

Regione Basilicata

COMUNE DI LAVELLO

Località: Piazza A. De Gasperi n.54/A - Lavello

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

Delibera AU n.12 del 13.03.2018 - Programma biennale 2017/2018 di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi.
 Disposizione Dirigenziale n.13/2019

Responsabile del Procedimento:
 ing. Michele GERARDI

Progettista e Coordinatore per la Sicurezza
 geom. Aldo NOTAR FRANCESCO

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



elaborato:	intervento di:	
01	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
ARCHITETTURA	U.l. n.4067	
RELAZIONE GENERALE E QUADRI ECONOMICI		
	<i>DATA</i>	<i>SCALA</i>
REDATTO	maggio 2019	
VERIFICATO		
APPROVATO		

01 - PREMESSE

Con la Delibera dell'Amministratore Unico n.12 del 08.03.2018 è stato approvato il 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.

A fronte di tale provvedimento, l'ATER di Potenza ha impegnato € 1.400.000,00 per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessari eseguire sul patrimonio di piena proprietà dell'Azienda.

Nell'ambito di tale condizione è emersa la necessità di provvedere alla riattazione di n.1 alloggio, già assegnato nel 2015 al Sig.r PIACENZA Filomeno, sito nel Comune di Lavello e precisamente l'U.I. n.4067, sita in P.zza Alcide De Gasperi n.54A ed identificata al NCEU - Foglio n.48, Part.IIIa n.1240 Sub. n.51.

Tale alloggio fu occupato abusivamente dall'attuale assegnatario, nel frattempo regolarizzato, e si presentava già all'epoca in condizioni fatiscenti e non normalmente fruibile, soprattutto a causa della mancanza dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto elettrico non a norma che ha provocato già alcuni corto-circuiti con pericolo di incendio.

Attesa la attuale posizione regolare dell'assegnatario, sia da un punto di vista amministrativo che contabile, si rende necessario ed opportuno provvedere alla riattazione dell'alloggio per una sua normale fruibilità.

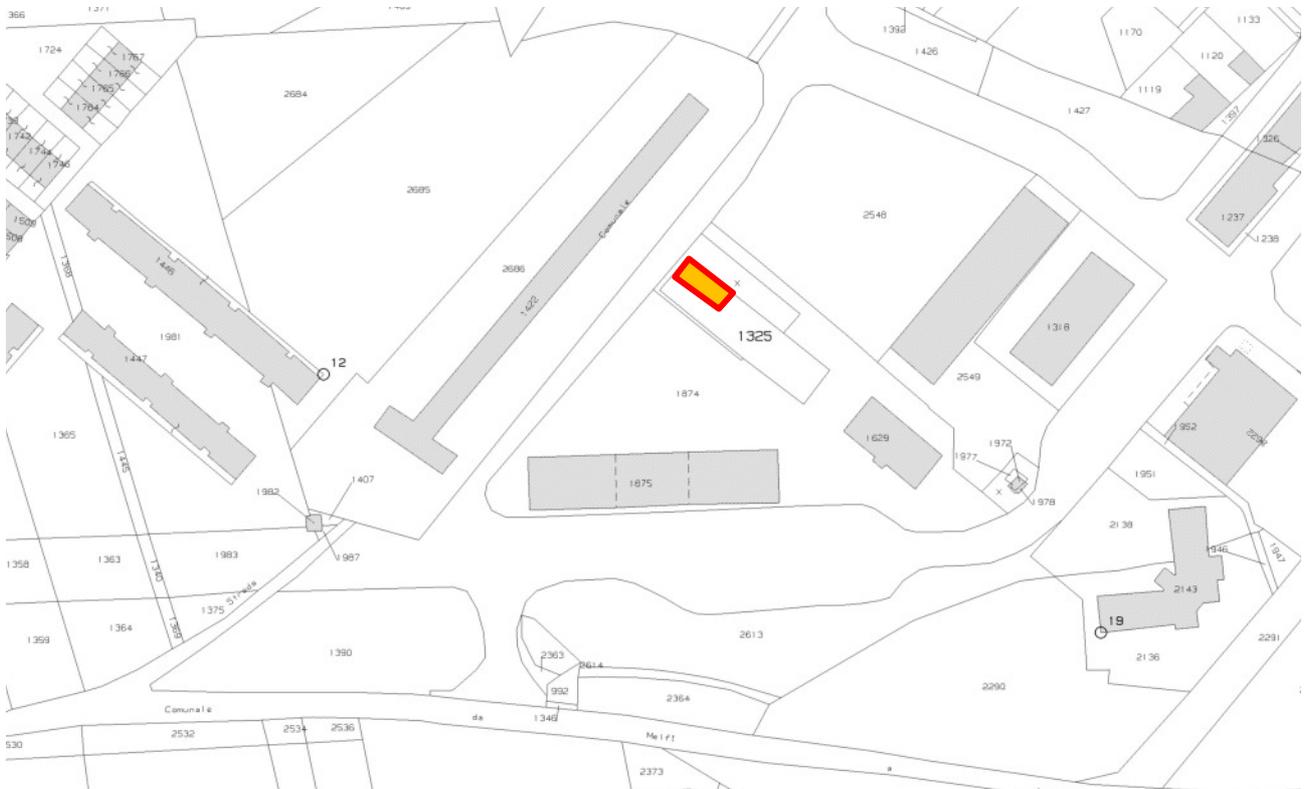
02 – LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'alloggio in oggetto ricade in un fabbricato interamente di proprietà dell'Azienda; gli interventi, comunque, rivestono e ricadono in ambito strettamente legati alla specifica unità immobiliare, pertanto, non interessando parti comuni.

Di seguito si riporta uno stralcio aerofotogrammetrico e catastale con la individuazione del sito di intervento:



Stralcio Aerofotogrammetrico P.zza A. De Gasperi n.54A



Stralcio Planimetrico Catastale – Foglio n.48, P.Illa 1240, sub.51

03 – PROBLEMATICHE RILEVATE

Dalla ricognizione in loco eseguita dallo scrivente è emerso che l'alloggio è abbisognevole di interventi di manutenzione straordinaria atteso che:

- manca l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria;
- impianto idrico-sanitario fatiscente;
- impianto elettrico fatiscente;
- pavimenti di tutti i locali (tranne le camere da letto) e dei due balconi lesionati a causa del distacco delle piastrelle dal sottostante massetto;
- porte interne fatiscenti;
- porta di ingresso dell'alloggio fatiscente;
- infissi da revisionare, ivi comprese le relative avvolgibili.

E' altresì emerso che sui fabbricati che ricomprendono gli alloggi 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:

1. Realizzazione dell'intero impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, che comprende:
 - Realizzazione della rete di alimentazione del gas metano per cucina e caldaia, con posa sottotraccia della tubazione a partire dal misuratore gas posto sul balcone della cucina-pranzo;
 - Posa in opera di collettore all'interno della tramezzatura che separa l'ingresso dalla cucina (vedi quanto riportato nell'elaborato grafico specifico);
 - Installazione di una caldaia a gas metano a camera stagna di tipo "C" della potenzialità di 24 kW da posizionarsi nel vano ingresso, con scarico fumi da combustione nella canna fumaria collettiva posta nel cavedio adiacente;
 - Installazione di radiatori nuovi in alluminio di potenzialità adeguata (vedi quanto riportato nell'elaborato grafico specifico);
2. Rifacimento dell'impianto idrico-sanitario dei due bagni con ricollocamento in opera dei sanitari esistenti, ma con la sostituzione della rubinetteria e degli accessori di impianto;
3. Sostituzione delle porte interne in legno;
4. Sostituzione della portoncino di ingresso blindato;
5. Revisione degli infissi.

6. Riprese di intonaco e ritinteggiatura delle superfici interessate dagli interventi (vedi quanto riportato nell'elaborato grafico specifico);
7. Rifacimento della pavimentazione dei locali interessati dagli interventi (vedi quanto riportato nell'elaborato grafico specifico).

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 l'alloggio in € 31.635,33 così distinti:

N. ordine	Designazione delle diverse categorie di lavoro	Lavori al netto di manodopera	Costo della manodopera *	Importo dei lavori
		[A]	[B]	[C] = [A] + [B]
1	Demolizioni - Rimozioni - Smaltimento a discarica	€ 588,48	€ 2.602,44	€ 3.190,92
2	Massetti - Pavimenti - Rivestimenti	€ 3.373,71	€ 2.857,95	€ 6.231,66
3	Impianto di Riscaldamento	€ 3.771,34	€ 1.777,31	€ 5.548,65
4	Impianto Elettrico	€ 968,53	€ 1.055,31	€ 2.023,84
5	Impianto Idrico-Sanitario	€ 1.370,86	€ 3.563,38	€ 4.934,24
6	Infissi e Porte	€ 2.452,23	€ 612,72	€ 3.064,95
7	Intonaci e Tinteggiature	€ 1.278,86	€ 3.859,98	€ 5.138,84
	Sommano i lavori	€ 13.804,01	€ 16.329,09	€ 30.133,10
8	Oneri per la Sicurezza non soggetti a ribasso	€ -	€ 1.502,23	€ 1.502,23
	Totale intervento	€ 13.804,01	€ 16.329,09	€ 31.635,33

L'importo contrattuale corrisponde all'importo dei lavori riportato nella colonna (a) 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 € 1.502,23, 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	€ 30.133,10	
b	Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	€ 1.502,23	
	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b]	€ 31.635,33	€ 31.635,33
2	Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)		€ 6.010,71
4	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2]		€ 37.646,04
6	I.V.A. (il 10% di 1)		€ 3.163,53
7	C.T.M. + I.V.A.		€ 40.809,58
8	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]		€ 1.591,57
	Costo Globale del Programma		€ 42.401,15

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 prevalentemente nella categoria di opere generali "OG1", oltre che "OG11" come risulta dal seguente quadro:

Cat	Descrizione	Lavori al netto della manodopera soggetti a ribasso	Costo della manodopera soggetti a ribasso	Importi non soggetti a ribasso	Importo a base d'asta
		[A]	[B]	Oneri per la Sicurezza [C]	
OG 1	Opere Civili	€ 7.693,28	€ 9.933,09	€ 1.502,23	€ 19.128,60
OG 11	Impianti tecnologici	€ 6.110,73	€ 6.396,00	€ -	€ 12.506,73
TOTALI		€ 13.804,01	€ 16.329,09	€ 1.502,23	€ 31.635,33

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

Cat.	Descrizione		
OG 1	Opere Civili	% incid man OG1	59,78%
OG 11	Impianti tecnologici	% incid man OG11	51,14%
		% MEDIA	56,37%

07-FONTI DI FINANZIAMENTO

L'intervento in oggetto è finanziato con le risorse rinvenienti dal "Programma biennale 2017/2018 di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica, incamerati a tutto il 31.12.2015" di cui alla Delibera dell'A.U. n.12/2018.

Il Progettista
Geom. Aldo NOTAR FRANCESCO

