

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

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**N. 38                      DEL                      24 APR 2012**

**OGGETTO:** COMUNE DI ALTAMURA – VIA AOSTA, 10-12-14-16 – LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI N. 4 FABBRICATI PER COMPLESSIVI N. 32 ALLOGGI DI E.R.P. - FINANZIAMENTO LEGGE 560/93 - 7^ TRANCHE DI € 370.000,00 – PROGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RELATIVO QUADRO TECNICO ECONOMICO QTE - DECISIONI – CUP: E76I11000440005

Il giorno 24 APR 2012, 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;
- questo Istituto - infatti - ha necessità di intervenire, in alcuni casi, con urgenza ad eseguire manutenzioni straordinarie e che tale urgenza è determinata dalla indifferibilità nel tempo ad operare questo tipo di lavorazioni, in quanto alcuni Comuni tramite i Sindaci, le autorità preposte alla pubblica sicurezza, le associazioni degli inquilini hanno rivolto invito in questo senso segnalando svariate situazioni;
- nell'ambito di tali segnalazioni fu individuato, tra gli altri, un intervento di manutenzione straordinaria nel Comune di ALTAMURA alla via Aosta civico12 per un importo previsto pari ad € 60.750,00;
- in fase di progettazione, a seguito della circostanza che sono pervenute più segnalazioni di interventi risultati essere più urgenti di quello relativo al fabbricato al civico n. 12 di via Aosta in Altamura di cui si discorre è stato necessario, nonostante con Delibera commissariale IACP n. 143 del 21.05.2005 si era approvato il relativo PEI, sospendere tale intervento e procedere ad elaborare progetti per interventi più urgenti;
- all'attualità nell'attesa di utilizzare i nuovi proventi rivenienti dalla vendita degli alloggi anni 2009-2010, visto che oltre alla palazzina della citata Via Aosta, 12 è necessario, senza alcun indugio, procedere alla manutenzione straordinaria anche degli altri edifici limitrofi civici 10-14-16, si è proceduto ad elaborare un nuovo complessivo Programma Esecutivo di Intervento ed il relativo Quadro Tecnico Economico per un impegno economico pari ad € 370.000,00. Tale Programma con codice SM7200405600111 è relativo, quindi, a n. 4 palazzine siti in Altamura Via Aosta nn. 10-12-14-16 per complessivi n.32 alloggi aventi i seguenti dati metrici e parametrici:



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 38 DEL 24 APR 2012**

- n. 20 alloggi con superficie di mq 100,15;
- n. 12 alloggi con superficie di mq 106,43;
- vani utili n. 234,28;
- superficie utile abitabile ( $S_u$ ) è di mq 3.280,16
- superficie non residenziale ( $S_{nr}$ ) è di mq  $(620,68 + 1.438,28) = \text{mq } 2.058,96$ ;
- superficie complessiva pari a:  $S_c = S_u + S_{nr}$  (all.+org.ab) = mq  $(3.280,16 + 2.058,96) = \text{mq } 5.339,12$ ;
- i lavori previsti nel programma sono:
  - 1) revisione e ripristini delle 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 è stato elaborato nel rispetto della deliberazione della Giunta Regionale n. 2081 del 03.11.2009 riguardante i limiti massimi di costo aggiornati per gli interventi di edilizia sovvenzionata, che conferma le modalità applicative già previste con le precedenti delibere nn.5336/96 e 8123/96.
- I limiti massimi di costo tenuti a base del Programma sono i seguenti:

	€/mq
Costo Base Manutenzione (C.B.M.)	258,91
Costo Realizzazione Tecnica (C.R.M.)	341,76
Costo Totale Intervento (C.T.M.)	427,20

- in applicazione delle citate Delibere regionali il costo di manutenzione straordinaria (C.T.M.) può essere costituito dalla somma dei seguenti addendi:
  1. costo base di manutenzione (C.B.M.), in misura pari ad € 258,91 per metro quadro di superficie complessiva ( $S_c$ );
  2. costi per condizioni tecniche aggiuntive, che rappresentano i maggiori costi di realizzazione tecnica riscontrabili nei seguenti casi:
 

- altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art.43 della legge 457/78, superiore o uguale a 4,5 e/o rapporto mq lordo/mq netto superiore a 1,2	max	7 %	C.B.M
- particolari difficoltà di attrezzature di cantiere e trasporto materiali e/o lavorazioni particolarmente onerose	max	10 %	C.B.M
- abbattimento barriere architettoniche	max	10 %	C.B.M
- intervento in zona sottoposta a vincolo L.149/39	max	5 %	C.B.M
- la maggiorazione massima, risultante dalle voci di cui al punto 2), applicabile al costo base (C.B.M.) espressa in termini percentuali non può superare il valore del 32%.
- i costi per condizioni tecniche aggiuntive possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1) e 2), espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di manutenzione straordinaria (C.R.M.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in € 341,76 per metro quadrato di superficie complessiva ( $S_c$ ).
- 3. oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:
 

- Spese tecniche generali	14 %	C.R.M
- accantonamento per imprevisti	10 %	C.R.M
- oneri per smaltimento rifiuti speciali	1 %	C.R.M



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 38 DEL 24 APR 2012**

- la maggiorazione massima risultante dalle voci di cui al punto 3), applicabile al costo di realizzazione tecnica (C.R.M.), espressa in termini percentuali non potrà superare il valore del 25%.
- gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2) e 3), espressiva del costo totale dell'intervento di manutenzione straordinaria (C.T.M.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in € 427,20 per metro quadrato di superficie complessiva (S<sub>c</sub>).
- individuati i limiti consentiti si riferisce che nel Programma SM7200405600111 l'articolazione complessiva dei costi è risultata la seguente:

<b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.M)</b>	<b>276.119,40</b>
Spese tecniche e generali 14%	38.656,72
IVA su Spese tecniche e generali 21%	8.117,91
Imprevisti	19.494,03
<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.M)</b>	<b>342.388,06</b>
IVA 10% di (C.R.M)	27.611,94
<b>COSTO TOTALE (C.T.M.) + IVA</b>	<b>370.000,00</b>

- il programma esecutivo di Intervento con il relativo Quadro Tecnico Economico è stato approvato con Delibera Commissariale n.112 del 03/10/2011.
- per lo sviluppo delle ulteriori fasi di progettazione, con Ordine di Servizio n. 11 del 14/02/2012, l'incarico per la redazione del progetto esecutivo dell'intervento di che trattasi è stato affidato al Geom. Giammaria MANCINO, dell'Ufficio Tecnico dell'Istituto.
- 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;
- i lavori previsti nel progetto consistono essenzialmente in:
  - Recupero dei prospetti e balconi comprendente le seguenti lavorazioni:
    - Ponteggi eseguiti secondo le normative vigenti;
    - Ripristini di intradossi balconi e pensiline aggettanti;
    - Ripristini di frontalini dei balconi;
    - Ripristini dei marcapiani;
    - Riparazioni di infissi.
    - Dipintura ringhiere e finestre;
    - Strato protettivo delle murature di mattoni.
  - Rifacimento dei lastrici solari comprendente le seguenti lavorazioni:
    - Rimozione di guaina di impermeabilizzazione degradata;
    - Impermeabilizzazione dei lastrici solari;
    - Ripristino del parapetto terrazzo;
    - Sostituzione discendenti e imbocchi dei pluviali.
  - Vano scala comprendente le seguenti lavorazioni:
    - Pitturazione pareti e soffitto;
  - Sistemazione esterne comprendente le seguenti lavorazioni:
    - Ripristino di marciapiedi;
    - Rifacimento del tappetino d'usura del piazzale;
- l'importo complessivo delle opere di progetto da porre a base d'asta, così come determinato con il computo metrico estimativo redatto utilizzando le voci dell'Elenco Prezzi adottato dall'Ente, e



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 38 DEL 24 APR 2012**

della stima dei costi della sicurezza di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 – art. 100 e allegato XV, ammonta a complessivi € **278.195,77**, oltre IVA comprensivo degli oneri per la sicurezza stimati pari a € **39.570,82**, non soggetti a ribasso d'asta. Lo stesso risulta essere leggermente superiore a quello stimato con il Programma Esecutivo di Intervento, in quanto in fase di redazione della progettazione è stata rilevata una situazione di degrado generale dei fabbricati interessati dall'intervento che non era stato possibile prevedere in sede di programmazione. La maggiore somma per lavori pari ad € 2076,37, oltre IVA e comprensiva degli oneri della sicurezza, e per spese tecniche pari ad € 290,09, oltre IVA, non comporta alcuna modifica del finanziamento assegnato, in quanto a tale maggiore occorsa spesa può farsi fronte con le somme a disposizione dell'Amministrazione nel Q.T.E di programmazione al titolo imprevisti;

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

<b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.M)</b>	<b>278.195,77</b>
Spese tecniche e generali 14%	38.947,41
IVA su Spese tecniche e generali 21%	8.178,96
Imprevisti	16.858,29
<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.M)</b>	<b>342.180,42</b>
IVA 10% di (C.R.M)	27.819,58
<b>COSTO TOTALE (C.T.M.) + IVA</b>	<b>370.000,00</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;
- i lavori appaltati rientrano nelle soglie fissate dall'art. 90 del Dlgs n. 81/08 per la nomina dei coordinatori della Sicurezza, pertanto è stato nominato come Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione il Geom. Vincenzo LUCATUORTO;
- per i lavori sopra indicati non è necessario il rilascio degli alloggi da parte degli occupanti;
- il tempo massimo per l'esecuzione dei lavori è previsto in giorni 210 (duecentodieci) naturali e consecutivi;
- la verifica dei massimali di costo porta i seguenti risultati:

$$C.R.M./S_c = \text{€}/mq \quad 51,11 < 341,76$$

$$C.T.M./S_c = \text{€}/mq \quad 64,09 < 427,20$$

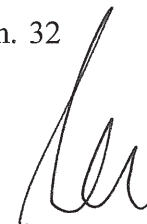
Tutto quanto innanzi premesso:

**VISTO** che la Commissione Tecnica di cui all'art.63 della Legge 865/71 nella riunione del 17 aprile 2012, esaminati gli atti, ha espresso parere favorevole:

- all'approvazione del progetto di manutenzione straordinaria di n. 4 fabbricati per complessivi n. 32 alloggi di ERP alla via Aosta nn. 10-12-14-16 in Altamura (BA);
- all'approvazione del Quadro Tecnico Economico QTE.

**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 di n. 4 fabbricati per complessivi n. 32 alloggi di ERP alla via Aosta nn. 10-12-14-16 in Altamura (BA);
- di approvare Quadro Tecnico Economico QTE;



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 38 DEL 24 APR 2012**

4. 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 di n. 4 fabbricati per complessivi n. 32 alloggi di ERP alla via Aosta nn. 10-12-14-16 in Altamura (BA);
3. di approvare Quadro Tecnico Economico QTE;
4. 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)