

PROGRAMMA DI REINVESTIMENTO DEI FONDI, DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA ex L. n. 560/93, ASSENTITI ALL'ATER DI POTENZA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO REGIONALE N. 71 DEL 09.02.2010 PER LA COSTRUZIONE DI N. 12 ALLOGGI NEL COMUNE DI LAGONEGRO, E REVOCATI CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 125 DEL 26.05.2020

L'AMMINISTRATORE UNICO
Arch. Vincenzo DE PAOLIS

Potenza, luglio 2020

**PROGRAMMA DI REINVESTIMENTO DEI FONDI
DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA
(L. n. 560/93)**

CARATTERISTICHE DEL PROGRAMMA

a) scadenza temporale del programma

Il presente programma comprende l'elencazione degli interventi da realizzare, nel biennio 2020-2021, a valere sui fondi di cui alla Legge n. 560/93.

b) ammontare dei flussi finanziari previsti nella durata del programma

Si prevede di impegnare l'importo complessivo di € 1.700.000, rinveniente dal contributo di 1,7 mln di euro, assentito all'ATER di Potenza, con deliberazione di Consiglio Regionale n. 671 del 9 febbraio 2010, per la costruzione di n. 12 alloggi nel comune di Lagonegro e, revocato con delibera del Consiglio Regionale n. 125 del 26 maggio 2020.

c) finalizzazione delle risorse distinte per singole tipologie di intervento

INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE

Intervento	Località	Descrizione dell'intervento	Riferimento	Finanziamento
c.1	COMUNI VARI	Interventi di rifunionalizzazione alloggi per la relativa consegna agli aventi diritto	Scheda n. 1	€ 550.000,00
c.2	COMUNI VARI	Interventi manutentivi urgenti ed indifferibili, di efficientamento energetico, di adeguamento normativo, per il superamento delle barriere architettoniche etc..	Scheda n. 2	€ 1.150.000,00
			Sommano	€ 1.700.000,00

***c.1 INTERVENTI RIFUNZIONALIZZAZIONE
ALLOGGI***

SCHEDA DELL'INTERVENTO N. 1
(INTERVENTI RIFUNZIONALIZZAZIONE PATRIMONIO ESISTENTE)

PREMESSE:

Ogni anno rientrano nella disponibilità dell'Azienda, spesso a causa del decesso degli assegnatari, circa 30-40 alloggi.

Per tali alloggi, ai fini della consegna agli aventi diritto risulta, quasi sempre, necessario eseguire dei lavori di rifunionalizzazione, consistenti principalmente in interventi di adeguamento normativo, in particolare per gli impianti elettrici e di riscaldamento (a volte gli alloggi più datati non hanno impianto di riscaldamento) e di scarico, oltre che, caso per caso, in interventi di ripristino funzionalità degli infissi esterni, cambio infissi interni, tinteggiature. etc.

L'impegno economico varia, a seconda delle condizioni specifiche di ciascun alloggio, da circa € 10.000,00 sino ad oltre € 50.000,00.

A seguito del rientro nella disponibilità dei succitati alloggi, l'Azienda avvia le procedure per la successiva assegnazione agli aventi titolo.

Tuttavia, effettuate le verifiche e conseguentemente le relative assegnazioni, gli alloggi quasi sempre, tranne alcuni sporadici casi, non sono consegnabili senza l'esecuzione dei necessari lavori di rifunionalizzazione.

Al fine di poter procedere tempestivamente, o quantomeno nel più breve tempo possibile, alla consegna degli alloggi agli aventi diritto, si è pensato di attivare un accordo quadro, mediante specifica procedura di affidamento, nel rispetto del Codice dei Contratti, al fine di avere, in ogni momento e fino all'esaurimento dell'importo di contratto, un'impresa contrattualizzata per l'esecuzione immediata dei necessari lavori di rifunionalizzazione.

E' chiaro che l'avvio delle procedure di affidamento passa per il reperimento dei fondi necessari da cui la seguente proposta, di reinvestimento parziale, dei fondi resisi disponibili a seguito della revoca di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 125 del 26 maggio 2020, per un importo di € 550.000,00, distinto così come risulta dalla tabella seguente.

RIEPILOGO LAVORI SU ALLOGGI IN PROPRIETA'		
CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA (Q.T.E.)		IMPORTI
Lavori di rifunionalizzazione alloggi		€ 407.000,00
LAVORI		€ 407.000,00
ONERI COMPLEMENTARI	%	
Spese tecniche e generali	20%	€ 81.400,00
SOMMANO GLI ONERI COMPLEMENTARI	20%	€ 81.400,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)		€ 488.400,00
I.V.A.	10%	€ 40.700,00
C.T.N. + I.V.A.		€ 529.100,00
IRAP	3,9%	€ 20.696,49
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 549.796,49
IN CIFRA TONDA		€ 550.000,00

c.2 INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE

SCHEDA DELL'INTERVENTO N. 2
(INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE)

PREMESSE:

Nell'ambito della presente proposta di reinvestimento sono previste diverse tipologie di intervento che di seguito si esplicitano:

a) Interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili in proprietà

Il patrimonio dell'Azienda risulta spesso caratterizzato da vetustà e problematiche varie relative ai limitati interventi manutentivi che l'Azienda, nel corso degli anni, è risuscita ad effettuare sulla base di specifiche risorse regionali.

Conseguenza diretta di tale stato manutentivo è che, sempre più spesso, l'Azienda è chiamata ad intervenire con soluzioni tampone per risolvere problematiche specifiche quali: infiltrazioni di acqua dalle coperture e/o dalle pareti.

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 imprevedibili ed imprevedibili (inclemenze atmosferiche, distacco di intonaci, etc.) che investono anche le aree di pertinenza degli immobili di proprietà.

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

b) Interventi di adeguamento 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.

c) Interventi di efficientamento energetico

Altra caratteristica dei fabbricati più vetusti è che sono altamente energivori in quanto realizzati secondo le norme tecniche vigenti alla data di costruzione.

Rispetto a tale situazione oggettiva l'Azienda è impegnata nella ricerca di possibili cofinanziamenti da parte dello Stato quali ad esempio quelli di cui al Conto Termico 2.0 e/o dei fondi PO-FESR messi a disposizione da parte della Regione Basilicata.

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 almeno 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 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.

B) RISORSE PREVISTE NELL'AMBITO DEL PO-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.

Tali fondi destinati specificatamente ad interventi di efficientamento energetico vanno comunque integrati per risolvere situazioni specifiche, non strettamente connesse all'efficientamento energetico, ma che consentono la sistemazione complessiva degli immobili.

ESTREMI DELLA PROPOSTA:

In relazione a quanto evidenziato in premessa e alla diversa fattispecie previste, si prevede di impegnare nel prossimo biennio l'importo complessivo di € 1.150.000,00, rinvenienti a valere sulle risorse resesi disponibili a seguito della revoca di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 125 del 26 maggio 2020, distinto così come risulta dalla tabella seguente.

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 dei lavori manutentivi è riportato nella tabella seguente:

RIEPILOGO LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA		
CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA (Q.T.E.)		IMPORTI
Lavori si manutenzione straordinaria fabbricati (efficientamento, coperture, ripristini esterni etc.)		€ 851.350,00
LAVORI		€ 851.350,00
ONERI COMPLEMENTARI	%	
Spese tecniche e generali	20%	€ 170.270,00
SOMMANO GLI ONERI COMPLEMENTARI	20%	€ 170.270,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)		€ 1.021.620,00
I.V.A.	10%	€ 85.135,00
C.T.N. + I.V.A.		€ 1.106.755,00
IRAP	3,9%	€ 43.225,04
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 1.149.980,04
	IN C.T.	€ 1.150.000,00

RIEPILOGO INTERVENTI PREVISTI

Nella tabella seguente si riporta un quadro riepilogativo generale degli interventi previsti, nell'importo complessivo di € 1.700.000,00, pari all'importo disponibile a seguito della revoca di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 125 del 26 maggio 2020.

RIEPILOGO GENERALE		
CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA (Q.T.E.)		IMPORTI
Interventi di rifunzionalizzazione alloggi		€ 407.000,00
Lavori di manutenzione straordinaria fabbricati (efficientamento, coperture, ripristini esterni etc.)		€ 851.350,00
LAVORI		€ 1.258.350,00
ONERI COMPLEMENTARI	%	
Spese tecniche e generali	20%	€ 251.670,00
SOMMANO GLI ONERI COMPLEMENTARI	20%	€ 251.670,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)		€ 1.510.020,00
I.V.A.	10%	€ 125.835,00
C.T.N. + I.V.A.		€ 1.635.855,00
IRAP	3,9%	€ 63.859,94
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 1.699.714,94
	IN C.T.	€ 1.700.000,00