

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

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

**OGGETTO:** COMUNE DI BARI-SAN PAOLO - LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI N.2 FABBRICATI PER COMPLESSIVI N.16 ALLOGGI DI ERP AL VIALE DELLE REGIONI NN.44-46 - LEGGE 560/93-6<sup>a</sup> TRANCHE - FINANZIAMENTO € 160.000,00 - PROGETTISTI ING. PATRIZIA MASCIOPINTO E GEOM. LUIGI PASSARELLA - PROGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RELATIVO QUADRO ECONOMICO QTE - DECISIONI-

Il giorno \_\_\_\_\_, 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:

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

| <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>       | <b>Viale delle Regioni 44-46</b>   | 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 -<br>Via Mons. Gioia, 19 e<br>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 -<br>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<br>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>     |

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

- nell'ambito di tale finanziamento - € 3.300.000,00 - è stato individuato, tra gli altri, un intervento di manutenzione straordinaria nel Comune di BARI-SAN PAOLO ai fabbricati siti al Viale delle Regioni civici 44 e 46;
- il quadro complessivo dell'intervento è il seguente:

|                                       |               |                   |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|
| COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA        | (C.R.M)       | 119.402,99        |
| 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          |
| COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.M.) |               | 148.059,70        |
| I.V.A. (10% su C.R.M.)                |               | 11.940,30         |
| <b>C.T.R. + IVA</b>                   |               | <b>160.000,00</b> |

- sulla scorta del summenzionati Programma Esecutivo d'Intervento (che corrisponde al Progetto Preliminare) è stato elaborato il Progetto di Recupero e relativo Q.T.E. in conformità alle norme sull'Edilizia Residenziale Pubblica;
- il progetto prevede la manutenzione straordinaria su n. 2 edifici per complessivi n. 16 alloggi siti al Viale delle Regioni, 44 - 46 con i seguenti dati metrici e parametrici:
  - n. 16 alloggi con superficie di mq 78,10
  - vani utili sono pari a n. 89,26
  - superficie utile abitabile ( $S_u$ ) è di mq 1.249,60
  - superficie non residenziale ( $S_{nr}$ ) è di mq 424,16
  - superficie complessiva pari a:  $S_c = S_u + S_{nr}$  (all.+org.ab)=mq (1.249,60+424,16)= mq 1.673,16.
- sulla scorta del summenzionati Programma Esecutivo d'Intervento (che corrisponde al Progetto Preliminare) è stato elaborato il Progetto di Recupero e relativo Q.T.E. in conformità alle norme sull'Edilizia Residenziale Pubblica;
- gli immobili oggetto dell'intervento di recupero fanno parte del patrimonio edilizio dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari, sono ubicati nel Comune di Bari, al quartiere San Paolo;
- trattasi di due edifici posti sul Viale delle Regioni civv. 44-46, costituiti da un corpo scala, che si sviluppa su quattro piani fuori terra e nello specifico piano rialzato destinato in parte ad androne ed in parte a due alloggi residenziali, tre piani sovrastanti il rialzato destinati a civile abitazione, ultimo piano destinato a lastrico solare ubicato a quota pari a circa 14,00 mt, oltre un piano seminterrato destinato a cantinole e locale tecnico;
- il vano scala è stato realizzato in muratura portante e cemento armato, le tamponature in laterizio, la copertura interamente piana e rifinita con strato impermeabile;
- ogni corpo scala è 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 carente sui prospetti dove sulle facciate esterne sono evidenti i segni di un inesistente strato di finitura, con parziali rigonfiamenti dell'intonaco;

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

- il lastrico solare è caratterizzato da rigonfiamento o distacco del manto impermeabile o errata esecuzione di pendenze;
- le pensiline di copertura dei balconi per entrambi gli edifici versano in cattive condizioni con distacco del manto impermeabile;
- i torrini presentano l'intonaco rimosso in alcune aree delle pareti;
- i frontalini così come alcuni succieli dei balconi versano in cattive condizioni con intonaci inesistenti e d assenza di alcune pignatte e necessitano di intervento per la sicurezza della pubblica e privata incolumità;
- nel piano interrato, in partyicotr modo, il vano tecnico versa in uno stato di degrado notevole con pareti e soffitto caratterizzati da parziale scrostatura della pittura ed intonaco rigonfio;
- la rampa del vano scala di accesso al piano seminterrato presenta il rivestimento dei gradini lesionati o rotti in più parti;
- a conclusione di questa parte introduttiva, si precisa che gli interventi che verranno di seguito proposti, meglio specificati negli elaborati grafici allegati, sono il frutto di un accurato studio di fattibilità e di priorità di interventi, relativo al mero stato di conservazione del fabbricato;
- l'obbiettivo da conseguire con questo progetto è di "proteggere" l'edificio dalle intemperie, pertanto si riporta di seguito l'**Elenco sintetico delle lavorazioni da svolgere**, rinviando al computo metrico dettagliatamente le lavorazioni ad eseguire.

**01-Rimozione totale della guaina sul lastrico solare, sul parapetto del lastrico solare, sul torrino;****02-Rifacimento del pacchetto igrotermico sulla pavimentazione esistente del lastrico solare;****03-Rimozione pavimentazione torrino, rifacimento del massetto di pendenza dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione, protezione con idrorepellente della pavimentazione del torrino;****04-Parziale spicconatura ed intonacatura, successiva rasatura e tinteggiatura con pittura al quarzo dell'intera estensione superficiale delle pareti del torrino;****05-Rasatura parapetto interno e tinteggiatura con pittura al quarzo;****06-Sostituzione copertina del parapetto del lastrico solare con protezione con idrorepellente;****07-Parziale spicconatura, rifacimento parziale dell'intonaco, rasatura con malta cementizia e rivestimento murario sull'intera estensione superficiale prospettica;****08-Sostituzione dei pluviali;****09-Sostituzione terminali balconi;****10-Verniciatura ringhiere balconi;****13-Fornitura di battiscopa per i balconi;****14-Raschiatura, rasatura e pitturazione delle pareti e dei soffitti del vano scala e vano tecnico.**

- 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 (C.T.M.)</b> |                | <b>148.059,70</b> |
| I.V.A. (10% su C.R.M.)                       |                | 11.940,30         |
| <b>C.T.R. + IVA</b>                          |                | <b>160.000,00</b> |

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

- il Programma prevede l'appalto dei lavori con contratto da stipularsi a misura e mediante apposita gara con "Procedura Aperta" secondo quanto stabilito dal vigente Codice degli Appalti D.lgs n. 163/06 e s. m. i.;
- per i lavori sopra indicati non è necessario il rilascio dello stabile;
- 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:

$$C.R.M./S_c = \quad \quad \quad \text{€/mq} \quad 71,34 < 336,14$$

$$C.T.M./S_c = \quad \quad \quad \text{€/mq} \quad 88,46 < 416,64$$

Tutto quanto innanzi premesso:

**VISTO** che la Commissione Tecnica di cui all'art.63 della Legge 865/71 nella riunione del 19 luglio 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.2 fabbricati per complessivi n.16 alloggi di ERP al viale delle Regioni nn.44-46 in Bari-San Paolo.

**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.2 fabbricati per complessivi n.16 alloggi di ERP al viale delle Regioni nn.44-46 in Bari-San Paolo;
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;

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

**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.2 fabbricati per complessivi n.16 alloggi di ERP al viale delle Regioni nn.44-46 in Bari-San Paolo;
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)