

**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI  
DELLA PROVINCIA DI BARI**

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**N.117 DELL'11 OTTOBRE 2011**

**OGGETTO:** COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE - LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI N.3 FABBRICATI PER COMPLESSIVI N.18 ALLOGGI DI ERP ALLA VIA ANNA FRANK NN.62-64-66 (ATTUALE VIA PIO LA TORRE NN.1-3-5) – LEGGE 560/93-6^ TRANCHE – FINANZIAMENTO € 220.000,00 – PROGETTISTA GEOM. LUIGI PASSARELLA/RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ING. CORRADO PISANI – PROGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RELATIVO QUADRO ECONOMICO QTE - DECISIONI-

Il giorno 11 ottobre 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 IL.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	€ 731513,08	
<b>TOTALE</b>	<b>€ 731.513,08</b>	<b>€ 3.337.543,31</b>

- 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 del Commissario Straordinario dello IACP di Bari n.54 del 10.05.2010 sono stati individuati i seguenti interventi:

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N.117 DELL'11 OTTOBRE 2011**

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

- nell'ambito di tale complessivo finanziamento pari ad € 3.300.000,00 è stato elaborato il Programma esecutivo di Intervento SM7204105600210 in **Santeramo in Colle** per l'importo di

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N.117 DELL'11 OTTOBRE 2011**

€ 220.000,00 ed il relativo Quadro Tecnico Economico approvato con Delibera Commissariale n.128 del 23.09.2010;

- 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;
- con delibera commissariale n.43 del 2 maggio 2007 l'Ente ha aderito al citato PIRP del Comune di Molfetta, nonché in qualità di soggetto attuatore, ha deciso di intervenire con l'impegno economico di 700 mila euro con i fondi assegnati dalla Regione Puglia allo IACP di Bari ex lege n.20/2005 con delibera di Giunta Regionale n.1084 del 18 luglio 2006;
- lo IACP con delibera commissariale n.170 del 27 novembre 2010 ha proposto alla Regione di utilizzare parte dei fondi rivenienti dalla legge 560/93 relativi alle vendite effettuate negli degli anni 2007/2008 per complessivi 3 milioni e 300 mila euro destinando 2 milioni e 400 mila euro alla realizzazione del PIRP del Comune di Molfetta e 900 mila euro alla realizzazione di interventi di recupero come in seguito specificato:

Comune	Ubicazione	Descrizione Opere	Costo Intervento
<b>MOLFETTA</b>	Rione Madonna dei Martiri	Demolizione e nuova costruzione di n.32 alloggi di Ed. Sovv. Con annessi spazi interrati pertinenziali destinati a cantinole ed autorimesse	<b>2.400.000,00</b>
<b>BARI-S.PAOLO</b>	Via Barisano da Trani 2-4-6-8-10/A-10/B	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	<b>500.000,00</b>
<b>BARI-S.PAOLO</b>	Via Umbria 3	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	<b>100.000,00</b>
<b>BARI-S.PAOLO</b>	Via Troccoli 12	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	<b>100.000,00</b>
<b>SANTERAMO IN COLLE</b>	Via Anna Frank, 62 64 66	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	<b>200.000,00</b>
			<b>Totale 3.300.000,00</b>

- con delibera n.2872 del 28 dicembre 2010 la Regione Puglia ha accolto la richiesta dello IACP di Bari localizzando gli interventi edilizi di nuove costruzioni e recupero, da realizzarsi con una quota dei fondi disponibili della legge 560/93 destinati al reinvestimento relativi alle vendite effettuate negli degli anni 2007/2008 per complessivi 3 milioni e 300 mila euro destinando 2

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N.117 DELL'11 OTTOBRE 2011**

milioni e 400 mila euro alla realizzazione del PIRP del Comune di Molfetta e 900 mila euro alla realizzazione di interventi di recupero come in seguito specificato:

Comune	Ubicazione	Descrizione Opere	Costo Intervento
<b>MOLFETTA</b>	Rione Madonna dei Martiri	Demolizione e nuova costruzione di n.32 alloggi di Ed. Sovv. Con annessi spazi interrati pertinenziali destinati a cantinole ed autorimesse	<b>2.400.000,00</b>
<b>BARI-S.PAOLO</b>	Via Barisano da Trani 2-4-6-8-10/A-10/B	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	<b>500.000,00</b>
<b>BARI-S.PAOLO</b>	Via Umbria 3	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	<b>100.000,00</b>
<b>BARI-S.PAOLO</b>	Via Troccoli 12	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	<b>100.000,00</b>
<b>SANTERAMO IN COLLE</b>	Via Anna Frank, 62 64 66	Opere di recupero di facciate, lastrici solari e altri parti comuni	<b>200.000,00</b>
			<b>Totale 3.300.000,00</b>

- nell'ambito di tali complessivi finanziamenti pari ad € 3.300.000,00 è stato individuato, tra gli altri, un intervento di manutenzione straordinaria nel Comune di **Santeramo in Colle** alla via Pio LA TORRE nn.1-3-5 ex via A. Frank nn.62-64-66;
- nell'ambito di tale complessivo finanziamento pari ad € 3.300.000,00 è stato rielaborato il Programma esecutivo di Intervento SM7204105600210 in **Santeramo in Colle** per l'importo di € 200.000,00 ed il relativo Quadro Tecnico Economico;
- 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:

<b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA</b>	(C.R.M)	149.253,73
Spese tecniche e generali	14% di C.R.M.	20.895,52
I.V.A. su spese tecniche e generali	21%	4.388,06
Imprevisti		10.537,22
<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.M.)</b>		<b>185.074,63</b>
I.V.A. (10% su C.R.M.)		14.925,37
<b>C.T.R. + IVA</b>		<b>200.000,00</b>

- sulla scorta del summenzionati Programma Esecutivo d'Intervento SM7204105600210 (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.117 DELL'11 OTTOBRE 2011**

- il progetto prevede la manutenzione straordinaria su n. n. 3 palazzine per complessivi n.18 alloggi siti alla via A. Frank nn.62-64-66 - attuale via Pio La Torre nn.1-3-5 - con i seguenti dati metrici e parametrici:
  - ✓ n. 18 alloggi con superficie di mq 72,57
  - ✓ vani utili sono pari a n. 93,30
  - ✓ superficie utile abitabile ( $S_u$ ) è di mq 1.306,26
  - ✓ superficie non residenziale ( $S_{nr}$ ) è di mq 249,12
  - ✓ superficie complessiva pari a:  $S_c = S_u + S_{nr}$  (all.+org.ab)=mq (1.306,26 +249,12)= mq 1.555,38.
- 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;
- trattasi di un comprensorio edilizio costituito da 3 edifici disposti a schiera ubicati sulla Via Pio La Torre nn.1-3-5 ciascuno costituito da un corpo scala che si sviluppa su tre piani fuori terra, un piano terra destinato ad androne e da un piano seminterrato in parte destinato a cantinole e vani tecnici, tre piani sovrastanti il terra destinati a civile abitazione, ultimo piano destinato a lastrico solare ubicato a quota pari a circa 11,00 mt.;
- la struttura portante è del tipo a scheletro indipendente, muratura di tompagno del tipo a cassetta, copertura interamente piana e rifinita con strato impermeabile;
- 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;
- i prospetti si presentano con finitura ad intonaco tinteggiati con colorazione chiara. La maggior parte dei serramenti in ferro e vetro sono muniti di persiane a rullo in materiale plastico;
- a seguito del sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che lo stato di conservazione degli immobili risulta pressochè carente relativamente ai prospetti ed al lastrico solare;
- i parapetti dei balconi versano in cattive condizioni con intonaci rigonfi e calcestruzzi parzialmente ammalorati e pertanto necessitano di intervento per la sicurezza della pubblica e privata incolumità;
- i torrini presentano l'intonaco rimosso in alcune aree delle pareti;
- gli interventi 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:
  - Sgombero di macerie e detriti di qualsiasi genere da superfici di lastrici solari;
  - Rimozione e demolizione, anche parziale e per superfici limitate, di pavimenti di mattoni compreso la rimozione della sottostante malta di allettamento del vano scale,
  - Rimozione e demolizione dei terminali sui parapetti dei lastrici solari e dei torrini;
  - Rimozione di manti impermeabili dal lato interno dei parapetti dei lastrici solari;
  - Rimozione delle porte di accesso ai lastrici solari;
  - Rimozione del portone di accesso ai fabbricati;
  - Rimozione degli infissi del vano scale;
  - Rimozione dei pluviali in P.V.C. o in lamiera zincata;
  - Demolizione parziale di intonaco esterno;
  - Demolizione di cassonetti a protezione delle canne fumarie o esalatori, sui lastrici solari;
  - Realizzazione di ponteggio esterno realizzato in struttura metallica tubolare;
  - Formazione di cassonetti della fuoriuscita di tubazioni dal piano del lastrico solare;
  - Fornitura e posa in opera di intonaco premiscelato tipo MALTAMATIC;

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N.117 DELL'11 OTTOBRE 2011**

- Rasatura e finitura a civile sui prospetti;
- Realizzazione di rivestimento spatolato;
- Rivestimento di pareti con pietra di Trani o Apricena a P.T. prospetto laterale;
- Fornitura e posa in opera di segati di pietra di Trani o Apricena vano scala;
- Impermeabilizzazione di copertura dei torrini;
- Protezione di manti impermeabili di copertura torrini;
- Fornitura e posa in opera di imbocco di pluviale sulla copertura dei lastrici;
- Impermeabilizzazione e coibentazione di lastrici solari;
- Realizzazione di rivestimento a cappotto sui prospetti;
- Fornitura e posa in opera di porta metallica ad anta unica per l'accesso ai lastrici;
- Fornitura e posa in opera di infissi e portone vano scale;
- 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 succioli balconi ;
- Pitturazione a due strati pareti vano scala pareti;
- Verniciatura di ringhiere di scale, ed infissi esterni (balconi non verandati);
- Tinteggiatura di intradossi di balconi, di pensiline e aggetti in genere;
- Pitturazione , parapetti lastrico e torrino, previo fondo fissativo a solvente;
- Fornitura e posa in opera di coprimuro terminale parapetto lastrico;
- Ripristini parapetti balconi.

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

<b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA</b>	<b>(C.R.M)</b>	<b>149.253,73</b>
Spese tecniche e generali	14% di C.R.M.	20.895,52
I.V.A. su spese tecniche e generali	21%	4.388,06
Imprevisti		10.537,22
<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.M.)</b>		<b>185.074,63</b>
I.V.A. (10% su C.R.M.)		14.925,37
<b>C.T.R. + IVA</b>		<b>200.000,00</b>

- 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 progetto, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, è di € 149.253,73;
- il tempo massimo per l'esecuzione dei lavori è previsto in 270 giorni;
- la verifica dei massimali di costo porta i seguenti risultati:

$$C.R.M./S_c = \quad \quad \quad \text{€/mq } 95,96 < 336,14$$

$$C.T.M./S_c = \quad \quad \quad \text{€/mq } 118,99 < 416,64$$

Tutto quanto innanzi premesso:

**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:

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N.117 DELL'11 OTTOBRE 2011**

- ✍ all'approvazione del Progetto di manutenzione straordinaria e relativo QTE riguardante lavori di manutenzione straordinaria di n.3 fabbricati per complessivi n.18 alloggi di ERP alla via Anna Frank nn.62-64-66 (attuale via Pio La Torre nn.1-3-5) 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;
2. di approvare il Progetto di manutenzione straordinaria e relativo QTE riguardante lavori di manutenzione straordinaria di n.3 fabbricati per complessivi n.18 alloggi di ERP alla via Anna Frank nn.62-64-66 (attuale via Pio La Torre nn.1-3-5) 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.3 fabbricati per complessivi n.18 alloggi di ERP alla via Anna Frank nn.62-64-66 (attuale via Pio La Torre nn.1-3-5) 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)