



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

**PROGRAMMA BIENNALE (2017 -- 2018) DI REINVESTIMENTO DEI FONDI
DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA ex L. n. 560/93**

L'AMMINISTRATORE UNICO
Domenico ESPOSITO

Potenza, gennaio 2017

**PROGRAMMA DI REINVESTIMENTO DEI FONDI
DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA
(L. n. 560/93) – biennio di attuazione 2017 - 2018**

a) scadenza temporale del programma

Il presente programma comprende l'elencazione degli interventi da realizzare nel biennio 2017-2018, a valere sui fondi già disponibili, nonché il fabbisogno occorrente per la completa attuazione del programma proposto.

b) ammontare dei flussi finanziari previsti nella durata del programma

Si prevede di impegnare l'importo complessivo di € 10.000.000 riveniente dai proventi ex L. n. 560/93, incamerati dall'Azienda a tutto il 31.12.2015, delle quali e' stata accertata l'effettiva disponibilità.

c) finalizzazione delle risorse distinte per singole tipologie di intervento

c.1 NUOVE COSTRUZIONI

Località	Descrizione dell'intervento	Riferimento	Finanziamento
POTENZA	Costruzione di n. 16 alloggi (Integrazione finanziamento)	Scheda n. 1	€ 325.000,00
POTENZA	Costruzione di n. 20 alloggi	Scheda n. 1	€ 2.665.000,00
		Sommano	€ 2.990.000,00

c.2 ACQUISIZIONE E RECUPERO

Località	Descrizione dell'intervento	Riferimento	Finanziamento
MELFI	Costruzione di n. 12 alloggi (Integrazione finanziamento)	Scheda n. 2	€ 512.000,00
MARATEA	Costruzione di n. 9 alloggi (Integrazione finanziamento)	Scheda n. 3	€ 1.100.000,00
		Sommano	€ 1.612.000,00

c.3 INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE

Località	Descrizione dell'intervento	Riferimento	Finanziamento
COMUNI VARI	Interventi manutentivi urgenti ed indifferibili, di efficientamento energetico, di adeguamento normativo, di adeguamento barriere architettoniche etc..	Scheda n. 4	€ 5.398.000,00
		Sommano	€ 5.398.000,00

RIEPILOGO		IMPORTO
c.1 NUOVE COSTRUZIONI		€ 2.990.000,00
c.2 ACQUISIZIONE E RECUPERO		€ 1.612.000,00
c.3 INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE		€ 5.398.000,00
TOTALE PROGRAMMA		€ 10.000.000,00

c.1 NUOVE COSTRUZIONI

SCHEDA DELL'INTERVENTO N. 1

(COSTRUZIONE DI N.36 (16 + 20) ALLOGGI NEL COMUNE DI POTENZA)

PREMESSE :

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 7 aprile 2009 è stato approvato il Piano Operativo, ai sensi degli artt. 15 e 45 della Legge Regionale n. 11 agosto 1999, n. 23, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 17 marzo 2008.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 146 del 10 settembre 2009, è stato stabilito di assegnare all'ATER i lotti, destinati all'edilizia residenziale pubblica, nn. 20 e 21, situati nel Comparto 1", all'interno delle zone di nuova espansione residenziale "C4-C4A e C5-C5A" comprese nell'ambito territoriale Malvaccaro - Macchia Giocoli del Piano Operativo.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 17 febbraio 2010 è stata approvata la diversa localizzazione dei citati lotti pubblici.

Con determinazione del dirigente dell'U.D. Edilizia e Pianificazione n. 108 del 20 dicembre 2010, sono stati assegnati in diritto di proprietà all'ATER i lotti edificabili nn. 20 e 21 del vigente Piano Operativo per la realizzazione di alloggi, per una volumetria massima di mc 8.272 e 9.337.

Con la citata determinazione n. 108 del 20 dicembre 2010, è stato approvato anche lo schema di convenzione, ai sensi dell'art. 22 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, da stipulare tra il Comune e l'ATER per la concessione in diritto di proprietà dei lotti edificabili nn. 20 e 21.

In data 30 dicembre 2010 è stata sottoscritta, tra l'ATER ed il comune specifica convenzione per la concessione in diritto di proprietà dei lotti edificabili nn. 20 e 21.

Con nota prot. 3463 del 9 febbraio 2011 l'Azienda ha chiesto di poter aderire al consorzio edilizio "Macchia Giocoli Comparto 1".

Con nota acquisita al protocollo dell'azienda in data 06.04.2011 prot. 5854 il Rag. Alfonso Lebotti, in qualità di Presidente del C.d.A. del Consorzio Macchia Giocoli Comparto 1, ha trasmesso copia della delibera del 23 marzo 2011 con la quale il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di accogliere la domanda di adesione al Consorzio.

Con delibera dell'Amministratore Unico dell'Azienda n. 97 del 14.12.2009 è stato approvato il "IV programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi di cui alla Legge n. 560/93 - Biennio 2010-2011".

Con deliberazione del Consiglio Regionale n. 671 del 9 febbraio 2010 è stato approvato il "Programma di reinvestimento dei proventi derivanti dalle vendite degli alloggi ATER di Potenza - Legge 24.12.1993 n. 560".

Il programma, approvato con la succitata delibera n. 671 del 09.02.2010, prevedeva, tra l'altro, un intervento di costruzione di n. 16 alloggi in località Macchia Giocoli nel comune di Potenza per l'importo di € 2.400.000,00 e l'impegno economico, per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e l'acquisizione delle aree relativamente alla costruzione di altri 40 alloggi, sempre in località Macchia Giocoli, per l'importo di € 1.388.645,00.

Per la costruzione dei n. 16 alloggi, il quadro economico approvato, con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 671 del 09.10.2010, è il seguente :

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESE (Q.T.E.)

Q.T.E. INTERVENTO 16 ALLOGGI		
COSTO REALIZZ. TECNICA C.N.R.		€ 1.336.500,00
ONERI COMPLEMENTARI	C.N.R.	
Spese tecniche e generali	16,00%	€ 213.840,00
Prospezioni geognostiche	1,00%	€ 13.365,00
Acquisizione area, urbanizzazioni, allacciamenti, accatastamento	40,00%	€ 534.600,00
Imprevisti , fondo accordo bonari, indagini preliminari	5,00%	€ 66.825,00
COSTO TOTALE C.T.N.	62,00%	€ 2.165.130,00
I.V.A.		€ 144.783,38
C.T.N. + I.V.A.		€ 2.309.913,38
IRAP 3,90% CTN + IVA		€ 90.086,62
COSTO GLOBALE		€ 2.400.000,00

Poiché l'importo fissato per acquisizione aree e urbanizzazioni eccedeva le percentuali massime stabilite dalla normativa regionale in materia, ai sensi dell'art. 7 del D.P.G.R. n. 506 del 17.06.96, è stata chiesta la relativa deroga, regolarmente assentita con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 671 del 9 febbraio 2010.

Gli importi sono stati determinati in relazione ai massimali di costo approvati dalla Regione Basilicata con D.P.G.R. n. 506 del 17.06.1996, secondo l'ultimo aggiornamento all'epoca vigente, disposto con Determinazione Dirigenziale n. 1136 del 12.11.2008.

Per l'acquisizione area e urbanizzazioni per n. 40 alloggi, il quadro economico approvato, con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 671 del 09.10.2010, è il seguente :

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESE (Q.T.E.)

Q.T.E. INTERVENTO 40 ALLOGGI		
COSTO REALIZZ. TECNICA C.N.R.		€ 3.341.300,00
ONERI COMPLEMENTARI	C.N.R.	
Spese tecniche e generali	16,00%	€ 534.608,00
Prospezioni geognostiche	1,00%	€ 33.413,00
Acquisizione area, urbanizzazioni, allacciamenti, accatastamento	40,00%	€ 1.336.520,00
Imprevisti , fondo accordo bonari, indagini preliminari	5,00%	€ 167.065,00
COSTO TOTALE C.T.N.	62,00%	€ 5.412.906,00
I.V.A.		€ 361.877,45
C.T.N. + I.V.A.		€ 5.774.783,45
IRAP 3,90% CTN + IVA		€ 225.216,55
COSTO GLOBALE		€ 6.000.000,00

Poiché l'importo fissato per acquisizione aree e urbanizzazioni eccedeva le percentuali massime stabilite dalla normativa regionale in materia, ai sensi dell'art. 7 del D.P.G.R. n. 506 del 17.06.96, è stata chiesta la relativa deroga, regolarmente assentita con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 671 del 9 febbraio 2010.

Relativamente al programma per la costruzione dei n. 40 alloggi, l'importo approvato con la delibera n. 671 del 09.02.2010, relativamente alla voce "Acquisizione area, urbanizzazioni", ammonta ad € 1.388.645,00 rinveniente dal seguente conteggio :

Acquisizione area, urbanizzazioni, allacciamenti, accatastamento per n. 40 alloggi	€ 1.336.520,00
I.R.A.P. 3,90%	€ 52.125,00
SOMMANO	€ 1.388.645,00

L'importo complessivo assentito, con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 671 del 9 febbraio 2010, per l'intervento in località Macchia Giocoli nel comune di Potenza, ammonta pertanto ad € 3.788.645,00, come risulta dal seguente conteggio :

Acquisizione area, urbanizzazioni, allacciamenti, accatastamento per n. 40 alloggi	€ 1.388.645,00
Costruzione di n. 16 alloggi	€ 2.400.000,00
SOMMANO	€ 3.788.645,00

In relazione a quanto sopra, considerato che :

- l'Azienda ha acquisito, dal comune di Potenza, la proprietà dei lotti 20 e 21, giusta convenzione rep. n. 47071 del 30.12.2010;
- ai sensi dell'art. 6 della succitata convenzione, l'Azienda ha già adempiuto in merito agli oneri di urbanizzazione;
- l'ufficio competente ha già redatto : il progetto esecutivo dell'intervento per n. 36 (16+20) alloggi ubicato nel lotto 21 comparto 1 del Previgente P.R.G. e il progetto architettonico di un ulteriore intervento per n. 20 alloggi ubicato nel lotto 20 del P.R.G.;
- in relazione al progetto per la costruzione di "un fabbricato ad uso residenziale, composto da tre corpi di fabbrica giuntati, per complessivi n. 36 alloggi il località Macchia Giocoli nell'ambito del Piano Particolareggiato "C4-C5A" - lotto 21 comparto 1 del previgente P.R.G., in data 15.06.2016 lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Potenza ha già espresso parere favorevole al rilascio del permesso di costruire;
- il progetto per la costruzione di n. 36 alloggi risulta pertanto immediatamente cantierabile;
- in relazione ai massimali di costo, approvati dalla Regione Basilicata con D.P.G.R. n. 506 del 17.06.1996, con determinazione dirigenziale del 10.01.2017, la Regione Basilicata ha provveduto all'aggiornamento all'anno 2016 dei limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata.

nell'ambito del presente piano di reinvestimento dei "Fondi dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi ATER di Potenza ai sensi della Legge 24.12.1993 n. 560", si propone : in relazione all'intervento di costruzione di n. 16 alloggi, l'aggiornamento dei costi relativi all'applicazione dei nuovi massimali e il finanziamento di ulteriori n. 20 alloggi secondo i quadri economici che seguono.

Sulla base dei nuovi limiti di costo si è provveduto all'aggiornamento dei QTE relativi sia all'intervento di costruzione di n. 16 alloggi già finanziato, sia all'intervento di costruzione di ulteriori 20 alloggi, previsti nell'ambito del presente programma.

a) Intervento di costruzione di n. 16 alloggi

Il nuovo quadro economico è stato redatto con riferimento al progetto esecutivo già redatto dall'Ufficio Tecnico e pertanto con riferimento alle superfici effettive dei singolo alloggi e relative pertinenze.

L'intervento prevede la costruzione di n. 16 alloggi di edilizia sovvenzionata così distinti:

n. alloggi	denominazione	taglio (mq)	Su (mq)
3	tipo A	47,35	142,05
2	tipo B1	67,35	134,7
2	tipo B1	67,3	134,6
4	tipo B2	74,1	296,4
2	tipo B2	76,35	152,7
1	tipo C1	83,65	83,65
1	tipo C1	85,9	85,9
1	tipo C1	86,2	86,2
16			1.116,20

Superficie utile totale:	mq	1.116,20
Snr all.:	mq	193,05
Snr o.a.:	mq	305,54
Sp:	mq	287,50

Superficie complessiva Sc = Su + 0,6 * (Snr all. + Snr o.a. + Sp) = 1.587,85 mq

CALCOLO SUPERFICI 16 ALLOGGI		
Su tot	1116,2	mq
Snr all	193,05	mq
Snr oa	305,54	mq
Sp	287,50	mq
Sc	1.587,85	mq

Nel seguito si riportano i massimali di costo in applicazione dell'attuale normativa ed i QTE dell'intervento.

CALCOLO MASSIMALI DI COSTO	
C.B.N.	€ 724,01
MAGGIORAZIONI	
Altitudine > 400 m.s.l.m.	5%
Zona sismica 1 categoria	12%
Fondazioni onerose	5%
Sistemazioni esterne onerose	5%
Minor consumo energetico	5%
	32%
MAGGIORAZIONE	€ 231,68
C.R.N.	€ 955,69

Q.T.E. INTERVENTO 16 ALLOGGI		
COSTO REALIZZ. TECNICA		€ 1.517.492,37
Spese tecniche e generali comprensive delle spese di affidamento da parte della SUA-RB	16,00%	€ 242.798,78
Prospezioni geognostiche	1,00%	€ 15.174,92
Area + urbanizzazioni	37,00%	€ 561.472,18
Accatastamento	0,50%	€ 7.587,46
Allacciamento di utenze	2,50%	€ 37.937,31
Imprevisti e fondo accordo bonario	5,00%	€ 75.874,62
COSTO TOTALE C.T.N.	62%	€ 2.458.337,63
I.V.A. LAVORI	10,0%	€ 151.749,24
I.V.A. PROSPEZIONI	22,0%	€ 3.338,48
I.V.A. ACCATASTAMENTO	10,0%	€ 758,75
I.V.A. ALLACCIAMENTI	22,0%	€ 8.346,21
SOMMA I.V.A.		€ 164.192,67
C.T.N. + I.V.A.		€ 2.622.530,31
IRAP	3,90%	€ 102.278,67
COSTO GLOBALE		€ 2.724.808,98
A detrarre finanziamento assentito con D.G.R. n. 101 del 26.01.2010		€ 2.400.000,00
FINANZIAMENTO INTEGRATIVO NECESSARIO		€ 324.808,98
	in cifra tonda	€ 325.000,00

a) Intervento di costruzione di n. 20 alloggi

Il nuovo quadro economico è stato redatto con riferimento al progetto esecutivo già redatto dall'Ufficio Tecnico e pertanto con riferimento alle superfici effettive dei singolo alloggi e relative pertinenze.

Il programma prevede la costruzione di ulteriori n.20 alloggi di edilizia sovvenzionata così distinti:

n. alloggi	denominazione	taglio (mq)	Su (mq)
5	tipo A	47,35	236,75
1	tipo B1	67,35	67,35
1	tipo B1	69,15	69,15
2	tipo B1	67,3	134,6
5	tipo B2	74,1	370,5
1	tipo B2	76,35	76,35
2	tipo C1	83,65	167,3
3	tipo C1	83,95	251,85
20			1.373,85

Superficie utile totale: mq 1.373,85

Snr all.: mq 240,80

Snr o.a.: mq 376,06

Sp: mq 354,70

Superficie complessiva $S_c = S_u + 0,6 * (S_{nr\ all.} + S_{nr\ o.a.} + S_p) = 1.956,79\ mq$

CALCOLO SUPERFICI 20		
Su tot	1.373,85	mq
Snr all	240,80	mq
Snr oa	376,06	mq
Sp	354,70	mq
Sc	1.956,79	mq

Nel seguito si riportano i massimali di costo in applicazione dell'attuale normativa ed i QTE dell'intervento.

CALCOLO MASSIMALI DI COSTO	
C.B.N.	€ 724,01
MAGGIORAZIONI	
Altitudine > 400 m.s.l.m.	5%
Zona sismica 1 categoria	12%
Fondazioni onerose	5%
Sistemazioni esterne onerose	5%
Minor consumo energetico	5%
	32%
MAGGIORAZIONE	€ 231,68
C.R.N.	€ 955,69

Q.T.E. INTERVENTO 20 ALLOGGI		
COSTO REALIZZ. TECNICA		€ 1.870.084,64
Spese tecniche e generali	16,00%	€ 299.213,54
Prospezioni geognostiche	1,00%	€ 18.700,85
Area + urbanizzazioni	37,00%	€ 691.931,31
Accatastamento	0,50%	€ 9.350,42
Allacciamento di utenze	2,50%	€ 46.752,12
Imprevisti e fondo accordi bonari	5,00%	€ 93.504,23
COSTO TOTALE C.T.N.	62%	€ 3.029.537,11
I.V.A. LAVORI	10,0%	€ 187.008,46
I.V.A. PROSPEZIONI	22,0%	€ 4.114,19
I.V.A. ACCATASTAMENTO	10,0%	€ 935,04
I.V.A. ALLACCIAMENTI	22,0%	€ 10.285,47
SOMMA I.V.A.		€ 202.343,16
CT.N. + I.V.A.		€ 3.231.880,27
IRAP	3,90%	€ 126.043,32
COSTO GLOBALE		€ 3.357.923,59
A detrarre aliquota urbanizzazioni già finanziata con D.C.R. n. 671 del 9 febbraio		€ 694.322,50
FINANZIAMENTO INTEGRATIVO NECESSARIO		€ 2.663.601,09
	in cifra tonda	€ 2.665.000,00

Tali quadri economici sono stati redatti in relazione ai seguenti criteri :

- 1) Computo di dettaglio delle Superfici Complessive sulla base del progetto esecutivo degli interventi;
- 2) Applicazione della Deliberazione della Giunta Regionale 22 dicembre 2011, n. 1942 recante : "Nuovi limiti di costo di edilizia residenziale pubblica e agevolata";
- 3) Applicazione dei nuovi limiti di costo di cui alla determinazione dirigenziale relativa all' "Aggiornamento all'anno 2016 dei limiti di costi degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata".

ESTREMI DELLA PROPOSTA :

L'intervento progettato è relativo alla costruzione di un fabbricato contenente 36 (16+20) alloggi di edilizia pubblica sovvenzionata, con annesse autorimesse di pertinenza, da realizzarsi nel Comparto 1 del Piano Operativo comunale, all'interno delle zone di nuova espansione residenziale C4-C4A e C5-C5A, comprese nell'ambito territoriale Malvaccaro – Macchia Giocoli, lotto n. 21.

Il fabbricato si compone di 3 corpi di fabbrica, giuntati tra loro, ciascuno dei quali è dotato di un vano scala che serve 12 appartamenti, distribuiti secondo il tipo della casa in linea, su cinque livelli fuori terra, con il piano terra occupato dalle autorimesse e dall'atrio di ingresso.

L'area è inserita in un contesto di recente urbanizzazione, nelle zone di nuova espansione residenziale C4-C4A e C5-C5A comprese nell'ambito territoriale del Piano Operativo Malvaccaro - Macchia Giocoli, all'interno del Piano Particolareggiato del Comparto 1, lotto 21.

Il Comune di Potenza con DGC n. 146 del 10.09.2009 ha stabilito di assegnare all'ATER i lotti 20 e 21 situati nel Comparto 1 del PO, destinati all'edilizia residenziale pubblica, successivamente con DGC n. 13 del 17.02.2010 è stata approvata una diversa localizzazione dei citati lotti all'interno del comparto.

Il Comune di Potenza con determinazione dirigenziale n. 108 del 20.12.2010 ha disposto di assegnare, in diritto di proprietà all'ATER di Potenza i lotti edificabili 20 e 21 del Comparto 1, ed ha approvato lo schema di convenzione da stipulare.

In data 30.12.2010 è stata sottoscritta tra l'ATER ed il Comune di Potenza, specifica convenzione per la concessione del diritto di proprietà sui lotti edificabili 20 e 21, per cui in definitiva, allo stato, i lotti assegnati sono in proprietà dell'Azienda .

Per la redazione del progetto sono già state eseguite le indagini geologico-geotecniche previste dalla normativa.

Il progetto esecutivo è già dotato del parere favorevole al rilascio del permesso di costruire rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Potenza.

c.2 ACQUISIZIONE E RECUPERO

SCHEDA DELL'INTERVENTO N. 2
(ACQUISIZIONE E RECUPERO N. 12 ALLOGGI NEL COMUNE DI MELFI)

PREMESSE :

Con delibera dell'Amministratore Unico dell'Azienda n. 97/2009 è stato approvato il IV programma di reinvestimento dei fondi ex L. n. 560/93.

Lo stesso programma è stato approvato con Delibera del Consiglio regionale n. 671 del 09.02.2010, prevedendo, tra l'altro, la realizzazione nel Comune di Melfi, nell'ambito del progetto di recupero degli immobili in oggetto, di un primo stralcio di 12 alloggi, per l'importo di € 1.560.000,00, giusta nota del Dipartimento Infrastrutture e Mobilità, n. 54856 del 16.03.2010.

All'epoca le aree interessate dall'intervento erano interessate da un complesso edilizio di n. 123 alloggi, oggetto di ordinanza di demolizione, e pertanto non si è potuto procedere alla realizzazione del nuovo intervento.

Allo stato i lavori di demolizione sono stati regolarmente eseguiti e allo stato attuale, le aree destinate alla realizzazione dell'intervento di recupero e riqualificazione, sono nella disponibilità dell'Azienda.

In relazione al notevole lasso di tempo trascorso e alle vicissitudini del contenzioso giudiziario che hanno ritardato i lavori di demolizione degli immobili, è stato registrato un sensibile aumento dei costi, anche in relazione all'entrata in vigore della D.G.R. n. 1942 del 22.12.2011, che ha fissato nuovi criteri e modalità per la determinazione dei massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Allo stato risulta necessario procedere alla applicazione dei nuovi limiti di costo di cui alla determinazione dirigenziale relativa all'"Aggiornamento all'anno 2016 dei limiti di costi degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata".

Gli Uffici hanno redatto la progettazione definitiva dell'intervento e stanno procedendo a quella esecutiva, onde assicurare l'appalto dei lavori entro l'anno 2017.

Al fine di poter procedere all'approvazione del progetto esecutivo occorre assicurare l'integrazione del finanziamento originariamente assegnato, nella misura di € 512.000,00, secondo quanto esposto nel conteggio che segue.

Tipo di intervento proposto:

recupero + acquisizione di 14 edifici per la realizzazione di n. 123 alloggi, aventi le seguenti caratteristiche metriche, parametriche:

I° stralcio per n. 12 alloggi su media mq. 74,50 Su = mq. 894,00

a) Snr all = 12% di Su = mq. 111,75

b) Snr o.a. = 32% di Su = mq. 286,08

c) Sp = 24% di Su = mq. 214,56

Superficie non residenziale (Snr OA + Snr all. + Sp): mq. 612,39

Superficie complessiva totale (Sc):

RECUPERO PRIMARIO: Su + SnrOA + Snr ALL + Sp = mq. 1.506,39

RECUPERO SECONDARIO: Su + 0,70 (Snr ALL + Sp) = mq. 1.122,48

Trovano applicazione i nuovi limiti di costo di cui alla determinazione dirigenziale relativa all'"Aggiornamento all'anno 2016 dei limiti di costi degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata".

RECUPERO PRIMARIO				
COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.N.)		€/mq	413,72	
Comune con altitudine > 400 m.s.l.m.	5%	€/mq	20,69	
	20%	€/mq	82,74	
Edificio ricadente in zona "B"	5%	€/mq	20,69	
	30%	€/mq	124,12	
COSTO BASE MASSIMO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.P.)		€/mq	537,84	< 608,17
Condizioni tecniche aggiuntive :				
Dismissione di utenze ristrutturazione edilizia	5%	€/mq	26,89	
Abbattimento barriere architettoniche (visitabilità)	5%	€/mq	26,89	
Opere-impianti volti al risparmio energetico	5%	€/mq	26,89	
	15%	€/mq	80,68	
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.P.)		€/mq	618,51	< 972,24
Oneri complementari :				
Spese tecniche e generali	20%	€/mq	123,70	
Imprevisti	10%	€/mq	61,85	
Rilievi e indagini geologiche	5%	€/mq	30,93	
Urbanizzazioni e allacciamenti	10%	€/mq	61,85	
	45%		278,33	
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.P.)		€/mq	896,84	< 1.458,37

RECUPERO SECONDARIO				
COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.S.)		€/mq	268,91	
Edificio ricadente in zona "B"	10%	€/mq	26,89	
COSTO BASE MASSIMO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.S.)			295,80	< 309,25
Condizioni tecniche aggiuntive :				
Abbattimento barriere architettoniche (visitabilità)	5%	€/mq	14,79	
Opere-impianti volti al risparmio energetico	5%	€/mq	14,79	
Presenza 20% Alloggi < 65 mq.	5%	€/mq	14,79	
	15%	€/mq	44,37	
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.S.)		€/mq	340,17	< 432,34
Oneri complementari :				
Spese tecniche e generali	20%	€/mq	68,03	
Imprevisti	10%	€/mq	34,02	
	30%		102,05	
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.S.)		€/mq	442,22	< 558,52

Q.T.E		
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA RECUPERO PRIMARIO (C.R.P.)		€ 931.717,28
Oneri complementari :		
Spese tecniche e generali	20%	€ 186.343,46
Imprevisti	10%	€ 93.171,73
Rilievi e indagini geologiche	5%	€ 46.585,86
Urbanizzazioni e allacciamenti	10%	€ 93.171,73
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.P.)		€ 1.350.990,05
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA RECUPERO SECONDARIO (C.R.S.)		€ 381.834,02
Oneri complementari :		
Spese tecniche e generali	20%	€ 76.366,80
Imprevisti	10%	€ 38.183,40
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.S.)		€ 496.384,23
C.T.P. + C.T.S.		€ 1.847.374,28
I.V.A.		€ 146.331,65
C.T.P. + C.T.S. + I.V.A.		€ 1.993.705,93
I.R.A.P. 3,90% di C.T.P. + C.P.S. + I.V.A.	3,9%	€ 77.754,53
COSTO GLOBALE PROGRAMMA		€ 2.071.460,46
IMPORTO FINANZIAMENTO ORIGINARIO		€ 1.560.000,00
INTEGRAZIONE RICHIESTA		€ 511.460,46
	in cifra tonda	€ 512.000,00

SCHEDA DELL'INTERVENTO N. 3

(ACQUISIZIONE E RECUPERO N. 9 ALLOGGI NEL COMUNE DI MARATEA)

PREMESSE :

Il Consiglio Regionale, con deliberazione n. 8 del 26.07.2005, ha autorizzato questa ATER ad utilizzare le economie accertate nella realizzazione di precedenti programmi costruttivi già ultimati.

Nell'ambito di tale provvedimento è stata assegnata la somma di € 980.000.000 per l'acquisizione di alcuni edifici ricadenti in località "Profili" del Comune di Maratea, di proprietà della ditta M.A.L.I.A, s.n.c. con sede in Praia a Mare. L'intervento prevedeva il recupero di 24 alloggi nei quali trasferire altrettanti nuclei familiari che occupano attualmente gli alloggi ricadenti nei fabbricati siti in località "Giardelli" del Comune di Maratea, oggetto di un grave fenomeno di dissesto idrogeologico.

Nonostante i vari tentativi messi in atto da questa ATER per conseguire il trasferimento degli immobili, l'impresa costruttrice non ha mai perfezionato la documentazione sottesa alla cessione degli immobili.

Persistendo lo stato evidente di dissesto idrogeologico che investe l'area di sedime dei fabbricati ATER in località "Giardelli", su richiesta di questa Azienda, con ordinanza Sindacale del 12-11-2014 nr. 112 Reg. Gen., è stato disposto lo sgombero, da persone e cose, di n. 8 alloggi ricadenti in località "Giardelli" del comune di Maratea, compresi in due fabbricati di proprietà dell' ATER di Potenza, distinti al N.C.E.U. al fg. n.30 p.lle n.809,810 e 1519.

Con lo stesso provvedimento, si disponeva che "l'inosservanza della presente ordinanza comportava la denuncia all'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 650 del Codice Penale".

Per fronteggiare tale grave situazione, anche nella prospettiva di una stabile sistemazione dei nuclei familiari interessati dall'ordinanza, questa Azienda, unitamente al Comune di Maratea, ha avviato un'indagine di mercato finalizzata al reperimento di immobili idonei ad ospitare i nuclei familiari oggetto di ordinanza di sgombero.

Tra le varie ipotesi esaminate, anche in relazione al limitato budget a disposizione, e' stata sottoposta dall'Amministrazione Comunale, all'attenzione dell'Azienda, l'ipotesi di valutare l'acquisizione di un immobile sito in piazza Europa dello stesso Comune, in fase di realizzazione, da recuperare per tale finalità.

Con delibera della Giunta Regionale, n. 410 del 19 aprile 2016, l'ATER di Potenza e' stata autorizzata alla utilizzazione di economie accertate in programmi costruttivi già ultimati per la realizzazione di un primo stralcio dell'intervento di delocalizzazione degli edifici siti in località "Giardelli" del Comune di Maratea impegnando la somma di € 980.000,00 come distinta nel quadro che segue:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Costo acquisizione immobile + oneri vari (oneri notarili - bolli -	€ 550.000,00
Demolizione degli immobili oggetto dell'ordinanza	€ 200.000,00
Ammontare contributi economici di cui al regolamento per n. 4	€ 120.000,00
Somme già spese per esecuzione prove su immobili in località "Profili" del Comune di Maratea (oggetto di precedente indagine)	€ 10.000,00
IMPOSTE VARIE + IVA (acquisizione immobile, demolizioni	€ 100.000,00
TOTALE	€ 980.000,00

Con la delibera del Consiglio Regionale n. 466 del 19 luglio 2016, è stata approvata la delibera di Giunta regionale n. 410 del 19 aprile 2016 avente ad oggetto "Autorizzazione all'ATER di Potenza all'utilizzazione di economie accertate in programmi costruttivi già ultimati per la realizzazione di un primo stralcio dell'intervento di delocalizzazione degli edifici siti in località "Giardelli" di Maratea.

In attuazione delle succitate delibere, in data 28.10.2016, l'immobile in oggetto è stato acquisito al patrimonio dell'Azienda giusto "Contratto di compravendita repertorio n. 9218 raccolta n. 5964, registrato a Potenza il 7.11.2016 al n. 5460", a firma del notaio D.ssa Annamaria Racioppi.

ESTREMI DELLA PROPOSTA:

La proposta riguarda il recupero del fabbricato oggetto di acquisizione, ubicato in località Piazza Europa del Comune di Maratea.

Allo stato risulta realizzata la sola struttura in cemento armato. La struttura esistente in c.a. e' già dotata di certificato di collaudo statico acquisito agli atti.

In relazione all'originaria destinazione d'uso (albergo) risulta sia stato già concesso il parere dell'Ufficio Regionale "Beni Ambientali" del progetto di completamento già acquisito agli atti.

Per corrispondere alle esigenze dell'Azienda, finalizzate a recuperare alloggi da assegnare a n. 8 nuclei familiari, residenti negli alloggi dell'Azienda già soggetti a ordinanza di sgombero, l'Amministrazione Comunale si è impegnata ad operare un cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile precedentemente destinato alla realizzazione di un albergo.

La proposta in oggetto prevede il completamento, dell'immobile acquisito, finalizzato alla realizzazione di n. 9 alloggi, adeguati ai nuclei familiari oggetto di ordinanza di sgombero.

Le superfici degli alloggi e quelle pertinenziali, sono state determinate con riferimento al progetto preliminare già redatto dagli Uffici.

TIPO DI INTERVENTO PROPOSTO

Recupero di un immobile finalizzato alla realizzazione di n. 9 alloggi, aventi le seguenti caratteristiche metriche, parametriche:

Su = mq. 650,00 Su media mq. 72,22 per alloggio Snr all.= mq. 60,00 Snr o.a.= mq. 155,00 Superficie edifici da acquisire: Sc = Su+ Snr oa + Snr all - 865,00

Trovano applicazione i massimali di costo vigenti per gli interventi di edilizia sovvenzionata approvati dalla Regione Basilicata con D.G.R. n. 1942 del 22.12.2011, secondo l'ultimo aggiornamento, disposto con Determinazione Dirigenziale relativa all' "Aggiornamento all'anno 2016 dei limiti di costi degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata".

MASSIMALE DI COSTO EDIFICI DA ACQUISIRE:

Sc x 2107,67 = 865,00 x 2120,32 = € 1.834.076,80

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA (Q.T.E.)

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA		IMPORTI
COSTO RECUPERO PRIMARIO + SECONDARIO (C.R.P. + C.R.S.) *		€ 800.000,00
ONERI COMPLEMENTARI		
	% C.R.N.	
Spese tecniche e generali	12,00%	€ 96.000,00
Imprevisti	5,00%	€ 40.000,00
Demolizione immobili località "Giardelli"	25,00%	€ 200.000,00
Allacciamenti	5,00%	€ 40.000,00
Indagini preliminari (Prove strutture località Profiti)	1,25%	€ 10.000,00
TOTALE (C.T.P. + C.T.S.) *		€ 1.186.000,00
Acquisizione immobili + oneri vari (notarili, imposte etc.)		€ 550.000,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.P. + C.T.S.) *		€ 1.736.000,00
I.V.A. (Lavori +		€ 145.924,93
Oneri regolamento per sistemazione provvisoria assegnatari		€ 120.000,00
C.T.P. + C.T.S. + I.V.A. + oneri regolamento		€ 2.001.924,93
IRAP 3,90% c.t.p. + c.t.s. + i.v.a. + oneri regolamento		€ 78.075,07
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 2.080.000,00

* 57 prescinde dalla verifica analitica dei massimali di costo per quanto attiene il rispetto del C.R.P./C.R.S./C.T.P./C.T.S., in virtù della deroga disposta per gli interventi di edilizia sovvenzionata, giusta delibera della Giunta Regionale 22.12.2011 n. 1942, allegato "A", fermo restando il rispetto delle percentuali previste per spese generali (20%) ed imprevisti, previsti per legge.

VERIFICA COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO

C.T.P. + C.T.S. + ACQUISIZIONE IMMOBILI < 2.120,32

Sc (superficie complessiva)

$1.186.000,00 + 550.000,00 = 1.736.000,00 / 865,00 = 2.006,94 < 2.120,32 \text{ c.max.}$

FONTI DI FINANZIAMENTO

- € 980.000,00 a valere sul finanziamento concesso dalla Regione Basilicata, giusta deliberazione della Giunta Regionale n. 410 del 19 aprile 2016 che ha autorizzato questa ATER ad utilizzare le economie accertate nella realizzazione di precedenti programmi costruttivi, già ultimati, per l'importo di € 980.000,00 per il reinsediamento dei nuclei familiari ricadenti nei fabbricati ATER di che trattasi
- € 1.100.000,00 a valere sulle risorse di cui al presente programma.

c.3 INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE

SCHEDA DELL'INTERVENTO N. 4
(INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE)

PREMESSE :

Nel seguito si riporta una elencazione delle principali esigenze, relative al patrimonio immobiliare gestito dall'Azienda, per la soluzione delle quali è prevista la programmazione delle risorse economiche individuate nel presente programma.

Le esigenze riguardano i seguente aspetti :

a) Presenza di condomini misti

In applicazione della Legge n. 560/93, l'Azienda, in virtù di un programma di dismissione immobili, regolarmente approvato dalla Regione Basilicata, ha proceduto ed ha in corso, in relazione alle richieste di acquisto pervenute, le procedure di alienazione degli alloggi inseriti nel succitato programma.

Il programma di alienazione presuppone la volontà e non l'obbligo di acquisto da parte dei locatari degli alloggi.

Nella maggior parte dei casi non tutti i condomini di uno stesso immobile hanno manifestato la volontà di acquisto, per cui in definitiva nel corso degli anni si sono venute a creare numerose situazioni di condomini "misti" ovvero caratterizzati dalla contemporanea presenza di proprietà sia private che pubbliche.

Tale situazione risulta ancora più evidente laddove l'Azienda, negli stessi immobili risulta ancora proprietaria di unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione.

Trattandosi di proprietà mista l'Azienda, per eventuali lavori inerenti la parti comuni, è impossibilitata all'intervento diretto, ma non può esimersi dal pagamento delle quote di competenza secondo le relative tabelle millesimali.

In relazione agli interventi di manutenzione straordinaria occorrenti su detti fabbricati, regolarmente deliberati dalla gestione condominiale, l'ATER di Potenza è chiamata, per le quote di sua competenza, a sostenere la relativa spesa.

b) Opere urgenti e necessarie in relazione ad eventi imprevisti ed imprevedibili

Oltre tali esigenze occorre inoltre evidenziare che l'Azienda si trova a dover fronteggiare l'esecuzione di opere di ripristino e salvaguardia della pubblica incolumità per effetto di eventi imprevisti ed imprevedibili (smottamenti di terreni, inclemenze atmosferiche, calamità naturali, etc...) che investono anche le aree di pertinenza degli immobili di proprietà.

Tali esigenze, in quanto derivanti da circostanze impreviste ed imprevedibili, al fine di evitare da un lato situazioni di pericolo in atto e/o potenziale, dall'altro la concreta funzionalità degli immobili, richiedono per il loro soddisfacimento una immediata disponibilità economica.

c) Opere di adeguamento impiantistico

In relazione alla vetustà del patrimonio immobiliare e della conseguente vetustà degli impianti a servizio dello stesso, pervengono sempre più spesso segnalazioni di caldaie definitivamente fuori esercizio e/o per le quali i costi di ripristino diventano eccessivi e non rapportabili ai costi di sostituzione delle stesse.

d) Interventi urgenti di manutenzione immobili per il superamento delle barriere architettoniche

Parte del patrimonio gestito dall'azienda allo stato risulta abitato da persone anziane che sempre più spesso presentano inabilità sopravvenute che comportano la necessità di adeguare, in particolare, le condizioni di accesso all'appartamento e/o le caratteristiche degli ambienti sanitari.

In sostanza è presente l'esigenza di adeguamento di alcuni alloggi al superamento delle barriere architettoniche.

Al fine di potere dare riscontro a tali richieste è necessario procedere ad una programmazione delle risorse necessarie.

e) Interventi urgenti di manutenzione immobili per adeguamento normativo

Nell'ambito del patrimonio gestito dall'Azienda sono presenti fabbricati che, per la loro altezza sono dotati di impianti elevatori e soggetti a certificato di prevenzione incendi, con necessità di rinnovo biennale.

Quest'ultima circostanza è presente anche per quegli immobili dotati di locali autorimesse comuni o con la presenza di più autorimesse singole.

In relazione a tali fattispecie l'Azienda è chiamata, da un lato al rinnovo, alla scadenza, dei prescritti certificati, dall'altro alla esecuzione dei relativi lavori di adeguamento, laddove se ne presenti la necessità a fronte del mutato quadro normativo.

Al fine di potere dare riscontro a tali richieste è necessario procedere ad una programmazione delle risorse necessarie.

f) Interventi di efficientamento energetico

L'ATER di Potenza gestisce un patrimonio di circa 6.000 alloggi, risalenti prevalentemente agli anni 60 - 90, in locazione ai ceti sociali più disagiati.

Nel 90% dei casi si tratta di edifici energivori con classi di prestazione energetica mediamente appartenenti alla classe E, F e G.

Oltre tale circostanza occorre evidenziare che negli anni passati l'Azienda ha potuto investire ben poche risorse per interventi di manutenzione straordinaria degli involucri edilizi dei fabbricati.

A fronte di tale situazione si rappresenta che la problematica relativa alla riduzione dei consumi energetici è stata affrontata dal legislatore sia regionale che nazionale con diverse tipologie di interventi, tutte tese a garantire una quota percentuale degli investimenti attivabili per tale finalità.

In relazione a quanto sopra si rappresentano alcune delle iniziative attivate e/o previste in programmi regionali, attualmente attivabili, specificando che il contributo finanziato non riguarda mai l'intero ammontare dell'intervento ma solo una quota dello stesso, lasciando ai richiedenti il reperimento delle risorse aggiuntive necessarie.

Nel seguito si riporta una sintesi dei principali interventi di sostegno introdotti sia a livello nazionale che regionale che l'ATER di Potenza intende utilizzare al fine di conseguire un duplice obiettivo :

- 1) eseguire interventi di manutenzione straordinaria su di un patrimonio che da anni, se non decenni, non è stato interessato da alcun intervento di manutenzione straordinaria;
- 2) attivare tutte le possibili forme di cofinanziamento rese possibili dall'attuale apparato normativo.

A) RISORSE PREVISTE DALLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. 1230 DEL 26.10.2016

Con Atto n. 1230 del 26.10.2016 la Giunta Regionale ha deliberato, tra l'altro :

- di approvare il documento *"Condizioni generali per la partecipazione al programma speciale d'intervento volto a favorire l'efficienza energetica nell'ambito del patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica"*, contenenti modalità e termini per la candidatura degli interventi da parte delle ATER;
- di approvare il riparto delle risorse disponibili, assegnando all'ATER di Potenza l'importo di € 499.220,21.

Dal documento approvato si evince che l'importo del finanziamento regionale è determinato nella misura massima dell'80% del costo ammissibile dell'intervento, a condizione che le A.T.E.R., proprietarie degli immobili, garantiscano il cofinanziamento nella residua misura del 20%.

B) RISORSE PREVISTE NELL'AMBITO DEL CONTO TERMICO 2.0

Il Conto Termico 2.0, in vigore dal 31 maggio 2016, incentiva interventi per l'incremento dell'efficienza energetica e la produzione di energia termica da fonti rinnovabili. I beneficiari sono Pubbliche Amministrazioni, imprese e privati che potranno accedere a fondi per 900 milioni di euro annui, di cui 200 destinati alla PA.

Con il Conto Termico 2.0 è possibile riqualificare i propri edifici per migliorarne le prestazioni energetiche, riducendo i costi dei consumi e recuperando in tempi brevi parte della spesa sostenuta. Inoltre, il CT 2.0 consente alle PA di esercitare il loro ruolo esemplare previsto dalle direttive sull'efficienza energetica e contribuisce a costruire un "Paese più efficiente".

Gli incentivi previsti dal C.T. 2.0 sono i seguenti :

- fino al 65% della spesa sostenuta per gli "Edifici a energia quasi zero" (nZEB);
- fino al 40% per gli interventi di isolamento di muri e coperture, per la sostituzione di chiusure finestrate, per l'installazione di schermature solari, l'illuminazione di interni, le tecnologie di *building automation*, le caldaie a condensazione;
- fino al 50% per gli interventi di isolamento termico nelle zone climatiche E/F e fino al 55% nel caso di isolamento termico e sostituzione delle chiusure finestrate, se abbinati ad altro impianto (caldaia a condensazione, pompe di calore, solare termico, ecc.);
- anche fino al 65% per pompe di calore, caldaie e apparecchi a biomassa, sistemi ibridi a pompe di calore e impianti solari termici;
- il 100% delle spese per la Diagnosi Energetica e per l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per le PA (e le ESCO che operano per loro conto) e il 50% per i soggetti privati, con le cooperative di abitanti e le cooperative sociali.

I soggetti che possono richiedere gli incentivi del CT 2.0 sono:

1. Pubbliche Amministrazioni, inclusi gli ex Istituti Autonomi Case Popolari, le cooperative di abitanti iscritte all'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi costituito presso il Ministero dello Sviluppo Economico, nonché le società a patrimonio interamente pubblico e le società cooperative sociali iscritte nei rispettivi albi regionali;

2. Soggetti privati.

Per ciascuna tipologia di intervento sono definite le spese ammissibili, ai fini del calcolo del contributo, nonché i massimali di costo e il valore dell'incentivo.

Alle PA (escluse le cooperative di abitanti e le cooperative sociali) è consentito il cumulo degli incentivi con incentivi in conto capitale, anche statali, nei limiti di un finanziamento complessivo massimo del 100% delle spese ammissibili.

Gli interventi, di interesse dell'Azienda, funzionali all'incremento dell'efficienza energetica in edifici esistenti (RISERVATI ALLE PA), sono i seguenti :

Efficientamento dell'involucro:

- coibentazione pareti e coperture;
- sostituzione serramenti;
- sostituzione di impianti esistenti per la climatizzazione invernale con impianti a più alta efficienza come le caldaie a condensazione.

Per la prenotazione dell'incentivo, le PA, ad eccezione delle cooperative di abitanti e delle cooperative sociali, possono presentare la scheda-domanda a preventivo, qualora si verifichi una delle seguenti condizioni in presenza di:

A) una Diagnosi Energetica e un atto amministrativo attestante l'impegno alla realizzazione di almeno un intervento tra quelli indicati nella Diagnosi Energetica;

B) un contratto di prestazione energetica stipulato tra la PA e una ESCO;

C) un provvedimento o un atto amministrativo attestante l'avvenuta assegnazione dei lavori con il verbale di consegna dei lavori.

La richiesta di prenotazione deve essere accettata dal GSE. In tal caso, quest'ultimo procede a impegnare, a favore del richiedente, la somma corrispondente all'incentivo spettante.

C) RISORSE PREVISTE NELL'AMBITO DEL POR FERS 2014/2020

L'Azione 4C.4.1.1 del programma POR FERS recita : *"Promozione dell'eco efficienza e riduzione di consumi di energia primaria negli edifici e strutture pubbliche : interventi di ristrutturazione di singoli edifici o complessi di edifici, installazione di sistemi intelligenti di telecontrollo, regolazione, gestione, monitoraggio e ottimizzazione dei consumi energetici (smart buildings) e delle emissioni inquinanti anche attraverso l'utilizzo di mix tecnologici"*.

L'obiettivo dichiarato : *"Conseguire il maggior potenziale di risparmio energetico negli investimenti destinati all'eco-efficienza del patrimonio immobiliare pubblico"* ha indotto il legislatore regionale a *"concentrare l'Azione sul miglioramento delle performance energetiche degli immobili della Pubblica Amministrazione quali le sedi istituzionali di enti territoriali (Regione, Province, Comuni e loro aggregazioni), le strutture sanitarie e l'edilizia residenziale pubblica delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale di Matera e Potenza"*.

Il piano POR FERS individua definisce le strutture sulle quali intervenire individuate in quelle maggiormente "energivore".

L'Azione sostiene interventi integrati di efficientamento energetico, ricorrendo alle tecnologie più innovative, concernenti, tra l'altro, per la parte di interesse dell'Azienda :

- *la realizzazione di interventi di isolamento dell'involucro edilizia : sostituzione degli infissi, interventi di coibentazione (copertura isolata, cappotto termico, parete vegetale, struttura riflettente).*

I beneficiari vengono individuati in Pubbliche Amministrazioni territoriali (Regione, Province, Comuni) e settoriali (Ospedali, ASL, ATER, ecc), PPP.

D) INCENTIVI ATTIVABILI IN RELAZIONE ALLA LEGGE DI BILANCIO 2017

La Legge di Bilancio 2017, contenente le misure necessarie a conseguire gli obiettivi programmatici di finanza pubblica.

La legge, che entrerà in vigore il 1° gennaio 2017, prevede una serie di misure che, se confermate in sede di approvazione definitiva, potrebbero essere di interesse per l'Azienda in relazione al patrimonio immobiliare gestito.

Ecco una sintesi dei provvedimenti previsti in corso di approvazione.

Adeguamenti sismici

La manovra introduce la detrazione del 50% per gli interventi antisismici su edifici localizzati nelle zone ad elevata pericolosità per il periodo compreso tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021. La detrazione massima prevista è per un importo complessivo pari a 96.000 euro per ogni anno.

L'agevolazione si applica sugli immobili adibiti ad abitazione e ad attività produttive ed è ripartita in 5 rate annuali di pari importo. Può essere elevata fino all'80% se gli interventi realizzino un miglioramento della classe di rischio sismico.

Nel caso di interventi antisismici sulle parti comuni degli edifici la detrazione viene elevata fino all'85%, a seconda del miglioramento della classe di rischio.

Tra le novità vi è anche la possibilità di cedere il credito derivante dalla detrazione per gli interventi nelle parti condominiali ai fornitori che hanno effettuato l'intervento.

Riqualificazione energetica

Viene riconosciuta, anche alle spese sostenute nel 2017 per interventi di riqualificazione energetica, la detrazione fiscale del 65% da suddividere in 10 rate annuali.

Inoltre si dispone la proroga al 31 dicembre 2021 della detrazione per interventi di efficienza energetica realizzati nelle parti comuni degli edifici condominiali. In questo caso il bonus fiscale può raggiungere anche il 75% qualora gli interventi siano di ampia portata e consentano di migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva.

La detrazione si applica su un ammontare complessivo di spesa non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Le detrazioni sono fruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari.

ESTREMI DELLA PROPOSTA :

In relazione a quanto evidenziato in premessa e alle diverse fattispecie previste, si prevede di impegnare nel prossimo biennio l'importo complessivo di € 5.398.000,00, a valere sulle risorse di cui alla Legge 560/93.

Non si è proceduto ad una individuazione puntuale per ogni linea di attività in quanto la maggior parte delle stesse è subordinata all'attivazione delle procedure stabilite dalle relative fonti di finanziamento ed in

considerazione della circostanza che la percentuale di intervento finanziabile varia anche in relazione alle specifiche tipologie di intervento.

Il quadro economico riepilogativo è riportato nella tabella seguente :

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA (Q.T.E.)		IMPORTI
LAVORI		€ 3.852.000,00
ONERI COMPLEMENTARI	%	
Spese tecniche e generali	20%	€ 770.400,00
Imprevisti, fondo accordi bonari, indagini preliminari	5%	€ 187.058,71
SOMMANO GLI ONERI COMPLEMENTARI	25%	€ 957.458,71
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)		€ 4.809.458,71
I.V.A.	10%	€ 385.200,00
C.T.N. + I.V.A.		€ 5.194.658,71
IRAP	3,9%	€ 202.591,69
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 5.397.250,40
	IN C.T.	€ 5.398.000,00