

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 111 DEL 03 OTT 2011

OGGETTO: COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE - LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI N.1 FABBRICATO PER COMPLESSIVI N.6 ALLOGGI DI ERP ALLA VIA A. GRANDI N.59 - LEGGE 560/93-5^a TRANCHE - FINANZIAMENTO € 85.000,00 - PROGETTISTA ING. PATRIZIA MASCIOPINTO - PROGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RELATIVO QUADRO ECONOMICO QTE - DECISIONI

Il giorno 03 OTT 2011, il Commissario Straordinario Dott. Raffaele RUBERTO, nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.638 del 20/07/2005:

PREMESSO che:

- la legge n. 560/93 all'art.1 comma 14 prevede che le Regioni, su proposta dei competenti II.AA.CC.PP., determinano le quote dei proventi rivenienti dalle alienazione degli alloggi da destinare al reinvestimento in edifici di ERP evidenziando che detta quota non può essere inferiore all'80% del ricavato e che la parte residua è destinata al ripiano dei deficit degli stessi Istituti;
- lo stesso art.1 comma 14 prevede che il reinvestimento dei suddetti proventi venga destinato al recupero ed alla manutenzione straordinaria del patrimonio esistente nonché ad opere di urbanizzazione socialmente rilevanti;
- all'attualità l'Ente ha maturato una disponibilità di cassa di una ulteriore tranche di proventi rivenienti dalle vendite di alloggi relativamente agli **anni 2007 - 2008** per complessivi **€ 4.069.056,39 (100%)** così distinti:

80% Fondi versati 2007 (residuo non localizzato)		€ 411.490,99
80% Fondi versati 2008		€ 2.926.052,32
20% proventi alloggi alienati nell'anno 2008	€ 731.513,08	
TOTALE	€ 731.513,08	€ 3.337.543,31

- in conseguenza, la somma disponibile da destinare al reinvestimento per il recupero e la manutenzione straordinaria del patrimonio esistente dell'Ente ammonta a complessivi € 3.337.543,31;
- con delibera commissariale 54 del 10 maggio 2010 l'Ente ha deliberato di proporre alla Regione Puglia il reinvestimento delle suddette disponibilità finanziarie per complessivi 3 milioni e 300 mila euro nella misura dell'80% e per gli interventi di manutenzione straordinaria di seguito riportati:



DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N. 111 DEL 03 OTT 2011**

Comune	Ubicazione	Descrizione Opere	Costo Intervento
ALBEROBELLO	Via Sgobba 2-4-6-8	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	270.000,00
BARI-S.PAOLO	Via Barisano da Trani 1-3-5-7-9-11-13	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	525.000,00
BARI-S.PAOLO	Via Barisano da Trani 2-4-6-8-10/A-10/B	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	500.000,00
BARI-S.PAOLO	Largo Montessori 1-2	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	160.000,00
BARI-S.PAOLO	Viale delle Regioni 44-46	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	160.000,00
BARI-S.PAOLO	Via Toscana 5	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	90.000,00
BARI-S.PAOLO	Via Umbria 3	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	100.000,00
BARI-S.PAOLO	Via Troccoli 12	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	100.000,00
LOCOROTONDO	Via Lombardia 7	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	75.000,00
MOLFETTA	Via Togliatti,, 3-7-13 – Via Mons. Gioia, 19 e Vico Togliatti, F/2	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	430.000,00
MOLFETTA	Via Allende 13/B - 13/C	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	200.000,00
POLIGNANO	Via Sturzo, 9 – 11	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	160.000,00
PUTIGNANO	C.da S. Nicola 3	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	75.000,00
SANTERAMO IN COLLE	Via Anna Frank, 62 64 66	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	220.000,00
SANTERAMO IN COLLE	Via A. Grandi 59	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	75.000,00
SANTERAMO IN COLLE	Via Sforza 4 – 6	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	160.000,00
		TOTALE	3.300.000,00

- con nota prot.n. 16708 dell'1 giugno 2010 l'Ente ha trasmesso la citata delibera commissariale n.54 del 10 maggio 2010 al competente Assessorato Regionale;
- con nota n.25577 del 10 settembre u.s. il competente Assessorato della Regione Puglia, in merito alla predetta proposta di localizzazione, ha evidenziato che, nell'ambito del PIRP del Comune di Molfetta attualmente non immediatamente finanziabile, ricade un intervento di recupero edilizio al Rione Madonna dei Martiri interessato da forte degrado tale da costituire pericolo per la pubblica incolumità;
- con la stessa nota la Regione Puglia ha chiesto allo IACP di Bari di rivedere la proposta di localizzazione avanzata anche in considerazione della realizzazione dell'intero programma di riqualificazione delle periferie del Comune di Molfetta che, oltre allo stato di emergenza evidenziato, impedisce anche la realizzazione delle relative urbanizzazioni oggetto di finanziamento regionale;

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N. 111 DEL 03 OTT 2011**

- l'esigenza di adempiere alla richiesta della Regione Puglia, Ente programmatore e finanziatore, di rilocalizzazione delle risorse ex lege 560/93 relative agli anni 2007/2008 per complessivi 3 milioni e 300 mila euro e, quindi, di destinare l'importo di 2 milioni e 400 mila euro di tali fondi per la realizzazione del PIRP del Comune di Molfetta a cui lo IACP di Bari ha aderito e di cui è soggetto attuatore;
- gli interventi già oggetto di proposta di localizzazione, ex citata delibera commissariale n.54 del 10 maggio 2010, rivestono comunque, carattere di urgenza e di indifferibilità;
- per dar seguito alle richieste della Regione PUGLIA con successiva Delibera del Commissario Straordinario dello IACP di Bari n. 170 del 27.11.2010 – di rettifica della Delibera Commissariale n. 54/2010 - è stato deliberato quanto di seguito:
 1. di considerare le premesse parte integrante della presente Delibera,
 2. di proporre alla Regione Puglia, ai sensi dell'art.1 comma 13 della Legge 560/93, la determinazione nella misura dell'80% della quota dei proventi delle vendite degli anni 2007/2008 per complessivi 3 milioni e 300 mila euro da destinare per 2 milioni e 400 mila euro alla realizzazione del PIRP del Comune di Molfetta e per 900 mila euro alla realizzazione dei seguenti interventi:

Comune	Ubicazione	Descrizione Opere	Costo Intervento
BARI-S.PAOLO	Via Barisano da Trani 2-4-6-8-10/A-10/B	Opere di recupero di facciate, lastri solari e altri parti comuni	500.000,00
BARI-S.PAOLO	Via Umbria 3	Opere di recupero di facciate, lastri solari e altri parti comuni	100.000,00
BARI-S.PAOLO	Via Troccoli 12	Opere di recupero di facciate, lastri solari e altri parti comuni	100.000,00
			Totale 900.000,00

3. di confermare alla Regione la localizzazione degli interventi di seguito indicati, tutti urgenti ed indifferibili, richiedendo apposito finanziamento per complessivi 2 milioni e 400 mila euro:

Comune	Ubicazione	Descrizione Opere	Costo Intervento
ALBEROBELLO	Via Sgobba 2-4-6-8	Opere di recupero di facciate, lastri solari e altri parti comuni	270.000,00
BARI-S.PAOLO	Via Barisano da Trani 1-3-5-7-9-11-13	Opere di recupero di facciate, lastri solari e altri parti comuni	525.000,00
BARI-S.PAOLO	Largo Montessori 1-2	Opere di recupero di facciate, lastri solari e altri parti comuni	160.000,00
BARI-S.PAOLO	Viale delle Regioni 44-46	Opere di recupero di facciate, lastri solari e altri parti comuni	160.000,00
BARI-S.PAOLO	Via Toscana 5	Opere di recupero di facciate, lastri solari e altri parti comuni	90.000,00
LOCOROTONDO	Via Lombardia 7	Opere di recupero di facciate, lastri solari e altri parti comuni	75.000,00



DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N: 111 DEL 03 OTT 2011**

MOLFETTA	Via Togliatti,, 3-7-13 – Via Mons. Gioia, 19 e Vico Togliatti, F/2	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	430.000,00
MOLFETTA	Via Allende 13/B - 13/C	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	200.000,00
POLIGNANO	Via Sturzo, 9 – 11	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	160.000,00
PUTIGNANO	C.da S. Nicola 3	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	85.000,00
<u>SANTERAMO IN COLLE</u>	Via A. Grandi 59	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	85.000,00
SANTERAMO IN COLLE	Via Sforza 4 – 6	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	160.000,00
			Totale 2.400.000,00

4. di rettificare la Delibera Commissariale n.54 del 10 maggio 2010 limitatamente al punto due del dispositivo relativo alla proposta di reinvestimento così come riproposto ai precedenti punti 2) e 3) della presente delibera;
5. di dichiarare la presente Delibera immediatamente esecutiva allo scopo di consentire con urgenza l'esecuzione dei lavori di che trattasi.

- a seguito della stessa Delibera del Commissario Straordinario n. 170 del 27.11.2010 fu elaborato il Programma Esecutivo di Intervento ed il Quadro Tecnico Economico relativo ai lavori di manutenzione straordinaria nel Comune di **Santeramo in Colle** al fabbricato sito alla **via A. Grandi n. 59**;
- i lavori previsti sono:
 - 1) revisione e ripristini dei rivestimenti di facciate;
 - 2) revisione e ripristino dei frontalini di balconi;
 - 3) risanamento degli intradossi delle solette di balconi;
 - 4) rifacimento degli isolamenti e delle impermeabilizzazioni.
- il quadro complessivo dell'intervento è il seguente:

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA	(C.R.M)	63.432,84
Spese tecniche e generali	14% di C.R.M.	8.880,60
I.V.A. su spese tecniche e generali	20%	1.776,12
Imprevisti		4.567,16
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.M.)		78.656,72
I.V.A. (10% su C.R.M.)		6.343,28
C.T.R. + IVA		85.000,00

- sulla scorta del summenzionati Programma Esecutivo d'Intervento SM7204105601210 (che corrisponde al Progetto Preliminare) è stato elaborato il Progetto di Manutenzione straordinaria e relativo Q.T.E. in conformità alle norme sull'Edilizia Residenziale Pubblica;

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N. 111 DEL 03 OTT 2011**

- il progetto prevede la manutenzione straordinaria su n. 1 edificio per complessivi n. 6 alloggi siti alla via Achille Grandi n.59 con i seguenti dati metrici e parametrici:
 - ✓ n. 6 alloggi con superficie di mq.96,23
 - ✓ vani utili sono pari a n. 41,24
 - ✓ superficie utile abitabile (S_u) è di mq 577,58
 - ✓ superficie non residenziale (S_{nr}) è di mq $(76,15+180,59)=mq 256,74$
 - ✓ superficie complessiva pari a: $S_c = S_u + S_{nr}$ (all.+org.ab)=mq $(577,58 + 256,74) = mq 834,32$.
- gli immobili oggetto dell'intervento di manutenzione straordinaria fanno parte del patrimonio edilizio dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari, sono ubicati nel Comune di Santeramo in Colle in un'area sufficientemente urbanizzata;
- il fabbricato sito alla Via Achille Grandi civico 59, adibito a civile abitazione, è costituito da quattro piani fuori terra oltre lastrico solare con un corpo scala che distribuisce al piano terra le cantinole ed il vano tecnico, mentre due alloggi per i piani sovrastanti;
- l'edificio è allibrato l'Agenzia del Territorio della Provincia di BARI con il seguente identificativo: Fgl. 58, particella n° 1711;
- la struttura portante è in conglomerato cementizio armato, le murature di tamponamento sono rifinite, per tutto il loro sviluppo superficiale, da intonaco civile tinteggiato con colorazione chiara, i parapetti dei balconi sono stati eseguiti in conglomerato cementizio armato lateralmente ed in profilati metallici frontalmente. Il muro del lastrico solare è stato eseguito in conglomerato cementizio armato;
- ogni corpo scala risulta rifinito con pavimentazioni in pietra di Trani ed illuminato ed areato da infissi in profilati metallici verniciati, con interpiano pari a circa mt. 3,00;
- gli alloggi sono di un unico taglio con tipologia costituita da: tre camere da letto, soggiorno, cucina, bagno, W.C., ingresso, disimpegno, ripostiglio e due balconi;
- a seguito del sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che lo stato di conservazione degli immobili risulta carente. Si è accertato che:
 - ✓ le pareti del torrino necessitano di spicconatura ed intonacatura così come parzialmente i prospetti principale e secondario, mentre per le facciate laterali è depilano la necessità di intervenire con isolamento termico a cappotto a causa dell'insufficiente inerzia termica delle murature;
 - ✓ i parapetti dei balconi versano in cattive condizioni con calcestruzzi parzialmente ammalorati;
 - ✓ gli infissi del vano scala risultano ossidati e pertanto si rende necessario sostituirli così come la porta di accesso al lastrico solare mentre la mappetta di protezione del muro del lastrico solare risulta in più parti lesionata ma completamente aggredita da muffe.
- gli interventi che verranno di seguito proposti sono il frutto di un accurato studio di fattibilità e di priorità di interventi, relativo al mero stato di conservazione del fabbricato;
- l'obiettivo da conseguire con questo progetto è di "proteggere" l'edificio dalle intemperie, pertanto si riporta di seguito l'Elenco sintetico delle lavorazioni da svolgere:
 - ✓ Rimozione e demolizione dei terminali sui parapetti dei lastrici solari e dei torrini;
 - ✓ Rimozione del portone di accesso al fabbricato, della porta di accesso al lastrico solare e degli infissi del vano scala e fornitura e posa in opera dei nuovi serramenti;
 - ✓ Rimozione dei pluviali in P.V.C. o in lamiera zincata;
 - ✓ Rimozione di paletti in ferro per stenditoi e supporti per antenne T.V.;
 - ✓ Demolizione parziale di intonaco esterno;



DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N. 111 DEL 03 OTT 2011**

- ✓ Demolizione di mappetta a protezione dei muri d'attico dei lastrici solari;
- ✓ Realizzazione di ponteggio esterno realizzato in struttura metallica tubolare;
- ✓ Fornitura e posa in opera di intonaco cementizio;
- ✓ Rasatura e finitura a civile sui prospetti;
- ✓ Fornitura e posa in opera di segati di pietra di Trani o Apricena per copertine lastrico solare e torrino;
- ✓ Massetto di malta cementizia da eseguire sul lastrico solare compreso il torrino;
- ✓ Pavimentazione di marmette di graniglia di marmo eseguire sul lastrico solare compreso il torrino;
- ✓ Fornitura e posa in opera di imbocco di pluviale sulla copertura dei torrini;
- ✓ Realizzazione di isolamento a cappotto sui prospetti laterali;
- ✓ Discendenti di pluviali in lamiera zincata preverniciata;
- ✓ Fornitura e posa in opera di terminali per pluviali del diametro di cm 10;
- ✓ Raschiatura e spazzolatura di vecchie tinte su pareti interne o esterne;
- ✓ Rasatura su intonaci vano scala e succieli balconi ;
- ✓ Pitturazione a due strati pareti vano scala pareti;
- ✓ Verniciatura di ringhiere di balconi, di scale, ed infissi esterni (balconi non verandati);
- ✓ Tinteggiatura di soffitti a piano portico, intradossi di balconi, di pensiline e aggetti in genere;
- ✓ Pitturazione prospetti, parapetti lastrico e torrino, previo fondo fissativo a solvente;
- ✓ Detergente caustico per pulizia del prospetto laterale civ. 10 al P.T.

- il Quadro Economico Complessivo di progetto è risultato, pertanto, il seguente:

COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA	(C.R.M)	63.438,72
Spese tecniche e generali	14% di C.R.M.	8.880,60
I.V.A. su spese tecniche e generali	21%	1.864,93
Imprevisti		4.471,88
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.M.)		78.656,13
I.V.A. (10% su C.R.M.)		6.343,87
C.T.R. + IVA		85.000,00

- l'appalto dei lavori è previsto, con contratto da stipularsi a misura e mediante l'esperimento di apposita gara di appalto con le modalità di cui al vigente Codice degli Appalti - D.Lgs. n. 163 del 12.04.2006 e. s.m.i.;
- per i lavori sopra indicati non è necessario il rilascio dello stabile;
- l'importo dei lavori da porre a base d'asta per la realizzazione dell'intervento previsto da questo Programma, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetto a ribasso d'asta, è di € 63.438,72;
- il tempo massimo per l'esecuzione dei lavori è previsto in 180 giorni;
- la verifica dei massimali di costo porta i seguenti risultati:

$$C.R.M./S_c = \quad \text{€/mq} \quad 76,03 < 336,14$$

$$C.T.M./S_c = \quad \text{€/mq} \quad 94,28 < 416,64$$

Tutto quanto innanzi premesso:



DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**N. 111 DEL 03 OTT 2011**

VISTO che la Commissione Tecnica di cui all'art.63 della Legge 865/71 nella riunione del 28 settembre 2011, esaminati gli atti, ha espresso parere favorevole:

↳ all'approvazione del Progetto di manutenzione straordinaria e relativo QTE riguardante lavori di manutenzione straordinaria di n.1 fabbricato per complessivi n.6 alloggi di ERP alla via A. Grandi n.59 in Santeramo in Colle BA.

VISTO che, sulla base delle premesse sopra evidenziate, il Settore Tecnico propone il seguente deliberato:

1. di considerare le premesse quale parte integrante del presente deliberato; settembre 2011, esaminati gli atti, ha espresso parere favorevole;
2. di approvare il Progetto di manutenzione straordinaria e relativo QTE riguardante lavori di manutenzione straordinaria di n.1 fabbricato per complessivi n.6 alloggi di ERP alla via A. Grandi n.59 in Santeramo in Colle BA.
3. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva allo scopo di poter addivenire, nel più breve tempo possibile, all'appalto dei lavori.

ATTESTAZIONE DI REGOLARITÀ TECNICA
IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO
(Ing. Corrado PISANI)

ATTESTAZIONE DI LEGITTIMITÀ
IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Sabino LUPELLI)

VISTA la proposta di deliberato sopra riportata, munita dei visti di regolarità tecnica e di legittimità;

RITENUTA condivisibile la proposta degli uffici di immediata esecutività allo scopo di poter addivenire, nel più breve tempo possibile, all'appalto dei lavori;

VISTO l'art.31 della Legge Regionale n.28 del 22/12/2000;

DELIBERA

1. di considerare le premesse quale parte integrante del presente deliberato;
2. di approvare il Progetto di manutenzione straordinaria e relativo QTE riguardante lavori di manutenzione straordinaria di n.1 fabbricato per complessivi n.6 alloggi di ERP alla via A. Grandi n.59 in Santeramo in Colle BA.
3. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva allo scopo di poter addivenire, nel più breve tempo possibile, all'appalto dei lavori.

IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Sabino LUPELLI)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Raffaele RUBERTO)