

**Regione Basilicata  
COMUNE DI SAN FELE (PZ)**Località: Via E. Berlinguer n° 21  
Via D'Addezio n° 7**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. 3671 - 297  |  |
| ARCHITETTURA                             |                  |  |
| RELAZIONE GENERALE<br>E QUADRI ECONOMICI |                  |  |
|  | DATA             |  |
| REDATTO                                  | marzo 2021       |  |
| 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 sono stati inseriti n. 2 alloggi, così identificati,

1. U.I. n. 3671 sita in via E. Berlinguer n° 21, piano 1^ interno 1 – San Fele (PZ)

(NCEU – Fg. n. 51 P.IIa n. 323 Sub. n. 6 Cat. A/3)

2. U.I. n. 297 sita in via D’Addezio n° 7, piano 3^ interno 5 – San Fele (PZ)

(NCEU – Fg. n. 40 P.IIa n. 1188 Sub. n. 5 Cat. A/2)

sfitti, rispettivamente, a far data 05.07.2016 e 06.02.2018, la cui riattazione ha carattere di urgenza essendo già stati emessi, da parte dei competenti uffici comunali, decreto di assegnazione <prot. n. 6957 del 15.10.2020> in favore della sig.ra Carriero Rossella (U.I. 3671) e decreto di assegnazione <prot. n. 6958 del 15.10.2020> in favore della sig.ra Caputi Gerardina (U.I. 297).

## **02 – LOCALIZZAZIONE DELL’INTERVENTO**

Gli alloggi in premessa, siti nell’abitato del Comune di San Fele (PZ), ricadono in due fabbricati così distinti: il primo, alla via E. Berlinguer, distribuito su n. 2 scale, civv. 21/27, per un totale di n. 14 alloggi, è interamente di proprietà dell’A.T.E.R. e realizzato con i finanziamenti previsti dalla Legge n. 457/1978 - 2° biennio. Il secondo, alla via D’Addezio n° 7, composto da n. 6 alloggi, è in regime di “condominio misto”, essendoci n. 5 abitazioni di proprietà privata, in quanto alienate nel tempo dai legittimi assegnatari, e realizzato con i fondi della Legge n. 43 del 26.10.1960 (GESCAL).

## **03 – PROBLEMATICHE RILEVATE**

Dalla ricognizione in loco, effettuata dallo scrivente in data 05.01.2021, sono emerse le criticità di seguito evidenziate:

A. U.I. n. 3671 sita in via E. Berlinguer n° 21, p.1 ^ int. 1:

1. pavimentazione in gres con mattonelle, in alcuni ambienti, macchiate;
2. rivestimento della cucina con zone scollatesi dal sottostante supporto e piastrelle venute via;
3. infissi esterni, con telai in legno e vetro camera, in discreto stato conservativo solo da revisionare;
4. pareti interne con segni d'uso;
5. impianto di riscaldamento ed elettrico da sottoporre a verifica. E' Presente nella C.T. una caldaia murale a gas;
6. parapetti balconi in c.a. e con ringhiera in metallo, da ritinteggiare e risistemare;
7. serratura della porta della soffitta asportata e presenza in essa di materiale vario impropriamente depositato;

B. U.I. n. 297 sita in via D'Addezio n° 7, p. 3^ int. 5:

1. impianto autonomo di riscaldamento privo di generatore di calore, asportato dal precedente assegnatario;
2. impianto elettrico con conduttori rigidi e con protezione non idonea;
3. pavimentazione con mattonelle, in alcuni ambienti consunte, di vario genere;
4. rivestimenti con piastrelle, in più punti, scollatesi dal fondo o venute via;
5. infissi esterni e porte interne, con telai in legno, in cattivo stato conservativo;
6. pareti interne con segni d'uso;
7. cantinola non verificata;

#### **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 ed hanno come unica finalità quella di offrire all'utenza alloggi sempre più rispondenti ad una domanda di migliore qualità della vita.

In particolare i lavori definiti in progetto andranno così ad articolarsi:

A. U.I. n. 3671 sita in via E. Berlinguer n° 21, p.1 ^ int. 1:

1. rifacimento completo dell'impianto idrico bagno/cucina con posa di nuovi rivestimenti e nuovo pavimento, solo nel bagno, con piastrelle del tipo monocottura;
2. collocazione nel bagno di nuovi sanitari, con la sostituzione della vasca con un piatto doccia, e realizzazione di un attacco lavatrice;
3. integrazione battiscopa nelle parti mancanti;
4. revisione/riparazione infissi esterni con messa in opera di nuovi avvolgibili;

5. fornitura e posa in opera di nuovo portoncino caposcala e di n. 2 porte interne;
6. realizzazione di una linea gas cucina dal punto di presa adiacente il balcone del soggiorno;
7. integrazione terminali <nuovi interruttori Q.E., prese e punti luce> impianto elettrico esistente;
8. tinteggiatura completa dell'alloggio e dei parapetti dei balconi;
9. ripristino accessibilità porta soffitta;

1. U.I. n. 297 sita in via D'Addezio n° 7, p. 3^ int. 5:

1. rifacimento impianto idrico bagno/cucina;
2. fornitura e posa di nuovi sanitari e di termoarredo nel bagno, riprogettato, e sistemazione del WC con collocazione di una vaschetta lavapanni e realizzazione di un attacco lavatrice;
3. posa di nuovo pavimento e battiscopa nell'intero alloggio con piastrelle del tipo monocottura;
4. posa di nuovo rivestimento nel bagno, nel WC e nella cucina;
5. fornitura e posa in opera di portoncino caposcala tipo blindato e di n. 5 porte interne di cui n. 1 a scomparsa;
6. fornitura e posa in opera di infissi esterni con telai in PVC da ristrutturazione, di colore e partiture uguali a quelli presenti in facciata;
7. rifacimento impianto di riscaldamento con collettore, posa di nuova caldaia a metano, all'interno della cucina, e realizzazione di una nuova linea gas;
8. nuovo impianto elettrico adeguato alle attuali normative di sicurezza;
9. tinteggiatura completa dell'alloggio;
10. posa di nuova porta alla cantinola e rifacimento intonaci ammalorati;

## **05 – CALCOLO DELLA SPESA**

Il computo metrico estimativo, predisposto sulla base dei costi unitari riferiti al Prezziario Regionale OO.PP. Basilicata 2020, a cui sono stati aggiunti n. 8 nuovi prezzi ricavati da apposite analisi, ha determinato il costo complessivo dei lavori pari a:

|   |                    |
|---|--------------------|
| 1. U.I. n. 3671 sita in via E. Berlinguer n° 21, p.1 ^ int. 1 – San Fele (PZ) | € 15.935,67        |
| 2. U.I. n. 297 sita in via D'Addezio n° 7, p. 3^ int. 5 – San Fele (PZ)       | € 36.093,42        |
| <b>Sommano</b>  | <b>€ 52.029,09</b> |

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) |
|-----------|---------------------|---|------------------------------|----------------------|
|-----------|---------------------|---|------------------------------|----------------------|

**Lavori**

**U.I. 3671 - via E. Berlinguer n° 21 p. 1^**

|   |   |             |            |             |
|---|---|-------------|------------|-------------|
| 1 | Opere edili                                       | € 6 228,40  | € 3 839,70 | € 10 068,10 |
| 2 | Revisione e rifacimento impianto idrico-sanitario | € 1 294,94  | € 519,90   | € 1 814,84  |
| 3 | Revisione e rifacimento impianto di riscaldamento | € 2 563,49  | € 716,81   | € 3 280,30  |
| 4 | Revisione e rifacimento impianto elettrico        | € 465,72    | € 154,46   | € 620,18    |
|   | Sommano   | € 10 552,55 | € 5 230,87 | € 15 783,42 |

**U.I. 297 - via D'Addezio n° 7 p. 3^**

|   |   |             |            |             |
|---|---|-------------|------------|-------------|
| 1 | Opere edili                                       | € 19 374,24 | € 7 594,31 | € 26 968,55 |
| 2 | Revisione e rifacimento impianto idrico-sanitario | € 1 859,90  | € 738,79   | € 2 598,69  |
| 3 | Revisione e rifacimento impianto di riscaldamento | € 2 893,09  | € 510,37   | € 3 403,46  |
| 4 | Revisione e rifacimento impianto elettrico        | € 1 913,97  | € 1 021,73 | € 2 935,70  |
|   | Sommano   | € 26 041,20 | € 9 865,20 | € 35 906,40 |

*Importi soggetti a ribasso* € 36 593,75 € 15 096,07 € 51 689,82

**Oneri per la sicurezza**

|   |   |          |         |          |
|---|---|----------|---------|----------|
| 1 | Opere provvisoriale per noli, sistemi anticaduta, prevenzione incendi | € 71,21  | € 43,59 | € 114,80 |
| 2 | Opere per impianto fisso di cantiere                                  | € 195,59 | € 28,88 | € 224,47 |

*Importi non soggetti a ribasso* € 266,80 € 72,47 € 339,27

**TOTALI** € 36 860,55 € 15 168,54 € 52 029,09

\* 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              | € 36 593,75 |                    |
| b        | Costo della manodopera da assoggettare a ribasso       | € 15 096,07 |                    |
| c        | Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso | € 339,27    |                    |
| <b>1</b> | <b>Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b+c]</b>           |             | <b>€ 52 029,09</b> |
| 2        | Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)              |             | € 9 885,53         |
| <b>3</b> | <b>Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2]</b>          |             | <b>€ 61 914,62</b> |
| 4        | I.V.A. su lavori 10%                                   |             | € 5 202,91         |
| 5        | C.T.M. + I.V.A.  |             | € 67 117,53        |
| 6        | I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]                       |             | € 2 617,58         |
|          | <b>Costo Globale del Programma</b>                     |             | <b>€ 69 735,11</b> |

## **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         | € 25 602,64                      | € 11 434,01            | € 243,09                                      | € 37 279,74           | 71,65%  |
| OG 11       | Impianti tecnologici | € 10 991,11                      | € 3 662,06             | € 96,18                                       | € 14 749,35           | 28,35%  |
| T O T A L I |                      | € 36 593,75                      | € 15 096,07            | € 339,27                                      | € 52 029,09           | 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         | 46,88%            |
| OG11            | Impianti Tecnologici | 39,28%            |
| Incidenza media |                      | 37,31%            |

## **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.