



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 POTENZA
Via Carducci n.6

**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:	
01	RIATTAZIONE ALLOGGIO	
	Via Carducci n.6 - Quinto piano Interno 11 - U.I. 600	
ARCHITETTURA		
RELAZIONE GENERALE		
	DATA	
REDATTO	maggio 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 Potenza alla via Carducci n.6 – quinto piano – interno 11 – U.I.600 – (Foglio n.48, Particella n.642, Subalterno 11).

02 – LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'alloggio, sito nel comune di Potenza, si trova al quinto piano di uno stabile, realizzato nel 1949, a proprietà mista (COD.FAB. 211).

03 – PROBLEMATICHE RILEVATE

Dalla ricognizione in loco, è emerso che l'alloggio è abisognevole di interventi di manutenzione straordinaria, avendo riscontrato una serie di problematiche, che di seguito si riportano:

1. Presenza di mobili e suppellettili varie, nell'alloggio e nella soffitta, lasciati dai parenti della deceduta precedente assegnataria;
2. Presenza di una veranda in pessimo stato ed abusiva sul balcone della cucina;
3. Impianto di riscaldamento in pessimo stato, del tipo senza collettore, costituito da tubazioni di vario materiale e piccolo diametro, con radiatori visibilmente deteriorati;
4. Impianto elettrico con frutti danneggiati e di varia tipologia, con linea prese modificata dal precedente assegnatario e linea luci con cavi rigidi;
5. Rivestimento della cucina in pessimo stato;
6. Infissi esterni ed interni da sostituire;
7. 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 rispondente ad un maggior grado di sicurezza ed alla domanda di una migliore qualità della vita.

In particolare si prevedono i seguenti interventi:

1. Rimozione di mobili e suppellettili varie presenti nell'alloggio e nella soffitta;
2. Rimozione della veranda sul balcone della cucina e del soggiorno;
3. Rifacimento impianto di riscaldamento;
4. Ripristino / rifacimento impianto elettrico;
5. Rifacimento impianto idrico della cucina compresa la rete di distribuzione verso il bagno;
6. Rifacimento pavimenti e rivestimenti della cucina;
7. Rifacimento pavimento dell'ingresso, demolito per far passare gli impianti;
8. Sostituzione infissi esterni ed interni, compresa la porta della soffitta;
9. 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 € 26.213,00 così distinto:

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	Demolizioni, rimozioni e sgombero materiale	€ 1 732,53	€ 2 039,28	€ 3 771,81
2	Ripristino impianto idrico	€ 454,01	€ 575,76	€ 1 029,77
3	Ripristino impianto di riscaldamento	€ 4 680,11	€ 1 004,12	€ 5 684,23
4	Ripristino impianto elettrico	€ 1 078,83	€ 761,28	€ 1 840,11
5	Pavimenti e rivestimenti	€ 1 288,03	€ 1 235,34	€ 2 523,37
6	Accessori bagno	€ 499,76	€ 232,89	€ 732,65
7	Infissi esterni ed interni	€ 4 758,35	€ 557,59	€ 5 315,94
8	Tinteggiatura	€ 2 301,91	€ 2 872,01	€ 5 173,92
	TOTALE LAVORI	€ 16 793,53	€ 9 278,27	€ 26 071,80
10	Oneri per la sicurezza			€ 141,20
	TOTALE GENERALE			€ 26 213,00

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	€ 26 071,80	
b	Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	€ 141,20	
	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b]	€ 26 213,00	€ 26 213,00
2	Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)		€ 4 980,47
3	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2+3]		€ 31 193,47
4	I.V.A. sui lavori (il 10% di 1)		€ 2 621,30
5	C.T.M. + I.V.A.		€ 33 814,78
6	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]		€ 1 318,78
Costo Globale del Programma			€ 35 133,55

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	Lavori al netto della manodopera soggetti a ribasso	Importi non soggetti a ribasso		Importo a base d'asta	Perc.
			Costo della manodopera	Oneri per la Sicurezza		
		[A]	[B]	[C]		
OG 1	Opere Civili	€ 10 580,58	€ 6 937,11	€ 88,96	€ 17 606,65	67,17%
OG 11	Impianti tecnologici	€ 6 212,95	€ 2 341,16	€ 52,24	€ 8 606,35	32,83%
T O T A L I		€ 16 793,53	€ 9 278,27	€ 141,20	€ 26 213,00	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	39,40%
OG11	Impianti Tecnologici	27,20%
Incidenza media		35,40%

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