

**PROGRAMMA INTEGRATIVO PER L' ANNO 2021
DI REINVESTIMENTO DEI FONDI
DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA ex L. n. 560/93**

L'AMMINISTRATORE UNICO
Arch. Vincenzo De Paolis

Potenza 9 marzo 2021

**PROGRAMMA DI REINVESTIMENTO DEI FONDI
DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA
(L. n. 560/93) – rimodulazione programmi reinvestimento anni 2018-2019**

PREMESSE

Interventi nei comuni di TITO e VENOSA

Con **D.G.R. n. 708 del 27.07.2018** è stato approvato il “Programma di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica incamerati a tutto il 31.12.2016.

Nell’ambito di tale programma è stato previsto, un importo di € 626.320,00, per la riconversione ad alloggi dell’ex mattatoio comunale del comune di Venosa, ed un importo di € 1.175.000,00 per la realizzazione di n. 6 alloggi di e.r.p. nel comune di Tito.

Con la **Delibera del Consiglio Regionale n. 814 del 02.10.2018** è stato approvato definitivamente il “Programma di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica incamerati a tutto il 31.12.2016.

In relazione al succitato programma era stata prevista ed autorizzata:

- la realizzazione dell’operazione “Alloggi ex mattatoio comunale”, nel comune di Venosa, per un importo progettuale complessivo di € 626.320,00, di cui € 375.000,00 a valere sul contributo PO FESR 2014-2020 e € 251.320,00 rinvenienti da cofinanziamento da parte dell’Ater;
- la realizzazione di n. 6 alloggi nel comune di Tito per un importo complessivo di € 1.175.000,00 di cui € 800.000,00 a carico dell’Ater ed € 375.000,00 a carico dei fondi PO-FESR.

L’impegno complessivo per i due interventi ammontava ad € 1.801.320,00, di cui € 1.051.320,00 a carico dell’Ater ed € 750.000,00 a carico dei fondi PO-FESR.

Località	Descrizione dell'intervento	Importo complessivo	Cofinanziamento Ater	Cofinanziamento PO-FESR
TITO	Costruzione di n. 6 alloggi in località Convento	€ 1.175.000,00	€ 800.000,00	€ 375.000,00
VENOSA	Realizzazione di n. 6 alloggi ex Mattatoio	€ 626.320,00	€ 251.320,00	€ 375.000,00
	SOMMANO	€ 1.801.320,00	€ 1.051.320,00	€ 750.000,00

Con riferimento ai succitati interventi il comune di Venosa ed il comune di Tito hanno successivamente rinunciato alla realizzazione, per cui in definitiva **le somme, di cui alla Legge 560/93, già programmate ed autorizzate**, ammontanti complessivamente ad € 1.051.320,00 **sono rientrate nella disponibilità programmatoria dell’Ater di Potenza**, così come l’importo di € 750.000,00 è rientrato nella disponibilità del programma PO-FESR.

Intervento in località Bucaletto nel comune di Potenza

Con **D.G.R. n. 1328 del 14.12.2018** è stato approvato, nell’ambito del PO FESR 2014-2020 – Asse VII O.S. 9B.9.4 Azione 9B.9.4.1 – PO FSE 2014-2020 – Asse 2 O.2.9.7 Azione 9.7.1 l’”Avviso pubblico per presentazione e selezione di progetti innovativi di contrasto al disagio abitativo: approvazione della graduatoria provvisoria, ammissione a finanziamento delle operazioni. Approvazione: Schema di Accordo di programma FESR – Schema di Accordo di finanziamento FSE – Linee Guida per la redazione del Documento di Strategia di Innovazione Sociale di contrasto al disagio abitativo”.

In data **22.05.2019** è stato sottoscritto, tra la Regione Basilicata, il comune di Potenza e l’Ater di Potenza l’**Accordo attuativo**, repertoriato al n. 218 per l’attuazione dell’operazione n. 34 “Costruzione di n. 5 fabbricati per complessivi n. 70 alloggi e n. 10 locali, in località Bucaletto nel comune di Potenza”, dell’Accordo di Programma dell’Investimento Territoriale Integrato Sviluppo Urbano Città di Potenza – Asse 7 – O.S. 9B.9.4.1 del POR FESR Basilicata 2014-2020.

Con **D.G.R. n. 959 del 13.12.2019** è stato approvato il “Programma di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica incamerati a tutto il 31.12.2017 comprensivi della disponibilità accertata – residui – a tutto il 31.12.2016”.

Nell’ambito di tale programma è stato previsto un importo di € 1.000.000,00, per la realizzazione dell’”Intervento di costruzione di n. 70 alloggi oltre n. 10 locali a destinazione terziario-commerciale”, in località Bucaletto nel comune di Potenza.

Con la **Delibera del Consiglio Regionale n. 83 del 27.01.2020** è stato approvato definitivamente il “Programma di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica incamerati a tutto il 31.12.2017 comprensivi della disponibilità accertata – residui – a tutto il 31.12.2016”.

Nell’ambito del succitato programma è stato previsto il cofinanziamento di un intervento di “Costruzione di n. 5 fabbricati, per complessivi n. 70 alloggi di e.r.p. e di n. 10 locali, in località Bucaletto nel Comune di Potenza”.

L’intervento prevede un impegno economico di € 7.000.000,00 a carico del PO FERS 2014-2020 e un cofinanziamento da parte dell’Ater di € 1.000.000,00.

Lo stesso è stato inserito nell’ambito del ITI Sviluppo urbano città di Potenza.

Con **D.G.R. n. 253 del 4 aprile 2019**, è stata approvata la “Modifica del Documento Strategico dell’Investimento Integrato Territoriale (ITI) Sviluppo Urbano della Città di Potenza e sono stati approvati gli Schemi di Accordo attuativo relativo alle schede operazioni n. 34 e n. 35.

La scheda 34 è quella relativa all’intervento proposto dall’Ater.

Con la **Delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 10 aprile 2019**, è stata approvata la succitata modifica e le relative schede allegate.

Il succitato programma prevedeva, per il cofinanziamento necessario pari ad € 1.000.000,00, di impegnare l’importo complessivo di € 1.000.000,00 riveniente dai proventi ex L. n. 560/93, incamerati dall’Azienda negli anni 2016 (residui non programmati) e 2017, distinti come segue ed ammontanti ad € 1.918.937,20, dei quali è stata accertata l’effettiva disponibilità.

Anno	Fondi incamerati	Fondi impegnati		Disponibilità accertata
		D.C..R. n. 814 del 2.10.2018		
2016	€ 2.683.368,90	€	2.440.320,00	€ 243.048,90
2017	€ 1.675.888,30	€	-	€ 1.675.888,30
Sommano	€ 4.359.257,20	€	2.440.320,00	€ 1.918.937,20

2) SOPRAVVENIENZE

La proposta progettuale allegata al programma, approvato con la **Delibera del Consiglio Regionale n. 83 del 27.01.2020**, prevedeva il seguente quadro economico basato, sulle Sc preventivate in mq. 4.941,92 e sui **limiti di costo** di cui alla Determinazione Dirigenziale del Dipartimento infrastrutture e Mobilità n. 24AB.2017/D.01251 del **27.11.2017**.

Q.T.E. INTERVENTO 70 ALLOGGI		
COSTO REALIZZ. TECNICA		€ 5.539.000,00
Spese tecniche e generali	16,00%	€ 886.240,00
Prospezioni geognostiche	1,20%	€ 66.468,00
Area	0,00%	€ -
Urbanizzazioni	3,00%	€ 166.170,00
Frazionamento e accatastamento	1,00%	€ 55.390,00
Allacciamento di utenze	2,00%	€ 110.780,00
Imprevisti e fondo accordi bonari	5,00%	€ 277.229,71
COSTO TOTALE C.T.N.	28%	€ 7.101.277,71
C.T.N. max	€ 1.663,15 x Sc	€ 8.219.154,25
I.V.A. LAVORI	10,0%	€ 553.900,00
I.V.A. PROSPEZIONI	22,0%	€ 14.622,96
I.V.A. ACCATASTAMENTO	10,0%	€ 5.539,00
I.V.A. ALLACCIAMENTI	22,0%	€ 24.371,60
SOMMA I.V.A.		€ 598.433,56
C.T.N. + I.V.A.		€ 7.699.711,27
IRAP	3,90%	€ 300.288,73
COSTO GLOBALE		€ 8.000.000,00
ONERI A CARICO DEL POFESR 2014-2020		€ 7.000.000,00
COFINANZIAMENTO ATER		€ 1.000.000,00

Con **Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 02.03.2020** è stata approvata l'autorizzazione alla sdemanializzazione e concessione in favore dell'ATER di Potenza del diritto di superficie del settore 7, come definito dal Programma Preliminare di Intervento (PPI) del Quartiere Bucaletto.

Con **nota prot. 1321 del 29.01.2021** sono state rappresentate, al Sig. Sindaco del Comune di Potenza e all'Autorità di gestione del PO-FESR Basilicata 2014-2020, le seguenti circostanze:

- *in data 23.09.2020 l'Ater ha caricato sul sistema SUDE del Comune di Potenza la richiesta del permesso di costruire;*
- *ad oggi, nonostante gli impegni assunti, nessun riscontro è pervenuto a questa Azienda in merito alla succitata richiesta;*
- *oltre tale circostanza, il Comune di Potenza ha chiesto all'ATER di procedere direttamente alla demolizione dei basamenti dei prefabbricati che insistevano sull'area di intervento, nonché alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, comprensive della sistemazione completa dell'area assegnata, ancorchè non di stretta pertinenza dei fabbricati ma funzionale alla vivibilità degli stessi;*
- *non essendo stata prevista la realizzazione di box auto, il Comune di Potenza ha inoltre chiesto di poter realizzare, al piano sottotetto dei fabbricati, delle soffitte a servizio degli alloggi;*
- *in relazione al progetto esecutivo redatto ed alle integrazioni richieste si è proceduto alla rideterminazione puntuale della Su, della Snr e della Sc;*
- *la nuova Sc rideterminata ammonta a mq. 5.500 contro i mq. 4.941 preventivati;*
- *con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento infrastrutture e Mobilità n. 390 del 29 settembre 2020, sono stati approvati i nuovi massimali di costo relativi agli interventi di edilizia sovvenzionata;*
- *con D.G.R. di Basilicata n. 1045 del 30 dicembre 2019 è stata approvata la "Tariffa Unificata di riferimento dei prezzi per l'esecuzione di Opere Pubbliche della Regione Basilicata" Edizione 2020";*
- *sulla base del progetto esecutivo, della Sc rideterminata e della Tariffa Unificata vigente, è stato pertanto redatto il computo metrico effettivo dell'intervento che prevede la sistemazione di tutte le aree assegnate e di quelle pertinenti, nonché la demolizione dei basamenti dei prefabbricati originariamente a carico del comune di Potenza*

Con la succitata **nota prot. 1321 del 29.01.2021**, è stato comunicato che, in relazione alle succitate sopravvenienze, è stato riscontrato un incremento del costo complessivo delle opere al quale si potrebbe far fronte:

- per € 300.000,00 utilizzando le somme già previste a carico dell'Ater, per la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito del PRU di Bucaletto, ed in particolare della Torre B, tanto a fronte dei maggiori oneri di urbanizzazione, comprensivi della demolizione dei basamenti dei prefabbricati;
- per € 750.000,00 dalle economie rinvenienti, nell'ambito dei fondi di cui al PO-FESR 2014-2020, in relazione alla rinuncia dei due interventi programmati, il primo nel comune di Venosa e il secondo nel comune di Tito;
- per € 1.051.320,00, utilizzando i fondi di cui alla Legge 560/93, già impegnati dall'ATER di Potenza per i medesimi interventi nei comuni di Venosa e di Tito. L'utilizzo di tali risorse da parte dell'Azienda è comunque subordinato alla preventiva autorizzazione da parte della Regione.

Con **nota prot. 1441 del 01.02.2021** il Comune di Potenza ha trasmesso all'Ater la Deliberazione della Giunta Comunale n.14 del 27.01.2021 recante: *“Approvazione del Piano attuativo per la costruzione di n. 5 fabbricati per complessivi n. 70 alloggi e n. 10 locali, in località Bucaletto nel comune di Potenza”*.

La citata deliberazione riportava testualmente *“di approvare, con le prescrizioni del parere geologico (Regione Basilicata, Dipartimento Infrastrutture e Mobilità, Ufficio Geologico, prot. 207235 24/AG del 03/11/2020), il progetto di Piano Attuativo per la costruzione di n. 5 fabbricati per complessivi n. 70 alloggi e n. 10 locali, in località Bucaletto – Settore 7, trasmesso dall'Ater di Potenza con istanza assunta al protocollo generale dell'Ente con n. 71234 in data 23/09/2020”*.

Con **nota prot. 1601 del 03.02.2021** l'Amministratore Unico dell'Ater ha rappresentato al Sindaco che:

- *L'ATER non ha inteso, in alcun modo, sostituirsi all'Amministrazione Comunale nella redazione del Piano Attuativo, ma come facilmente riscontrabile dal sito SUDE del Comune, si è limitata ad avanzare specifica richiesta di Permesso di costruire, che è cosa ben diversa dalla redazione e presentazione di un Piano Attuativo che prevede specifici elaborati. Sottolineato, peraltro, che questo Ente non è assolutamente a conoscenza di quali siano le prescrizioni del parere geologico citate nel provvedimento in oggetto, si evidenzia che la richiesta dell'ATER è assolutamente chiara ed univoca e, in tal senso, la precitata delibera contiene una rappresentazione delle circostanze non corrispondenti a quanto realmente risulta da tutta la documentazione pregressa.*
- *Premesso quanto sopra si rappresenta che l'ATER disconosce decisamente l'avvenuta presentazione di elaborati di Piano Attuativo ed in tal senso si ritiene altamente auspicabile che l'Amministrazione Comunale voglia prendere atto di tutta la narrativa che precede, assumendo le consequenziali decisioni in riferimento alla delibera in oggetto.*

Con **nota prot. 2409 del 19.02.2021** l'Amministratore Unico dell'Ater ha sollecitato, al Responsabile del Dipartimento Programmazione e Finanze, il riscontro della nota prot. 1321 del 29.01.2021 in merito alla richiesta disponibilità economica segnalata.

Con **nota prot. 2410 del 19.02.2021** l'Amministratore Unico dell'Ater ha sollecitato, il Sindaco del comune di Potenza al riscontro delle note prot. 1321 del 29.01.2021 e prot. 1601 del 03.02.2021, nonché l'invio ufficiali delle prescrizioni richiamate nella Deliberazione della Giunta Comunale n.14 del 27.01.2021.

Con **nota prot. 2535 del 23.02.2021** è pervenuto il succitato parere geologico nel quale, tra l'altro, si richiede la verifica della possibilità di scarico delle stesse nella condotta esistente in corrispondenza della viabilità esterna al lotto.

In relazione alle prescrizioni contenute nel succitato parere, con **nota prot. 2736 del 26.02.2021**, l'Amministratore Unico dell'Ater di Potenza ha rappresentato che:

- *In relazione a tale prescrizione si rappresenta che, con nota prot. 2905 del 28.02.2020, allegata alla presente, il sottoscritto aveva già richiesto a codesta Amministrazione la citata verifica specificando che, “in relazione alla rete di scarico delle acque bianche si chiede, all'Amministrazione in*

indirizzo, la verifica della possibilità di scarico delle stesse nella condotta esistente in corrispondenza della viabilità esterna al lotto”.

- *Trattandosi di infrastrutture urbane esistenti la cui gestione resta a carico dell'ente gestore, ovvero del Comune, si invita codesta Amministrazione al riscontro della precitata nota il cui contenuto è sostanzialmente coincidente con quanto richiesto nel parere geologico.*
- *Si specifica che la mancanza della richiesta verifica costituirebbe atto preclusivo alla validità del citato parere emesso dall'ufficio geologico regionale e, pertanto, **motivo ostativo** alla prosecuzione dell'intervento.*
- *Si coglie l'occasione per sollecitare, altresì, il riscontro alla nota Ater prot. 1601 del 03.02.2021, in quanto la mancata soluzione della problematica in essa evidenziata rappresenterebbe anch'essa motivo impeditivo alla realizzazione dell'intervento.*

Con **nota acquisita al protocollo dell'Azienda in data 23.02.2021 prot. n. 2546** il Sindaco di Potenza, in relazione alla nota Ater prot. 1321/2021, ha chiesto all'Autorità di gestione specifico incontro del Comitato di Coordinamento e Monitoraggio dell'Accordo di Programma per l'Attuazione dell'ITI Sviluppo Urbano della Città di Potenza.

Ad oggi non è pervenuto nessun riscontro e conseguentemente l'incontro non è stato effettuato.

3) PROPOSTA

Nella nota dell'Ater, prot. 1321 del 29.01.2021, è stato specificato che, in mancanza di positivo riscontro, al fine di dare effettivo risposta a quanti, nel quartiere di Bucaletto sono in attesa di una sistemazione abitativa, l'ATER, in virtù di quella che è la mission istituzionale, provvederà ad integrare il proprio impegno economico, già ammontante ad € 1.000.000,00, dell'ulteriore importo necessario, a valere sui fondi di cui alla Legge 560/93, previa la necessaria autorizzazione da parte della Regione Basilicata.

Preso atto che allo stato **non è seguito alcun riscontro**, né da parte dell'Amministrazione comunale, né da parte dell'Autorità di gestione dei fondi PO-FESR 2014-2020, al fine di accelerare l'iter approvativo, è stata formulata la presente proposta di rimodulazione dei precedenti programmi approvati con la **Delibera del Consiglio Regionale n. 814 del 02.10.2018** e con la **Delibera del Consiglio Regionale n. 83 del 27.01.2020**.

Con la succitata proposta l'Ater si fa carico **per intero** dei maggiori costi necessari.

Si specifica che, considerato il carattere sociale dell'intervento, la presente proposta viene formulata al fine di accelerare l'iter approvativo, fermo restando che la possibilità di esecuzione dell'intervento resta comunque subordinata alle seguenti attività da parte dell'Amministrazione Comunale:

- Presa d'atto ufficiale da parte dell'Amministrazione Comunale che il Piano Attuativo, approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n.14 del 27.01.2021, non è stato redatto dall'Ater;
- Effettuazione delle verifiche sulla rete di infrastrutturazione primaria, gestita dal Comune, in ottemperanza alle prescrizioni di cui al parere geologico;
- Rilascio parere sulla richiesta del permesso di costruire fatta dall'Ater in data 23.09.2020.

Ad oggi l'Amministrazione comunale, contrariamente agli impegni assunti nella riunione del 23.09.2020 (rilascio permesso di costruire entro il 4 dicembre 2020), non ha provveduto in merito, impedendo di fatto le ulteriori fasi operative.

Considerato quanto sopra si rappresenta che la data di ultimazione dell'intervento fissata a tutto il 31.12.2023, non potrà in alcun modo essere confermata e rispettata, per cui occorrerà chiedere una specifica proroga all'autorità di gestione dei fondi PO-FSR..

La proposta prevede l'aggiornamento del Quadro Tecnico economico dell'intervento nell'importo di € 10.506.320.00 come di seguito riportato:

Q.T.E. INTERVENTO 70 ALLOGGI		
COSTO REALIZZ. TECNICA		€ 7.300.000,00
Spese tecniche e generali	14,00%	€ 1.022.000,00
Prospezioni geognostiche	0,55%	€ 40.000,00
Area	0,00%	€ -
Urbanizzazioni	8,22%	€ 600.000,00
Frazionamento e accatastamento	0,27%	€ 20.000,00
Allacciamento di utenze	1,23%	€ 90.000,00
Imprevisti e fondo accordi bonari	3,00%	€ 219.000,00
COSTO TOTALE C.T.N.	27%	€ 9.291.000,00
C.T.N. max		€ 9.295.777,80
I.V.A. LAVORI	10,0%	€ 730.000,00
I.V.A. PROSPEZIONI	22,0%	€ 8.800,00
I.V.A. ACCATASTAMENTO	10,0%	€ 2.000,00
I.V.A. URBANIZZAZIONI	10,0%	€ 60.000,00
I.V.A. ALLACCIAMENTI	22,0%	€ 19.800,00
SOMMA I.V.A.		€ 820.600,00
C.T.N. + I.V.A.		€ 10.111.600,00
IRAP	3,90%	€ 394.720,00
COSTO GLOBALE		€ 10.506.320,00
ONERI A CARICO DEL PO-FESR 2014-2020		€ 7.000.000,00
INTEGRAZIONE FONDI PO-FESR		€ -
FONDI COMUNALI		€ -
COFINANZIAMENTO ATER GIA' ASSENTITO		€ 1.000.000,00
IMPORTO INTEGRATIVO NECESSARIO		€ 2.506.320,00
COFINANZIAMENTO INTEGRATIVO ATER (EX TITO-VENOSA)		€ 1.051.320,00
COFINANZIAMENTO INTEGRATIVO ATER L. 560		€ 1.455.000,00
SOMMANO LE INTEGRAZIONI		€ 2.506.320,00

Al maggiore importo di € 2.506.320,00 si farà fronte, previa approvazione del presente programma, per € 1.051.320,00 con le risorse già assentire con la **Delibera del Consiglio Regionale n. 814 del 02.10.2018** con la quale è stato approvato definitivamente il “Programma di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica incamerati a tutto il 31.12.2016 e che si sono rese disponibili per una nuova riprogrammazione a seguito delle rinuncia all’esecuzione degli interventi in essa previsti e per € 1.455.000,00 con i fondi residui relativi alle annualità 2016-2017 e con i fondi incamerati nell’annualità 2018, che presentano sufficiente capienza, così come risulta dal seguente conteggio:

Anno	Fondi incamerati	Fondi impegnati		Disponibilità accertata
2016	€ 2.683.368,90	D.C.R. n. 83 del 27.01.2020	€ 2.440.320,00	€ 243.048,90
2017	€ 1.675.888,30	D.C.R. n. 814 del 2.10.2019	€ 1.000.000,00	€ 675.888,30
2018	€ 1.832.927,45		€ -	€ 1.832.927,45
Sommano	€ 6.192.184,65		€ 3.440.320,00	€ 2.751.864,65

Si riporta la scheda dell’intervento di costruzione di “Costruzione di n. 5 fabbricati per complessivi n. 70 alloggi e n. 10 locali, in località Bucaletto nel comune di Potenza”, che comprende il ricalcolo della superficie complessiva così come risultanti dal progetto esecutivo dell’intervento e dei nuovi limiti di costo di cui alla Determinazione Dirigenziale del Dipartimento infrastrutture e Mobilità n. 390 del 29 settembre 2020.

SCHEDA DELL'INTERVENTO N. 1

(COSTRUZIONE DI N.70 ALLOGGI E N. 10 LOCALI NEL COMUNE DI POTENZA)

1) ANALISI DEL CONTESTO

L'area di Bucaletto allo stato è occupata da circa 450 prefabbricati, installati a seguito del terremoto dell'80.

Attualmente il quartiere vive una situazione di degrado legata sia alla fatiscenza dei prefabbricati, ormai più che datati, sia alla parziale demolizione degli stessi che ha determinato una localizzazione dei restanti prefabbricati a macchia di leopardo, senza che nel contempo si sia addivenuti ad una risistemazione delle aree lasciate libere.

Allo stato l'Amministrazione comunale ha in corso diverse iniziative, tese alla riqualificazione del Quartiere ed in particolare:

1) Programma di Recupero Urbano.

Nell'ambito di tale programma sono già stati realizzati dall'ATER di Potenza per conto dell'Amministrazione comunale n. 34 alloggi "parcheeggio", destinati ai residenti nel settore II

2) Piano Nazionale per le Città. Contratto di valorizzazione urbana della città di Potenza.

Nell'ambito di tale programma è prevista la realizzazione di 54 alloggi da destinarsi ai residenti del quartiere di Bucaletto.

3) Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei Comuni capoluoghi di provincia. Progetto di rigenerazione e innovazione sociale del quartiere di Bucaletto.

Il programma, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 115 del 30.08.2016, prevede, una serie di interventi tesi alla riqualificazione del quartiere Bucaletto ed in particolare, in relazione al tema dell'abitazione, un importo di € 10.000.000,00 per la "Sostituzione prefabbricati post sisma con strutture prefabbricate ad alta efficienza energetica e sperimentazione del condominio solidale".

E' stata prevista la sostituzione di circa 100 prefabbricati esistenti ed occupati di metratura media di 65 mq con altrettante case prefabbricate ad alto contenuto tecnologico ed energeticamente sostenibili (casa passiva).

In relazione all'impegno profuso dall'Amministrazione Comunale, occorre tuttavia osservare che, la completa attuazione di tali iniziative, non permetterebbe né la riqualificazione completa del quartiere, né la realizzazione di un numero di alloggi nemmeno lontanamente sufficiente ad ospitare tutti i nuclei familiari che allo stato vi sono domiciliati.

A questi vanno poi aggiunte le attività commerciali presenti che, oltre ad essere essenziali per la vita del quartiere, vitalizzano comunque l'area non relegandola ad un semplice quartiere dormitorio e contribuendo al processo generale di riqualificazione del quartiere.

Non ultimo, allo stato, si riscontra una carenza di spazi sociali anch'essi necessari per stimolare la coesione sociale e garantire un'accettabile qualità della vita di un qualsiasi quartiere urbano.

Tali spazi son ancora più indispensabili in relazione allo stato di estremo disagio economico e sociale che caratterizza la maggior parte dei residenti.

2) DISPONIBILITA' DELLE AREE E INDISPONIBILITA' DEL COMUNE ALLA RINUNCIA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Con **delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 02.03.2020** è stata approvata l'autorizzazione alla sdemanializzazione e concessione in favore dell'ATER di Potenza del diritto di superficie del settore 7, come definito dal Programma Preliminare di Intervento (PPI) del Quartiere Bucaletto.

La zona individuata per l'intervento, allo stato, è già dotata delle opere generali di urbanizzazione (strade, acquedotto, fognatura, rete Enel, rete Gas, rete telefonica).

Nel verbale del Comitato di Coordinamento e monitoraggio del 23 settembre 2020 sono stati individuate le lavorazioni che costituiscono oneri di urbanizzazione, da realizzarsi a carico dell'Ater, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, **nell'ambito delle risorse economiche disponibili** (8 Meuro).

Si specifica che le opere previste coprono per intero gli oneri di urbanizzazione che l'Ater avrebbe dovuto pagare ammontanti a circa € 500.000,00.

3) PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale nasce dalle seguenti valutazioni e considerazioni:

- 1) insufficienza degli alloggi programmati in relazione al numero di nuclei familiari attualmente presenti;
- 2) insufficienza delle risorse attualmente disponibili;
- 3) tempi lunghi legati alla piena utilizzabilità di tali risorse (vedi bando periferie);
- 4) necessità di riqualificare il quartiere offrendo spazi diversi oltre alle abitazioni (centri di ascolto spazi per attività sociali e commerciali etc.).

3.1) TIPOLOGIA DI INTERVENTO PROPOSTO

In relazione a quanto sopra si riportano il calcolo delle superfici, la determinazione dei massimali di costo ed il QTE.

Tipo di intervento proposto

Nuova costruzione di n. 5 fabbricati per complessivi n. 70 alloggi oltre n. 10 locali commerciali e/o a servizio della comunità.

3.3) CALCOLO DELLE SUPERFICI E VERIFICA DEI MASSIMALI

Trovano applicazione i massimali di costo vigenti per gli interventi di edilizia sovvenzionata approvati dalla Regione Basilicata con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento infrastrutture e Mobilità n. 390 del 29 settembre 2020.

Calcolo superficie complessiva fabbricati tipo A

P.T. Alloggio A1d			P.T. Alloggio A2d			P.T. Locale 1A			P.T. Locale 2A		
Su	Snr		Su	Snr		Su	Snr		Su	Snr	
Letto 1	16,68		Letto 1	16,68		Locale	26,08		Locale	26,08	
Letto 2	11,92		Letto 2	11,92		Antibagno	1,77		Antibagno	1,77	
Cucina	8,05		Cucina	8,05		Bagno	3,06		Bagno	3,06	
Soggiorno/pranzo	18,02		Soggiorno/pranzo	18,02							
Bagno 1	7,63		Bagno 1	7,63							
Disimpegno	8,90		Disimpegno	8,90							
C.t.		1,18	C.t.		1,18						
Balcone		<u>8,17</u>	Balcone		<u>8,17</u>						
	71,20	9,35		71,20	9,35		30,91	0,00		30,91	0,00

P1 Alloggio A3			P1 Alloggio A4			P1 Alloggio A5			P1 Alloggio A6		
Su	Snr										
Letto 1	16,64		Letto 1	14,19		Letto 1	14,19		Letto 1	16,64	
Letto 2	0,00		Letto 2	0,00		Letto 2	0,00		Letto 2	0,00	
Cucina	7,68		Cucina	6,54		Cucina	6,54		Cucina	7,68	
Soggiorno/pranzo	19,69		Soggiorno/pranzo	16,30		Soggiorno/pranzo	16,30		Soggiorno/pranzo	19,69	
Bagno 1	5,62		Bagno 1	5,72		Bagno 1	5,72		Bagno 1	5,62	
Ingresso	0,00		Ingresso	2,54		Ingresso	2,54		Ingresso	0,00	
Disimpegno	4,36		Disimpegno	2,83		Disimpegno	2,83		Disimpegno	4,36	
C.t.		1,19	C.t.		1,17	C.t.		1,17	C.t.		1,19
Balcone		<u>8,18</u>	Balcone		<u>5,86</u>	Balcone		<u>5,86</u>	Balcone		<u>8,18</u>
	53,99	9,37		48,12	7,03		48,12	7,03		53,99	9,37

P2 Alloggio A7			P2 Alloggio A8			P2 Alloggio A9			P2 Alloggio A10		
Su	Snr										
Letto 1	16,64		Letto 1	14,19		Letto 1	14,19		Letto 1	16,64	
Letto 2	0,00		Letto 2	0,00		Letto 2	0,00		Letto 2	0,00	
Cucina	7,68		Cucina	6,54		Cucina	6,54		Cucina	7,68	
Soggiorno/pranzo	19,69		Soggiorno/pranzo	16,30		Soggiorno/pranzo	16,30		Soggiorno/pranzo	19,69	
Bagno 1	5,62		Bagno 1	5,72		Bagno 1	5,72		Bagno 1	5,62	
Ingresso	0,00		Ingresso	2,54		Ingresso	2,54		Ingresso	0,00	
Disimpegno	4,36		Disimpegno	2,83		Disimpegno	2,83		Disimpegno	4,36	
C.t.		1,19	C.t.		1,17	C.t.		1,17	C.t.		1,19
Balcone		<u>8,18</u>	Balcone		<u>5,86</u>	Balcone		<u>5,86</u>	Balcone		<u>8,18</u>
	53,99	9,37		48,12	7,03		48,12	7,03		53,99	9,37

P3 Alloggio A11			P3 Alloggio A12			P3 Alloggio A13			P3 Alloggio A14		
Su	Snr										
Letto 1	16,64		Letto 1	14,19		Letto 1	14,19		Letto 1	16,64	
Letto 2	0,00		Letto 2	0,00		Letto 2	0,00		Letto 2	0,00	
Cucina	7,68		Cucina	6,54		Cucina	6,54		Cucina	7,68	
Soggiorno/pranzo	19,69		Soggiorno/pranzo	16,30		Soggiorno/pranzo	16,30		Soggiorno/pranzo	19,69	
Bagno 1	5,62		Bagno 1	5,72		Bagno 1	5,72		Bagno 1	5,62	
Ingresso	0,00		Ingresso	2,54		Ingresso	2,54		Ingresso	0,00	
Disimpegno	4,36		Disimpegno	2,83		Disimpegno	2,83		Disimpegno	4,36	
C.t.		1,19	C.t.		1,17	C.t.		1,17	C.t.		1,19
Balcone		<u>8,18</u>	Balcone		<u>5,86</u>	Balcone		<u>5,86</u>	Balcone		<u>8,18</u>
	53,99	9,37		48,12	7,03		48,12	7,03		53,99	9,37

Sottotetto	Su	Snr	Atrio e scale	Su	Snr													
Soffitta 1		12,57	Atrio P.T.		10,58													
Soffitta 2		12,46	Scala P.T.		24,00													
Soffitta 3		12,76	Scala 1P		25,43													
Soffitta 4		16,54	Scala 2p		25,43													
Soffitta 5		14,40	Scala 3p		25,43													
Soffitta 6		15,36	Porticato		4,30													
Soffitta 7		15,15																
Soffitta 8		15,15																
Soffitta 9		15,36																
Soffitta 10		14,40																
Soffitta 11		16,54																
Soffitta 12		12,76																
Soffitta 13		12,46																
Soffitta 14		12,57																
Corsello		<u>37,28</u>																
	0,00	235,76		0,00	115,17													
Fabbricato tipo A																		
Somma Su	816,88																	
Somma Snc	468,03																	
Somma Sc	1097,70																	

Calcolo superficie complessiva fabbricati tipo B

P.T. Alloggio B1	Su	Snr	P.T. Alloggio B2	Su	Snr	P.T. Locale 1B	Su	Snr	P.T. Locale 2B	Su	Snr
Letto 1	16,68		Letto 1	16,68		Locale	26,08		Locale	44,25	
Letto 2	11,92		Letto 2	0,00		Antibagno	1,77		Antibagno	1,72	
Cucina	8,05		Cucina	7,64		Bagno	3,06		Bagno	3,83	
Soggiorno/pranzo	18,02		Soggiorno/pranzo	18,54							
Bagno 1	7,67		Bagno 1	5,75							
Disimpegno	8,90		Disimpegno	4,41							
C.t.		1,18	C.t.		1,18						
Balcone		<u>8,17</u>	Balcone		<u>8,17</u>						
	71,24	9,35		53,02	9,35		30,91	0,00		49,80	0,00
P1 Alloggio B3	Su	Snr	P1 Alloggio B4	Su	Snr	P1 Alloggio B5	Su	Snr	P1 Alloggio B6	Su	Snr
Letto 1	16,64		Letto 1	14,19		Letto 1	14,19		Letto 1	16,64	
Letto 2	0,00		Letto 2	0,00		Letto 2	0,00		Letto 2	0,00	
Cucina	7,68		Cucina	6,54		Cucina	6,54		Cucina	7,68	
Soggiorno/pranzo	19,69		Soggiorno/pranzo	16,30		Soggiorno/pranzo	16,30		Soggiorno/pranzo	19,69	
Bagno 1	5,62		Bagno 1	5,72		Bagno 1	5,72		Bagno 1	5,62	
Ingresso	0,00		Ingresso	2,54		Ingresso	2,54		Ingresso	0,00	
Disimpegno	4,36		Disimpegno	2,83		Disimpegno	2,83		Disimpegno	4,36	
C.t.		1,19	C.t.		1,17	C.t.		1,17	C.t.		1,19
Balcone		<u>8,18</u>	Balcone		<u>5,86</u>	Balcone		<u>5,86</u>	Balcone		<u>8,18</u>
	53,99	9,37		48,12	7,03		48,12	7,03		53,99	9,37
P2 Alloggio B7	Su	Snr	P2 Alloggio B8	Su	Snr	P2 Alloggio B9	Su	Snr	P2 Alloggio B10	Su	Snr
Letto 1	16,64		Letto 1	14,19		Letto 1	14,19		Letto 1	16,64	
Letto 2	0,00		Letto 2	0,00		Letto 2	0,00		Letto 2	0,00	
Cucina	7,68		Cucina	6,54		Cucina	6,54		Cucina	7,68	
Soggiorno/pranzo	19,69		Soggiorno/pranzo	16,30		Soggiorno/pranzo	16,30		Soggiorno/pranzo	19,69	
Bagno 1	5,62		Bagno 1	5,72		Bagno 1	5,72		Bagno 1	5,62	
Ingresso	0,00		Ingresso	2,54		Ingresso	2,54		Ingresso	0,00	
Disimpegno	4,36		Disimpegno	2,83		Disimpegno	2,83		Disimpegno	4,36	
C.t.		1,19	C.t.		1,17	C.t.		1,17	C.t.		1,19
Balcone		<u>8,18</u>	Balcone		<u>5,86</u>	Balcone		<u>5,86</u>	Balcone		<u>8,18</u>
	53,99	9,37		48,12	7,03		48,12	7,03		53,99	9,37
P3 Alloggio B11	Su	Snr	P3 Alloggio B12	Su	Snr	P3 Alloggio B13	Su	Snr	P3 Alloggio B14	Su	Snr
Letto 1	16,64		Letto 1	14,19		Letto 1	14,19		Letto 1	16,64	
Letto 2	0,00		Letto 2	0,00		Letto 2	0,00		Letto 2	0,00	
Cucina	7,68		Cucina	6,54		Cucina	6,54		Cucina	7,68	
Soggiorno/pranzo	19,69		Soggiorno/pranzo	16,30		Soggiorno/pranzo	16,30		Soggiorno/pranzo	19,69	
Bagno 1	5,62		Bagno 1	5,72		Bagno 1	5,72		Bagno 1	5,62	
Ingresso	0,00		Ingresso	2,54		Ingresso	2,54		Ingresso	0,00	
Disimpegno	4,36		Disimpegno	2,83		Disimpegno	2,83		Disimpegno	4,36	
C.t.		1,19	C.t.		1,17	C.t.		1,17	C.t.		1,19
Balcone		<u>8,18</u>	Balcone		<u>5,86</u>	Balcone		<u>5,86</u>	Balcone		<u>8,18</u>
	53,99	9,37		48,12	7,03		48,12	7,03		53,99	9,37

Sottotetto	Su	Snr	Atrio e scale	Su	Snr
Soffitta 1		12,57	Atrio P.T.		10,58
Soffitta 2		12,46	Scala P.T.		24,00
Soffitta 3		12,76	Scala 1P		25,43
Soffitta 4		16,54	Scala 2p		25,43
Soffitta 5		14,40	Scala 3p		25,43
Soffitta 6		15,36	Porticato		4,30
Soffitta 7		15,15			
Soffitta 8		15,15			
Soffitta 9		15,36			
Soffitta 10		14,40			
Soffitta 11		16,54			
Soffitta 12		12,76			
Soffitta 13		12,46			
Soffitta 14		12,57			
Corsello		<u>37,28</u>			
	0,00	235,76		0,00	115,17
Fabbricato tipo B					
Somma Su	817,63				
Somma Snc	468,03				
Somma Sc=Su+0,6Snc	1098,45				

Calcolo superficie complessiva intervento

Superfici complessive	Tipo A	n.	Sommano
Somma Su	816,88	3	2450,64
Somma Snc	468,03	3	1404,09
Somma Sc	1097,70	3	3293,09
Superfici complessive	Tipo B	n.	Sommano
Somma Su	817,63	2	1635,26
Somma Snc	468,03	2	936,06
Somma Sc	1098,45	2	2196,90
Intervento			Sommano
Somma Su			4085,90
Somma Snc			2340,15
Somma Sc			5489,99

Determinazione massimali di costo

CALCOLO MASSIMALI DI COSTO			
C.B.N.	€ 740,79	Sc	
MAGGIORAZIONI			
Altitudine > 400 m.s.l.m.	5%		
Zona sismica I categoria	12%		
Fondazioni onerose	5%		
Sistemazioni esterne onerose	5%		
Minor consumo energetico	<u>5%</u>		
	32%		
MAGGIORAZIONE	€ 237,05		
C.R.N.	€ 977,84	5490	€ 5.368.356,97
C.R.N. Max	€ 1.148,21	5490	€ 6.303.672,90
C.T.N. Max	€ 1.693,22	5490	€ 9.295.777,80

3.4) QUADRO TECNICO ECONOMICO

Q.T.E. INTERVENTO 70 ALLOGGI		
COSTO REALIZZ. TECNICA		€ 7.300.000,00
Spese tecniche e generali	14,00%	€ 1.022.000,00
Prospezioni geognostiche	0,55%	€ 40.000,00
Area	0,00%	€ -
Urbanizzazioni	8,22%	€ 600.000,00
Frazionamento e accatastamento	0,27%	€ 20.000,00
Allacciamento di utenze	1,23%	€ 90.000,00
Imprevisti e fondo accordi bonari	3,00%	€ 219.000,00
COSTO TOTALE C.T.N.	27%	€ 9.291.000,00
C.T.N. max		€ 9.295.777,80
I.V.A. LAVORI	10,0%	€ 730.000,00
I.V.A. PROSPEZIONI	22,0%	€ 8.800,00
I.V.A. ACCATASTAMENTO	10,0%	€ 2.000,00
I.V.A. URBANIZZAZIONI	10,0%	€ 60.000,00
I.V.A. ALLACCIAMENTI	22,0%	€ 19.800,00
SOMMA I.V.A.		€ 820.600,00
C.T.N. + I.V.A.		€ 10.111.600,00
IRAP	3,90%	€ 394.720,00
COSTO GLOBALE		€ 10.506.320,00
ONERI A CARICO DEL PO-FESR 2014-2020		€ 7.000.000,00
INTEGRAZIONE FONDI PO-FESR		€ -
FONDI COMUNALI		€ -
COFINANZIAMENTO ATER GIA' ASSENTITO		€ 1.000.000,00
IMPORTO INTEGRATIVO NECESSARIO		€ 2.506.320,00
COFINANZIAMENTO INTEGRATIVO ATER (EX TITO-VENOSA)		€ 1.051.320,00
COFINANZIAMENTO INTEGRATIVO ATER L. 560		€ 1.455.000,00
SOMMANO LE INTEGRAZIONI		€ 2.506.320,00

Poiché in applicazione del prezzario regionale vigente, anno 2020, l'importo dei lavori di progetto a base di appalto determina il superamento del limite massimo di realizzazione tecnica (C.R.N.) fissato dall'art. 1) dell'Allegato A) alla deliberazione della Giunta Regionale, n. 1942 del 22.12.2011, si dovrà chiedere la deroga al C.R.N. atteso che risulta rispettato il valore massimo ammissibile del C.T.N.