

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

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**N.55 DEL 23 MAGGIO 2011**

**OGGETTO:** COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE - LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI N.2 FABBRICATI PER COMPLESSIVI N.24 ALLOGGI DI ERP ALLA VIA CARLO SFORZA NN.2-4 – LEGGE 560/93-6<sup>a</sup> TRANCHE – FINANZIAMENTO € 160.000,00 – PROGETTISTA GEOM. LUIGI PASSARELLA/RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ING. CORRADO PISANI – PROGETTO E RELATIVO QTE - DECISIONI-

Il giorno 23 maggio 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	€ 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:

Comune	Ubicazione	Descrizione Opere	Costo Intervento
<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>

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N.55 DEL 23 MAGGIO 2011**

<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 finanziamento - € 3.300.000,00 - è stato individuato, tra gli altri, un intervento di manutenzione straordinaria nel Comune di SANTERAMO IN COLLE ai fabbricati siti alla via C. Sforza civici 4 e 6; questi in seguito all'avvenuto cambio di Toponomastica della zona ed alla conseguente assegnazioni di nuovi numeri sono stati sostituiti dai civici nn. 2 e 4;

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N.55 DEL 23 MAGGIO 2011**

- tale programma SM7204105600110 prevede la manutenzione straordinaria di n. 2 palazzine per complessivi n. 24 alloggi siti alla via Carlo Sforza, 2 e 4;
- 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 Programma Esecutivo d'Intervento è stato approvato con Delibera Commissariale n.129 del 23/09/2010 in uno al Quadro Tecnico Economico che di seguito si riporta:

<b>1</b>	<b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA</b>	<b>(C.R.M.)</b>	<b>€ 119.402,99</b>
<b>2</b>	Spese tecniche e generali	14% di C.R.M.	€ 16.716,42
<b>3</b>	I.V.A. su spese tecniche e generali	20%	€ 3.343,28
<b>4</b>	Imprevisti		<u>€ 8.597,01</u>
<b>5</b>	<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO</b>	<b>(C.T.M.)</b>	<b>€ 148.059,70</b>
<b>6</b>	I.V.A.	10% di C.R.M.	<u>€ 11.940,30</u>
<b>7</b>	<b>C.T.M. + IVA</b>		<b>€ 160.000,00</b>

- per lo sviluppo delle ulteriori fasi di progettazione, con Ordine di Servizio n. 10 del 07/02/2011, l'incarico per la redazione del progetto dell'intervento di che trattasi è stato affidato al nucleo di progettazione composto da personale dell'Ente;
- sulla scorta del summenzionato Programma Esecutivo d'Intervento (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;
- il progetto prevede la manutenzione straordinaria di n. 2 palazzine per complessivi n. 24 alloggi siti alla via Carlo Sforza, 2 e 4 nel comune di SANTERAMO IN COLLE con i seguenti dati metrici e parametrici:
  - n. 16 alloggi con superficie di mq 45,48
  - n. 8 alloggi con superficie di mq 82,38
  - vani utili sono pari a n. 99,05
  - superficie utile abitabile ( $S_u$ ) è di mq 1.386,72
  - superficie non residenziale ( $S_{nr}$ ) è di mq 112,64
  - superficie complessiva pari a:  $S_c = S_u + S_{nr}$  (all.+org.ab)=mq (1.386,72 + 112,64)= mq 1.499,36.
- l'immobile oggetto dell'intervento di manutenzione straordinaria fa parte del patrimonio edilizio dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari, ubicato nel Comune di Santeramo in Colle via Carlo Sforza n. 2-4 risulta ben integrato in un quartiere di recente completamento con altre costruzioni di edilizia pubblica, privata e servizi;
- le due palazzine adiacenti in linea sviluppano tre appartamenti a piano che si elevano su tre piani oltre piano rialzato per un totale di ventiquattro alloggi oltre ad intercapedine strutturale ubicate a piano seminterrato;

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N.55 DEL 23 MAGGIO 2011**

- i prospetti frontali sono dotati di finestre e finestroni che si aprono su balconi, che affacciano sulle strade di accesso ai comprensori, mentre i laterali sono caratterizzati da finestroni per la illuminazione e aerazione dei servizi;
- il collegamento verticale nei fabbricati, si esplica per il tramite di vani scala, realizzati mediante struttura intelaiata in c.a. rifinito con pavimentazioni in pietra di Trani e risulta illuminato ed areato direttamente;
- in fase di sopralluogo si è accertato che:
  - ✚ Il prospetti principali e secondari, rifiniti con tinteggiatura, e rivestimento plastico caratterizzati per tutta la loro estensione superficiale, da numerosi fenomeni di fessurazione e da rigonfiamenti dell'intonaco nonché da fenomeni di distacco, necessitano di ripristino, stessa situazione si rileva per i prospetti laterali. I frontini dei balconi degli aggetti e della pensilina della copertura del portone presentano un quadro lesionativo e notevoli fenomeni di degrado, pertanto, necessitano di intervento di ripristino.
  - ✚ Il corpo scala è contraddistinto da :
    - pareti in piu parti con intonaco divelto e/o ridotti in cattivo stato con rifiniture diverse;
    - infissi e ringhiere ossidate con ferramenta rotta ;
    - portone in ferro notevolmente ossidato.
  - ✚ Il lastrico solare versa in un cattivo stato di conservazione tanto da determinare uno stato infiltrativo nonché lesionativo notevole.
- in particolare sono stati previsti:
  - opere di recupero degli intonaci delle facciate dello stabile, rasatura e successivo rivestimento plastico spatolato;
  - opere di rifacimento delle coperture ;
  - opere di recupero dei frontalini e dei succei dei balconi;
  - pitturazione dei frontalini e delle finestre e finestroni dei balconi dei singoli alloggi;
  - pitturazione delle ringhiere delle scale e sostituzione degli infissi;
- le lavorazioni previste in fase di progettazione sono di seguito elencate, rinviando al computo metrico dettagliatamente le lavorazioni ad eseguire.

***Ripristino dei prospetti***

I prospetti saranno oggetto, previo montaggio di ponteggio, dei seguenti interventi di recupero:

- Spicconatura degli intonaci delle facciate;
- Esecuzione sulle pareti esterne dell'edificio di intonaco e rivestimento plastico spatolato;
- Rasatura e pitturazione delle pareti con affaccio sui balconi non verandati;
- Sostituzione dei pluviali.
- Ripristino della zoccolatura in pietra che perimetra i fabbricati.

Per i balconi si provvederà al recupero della quota parte dei frontalini , alla pitturazione degli intradossi e impermeabilizzazione dei pavimenti e si provvederà alla verniciatura delle ringhiere e degli infissi degli alloggi.

***Risanamento delle coperture***

Le coperture si presentano in generale in uno stato di degrado tale da richiedere un intervento di recupero garante dell'assenza di infiltrazione negli alloggi sottostanti. Si provvederà ad intervenire sia sul piano di calpestio sia sul manto di copertura dei torrini e pensiline:

- rifacimento della copertura secondo la stratificazione che segue: rimozione della impermeabilizzazione esistente , pavimentazione, rifacimento della pavimentazione e impermeabilizzazione;

Per le scale si prevede la pitturazione delle parti in murature e delle ringhiere. Si provvederà alla sostituzione del portone di accesso al fabbricato e degli infissi dei vani scale.

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N.55 DEL 23 MAGGIO 2011**

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

<b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA</b>	<b>(C.R.M.)</b>	<b>€ 119.402,99</b>
Spese tecniche e generali	14% di C.R.M.	€ 16.716,42
I.V.A. su spese tecniche e generali	20%	€ 3.343,28
Imprevisti		€ 8.597,01
<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO</b>	<b>(C.T.M.)</b>	<b>€ 148.059,70</b>
I.V.A.	10% di C.R.M.	€ 11.940,30
<b>C.T.M. + IVA</b>		<b>€ 160.000,00</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.;
- 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 € 119.402,99;
- il tempo massimo per l'esecuzione dei lavori è previsto in 270 giorni;
- la verifica dei massimali di costo porta i seguenti risultati:

$$C.R.M./S_c = \quad \quad \quad \text{€/mq} \quad 79,64 \quad 336,14$$

$$C.T.M./S_c = \quad \quad \quad \text{€/mq} \quad 98,75 \quad 416,64$$

Tutto quanto innanzi premesso:

**VISTO** che la Commissione Tecnica di cui all'art.63 della Legge 865/71 nella riunione del 18 maggio 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.4 fabbricati per complessivi n.34 alloggi di ERP alla via Carlo Sforza nn.2-4 in Santeramo in Colle.

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

- di considerare le premesse quale parte integrante del presente deliberato;
- di approvare il Progetto di manutenzione straordinaria e relativo QTE riguardante lavori di manutenzione straordinaria di n.4 fabbricati per complessivi n.34 alloggi di ERP alla via Carlo Sforza nn.2-4 in Santeramo in Colle.
- 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)

## **DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**N.55 DEL 23 MAGGIO 2011**

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.4 fabbricati per complessivi n.34 alloggi di ERP alla via Carlo Sforza nn.2-4 in Santeramo in Colle.
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)