

Regione Basilicata

COMUNE DI PESCAPAGANO (PZ)

Località: C.da Fontanelle scala B

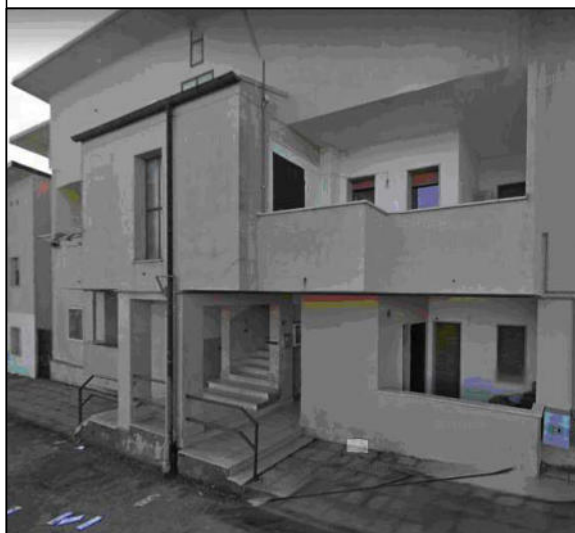
**INTERVENTI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA
FINALIZZATI AL RECUPERO DEGLI ALLOGGI
SFITTI GESTITI DALL'AZIENDA**

Delibera A.U. n. 12 del 13.03.2018 - Programma biennale 2017/2018 di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi E.R.P.

Responsabile del Procedimento:
ing. Michele GERARDI

Progettista:
geom. Mario RESTAINO

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



elaborato:	intervento di:	
01	RECUPERO ALLOGGI	
	U.I. 7651	
ARCHITETTURA		
RELAZIONE GENERALE E QUADRI ECONOMICI		
	DATA	
REDATTO	maggio 2020	
VERIFICATO		
APPROVATO		

01 - PREMESSA

Con deliberazione del Consiglio Regionale n. 608 del 19.04.2017 è stato approvato il “programma biennale 2017/2018 di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, incamerati a tutto il 31.12.2015, dell’importo complessivo di € 10.000.000,00.

Con Delibera dell’Amministratore Unico n. 12 del 13.03.2018 è stata destinata la spesa di € 1.400.000,00, sull’importo complessivo di € 5.398.000,00 a valere sul suddetto programma di reinvestimento, ad interventi di manutenzione straordinaria su immobili di proprietà esclusiva dell’A.T.E.R. di Potenza.

Nell’ambito di tale programma è stato inserito n. 1 alloggio, la cui locazione è cessata in data 31.12.2008 e così identificato:

1. U.I. n. 7651 sita in c.da Fontanelle scala B, piano terra, int. 2 – Pescopagano (PZ)
(NCEU – Fg. n. 40 P.lla n. 391 Sub. n. 3 Cat. A/3)

la cui riattazione riveste carattere di urgenza essendo già stato emesso, da parte dei competenti uffici comunali, decreto di assegnazione <reg. n. 8640 del 15.12.2016> in favore del sig. Mustacciuoli Mario.

02 – LOCALIZZAZIONE DELL’INTERVENTO

L’appartamento in premessa si trova all’interno dell’abitato di Pescopagano (PZ) in uno stabile distribuito su n. 3 scale, A – B – C, per un totale di n. 14 alloggi, interamente di proprietà dell’A.T.E.R e realizzato con i finanziamenti previsti dalla Legge n. 457/1978 - 5° biennio.

03 – PROBLEMATICHE RILEVATE

Dalla ricognizione in loco, effettuata dallo scrivente in data 05.03.2020, sono emerse le criticità di seguito evidenziate:

A. U.I. n. 7651 sita in c.da Fontanelle scala B, piano terra, int. 2:

1. presenza di due aperture, non autorizzate dall’A.T.E.R., ricavate dal precedente assegnatario per anettere il deposito all’abitazione e per creare un ulteriore accesso alla casa dal balcone della cucina;
2. pavimentazione in gres con mattonelle macchiate, in alcuni ambienti, e battiscopa con parti mancanti;
3. rivestimento della cucina con zone scollatesi dal sottostante supporto e piastrelle venute via;

4. sanitari del bagno logori ed alcuni anche danneggiati;
5. infissi esterni, con telai in legno e vetro camera, funzionanti ed in discreto stato conservativo;
6. n. 2 porte interne danneggiate;
7. pareti con segni d'uso;
8. impianto di riscaldamento ed elettrico da revisionare. E' Presente nella C.T. una caldaia murale a gas,
9. porta del deposito inaccessibile per mancanza di chiavi;
10. presenza di ingombranti <frigorifero, lavatrice, lavello cucina> da smaltire;

04 - LAVORI DI MANUTENZIONE OCCORRENTI

Gli interventi di manutenzione previsti comprendono esclusivamente quelli di cui all'art. 3 lettera b) del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e sono finalizzati ad offrire all'utenza alloggi sempre più rispondenti ad una domanda di migliore qualità della vita.

In particolare i lavori in perizia, al netto di quelli già definiti dai tecnici dell'U.D. Interventi Costruttivi nel Progetto di Efficientamento Energetico delle tre scale del fabbricato di c.da Fontanelle a Pescopagano (PZ) <PO FESR BASILICATA 2014-2020 – Obiettivo Tematico 4 “Energia e Mobilità Urbana” – Azione 4C.4.1.1, andranno così ad articolarsi:

A. U.I. n. 7651 sita in c.da Fontanelle scala B, piano terra, int. 2:

1. rifacimento completo dell'impianto idrico bagno/cucina e posa di nuovo pavimento/rivestimento con piastrelle del tipo monocottura;
2. posa di nuovi sanitari nel bagno;
3. integrazione battiscopa nelle parti mancanti;
4. fornitura e posa in opera di portoncino caposcala, tipo blindato, e di n. 4 porte interne;
5. realizzazione di una linea gas cucina dal punto di presa sul balcone soggiorno;
6. integrazione terminali <nuovi interruttori Q.E., prese e punti luce> impianto elettrico esistente;
7. tinteggiatura completa dell'alloggio;
8. ripristino accessibilità porta deposito;
9. sgombero degli ingombranti presenti nell'appartamento;

05 – CALCOLO DELLA SPESA

Il computo metrico estimativo, predisposto sulla base dei costi unitari riferiti al Prezziario Regionale OO.PP. Basilicata 2020, a cui si sono aggiunti n. 3 nuovi prezzi ricavati da apposite analisi, ha determinato il costo complessivo dei lavori pari a:

1. U.I. n. 7651 sita in c.da Fontanelle scala B, piano terra, int. 2 – Pescopagano (PZ)

€ 17.458,42

definito nel dettaglio dal seguente quadro:

N. ordine	Categorie di lavoro	Importo lavori al netto di manodopera (a)	* Costo della manodopera (b)	Importo lavori (a+b)
	U.I. 7651 - c.da Fontanelle scala B, piano terra			
	Lavori			
1	Opere edili	€ 8.563,71	€ 4.658,76	€ 13.222,47
2	Revisione/rifacimento impianto idrico-sanitario	€ 1.869,02	€ 743,72	€ 2.612,74
3	Revisione/rifacimento impianto di riscaldamento	€ 415,59	€ 298,10	€ 713,69
4	Revisione/rifacimento impianto elettrico	€ 535,96	€ 200,81	€ 736,77
	<i>Sommano gli importi soggetti a ribasso</i>	€ 11.384,28	€ 5.901,39	€ 17.285,67
	Oneri per la Sicurezza			
1	Opere provvisoriale per noli, sistemi anticaduta, prevenzione incendi	€ 45,78	€ 28,02	€ 73,80
2	Opere per impianto fisso di cantiere	€ 79,50	€ 19,45	€ 98,95
	<i>Importi non soggetti a ribasso</i>	€ 125,28	€ 47,47	€ 172,75
	TOTALI	€ 11.509,56	€ 5.948,86	€ 17.458,42
* costo del personale depurato di spese generali ed utile di impresa				

L'importo contrattuale corrisponde all'importo dei lavori al netto della manodopera, colonna (a), più il costo della manodopera, colonna (b), del quadro precedente, al quale dovrà essere applicato il ribasso percentuale sui prezzi unitari offerti dall'aggiudicatario in sede di gara, aumentato del costo relativo agli oneri per la sicurezza e la salute nel cantiere non soggetto ad alcun ribasso così come disposto dall'art. 100 comma 1 ed allegato XV p. 4 del d.Lgs. n. 81/2008.

Dal calcolo della spesa è derivato il seguente quadro economico complessivo dell'intervento:

DESCRIZIONE		PARZIALI	TOTALI
a	Lavori a misura da assoggettare a ribasso	€ 11.384,28	
b	Costo della manodopera da assoggettare a ribasso	€ 5.901,39	
c	Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	€ 172,75	
1	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b+c]		€ 17.458,42
2	Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)		€ 3.317,10
3	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2]		€ 20.775,52
4	I.V.A. su lavori 10%		€ 1.745,84
5	C.T.M. + I.V.A.		€ 22.521,36
6	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]		€ 878,33
	Costo Globale del Programma		€ 23.399,69

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

Ai sensi dell'articolo 61 del regolamento approvato con D.P.R. n. 207 del 05.10.2010 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]	
OG 1	Opere Civili	€ 8.563,71	€ 4.658,76	€ 132,14	€ 13.354,61	76,49%
OG 11	Impianti tecnologici	€ 2.820,57	€ 1.242,63	€ 40,61	€ 4.103,81	23,51%
T O T A L I		€ 11.384,28	€ 5.901,39	€ 172,75	€ 17.458,42	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	44,44%
OG11	Impianti Tecnologici	38,69%
Incidenza media		38,21 %

07 – FONTE DI FINANZIAMENTO

L'intervento in oggetto sarà finanziato con le risorse, pari ad € 1.400.000, destinate dalla Delibera dell'Amministratore Unico n. 12 del 13.03.2018 ad interventi di manutenzione straordinaria su immobili di proprietà esclusiva dell'A.T.E.R.