



COMUNE DI CREMA

PROGRAMMA PREVENTIVO DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ERP PER L'ANNO 2015

allegato al bilancio preventivo 2015
(comma 4, art. 33 LR 27/2009)

RELAZIONE

PREMESSE

Con la predisposizione del Bilancio di previsione 2015 si redige, quale allegato, il Programma di Manutenzione 2015.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'anno 2015 sono finanziati con le entrate ordinarie dei canoni e le risorse previste per l'anno 2015.

Durante gli ultimi tre anni il costo generale della manutenzione si è assestato su valori ben superiori rispetto agli anni precedenti a causa della necessità di provvedere al riattamento del maggior numero possibile di alloggi. Tali necessità richiesta dall'Amministrazione, ha comportato la progressiva riduzione delle somme accantonate che alla fine del 2014 ammontano, depurate dalla morosità, calcolata al mese di novembre 2014, praticamente a zero.

Ciò comporta che nel 2015 possono essere considerate solo le disponibilità economiche derivanti dai canoni.

Tale importo ammonta a circa 430.000,00 euro che pur essendo sufficiente a finanziare le opere di ordinaria manutenzione previste nel presente programma non permette opere di manutenzione straordinaria se non finanziate con fondi diversi.

Si osserva inoltre che la pesante crisi economica continua a ridurre i redditi dell'utenza ed in maggior misura quello degli strati più deboli, tutto ciò non rende pienamente realizzabile la previsione della L.R. n. 27/2009 di sostenibilità per l'ente proprietario. Negli ultimi tre anni, infatti, l'importo dei canoni emessi è diminuito assestandosi sui valori del 2010 seppure con un maggior numero di alloggi occupati.

Anche per quanto riguarda gli alloggi da riattare, in assenza di finanziamenti regionali o statali ora non presenti, si dovrà rivedere la qualità degli interventi o il numero complessivo.

Il Programma di Manutenzione e le procedure ad esso connesso consentono di programmare e monitorare la spesa manutentiva per conservare al migliore livello di efficienza possibile il patrimonio edilizio comunale.

In questo documento sono analizzati comunque gli interventi manutentivi di natura ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di recupero sul patrimonio programmati per l'anno 2015.

Il piano è stato predisposto secondo le linee guida approvate con il Deliberazione di Giunta Regionale n. IX/2628 del 06/12/2011.

A tal proposito, fra i documenti predisposti per illustrare e verificare l'attuazione del Programma vi è il cronoprogramma delle spese redatto ai fini di ottimizzare i flussi finanziari e massimizzare gli interventi.

Il Programma, comunque, comprende tutte le necessità e quindi anche interventi di rifacimento delle coperture che pur non rientrando nelle priorità definite dalla Regione, sarebbero da eseguirsi, se le disponibilità lo consentissero, per la tutela e la buona conservazione degli edifici.

Visti gli indirizzi di codesta Amministrazione il piano dà priorità al riattamento degli alloggi sfitti previsto come intervento di manutenzione ordinaria.

STIMA DEL FABBISOGNO

Come innanzi detto, nella stima del fabbisogno manutentivo del patrimonio sono stati inseriti interventi di manutenzione straordinaria che richiederebbero importanti somme.

Sono comunque riproposti gli interventi non completati nella gestione 2014 e che pertanto dovranno trovare capienza nelle gestioni successive oltre all'inserimento di un nuovo intervento sulla copertura dell'immobile di P.zza Premoli attualmente in fase di studio per il quale è stata inserita una cifra di solo indirizzo.

I lavori, secondo le priorità individuate dalla Regione, relativamente al fabbisogno complessivo della manutenzione straordinaria di cui sopra, assommano a €. 369.100,00, e sono così individuate:

<i>Tipologia interventi</i>	<i>Spesa impegnata</i>
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 Piazzetta Terni dè Gregorj (ex Via Dante 43).	€. 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 €.198.415,00; solo quota parte 2015 -in parte stralciato e portato in M.O. per questioni di urgenza Da approvare e finanziare	€.100.000,00
Rifacimento del manto di copertura del fabbricato di P.zza Premoli secondo le indicazione della Sovrintendenza di Brescia In fase di progettazione	€.130.000,00

Totale	€. 369.100,00
---------------	----------------------

Come sopra accennato si allega il cronoprogramma temporale delle spese degli interventi manutentivi previsti in bilancio.

Nel cronoprogramma della spesa suddivisa per i trimestri sono previsti interventi per circa €. 300.000,00 per la manutenzione ordinaria, altri €.369.100,00 per gli interventi di cui alla tabella sopra riportata sono da ritenersi rimandati ad altra annualità successiva.

La rendicontazione delle spese, sarà poi illustrata con la Relazione a consuntivo.

Il Programma di manutenzione si compone di prospetti riepilogativi:

1. QUADRO SINOTTICO IMPIEGO RISORSE FINANZIARIE – PREVENTIVO 2015;
2. QUADRO DI DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PREVENTIVO 2015;
3. QUADRO DI SINTESI DEI RISULTATI ANNO 2015;
4. CRONOPROGRAMMA DELLA SPESA DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRORDINARIA.

In tali documenti sono elencati per intervento gli importi secondo le priorità e gli importi delle opere correlate.

Tali documenti definiscono pertanto i fabbisogni prioritari copribili con le risorse disponibili nell'esercizio 2015.

Gli importi riportati nella presente relazione sono comprensivi degli importi dei lavori e delle somme a disposizione in quanto desunti dal Bilancio. Le somme invece riportate nelle allegate tabelle, come da indicazioni delle Linee guida emanate dalla Regione riguardano i soli lavori.

GIUSTIFICAZIONI PER IL RIMANDO AD ANNI SUCCESSIVI

Sulla base della documentazione allegata, considerate le somme necessarie per la messa in sicurezza del patrimonio anche per gli anni a divenire, si evince chiaramente che è necessario il rimando di eventuali altri interventi agli esercizi successivi.

In particolare sono stati programmati per gli anni successivi interventi con bassa priorità e, per quanto riguarda l'amianto, gli interventi nei casi in cui esso è confinato, quali le canne fumarie o gli scarichi ora non valutabili e che è consigliabile eseguire con interventi puntuali di Manutenzione Ordinaria qualora se ne presenti l'occasione, atteso che gli interventi di bonifica sulle coperture siano già stati eseguiti.

Per quanto riguarda la messa a norma degli impianti elettrici, come già anticipato nei precedenti Programmi di Manutenzione, in attuazione alla Legge 46/90 ed ai relativi decreti applicativi, l'Azienda ha già provveduto a mettere a norma gli impianti 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.

I lavori di rifacimento 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 (circa 10/15 all'anno) o nel caso di specifici interventi di manutenzione straordinaria.

Ogni anno inoltre nell'ambito della sostituzione delle caldaie che per vetustà, vengono effettuate puntuali e attente verifiche alle canne fumarie, con video ispezioni e verifiche di tiraggio, atte a risolvere problematiche che possono insorgere e ad adeguare alle normative.

Per quanto concerne l'eliminazione delle barriere architettoniche, si rappresenta che, ove è stato possibile, si è provveduto nell'ambito degli interventi sugli edifici o sugli alloggi, ad eliminare le barriere architettoniche.

Anche nel 2015 si eseguiranno quasi certamente interventi puntuali per l'eliminazione delle barriere architettoniche, soprattutto adeguamenti di bagni, nell'ambito della manutenzione ordinaria su specifiche richieste da parte degli assegnatari per un importo presunto che può essere valutato in circa €. 20.000,00.

Laddove esistano problemi di superamento di gradini o dislivelli per persone non autonome, la soluzione del problema può essere attuata solo tramite la mobilità con il cambio dell'alloggio.

Risulta necessario porre in atto un piano generale di sostituzione dei serramenti, soprattutto nei fabbricati più vecchi, ma stante le disponibilità si provvederà ad intervenire con interventi puntuali su singoli serramenti nell'ambito della Manutenzione Ordinaria.

Per tale ragione nel presente programma trova l'enunciazione di tutta l'attività manutentiva, comprese le attività nascenti dal Piano di Sicurezza.

Gli interventi che compongono il Programma di Manutenzione 2015 costituisce altresì il momento attuativo di studi di fattibilità, di identificazione e quantificazione dei bisogni propri del Comune nell'esercizio delle sue autonome competenze in conformità agli obiettivi assunti come prioritari.

Il fabbisogno complessivo verrà dunque aggiornato in esito alle risultanze dell'eventuale piano di dismissione ai sensi della L.R. 27/09.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE RIPARATIVA A GUASTO

Per la manutenzione ordinaria attualmente il Comune, come già indicato si avvale dell'Aler di Brescia-Cremona-Mantova tramite l'Unità Operativa Gestionale di Cremona, che utilizza la procedura dell'Accordo Quadro prevista dall'art. 59 del D.Lgs. 163/2006.

E' stato previsto un importo di circa €. 300.000,00, basato sulla stima della media degli ultimi anni e considerando la volontà di codesta Amministrazione Comunale di eseguire il riattamento del maggior numero possibili di riattamento di alloggi sfitti.

In tale importo trovano collocazione, oltre i riattamenti anche le spese manutentive che si presume siano necessarie eseguire nel corso dell'anno, gli interventi a guasto ed altre spese riparative.

I lavori specialistici sugli impianti sono lavorazioni di rapida esecuzione e di limitata spesa che vengono svolte attraverso singoli operatori. Altri lavori: fabbro, derattizzazione, etc. sono ricompresi nei lavori da affidare ad operatori edili.

La manutenzione ordinaria è appaltata a misura e pertanto il controllo delle lavorazioni è sul totale degli interventi.

Il controllo dei lavori è compito dell'ufficio di direzione lavori, composto, in generale da direttore lavori e da direttore operativo, tutti gli incarichi sono svolti dal personale tecnico interno.

La sorveglianza dell'attività è poi demandata al Responsabile del procedimento dell'attività di manutenzione, figura obbligatoriamente interna all'organico aziendale.

Il Bilancio di previsione prevede che parte dei fondi necessari per la manutenzione provenga dalla dismissione del patrimonio aziendale, l'effettiva fattibilità degli interventi è ovviamente condizionata dall'andamento dei proventi ricavati.

Per cui, a consuntivo, è possibile risalire a tutto l'intervento eseguito compreso la corrispondenza con gli inquilini, ecc....

Cremona, lì marzo 2015

Il Dirigente del Comune di Crema
Geom. Maurizio Redondi

Il Dirigente Tecnico Aler
Ing. Maurizio Boldori



.....
ALLEGATI:

1. QUADRO SINOTTICO IMPIEGO RISORSE FINANZIARIE – PREVENTIVO 2014;
2. QUADRO DI DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PREVENTIVO 2014;
3. QUADRO DI SINTESI DEI RISULTATI ANNO 2014;
4. CRONOPROGRAMMA DELLA SPESA DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRORDINARIA.

(1)

(1) I valori preventivati per l'anno di riferimento sono da considerarsi al lordo dell'IVA

(2) ogni riparazione non programmata indipendentemente dall'importo e dalla natura dei lavori

LE INFORMAZIONI DEL PRESENTE QUADRO DEVONO ESSERE TRASMESSE IN FORMATO EXCEL - DOVRANNO ESSERE TRASMESSI IN CARTACEO SOLO I VALORI TOTALI PER COMUNE



QUADRO DI SINTESI DEI RISULTATI A PREVENTIVO 2015						
--	--	--	--	--	--	--

		Riparativa e/o a guasto	Ordinaria	Straordinaria	Totale risorse attivate	Totale fabbricati o alloggi
Per le parti comuni			70.000,00			
Per gli alloggi			130.000,00			
Per alloggi e parti comuni		100.000,00				N/D
TOTALE		100.000,00	200.000,00	-	300.000,00	



QUADRO SINOTTICO IMPIEGO RISORSE FINANZIARIE - PREVENTIVO ANNO 2015

Fonti di Finanziamento		Disponibilità (1)	Utilizzo previsto					
			Manutenzione Riparativa e/o guasto	Manutenzione ordinaria		Iva relativa (2)	Manutenzione straordinaria (2)	TOTALE
				valore =	incremento +			
Lr. 27/09	Artt. 33-37	300.000,00	300.000,00	-				300.000,00
	Art. 46							-
Lr. 31/85	Art. 11 bis (L.r. 6/'07)							-
L. 513/77	Art. 25							-
0,50% valore locativo	DGR 36970/98							-
L.457/78								-
L. 560/93	Art. 14							-
Ex ICI*	DGR 7976/2008							-
Oneri di esproprio*	D.D. 11781 8/6/05							-
Risorse proprie (residui anni prec.)		0,00		0,00				-
Altre risorse								-
Prerp I° e II°								-
L.r. 13/'96	Art. 5 bis							-
D.L. 159/'07								-
L. 133/08	Art. 11							-
Altre Risorse Statali								-
Risorse Regionali Amianto								-
Fondo manutenzione ex artt. 33 e 37 , l.r. 27/2009								-
Fondo manutenzione straordinaria								-
Riserva destinata a manutenzione								-
Totale generale		300.000,00	300.000,00	-	-	-	-	300.000,00

