



COMUNE DI CREMA

PROGRAMMA PREVENTIVO DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ERP PER L'ANNO 2014

allegato al bilancio preventivo 2014

(comma 4, art. 5 L.R. 27/2007)

RELAZIONE

PREMESSE

Con la predisposizione del Bilancio di previsione 2014 si redige, quale allegato, il Programma di Manutenzione 2014.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'anno 2014 sono finanziati con le entrate ordinarie dei canoni accantonate presso l'Aler di Cremona e le risorse dell'anno 2014 che ammontano, depurate dalla morosità e dagli impegni assunti precedentemente, ad oltre 660.000,00 euro. Tale somma è comprensiva del contributo regionale per lo smaltimento dell'amianto che ammonta ad euro 62.195,86 e le somme residue delle gestioni degli anni precedenti per circa euro 156.500,00, il totale complessivo è quindi sufficiente a finanziare le opere previste nel presente programma.

Il Programma di Manutenzione e le procedure ad esso connesso consentono di programmare e monitorare la spesa manutentiva per conservare il migliore livello di efficienza possibile il patrimonio edilizio comunale.

Per i futuri impegni di spesa, l'Amministrazione Comunale intende continuare il piano di vendita e razionalizzazione del patrimonio; il riutilizzo dei proventi è sempre finalizzato al miglioramento delle condizioni manutentive del patrimonio.

Si osserva però che la pesante crisi economica continua a ridurre i redditi dell'utenza ed in maggior misura quello degli strati più deboli, tutto ciò non rende pienamente realizzabile la previsione della L.R. n. 27/2009 che ipotizzava maggiori risorse derivanti dai canoni tali da poter far fronte a tutte le esigenze manutentive.

In questo documento sono analizzati gli interventi manutentivi di natura ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di recupero sul patrimonio programmati per l'anno 2014.

Il piano è stato predisposto secondo le linee guida approvate con il Deliberazione di Giunta Regionale n. IX/2628 del 06/12/2011.

A tal proposito, fra i documenti predisposti per illustrare e verificare l'attuazione del Programma vi è il cronoprogramma delle spese redatto ai fini di ottimizzare i flussi finanziari e massimizzare gli interventi.

Il Programma comprende anche interventi di rifacimento delle coperture che pur non rientrando nelle priorità definite dalla Regione, sono comunque da eseguirsi per la tutela e la buona conservazione degli edifici.

STIMA DEL FABBISOGNO

Per la stima del fabbisogno manutentivo del patrimonio non è stato inserito nessun intervento nuovo in quanto le eventuali risorse residue saranno indirizzate al riattamento del maggior numero possibile di alloggi sfitti.

Sono inoltre riproposti gli interventi non completati nella gestione 2013 e che pertanto dovranno trovare capienza nella gestione 2014 o successive.

In particolare le indicazioni regionali prioritarie per la manutenzione, sicurezza/rimozione dell'amianto, trovano riscontro nel patrimonio erp del Comune di Crema gestito da Aler in un specifico appalto, in parte cofinanziato ed in corso di esecuzione.

I lavori, secondo le priorità individuate dalla Regione, relativamente al fabbisogno complessivo di cui sopra, assommano a circa €. 350.000,00 e sono così individuate:

<i>Tipologia interventi</i>	<i>Spesa impegnata</i>
Sostituzione del manto di copertura con smaltimento delle lastre in fibrocemento contenente amianto dell'edificio di Via Zurla 10 e Piazzetta Terny de Gregory 1 (lavori e spese tecniche) - COFINANZIATO - IN CORSO ESECUZIONE	€. 107.400,00 (€. 62.195,86 Finanziamento Regione)
Rifacimento e sistemate delle grigie e dei serramenti degli edifici di V. lo Rino e di Via Valera; Sostituzione delle grigie dell'edificio di Viale Europa 47; Sostituzione delle grigie della Piazzetta Terni de Gregorj (ex Via Dante 43).	€. 139.100,00
Coibentazione della copertura con il rifacimento dei manti e della piccola orditura dei tetti degli edifici di V. lo Rino e Via Valera; solo quota parte 2014 - Da approvare e finanziare	€. 100.000,00
Totale	€. 346.500,00

Come sopra accennato si allega il cronoprogramma temporale delle spese degli interventi manutentivi previsti in bilancio.

Nel cronoprogramma della spesa suddivisa per i trimestri sono previsti interventi per circa €. 650.000,00 che comprendono €. 300.000,00 per la manutenzione ordinaria, altri €. 350.000,00 per gli interventi di cui alla tabella sopra riportata.

La rendicontazione delle spese, sarà poi illustrata con la Relazione a consuntivo.

Il Programma di manutenzione si compone di prospetti riepilogativi:

1. QUADRO SINOTTICO IMPIEGO RISORSE FINANZIARIE - PREVENTIVO 2014;

2. QUADRO DI DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PREVENTIVO 2014;
3. QUADRO DI SINTESI DEI RISULTATI ANNO 2014;
4. CRONOPROGRAMMA DELLA SPESA DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRORDINARIA.

In tali documenti sono elencati per intervento gli importi secondo le priorità e gli importi delle opere correlate.

Tali documenti definiscono pertanto i fabbisogni prioritari copribili con le risorse disponibili nell'esercizio 2014.

Gli importi riportati nella presente relazione sono comprensivi degli importi dei lavori e delle somme a disposizione in quanto desunti dal Bilancio. Le somme invece riportate nelle allegare tabelle, come da indicazioni delle Linee guida emanate dalla Regione riguardano i soli lavori.

GIUSTIFICAZIONI PER IL RIMANDO AD ANNI SUCCESSIVI

Sulla base della documentazione allegata, considerate le somme necessarie per la messa in sicurezza del patrimonio anche per gli anni a venire, si evince chiaramente che è necessario il rimando di eventuali altri interventi agli esercizi successivi.

In particolare sono stati programmati per gli anni successivi interventi con bassa priorità e, per quanto riguarda l'amianto, gli interventi nei casi in cui esso è confinato, quali le canne fumarie o gli scarichi ora non valutabili e che è consigliabile eseguire con interventi puntuali di Manutenzione Ordinaria qualora se ne presenti l'occasione, atteso che gli interventi di bonifica sulle coperture siano già stati eseguiti.

Per quanto riguarda la messa a norma degli impianti elettrici, come già anticipato nei precedenti Programmi di Manutenzione, in attuazione alla Legge 46/90 ed ai relativi decreti applicativi, l'Azienda ha già provveduto a mettere a norma gli impianti provvedendo a realizzare la rete di terra ed a dotare tutti gli alloggi e le parti comuni di interruttori automatici magnetotermici e differenziali per garantire l'intervento in caso di contatti e dispersioni verso l'esterno od il verificarsi di corti circuiti.

I lavori di rifacimento degli impianti elettrici all'interno delle singole U.I. sono di norma effettuati nell'ambito dell'attività di rimessa in ripristino degli alloggi in riassegnazione (circa 10 all'anno) o nel caso di specifici interventi di manutenzione straordinaria.

Ogni anno inoltre nell'ambito della sostituzione delle caldaie che per vetustà, vengono effettuate puntuali e attente verifiche alle canne fumarie, con video ispezioni e verifiche di tiraggio, atte a risolvere problematiche che possono insorgere e ad adeguare alle normative.

Per quanto concerne l'eliminazione delle barriere architettoniche, si rappresenta che, ove è stato possibile, si è provveduto nell'ambito degli interventi sugli edifici o sugli alloggi, ad eliminare le barriere architettoniche.

Anche nel 2014 si eseguiranno quasi certamente interventi puntuali per l'eliminazione delle barriere architettoniche, soprattutto adeguamenti di bagni, nell'ambito della manutenzione ordinaria su specifiche richiesta da parte degli assegnatari per un importo presunto che può essere valutato in circa €. 20.000,00.

Laddove esistano problemi di superamento di gradini o dislivelli per persone non autonome, la soluzione del problema può essere attuata solo tramite la mobilità con il cambio dell'alloggio.

Risulta necessario porre in atto un piano generale di sostituzione dei serramenti, soprattutto nei fabbricati più vecchi, ma stante le disponibilità si provvederà ad intervenire con interventi puntuali su singoli serramenti nell'ambito della Manutenzione Ordinaria.

Per tale ragione nel presente programma trova l'enunciazione di tutta l'attività manutentiva, comprese le attività nascenti dal Piano di Sicurezza.

Gli interventi che compongono il Programma di Manutenzione 2014 costituisce altresì il momento attuativo di studi di fattibilità, di identificazione e quantificazione dei bisogni propri del Comune nell'esercizio delle sue autonome competenze in conformità agli obiettivi assunti come prioritari.

Il fabbisogno complessivo verrà dunque aggiornato in esito alle risultanze dell'eventuale piano di dismissione ai sensi della L.R. 27/09.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE RIPARATIVA A GUASTO

Per la manutenzione ordinaria attualmente il Comune, come già indicato si avvale dell'Aler di Cremona, che utilizza la procedura dell'Accordo Quadro prevista dall'art. 59 del D.Lgs. 163/2006.

Tale procedura dovrà essere utilizzata anche per il futuro in quanto il nuovo Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 pubblicato con d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, all'Art. 112 che inizialmente riprendeva integralmente l'art. 154 del vecchio decreto e rendeva possibile il "contratto aperto", è stato sostituito ora con "Valore dei beni immobili in caso di offerta congiunta".

Il contratto generale dell'accordo Quadro rimane comunque pur sempre un contratto in cui la prestazione è pattuita con riferimento ad un determinato arco di tempo, in quanto gli interventi non possono essere predeterminati nel numero ma saranno quelli che si renderanno necessari secondo la necessità della stazione appaltante, e con riferimento ad un importo complessivo ed affidati con singoli contratti di appalto.

Per gli affidamenti concernenti la manutenzione l'effetto estintivo dell'obbligazione dipende dal decorso del tempo, ovvero, per essere più precisi, dall'adempimento protratto per un certo tempo.

L'ammontare dell'affidamento che si ritiene necessario affidare è stimato sulla base dei dati e dell'andamento storico della spesa che discende, di fatto, dal progressivo invecchiamento del patrimonio.

Anche per l'anno 2014 la manutenzione ordinaria sarà dunque organizzata sulla base di un Accordo Quadro generale che sarà attuato con contratto specifici per ogni operatore economico.

È stato previsto un importo di circa €. 300.000,00, basato sulla stima della media degli ultimi anni e considerando la volontà di codesta Amministrazione Comunale di eseguire il riattamento del maggior numero possibili di riattamento di alloggi sfitti.

In tale importo trovano collocazione, oltre i riattamenti anche le spese manutentive che si presume siano necessarie eseguire nel corso dell'anno, gli interventi a guasto ed altre spese riparative.

I lavori specialistici sugli impianti sono lavorazioni di rapida esecuzione e a limitata spesa che vengono svolte attraverso singoli operatori. Altri lavori: fabbro, derattizzazione, etc. sono ricompresi nei lavori da affidare ad operatori edili.

L'Aler di Cremona, per meglio gestire i contratti di lavoro/ordini di servizio, si avvale del programma "mp2" che cataloga, dispone e suddivide gli ordini di lavorazione impartiti alle ditte, raggruppandoli per tipologia di lavoro, per edificio e per operatore e li storicizza nell'archivio patrimoniale.

La manutenzione ordinaria e straordinaria eseguita dall'Azienda rientra nella legislazione dei lavori pubblici e come tale sono osservate le norme specifiche che impongono la contabilizzazione ed il controllo dei lavori.

In particolare la manutenzione ordinaria è appaltata a misura e pertanto il controllo delle lavorazioni è sul totale degli interventi.

Il controllo dei lavori è compito dell'ufficio di direzione lavori, composto, in generale da direttore lavori e da direttore operativo, tutti gli incarichi sono svolti dal personale tecnico interno.

La sorveglianza dell'attività è poi demandata al Responsabile del procedimento dell'attività di manutenzione, figura obbligatoriamente interna all'organico aziendale.

Il Bilancio di previsione prevede che parte dei fondi necessari per la manutenzione provenga dalla dismissione del patrimonio aziendale, l'effettiva fattibilità degli interventi è ovviamente condizionata dall'andamento dei proventi ricavati.

Per cui, a consuntivo, è possibile risalire a tutto l'intervento eseguito compreso la corrispondenza con gli inquilini, ecc.

Cremona, lì aprile 2014

Il Dirigente del Comune di Cremona
Geom. Maurizio Redondi

Il Dirigente Tecnico Aler
Ing. Maurizio Boldori



.....
ALLEGATI:

1. QUADRO SINTETICO IMPIEGO RISORSE FINANZIARIE - PREVENTIVO 2014;
2. QUADRO DI DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PREVENTIVO 2014;
3. QUADRO DI SINTESI DEI RISULTATI ANNO 2014;
4. CRONOGRAMMA DELLA SPESA DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRORDINARIA.