. Ripristino pareti e tinteggiatura dell'intero alloggio.

#### **05 – CALCOLO DELLA SPESA**

Il computo metrico estimativo, predisposto ponendo a base i costi unitari ricavati da apposite analisi dei prezzi e dal Prezzario Regionale della Basilicata edizione 2018, ha determinato il costo complessivo dei lavori in € 18.885,53 così distinto:

<b>N. ord.</b>	<b>categorie di lavoro</b>	<b>importo lavori al netto di mano d'opera (a)</b>	<b>costo della mano d'opera (b)</b>	<b>importo lavori (a+b)</b>
1	Opere murarie	€ 916,86	€ 1 152,02	€ 2 068,88
2	Impianto idrico	€ 484,96	€ 745,07	€ 1 230,03
3	Impianto di riscaldamento	€ 2 733,14	€ 506,51	€ 3 239,65
4	Impianto elettrico	€ 547,32	€ 423,57	€ 970,89
5	Massetti, intonaci, pavimenti e rivestimenti	€ 1 250,37	€ 1 003,62	€ 2 253,99
6	Porte interne	€ 1 452,75	€ 195,40	€ 1 648,15
7	Accessori bagno	€ 2 156,74	€ 373,85	€ 2 530,59
8	Tinteggiatura	€ 2 178,94	€ 2 623,21	€ 4 802,15
	<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>€ 11 721,08</b>	<b>€ 7 023,25</b>	<b>€ 18 744,33</b>
10	Oneri per la sicurezza			€ 141,20
	<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>€ 18 885,53</b>

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 € 141,20, 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	€ 18 744,33	
b	Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	€ 141,20	
	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b]	€ 18 885,53	€ 18 885,53
2	Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)		€ 3 588,25
3	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2+3]		€ 22 473,78
4	I.V.A. sui lavori (il 10% di 1)		€ 1 888,55
5	C.T.M. + I.V.A.		€ 24 362,34
6	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]		€ 950,13
<b>Costo Globale del Programma</b>			<b>€ 25 312,47</b>

## **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	Costo della manodopera			
		[A]	[B]		[D] = [A]+[B]+[C]	
<b>OG 1</b>	Opere Civili	€ 7 955,66	€ 5 348,10	€ 95,84	€ <b>13 399,60</b>	70,95%
<b>OG 11</b>	Impianti tecnologici	€ 3 765,42	€ 1 675,15	€ 45,36	€ <b>5 485,93</b>	29,05%
<b>T O T A L I</b>		€ 11 721,08	€ 7 023,25	€ 141,20	€ <b>18 885,53</b>	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	39,91%
OG11	Impianti Tecnologici	30,54%
<b>Incidenza media</b>		<b>37,19%</b>

## **07-FONTI DI FINANZIAMENTO**

L'intervento in oggetto è finanziato con le risorse stanziare dalla Regione Basilicata per il recupero degli alloggi sfitti nella disponibilità dell'ATER di Potenza indicate all'art.55 della Legge Regionale n.5 del 27.01.2015 "Legge di stabilità 2015".

Il Progettista  
Geom. Nicola Lucia

Il Collaboratore  
Geom. Antonio Carcassa