



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

**PROGRAMMA INTEGRATIVO PER L' ANNO 2019
DI REINVESTIMENTO DEI FONDI
DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA ex L. n. 560/93**

L'AMMINISTRATORE UNICO
Domenico ESPOSITO

Potenza, aprile 2019

**PROGRAMMA DI REINVESTIMENTO DEI FONDI
DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA
(L. n. 560/93) – programma integrativo anno 2019**

Premesse

Nell'ambito del PO FERS 2014-2020, l'Asse VII – Inclusione sociale, O.S. 9B.9.4 - Azione 9B.9.4.1 riguarda : *“Interventi di potenziamento del patrimonio pubblico esistente e di recupero di alloggi di proprietà pubblica per incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi per categorie fragili per ragioni economiche e sociali”*.

Nella declaratoria allegata all'azione viene rappresentato che :

“L'edilizia sociale, opportunamente articolata in un'offerta che tenga conto della diversificazione dei bisogni espressi dalla popolazione e correlata a interventi di accompagnamento sociale a gravidanza variabile, a seconda delle vulnerabilità considerate, costituisce un intervento strategico a sostegno dell'economia, dei gruppi sociali, delle persone, della qualità della vita, dei processi di rigenerazione urbana. Un programma di ristrutturazione e riconversione del patrimonio pubblico obsoleto e non utilizzato, realizzato in chiave di miglior aumento delle complessive prestazioni (funzionali, gestionali, energetiche, statiche) dell'edificio, consente di immettere sul mercato un'offerta alloggiativa evoluta sia sotto il profilo tipologico edilizio, sia energetico e a basso costo di gestione per gli utenti, sia funzionale a soddisfare la segmentata domanda sociale, contribuendo ad incrementare gli standard di qualità edilizia urbana e di abitabilità e dei servizi anche ambientali in contesti destrutturati”.

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 200 del 09.03.2018, è stato approvato l'“Avviso pubblico per la presentazione e selezione di progetti innovativi di contrasto al disagio abitativo – PO FERS 2014-2020 – Asse VII O.S. 9B.9.4.1 e PO FSE 2014-2020 – Asse 2 O.S. 9.7 Azione 9.7.1.

Ai sensi dell'art. 5 del succitato avviso, i potenziali beneficiari delle operazioni candidabili erano :

- i Comuni ad Alta Tensione Abitativa (ATA) del territorio regionale : Avigliano, Lavello, Melfi, Pignola, Rapolla, Tito, Venosa, Nova Siri, Policoro (Delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003 – Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa – legge n. 431/1998 art. 8), ad eccezione delle due città capoluogo di Provincia, Potenza e Matera;
- le due ATER di Potenza e Matera, limitatamente al patrimonio edilizio ricadente nei summenzionati 9 comuni ad Alta Tensione abitativa (ATA).

Il bando prevedeva la realizzazione di interventi di recupero immobili ed alloggi di proprietà pubblica finalizzati a potenziare l'offerta di alloggi sociali e servizi abitativi.

Lo stesso bando prevedeva, per le medesime finalità, la possibilità di utilizzare immobili di proprietà pubblica procedendo alla loro demolizione e alla successiva ricostruzione, nel rispetto delle volumetrie demolite, con eventuale cambio di destinazione d'uso.

In relazione al succitato bando sono pervenute, presso il Dipartimento Infrastrutture della Regione Basilicata, diverse candidature.

La commissione esaminatrice, appositamente costituita, ha espresso parere favorevole in relazione a n. 7 proposte, per un ammontare complessivo di € 6.682.845,30, di cui € 4.080.027,30 a valere sui fondi del PO FERS.

Due delle sette proposte sono state presentate dall'Azienda, la prima relativa ad un Intervento di “Realizzazione di n. 12 alloggi di e.r.p. in località Valleverde nel comune di Melfi”, e la seconda relativa ad un Intervento di “Realizzazione di n. 6 alloggi di e.r.p. in località Convento nel comune di Tito.

Nel mese di dicembre 2018, è stato sottoscritto, tra la Regione e l'Ater, il relativo accordo di programma.

Considerata la disponibilità economica complessiva pari a circa € 11.690.000,00 ne derivava, per *“Interventi di potenziamento del patrimonio pubblico esistente e di recupero di alloggi di proprietà pubblica per incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi per categorie fragili per ragioni economiche e sociali”*, una disponibilità per circa € 7.610.000,00.

In relazione alle residue risorse disponibili, l’Azienda ha predisposto uno specifico studio di fattibilità relativo alla *“Costruzione di n. 5 fabbricati, per complessivi n. 70 alloggi di e.r.p. e di n. 10 locali, in località Bucaletto nel Comune di Potenza”*.

La proposta è stata condivisa con il Sindaco della Città capoluogo e con i competenti Uffici Regionali.

La stessa prevede un impegno economico di € 7.000.000,00 a carico del PO FERS 2014-2020 e un cofinanziamento da parte dell’Ater di € 1.000.000,00.

Lo stesso è stato inserito nell’ambito del ITI Sviluppo urbano città di Potenza.

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 253 del 4 aprile 2019, è stata approvata la *“Modifica del Documento Strategico dell’Investimento Integrato Territoriale (ITI) Sviluppo Urbano della Città di Potenza ed sono stati approvati gli Schemi di Accordo attuativo relativo alle schede operazioni n. 34 e n. 35.*

La scheda 34 è quella relativa all’intervento proposto dall’Ater.

Sulla scorta della delibera di Giunta n. 57 del 10 aprile 2019, il Consiglio Comunale ha approvato a sua volta la succitata modifica e le relative schede allegate.

Caratteristiche del programma

a) scadenza temporale del programma

Il presente programma comprende il solo intervento, programmato ed approvato con la Delibera di Giunta Regionale n. 253 del 4 aprile 2019, relativo alla *“Costruzione di n. 5 fabbricati, per complessivi n. 70 alloggi di e.r.p. e di n. 10 locali, in località Bucaletto nel Comune di Potenza”*.

b) ammontare dei flussi finanziari previsti nella durata del programma

Si prevede, per il cofinanziamento necessario pari ad € 1.000.000,00, di impegnare l’importo complessivo di € 1.000.000,00 riveniente dai proventi ex L. n. 560/93, incamerati dall’Azienda negli anni 2016 (residui non programmati) e 2017, distinti come segue ed ammontanti ad € 1.918.937,20, dei quali e’ stata accertata l’effettiva disponibilità.

Anno	Fondi incamerati	Fondi impegnati		Disponibilità accertata
		D.C..R. n. 814 del 2.10.2018		
2016	€ 2.683.368,90	€	2.440.320,00	€ 243.048,90
2017	€ 1.675.888,30	€	-	€ 1.675.888,30
Sommano	€ 4.359.257,20	€	2.440.320,00	€ 1.918.937,20

SCHEDE DELL'INTERVENTO N. 1

(COSTRUZIONE DI N.70 ALLOGGI E N. 10 LOCALI NEL COMUNE DI POTENZA)

1) ANALISI DEL CONTESTO

L'area di Bucaletto allo stato è occupata da circa 450 prefabbricati, installati a seguito del terremoto dell'80.

Attualmente il quartiere vive una situazione di degrado legata sia alla fatiscenza dei prefabbricati, ormai più che datati, sia alla parziale demolizione degli stessi che ha determinato una localizzazione dei restanti prefabbricati a macchia di leopardo, senza che nel contempo si sia addivenuti ad una risistemazione delle aree lasciate libere.

Allo stato l'Amministrazione comunale ha in corso diverse iniziative, tese alla riqualificazione del Quartiere ed in particolare :

1) Programma di Recupero Urbano.

Nell'ambito di tale programma sono già stati realizzati dall'ater di Potenza per conto dell'Amministrazione comunale n. 34 alloggi "parcheeggio", destinati ai residenti nel settore II

2) Piano Nazionale per le Città. Contratto di valorizzazione urbana della città di Potenza.

Nell'ambito di tale programma è prevista la realizzazione di 54 alloggi da destinarsi ai residenti del quartiere di Bucaletto.

3) Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei Comuni capoluoghi di provincia. Progetto di rigenerazione e innovazione sociale del quartiere di Bucaletto.

Il programma, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 115 del 30.08.2016, prevede, na serie di interventi tesi alla riqualificazione del quartiere Bucaletto ed in particolare, in relazione al tema dell'abitazione, un importo di € 10.000.000,00 per la "Sostituzione prefabbricati post sisma con strutture prefabbricate ad alta efficienza energetica e sperimentazione del condominio solidale".

E' stata prevista la sostituzione di circa 100 prefabbricati esistenti ed occupati di metratura media di 65 mq con altrettante case prefabbricate ad alto contenuto tecnologico ed energeticamente sostenibili (casa passiva).

In relazione all'impegno profuso dall'Amministrazione Comunale, occorre tuttavia osservare che, la completa attuazione di tali iniziative, non permetterebbe né la riqualificazione completa del quartiere, né la realizzazione di un numero di alloggi nemmeno lontanamente sufficiente ad ospitare tutti i nuclei familiari che allo stato vi sono domiciliati.

A questi vanno poi aggiunte le attività commerciali presenti che, oltre ad essere essenziali per la vita del quartiere, vitalizzano comunque l'area non relegandola ad un semplice quartiere dormitorio e contribuendo al processo generale di riqualificazione del quartiere.

Non ultimo, allo stato, si riscontra una carenza di spazi sociali anch'essi necessari per stimolare la coesione sociale e garantire un'accettabile qualità della vita di un qualsiasi quartiere urbano.

Tali spazi son ancora più indispensabili in relazione allo stato di estremo disagio economico e sociale che caratterizza la maggior parte dei residenti.

2) DISPONIBILITA' DELLE AREE

Le aree individuate per l'intervento sono tutte di proprietà comunale.

Allo stato sono ancora in parte occupate dai prefabbricati, installati a seguito del terremoto dell'80.

L'Amministrazione comunale, di concerto con la Regione Basilicata e l'Ater di Potenza ha avviato un programma di dismissione dei succitati prefabbricati, attraverso la corresponsione ai residenti che rilasciano i prefabbricati di un contributo alla locazione.

Attraverso tale operazione si intende, da un lato fornire un contributo alle famiglie residenti nei prefabbricati ricadenti nelle aree dove sono previsti interventi di nuova edificazione a valere sulle risorse finanziarie disponibili, dall'altro favorire il rilascio dei prefabbricati ricadenti nelle altre aree.

L'operazione è finalizzata all'acquisizione in capo all'Amministrazione Comunale di tutti i prefabbricati dei quali è prevista la demolizione per poter attuare un programma generale di riqualificazione, ambientale e sociale, dell'area di Bucaletto.

3) DISPONIBILITA' OPERE DI URBANIZZAZIONE

La zona individuata per l'intervento, allo stato, è già dotata delle opere generali di urbanizzazione (strade, acquedotto, fognatura, rete Enel, rete Gas, rete telefonica).

Restano solo da progettare e realizzare le reti all'interno dei singoli lotti fino agli allacci alle reti pubbliche, ubicate queste ultime, in corrispondenza della viabilità di accesso ai singoli lotti.

4) DISPONIBILITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AD UNA OPERAZIONE DI PATERNARIATO CON LA REGIONE BASILICATA E L'ATER DI POTENZA : RUOLI, IMPEGNI E OBBLIGHI

La seguente proposta vede la compartecipazione a vario titolo, della Regione Basilicata, del Comune di Potenza e dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Potenza.

Al fine di dare risposta al disagio abitativo e a quanti sono in attesa di un alloggio, l'Amministratore Unico dell'Ater ha dato mandato ai propri uffici di elaborare una proposta comprendente la demolizione dei prefabbricati con successiva realizzazione di n. 5 fabbricati per complessivi n. 70 alloggi di e.r.p. e di n. 10 locali, da destinarsi agli attuali residenti di Bucaletto.

Tale proposta presuppone l'impegno dell'Amministrazione comunale a :

- Sgombero dei prefabbricati (volontario e/o forzoso) ricadenti nell'area di intervento;
- Demolizione dei prefabbricati;
- Cessione all'Ater delle aree di intervento libere da prefabbricati (se richiesto dall'accordo di programma);
- Approvazione dei progetti;
- Annullamento degli oneri di urbanizzazione, trattandosi di un intervento teso a risolvere problematiche ed a favore del Comune, restando a carico dell'Ater tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi oltre agli oneri connessi allo spostamento della cabina dell'Enel che allo stato è ubicata su una delle due aree di intervento;
- Adozione di tutti gli atti amministrativi necessari per l'attuazione dell'intervento.

Nel seguito si riportano sinteticamente le attività di competenza dei singoli Enti interessati:

Regione Basilicata

- Stanziamento dei fondi;
- Approvazione proposta progettuale;
- Attività di controllo sull'esecuzione dei lavori;
- Approvazione del rendiconto finale degli stessi.

Comune di Potenza

- Sgombero dei prefabbricati (volontario e/o forzoso) ricadenti nell'area di intervento;
- Demolizione dei prefabbricati;
- Cessione all'Ater delle aree di intervento libere da prefabbricati;
- Approvazione dei progetti;

- Annullamento degli oneri di urbanizzazione trattandosi di un intervento teso a risolvere problematiche ed a favore del Comune, restando a carico dell'Ater tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi oltre agli oneri connessi allo spostamento della cabina dell'Enel che allo stato è ubicata su una delle due aree di intervento;
- Adozione di tutti gli atti amministrativi necessari per l'attuazione dell'intervento.

Ater di Potenza

- Progettazione degli interventi;
- Predisposizione degli atti necessari per l'affidamento dei lavori (a cura della SUA –RB e/o di altra Stazione Appaltante previa autorizzazione Regionale);
- Attività di Direzione per l'esecuzione dei lavori;
- Gestione degli alloggi realizzati che resteranno di proprietà dell'Ater;
- Cofinanziamento dell'operazione per € 1.000.000,00 a valere sui fondi di cui alla legge 560/93.

3) PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale nasce dalle seguenti valutazioni e considerazioni :

- 1) insufficienza degli alloggi programmati in relazione al numero di nuclei familiari attualmente presenti;
- 2) insufficienza delle risorse attualmente disponibili;
- 3) tempi lunghi legati alla piena utilizzabilità di tali risorse (vedi bando periferie);
- 4) necessità di riqualificare il quartiere offrendo spazi diversi oltre alle abitazioni (centri di ascolto spazi per attività sociali e commerciali etc.).

3.1) VERIFICHE IN SITO DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

L'area di Bucaletto, allo stato, a seguito delle demolizioni già effettuate e di quelle programmate, si presenta costituita da numerosi lotti edificabili, tutti pianeggianti e delimitati da muri e/o cordoli.

Le stesse si prestano alla realizzazione complessiva di n. 5 fabbricati per complessivi 70 alloggi di e.r.p. e di n. 10 locali.

3.2) TIPOLOGIA DI INTERVENTO PROPOSTO

In relazione a quanto sopra si riportano il calcolo delle superfici, la determinazione dei massimali di costo ed il QTE.

Tipo di intervento proposto

Nuova costruzione di n. 5 fabbricati per complessivi n. 70 alloggi oltre n. 10 locali commerciali e/o a servizio della comunità.

3.3) CALCOLO DELLE SUPERFICI E VERIFICA DEI MASSIMALI

Trovano applicazione i massimali di costo vigenti per gli interventi di edilizia sovvenzionata approvati dalla Regione Basilicata con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento infrastrutture e Mobilità n. 24AB.2017/D.01251 del 27.11.2017.

Calcolo superficie complessiva fabbricato tipo

Piani abitabili 3+ P.T (totale n. 14 alloggi + n. 2 locali)

n. 7 alloggi tipo A1 da 53,10 mq (2 posti letto)

n. 6 alloggi tipo A2 da 49,20 mq (2 posti letto)

n. 1 alloggi tipo B1 da 67,40 mq (3 posti letto)

n. 1 locale tipo C1 da 31,58 mq

n. 1 locale tipo C2 da 48,69 mq

	progressivo	nome alloggio	tipologia	S.u. (mq)	S.n.r all. (mq)
piano 3°	1	A1	a	53,10	10,00
	2	A2	a	49,20	7,70
	3	A2	a	49,20	7,05
	4	A1	a	53,10	10,00
piano 2°	5	A1	a	53,10	10,00
	6	A2	a	49,20	7,70
	7	A2	a	49,20	7,05
	8	A1	a	53,10	10,00
piano 1°	9	A1	a	53,10	10,00
	10	A2	a	49,20	7,70
	11	A2	a	49,20	7,05
	12	A1	a	53,10	10,00
piano terra	13	A1	a	53,10	10,00
	14	B1	b	67,40	12,30
	1	C1		31,58	0,00
	2	C2		48,69	0,00
				814,57	126,55

	snr o.a.	
piano 3°	rampa	19,18
	ascensore	2,50
piano 2°	rampa	19,18
	ascensore	2,50
piano 1°	rampa	19,18
	ascensore	2,50
piano terra	androne	32,80
	portico	6,30
	ascensore	2,50
	sottotetto	56,50
	Sommano	163,14

Sc = Su + 0,6 * (Snr. all. + Snr. o.a.)							
Fabbricato	tipo	alloggi	locali	Su (mq)	Snr. all. (mq.)	Snr. o.a. (mq.)	Sc (mq.)
1	1	14	2	814,57	126,55	163,14	988,38
2	1	14	2	814,57	126,55	163,14	988,38
3	1	14	2	814,57	126,55	163,14	988,38
4	1	14	2	814,57	126,55	163,14	988,38
5	1	14	2	814,57	126,55	163,14	988,38
		70	10			Sommano (mq.)	4941,92

Determinazione massimali di costo

CALCOLO MASSIMALI DI COSTO	
C.B.N.	€ 727,63
MAGGIORAZIONI	
Altitudine > 400 m.s.l.m.	5%
Zona sismica 1 categoria	12%
Fondazioni onerose	5%
Sistemazioni esterne onerose	0%
Minor consumo energetico	5%
	27%
MAGGIORAZIONE	€ 196,46
C.R.N.	€ 924,09
C.R.N. Max	€ 1.127,82

3.4) QUADRO TECNICO ECONOMICO

Q.T.E. INTERVENTO 70 ALLOGGI		
COSTO REALIZZ. TECNICA		€ 5.539.000,00
Spese tecniche e generali	16,00%	€ 886.240,00
Prospezioni geognostiche	1,20%	€ 66.468,00
Area	0,00%	€ -
Urbanizzazioni	3,00%	€ 166.170,00
Frazionamento e accatastamento	1,00%	€ 55.390,00
Allacciamento di utenze	2,00%	€ 110.780,00
Imprevisti e fondo accordi bonari	5,00%	€ 277.229,71
COSTO TOTALE C.T.N.	28%	€ 7.101.277,71
C.T.N. max	€ 1.663,15 x Sc	€ 8.219.154,25
I.V.A. LAVORI	10,0%	€ 553.900,00
I.V.A. PROSPEZIONI	22,0%	€ 14.622,96
I.V.A. ACCATASTAMENTO	10,0%	€ 5.539,00
I.V.A. ALLACCIAMENTI	22,0%	€ 24.371,60
SOMMA I.V.A.		€ 598.433,56
C.T.N. + I.V.A.		€ 7.699.711,27
IRAP	3,90%	€ 300.288,73
COSTO GLOBALE		€ 8.000.000,00
ONERI A CARICO DEL POFESR 2014-2020		€ 7.000.000,00
COFINANZIAMENTO ATER		€ 1.000.000,00

Poiché in applicazione del prezzario regionale vigente, l'importo dei lavori di progetto a base di appalto determina il superamento del limite massimo di realizzazione tecnica (C.R.N.) fissato dall'art. 1) dell'Allegato A) alla deliberazione della Giunta Regionale, n. 1942 del 22.12.2011, si dovrà chiedere la deroga al C.R.N. atteso che risulta rispettato il valore massimo ammissibile del C.T.N.