



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

**PROGRAMMA BIENNALE (2014 – 2015) DI REINVESTIMENTO DEI FONDI
DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA ex l. n. 560/93**

L'AMMINISTRATORE UNICO
Ing. Mario Vincenzo DRAGONETTI

Potenza, giugno 2014

**PROGRAMMA DI REINVESTIMENTO DEI FONDI
DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA
(L. n. 560/93) – biennio di attuazione 2014 - 2015**

a) scadenza temporale del programma

Il presente programma comprende l'elencazione degli interventi da realizzare nel biennio 2014-2015, a valere sui fondi già disponibili, nonché il fabbisogno occorrente per la completa attuazione del programma proposto.

b) ammontare dei flussi finanziari previsti nella durata del programma

Si prevede di impegnare l'importo complessivo di €9.600.000 riveniente dai seguenti flussi finanziari:

- € 7.000.000,00 proventi ex L. n. 560/93, si tratta delle risorse incamerate dall'azienda a tutto il 30.06.2014, delle quali e' stata accertata l'effettiva disponibilità;

- € 1.630.000,00 fondi edilizia agevolata

Con delibera del Consiglio Regionale 12 gennaio 2005, n. 895, pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 16.02.2005, è stato approvato il Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata – anno 2003.

Nell'ambito di tale programma risulta assegnata, a questa ATER, la somma di € 4.223.452,00, per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata nei comuni della Provincia.

A valere su tali risorse, allo stato attuale, l'ATER ha programmato interventi per 112 alloggi nel Comune di Potenza (in avanzata fase di realizzazione), impegnando risorse per circa 2.593.452,00, pertanto registrando una residua disponibilità di € 1.630.000,00

In relazione alle evidenti difficoltà connesse alla contrazione di mutui che devono necessariamente sostenere tali iniziative, e tenuto conto delle criticità che sussistono nella realizzazione dei programmi in corso, si chiede di riconvertire la destinazione della residua disponibilità del finanziamento assentito per interventi di edilizia sovvenzionata da realizzare nei comuni della provincia.

- € 970.000,00 fondi ex G.S.

Il Consiglio Regionale con deliberazione n. 8 del 26.07.2005 ha autorizzato questa ATER ad utilizzare le economie accertate nella realizzazione di precedenti programmi costruttivi già ultimati. Nell'ambito di tale provvedimento è stata assegnata la somma di € 980.000.000 per l'acquisizione di alcuni edifici ricadenti in località "Profiti" del Comune di Maratea, di proprietà della ditta MA.LIA. s.n.c. con sede in Praia a Mare.

L'intervento prevedeva il recupero di 24 alloggi nei quali trasferire altrettanti nuclei familiari che occupano attualmente gli alloggi ricadenti nei fabbricati siti in località "Giardelli" del Comune di Maratea, oggetto di un grave fenomeno di dissesto idrogeologico.

Nonostante i vari tentativi messi in atto da questa ATER per conseguire il trasferimento degli immobili, l'impresa costruttrice non ha mai perfezionato la documentazione sottesa alla cessione degli immobili.

Si propone pertanto di impegnare le risorse disponibili, al netto delle somme già spese, per un intervento di nuova costruzione per 8 alloggi secondo quanto meglio specificato nella relativa scheda dell'intervento.

c) finalizzazione delle risorse distinte per singole tipologie di intervento

c.1 NUOVE COSTRUZIONI

Località	Descrizione dell'intervento	Finanziamento previsto	Operatore
LAGONEGRO	Costruzione di n. 12 alloggi (vedi scheda dell'intervento n. 1)	<u>Integrazione finanziamento</u> € 650.000,00	ATER
MARATEA	Costruzione di n. 8 alloggi (vedi scheda dell'intervento n. 2)	€ 980.000,00	
SENISE	Acquisto di immobili di nuova costruzione per la realizzazione di 25 alloggi (vedi scheda dell'intervento n. 3)	€ 3.400.000,00	
TOTALE		€ 5.030.000,00	

c.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO

Località	Descrizione dell'intervento	Finanziamento previsto	Operatore
COMUNI VARI	Programma di adeguamento impiantistico, funzionale, riattazione alloggi di risulta, etc... patrimonio ATER (vedi scheda dell'intervento n. 4)	€ 3.288.053,00	ATER
MELFI	Intervento di recupero e acquisizione di n. 123 alloggi in località "Valleverde" I° stralcio n. 12 alloggi (vedi scheda dell'intervento n. 5)	<u>Integrazione finanziamento</u> € 570.000,00	ATER
SANT'ANGELO LE FRATTE	Intervento di recupero di n. 9 alloggi da destinare alla locazione permanente (vedi scheda dell'intervento n. 6)	€ 711.947,00	ATER
TOTALE		€ 4.570.000,00	

RIEPILOGO

c.1 NUOVE COSTRUZIONI	€ 5.030.000,00
c.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO	€ 4.570.000,00
TOTALE DEL PROGRAMMA	€ 9.600.000,00

c.1 NUOVE COSTRUZIONI

SCHEDA DELL'INTERVENTO N. 1

COMUNE DI LAGONEGRO

Estremi della proposta:

Il programma costruttivo di che trattasi è compreso nel programma di edilizia sovvenzionata approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 671 del 09.02.2010.

Lo stesso è stato localizzato nel Comune di Lagonegro giusta nota della Regione Basilicata, Dipartimento Infrastrutture e Mobilità n. 54856 del 16.03.2010.

Il progetto, in avanzata fase di redazione, dovrà essere completato entro l'anno onde consentire l'avvio delle procedure per l'appalto dei lavori.

Per la fattibilità dell'intervento occorre integrare il finanziamento onde adeguarlo ai nuovi limiti di costo e alle modalità di determinazione delle superfici approvati con delibera della Giunta Regionale 22.12.2011 n. 1942.

Localizzazione dell'intervento:

L'intervento dovrà essere localizzato sull'area di proprietà privata sita in località "Dragonara", zona C1, già servita dalle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

A cura del comune dovranno essere espletate le operazioni per conseguire la disponibilità delle aree (esproprio, cessione volontaria, acquisto ovvero sistemi equipollenti).

Tipo di intervento proposto:

Nuova costruzione per n. 12 alloggi (sup. media 75 mq.)

Trovano applicazione i massimali di costo vigenti per gli interventi di edilizia sovvenzionata approvati dalla Regione Basilicata con D.G.R. n. 1942 del 22.12.2011, secondo l'ultimo aggiornamento, disposto con Determinazione Dirigenziale n. 797 del 02.12.2013.

N. 12 alloggi così ripartiti:

1 alloggio x 50,00 mq = 50,00

1 alloggio x 46,00 mq = 46,00

1 alloggio x 72,00 mq = 72,00

7 alloggi x 81,00 mq = 567,00

2 alloggi x 86,00 mq = 172,00

12 alloggi Su totale = **mq. 907,00**

Superficie non residenziale

Snr all + Snr oa = 408,00 mq <= 45% Su

Superficie parcheggi

Sp = Autorimesse di pertinenza = 22% di Su = 210,00 mq

Sc = Su + 0,60 (Snr + Sp) = mq 907,00 + 0,60 (mq 408,00 + mq 210,00) = **mq. 1.278,00**

DETERMINAZIONE MASSIMALI DI COSTO

COSTO BASE MINIMO DI REALIZZAZIONE TECNICA C.B.N.: €/mq 719,69

Maggiorazioni:

• località con altitudine > 400 slm	5%	
• zona sismica 2^ categoria	10%	
• fondazioni onerose	5%	
• sistemazioni esterne onerose	5%	
• tipologia onerosa	5%	
• presenza di vincolo ambientale	5%	
• contenimento energetico	5%	
Totale	40%	€/mq 287,88

COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA C.R.N. €/mq.1.007,57 < C.R.N.max=1.115,52

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA:

Sc x C.R.N. = mq 1.278,00 x €/mq 1.007,57 = € 1.28.675,00

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA (Q.T.E.)

		IMPORTI (€)
COSTO REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.N.)		€ 1.287.675,00
ONERI COMPLEMENTARI	% C.R.N.	
acquisizione area e urbanizzazioni	25,00%	€ 321.919,00
prospezioni geognostiche e indagini archeol.	3,00%	€ 38.630,00
spese tecniche e generali	16,00%	€ 206.028,00
allacciamenti	2,00%	€ 25.753,00
imprevisti	5,00%	€ 64.384,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)	51,00%	€ 1.944.389,00
I.V.A.		€ 173.031,60
CTN + IVA		€ 2.117.420,60
I.R.A.P. 3,90% C.T.N. + IVA		€ 82.579,40
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 2.200.000,00
IMPORTO FINANZIATO		€ 1.550.000,00
INTEGRAZIONE FINANZIAMENTO		€ 650.000,00

VERIFICA COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.):

C.T.N./ SC = € 1.944.389,00 / mq 1.278,00 = €/mq 1521,43 < C.T.N. max = €/mq 1.645,01

SCHEDA DELL'INTERVENTO N. 2

COMUNE DI MARATEA

Estremi della proposta:

Il Consiglio Regionale con deliberazione n. 8 del 26.07.2005 ha autorizzato questa ATER ad utilizzare le economie accertate nella realizzazione di precedenti programmi costruttivi già ultimati. Nell'ambito di tale provvedimento è stata assegnata la somma di € 980000.000 per l'acquisizione di alcuni edifici ricadenti in località "Profiti" del Comune di Maratea, di proprietà della ditta MA.LI.A. s.n.c. con sede in Praia a Mare.

L'intervento prevedeva il recupero di 24 alloggi nei quali trasferire altrettanti nuclei familiari che occupano attualmente gli alloggi ricadenti nei fabbricati siti in località "Giardelli" del Comune di Maratea, oggetto di un grave fenomeno di dissesto idrogeologico.

Nonostante i vari tentativi messi in atto da questa ATER per conseguire il trasferimento degli immobili, l'impresa costruttrice non ha mai perfezionato la documentazione sottesa alla cessione degli immobili.

L'ATER con il presente programma, propone di impegnare le risorse disponibili, al netto delle somme già spese, per un intervento di nuova costruzione per 8 alloggi, nei quali trasferire altrettanti nuclei familiari che attualmente occupano le unità abitative maggiormente interessate dal fenomeno di dissesto idrogeologico.

Con nota n. prot. 0002559 il Comune di Maratea ha manifestato il proprio assenso alla realizzazione dell'intervento, così come proposto da questa ATER.

Allo stato attuale per n. 8 alloggi, ricadenti in località "Giardelli" e' stata richiesta da questa ATER l'emissione di apposita ordinanza di sgombero da parte del comune di Maratea.

Localizzazione dell'intervento:

L'intervento dovrà essere localizzato sull'area di proprietà del Comune di Maratea, nella stessa località "Giardelli".

Tipo di intervento proposto:

Nuova costruzione per n. 8 alloggi.

Trovano applicazione i massimali di costo vigenti per gli interventi di edilizia sovvenzionata approvati dalla

Regione Basilicata con D.G.R. n. 1942 del 22.12.2011, secondo l'ultimo aggiornamento, disposto con Determinazione Dirigenziale n. 797 del 02.12.2013.

N. 8 alloggi così distinti:

n. 4 x 45 mq = mq. 180,00

n. 2 x 70 mq = mq. 140,00

n. 2 x 65 mq.= mq. 130,00

TOTALE Su mq. 450,00

$Snr\ oa + all = 45\% \text{ di } Su = mq. 202,50$

$Sc = Su + 0,60 (Snr\ oa + Snr\ all) = 450,00 + 0,60 (202,50) = 571,50$

DETERMINAZIONE MASSIMALI DI COSTO:

C.B.N.

€ 719,69

Maggiorazioni:

- località con altitudine superiore mt. 400 slm 5%
- edifici zona sismica I^ categoria 12%
- edifici con fondazioni onerose 5%
- edifici con vincoli ambientali 5%
- tipologia onerosa (h max < 10 ml) 5%
- risparmio energetico 5%
- Totale **37%**

€ 266,29

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.N.)

€ 985,98 < C.R.N. max = 1.115,52

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.N.):

Sc x C.R.N. = 571,50 x 985,98 in c.t. € 563.490,00

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA (Q.T.E.)

		IMPORTI (€)
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.N.)		€ 563.490,00
ONERI COMPLEMENTARI	% C.R.N.	
Spese tecniche e generali	16,00%	€ 90.158,00
Prospezioni geognostiche	3,00%	€ 16.905,00
Demolizioni, urbanizzazioni, allacciamenti, etc..	27,00%	€ 152.142,00
Imprevisti, fondo accordi bonari, etc...	5,00%	€ 28.174,00
Allacciamenti utenze	2,00%	€ 11.270,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)	53,00%	€ 862.139,00
I.V.A		€ 81.075,63
C.T.N. + I.V.A.		€ 943.214,63
IRAP 3,90% C.T.N. + IVA		€ 36.785,37
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 980.000,00

VERIFICA COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.):

C.T.N./ SC = 862.139,00 / 571,50 = 1.508,55 < C.T.N. max = 1.645,01

Allegati:

- note varie
- elaborati grafici del progetto preliminare

SCHEDA DELL'INTERVENTO N. 3

COMUNE DI SENISE

Estremi della proposta:

Il Comune di Senise con nota prot.n. 8701 del 15/11/2013 chiedeva all' A.T.E.R. di Potenza di valutare la possibilità di acquisto di immobili all'interno del Centro Abitato o del Centro Storico di Senise, al fine di eseguire gli opportuni lavori di ristrutturazione, riqualificazione, manutenzione straordinaria e/o adeguamento, in modo da renderli disponibili per nuovi alloggi a canone sostenibile.

Con nota prot.n. 15509 del 28/11/2013 l' A.T.E.R., per il tramite dell' Amministratore Unico, chiedeva, al fine di accertare la fattibilità dell' intervento, di procedere ad avviare una indagine esplorativa onde accertare la disponibilità di immobili e contestualmente, si davano indicazioni sulle modalità e requisiti a cui tali immobili dovevano rispondere.

Il Comune di Senise, in data 23.11.2013, predisponendo apposito avviso pubblico finalizzato agli scopi di cui sopra.

L'Avviso pubblico è stato pubblicato a far data dal 23/12/2013 e fino al 31/01/2014; alla data di scadenza sono pervenute al protocollo del Comune di Senise n. 4 plichi chiusi relativi ai Sigg.:

- 1) GERMANO GIUSEPPE via Sold. Belfi Giuseppe n.7 – Senise (pz)
- 2) CROCCO FERDINANDO c.da cappuccini 3/8 – Senise (pz)
- 3) CONIUGI F. SPAGNUOLO E DRAGONETTI M. G. via Quintino Sella n.19 – senise (pz)
- 4) LUCANA IMMOBILIARE S.R.L. - Zona industriale s.n.c. – Senise (pz)

Con nota prot. 1040 del 12/02/2014, il Comune di Senise ha trasmesso i suddetti plichi all' ATER di Potenza; l'ATER di Potenza, con nota del 28.02.2014 prot. 2382, ha indetto la seduta pubblica per l'apertura dei plichi per il giorno 07.03.2014 alle ore 11,00, regolarmente notificata ai partecipanti a mezzo messo comunale del comune di Senise.

L'ATER di Potenza giusta verbale di gara del 21.03.2014 n. rep. 48113, ha provveduto all'esame delle offerte pervenute, individuando nella proposta della LUCANA IMMOBILIARE S.R.L. - Zona industriale s.n.c quella più rispondente ai requisiti individuati nel bando di gara.

In tal senso l'ATER di Potenza con nota n. 2779 del 13.03.2014 ha richiesto al Comune di Senise di voler confermare il proprio formale assenso, onde consentire a questa ATER di definire l'iter procedurale per l'eventuale inclusione nel Programma di reinvestimento dei fondi ex l. n. 560/93.

Con delibera della Giunta Comunale n. 36 del 04.04.2014 il Comune di Senise ha espresso il proprio parere favorevole alla candidatura dell'intervento nell'ambito del programma degli interventi ex l. n. 560/93.

La proposta della Lucana Immobiliare s.r.l. riguarda la cessione di quattro fabbricati di nuova costruzione ricadenti in località "Servino" dell'abitato del comune di Senise, facenti parte di una lottizzazione di iniziativa privata comprendente nove fabbricati residenziali.

I fabbricati oggetto di cessione si sviluppano su tre piani abitabili oltre un piano seminterrato destinato a depositi a servizio di ciascuna unità abitativa, per un totale complessivo di 20 alloggi i cui dati metrici e parametrici sono descritti nei rispettivi quadri che seguono.

L'ATER acquisirà in proprietà gli immobili, parzialmente edificati (la sola struttura in c.a.) unitamente all'area di sedime così come meglio specificato negli elaborati grafici allegati al presente programma.

In tal senso, con l'impresa "Lucana Immobiliare s.r.l." è stato sottoscritto apposito preliminare (ivi allegato) nel quale sono individuate le modalità e i tempi per la conclusione dell'eventuale atto di compravendita.

Localizzazione dell'intervento:

L'intervento ricade in località "Servino" del Comune di Senise in zona "C" del vigente strumento urbanistico..

Tipo di intervento proposto:

Acquisizione immobile e completamento dell'intervento per la realizzazione di n. 24 alloggi (sup. media 63 mq.). Trovano applicazione i massimali di costo vigenti per gli interventi di edilizia sovvenzionata approvati dalla Regione Basilicata con D.G.R. n. 1942 del 22.12.2011, secondo l'ultimo aggiornamento, disposto con Determinazione Dirigenziale n. 797 del 02.12.2013.

Le superfici sono state determinate con riferimento agli elaborati del progetto preliminare relativo ai lavori di completamento dell'immobile: (vedi allegati).

n. 20 alloggi così distinti per ciascun fabbricato:

I° P.	n. 1 alloggio da mq.	50,15	x n. 4 corpi di fabbrica = 4 alloggi per Su tot.	Mq.	200,60
I° P.	n. 1 alloggio da mq.	52,79	x n. 4 corpi di fabbrica = 4 alloggi per Su tot.	Mq.	211,16
II° P.	n. 1 alloggio da mq.	50,15	x n. 4 corpi di fabbrica = 4 alloggi per Su tot.	Mq.	200,60
II° P.	n. 1 alloggio da mq.	52,79	x n. 4 corpi di fabbrica = 4 alloggi per Su tot.	Mq.	211,16
III° P.	n. 1 alloggio da mq.	108,90	x n. 4 corpi di fabbrica = 4 alloggi per Su tot.	Mq.	435,60
TOTALE				n. 20	mq. 1.259,12

Piano seminterrato

Snr o.a.	mq.	12,00	(scala)	x n. 4 corpi di fabbrica	48,00
Snr all.	mq.	109,57	(depositi)	x n. 4 corpi di fabbrica	438,28

I°Piano

Snr o.a.	mq.	12,00	(scala)	x n. 4 corpi di fabbrica	48,00
Snr all.	mq.	25,77	(balconi)	x n. 4 corpi di fabbrica	103,08

II°Piano

Snr o.a.	mq.	12,00	(scala)	x n. 4 corpi di fabbrica	48,00
Snr all.	mq.	48,62	(balconi)	x n. 4 corpi di fabbrica	194,48

III°Piano

Snr o.a.	mq.	12,00	(scala)	x n. 4 corpi di fabbrica	48,00
Snr all.	mq.	48,62	(balconi)	x n. 4 corpi di fabbrica	194,48

TOTALE

Mq 1.122,32

Snr oa + all = mq. 1.122,32

Sc = Su + 0,60 (Snr oa + Snr all) = 1.122,32 + 0,60 (1.259,12) = 1.932,512 in c. t. € 1.932,00

DETERMINAZIONE MASSIMALI DI COSTO:

C.B.N. € 719,69

Maggiorazioni:

- località con altitudine superiore mt. 400 slm 5%
 - edifici zona sismica I^ categoria 12%
 - edifici con sist. Ext. onerose 5%
 - tipologia onerosa (h max < 10 ml) 5%
 - risparmio energetico 7%
- Totale **34%**

€ 244,69
 € 964,38 < C.R.N. max = 1.115,52

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.N.):

Sc x C.R.N. = 1.932,00 x 964,38 = in c.t. € 1863.182,00

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA (Q.T.E.)

		IMPORTI (€)
COSTO REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.N.)		€ 1.863.182,00
ONERI COMPLEMENTARI	% C.R.N.	
acquisizione area e urbanizzazioni	25,00%	€ 465.795,50
prospezioni geognostiche e indagini archeol.	2,00%	€ 37.263,64
spese tecniche e generali	16,00%	€ 298.109,12
allacciamenti	2,00%	€ 37.263,64
imprevisti	5,00%	€ 93.159,10
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)	50,00%	€ 2.794.773,00
I.V.A.		€ 477.604,28
CTN + IVA		€ 3.272.377,28
I.R.A.P. 3,90% C.T.N. + IVA		€ 127.622,72
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 3.400.000,00

VERIFICA COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.):

C.T.N./ SC = € 2.794.773,00 / mq 1.932,00 = €/mq 1446,57 < C.T.N. max = €/mq 1.645,01

Q.T.E. (acquisto immobile)

		IMPORTI (€)
COSTO REALIZZAZIONE TECNICA 35% di C.R.N.		€ 652.113,70
ONERI COMPLEMENTARI	% C.R.N.	
a) acquisizione area e urbanizzazioni	20,00%	€ 372.636,40
b) prospezioni geognostiche e indagini archeol.	2,00%	€ 37.263,64
c) spese tecniche e generali	7,00%	€ 130.422,74
d) Oneri notarili e spese accessorie (IVA etc..)	1,00%	€ 18.631,82
e) Allacciamenti	1,00%	€ 18.631,82
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)	31,00%	€ 1.229.700,12
I.V.A.		€ 270.535,00
CTN + IVA		€ 1.500.235,12
I.R.A.P. 3,90% C.T.N. + IVA		€ 58.509,18
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 1.558.744,30

Spesa acquisto immobile: C.R.N. + a) + b) + c) + e) =

652.113,70 + 372.636,40 + 37.263,64 + 130.422,74 + 18.631,82 = 1.211.068,30 in c.t. **€ 1.211.000,00 + IVA**

Q.T.E. (completamento)

		IMPORTI (€)
COSTO REALIZZAZIONE TECNICA 65% di C.R.N.		€ 1.211.068,30
ONERI COMPLEMENTARI	% C.R.N.	
acquisizione area e urbanizzazioni	5,00%	€ 93.159,10
imprevisti	5,00%	€ 93.159,10
spese tecniche e generali	8,00%	€ 149.054,56
allacciamenti	1,00%	€ 18.631,82
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)	19,00%	€ 1.565.072,88
I.V.A.		€ 207.069,28
CTN + IVA		€ 1.772.142,16
I.R.A.P. 3,90% C.T.N. + IVA		€ 69.113,54
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 1.841.255,70

Q.T.E. (acquisto immobile)	€	1.558.744,30
Q.T.E. (completamento)	€	1.841.255,70
TOTALE PROGRAMMA	€	3.400.000,00

Allegati:

- note varie
- delibera giunta comunale di Senise
- elaborati grafici

c.1 *MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO*

SCHEDA DELL'INTERVENTO N. 4

COMUNI VARI

Estremi della proposta:

Programma di adeguamento impiantistico, funzionale, riattazione alloggi di risulta, etc... patrimonio ATER
È previsto, tra l'altro, nel comune di Potenza, un intervento di manutenzione straordinaria sul blocco edilizio denominato "Serpentone" per l'importo presunto di €500.000,00.

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA (Q.T.E.)

		IMPORTI (€)
LAVORI		€ 2.300.000,00
ONERI COMPLEMENTARI	%	
Spese tecniche e generali	20,00 %	€ 460.000,00
Imprevisti, fondo accordi bonari, indagini preliminari	5,00 %	€ 115.000,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)	25,00 %	€ 2.875.000,00
I.V.A		€ 289.632,34
C.T.N. + I.V.A.		€ 3.164.632,34
IRAP 3,90% C.T.N. + IVA		€ 123.420,66
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 3.288.053,00

SCHEDA DELL'INTERVENTO N. 5

COMUNE DI MELFI

Estremi della proposta:

Tra gli anni 1978 e 1980, a cura dell'IACP di Potenza (ora ATER) venne realizzato nel Comune di Melfi, in località Valleverde, un complesso residenziale costituito da 14 fabbricati per complessivi 123 alloggi.

A seguito di bando di concorso pubblicato in data 30.06.1980, furono individuati gli aventi diritto all'acquisto degli alloggi, che venivano occupati sul finire dell'anno 1981, formalizzando i relativi atti di compravendita nell'estate del 1984.

In data 05.08.2003 si verificava il crollo di una porzione di copertura di uno dei fabbricati costituenti il complesso edilizio succitato.

In conseguenza di tale evento i proprietari di 11 immobili hanno adito l'Autorità Giudiziaria con procedimento cautelare ex art. 700 c.p.c., al fine di accertare le responsabilità dell'evento, valutare le condizioni di rischio ed individuare interventi di riparazione per ripristinare le condizioni di sicurezza dei fabbricati.

A seguito delle risultanze della perizia svolta dal C.T.U., incaricato dall'Autorità Giudiziaria, il sindaco di Melfi emetteva ordinanze di sgombero per gli undici fabbricati.

Successivamente lo stesso tribunale di Melfi per il fabbricato oggetto del sinistro del 05.08.2003, condannava l'ATER di Potenza, solidalmente all'Impresa costruttrice, al direttore dei lavori e al collaudatore statico alla demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, nonché al ristoro dei danni subiti dai proprietari dell'immobile interessato.

Nel contempo la Giunta Regionale, investita della questione per le implicazioni di natura sociale che la stessa comporta, ha ritenuto indispensabile, per la definizione di qualsiasi ipotesi di risoluzione del problema, un approccio metodologico di tipo scientifico, sulla base di una specificità attività di studio dei fenomeni verificatisi".

Il Consiglio Regionale, nella seduta del 20.09.2005, ha ritenuto di impegnare la Giunta Regionale a porre in essere "le più immediate iniziative, di concerto con l'ATER di Potenza e il Comune di Melfi, per un definitivo accertamento delle soluzioni tecniche più pertinenti ai fini della sicurezza degli alloggi e del loro recupero.

Pertanto la Giunta Regionale, con deliberazione n. 2783 del 30.12.2005, ha affidato al Dipartimento di Strutture, Geotecnica e Geologica applicata all'ingegneria (DiSGG) dell'Università degli Studi di Basilicata lo studio della vulnerabilità sismica e del livello di rischio sismico del complesso residenziale, al fine di definire gli interventi per il successivo ripristino.

Il medesimo DiSGG consegnava lo studio di che trattasi presso il dipartimento OO.PP. e Mobilità, in data 16.11.06, completo degli elaborati appositamente richiesti.

Con delibera del 22.01.07 la Giunta Regionale prendeva atto dello studio in questione e lo trasmetteva a questa Azienda con nota n. 23886/7602 del 29.01.2007 per le opportune valutazioni.

Le conclusioni contenute nella Relazione Generale evidenziano come la tipologia di interventi più efficace per l'adeguamento o il miglioramento (corrispondente ad azioni sismiche pari al 65% di quelle adottate per l'adeguamento) sismico degli edifici in oggetto, pur possibile sul piano tecnico, risulterebbe particolarmente onerosa sul piano economico per le conseguenti implicazioni di carattere funzionale e tecnologico, non offrendo del tutto sufficienti garanzie rispetto alla prestazione, a causa del progressivo degrado dei materiali attualmente in opera.

Lo stesso studio indica pertanto come complessivamente non consigliabile un intervento di consolidamento degli edifici, sia in un'ottica di miglioramento, sia di adeguamento sismico, ritenendo, al contrario, più conveniente l'intervento di demolizione e ricostruzione.

Sulla vicenda si tenevano, intanto, numerosi incontri che hanno visti coinvolti tutti gli enti e le istituzioni (Comune, Regione Basilicata, ATER, comitato dei 123 alloggi, intanto costituitosi) al fine di pervenire a un accordo transattivo che incontrasse il consenso delle parti interessate.

Tale accordo, sulla scorta degli impegni assunti dagli enti succitati, veniva formalmente concluso e la stessa ATER si impegnava a definire e perfezionare i dettagli dell'accordo al fine di portare a conclusione, entro l'anno 2007 l'iter dell'incresciosa vicenda.

Nell'ambito del programma biennale (2008-2009) di reinvestimento dei fondi derivanti dal piano di vendita ex L. n. 560/93 l'Azienda ha proposto alla Regione Basilicata un intervento di "acquisizione + recupero dei 14 edifici per complessivi n. 123 alloggi", articolato in due fasi : la prima comprendente l'acquisizione degli immobili e la successiva demolizione, la seconda finalizzata alla ricostruzione degli immobili per n. 123 alloggi.

Con deliberazione del Consiglio Regionale n. 350 del 11 dicembre 2007 sono stati approvati il Programma Triennale 2008/2010 e il programma di reinvestimento 2008/2009 dei proventi derivanti dalle vendite degli alloggi di E.R.P. ai sensi della legge n. 560 del 24.12.1993, che prevede, tra l'altro, per il primo stralcio dell'intervento un importo di € 10.465.610,00 suddiviso come segue :

	DESCRIZIONE	FINANZIATI
A)	Acquisizione immobili	€ 7.995.000,00
B)	Oneri e tasse 5% di A)	€ 399.750,00
C)	I.R.A.P. 4,25% di A)	€ 339.788,00
D)	Demolizione immobili	€ 1.230.000,00
E)	Spese generali 20% di D)	€ 246.000,00
F)	Imprevisti 5% di D)	€ 61.500,00
G)	I.V.A. 10% di D)	€ 123.000,00
H)	I.R.A.P. 25% di D) + E) + F) + G)	€ 70.572,00
	TOTALI	€ 10.465.610,00

La prima fase di acquisizione degli immobili è in stato di avanzata realizzazione. Allo stato sono stati acquisiti n. 111 immobili e sono in corso le procedure per l'acquisizione degli ultimi n. 5 immobili privati (n. 7 immobili erano ancora nella disponibilità dell'Azienda).

Con delibera n. 61 del 14.10.2010 è stato approvato il progetto preliminare per l'intervento di demolizione degli immobili per la spesa complessiva di € 1.903072,00 ripartita come segue:

A)	Demolizione immobili	€ 1.391.000,00
B)	Spese generali 20% di A)	€ 278.200,00
C)	Imprevisti	€ 23.338,11
D)	I.V.A. 10% di A)	€ 139.100,00
	Sommano	€ 1.831.638,11
E)	I.R.A.P. 3,9% di A) + B) + C) + D)	€ 71.433,89
	TOTALE	€ 1.903.072,00

Pertanto il nuovo quadro rimodulato del programma, risulta il seguente:

	DESCRIZIONE	FINANZIATI	SPESI	DA IMPEGNARE	Q.T.E. DEMOLIZIONE
A)	Acquisizione immobili	€ 7.995.000,00	€ 7.995.000,00	€ -	€ -
B)	Oneri e tasse 5% di A)	€ 399.750,00	€ 193.122,13	€ 34.627,87	€ 172.000,00
C)	I.R.A.P. 4,25% di A)	€ 339.788,00	€ -	€ 339.788,00	€ -
D)	Demolizione immobili	€ 1.230.000,00	€ -	€ -	€ 1.230.000,00
E)	Spese generali 20% di D)	€ 246.000,00	€ -	€ -	€ 246.000,00
F)	Imprevisti 5% di D)	€ 61.500,00	€ -	€ -	€ 61.500,00
G)	I.V.A. 10% di D)	€ 123.000,00	€ -	€ -	€ 123.000,00
H)	I.R.A.P. 25% di D) + E) + F) + G)	€ 70.572,00	€ -	€ -	€ 70.572,00
	TOTALI	€ 10.465.610,00	€ 8.188.122,13	€ 374.415,87	€ 1.903.072,00

Con delibera dell'Amministratore Unico dell'Azienda n. 97/2009 è stato approvato il quarto programma di reinvestimento dei fondi ex l. n. 560/93.

Lo stesso programma è stato approvato con Delibera del Consiglio regionale n. 671 del 09.02.2010, prevedendo, tra l'altro, la realizzazione nel Comune di Melfi, nell'ambito del progetto di recupero degli immobili in oggetto, di un primo stralcio di 12 alloggi, per l'importo di € 1.560.000,00, giusta nota del Dipartimento Infrastrutture e Mobilità, n. 54856 del 16.03.2010.

In relazione al notevole lasso di tempo trascorso e alle vicissitudini del contenzioso giudiziario che non hanno consentito la demolizione degli immobili, è stato registrato un sensibile aumento dei costi, anche in relazione all'entrata in vigore della D.G.R. n. 1942 del 22.12.2011 che ha fissato nuovi criteri e modalità per la determinazione dei massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Pertanto occorre assicurare l'integrazione del finanziamento originariamente assegnato nella misura di € 570.000,00, secondo quanto esposto nel conteggio che segue.

Tipo di intervento proposto:

recupero + acquisizione di 14 edifici per la realizzazione di n. 123 alloggi, aventi le seguenti caratteristiche metriche, parametriche:

I° stralcio per n. 12 alloggi su media mq. 75,00 Su = mq. 900,00

a) Snr oa + all = 35% di Su = mq. 315,00

b) Sp = 35% di Su = mq. 315,00

Superficie non residenziale (Snr OA + Snr all. + Sp): mq. 630,00

Superficie complessiva totale (Sc):

RECUPERO PRIMARIO: Su + SnrOA + Snr ALL + Sp = mq. 1.530,00

RECUPERO SECONDARIO: Su + 0,70 (Snr ALL + Sp) = mq. 1.215,00

Trovano applicazione i massimali di costo vigenti per gli interventi di edilizia sovvenzionata approvati dalla Regione Basilicata con D.G.R. n. 1942 del 22.12.2011, secondo l'ultimo aggiornamento, disposto con Determinazione Dirigenziale n. 797 del 02.12.2013.

ARTICOLAZIONE COMPLESSIVA DEI COSTI

RECUPERO PRIMARIO

COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.N.) = €/mq. 411,25

- Comune con altitudine > 400 m slm + 5%
- Adeguamento norme antisismiche (I° categoria) + 20%
- Edificio ricadente in zona "B" + 5%

COSTO BASE MASSIMO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.P.) €/mq. 534,62 < 604,54

Condizioni tecniche aggiuntive:

- Dismissioni di utenze ristrutturazione edilizia + 5%
- abbattimento barriere architettoniche (visitabilità) + 5%
- opere-impianti volti al risparmio energetico + 5%

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.P.) + 15% €/mq. 614,81 < 966,44

Oneri complementari:

- Spese tecniche e generali + 20%
- Imprevisti + 10%
- Rilevi e indagini geologiche + 5%
- Urbanizzazioni e allacciamenti + 10%

COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.P.) + 45% €/mq 891,47 < 1.449,67

RECUPERO SECONDARIO

COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.S.) = €/mq. 267,31

- Edificio ricadente in zona "B" + 10%

COSTO BASE MASSIMO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.S.) €/mq. 294,04 < 307,41

Condizioni tecniche aggiuntive:

- abbattimento barriere architettoniche (visitabilità) + 5%
- opere-impianti volti al risparmio energetico + 5%
- presenza 20% alloggi < 65 mq. + 5%

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.S.) + 15% €/mq. 338,15 < 429,76

Oneri complementari:

- Spese tecniche e generali + 20%
- Imprevisti + 10%

COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.S.) + 30% €/mq 439,60 < 555,19

Q.T.E.

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA RECUPERO PRIMARIO (C.R.P.)	€	940.660,00
Spese tecniche e generali	€	188.132,00
Imprevisti	€	94.066,00
Rilievi e indagini geologiche	€	47033,00
Allacciamenti e urbanizzazioni	€	94066,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.P.)	€	1.363.957,00
<hr/>		
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA RECUPERO SECONDARIO (C.R.S.)	€	410.852,00
Spese tecniche e generali	€	82.170,00
Imprevisti	€	41.088,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.S.)	€	534.110,00
C.T.P. + C.T.S	€	1.898.065,00
I.V.A.	€	151.983,12
C.T.P + C.P.S. + I.V.A.	€	2.050.048,12
IRAP 3,90% di C.T.P + C.P.S. + I.V.A	€	79.951,88
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA	€	2.130.000,00
IMPORTO FINANZIAMENTO ORIGINARIO	€	1.560.000,00
INTEGRAZIONE RICHIESTA	€	570.000,00

SCHEDA DELL'INTERVENTO N. 6

COMUNE DI SANT'ANGELO LE FRATTE

Estremi della proposta:

Nel Comune di Sant'Angelo Le Fratte, in contrada "Isca", sono stati realizzati tre fabbricati per complessivi 21 alloggi, giusta Decreto Legislativo 12.04.1948 n. 1010; che gli alloggi in argomento, costruiti dal Genio Civile di Potenza, sono stati assegnati in gestione all'IACP della Provincia di Potenza (ora ATER).

Successivamente, tali alloggi, di proprietà dello Stato, sono stati ceduti al Comune di S. Angelo Le Fratte, ai sensi dell'art. 1 comma 441 della l. 30.12.2004 n. 311, giusta verbale di ricognizione del 29.11.2005, sottoscritto dall'Agenzia del Demanio e dal comune interessato

Gli alloggi in questione da circa dieci anni risultano disabitati, nonostante i ripetuti tentativi attuati dal Comune di S. Angelo di assegnarli a nuclei familiari, in possesso degli specifici requisiti, sulla base di appositi bandi concorsuali.

In relazione a tale stato di abbandono l'ATER di Potenza e il Comune di Sant'Angelo hanno individuato modalità diverse che consentano di valorizzare e recuperare gli alloggi a fini abitativi, con tipologie di godimento alternative (locazione a termine ovvero permanente) nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento.

Nel territorio del comune lucano, nella stessa località "Isca", sono presenti varie aziende che impiegano maestranze provenienti dai comuni limitrofi, le quali, in più occasioni, hanno manifestato l'impossibilità di reperire in loco una stabile ed adeguata sistemazione abitativa.

A tal riguardo il Comune di Sant'Angelo e l'ATER di Potenza hanno convenuto di avviare, per il tramite dei tali aziende, apposita indagine esplorativa onde accertare la reale consistenza della domanda.

Con nota n. prot. 2316 del 08.06.2012 (trasmessa p. c. all'ATER di Potenza) il Comune di S. Angelo ha inviato alle Aziende, Spix Italia srl, Tecnoplastica Lucana e Smart P@per spa, apposita richiesta di manifestazione di interesse all'iniziativa proposta, da esprimersi anche sulla base di specifiche indagini di gradimento presso le maestranze occupate.

Tra le Aziende interessate, la Spix Italia e la Smart P@per hanno comunicato il proprio interesse alla riconversione degli immobili in oggetto; in particolare la Smart P@per, sulla base di un'indagine condotta sul campo, ha raccolto l'adesione di 30 lavoratori.

L'ATER di Potenza ha pertanto elaborato la seguente proposta che prevede il recupero e la riqualificazione di uno dei tre edifici per la realizzazione di 8 alloggi da cedere in locazione permanente a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

A tal riguardo si richiamano i seguenti provvedimenti che regolano la materia:

- l. n. 179/92 art. 8
- D.M.05.08.1994 n. 1.4
- D.G.R. 6 dicembre 1999 n. 3045 "Approvazione convenzione tipo per gli interventi di edilizia residenziale di cui all'art. 22 della l. n. 179/92

L'intervento sarà realizzato dall'ATER con risorse proprie e con il contributo economico della Regione Basilicata (a valere sui fondi ex l. n. 560/93) nella misura del 70% del costo del programma: 35% costo convenzionale + 35% anticipazione rivalutata in base all'incremento ISTAT e restituita a partire dal 31° anno dalla data dell'integrale erogazione in 15 annualità costanti posticipate.

Tipo di intervento proposto:

recupero di un edificio per la realizzazione di 9 alloggi, aventi le seguenti caratteristiche metriche, parametriche:

n. 9 alloggi: n. 5 x mq. 85,00 + n. 4 x mq. 45,00 Su = mq. 605,00

a) Snr oa = 15% di Su = mq. 91,00

b) Snr all = 30% di Su = mq. 181,00

Superficie complessiva totale (Sc):

RECUPERO PRIMARIO: Su + SnrOA + Snr ALL = mq. 877,00

RECUPERO SECONDARIO: Su + 0,70 Snr ALL = mq. 732,00

Trovano applicazione i massimali di costo vigenti per gli interventi di edilizia sovvenzionata approvati dalla Regione Basilicata con D.G.R. n. 1942 del 22.12.2011, secondo l'ultimo aggiornamento, disposto con Determinazione Dirigenziale n. 797 del 02.12.2013.

ARTICOLAZIONE COMPLESSIVA DEI COSTI

RECUPERO PRIMARIO

COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.N.) = €/mq. 411,25

• Comune con altitudine > 400 m slm + 5%

COSTO BASE MASSIMO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.P.) €/mq. 431,81 < 604,54

Condizioni tecniche aggiuntive:

• Difficoltà attrezzatura cantiere + 5%

• abbattimento barriere architettoniche (visitabilità) + 5%

• opere-impianti volti al risparmio energetico + 5%

• miglioramento prestazioni energetico-ambientali + 10%

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.P.) + 25% €/mq. 539,76 < 966,44

Oneri complementari:

• Spese tecniche e generali + 18%

• Rilievi e indagini preliminari + 5%

• Oneri finanziari e tasse + 12%

• Allacciamenti + 10%

COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.P.) + 45% €/mq 782,65 < 1.398,26

RECUPERO SECONDARIO

COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.S.) = €/mq. 267,31

COSTO BASE MASSIMO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.S.) €/mq. 267,31 < 307,41

Condizioni tecniche aggiuntive:

• Difficoltà attrezzatura cantiere + 5%

• abbattimento barriere architettoniche (visitabilità) + 5%

• opere-impianti volti al risparmio energetico + 5%

• miglioramento prestazioni energetico-ambientali + 10%

• presenza di almeno 20% all con SU < 45 mq. + 5%

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.S.) + 30% €/mq. 347,50 < 555,19

Oneri complementari:

• Spese tecniche e generali	+ 18%	
• Oneri finanziari e tasse	+ 12%	
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.S.)	+ 30%	€/mq 451,75 < 559,30

Q.T.E.

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA RECUPERO PRIMARIO (C.R.P.)	€	473.370,00
Spese tecniche e generali	€	85.207,00
Rilievi e indagini preliminari	€	23668,00
Oneri finanziari e tasse	€	56.804,00
Allacciamenti	€	47.337,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.P.)	€	686.386,00

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA RECUPERO SECONDARIO (C.R.S.)	€	254.370,00
Spese tecniche e generali	€	45.787,00
Oneri finanziari e tasse	€	30.524,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.S.)	€	330.681,00
C.T.P. + C.T.S.	€	1.017.067,00
CONTRIBUTO A VALERE SUL COSTO DEL PROGRAMMA (35% + 35%)	€	711.947,00

Allegati:

- note Comune di Sant' Angelo le Fratte
- elaborati grafici del progetto preliminare