

Regione Basilicata
COMUNE DI VIGGIANELLO
Via Carella, 25

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

Responsabile del Procedimento:
ing. Michele GERARDI

Progettista e Coordinatore per la Sicurezza
geom. Nicola LUCIA

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



elaborato:	intervento di:	
01	RECUPERO ALLOGGI	
	Comune di VIGGIANELLO U.I. 2878 e 2880	
ARCHITETTURA		
RELAZIONE GENERALE		
	DATA	
REDATTO	dicembre 2018	
VERIFICATO		
APPROVATO		

01 - PREMESSE

Con Delibera dell'Amministratore Unico n. 12 del 13.03.2018, è stato destinato l'importo complessivo di € 5.398.000.000,00= 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.

In particolare 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.

Nel Comune di Viggianello sono presenti n.2 alloggi che necessitano di interventi di adeguamento funzionale in quanto prossimi ad essere assegnati agli aventi titolo, e sono:

- A. via Carella, 25 – piano primo – U.I. 2078 (foglio n.80, P.IIa n.259 Sub. n.2);
- B. via Carella, 25 – piano secondo – U.I. 2880 (foglio n.80, P.IIa n.259 Sub. n.4);

02 – LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

I n.2 alloggi siti nel comune di Viggianello ricadono nello stesso stabile ubicato in via Carella civ. 25, interamente di proprietà dell'ATER (Cod. Fabbr. 443);

03 – PROBLEMATICHE RILEVATE

Dalla ricognizione in loco eseguita dallo scrivente è emerso che tutti e due gli 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.2878:

1. Infissi non perfettamente funzionanti;
2. Caldaia a gas non funzionante;
3. Rivestimenti fatiscenti negli ambienti cucina, doppio servizio e bagno;
4. Pezzi igienico-sanitari e rubinetteria mancante;
5. Lavori di ritinteggiatura.

B. U.I. n.2880:

- C. Infissi non perfettamente funzionanti;
- D. Caldaia a gas non funzionante;
- E. Rivestimenti fatiscenti negli ambienti cucina, doppio servizio e bagno;
- F. Pezzi igienico-sanitari e rubinetteria mancante;
- G. Lavori di ritinteggiatura.

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. 2878:

1. Sostituzione infissi, cassonetti e tapparelle;
2. Sostituzione caldaia murale a gas;
3. Rifacimento rivestimento ambienti cucina, bagno e doppio servizio;
4. Revisione impianto elettrico;
5. Sostituzione pezzi igienici e rubinetteria;
6. Ritinteggiatura dell'intero alloggio.

B. U.I. n. 2880:

7. Sostituzione infissi, cassonetti e tapparelle;
8. Sostituzione caldaia murale a gas;
9. Rifacimento rivestimento ambienti cucina, bagno e doppio servizio;
10. Revisione impianto elettrico;
11. Sostituzione pezzi igienici e rubinetteria;
12. Ritinteggiatura dell'intero alloggio.

05 – CALCOLO DELLA SPESA

Il computo metrico estimativo, predisposto ponendo a base i costi unitari ricavati da apposite analisi dei prezzi, ha determinato il costo complessivo dei lavori per i quattro alloggi in € 39.625,79= così distinto:

A. U.I. n.2878:	€	21.268,92
B. U.I. n.2880:	€	18.356,87
Sommano	€	39.625,79

N. ord.	categorie di lavoro	importo lavori al netto di mano d'opera (a)	costo della mano d'opera (b)	importo lavori (a+b)
A	U.I. 2878			
	Lavori a misura			
1	Lavori edili ed impiantistici	€ 13 835,06	€ 7 172,46	€ 21 007,52
	Sommano i lavori "A"	€ 13 835,06	€ 7 172,46	€ 21 007,52
2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso			€ 261,40
	Totale intervento "A"	€ 13 835,06	€ 7 172,46	€ 21 268,92
B	U.I. 2880			
	Lavori a misura			
1	Ripristino opere murarie	€ 12 056,21	€ 6 039,26	€ 18 095,47
	Sommano i lavori "B"	€ 12 056,21	€ 6 039,26	€ 18 095,47
2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso			€ 261,40
	Totale intervento "B"	€ 12 056,21	€ 6 039,26	€ 18 356,87
	TOTALE INTERVENTO "A"+"B"	€ 25 891,27	€ 13 211,72	€ 39 625,79

* costo della mano d'opera depurato di spese generali ed utile d'impresa

L'importo contrattuale corrisponderà 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.

La ripartizione per ogni singolo alloggio è il seguente:

U.I. 2878

1	Lavori a base d'asta		
a	Lavori a misura da assoggettare a ribasso	€ 13 835,06	
b	Incidenza della manodopera da assoggettare a ribasso	€ 7 172,46	
c	Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	€ 261,40	
	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b]	€ 21 268,92	€ 21 268,92
2	Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)		€ 4 041,09
3	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2]		€ 25 310,01
4	I.V.A. (il 10% di 1)		€ 2 126,89
5	C.T.M. + I.V.A.		€ 27 436,90
6	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]		€ 1 070,04
Costo Globale della U.I. 2878			€ 28 506,94

U.I. 2880

1	Lavori a base d'asta		
a	Lavori a misura da assoggettare a ribasso	€ 12 056,21	
b	Incidenza della manodopera da assoggettare a ribasso	€ 6 039,26	
c	Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	€ 261,40	
	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b]	€ 18 356,87	€ 18 356,87
2	Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)		€ 3 487,81
3	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2]		€ 21 844,68
4	I.V.A. (il 10% di 1)		€ 1 835,69
5	C.T.M. + I.V.A.		€ 23 680,36
6	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]		€ 923,53
Costo Globale della U.I. 2880			€ 24 603,90

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

1	Lavori a base d'asta		
a	Lavori a misura da assoggettare a ribasso	€ 25 891,27	
b	Incidenza della manodopera da assoggettare a ribasso	€ 13 211,72	
c	Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	€ 522,80	
	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b]	€ 39 625,79	€ 39 625,79
2	Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)		€ 7 528,90
3	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2]		€ 47 154,69
4	I.V.A. (il 10% di 1)		€ 3 962,58
5	C.T.M. + I.V.A.		€ 51 117,27
6	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]		€ 1 993,57
Costo Globale del Programma			€ 53 110,84

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

Ai sensi degli articoli 61 e 107 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:

Descrizione	Lavori soggetti a ribasso		Importi non soggetti a ribasso	Importo a base d'asta [D] = [A]+[B]+[C]	Perc.
	Lavori	Costo della manodopera	Oneri per la Sicurezza		
	[A]	[B]	[C]		
OG 1 - Opere Civili	€ 18 240,27	€ 10 653,31	€ 368,31	€ 29 261,89	73,85%
OG 11 - Impianti Tecnologici	€ 7 651,00	€ 2 558,41	€ 154,49	€ 10 363,90	26,15%
T O T A L I	€ 25 891,27	€ 13 211,72	€ 522,80	€ 39 625,79	100,00%

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

Cat.	Descrizione	Incidenza manodopera
OG1	Opere Civili	36,87%
OG11	Impianti Tecnologici	25,06%

07-FONTI DI FINANZIAMENTO

L'intervento in oggetto è finanziato con le risorse stanziare con atto dell'Amministratore Unico n. 12 del 13 marzo 2018, con il quale è stato deliberato, tra l'altro, di destinare l'importo di € 1.400.000,00= per interventi di manutenzione straordinaria su fabbricati di proprietà esclusiva dell'Ater di Potenza, a valere sul "Programma biennale 2017/2018 di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di 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.

Il Progettista
geom. Nicola LUCIA