



COMUNE DI CREMA

PROGRAMMA PREVENTIVO DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ERP PER L'ANNO 2017

allegato al bilancio preventivo 2017

(comma 4, art.33 L.R. 27/2009)

RELAZIONE

PREMESSE

Con la predisposizione del Bilancio di previsione 2017 si redige, quale allegato, il Programma di Manutenzione 2017.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'anno 2017 sono finanziati con le entrate ordinarie dei canoni e le risorse previste per l'anno 2017.

Durante gli ultimi anni il costo generale della manutenzione si è assestato su valori ben superiori rispetto agli anni precedenti a causa della necessità di provvedere al riattamento del maggior numero possibile di alloggi ed al progressivo, inevitabile, invecchiamento dei fabbricati e della impiantistica in generale.

Si osserva inoltre 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 di sostenibilità per l'ente proprietario. Negli ultimi anni, infatti, l'importo dei canoni emessi è generalmente diminuito e solo nel 2015 è aumentato ma solo grazie ad un maggior numero di alloggi occupati, 94% del patrimonio comunale.

Ciò comporta che nel 2017 possono essere considerate solo le disponibilità economiche derivanti dai canoni.

Tale importo, si dovrebbe assestare sulle cifre del 2015, pertanto a circa 450.000,00 euro che pur essendo sufficiente a finanziare le opere di ordinaria manutenzione previste nel presente programma non permette opere di manutenzione straordinaria se non finanziate con fondi diversi.

Nel 2015, con lavori conclusi nel 2016, la Regione Lombardia ha finanziato con la L.80/2014 il riattamento di n°5 alloggi del Comune di Crema e ha previsto ulteriori fondi, con la stessa L.80/2014, per il riattamento di altri n°7 comunali particolarmente degradati e per alcuni anche carenti di imp. di riscaldamento..

Qualora finanziamenti Regionali non vengano riproposti nel 2017 o negli anni a seguire e si dovesse far fronte solo per gli alloggi da riattare con i canoni, si dovrà rivedere la qualità degli interventi o il numero complessivo.

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

In questo documento sono analizzati comunque gli interventi manutentivi di natura ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di recupero sul patrimonio programmati per l'anno 2017.

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, comunque, comprende tutte le necessità e quindi anche interventi di rifacimento delle coperture che pur non rientrando nelle priorità definite dalla Regione, sarebbero da eseguirsi, se le disponibilità lo consentissero, per la tutela e la buona conservazione degli edifici.

Visti gli indirizzi di codesta Amministrazione il piano dà priorità al riattamento degli alloggi sfitti previsto come intervento di manutenzione ordinaria.

STIMA DEL FABBISOGNO

Come innanzi detto, nella stima del fabbisogno manutentivo del patrimonio sono stati inseriti interventi di manutenzione straordinaria che richiederebbero importanti somme.

Sono comunque riproposti alcuni degli interventi non completati nella gestione 2015, e che pertanto gli altri interventi dovranno trovare capienza nelle gestioni successive.

Per l'intervento sulla copertura dell'immobile di P.zza Premoli è stata inserita ancora una cifra preliminare.

I lavori, secondo le priorità individuate dalla Regione, relativamente al fabbisogno complessivo della manutenzione straordinaria di cui sopra, assommano a **€. 330.000,00**, e sono così individuate:

<i>Tipologia interventi</i>	<i>Spesa impegnata</i>
Rifacimento e sistemate delle griglie e dei serramenti degli edifici di V. lo Rino e di Via Valera; Sostituzione delle griglie della Piazzetta Terni de' Gregorj (ex Via Dante 43).	€.100.000,00
Coibentazione della copertura con il rifacimento dei manti e della piccola orditura dei tetti degli edifici di V. lo Rino e Via Valera €. <u>198.415,00</u> ; <u>solo quota parte 2017</u> –in parte stralciato e portato in M.O. per questioni di urgenza Da approvare e finanziare	€.100.000,00
Rifacimento del manto di copertura del fabbricato di P.zza Premoli secondo le indicazioni della Sovrintendenza	€.130.000,00

di Brescia	
Progetto preliminare con costo preliminare in attesa di finanziamento	
Totale	€. 330.000,00

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 €. 300.000,00 per la manutenzione ordinaria, altri €.330.000,00 per gli interventi di cui alla tabella sopra riportata sono da ritenersi rimandati ad altra annualità successiva.

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 2017;
2. QUADRO DI DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PREVENTIVO 2017;
3. QUADRO DI SINTESI DEI RISULTATI ANNO 2017;
4. CRONOPROGRAMMA DELLA SPESA DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

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 2017.

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 divenire, 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 e 37/08 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 10/12 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 2017 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 €. 25.000,00.

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, sempre più richiesto in maniera insistente dagli stessi assegnatari, soprattutto nei fabbricati più vecchi, ma stante le disponibilità si provvederà solo 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 2017 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 Brescia-Cremona-Mantova tramite l'Unità Operativa Gestionale di Cremona.

E' 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 di limitata spesa che vengono svolte attraverso singoli operatori. Altri lavori: fabbro, derattizzazione, etc. sono ricompresi nei lavori da affidare ad operatori edili.

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 possa provenire anche dalla dismissione del patrimonio comunale, l'effettiva fattibilità degli interventi è ovviamente condizionata dall'andamento dei proventi ricavati.

Cremona, lì Novembre 2016

Il Dirigente del Comune di Crema
Geom. Maurizio Redondi



Il Dirigente Tecnico Aler
Ing. Maurizio Baldori



.....
ALLEGATI:

1. QUADRO SINOTTICO IMPIEGO RISORSE FINANZIARIE – PREVENTIVO 2017;
2. QUADRO DI DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PREVENTIVO 2017;
3. QUADRO DI SINTESI DEI RISULTATI ANNO 2017;
4. CRONOPROGRAMMA DELLA SPESA DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRORDINARIA.

QUADRO SINOTTICO IMPIEGO RISORSE FINANZIARIE - PREVENTIVO ANNO 2017

Fonti di Finanziamento	Disponibilità (1)	Utilizzo previsto				Manutenzione straordinaria (2)	TOTALE
		Manutenzione Riparativa e/o guasto	Manutenzione ordinaria		Iva relativa (2)		
			valore =	incremento +			
Lr. 27/09	300.000,00	300.000,00	-			300.000,00	
Art. 33 e 37							
Art. 46							
Lr. 31/85							
Art. 11 bis (L.r. 6/07)							
L. 513/77							
Art. 25							
0,50% valore locativo							
DGR 36970/98							
L.457/78							
L. 560/93							
Art. 14							
Ex ICI*							
DGR 7976/2008							
Oneri di esproprio*							
D.D. 11781 8/6/05							
Risorse proprie (residui anni prec.)	0,00		0,00				
Altre risorse							
Prep I° e II°							
L.r. 13/96							
Art. 5 bis							
D.L. 159/07							
L. 133/08							
Art. 11							
Altre Risorse Statali							
Risorse Regionali Amianto							
Fondo manutenzione ex artt. 33 e 37 , l.r. 27/2009							
Fondo manutenzione straordinaria							
Riserva destinata a manutenzione							
Totale generale	300.000,00	300.000,00	-	-	-	300.000,00	

QUADRO DI SINTESI DEI RISULTATI A PREVENTIVO 2017

	Riparativa e/o a guasto	Ordinaria	Straordinaria	Totale risorse attivate	Totale fabbricati o alloggi
Per le parti comuni		70.000,00			
Per gli alloggi		130.000,00			
Per alloggi e parti comuni	100.000,00				N/D
TOTALE	100.000,00	200.000,00	-	300.000,00	