



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 TITO

Via Nuvolese n.172

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. Antonio CARCASSA

UNITA' DI DIREZIONE : PROMOZIONE E COORDINAMENTO - INTERVENTI COSTRUTTIVI - MANUTENZIONE

elaborato:	intervento di:	
01	RIATTAZIONE ALLOGGI	
	Tito - via Nuvolese n.172- U.I. 4835 Savoia - c.da Vallauria - U.I. 15778	
ARCHITETTURA		
RELAZIONE GENERALE		
	DATA	
REDATTO	Settembre 2020	
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 tale finanziamento sono ricompresi i seguenti due alloggi:

- A. Tito - Via Nuvolese n.172 – terzo piano – int.11 - U.I. 4835 (Foglio n.33, Part.IIa n.627, Sub. n.12);
- B. Savoia – Contrada Vallauria – piano terra – int.1 - U.I. 15778 (Foglio n.32, Part.IIa n.536, Sub. n.3).

02 – LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'alloggio sito in Tito alla via Nuvolese n.172, si trova al terzo piano di uno stabile, realizzato nel 1997, interamente di proprietà dell'Azienda (COD.FAB. 573); l'alloggio sito nel Comune di Savoia alla contrada Vallauria, si trova al piano terra di uno stabile, realizzato nel 2007, interamente di proprietà dell'ATER (COD.FAB. 1500).

03 – PROBLEMATICHE RILEVATE

Dalla ricognizione in loco eseguita dallo scrivente è emerso che i due alloggi sono abbisognevole di interventi di manutenzione straordinaria, avendo riscontrato una serie di problematiche specifiche per ciascuna unità immobiliare, che di seguito si riportano:

A. U.I. n.4835, sita in via Nuvolese n.172 in Tito:

1. Caldaia a gas asportata dal precedente inquilino;
2. Cronotermostato assente;
3. Porte di cucina, bagno principale e camera matrimoniale danneggiate;
4. Infissi esterni da revisionare;
5. Piatto doccia del bagno di servizio spaccato;
6. Rubinetterie dei bagni da integrare;
7. Impianto elettrico da revisionare;
8. Pareti da tinteggiare.

B. U.I. n.15778, sita in contrada Vallauria in Savoia di Lucania:

1. Porte interne da sostituire in quanto danneggiate dalla presenza di liquami sulla pavimentazione fuoriusciti a seguito di una ostruzione della rete fognaria dello stabile;
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. Rubinetterie del bagno danneggiate;
6. Pareti da ripristinare e tinteggiare, in quanto sono presenti vistose macchie di umidità causate dall'allagamento dell'alloggio.

E' altresì emerso che, sui fabbricati che ricomprendono gli alloggi in oggetto, 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 all'utenza alloggi rispondenti ad un maggior grado di sicurezza ed alla domanda di una migliore qualità della vita.

In particolare si prevedono i seguenti interventi:

A. U.I. n.4835, sita in via Nuvolese n.172 in Tito:

1. Installazione nuova caldaia a condensazione ed adeguamento impianto;
2. Installazione cronotermostato ed installazione valvole termostatiche;
3. Sostituzione porta della cucina, del bagno e della camera matrimoniale;
4. Revisione generale infissi esterni con sistemazione dei meccanismi di chiusura di quelli del soggiorno e della camera matrimoniale;
5. Sostituzione piatto doccia del bagno di servizio con rifacimento dei relativi attacchi, compreso lo scarico della condensa della caldaia;
6. Sistemazione rubinetterie bagni;
7. Revisione impianto elettrico;
8. Riprese di intonaco e ritinteggiatura dell'alloggio.

B. U.I. n.15778, sita in contrada Vallauria in Savoia di Lucania:

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. Sostituzione rubinetteria bagno principale;
7. 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 2020 ed apposite analisi dei prezzi per le lavorazioni non presenti nel prezzario, ha determinato il costo complessivo dei lavori in € 21.695,86 così distinto:

A. U.I. n.4835, sita in Tito alla via Nuvolese n.172:	€ 11.530,74
B. U.I. n.15778, sita in Savoia alla contrada Vallauria n.1:	€ 10.165,12
Sommano	€ 21.695,86

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	Tinteggiatura	€ 6 694,31	€ 4 806,76	€ 11 501,07
2	Sistemazione infissi	€ 3 644,82	€ 696,84	€ 4 341,66
3	Sistemazione impianto idrico e rubinetterie	€ 1 060,91	€ 442,81	€ 1 503,72
4	Revisione impianto elettrico	€ 174,35	€ 65,19	€ 239,54
5	Adeguamento impianto termico	€ 3 059,55	€ 333,94	€ 3 393,49
	TOTALE LAVORI	€ 14 633,94	€ 6 345,54	€ 20 979,48
6	Oneri per la sicurezza			€ 716,38
	TOTALE GENERALE			€ 21 695,86

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 € 716,38 (comprensivi degli oneri sicurezza per il COVID-19, da applicare se i lavori vengono eseguiti nel periodo di emergenza sanitaria), 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	€ 20 979,48	
b	Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	€ 716,38	
	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b]	€ 21 695,86	€ 21 695,86
2	Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)		€ 4 122,21
3	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2+3]		€ 25 818,07
4	I.V.A. sui lavori (il 10% di 1)		€ 2 169,59
5	C.T.M. + I.V.A.		€ 27 987,66
6	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]		€ 1 091,52
	Costo Globale del Programma		€ 29 079,18

Il quadro ripartito per singolo alloggio è il seguente:

Unità	Comune	indirizzo	Lavori	Iva	S.T.	Sommano	Irap	Sommano
4835	Tito	via Nuvolese n.172	€ 11 530,74	€ 1 153,07	€ 2 190,84	€ 14 874,65	€ 580,11	€ 15 454,77
15778	Savoia	contrada Vallauria n.1	€ 10 165,12	€ 1 016,51	€ 1 931,37	€ 13 113,00	€ 511,41	€ 13 624,41
		SOMMANO	€ 21 695,86	€ 2 169,59	€ 4 122,21	€ 27 987,66	€ 1 091,52	€ 29 079,18

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]	[C]	[D] = [A]+[B]+[C]	
OG 1	Opere Civili	€ 10 339,13	€ 5 503,60	€ 506,13	€ 16 348,86	75,35%
OG 11	Impianti tecnologici	€ 4 294,81	€ 841,94	€ 210,25	€ 5 347,00	24,65%
T O T A L I		€ 14 633,94	€ 6 345,54	€ 716,38	€ 21 695,86	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	33,66%
OG11	Impianti Tecnologici	15,75%
Incidenza media		29,25%

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. Antonio Carcassa