



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

**SECONDO PROGRAMMA BIENNALE 2023-2024
DI REINVESTIMENTO DEI FONDI
DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA ex L. n. 560/93**

L'AMMINISTRATORE UNICO
Arch. Vincenzo De Paolis

Potenza 18 Gennaio 2023

PREMESSE

a) scadenza temporale del programma

Il presente programma comprende l'elencazione degli interventi da realizzare nel biennio 2023-2024, a valere sui fondi già disponibili incamerati a tutto il 31 dicembre 2022.

b) ammontare dei flussi finanziari previsti nella durata del programma

Si prevede di impegnare l'importo complessivo residuo di € 3.098.515,30 riveniente dai proventi ex L. n. 560/93, incamerati dall'Azienda a tutto il 31.12.2022, delle quali è stata accertata l'effettiva disponibilità secondo il seguente conteggio:

Anno	Fondi incamerati	Fondi impegnati		Disponibilità accertata
2020	1.169.264,50 €	Del. A.U. n. 84 del 28.11.2022	746.307,00 €	422.957,50 €
2021	1.332.851,24 €		- €	1.332.851,24 €
2022	- €		- €	1.342.706,56 €
Sommano	2.502.115,74 €		746.307,00 €	3.098.515,30 €

c) finalizzazione delle risorse distinte per singole tipologie di intervento

c.1 INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE

Località	Descrizione dell'intervento	Riferimento	Finanziamento
COMUNI VARI	Interventi di adeguamento impiantistico	scheda n. 1	€ 500.000,00
	Interventi di adeguamento funzionale alloggi di risulta	scheda n. 2	€ 800.000,00
	Interventi di adeguamento impianti elevatori	scheda n. 3	€ 403.000,00
	Interventi di manutenzione straordinaria su fabbricati in piena proprietà	scheda n. 4	€ 1.150.000,00
	Rimborsi per interventi di manutenzione straordinaria condomini misti	scheda n. 5	€ 245.515,30
		Sommano	€ 3.098.515,30

RIEPILOGO

RIEPILOGO	IMPORTO
c.1 INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE	€ 3.098.515,30
TOTALE PROGRAMMA	€ 3.098.515,30

c.1.1 INTERVENTI ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO

SCHEMA DELL'INTERVENTO N. 1

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 riuscita ad effettuare sulla base di specifiche risorse regionali.

Conseguenza diretta di tale stato manutentivo è che, sempre più frequentemente, ad intervenire con soluzioni tampone per risolvere problematiche specifiche quali quelle legate al cattivo funzionamento degli impianti di riscaldamento con particolare riferimento alle caldaie.

Nella maggior parte delle abitazioni gestite è presente una caldaia tradizionale, non a condensazione mentre una minima parte è ancora dotata di generatori a gasolio.

La norma, allo stato, non obbliga alla sostituzione della vecchia caldaia con una nuova, tuttavia, in caso di necessità di cambio della caldaia bisogna, obbligatoriamente, porre in opera una caldaia a condensazione.

Nello specifico, entrambe le tipologie di generatore di calore, in caso di cattivo funzionamento spesso non sono riparabili con normali interventi manutentivi ed in diversi casi non risultano affatto riparabili per la mancanza, sul mercato, di pezzi di ricambio non più in produzione.

Conseguentemente risulta necessario procedere alla posa in opera di nuove caldaie a condensazione.

Infatti, dal mese di settembre 2015, è stato imposto ai costruttori l'obbligo di non immettere più sul mercato caldaie al di fuori di quelle a condensazione.

Il nuovo obbligo alla scelta e installazione della tipologia a condensazione è stato introdotto dalla direttiva Europea 2005\32\CE che è stata recepita in modo definitivo.

Contenuto del testo è un obbligo ad installare unicamente caldaie a condensazione al fine di ammodernare il parco caldaie con prodotti meno inquinanti e meno dispendiosi in termini di consumi di gas.

In relazione a quanto sopra, ovvero alla necessità di sostituire le caldaie non più riparabili con nuove caldaie a condensazione e al fine di conseguire l'utilizzo di componenti meno inquinanti e meno dispendiosi in termini di consumi energetici, nell'ambito del presente piano, è stato previsto l'importo di € 500.000,00, per poter procedere alla sostituzione, delle caldaie non più riparabili con normali interventi manutentivi, con caldaie a condensazione rispondenti alle norme vigenti, distinto come risulta dalla tabella seguente:

RIEPILOGO LAVORI SU ALLOGGI IN PROPRIETA'		
CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA (Q.T.E.)		IMPORTI
Lavori per sostituzione caldaie		€ 373.000,00
LAVORI		€ 373.000,00
ONERI COMPLEMENTARI	%	
Spese tecniche e generali	19%	€ 70.870,00
SOMMANO GLI ONERI COMPLEMENTARI	19%	€ 70.870,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)		€ 443.870,00
I.V.A. lavori	10%	€ 37.300,00
C.T.N. + I.V.A.		€ 481.170,00
IRAP	3,9%	€ 18.765,69
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 499.935,69
	in cifra tonda	€ 500.000,00

c.1.2 INTERVENTI RIFUNZIONALIZZAZIONE ALLOGGI

SCHEMA DELL'INTERVENTO N. 2

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 richiede alle competenti amministrazioni comunali l'avvio delle 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.

La data delle assegnazioni non è assolutamente prevedibile in quanto dipende da una serie di fattori imponderabili, quali presenza di una graduatoria valida, tempi di trasmissione da parte dei comuni della documentazione necessaria per la verifica dei requisiti, necessità di eventuali integrazioni, disponibilità dell'alloggio ovvero mancata occupazione abusiva. Gli stessi possono inoltre riguardare alloggi che via via si rendono disponibili nell'arco di tempo durante il quale vengono eseguite le verifiche.

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, per un importo di € 600.000,00, 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		€ 595.000,00
LAVORI		€ 595.000,00
ONERI COMPLEMENTARI	%	
Diritti di segreteria (presentazione CILA)		€ 1.200,00
Variazioni catastali		€ 1.100,00
Spese tecniche e generali	19%	€ 113.050,00
SOMMANO GLI ONERI COMPLEMENTARI	19%	€ 115.350,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)		€ 710.350,00
I.V.A. Variazioni catastali		€ 110,00
I.V.A.	10%	€ 59.500,00
C.T.N. + I.V.A.		€ 769.960,00
IRAP	3,9%	€ 30.028,50
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 799.988,50
in cifra tonda		€ 800.000,00

c.1.3 INTERVENTI ADEGUAMENTO IMPIANTI ELEVATORI

SCHEMA DELL'INTERVENTO N. 3

Diversi fabbricati, in proprietà esclusiva dell'Ater, sono dotati di impianti elevatori.

Tali impianti sono spesso caratterizzati da vetustà e, nel caso di cattivo funzionamento degli stessi, l'Ater è chiamato a ripristinare le normali condizioni di esercizio.

L'evoluzione normativa tuttavia non consente in alcuni casi la completa messa a norma degli impianti con la conseguenza che gli stessi andrebbero cambiati.

A tali situazioni si aggiunge la circostanza che, per fabbricati privi di impianti, pervengono all'Azienda richieste, da parte di nuclei familiari in cui sono presenti soggetti con disabilità motoria, di procedere al superamento delle barriere architettoniche attraverso la predisposizione di impianti elevatori e/o in alternativa almeno, dove possibile, di impianti di servoscala.

Al fine di poter soddisfare, nel caso in cui non siano presenti impianti elevatori, le legittime richieste degli assegnatari e poter garantire negli altri casi le normali condizioni di esercizio, nell'ambito del presente piano di reinvestimento è stato previsto un importo di € 403.000,00, distinto così come risulta dalla tabella seguente:

RIEPILOGO LAVORI SU ALLOGGI IN PROPRIETA'		
CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA (Q.T.E.)		IMPORTI
Lavori di adeguamento/sostituzione impianti esistenti, realizzazione di impianti di servoscala		€ 300.000,00
LAVORI		€ 300.000,00
ONERI COMPLEMENTARI	%	
Diritti di segreteria (presentazione CILA)		€ 850,00
Spese tecniche e generali	19%	€ 57.000,00
SOMMANO GLI ONERI COMPLEMENTARI	19%	€ 57.850,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)		€ 357.850,00
I.V.A.	10%	€ 30.000,00
C.T.N. + I.V.A.		€ 387.850,00
IRAP	3,9%	€ 15.126,21
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 402.976,21
In cifra tonda		€ 403.000,00

c.1.4 INTERVENTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU FABBRICATI IN PIENA PROPRIETA'

SCHEMA DELL'INTERVENTO N. 4

Interventi di manutenzione straordinaria

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 riuscita 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 (smottamenti di terreni, inclemenze atmosferiche, calamità naturali, 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, 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.

Interventi di efficientamento energetico

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

Tali fabbricati presentano inoltre evidenti fenomeni di condensa all'interno degli alloggi, solo in parte riconducibili ad una non corretta gestione degli stessi.

Per far fronte a tali problematiche, nel lontano 2015, l'Ater ha candidato, a valere sui fondi di cui al Decreto-legge n. 47 del 28 marzo 2014, convertito, con modificazioni dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80, numerose proposte di interventi su fabbricati.

Le risorse di cui alla legge 80 integrate con quelle stanziare con il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 3 ottobre 2018, sono tuttavia a finanziamento pluriennale con l'ultima annualità fissata a tutto il 2029.

Ne consegue che le quantificazioni economiche effettuate in sede di proposta nell'anno 2015, allo stato, sono insufficienti per la realizzazione degli interventi, rendendo necessaria la relativa integrazione economica.

In relazione alle esigenze manutentive rappresentate, nell'ambito del presente piano è stato previsto un importo di € 800,000,00, distinto come riportato nella tabella seguente:

RIEPILOGO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU ALLOGGI IN PROPRIETA'		
CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA (Q.T.E.)		IMPORTI
Lavori di rifunzionalizzazione alloggi		€ 782.000,00
LAVORI		€ 782.000,00
ONERI COMPLEMENTARI	%	
Diritti di segreteria (presentazione CILA)		€ 1.000,00
Variazioni catastali		€ 730,00
Spese tecniche e generali	19%	€ 148.580,00
SOMMANO GLI ONERI COMPLEMENTARI	19%	€ 150.310,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)		€ 932.310,00
I.V.A. Variazioni catastali		€ 73,00
I.V.A.	10%	€ 78.200,00
C.T.N. + I.V.A.		€ 1.010.583,00
IRAP	3,9%	€ 39.412,80
COSTO GLOBALE DEL PROGRAMMA		€ 1.049.995,80
	in cifra tonda	€ 1.150.000,00

c.1.5 RIMBORSI INTERVENTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONDOMINI MISTI

SCHEMA DELL'INTERVENTO N. 5

In attuazione della legge 24.12.1993 n. 560, nel corso degli anni, il Consiglio Regionale di Basilicata ha approvato diversi piani di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

In particolare, in relazione alle “Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”, si richiamano i seguenti atti che, a partire dal 1994, hanno regolato la materia:

- delibera del Consiglio Regionale n.1280 del 06.04.1994;
- delibera del Consiglio Regionale n.513 del 03.02.1997;
- delibera del Consiglio Regionale n.723 del 19.12.1997;
- delibera del Consiglio Regionale n.830 del 12.05.1998;
- delibera del Consiglio Regionale n.785 del 10.04.2000;
- delibera del Consiglio Regionale n.940 del 10.04.2002;
- delibera del Consiglio Regionale n.1971 del 12.08.2004;
- delibera del Consiglio Regionale n.1233 del 30.07.2008;
- delibera del Consiglio Regionale n.286 del 22.05.2012;
- delibera del Consiglio Regionale n.81 del 15.07.2014;
- delibera del Consiglio Regionale n.383 del 26.01.2016;
- delibera del Consiglio Regionale n.35 del 10.09.2019, che fissava al 31.12.2022 il termine ultimo per la cessione degli immobili inseriti nei Piani di vendita approvati.

Con la legge Regionale n. 40 del 9 dicembre 2022 il termine, ultimo, per la definizione di tutte le procedure relative ai trasferimenti di alloggi a favore degli assegnatari, è stato prorogato a tutto il 31 dicembre 2024.

A seguito dell'approvazione dei diversi piani di vendita e alla conseguente individuazione degli immobili cedibili l'Azienda ha, di volta in volta, avviato la relativa dismissione a favore degli assegnatari richiedenti.

Tale attività ha determinato, nel corso degli anni, la formazione di numerosi condomini cosiddetti “misti” a proprietà in parte pubblica ed in parte privata, soggetti, in relazione ad eventuali interventi di manutenzione straordinaria, alle norme del codice civile regolanti la materia.

Nell'ambito del patrimonio gestito dall'Ater, la presenza sempre più marcata dei cosiddetti condomini “misti”, ha determinato per l'Azienda l'obbligo, a fronte di lavori di manutenzione straordinaria regolarmente deliberati dall'assemblea condominiale, di farsi carico delle quote di competenza degli alloggi non ancora alienati.

Allo stato, in relazione al nuovo termine stabilito, dalla Legge regionale n. 40/2022, per la conclusione delle operazioni di cessione, è prevedibile un incremento del numero di condomini “misti” ed in particolare per quelli per i quali l'Ater già detiene o deterrà quote di minoranza.

Per tali condomini l'Ater non può neanche opporsi alla deliberazione di lavori di straordinaria manutenzione che interessano i fabbricati.

In relazione a quanto sopra, nell'ambito del presente piano è stato previsto, per oneri relativi al rimborso delle quote di competenza relative ad interventi di manutenzione straordinaria regolarmente deliberati dalle assemblee condominiali, l'importo di € 245.515,30.

ESTREMI DELLA PROPOSTA

Con il presente programma si propone di utilizzare i residui fondi disponibili, incamerati a tutto il 31 dicembre 2022, ammontanti ad € 2.587.472,94, per interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio dell'Azienda, secondo le specifiche riportate nelle tabelle seguenti:

FONTI DI FINANZIAMENTO

Anno	Fondi incamerati	Fondi impegnati		Disponibilità accertata
2020	1.169.264,50 €	Del. A.U. n. 84 del 28.11.2022	746.307,00 €	422.957,50 €
2021	1.332.851,24 €		- €	1.332.851,24 €
2022	- €		- €	1.342.706,56 €
Sommano	2.502.115,74 €		746.307,00 €	3.098.515,30 €

Nella tabella seguente sono riportate le tipologie di intervento previste con la specifica dei relativi oneri economici:

Località	Descrizione dell'intervento	Riferimento	Finanziamento
COMUNI VARI	Interventi di adeguamento impiantistico	scheda n. 1	€ 500.000,00
	Interventi di adeguamento funzionale alloggi di risulta	scheda n. 2	€ 800.000,00
	Interventi di adeguamento impianti elevatori	scheda n. 3	€ 403.000,00
	Interventi di manutenzione straordinaria su fabbricati in piena proprietà	scheda n. 4	€ 1.150.000,00
	Rimborsi per interventi di manutenzione straordinaria condomini misti	scheda n. 5	€ 245.515,30
		Sommano	€ 3.098.515,30

RIEPILOGO

RIEPILOGO	IMPORTO
INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE	€ 3.098.515,30
TOTALE PROGRAMMA	€ 3.098.515,30