

PROGRAMMA DELLA MANUTENZIONE

allegato al bilancio preventivo 2016

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

RELAZIONE FINALE

ai sensi della d.g.r. del 30/03/2009, n. 8/9203 – d.d.u.o. programmazione e controllo per la casa n. 12650 del 26/11/2009

PREMESSA

Con la d.g.r. del 30/03/2009, n. 8/9203 ad oggetto “Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 2007-2009 – Secondo programma annuale (art. 3, comma 52, lett. b), l.r. n. 1/2000)”, la Giunta regionale ha dettato le modalità per la comunicazione del Programma di Manutenzione che costituisce allegato al bilancio sia preventivo che consuntivo.

Con d.d.u.o. programmazione e controllo per la casa n. 12650 del 26/11/2009 sono state inoltre dettate le linee guida per la stesura e la presentazione del Programma di manutenzione che si compendia dei seguenti prospetti riepilogativi:

- QUADRO SINOTTICO IMPIEGO RISORSE FINANZIARIE – PREVENTIVO ANNO 2016
- QUADRO DI DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA – PREVENTIVO 2016
- QUADRO DI DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - PREVENTIVO 2016

e di una RELAZIONE FINALE contenente:

1. la stima dei fabbisogni relativi alle priorità indicate (vedi d.d.u.o. programmazione e controllo per la casa n. 12650 del 26/11/2009)
2. gli importi dei fabbisogni prioritari copribili con le risorse disponibili nell’esercizio
3. gli importi delle opere correlate agli interventi prioritari che per esigenze di economicità e razionalizzazione, vengono eseguiti contemporaneamente ai citati interventi prioritari
4. gli eventuali importi relativi alle priorità che non trovano copertura nelle disponibilità dell’ente nel bilancio in corso
5. le giustificazioni circa il rimando ad esercizi successivi
6. la dichiarazione della modalità con cui l’azienda prevede di accertare l’esecuzione delle opere manutentive indicate nel Bilancio di previsione e gli esiti dell’avvenuto accertamento nel Bilancio consuntivo specificando se l’attività di controllo avviene su

tutte le opere oppure a campione e in quest'ultimo caso le modalità di selezione del campione.

A seguito della fusione delle due Aziende , e considerato che la gestione della manutenzione ordinaria risulta differente nelle due unità gestionali si è proceduto ad una elencazione diversificata per ogni unità organizzativa:

U.O.G. LODI

1. STIMA DEI FABBISOGNI RELATIVI ALLE PRIORITÀ INDICATE

Con il d.d.u.o. programmazione e controllo per la casa n. 12650 del 26/11/2009 sono state definite le due seguenti priorità:

PRIMA PRIORITA': messa in sicurezza degli edifici ovvero eliminazione delle situazioni di pericolo considerando in questo ambito gli adeguamenti normativi con particolare riferimento a:

- o eliminazione amianto
- o messa a norma impianto elettrico
- o impianti di riscaldamento e smaltimento fumi
- o eliminazione barriere architettoniche

SECONDA PRIORITA': risparmio energetico , rispetto dell'ambiente.

In ordine alla **PRIMA PRIORITÀ**, dalle risultanze del censimento diagnostico manutentivo e dell'attività gestionale del servizio manutentivo, si conferma l'esigenza già evidenziata nel programma di manutenzione anno 2015, innanzitutto di ottemperare agli obblighi di legge inerenti alla prevenzione incendi ed alle prescrizione degli organi di controllo sugli impianti ascensori.

Si evidenzia, pertanto, quanto segue.

o ADEGUAMENTO IMPIANTI ASCENSORI E MONTASCALE

Trattasi di lavori necessari ad ottemperare alle prescrizioni manutentive degli organi di controllo effettuate in occasione delle verifiche periodiche biennali da eseguirsi entro la scadenza della successiva visita ispettiva e, per la maggior parte dei casi, inerenti alla sostituzione di funi, argani e quadri elettrici di manovra.

Stima del fabbisogno complessivo: € 85.000,00

o ELIMINAZIONE AMIANTO

Sulla base di un censimento degli elementi costruttivi contenenti amianto effettuato dall'Aler di Milano relativamente al patrimonio ubicato nella provincia di Lodi, nel 2001 l'azienda aveva effettuato lavori di bonifica e rifacimento delle coperture in eternit di tutti i fabbricati di proprietà.

Ad oggi il problema dell'amianto risulta circoscritto alla presenza di canne fumarie in eternit di tipo prevalentemente singolo ed in limitati casi, alla presenza di reti idriche di scarico in eternit oltre alla presenza nel seguente sito:

- Lodi - Via Vigna Alta, 33: presenza di amianto in pannelli isolanti di rivestimento delle pareti al piano pilotis dell'edificio;

La valutazione qualitativa e quantitativa del fabbisogno è stata resa oggetto di una specifica relazione trasmessa nel 2011 alla Regione: il fabbisogno è stato stimato sulla base di consuntivi per lavori analoghi già realizzati in passato presso altri immobili dimensionalmente simili.

La stima complessiva del fabbisogno per la totale bonifica, effettuata su dati censiti e presunti, ammonta a € 5.199.692 di cui € 185.000,00 potenzialmente finanziabili con le risorse rivenienti dalle vendite. L'ulteriore fabbisogno, pertanto, ammonterebbe a circa € 5.000.000,00.

Nel corso del 2013 e precisamente nel mese di maggio sono stati completati i lavori relativi al servizio di censimento dei manufatti contenenti amianto dalla società specializzata SILEA, per il tutto il patrimonio dell'ALER secondo i protocolli diagnostici stabiliti dalle norme nazionali e regionali vigenti.

In particolare, per quanto concerne le canne fumarie e gli scarichi in eternit, trattandosi di elementi costruttivi confinati all'interno delle murature, il problema dell'amianto si pone sostanzialmente quando si deve intervenire per riparazioni o parziali sostituzioni e non rappresenta di per sé un pericolo per l'utenza, sicché, si è ritenuto di correlare la loro bonifica, per esigenze e ragioni di opportunità tecnica ed economica, con gli interventi di riqualificazione complessiva delle u.i. e per quanto riguarda le canne fumarie, con l'installazione di impianti di riscaldamento e produzione acqua calda ad uso sanitario, ove mancanti.

Regione Lombardia con il secondo provvedimento di attuazione PRERP 2014/2016, ha concesso un cofinanziamento pari a € 882.781,99 per l'intervento di esecuzione bonifica amianto ai sensi del D.M. 6/09/94, in dive4rsi edifici ubicati nella provincia di Lodi.

Il costo complessivo dell'intervento risulta apri a € 1.040.417,70.

o MESSA A NORMA IMPIANTO ELETTRICO

Nel 2008 si sono conclusi i lavori del terzo e conclusivo lotto di adeguamento normativo degli impianti elettrici ed affini delle parti comuni di tutto il patrimonio, finanziato con i proventi ex L. 560/93

I lavori di adeguamento sono stati previsti in ottemperanza delle disposizioni della legge 46/90 e s.m.i. ed hanno riguardato le parti comuni degli edifici e l'installazione del "salva vita" (interruttore magnetotermico/differenziale) in ogni singola U.I..

I lavori di adeguamento/rifacimento degli impianti elettrici all'interno delle singole U.I. vengono di norma effettuati nell'ambito dell'attività di rimessa in pristino degli alloggi in riassegnazione (circa 60 all'anno) o nel caso di specifici interventi di manutenzione straordinaria previsti dai piani di valorizzazione del patrimonio.

o IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E SMALTIMENTO FUMI

Il fabbisogno è stato determinato con riferimento alle U.I. prive di impianto di riscaldamento e considerando l'opportunità di procedere, in concomitanza all'installazione dell'impianto termico, al rifacimento di tutti gli elementi costitutivi dell'alloggio impiantistici ed edili, vale a dire alla riqualificazione complessiva dell'alloggio.

Dal punto di vista del sistema di diagnosi e stima del fabbisogno (EPIQR) per tutte le U.I. abitative prive di impianto di riscaldamento si è proceduto a classificare con il codice di degrado "D" tutti gli elementi costitutivi propri dell'alloggio il che equivale, ai fini della stima economica del fabbisogno, a considerare la riqualificazione complessiva dell'alloggio.

Stima del fabbisogno complessivo: € 3.453.831,00

Per il dettaglio si rimanda all'allegato "*Censimento diagnostico manutentivo e analisi dei fabbisogni manutentivi del patrimonio E.R.P. dell'A.L.E.R. di Lodi – 2014*" ed in particolare all'elaborato – Griglia dei progetti – Scenario Alloggi Priorità 1 (Immobili senza impianto di riscaldamento) -.

Considerando le seguenti incidenze dei lavori per tipologia determinate statisticamente con riferimento ad interventi similari di riqualificazioni totale di singole U.I.:

incidenza % imp. elettrici	15%
incidenza % imp. riscaldamento	33%
incidenza % serramenti/isolamenti termici	13%
incidenza % altro	39%

la stima del fabbisogno limitatamente ai soli imp. termici ammonta: $33\% \times € 3.453.831 = € 1.139.764,23$

Con il Contratto di Quartiere “PILOTA” nel comune di Sant’Angelo Lodigiano si è provveduto alla manutenzione straordinaria di complessivi 86 alloggi che sono stati dotati di impianto di riscaldamento di tipo autonomo o centralizzato a seconda dei casi, con l’installazione di nuovi condotti fumari.

Allo stato attuale, sono presenti nel patrimonio n°. 259 alloggi privi di impianto di riscaldamento di cui n°. 132 sono ubicati in edifici in condominio e n°. 127 in edifici interamente di proprietà dell’Aler o in edifici in proprietà mista nei quali però non ricorre l’obbligo di costituire il condominio ai sensi del C.C..

Con i piani di valorizzazione approvati e/o avviati nel 2009/10/11, l’azienda ha mirato alla risoluzione del problema finalizzando il reimpiego delle risorse alla rimessa a nuovo di tutte le unità immobiliari prive di imp. di riscaldamento ubicate in fabbricati in totale proprietà o alla alienazione delle stesse, nei fabbricati a proprietà mista.

o ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nel 2005 sono stati conclusi i lavori di due lotti di intervento relativi all’eliminazione delle barriere architettoniche in tutti gli alloggi assegnati a nuclei familiari con presenza di disabile. I lavori sono stati finanziati con i proventi della L. 560/93 e con fondi specifici della Regione.

Ad oggi non si rilevano esigenze di interventi di abbattimento delle b.a. in alloggi assegnati a nuclei familiari con la presenza di disabili.

Il censimento relativo alla presenza di B.A. nelle parti comuni degli edifici (accessi, percorsi esterni ed interni, ecc.) non è ancora stata effettuata e non può pertanto esserne stimato il fabbisogno

In ordine alla **SECONDA PRIORITÀ**, stante la difficoltà e l’onerosità di una diagnosi energetica per tutto il patrimonio, si è provveduto in prima analisi ed in via approssimativa e semplificativa a classificare dal punto di vista energetico il patrimonio in relazione all’anno di costruzione; tuttavia con i dati al momento a disposizione non risulta possibile effettuare una stima del fabbisogno in tali termini.

o RIQUALIFICAZIONE AREE

Nel corso del 2014 è stata effettuata la progettazione dell’intervento di recupero aree esterne dell’ex Caserma dei Carabinieri nel comune di Codogno.

I lavori sono programmati nel 2016 e verranno finanziati con proventi di bilancio.

L'ammontare complessivo dei lavori è pari ad € 51.443,00.

2. GLI IMPORTI DEI FABBISOGNI PRIORITARI COPRIBILI CON LE RISORSE DISPONIBILI NELL'ESERCIZIO

In relazione alla stima dei fabbisogni riportata al punto 1. ed alla disponibilità di risorse stimata con il bilancio di previsione 2015, si è proceduto ad effettuare la pianificazione dei lavori per l'anno 2016.

In particolare nel programma manutentivo 2015 con riferimento ai fabbisogni prioritari sopra definiti sono stati inseriti i seguenti interventi:

o ADEGUAMENTO IMPIANTI ANTINCENDIO

I lavori occorrenti trovano copertura finanziaria, con i finanziamenti LR 31/85 art.11 bis(Lr 6/70)-art.47 e LR.13/96 art.5 bis. I lavori sono stati completati

o ADEGUAMENTO IMPIANTI ASCENSORE E MONTASCALE

o

Ubicazione impianto	Importo opere	Classificazione
Casalpusterlengo via P.Nenni 1/3/5	7500,00	M.O.
Casalpusterlengo via F.Coppi 26c	1000,00	M.O.
Casalpusterlengo via Matteotti 2	1100,00	M.O.
Casalpusterlengo via Matteotti 4	1000,00	M.O.
Casalpusterlengo via Matteotti 6	1000,00	M.O.
Casalpusterlengo via Matteotti 8	1000,00	M.O.
Casalpusterlengo via Vitt. Emanuele 14	1000,00	M.O.
Casalpusterlengo via Vitt. Emanuele 16	1000,00	M.O.
Codogno via A. Cairo 15/C	2000,00	M.O.
Codogno via A. Cairo 15/E	2000,00	M.O.
Codogno via S.Biagio3/5A	1100,00	M.O.
Codogno via S.Biagio3/5B	300,00	M.O.
Codogno via S.Biagio3/5C	1100,00	M.O.
Codogno via S.Biagio3/5D	1100,00	M.O.
Codogno via S.Biagio3/5E	1100,00	M.O.
Codogno via San Biagio 7/A	1100,00	M.O.
Codogno via San Biagio 7/B	1100,00	M.O.
Codogno via Tondini 1	14.000,00	M.O.
Codogno via Tondini 3	14.000,00	M.O.

Lodi via L. Grassi 4.	1500,00	M.O.
Lodi viale Pavia 19/A/C/	1800,00	M.O.
Lodi via P.Giovanni 23/26B	900,00	M.O.
Lodi via Europa 11/A	8500,00	M.O.
Lodi via Europa 11/B	8500,00	M.O.
Lodi via G.Rossa 4	1200,00	M.O.
Lodi via G.Rossa 4	1200,00	M.O.
Maleo via M.T.Calcutta 6/A/B/C	4500,00	M.O.
S'Angelo via Polli e Daccò 15/B	900,00	M.O.
S'Angelo via Polli e Daccò 15/E	2500,00	M.O.
TOTALE	85.000,00	

I lavori saranno effettuati con risorse ex art. 33 c. 1 e 37c. 3 lett. B della L.R. 27/2009.

o SMALTIMENTO AMIANTO

Regione Lombardia con il secondo provvedimento di attuazione PRERP 2014/2016, ha concesso un cofinanziamento pari a € 882.781,99 per l'intervento di esecuzione bonifica amianto ai sensi del D.M. 6/09/94, in diversi edifici ubicati nella provincia di Lodi. Il costo complessivo dell'intervento risulta pari a € 1.040.417,70.

I lavori avranno inizio entro il mese di luglio 2016.

o IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E SMALTIMENTO FUMI

Ubicazione impianto	Importo opere	Classificazione
Vari caldaie autonome	269.595,00	M.O.
TOTALE	269.595,00	

I lavori di M.O. si riferiscono ad interventi di sostituzione di generatori (impianti termici autonomi) e messa a norma canne fumarie e trovano copertura economica nelle risorse del bilancio preventivo 2015 ex art. 33 c. 1 e 37c. 3 lett. B della L.R. 27/2009.

o ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Non vi sono interventi programmati.

o RISPARMIO ENERGETICO

A seguito di cofinanziamento “ Secondo provvedimento di attuazione PRERP 2014/16 “ entro il mese di settembre 2016 inizieranno i lavori relativi alla riqualificazione energetica dell’edificio di n. 98 alloggi a canone sociale in viale Pavia 19 nel comune di Lodi. L’importo complessivo dell’intervento è pari a 2.003.000,00 di cui € 1.848.000,00 Finanziati da Regione Lombardia e € 155.000,00 fondi di Bilancio Aler.

o RIQUALIFICAZIONE AREE

Ubicazione	Importo opere	Classificazione
Codogno via Tondini 1	51.443,00	M.O.
TOTALE	51.443,00	

I lavori di M.O sono riferiti all’intervento di riqualificazione dell’area a parcheggio antistante la ex caserma dei carabinieri del comune di Codogno e saranno effettuati con risorse ex art. 33 c. 1 e 37c. 3 lett. B della L.R. 27/2009.

NOTA: gli importi degli interventi di M.O. sono stimati al netto dell’IVA indetraibile mentre gli importi degli interventi di M.S. sono stimati con riferimento all’importo che verrà capitalizzato e fanno riferimento alla quota di lavori effettuati nell’esercizio.

3. GLI IMPORTI DELLE OPERE CORRELATE AGLI INTERVENTI PRIORITARI CHE PER ESIGENZE DI ECONOMICITÀ E RAZIONALIZZAZIONE, VENGO ESEGUITI CONTEMPORANEAMENTE AI CITATI INTERVENTI PRIORITARI

Non vi sono interventi programmati.

4. GLI EVENTUALI IMPORTI RELATIVI ALLE PRIORITÀ CHE NON TROVANO COPERTURA NELLE DISPONIBILITÀ DELL’ENTE NEL BILANCIO IN CORSO

I lavori relativi alle priorità che non trovano copertura nelle disponibilità dell’ente nel bilancio in corso non possono che essere rinviati ai successivi esercizi. Nella presente programmazione, per far fronte agli interventi inderogabili in quanto previsti dalle norme e dunque obbligatori per legge (prevenzione incendio e eliminazione amianto) o alla riqualificazione impiantistica degli alloggi (u.i. prive di impianto termico), si è dovuto far ricorso a risorse non già disponibili da bilancio ma rivenienti dall’attività di dismissione del patrimonio e questo risulta significativo di come le risorse di bilancio non siano assolutamente sufficienti a garantire la conservazione e tanto meno il rinnovo manutentivo del patrimonio.

Va considerato inoltre che le priorità indicate, oltre ad assorbire totalmente le risorse disponibili nell’esercizio peraltro non sufficienti a coprirne l’intero fabbisogno, non consentono riserve per effettuare altri interventi manutentivi definiti non prioritari ma tuttavia

necessari ed in alcuni casi parimenti urgenti quali interventi su parti comuni degli edifici (facciate, piazzali e percorsi di accesso, coperture, ecc.).

Come si può osservare nel bilancio di previsione 2015 l'azienda non prevede accantonamenti dunque rinvii ad esercizi futuri di lavori che potrebbero essere effettuati e coperti economicamente nell'esercizio, quindi l'esigenza di rinvio nasce esclusivamente da necessità di carattere economico.

Un punto di particolare attenzione è altresì rappresentato dallo scarso interesse all'acquisto degli alloggi manifestato dal mercato (alloggi messi all'asta) e dagli utenti (adesioni alle proposte di acquisto) che riduce fortemente la possibilità di far fronte agli interventi programmati nei piani di reimpiego.

5. LE GIUSTIFICAZIONI CIRCA IL RIMANDO AD ESERCIZI SUCCESSIVI.

Il rimando di taluni interventi agli esercizi futuri trova unicamente ragione in virtù delle risorse necessarie che, superando le disponibilità di bilancio, comportano la necessità di una dilazione della spesa nel tempo nonché la progressiva attuazione dei piani di valorizzazione pianificati dall'azienda per il reperimento delle occorrenti risorse fortemente condizionata dalla congiunturale crisi del mercato immobiliare.

6. LA DICHIARAZIONE DELLA MODALITÀ CON CUI L'AZIENDA PREVEDE DI ACCERTARE L'ESECUZIONE DELLE OPERE MANUTENTIVE INDICATE NEL BILANCIO DI PREVISIONE E GLI ESITI DELL'AVVENUTO ACCERTAMENTO NEL BILANCIO CONSUNTIVO – SPECIFICANDO SE L'ATTIVITÀ DI CONTROLLO AVVIENE SU TUTTE LE OPERE OPPURE A CAMPIONE E IN QUEST'ULTIMO CASO LE MODALITÀ DI SELEZIONE DEL CAMPIONE.

I controlli verranno effettuati con differenti modalità in relazione alla natura degli interventi (M.O./M.S.) ed alla differente tipologia del contratto nell'ambito dei quali gli stessi vengono eseguiti, ovvero:

- gli interventi di M.O. sono effettuati prevalentemente nell'ambito di un contratto di servizi, lavori e forniture pluriennale (global service) nel quale sono specificatamente indicate le modalità di controllo e supervisione dei lavori (in allegato si riporta lo stralcio del Capitolato Speciale d'Appalto relativo all' art. 56 PENALITÀ PER MANCATO RISPETTO DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI – Allegato 01 ed il DISCIPLINARE TECNICO ove al punto 1.4. vengono indicate le tipologie di controllo – Allegato 02). L'esito delle attività di controllo in sede di consuntivo saranno rappresentate da uno

specifico report. Gli interventi di M.S. che residualmente verranno effettuati nell'ambito del medesimo contratto saranno sottoposti alla stessa metodologia di controllo.

- gli interventi di M.S. sono effettuati nell'ambito di specifici contratti d'appalto lavori e sono soggetti a direzione lavori. Il controllo in corso d'esecuzione è pertanto affidato ai singoli direttori dei lavori. Il controllo a fine esecuzione è affidato al direttore dei lavori che redige lo stato finale dei lavori ed il certificato di regolare esecuzione ovvero al collaudatore se nominato ai sensi di legge.

U.O.G. PAVIA

1. STIMA DEI FABBISOGNI RELATIVI ALLE PRIORITÀ INDICATE

L'art. 5 comma 4 della l.r. 27/07, come modificato con l.r. n. 36/08 e successive modifiche ed integrazioni, prevede che gli Enti proprietari redigano il Programma di Manutenzione del patrimonio da allegare al Bilancio. La presente Relazione integra il Piano di Manutenzione del patrimonio dell'ALER di Pavia relativamente alle spese da effettuare nell'anno 2016 e costituisce allegato al Bilancio Preventivo. Le cifre contenute nel Programma di Manutenzione, per quanto riguarda il quadro di dettaglio degli interventi di manutenzione ordinaria riparativa o a guasto, non sono riconducibili ad un centro di costo per fabbricato, ma sono state invece suddivise, nel Programma Triennale, in 1 lotto unico costituito da 4 Zone, corrispondenti alla suddivisione geografica della Provincia di Pavia: Pavia città e Bassa pavese est, Pavia città e Bassa pavese ovest, Voghera e Oltrepò pavese, Vigevano e Lomellina. Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria si è potuto eseguire una suddivisione per Zona anche se suscettibile di variazioni dipendenti dalla tipologia dei lavori.

Le priorità stabilite dalla Regione Lombardia sono riconducibili alla messa in sicurezza degli edifici secondo il seguente ordine:

PRIMA PRIORITA': messa in sicurezza degli edifici ovvero eliminazione delle situazioni di pericolo considerando in questo ambito gli adeguamenti normativi con particolare riferimento a:

- o eliminazione amianto
- o messa a norma impianto elettrico
- o impianti di riscaldamento e smaltimento fumi
- o eliminazione barriere architettoniche

SECONDA PRIORITA': risparmio energetico , rispetto dell'ambiente.

In ordine alla **PRIMA PRIORITÀ**, dalle risultanze del censimento diagnostico manutentivo e dell'attività gestionale del servizio manutentivo, si conferma l'esigenza già evidenziata nel programma di manutenzione anno 2015, innanzitutto di ottemperare agli obblighi di legge inerenti alla prevenzione incendi ed alle prescrizioni degli organi di controllo sugli impianti ascensori.

Si evidenzia, pertanto, quanto segue.

o **ADEGUAMENTO IMPIANTI ANTINCENDIO**

Trattasi di lavori necessari al rinnovo dei certificati di prevenzione incendi per alcuni immobili ove ne ricorre l'obbligo ai sensi di legge o lavori di messa a norma di presidi antincendio in ogni caso presenti.

Il costo non è preventivabile ed è inserito nell'ambito dell'appalto di conduzione centrali termiche.

o **ADEGUAMENTO IMPIANTI ASCENSORI E MONTASCALE**

La maggior parte del patrimonio immobiliare dell'ALER di Pavia è stato costruito tra il 1948 ed il 1983 e soltanto dopo l'entrata in vigore della Legge 13/89 sono stati realizzati edifici completamente privi di barriere architettoniche. Su un patrimonio di circa 367 fabbricati esistono soltanto 90 impianti ascensore. Oltre alla carenza di ascensori molti quartieri necessitano di interventi di sistemazione dei cortili, vialetti pedonali, marciapiedi e giardini. Per quanto riguarda gli alloggi, su un patrimonio di 4.889 soltanto 900 possono considerarsi accessibili a portatori di handicap.

Ad oggi non sono previsti interventi di realizzazione impianti ascensori pertanto il costo del fabbisogno non è preventivabile se non per le opere di M.S. previste per gli impianti già esistenti e quantificabili complessivamente in € 249.800.00 da suddividere nel triennio 2016/2018.

o **ELIMINAZIONE AMIANTO**

Nel triennio 2011-2013 è stato redatto il CENSIMENTO DELL'AMIANTO nei fabbricati di proprietà dell'ALER di Pavia e nel corso del 2014 e del 2015 si è proceduto al monitoraggio mentre nel corso del 2016 si procederà alla eliminazione di una prima parte di componenti in amianto per concludere l'attività di bonifica nell'anno 2017.

Si sottolinea che nel patrimonio dell'ALER di Pavia non esistono fabbricati costruiti con componenti che contengono fibre di amianto se non limitatamente ad alcuni elementi impiantistici come ad esempio colonne di scarico fognario o canne fumarie. Questi elementi

non rappresentano un pericolo per gli utenti in quanto confinati all'interno delle murature. Tuttavia in occasione degli interventi di manutenzione si renderà necessario affidare l'esecuzione dei lavori a ditte specializzate nel trattamento e nello smaltimento dell'amianto che a seconda dei casi asporteranno i componenti o li rendono inerti. Si stima un fabbisogno di € 1.500.000,00

o MESSA A NORMA IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici sono conformi alle norme di legge (L. 46/90 e s.m.i.) relativamente alle parti condominiali, con l'entrata in vigore della citata legge, ed ottenuti i necessari finanziamenti l'ALER ha provveduto alla sistemazione degli impianti in tutti gli edifici costruiti prima del 1990. Per quanto riguarda gli impianti interni agli appartamenti, cantine e box, la situazione è diversa, infatti per mancanza di fondi e per la presenza degli inquilini negli appartamenti, gli interventi di adeguamento si effettueranno soltanto in caso di recupero di alloggi inagibili, inseriti in programmi di finanziamento regionali o statali o nei casi di nuova assegnazione con budget di manutenzione ordinaria.

Si stima un fabbisogno di € 3.000.000,00

o IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E SMALTIMENTO FUMI

Il patrimonio immobiliare dell'ALER conta circa 1800 alloggi sprovvisti di impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata o autonoma. Questi alloggi vengono scaldati con stufe alimentate a gas. Gli impianti di smaltimento fumi sono costituiti da canne fumarie per lo scarico dei gas di combustione delle caldaie degli impianti di riscaldamento centralizzati e delle caldaie murali degli impianti autonomi, oltre che dalle canne di esalazione dei vapori da cucina. Negli edifici costruiti prima del 1970 gli interventi di adeguamento sono più invasivi, spesso si rende necessario mettere in opera una nuova canna fumaria all'interno o all'esterno dei fabbricati a seconda della tipologia dell'edificio. Negli edifici costruiti tra il 1970 ed il 1990 generalmente gli adeguamenti dei camini avvengono con la tecnica dell'intubamento con nuovi elementi in acciaio o con materiali a base di resine che con il calore si vetrificano e formano una "calza" che rigenera la vecchia canna fumaria.

Stima del fabbisogno complessivo: € 5.000.000,00

o ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

La maggior parte del patrimonio immobiliare dell'ALER di Pavia è stato costruito tra il 1948 ed il 1983 e soltanto dopo l'entrata in vigore della Legge 13/89 sono stati realizzati edifici completamente privi di barriere architettoniche. Su un patrimonio di circa 367 fabbricati esistono soltanto 90 impianti ascensore. Oltre alla carenza di ascensori molti quartieri

necessitano di interventi di sistemazione dei cortili, vialetti pedonali, marciapiedi e giardini. Per quanto riguarda gli alloggi, su un patrimonio di 4.889 soltanto 900 possono considerarsi accessibili a portatori di handicap.

Il censimento relativo alla presenza di B.A. nelle parti comuni degli edifici (accessi, percorsi esterni ed interni, ecc.) non è ancora stata effettuata e non può pertanto esserne stimato il fabbisogno reale.

In ordine alla **SECONDA PRIORITÀ**, gli elementi di un edificio che possono concorrere al risparmio energetico sono molteplici e di diversa natura ma si considera la possibilità di intervenire limitatamente e solo su alcuni di questi componenti quali: impianti meccanici ed elettrici, serramenti, paramenti esterni e coperture. Stante la difficoltà e l'onerosità di una diagnosi energetica per tutto il patrimonio non risulta possibile effettuare una stima del fabbisogno in tali termini.

o RIQUALIFICAZIONE AREE

Non vi sono in programma opere generalizzate di questo tipo fatto salvo l'intervento rientrante nell'appalto di MS Pavia Quartiere Colombarone che prevede opere di rifacimento marciapiedi, vialetti, cortili e aree a verde comune dei fabbricati in questione.

2. GLI IMPORTI DEI FABBISOGNI PRIORITARI COPRIBILI CON LE RISORSE DISPONIBILI NELL'ESERCIZIO

In relazione alla stima dei fabbisogni riportata al punto 1. ed alla disponibilità di risorse stimata con il bilancio di previsione 2016, si è proceduto ad effettuare la pianificazione dei lavori per l'anno 2016.

In particolare nel programma manutentivo 2016 con riferimento ai fabbisogni prioritari sopra definiti sono stati inseriti i seguenti interventi:

o ADEGUAMENTO IMPIANTI ANTINCENDIO

Non previsto in dettaglio, costo rientrante nell'appalto di conduzione impianti termici.

o ADEGUAMENTO IMPIANTI ASCENSORE E MONTASCALE

Ubicazione impianto	Importo opere	Classificazione
Pavia Via Strada Persa 15/A	15.900	M.S

Pavia Via Strada Persa 15/B	15.900	M.S.
Pavia Via Strada Persa 15/C	15.900	M.S.
Pavia Via Strada Persa 15/D	15.900	M.S.
Pavia Via Strada Persa 15/E	15.900	M.S.
Voghera Via Bachelet 1	15.900	M.S.
Vigevano Via Raffaello 12/A	19.300	M.S.
Vigevano Via Raffaello 12/B	19.300	M.S.
Vigevano Via Raffaello 16/A	19.300	M.S.
Vigevano Via Raffaello 16/B	19.300	M.S.
Vigevano Via Raffaello 16/C	19.300	M.S.
Vigevano Via Raffaello 20/A	19.300	M.S.
Vigevano Via Raffaello 20/B	19.300	M.S.
Vigevano Via Raffaello 12/C	19.300	M.S.
TOTALE	249.800,00	

o SMALTIMENTO AMIANTO

Nel corso dell'anno 2016 sono previsti interventi specifici di seguito riportati:

- 1 - M.S. Voghera/Broni/Stradella - Rimoz. amianto PRERP 2014-16 -Linea A: € 134.842,00
- 2 - M.S. Pavia e prov. - Rimoz. amianto PRERP 2014-16 -Linea B: € 576.505,48

o IMPIANTI ELETTRICI

Non sono previste lavorazioni specifiche, saranno eseguiti interventi nell'ambito del recupero di alloggi sfitti o durante lavorazioni nell'appalto di manutenzione ordinaria non quantificabili preventivamente.

o IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E SMALTIMENTO FUMI

Nel corso dell'anno 2016 sono previsti interventi specifici nell'ambito dell'appalto di M.S. quartiere Colombarone: vedere schede allegate al Programma Triennale 2016/2018 intervento 2 allegati 2-G,H,I per € 357.500,00 per i civici 16-18 a cui va sommato l'intervento 3 allegati 3-D,E,F per € 282.048,00. Per un totale di € 639.548,00.

o ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Non vi sono interventi programmati.

o RISPARMIO ENERGETICO

Nel corso dell'anno 2016 sono previsti interventi specifici di seguito riportati:

- 1 - M.S. Pavia e prov. - Termoregolaz e C.T. PRERP 2014-16 -Linea B: € 600.011,14
- 2 - M.S. Pavia -Serramenti v.le Indipendenza 78 PRERP 2014-16 - Linea B: € 658.810,10
- 3 - M.S. Pavia -Facciate e cappotto Colombarone PRERP 2014-16 -Linea B: € 732.500,97
- 4 - M.S. Pavia Quartiere Colombarone idrico sanitario con solare termico (vedere Programma Triennale 2016-2018 intervento 3 allegato 3-G,H,I,L,M,N: € 123.200,00
- 5 - M.S. Pavia Quartiere Colombarone isolamento a cappotto più coibentazione sottotetto e cantinato e sostituzione serramenti (vedere Programma Triennale 2016-2018 intervento 3 allegati 3-O,P,Q,R,S,T: € 672.566,40

o RIQUALIFICAZIONE AREE

Sono previsti dei lavori di riqualificazione aree esterne dei fabbricati rientranti nell'appalto "M.S. Pavia Quartiere" volti al recupero delle aree a verde, dei cortili e dei marciapiedi comuni agli stabili di Via Colombarone civici 6-16-18 a Pavia. Costo presunto € 100.000,00.

3. GLI IMPORTI DELLE OPERE CORRELATE AGLI INTERVENTI PRIORITARI CHE PER ESIGENZE DI ECONOMICITÀ E RAZIONALIZZAZIONE, VENGONO ESEGUITI CONTEMPORANEAMENTE AI CITATI INTERVENTI PRIORITARI

Generalmente quando si effettuano interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria su componenti dell'edificio si eseguono lavorazioni correlate come ad esempio le assistenze murarie o per esigenze di economicità, si realizzano altre lavorazioni, così come riportato nei quadri di dettaglio degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nella colonna "di cui per altro" non preventivabili.

4. GLI EVENTUALI IMPORTI RELATIVI ALLE PRIORITÀ CHE NON TROVANO COPERTURA NELLE DISPONIBILITÀ DELL'ENTE NEL BILANCIO IN CORSO

I lavori relativi alle priorità che non trovano copertura nelle disponibilità dell'ente nel bilancio in corso non possono che essere rinviati ai successivi esercizi.

Va considerato inoltre che le priorità indicate, oltre ad assorbire totalmente le risorse disponibili nell'esercizio peraltro non sufficienti a coprirne l'intero fabbisogno, non consentono riserve per effettuare altri interventi manutentivi definiti non prioritari ma tuttavia necessari ed in alcuni casi parimenti urgenti quali interventi su parti comuni degli edifici (facciate, piazzali e percorsi di accesso, coperture, ecc.).

Come si può osservare nel bilancio di previsione 2015 l'azienda non prevede accantonamenti dunque rinvii ad esercizi futuri di lavori che potrebbero essere effettuati e coperti

economicamente nell'esercizio, quindi l'esigenza di rinvio nasce esclusivamente da necessità di carattere economico.

Un punto di particolare attenzione è altresì rappresentato dallo scarso interesse all'acquisto degli alloggi manifestato dal mercato (alloggi messi all'asta) e dagli utenti (adesioni alle proposte di acquisto) che riduce fortemente la possibilità di far fronte agli interventi programmati nei piani di reimpiego.

5. LE GIUSTIFICAZIONI CIRCA IL RIMANDO AD ESERCIZI SUCCESSIVI.

Considerato che la maggior parte dei fondi disponibili derivanti dal gettito degli affitti copre i costi della manutenzione riparativa o a guasto e vista la carenza di finanziamenti specifici, il rimando ad esercizi successivi risulta inevitabile.

6. LA DICHIARAZIONE DELLA MODALITÀ CON CUI L'AZIENDA PREVEDE DI ACCERTARE L'ESECUZIONE DELLE OPERE MANUTENTIVE INDICATE NEL BILANCIO DI PREVISIONE E GLI ESITI DELL'AVVENUTO ACCERTAMENTO NEL BILANCIO CONSUNTIVO – SPECIFICANDO SE L'ATTIVITÀ DI CONTROLLO AVVIENE SU TUTTE LE OPERE OPPURE A CAMPIONE E IN QUEST'ULTIMO CASO LE MODALITÀ DI SELEZIONE DEL CAMPIONE.

I controlli degli interventi di M.O e di M.S. sono effettuati nell'ambito di specifici contratti d'appalto lavori e sono soggetti a direzione lavori. Il controllo in corso d'esecuzione è pertanto affidato ai singoli direttori dei lavori. Il controllo a fine esecuzione è affidato al direttore dei lavori che redige lo stato finale dei lavori ed il certificato di regolare esecuzione ovvero al collaudatore se nominato ai sensi di legge.

ALLEGATI:

- QUADRO SINOTTICO IMPIEGO RISORSE FINANZIARIE – PREVENTIVO ANNO 2016
- QUADRO DI DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA – PREVENTIVO 2016
- QUADRO DI DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - PREVENTIVO 2016