



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA  
Via Manhes, 33 - 85100 POTENZA - tel 0971.413111 fax 0971.410493 - www.aterpoter  
U.R.P. - NUMERO VERDE - 800291622 - fax 0971.413201



**Regione Basilicata**

**COMUNE DI ATELLA**

Via dei Tigli 4 - Via dei Tigli 2

**LAVORI DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE  
DI UNITA' IMMOBILIARI GESTITE  
DALL'AZIENDA**

Programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita  
(annualità 2022-2023) - Interventi di manutenzione straordinaria sul  
patrimonio dell'Azienda - Comuni vari.

Disposizione Dirigenziale n.03/2023

Responsabile Unico del Progetto:  
ing. Michele GERARDI

\_\_\_\_\_

Progettista  
Ing. Rocco LO BIANCO

\_\_\_\_\_

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

	elaborato:	intervento di:	
	01	LAVORI DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE	
		U.I. 3975-3977-3979	
	ARCHITETTURA		
	RELAZIONE GENERALE E QUADRI ECONOMICI		
		DATA	
	REDATTO	Aprile 2024	
	VERIFICATO		
	APPROVATO		

## **1. .PREMESSE**

Con la Delibera dell'Amministratore Unico n.3 del 19.01.2023 è stato approvato il “Programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita (annualità 2022-2023). Interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio dell'Azienda. Comuni vari”.

Nell'ambito di tale condizione è emersa la necessità di provvedere ai lavori di adeguamento funzionale di tre alloggi, siti nel Comune di Atella, a seguito dell'emissione di decreti di assegnazione da parte del Sindaco, acquisiti in data 29.11.2023 prot. 11901/2023 dall'ATER di POTENZA che, con disposizione dirigenziale n.03/2023 del 27.10.2023, ha avviato le procedure normative finalizzate all'appalto dei lavori.

Gli alloggi interessati sono i seguenti:

- 1) U.I. n.3979 – Via dei Tigli, 4 (NCEU al foglio n.18 P.lla n.676 sub.5);
- 2) U.I. n.3977 – Via dei Tigli, 4 (NCEU al foglio n.18 P.lla n.676 sub.3);
- 3) U.I. n.3975 – Via dei Tigli, 2 (NCEU al foglio n.18 P.lla n.676 sub.19);

Gli alloggi suddetti, sono tutti e tre liberi, ubicati in un unico fabbricato di proprietà dell'Azienda, in particolare, gli alloggi n°1) e n°2) sono collocati nella stessa scala ed entrambi al piano rialzato, mentre il n° 3) nella scala adiacente, al terzo piano, e sono tutti e tre nella piena disponibilità della proprietà.

Gli interventi previsti sono quelli strettamente necessari per rendere i singoli alloggi fruibili e adatti alla propria funzione e ricadono in ambito strettamente legati alle specifiche unità immobiliari e non interessano parti comuni.

## **2. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

I tre alloggi in oggetto, sono unità immobiliari che fanno parte di un unico fabbricato ma collocate, due in un'unica scala ed una nella scala adiacente, rispettivamente al civico 4 e al civico 2.

Di seguito si riportano gli stralci aerofotogrammetrici con l'individuazione dei siti di intervento, individuati come nel paragrafo precedente:



RSDI Geoportale della Basilicata  
Scala 1:1000  
Stampa del 25.01.2024

### **3. PROBLEMATICHE RILEVATE**

Dalla ricognizione in loco eseguita dallo scrivente è emerso che tutti gli alloggi, anche se in misura ed entità diverse, sono abbisognevole di interventi di manutenzione straordinaria. Nello specifico:

1) U.I. n.3979 – Via dei Tigli, 4 (NCEU al foglio n.18 P.lla n.676 sub.5)

- Il bagno ed il WC devono essere totalmente rifatti, ivi compresa la schermatura di adduzione e scarico, nonché la sostituzione degli igienici con posa in opera di piatto doccia in luogo della vasca da bagno nella stanza da bagno;
- Non esiste il generatore di calore e produzione acqua calda sanitaria;
- I termosifoni sono bucati;
- È da rifare la schermatura in corrispondenza della cucina;
- Porta di ingresso alloggio da sostituire;
- Sostituzione degli infissi esistenti;
- Avvolgibili rotte e deformate;
- Rifacimento dell'impianto di adduzione e distribuzione del gas metano per allacciamento cucina e caldaia;
- Revisione dell'impianto elettrico per la sua messa a norma;
- Intonaci balconi distaccati;
- Sanificazione degli ambienti.

2) U.I. n.3977 – Via dei Tigli, 4 (NCEU al foglio n.18 P.lla n.676 sub.3)

- Il bagno ed il WC devono essere totalmente rifatti, ivi compresa la schermatura di adduzione e scarico, nonché la sostituzione degli igienici con posa in opera di piatto doccia in luogo della vasca da bagno nella stanza da bagno;
- Non esiste il generatore di calore e produzione acqua calda sanitaria;
- I termosifoni sono bucati;
- È da rifare la schermatura in corrispondenza della cucina;
- Porta di ingresso alloggio da sostituire;
- Sostituzione degli infissi esistenti;
- Avvolgibili rotte e deformate;
- Rifacimento dell'impianto di adduzione e distribuzione del gas metano per allacciamento cucina e caldaia;
- Revisione dell'impianto elettrico per la sua messa a norma;
- Intonaci balconi distaccati;
- Sanificazione degli ambienti.

3) U.I. n.3975 – Via dei Tigli, 2 (NCEU al foglio n.18 P.lla n.676 sub.19)

- Non esiste il generatore di calore e produzione acqua calda sanitaria;
- È da rifare la schermatura in corrispondenza della cucina;
- Porta di ingresso alloggio da sostituire;
- Sostituzione degli infissi esistenti;
- Avvolgibili rotte e deformate;
- Rifacimento dell'impianto di adduzione e distribuzione del gas metano per allacciamento cucina e caldaia;
- Revisione dell'impianto elettrico per la sua messa a norma;
- Rifacimento delle pavimentazioni dei balconi previa sanificazione degli stessi;
- Intonaci balconi distaccati;
- Revisione del manto di copertura.

#### **4. 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.

Nello specifico:

1) U.I. n.3979 – Via dei Tigli, 4 (NCEU al foglio n.18 P.lla n.676 sub.5);

- Il bagno ed il WC devono essere totalmente rifatti, ivi compresa la schermatura di adduzione e scarico, nonché la sostituzione degli igienici con posa in opera di piatto doccia in luogo della vasca da bagno nella stanza da bagno;
- Installazione del generatore di calore e produzione acqua calda sanitaria con il relativo scarico della condensa;
- Sostituzione dei termosifoni ed installazione delle relative valvole;
- Rifacimento del rivestimento, ivi compresa la schermatura, in corrispondenza della zona cucina;
- Porta di ingresso alloggio da sostituire;
- Sostituzione degli infissi esistenti, mediante infissi monoblocco comprensivo di infisso, tapparella ed avvolgibile;
- Rifacimento della linea di adduzione del gas metano per allacciamento cucina e caldaia;
- Revisione dell'impianto elettrico per la sua messa a norma;
- Risanamento corticale dei balconi;
- Sanificazione degli ambienti.

2) U.I. n.3977 – Via dei Tigli, 4 (NCEU al foglio n.18 P.lla n.676 sub.3)

- Il bagno ed il WC devono essere totalmente rifatti, ivi compresa la schermatura di adduzione e scarico, nonché la sostituzione degli igienici con posa in opera di piatto doccia in luogo della vasca da bagno nella stanza da bagno;
- Installazione del generatore di calore e produzione acqua calda sanitaria con il relativo scarico della condensa;
- Sostituzione dei termosifoni ed installazione delle relative valvole;
- Rifacimento del rivestimento, ivi compresa la schermatura, in corrispondenza della zona cucina;
- Porta di ingresso alloggio da sostituire;
- Sostituzione degli infissi esistenti, mediante infissi monoblocco comprensivo di infisso, tapparella ed avvolgibile;
- Rifacimento della linea di adduzione del gas metano per allacciamento cucina e caldaia;
- Revisione dell'impianto elettrico per la sua messa a norma;

- Risanamento corticale dei balconi;
- Sanificazione degli ambienti.

3) U.I. n.3975 – Via dei Tigli, 2 (NCEU al foglio n.18 P.lla n.676 sub.19)

- Installazione del generatore di calore e produzione acqua calda sanitaria con il relativo scarico della condensa;
- Rifacimento del rivestimento, ivi compresa la schermatura, in corrispondenza della zona cucina;
- Porta di ingresso alloggio da sostituire;
- Sostituzione degli infissi esistenti, mediante infissi monoblocco comprensivo di infisso, tapparella ed avvolgibile;
- Rifacimento della linea di adduzione del gas metano per allacciamento cucina e caldaia;
- Revisione dell'impianto elettrico per la sua messa a norma;
- Risanamento corticale dei balconi;
- Sanificazione degli ambienti.
- Rifacimento delle pavimentazioni dei balconi previa sanificazione degli stessi;
- Revisione del manto di copertura.

Quanto sopra riportato è una mera elencazione esemplificativa degli interventi previsti che sono invece riportati compiutamente nel computo metrico estimativo facenti parte integrante della perizia ai quali ci si dovrà riferire.



## 5. CALCOLO DELLA SPESA

Il computo metrico estimativo, predisposto ponendo a base i costi unitari ricavati dalla Tariffa della Regione Basilicata 2023 attualmente vigente ed alcuni prezzi unitari ricavate da apposite analisi, ha determinato il costo complessivo dei lavori per i due alloggi in € 104.614,06 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]
<b>1</b>	<b>U.I. n.3979 - VIA DEI TIGLI 4</b>			
1	Demolizioni - Rimozioni	€ 894,87	€ 1.105,02	€ 1.999,89
2	Trasporto - Conferimneto in discarica	€ 384,77	€ 51,05	€ 435,82
3	Opere murarie, massetti intonaci	€ 791,55	€ 1.239,81	€ 2.031,36
4	Pavimenti e rivestimenti	€ 2.515,15	€ 832,32	€ 3.347,47
5	Infissi interni ed esterni	€ 14.416,52	€ 292,33	€ 14.708,85
6	Tinteggiature	€ 3.019,29	€ 3.067,43	€ 6.086,72
7	Impianto idrico - sanitario	€ 2.327,17	€ 1.276,22	€ 3.603,39
8	Impianto di riscaldamento	€ 4.800,01	€ 1.127,71	€ 5.927,72
9	Impianto elettrico	€ 1.427,52	€ 1062,9	€ 2490,42
	<b>Sommano i lavori</b>	<b>€ 30.576,85</b>	<b>€ 10.054,79</b>	<b>€ 40.631,64</b>
<b>2</b>	<b>U.I. n.3977 - VIA DEI TIGLI 4</b>			
1	Demolizioni - Rimozioni	€ 876,68	€ 1.041,98	€ 1.918,66
2	Trasporto - Conferimneto in discarica	€ 307,90	€ 42,21	€ 350,11
3	Opere murarie, massetti intonaci	€ 673,05	€ 1.132,91	€ 1.805,96
4	Pavimenti e rivestimenti	€ 2.333,22	€ 771,61	€ 3.104,83
5	Infissi interni ed esterni	€ 11.047,34	€ 238,71	€ 11.286,05
6	Tinteggiature	€ 2.739,73	€ 2.780,60	€ 5.520,33
7	Impianto idrico - sanitario	€ 2.327,17	€ 1.276,22	€ 3.603,39
8	Impianto di riscaldamento	€ 4.673,51	€ 1.096,31	€ 5.769,82
9	Impianto elettrico	€ 1.371,54	€ 1.004,18	€ 2.375,72
	<b>Sommano i lavori</b>	<b>€ 26.350,14</b>	<b>€ 9.384,73</b>	<b>€ 35.734,87</b>
<b>3</b>	<b>U.I. n.3975 - VIA DEI TIGLI 2</b>			
1	Demolizioni - Rimozioni	€ 561,47	€ 340,06	€ 901,53
2	Trasporto - Conferimneto in discarica	€ 297,63	€ 29,84	€ 327,47
3	Opere murarie, massetti intonaci	€ 987,39	€ 1.312,96	€ 2.300,35
4	Pavimenti e rivestimenti	€ 1.560,20	€ 511,77	€ 2.071,97
5	Infissi interni ed esterni	€ 11.047,34	€ 238,71	€ 11.286,05
6	Tinteggiature	€ 2.336,69	€ 2.376,40	€ 4.713,09
7	Impianto idrico - sanitario	€ 74,44	€ 88,57	€ 163,01
8	Impianto di riscaldamento	€ 3.083,39	€ 739,36	€ 3.822,75
9	Impianto elettrico	€ 1.371,54	€ 1.004,18	€ 2.375,72
	<b>Sommano i lavori</b>	<b>€ 21.320,09</b>	<b>€ 6.641,85</b>	<b>€ 27.961,94</b>
	<b>Sommano i lavori totali soggetti a ribasso</b>	<b>€ 78.247,08</b>	<b>€ 26.081,37</b>	<b>€ 104.328,45</b>
	<b>Oneri per la Sicurezza Comune non soggetti a ribasso</b>	<b>€ 174,16</b>	<b>€ 111,45</b>	<b>€ 285,61</b>
	<b>TOTALE INTERV. "1"+"2"+"3"</b>	<b>€ 78.421,24</b>	<b>€ 26.192,82</b>	<b>€ 104.614,06</b>



L'importo contrattuale corrisponde all'importo dei lavori riportato nella colonna (C) del quadro precedente, pari ad € 104.328,45 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 € 285,61 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	€ 104.328,45	
b	Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	€ 285,61	
	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b]	€ 104.614,06	€ 104.614,06
2	Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)		€ 19.876,67
3	Imprevisti (2% di C.R.M.)		€ 2.092,28
4	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2+3]		€ 126.583,01
6	I.V.A. (il 10% di 1)		€ 10.461,41
7	C.T.M. + I.V.A.		€ 137.044,42
8	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]		€ 5.344,73
	<b>Costo Globale del Programma</b>		<b>€ 142.389,15</b>

Di seguito, invece, il quadro economico dell'intervento suddiviso per singolo alloggio:

Unità	indirizzo	Lavori	Oneri sicurezza	S.T.	Imprevisti	Iva	Irap	Sommano
3979	VIA DEI TIGLI 4	€ 40.631,64	€ 95,20	€ 7.738,10	€ 814,86	€ 4.072,68	€ 2.080,75	€ 55.433,23
3977	VIA DEI TIGLI 4	€ 35.734,87	€ 95,20	€ 6.807,71	€ 716,65	€ 3.583,01	€ 1.830,56	€ 48.768,01
3975	VIA DEI TIGLI 2	€ 27.961,94	€ 95,20	€ 5.330,86	€ 560,77	€ 2.805,71	€ 1.433,42	€ 38.187,91
	<b>SOMMANO</b>	<b>€ 104.328,45</b>	<b>€ 285,61</b>	<b>€ 19.876,67</b>	<b>€ 2.092,28</b>	<b>€ 10.461,41</b>	<b>€ 5.344,73</b>	<b>€ 142.389,15</b>

## **6. 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	Categorie di opere	Lavori al netto della manodopera soggetti a ribasso	Costo della manodopera soggetti a ribasso	Importi non soggetti a ribasso	Importo a base d'asta	
				Oneri per la Sicurezza		
		[A]	[B]	[C]	[D] = [A]+[B]+[C]	
<b>OG 1</b>	Opere Civili	€ 56.790,79	€ 17.405,72	€ 207,29	€ 74.403,80	71,12%
<b>OG 11</b>	Impianti tecnologici	€ 21.456,29	€ 8.675,65	€ 78,32	€ 30.210,26	28,88%
	<b>T O T A L I</b>	<b>€ 78.247,08</b>	<b>€ 26.081,37</b>	<b>€ 285,61</b>	<b>€ 104.614,06</b>	<b>100,00%</b>

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

<b>Cat.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>% incid manodopera</b>	
<b>OG 1</b>	Opere Civili	% incid man OG1	16,64%
<b>OG 11</b>	Impianti tecnologici	% incid man OG11	8,29%
		% MEDIA	25,04%

## **7. FONTI DI FINANZIAMENTO**

L'intervento in oggetto è finanziato con le risorse rinvenienti dal "Programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita (annualità 2022-2023). Interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio dell'Azienda. Comuni vari" di cui alla Delibera dell'Amministratore Unico n.3 del 19.01.2023.

Il Progettista  
(Ing. Rocco LO BIANCO)



A circular blue stamp with the text "AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE" around the perimeter. Inside the stamp, it reads "Via Manhes, 33", "POTENZA", "Tel. 0971/111111", and "A.T.E.R." at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.