



# COMUNE DI CREMA

## **PROGRAMMA DI MANUTENZIONE A CONSUNTIVO DEL PATRIMONIO ERP PER L'ANNO 2014**

**Allegato al bilancio consuntivo 2014**  
(comma 4, art. 33 LR 27/2009)

### **RELAZIONE FINALE** **ai sensi della D.G.R. del 30/03/2009, n. 8/9203**

#### **PREMESSA**

La Giunta regionale con la d.g.r. del 30/03/2009, n. 8/9203 ad oggetto "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007-2009 – Secondo programma annuale (art. 3, comma 52, lett. b), l.r. n. 1/2000)", ha dettato le modalità per la comunicazione del Programma di Manutenzione che costituisce allegato al bilancio sia preventivo che consuntivo.

Con la predisposizione del Bilancio consuntivo 2014 è redatta la presente relazione finale del Programma di manutenzione 2014 che rendiconta delle spese effettuate.

In tale documento sono stati analizzati gli interventi manutentivi di natura ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di recupero sul patrimonio di proprietà, programmati o in corso di esecuzione nell'anno 2014 e illustra le motivazioni e modalità con cui sono state utilizzate le risorse a disposizione nell'anno 2014 per interventi decisi autonomamente su alloggi ed edifici di proprietà. Sono esclusi alloggi ed edifici sui quali la decisione dipende da assemblee condominiali o ad altri comproprietari ai sensi della DGR 7555/2008.

Poiché la gestione degli alloggi di proprietà comunale è svolta tramite convenzione dall'Aler di Cremona, la programmazione della manutenzione è stata effettuata sulla scorta delle informazioni sul patrimonio indicate dalla medesima Azienda.

La relazione finale del Programma di Manutenzione si compone di prospetti riepilogativi e contiene il consuntivo dei fabbisogni relativi alle priorità indicate.

Per le motivazioni della fattibilità degli interventi, per gli importi relativi alle priorità copertura nelle disponibilità nel bilancio 2014 e per le giustificazioni circa il rimando ad esercizi successivi si rimanda alla relazione preventiva.

Nel proseguo, analizzando i singoli interventi programmati si riporta lo stato di attuazione e la spiega per gli interventi che non hanno trovato ancora esecuzione.



Il programma di manutenzione 2014 comprendeva l'attività manutentiva straordinaria integrante quella ordinaria di tipo riparativo, tesa alla conservazione del patrimonio ed al mantenimento del valore patrimoniale.

Nel corso del 2014 tale attività è stata indirizzata alla crescente richiesta di alloggi indirizzando la spesa verso questo settore rimandando ai prossimi anni eventuali interventi di Manutenzione Straordinaria.

L'attività è stata definita in relazione al fabbisogno complessivo per la conservazione delle prestazioni iniziali degli edifici entro limiti accettabili per tutta la loro vita utile in conformità alle disposizioni della L.R. 27/09, in particolare l'art. 33.

Si elencano ora le attività ed i servizi che nel complesso sono stati previsti per garantire al meglio l'utilizzo del patrimonio.

Il piano è stato predisposto secondo le linee guida approvate con il Decreto n. 12650 del 26/11/2009 della Direzione Generale Casa ed i recenti indirizzi di semplificazione e informatizzazione il cui obiettivo generale è la *"messa in sicurezza degli edifici"*.

Il Programma comprendeva anche interventi che rientravano nella priorità connessa al risparmio energetico ed interventi di rifacimento delle coperture che pur non rientrando nelle priorità definite dalla Regione, sono comunque da eseguirsi per la tutela e la buona conservazione degli edifici.

Pertanto:

1. Eliminazione amianto,
2. Messa a norma impianti e messa in sicurezza degli edifici,
3. Impianti di riscaldamento e smaltimento fumi,
4. Eliminazione barriere architettoniche.

## **CONSUNTIVO DELLE SPESE SOSTENUTE RELATIVE ALLE PRIORITÀ INDICATE**

### 1. Eliminazione amianto

#### **a. Sostituzione del manto di copertura con smaltimento delle lastre in fibrocemento contenente amianto degli edifici di Via Zurla 10 e di Piazzetta W.T. De' Gregori 1;**

Il presente progetto è stato cofinanziato dalla Regione Lombardia ed i lavori sono stati eseguiti e completati nei tempi corretti .

### 2. Messa a norma impianti e messa in sicurezza degli edifici

#### **a. Consolidamento fondazioni dell'edificio di Via Zurla 10;**

L'intervento di sistemazione della crepe all'interno degli alloggi si sta eseguendo con la M.O. nell'ambito del riattamento degli alloggi che si sono liberati nel periodo

#### **b. Sistemazione cornicione e ripasso generale della copertura con sostituzione dei lucernari dell'edificio di Via Zurla 1;**



Questo intervento già rinviato al 2014 trova difficoltà di esecuzione in quanto si è appurato la mancanza di un rilievo particolareggiato delle coperture, di cui parte non è in gestione di questa Azienda e perché la tipologia del materiale del cornicione, intonaco, non permette una esatta quantificazione a corpo, rientrando più che altro in tipologia di lavori in economia .

Allo scopo sono stati eseguiti interventi parziali in Manutenzione Ordinaria a seconda della necessità di rimozione delle parti in fase di stacco.

**c. Rifacimento e sistemate delle griglie e dei serramenti degli edifici di V. lo Rino e di Via Valera; Sostituzione delle griglie dell'edificio di Viale Europa 41; Sostituzione delle griglie della Via Dante 43.**

I tre interventi, considerata la tipologia, sono stati raggruppati in un unico intervento di cui si è già completata la progettazione, è stato autorizzato il finanziamento con un costo complessivo di progetto di euro 139.100,00 comprensivo di iva e spese tecniche ma al lordo del ribasso d'asta.

L'Aler di Cremona deve eseguire la procedura negoziata per l'affidamento dei lavori, valutando però le disponibilità a bilancio.

**d. Manutenzione delle griglie dell'edificio di Via San Bernardo 20 e 26.**

Questo intervento in accordi con l'ufficio patrimonio del Comune di Crema è stato rinviato ad altra annualità con trasferimento dei fondi previsti alla precedente voce .

**e. Coibentazione della copertura con il rifacimento dei manti e della piccola orditura dei tetti degli edifici di V. lo Rino e Via Valera;**

Per questo intervento era stata predisposto un progetto esecutivo che è stato portato all'approvazione di Codesto Comune per il relativo finanziamento, ma considerate le limitate risorse di bilancio si è previsto eseguire nel 2015 un intervento in M.O. per una parte particolarmente ammalorata

**f. Ripasso della copertura con il rifacimento dei manti dei tetti dell'edificio di Via dei Cappuccini 2 ai Sabbioni;**

Questo intervento, non previsto, è stato programmato con la M.O. con urgenza, per l'inizio del 2015 a seguito delle condizioni pessime della copertura che causava periodiche e consistenti infiltrazioni agli ultimi piani dello stabile.

Come segnalato , in attuazione alla Legge 46/90 ed ai relativi decreti applicativi, l'Aler di Cremona, per conto del Comune, ha già provveduto a mettere a norma gli impianti elettrici provvedendo a realizzare la rete di terra ed a dotare tutti gli alloggi e le parti comuni di interruttori automatici magnetotermici e differenziali per garantire l'intervento in caso di contatti e dispersioni verso l'esterno od il verificarsi di corti circuiti.

Invece i lavori di rifacimento completo o parziale degli impianti elettrici all'interno delle singole U.I. sono di norma effettuati nell'ambito dell'attività di rimessa in ripristino degli alloggi in riassegnazione o nel caso di specifici interventi di manutenzione straordinaria.

**3. Eliminazione barriere architettoniche**



Sono stati eseguiti singoli interventi in singoli alloggi per l'adeguamento di handicap motori, eliminando la vasca da bagno e sostituendola con piatti doccia o semplicemente posando dei supporti (maniglioni, etc.) atti all'aiuto.

Tali interventi vengono segnalati dai singoli assegnatari e vengono eseguiti in Manutenzione Ordinaria.

Degli interventi progettati, affidati o in corso di realizzazione si riassume nel seguente prospetto la spesa impegnata:

RIASSUNTO GENERALE M.S. ANNO 2014 - COMUNE DI CREMA	
<i>Tipologia interventi</i>	<i>Spesa impegnata</i>
Sostituzione del manto di copertura con smaltimento delle lastre in fibrocemento contenente amianto dell'edificio di Via Zurla 10 e Piazzetta Terny de Gregory 1 (lavori e spese tecniche) <b>- COFINANZIATO - completato</b>	€ 104.342,11 (di cui € 62.195,86 <b>Finanziamento Regione</b> )
Sistemazione cornicione e ripasso generale della copertura con sostituzione dei lucernari dell'edificio di Via Zurla 1	<b>Stralciato da MS ed inserito in MO</b>
Rifacimento e sistemate delle griglie e dei serramenti degli edifici di V. lo Rino e di Via Valera; Sostituzione delle griglie dell'edificio di Viale Europa 41; Sostituzione delle griglie della Via Dante 43. <b>DA APPALTARE</b>	€ 139.100,00
Coibentazione della copertura con il rifacimento dei manti e della piccola orditura dei tetti degli edifici di V. lo Rino e Via Valera; <b>IN PARTE STRALCIATO E PORTATO IN M.O. - DA FINANZIARE ED APPALTARE LA RESTANTE PARTE</b>	€ 198.415,00 (di cui stralciata circa € 30.900)
<b>TOTALE</b>	<b>€ 441.857,11</b> (di cui € 62.195,86 <b>Finanziamento Regione</b> )

#### 4. Interventi di manutenzione riparativa a guasto ed opere complementari e riattamento alloggi

Nell'ambito della manutenzione ordinaria si procede anche al riattamento degli alloggi che si rendono liberi, gli importi sono indicati nel Quadro di dettaglio degli interventi di manutenzione ordinaria. Si segnala che per l'anno 2014 onde rispondere alle crescenti richieste di alloggi e sulla base di uno specifico accordo con il Comune di Crema (denominato Zero Sfitti) si è proceduto al riattamento di 20 alloggi di proprietà comunale, oltre ai 28 riattati da Aler, con una spesa generale di €. 155.585,52 (al netto dell'Iva) con una spesa media di €. 7.779,00 circa.

Proseguendo a quello già iniziato nel 2013 si è anche provveduto, nell'ambito della manutenzione ordinaria alla sostituzione di vari serramenti, soprattutto nel quartiere di S. Bernardino/Via V.Veneto che considerata la vetustà dei fabbricati non erano più idonei e funzionali.



Va messo anche in evidenza l'importo speso nell'ambito del 2014 per la sostituzione delle caldaie e controllo delle canne fumarie, attività questa di particolare importanza nell'ambito della sicurezza e del contenimento dei costi energetici degli utenti.

Si riporta il consuntivo della manutenzione ordinaria dell'anno 2014:

RIASSUNTO GENERALE M.O. ANNO 2014 - COMUNE DI CREMA	
<i>Tipologia interventi</i>	<i>Spesa a consuntivo</i>
Opere di manutenzione ordinaria (prevalentemente edile)	<b>€.264.156,43</b>
Di cui speso per il riattamento	€.155.585.52
Sostituzione caldaie ed opere di impiantistica termica	<b>€. 48.863.60</b>
Impianti elettrici	<b>€.7.709.77</b>
Sostituzione Serramenti	<b>€.9.412.11</b>
Altro (potature e disinfestazioni)	<b>€.1.744,60</b>
<b>Totale</b>	<b>€.331.886,51</b>

Negli importi hanno trovato collocazione tutte le spese manutentive e riparative a guasto, di competenza comunale, rese necessarie nel corso dell'anno compresa l'Iva nell'ambito delle diverse aliquote stabilite per le singole lavorazioni.

I lavori, di competenza comunale, sugli impianti indicati separatamente nella soprastante tabella, sono le lavorazioni di rapida esecuzione e di limitata spesa che sono state svolte attraverso singoli operatori o ditte specializzate.

Una parte consistente di queste lavorazioni, tra cui i lavori di elettricista, fabbro, falegname, spurgo, derattizzazione, etc. in genere è di norma caricata agli utenti in quanto trattasi di opere eseguite su parti comuni e di loro competenza ai sensi del regolamento delle manutenzioni e non trova riscontro negli importi indicati.

La modifica della tipologia di appalto da parte di Aler tramite Accordi Quadro di vari tipi, edili, elettricisti, idraulici, ha consentito una miglior gestione degli appalti, con tempistiche più veloci ed un miglior controllo capillare che ha permesso economie e una miglior qualità soprattutto nel riattamento degli alloggi.

Per quanto concerne i controlli, si rappresenta che il controllo dei lavori è finalizzato alla verifica delle condizioni contrattuali e capitolari ed è il compito dell'ufficio di direzione lavori, composto, in generale, dal direttore lavori e dal direttore operativo; tutti gli incarichi sono svolti dal personale tecnico interno.

La sorveglianza dell'attività è poi demandata al Responsabile del procedimento, figura obbligatoria, rivestita da personale interno all'organico aziendale.

A tal proposito si rappresenta, essendo il controllo sui processi di controllo sui processi di realizzazione degli alloggi è compreso nel più generale processo del controllo di gestione.

Cremona, lì marzo 2015

Il Dirigente del Comune di Crema  
Geom. Maurizio Redondi

Il Dirigente Tecnico Aler  
Ing. Maurizio Boldori

