



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 GALLICCHIO
Via Papa Luciani n. 2

INTERVENTI FINALIZZATI AL RECUPERO DEGLI ALLOGGI SFITTI, GESTITI DALL'AZIENDA

Responsabile del Procedimento:
ing. Michele GERARDI

Progettista
geom. Leonardo MONTANARO

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

elaborato:	intervento di:	
01	RECUPERO ALLOGGI	
	U.I. 3073	
ARCHITETTURA		
RELAZIONE GENERALE		
	DATA	
REDATTO	maggio 2021	
VERIFICATO		
APPROVATO		

01 - PREMESSE

Con la Delibera dell'Amministratore Unico dell'ATER n. 60 del 07.09.2021 di *“Approvazione della proposta di programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita (II Integrazione annualità 2021)”* è stato previsto lo stanziamento di fondi per gli interventi di rifunzionalizzazione degli alloggi di risulta ai fini della consegna ai legittimi assegnatari..

Nell'ambito di tale programma è ricompreso anche l'alloggio sito nel Comune di Gallicchio in Via Papa Luciani n.2 al piano rialzato int.2 U.I. 3073, oggetto dell'intervento di ristrutturazione illustrato nella presente relazione.

02 – LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'alloggio oggetto dell'intervento di ristrutturazione in questione è sito nel Comune di Gallicchio in Via Papa Luciani n.2 int.2 al piano rialzato, censito in Catasto al Foglio 14 P.lla 535 sub.4, ed è collocato all'interno di uno fabbricato ultimato nel 1985 (Cod. Fabbricato 457), costituito da dodici alloggi distribuiti in due corpi scala con sei alloggi ciascuno con tre piani abitabili oltre al piano soffitte.

Dei dodici alloggi di cui è costituito l'intero fabbricato, attualmente, solo sei sono di proprietà pubblica dell'ATER, mentre gli altri sei sono stati riscattati e sono di proprietà privata.

03 - PROBLEMATICHE RILEVATE

Dalla ricognizione in loco sono emerse le seguenti criticità :

1. pulizia degli ambienti dalle suppellettili abbandonate dal precedente assegnatario;
2. mancanza dell'allaccio alla rete cittadina del gas metano;
3. ripristino delle apparecchi igienico sanitari;
4. adeguamento dell'impianto elettrico;
5. difettoso funzionamento degli infissi interni ed esterni;
6. pareti con segni d'uso;

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. 380/2001 e sono finalizzati ad offrire all'utenza l'alloggio rispondente ad un maggior grado di sicurezza ed alla domanda di una migliore qualità della vita.

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

1. allacciamento alla rete del gas metano;
2. realizzazione dell'impianto autonomo a gas metano;
3. rifacimento dell'impianto idrico dei due bagni;
4. sostituzione dei pezzi igienici e delle rubinetterie;

5. sostituzione di tutti i frutti elettrici compreso gli interruttori salvavita del quadro elettrico;
6. regolazione e sostituzione degli accessori difettosi di chiusura degli infissi interni ed esterni;
7. tinteggiatura pareti;

Sul fabbricato nel quale ricade l'alloggio oggetto della perizia non si sono riscontrati segni significativi di dissesto o degrado delle strutture portanti.

05 – CALCOLO DELLA SPESA

Il computo metrico estimativo, predisposto ponendo a base i costi unitari ricavati da apposite analisi, ha determinato il costo complessivo dei lavori pari ad € 19.508,92 così come definito nel seguente quadro:

<i>N. ordine</i>	<i>Categorie di lavoro</i>	<i>Importo lavori al netto di manodopera (a)</i>	<i>* Costo della manodopera (b)</i>	<i>Importo lavori (a+b)</i>
Lavori				
1	Opere edili	€ 2 151,77	€ 1 541,88	€ 3 693,65
2	Revisione e rifacimento impianto di riscaldamento	€ 3 654,39	€ 884,18	€ 4 538,57
3	Revisione e rifacimento impianto elettrico	€ 1 252,49	€ 537,80	€ 1 790,29
4	Revisione e rifacimento impianto idrico sanitario	€ 2 035,91	€ 776,18	€ 2 812,09
5	Infissi interni ed esterni	€ 1 084,58	€ 74,86	€ 1 159,44
6	Tinteggiature e opere varie di finitura	€ 2 988,87	€ 2 112,89	€ 5 101,76
	<i>sommano gli importi soggetti a ribasso</i>	€ 13 168,01	€ 5 927,79	€ 19 095,80
7	Oneri per la sicurezza	€ 361,24	€ 51,88	€ 413,12
Totale lavori		€ 13 529,25	€ 5 979,67	€ 19 508,92

* costo del personale depurato di spese generali ed utile di 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.

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

DESCRIZIONE		PARZIALI	TOTALI
a	Lavori a misura da assoggettare a ribasso	€ 19 095,80	
b	Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	€ 413,12	
1	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b+c]		€ 19 508,92
2	Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)		€ 3 706,69
3	allacciamento gas metano		€ 1 066,60
4	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2+3]		€ 24 282,21
5	I.V.A. su lavori 10%		€ 1 950,89
6	I.V.A. su allacciamento gas 22%		€ 234,65
7	C.T.M. + I.V.A.		€ 26 467,76
8	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]		€ 1 032,24
	Costo Globale del Programma		€ 27 500,00

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

Ai sensi dell'art. 61 del Regolamento approvato con D.P.R. n. 207/2010 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
		Lavori al netto della manodopera	Costo della manodopera		
		[A]	[B]		[D] = [A]+[B]+[C]
OG 1	Opere Civili	€ 6 225,22	€ 3 729,63	€ 215,36	€ 10 170,21
OG 11	Impianti tecnologici	€ 6 942,79	€ 2 198,16	€ 197,76	€ 9 338,71
T O T A L I		€ 13 168,01	€ 5 927,79	€ 413,12	€ 19 508,92

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

Cat.	Descrizione	Altre indicazioni	% Incid. manodop.
OG1	Opere Civili	Subappaltabile	36,67%
OG11	Impianti Tecnologici	Scorporabile	23,54%
Incidenza media			30,39%

07 - FONTI DI FINANZIAMENTO

L'intervento in oggetto sarà finanziato con le risorse stanziato con la Delibera dell'Amministratore Unico dell'ATER n. 60 del 07.09.2021.

Il Progettista
(geom. Leonardo Montanaro)