



COMUNE DI BUSTO GAROLFO

PROVINCIA DI MILANO

ORIGINALE

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE STABILI ERP ANNO 2017	Nr. Progr.	36
	Data	14/03/2017
	Seduta NR.	10

L'anno *DUEMILADICIASSETTE* questo giorno *QUATTORDICI* del mese di *MARZO* alle ore 17:30 convocata con le prescritte modalità, *NELLA SOLITA SALA DELLE ADUNANZE* si è riunita la *Giunta Comunale*.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
BIONDI SUSANNA	PRESIDENTE	S
COVA ILARIA	VICE SINDACO	S
RIGIROLI GIOVANNI	ASSESSORE	S
MILAN ANDREA	ASSESSORE	S
ZANZOTTERA MAURO	ASSESSORE	S
CARNEVALI STEFANO	ASSESSORE	S
<i>TOTALE Presenti: 6</i>		<i>TOTALE Assenti: 0</i>

Partecipa il *SEGRETARIO GENERALE* del Comune, il Dott. *GIACOMO ANDOLINA*.

In qualità di *SINDACO*, il Sig. *BIONDI SUSANNA* assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO:
PROGRAMMA DI MANUTENZIONE STABILI ERP ANNO 2017**

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 33 della Legge regionale 4 dicembre 2009, n.27 (ex art.5 L.r. 27/2007) il quale che prevede che "Le entrate provenienti da canoni di locazione sono destinate a compensare i costi di gestione, di amministrazione, di fiscalità, della mobilità degli inquilini e di manutenzione ordinaria per la buona conservazione del patrimonio. Eventuali introiti superiori ai costi indicati al periodo precedente, al netto delle fiscalità e degli oneri finanziari, sono comunque destinati alla manutenzione, al recupero e allo sviluppo del patrimonio di edilizia residenziale pubblica... omissis ...Al fine di assicurare la buona conservazione del patrimonio, gli enti proprietari, anche in attuazione degli obiettivi regionali di cui al comma 3, redigono il programma di manutenzione del patrimonio da allegare al bilancio. In tale programma gli enti prevedono il complesso di attività e servizi finalizzati a garantire l'utilizzo del bene, il più possibile secondo principi di efficienza energetica, mantenendone il valore patrimoniale e le prestazioni iniziali entro limiti accettabili per tutta la vita utile, ivi compresi gli interventi di manutenzione a guasto, correttiva, preventiva e programmata...omissis..."

Visto il Decreto Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche della Regione Lombardia n.12.650 del 26.11.2009 con oggetto "Approvazione linee guida per la predisposizione e la trasmissione alla giunta regionale dei programmi di manutenzione di cui all'articolo 5 comma 4 della L.R. 27/2007";

Visto l'*Allegato 1 - linee guida per il Programma di Manutenzione* approvato con il succitato Decreto Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche della Regione Lombardia n.12.650 del 26.11.2009 nel quale viene precisato che "...l'obiettivo generale della "messa in sicurezza degli edifici" costituisce la prima priorità e deve anzitutto riguardare l'eliminazione delle situazioni di pericolo e in questo ambito considerare gli adeguamenti normativi con particolare riferimento a: eliminazione amianto secondo livelli di pericolosità, messa a norma impianto elettrico, impianti di riscaldamento e smaltimento fumi e eliminazione barriere architettoniche. La seconda priorità è costituita dal risparmio energetico e dal rispetto ambientale, le quali possono essere innanzitutto conseguite mediante la realizzazione delle opere connesse...."

Visto l'atto di determinazione del Responsabile dell'Area LL.PP. n. 730 del 23.12.2016 con il quale è stato affidato il Servizio di Gestione amministrativa del patrimonio immobiliare del Comune di Busto Garolfo a prevalenza di Edilizia Residenziale Pubblica per il periodo dal 01.01.2017 al 30.06.2017, alla ditta PROGEL S.R.L. con sede legale in Piazzale Europa 2 - 21013 GALLARATE (VA);

Visto l'allegato programma di manutenzione del patrimonio ERP per l'anno 2017, redatto ai sensi dell'art.33 della Legge regionale 4 dicembre 2009, n.27, composto da:

- Relazione;
- Quadro sinottico impiego risorse finanziarie - preventivo anno 2017;
- Quadro di dettaglio degli interventi di manutenzione ordinaria, preventivo 2017;
- Quadro di dettaglio degli interventi di manutenzione straordinaria, preventivo 2017;
- Quadro di sintesi dei risultati anno 2017

Considerato che il programma di cui sopra è stato redatto utilizzando i Quadri allegati al Decreto Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche della Regione Lombardia n.12.650 del 26.11.2009;

Dato atto che le spese preventivate nel succitato programma trovano copertura nell'ambito degli stanziamenti previsti nel bilancio di previsione in corso di approvazione, gestione competenza, di seguito elencati:

- Capitolo 1531/114 nel piano dei conti finanziario integrato U.1.03.02.09.008 della missione 1 programma 5;

- Capitolo 19950 nel piano dei conti finanziario integrato U.2.02.01.09.002 della missione 1 programma 5;

Ritenuto di autorizzare il Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio Immobiliare ad apportare eventuali modifiche al programma di cui sopra nei limiti delle somme stanziare nei succitati capitoli, sulla base delle effettive esigenze accertate nel corso dell'anno finanziario e/o segnalate dalle Aree interessate o dalla ditta attuale affidatario della gestione del patrimonio ERP;

Ritenuto, per quanto sopra esposto, di procedere all'approvazione dell'allegato programma di manutenzione del patrimonio ERP per l'anno 2017, redatto ai sensi dell'art.33 della Legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27;

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.L. n. 267 del 18.08.2000;

Vista la Legge Regionale 4 dicembre 2009, n.27;

Dato atto che, a norma dell'art. 163, comma 3, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, ove la scadenza del termine per deliberare il Bilancio di previsione sia stata fissata da norme statali in un periodo successivo all'inizio dell'esercizio finanziario di riferimento, l'esercizio provvisorio si intende automaticamente autorizzato sino a tale termine, avendo a riferimento l'ultimo esercizio finanziario definitivamente approvato;

Vista la legge di stabilità 2017 (Legge 11/12/2016 n.232) modificata dal decreto milleproroghe (D.L. 30.12.16 n. 244) che ha prorogato al 31.03.17 il termine di approvazione del bilancio 2017;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 10.01.2017, ad oggetto: "Assegnazione capitoli di bilancio per la gestione dell'esercizio provvisorio 2017";

Visto il parere favorevole dal punto di vista tecnico, espresso dal Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio Immobiliare;

Visto il parere favorevole dal punto di vista contabile, espresso dalla Responsabile dell'Area Attività Finanziarie;

Con votazione unanime favorevole, espressa in forma palese,

DELIBERA

- 1) di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed all'uopo richiamate quali parte integrante e sostanziale del presente atto, l'allegato programma di manutenzione del patrimonio ERP per l'anno 2016, redatto ai sensi dell'art.33 della Legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27, composto da:
 - Relazione;
 - Quadro sinottico impiego risorse finanziarie – preventivo anno 2017;
 - Quadro di dettaglio degli interventi di manutenzione ordinaria, preventivo 2017;
 - Quadro di dettaglio degli interventi di manutenzione straordinaria, preventivo 2017;
 - Quadro di sintesi dei risultati anno 2017.
- 2) di dare atto che il programma di cui al sub 1) viene redatto utilizzando i Quadri allegati al Decreto Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche della Regione Lombardia n.12.650 del 26.11.2009;
- 3) di dare atto che le spese preventivate nel succitato programma trovano copertura nell'ambito degli stanziamenti previsti nel bilancio di previsione in corso di approvazione, gestione competenza, di seguito elencati:

- Capitolo 1531/114 nel piano dei conti finanziario integrato U.1.03.02.09.008 della missione 1 programma 5;
 - Capitolo 19950 nel piano dei conti finanziario integrato U.2.02.01.09.002 della missione 1 programma 5;
- 4) di autorizzare il Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio Immobiliare ad apportare eventuali modifiche al programma di cui al sub 1) nei limiti delle somme stanziare ai Capitolo di cui al sub.3), sulla base delle effettive esigenze accertate nel corso dell'anno finanziario e/o segnalate dalle Aree interessate o dalla ditta attuale affidatario della gestione del patrimonio ERP;
- 5) di dare mandato al Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio Immobiliare di trasmettere il programma di cui al sub 1) alla Direzione Casa ed Opere Pubbliche della Regione Lombardia entro trenta giorni dall'approvazione del bilancio preventivo 2017.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Attesa la necessità di dare immediata attuazione a quanto precedentemente deliberato;

Visto il 4[^] comma dell'art. 134 del Decreto Legislativo n. 267/2000;

Con votazione unanime favorevole, espressa in forma palese,

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Allegati:

Programma di manutenzione del patrimonio ERP per l'anno 2017 composto da:

- Relazione;
- Quadro sinottico impiego risorse finanziarie – preventivo anno 2017;
- Quadro di dettaglio degli interventi di manutenzione ordinaria, preventivo 2017;
- Quadro di dettaglio degli interventi di manutenzione straordinaria, preventivo 2017;
- Quadro di sintesi dei risultati anno 2017.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 36 DEL 14/03/2017

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
SUSANNA BIONDI

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. GIACOMO ANDOLINA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

PROVINCIA DI MILANO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

Numero Delibera **36** del **14/03/2017**

OGGETTO

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE STABILI ERP ANNO 2017

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 13/03/2017

IL RESPONSABILE DI AREA
Arch. GIUSEPPE SANGUEDOLCE

Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 13/03/2017

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI
Dott.ssa ATTILIA CASTIGLIONI

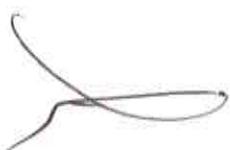
QUADRO SINOTTICO IMPIEGO RISORSE FINANZIARIE - PREVENTIVO ANNO 2017

Fonti di Finanziamento	Disponibilità (1)	Utilizzo previsto					Manutenzione straordinaria (2)	TOTALE
		Manutenzione Riparativa e/o Guasto	Manutenzione ordinaria		Iva relativa (2)	Manutenzione straordinaria (2)		
			valore =	incremento +				
L. 27/07	Artt. 5 c. 1 e 11 c. 3 lett. B Art. 9 c. 2	€ 97.340,80	€ 8.859,80	€ 79.787,54	€ 19.502,42		€ 108.149,76	
L. 31/85	Art. 11 bis (L.R. 6/07)						0	
L. 513/77	Art. 25						0	
0,50% valore locativo	DGR 36970/98						0	
L.457/78							0	
L. 560/93	Art. 14						0	
Ex ICI*	DGR 7976/2008						0	
Oneri di esproprio*	D.D. 11781 8/6/05						0	
Risorse proprie (mutui, ecc.)	Fondi legge 10/77 - alienazione aree proprietà comunale	€ 41.014,00				€ 41.014,00	38.430,00	
Altre risorse								
Prep I ^a e II ^a							0	
L.R. 13/96	Art. 5 bis						0	
D.L. 159/07							0	
L. 133/08	Art. 11						0	
Altre Risorse Statali							0	
Risorse altri soggetti							0	
Fondo manutenzione ex artt. 5 e 11, l.r. 27/2007							0	
Fondo manutenzione straordinaria							0	
Riserva destinata a manutenzione							0	
Totale generale		€ 138.354,80	€ 8.859,80	€ 79.787,54	€ 0,00	€ 19.502,42	€ 146.579,76	

(1) Riportare la disponibilità iniziale + la quota stimata che maturerà nell'anno

(2) Compilare con il medesimo criterio di cui alle note del prospetto "Quadro sinottico impiego risorse finanziarie - Consumativo anno"

* solo per ALER



QUADRO DI DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PREVENTIVO 2017

(1)

FABBRICATO	descrizione intervento			manutenzione riparazione w/e giusto (2)	Manutenzione ordinaria programmata			di cui per 1° priorità				di cui per 2° priorità		opere connesse alle priorità	di cui alle altre finalità di legge			di cui per altro	NOTE	
	codice intervento	tipo opere	riestensione all'oggetto		valore = (M)	incremento + (R)	TOTALE (M+R)	eliminazione amianto	adeguamento impianto elettrico	impianti di riscaldamento e adeguamento cane fimerie	eliminazione barr. arch.	risparmio energetico	rispetto ambientale		socialità	verde	partecipazione			
via Sauto Anzido n.1		sistemazione attacco V.V.F.		€ 1.700,00		€ 8.500,00													€ 8.500,00	
via Mazzini n.41																				
via Bevrane n.23				€ 5.320,00		€ 12.020,00													€ 12.020,00	
via Garibaldi n.9						€ 5.577,54													5.577,54	
via Garibaldi n.11						€ 16.100,00													€ 22.500,00	
Via A. Di Dio n.4						€ 6.000,00													€ 6.000,00	
vicolo Parrocchiale				€ 1.599,80		€ 4.590,00													€ 14.400,20	
vicolo Carlo Porta						€ 7.500,00													€ 7.500,00	
						€ 19.500,00													€ 19.500,00	
totale				€ 8.859,80		€ 79.787,54													€ 95.997,74	
IUA INDETERMINABILE				€ 1.949,16		€ 17.553,26														
TOTALE IVA INCLUSA				€ 10.808,96		€ 97.340,80														

(1) I valori preventivati per l'anno di riferimento sono da considerarsi al netto dell'IVA -

(2) ogni riparazione non programmata indipendentemente dall'importo e dalla natura dei lavori

LE INFORMAZIONI DEL PRESENTE QUADRO DEVONO ESSERE TRASMESSE IN FORMATO EXCEL - DOVRANNO ESSERE TRASMESSI IN CARTACEO SOLO I VALORI TOTALI PER COMUNE

QUADRO DI DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, PREVENTIVO 2017

FABBRICATO o U.I. (1)	codice intervento	tipo opere	descrizione intervento				di cui per 1° priorità			di cui per 2° priorità		di cui alle altre finalità di legge			di cui per altro	NOTE	
			interventi capitalizzati : variazione a bilancio (2)	interventi capitalizzati : importo dell'anno (3)	interventi in corso (non capitalizzati): importo maturato nell'anno (4)	eliminazione amianto	adeguamento impianto elettrico	impianti di riscaldamento e adeguamento carne fumate	eliminazione serr. arch.	risparmio energetico	rispetto ambientale	opere connesse alle priorità	socialità	verde			partecipazione
Via Mazzini, 41		riscaldamento	20496	20496				20496									
Via A. di Dio, 4		riscaldamento	7700					7700									
Via A. di Dio, 4		rete fognaria	4400	4400													4400
Via Garibaldi, 9		opere edili	4148	4148													4148
Vicolo Carlo Porta		impianto elettrico	4270	4270													4270
		totale (5)	41014	41014				28396									12818
		IVA INDETRABILE (6)	4465	4465													
		TOTALE IVA INCLUSA	41014	41014													

(1) i valori quando riferiti alle parti comuni dovranno essere determinati in modo proporzionali alla superficie convenzionale utilizzata ai fini dei canoni

(2) indicare la variazione patrimoniale prevista in bilancio per gli interventi capitalizzati

(3) per gli interventi di cui alla nota (2) indicare il solo valore che può essere attribuito all'anno di riferimento sulla base dei SAL

(4) riportare le somme previste per l'anno che saranno capitalizzate a conclusione dell'intervento (sulla base dei SAL)

(5) gli importi devono corrispondere con quelli che formano o concorreranno a formare lo stato patrimoniale

(6) se non capitalizzata in bilancio

LE INFORMAZIONI DEL PRESENTE QUADRO DEVONO ESSERE TRASMESSE IN FORMATO EXCEL - DOVRANNO ESSERE TRASMESSI IN CARTACEO SOLO I VALORI TOTALI PER COMUNE



Quadro da allegare sia in sede di preventivo che di consuntivo

Quadro di sintesi dei risultati anno 2017			TOTALE
Riparativa e/o guasto	Ordinaria	Straordinaria	
Per le parti comuni	€ 35.300,00	€ 25.482,80	€ 20.518,00
Per gli alloggi	€ 3.700,00	€ 0,00	€ 10.248,00
TOTALE	€ 39.000,00	€ 25.482,80	€ 30.766,00
			€ 66.600,00



COMUNE DI BUSTO GAROLFO

Città Metropolitana di Milano

Codice Fiscale 00873100150

Piazza Diaz n. 1 - 20020 Busto Garolfo - www.comune.bustogarolfo.mi.it

RELAZIONE

Oggetto: Programma di manutenzione anno 2017 patrimonio ERP in attuazione art.33 Legge Regionale 4 dicembre 2009 n.27 (ex art.5 L.R. 27/2007).

L'art. 33 della Legge regionale 4 dicembre 2009, n.27 (ex art.5 L.r. 27/2007) prevede che "Le entrate provenienti da canoni di locazione sono destinate a compensare i costi di gestione, di amministrazione, di fiscalità, della mobilità degli inquilini e di manutenzione ordinaria per la buona conservazione del patrimonio. Eventuali introiti superiori ai costi indicati al periodo precedente, al netto delle fiscalità e degli oneri finanziari, sono comunque destinati alla manutenzione, al recupero e allo sviluppo del patrimonio di edilizia residenziale pubblica... omissis ...Al fine di assicurare la buona conservazione del patrimonio, gli enti proprietari, anche in attuazione degli obiettivi regionali di cui al comma 3, redigono il programma di manutenzione del patrimonio da allegare al bilancio. In tale programma gli enti prevedono il complesso di attività e servizi finalizzati a garantire l'utilizzo del bene, il più possibile secondo principi di efficienza energetica, mantenendone il valore patrimoniale e le prestazioni iniziali entro limiti accettabili per tutta la vita utile, ivi compresi gli interventi di manutenzione a guasto, correttiva, preventiva e programmata...omissis...".

Con il Decreto Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche della Regione Lombardia n.12.650 del 26.11.2009 è stato approvato l'*Allegato 1 - linee guida per il Programma di Manutenzione* nel quale viene precisato che "...l'obiettivo generale della "messa in sicurezza degli edifici" costituisce la prima priorità e deve anzitutto riguardare l'eliminazione delle situazioni di pericolo e in questo ambito considerare gli adeguamenti normativi con particolare riferimento a: eliminazione amianto secondo livelli di pericolosità, messa a norma impianto elettrico, impianti di riscaldamento e smaltimento fumi e eliminazione barriere architettoniche. La seconda priorità è costituita dal risparmio energetico e dal rispetto ambientale, le quali possono essere innanzitutto conseguite mediante la realizzazione delle opere connesse....".

Il patrimonio ERP del Comune di Busto Garolfo è attualmente composto da n.116 alloggi suddivisi in n.9 edifici come di seguito indicato:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - Via Busto Arsizio n. 1 | n.8 alloggi; |
| - Via Mazzini n. 41 | n.30 alloggi; |
| - Via Beltrame n. 21 | n.6 alloggi; |
| - Via Garibaldi n. 9 | n.11 alloggi; |
| - Via Garibaldi n. 11 | n.9 alloggi; |
| - Via A. Di Dio n.4 (due edifici) | n.24 alloggi (8 + 16) |
| - Via Parrocchiale n. 12 | n.8 alloggi; |
| - Vicolo Carlo Porta n. 7 | n.20 alloggi. |

Con atto di determinazione del Responsabile dell'Area LL.PP. n.821 del 23.12.2013 è stato affidato il contratto pubblico relativo al *Servizio di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Busto Garolfo a prevalenza ERP - CUP C79H13000060004 - CIG 513307182F* con una durata di anni 3 (tre) decorrenti dal 01.01.2014, al Raggruppamento Temporaneo d'Imprese tra le Società:

- PROGEL S.R.L. Via Giordano Bruno, 6 – 21013 Gallarate (VA) – impresa capogruppo
- MAGGIOLI TRIBUTI S.P.A. (M.T. S.P.A.) Via Del Carpino, 8 – 47822 Santarcangelo di Romagna (RN) –impresa mandante
- S & S SISTEMI E SOLUZIONI S.R.L. Via Lucania, 182 – 74100 Taranto – via C. Bianconi, 8 – 20139 Milano – impresa mandante
- NAZCA IMPIANTI S.R.L. Via Rezia, 1 – 20135 Milano (MI) –impresa mandante

Tale Contratto risulta scaduto al 31.12.2016 e sono tutt'ora in corso le procedure di rendicontazione delle spese gestionali e manutentive.

Con atto di determinazione n. 730 del 23.12.2016 è stato affidato il Servizio di Gestione amministrativa del patrimonio immobiliare del Comune di Busto Garolfo a prevalenza di Edilizia Residenziale Pubblica per il periodo dal 01.01.2017 al 30.06.2017, alla ditta PROGEL S.R.L. con sede legale in Piazzale Europa 2 – 21013 GALLARATE (VA);

Sulla base dei dati disponibili, forniti dal R.T.I. di cui sopra, dalla ditta PROGEL incaricata per il 1° sem. 2017 od acquisiti d'ufficio, questo Servizio ha redatto il presente programma di manutenzione del patrimonio ERP, da allegare al bilancio per l'esercizio 2017.

Tale programma prevede, così come stabilito dalla normativa sopra richiamata, la destinazione dei proventi derivanti dai canoni di locazione, al netto degli oneri finanziari, delle spese per il personale dell'Ente e per la gestione amministrativa, per gli interventi di manutenzione ordinaria. Oltre tali interventi sono inoltre previsti ulteriori lavori manutentivi che troveranno copertura sugli appositi capitoli finanziati con alienazione aree di proprietà comunale.

Relativamente alle priorità indicate nell'*Allegato 1 – linee guida per il Programma di Manutenzione* approvato con Decreto Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche della Regione Lombardia n.12.650 del 26.11.2009 si evidenzia, così come indicato nell'allegato "Quadro di dettaglio degli interventi di manutenzione ordinaria, preventivo 2017", quanto segue:

1. AMIANTO: in tutti gli stabili residenziali non vi è presenza di materiali a base di amianto.
2. MESSA A NORMA IMPIANTI E SICUREZZA: L'impianto antincendio risulta conforme e viene mantenuto annualmente a mezzo ditta specializzata. Tutti gli stabili, ad eccezione di via Busto Arsizio e vicolo Carlo Porta, sono dotati di impianto ascensore, regolarmente mantenuto a mezzo ditta specializzata. Gli impianti di riscaldamento non presentano particolari necessità di intervento, fatta salva la sostituzione di impianti autonomi con caldaia murale per vetustà e l'eventuale verifica degli stessi in concomitanza a nuove assegnazioni. In caso di nuove assegnazioni verranno altresì verificati ed all'occorrenza adeguati gli impianti elettrico e idrico sanitario. Nel presente programma viene prevista la sostituzione di alcune caldaie murali in vari stabili e riproposta nello stabile di via Mazzini (in quanto non eseguita negli esercizi precedenti per mancato reperimento dei fondi necessari) la sostituzione di n.8 caldaie di tipo a camera stagna e conseguente intubaggio delle canne fumarie alle stesse collegate.
3. IMPIANTI RISCANDAMENTO E SMALTIMENTO FUMI: In tutti gli stabili gli alloggi sono dotati di impianti autonomi con caldaia murale, mantenuta dagli stessi locatari, ad eccezione del Complesso residenziale ERP di via A. Di Dio, n.4, in cui è presente una centrale termica. Per quanto riguarda lo smaltimento fumi si rimanda a quanto relazionato al punto precedente.
4. BARRIERE ARCHITETTONICHE: Tutti i fabbricati ERP di proprietà comunale sono conformi alla normativa in materia di eliminazione barriere architettoniche vigente alla data della loro ultimazione. Il presente piano non prevede interventi specifici di adattabilità degli alloggi; tali interventi verranno finanziati nel momento in cui si verificherà tale necessità.
5. RISPARMIO ENERGETICO E RISPETTO AMBIENTALE: Tutti gli impianti autonomi di riscaldamento sono dotati di caldaia murale; per alcune di esse si prevede la sostituzione mentre altre sono state sostituite nel corso degli ultimi anni. In particolare il presente programma prevede la sostituzione di caldaie nello stabile di via Mazzini, così come descritto al punto 2, che oltre al miglioramento del livello di sicurezza consentirà un consistente risparmio energetico ed una riduzione del tasso di inquinamento atmosferico. Anche la centrale termica del complesso di via S. Remigio sarà oggetto di adeguamento in quanto si prevede la sostituzione dell'attuale caldaia; nello stesso complesso si prevede inoltre l'installazioni di misuratori di calore per ogni singolo alloggio. Questi ultimi interventi saranno eseguiti nell'ambito del Contratto di servizio sottoscritto con la Società che gestisce la rete di teleriscaldamento, così come da proposta agli atti.
6. REDDITIVITA': Con l'esecuzione dei lavori manutentivi previsti nel presente programma non è previsto l'incremento del valore catastale né del valore locativo.

Sulla scorta delle analisi su esposte lo scrivente servizio quantifica gli interventi da eseguire con il presente programma come di seguito indicato:

Via Busto Arsizio, 1



Tipologia edilizia prevalente:
Tecnologia costruttiva prevalente
Anno di ristrutturazione e consegna alloggi
N° fabbricati
N° piani f.t.
Copertura:
C.T.
Tipo di combustibile

A corte
Tradizionale in muratura
1987
1
3
a falda con tegole in cotto
Impianti autonomi con caldaia murale in alloggio
Gas metano

Interventi manutentivi necessari :
- tinteggiatura e verniciatura vano scala
- sistemazione attacco autopompa
- pulizia gronde e sistemazione tegole

€ 5.000,00 + IVA 22% € 1.100,00 = € 6.100,00
€ 1.700,00 + IVA 22% € 374,00 = € 2.074,00*
€ 3.500,00 + IVA 22% € 770,00 = € 4.270,00

Totale spesa necessaria stimata:

€ 10.200,00 + IVA 22% € 2.244,00 = € 12.444,00

Via Mazzini 41



Tipologia edilizia prevalente:
Tecnologia costruttiva prevalente
Anno di costruzione e consegna alloggi
N° fabbricati
N° piani f.t. prevalenti
Copertura:
C.T.
Tipo di combustibile

In linea a corpo unico
Tradizionale in muratura
1996
1
3
a falda con tegole in cotto
Impianti autonomi con caldaia murale in alloggio
Gas metano

Interventi manutentivi necessari :	
- sistemazione serratura portoncino ingresso	€ 420,00 + IVA 22% € 92,40 = € 512,40
- verifica impianto elettrico parti comuni	€ 1.300,00 + IVA 22% € 286,00 = € 1.586,00
- ripristino ferramenta cancelli carrai	€ 3.500,00 + IVA 22% € 770,00 = € 4.270,00
- rifacimento impianto citofonico	€ 3.500,00 + IVA 22% € 770,00 = € 4.270,00
- installazione di n.8 caldaie a camera stagna + Sistemazione delle canne fumarie	€ 16.800,00 + IVA 22% € 3.696,00 = € 20.496,00
- sistemazione pavimentazione esterna	€ 3.000,00 + IVA 22% € 660,00 = € 3.660,00
- Riparazione persiane ammalorate compreso nolo cestello aereo	<u>€ 3.800,00 + IVA 22% € 836,00 = € 4.636,00</u>
Totale spesa necessaria stimata:	€ 32.320,00 + IVA 22% € 7.110,40 = € 39.430,40

Via Beltrame 23



Tipologia edilizia prevalente:	In linea a corpo unico
Tecnologia costruttiva prevalente	Tradizionale in muratura
Anno di ristrutturazione e consegna alloggi	1999
N° fabbricati	1
N° piani f.t.	3
Copertura:	a falda
C.T.	Impianti autonomi con caldaia murale esterna
Tipo di combustibile	Gas metano.
Interventi manutentivi necessari :	
- sostituzione basculanti boxes	€ 2.720,00 + IVA 22% € 598,40 = € 3.318,40
- verifica tetti con autoscala	€ 1.357,54 + IVA 22% € 298,66 = € 1.656,20
- sistemazione serramento in ferro/vetro della facciata	<u>€ 1.500,00 + IVA 22% € 330,00 = € 1.830,00</u>
Totale spesa necessaria stimata:	€ 5.577,54 + IVA 22% € 1.227,06 = € 6.804,60

Via Garibaldi, 9



Tipologia edilizia prevalente:
Tecnologia costruttiva prevalente
Anno di ristrutturazione e consegna alloggi
N° fabbricati
N° piani f.t.
Copertura:
C.T.
Tipo di combustibile

In linea a corpo unico
Tradizionale in muratura
1999
1
3 + 1 mansardato
a falda in tegole
Impianti autonomi con caldaia murale in alloggio
Gas metano

Interventi manutentivi necessari :

- Ricorsa tetto:
- tinteggiatura vani scala
- rifacimento tratto di muro di confine
- intervento per sostituzione antenna centralizzata
- Ripristino elementi vari del cortile e parti comuni:
cancello in ferro porte ingresso scale, piazzola rifiuti

€ 2.500,00 + IVA 22% € 550,00 = € 3.050,00
€ 8.000,00 + IVA 22% € 1.760,00 = € 9.760,00
€ 3.400,00 + IVA 22% € 748,00 = € 4.148,00
€ 1.000,00 + IVA 22% € 220,00 = € 1.220,00
€ 4.600,00 + IVA 22% € 1.012,00 = € 5.612,00

Totale spesa necessaria stimata:

€ 19.500,00 + IVA 22% € 4.290,00 = € 23.790,00

Via Garibaldi, 11



Tipologia edilizia prevalente:
Tecnologia costruttiva prevalente
Anno di ristrutturazione e consegna alloggi
N° fabbricati
N° piani f.t.

In linea a corpo unico
Tradizionale in muratura
1988
1
3

Copertura: a falda in tegole
 C.T. Impianti autonomi con caldaia murale in alloggio
 Tipo di combustibile Gas metano

Interventi manutentivi necessari :

- Verifica ed eventuale ripristino delle veneziane in legno effettuata con scala aerea € 6.000,00 + IVA 22% € 1.320,00 = € 7.320,00

Totale spesa necessaria stimata: € 6.000,00 + IVA 22% € 1.320,00 = € 7.320,00

Via A. di Dio, 4



Tipologia edilizia prevalente: In linea a corpo unico
 Tecnologia costruttiva prevalente Tradizionale in muratura
 Anno di ristrutturazione e consegna alloggi 2009
 N° fabbricati 2
 N° piani f.t. prevalenti 3
 Copertura: a falda in tegole
 C.T. centralizzata
 Tipo di combustibile Gas metano

Interventi manutentivi necessari :

- fornitura e posa di generatori di calore ad alto rendimento per la produzione di energia termica per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria € 63.200,00 + IVA10% € 6320,00 = € 69.520,00**
 - installazione moduli di contabilizzazione energia termica dei singoli alloggi € 20.000,00 + IVA 10% € 2.000,00 = € 22.000,00**
 - interventi agli ascensori prescritti durante verifica periodica € 600,00 + IVA 22% € 132,00 = € 732,00
 - adeguamento rete impianto riscaldamento € 7.000,00 + IVA 10% € 700,00 = € 7.700,00
 - sistemazione muratura esterna ammalorata € 3.000,00 + IVA 22% € 660,00 = € 3.660,00
 - sostituzione serrature locali ascensori € 390,00 + IVA 22% € 85,80 = € 475,80
 - revisione porte locali cantina e sostituzioni serrature € 600,00 + IVA 22% € 132,00 = € 732,00
 - nuovo allacciamento alla rete fognaria su via A. Di Dio € 4.000,00 + IVA 10% € 400,00 = € 4.400,00

Totale spesa necessaria stimata: € 15.590,00+ IVA di legge € 2.109,80 = €17.699,80

** interventi eseguiti mediante concessione con operatori privati

Via Parrocchiale, 12



Tipologia edilizia prevalente:
Tecnologia costruttiva prevalente
Anno di ristrutturazione e consegna alloggi
N° fabbricati
N° piani f.t.
Copertura:
C.T.
Tipo di combustibile

Interventi manutentivi necessari:
- installazione n.1 caldaia murale da interno
- interventi di manutenzione ballatoi
- Ricorsa tetto causa slittamento tegole

Totale spesa necessaria stimata:

a corte – corpo unico
Tradizionale in muratura
2002
1
3
a falda in tegole
Impianti autonomi con caldaia murale in alloggio
Gas metano

€ 1.500,00 + IVA 22% € 330,00 = € 1.830,00
€ 3.000,00 + IVA 22% € 660,00 = € 3.660,00
€ 3.000,00 + IVA 22% € 660,00 = € 3.660,00

€ 7.500,00 + IVA 22% € 1.650,00 = € 9.150,00

Vicolo Carlo Porta



Tipologia edilizia prevalente:
 Tecnologia costruttiva prevalente
 Anno di ristrutturazione e consegna alloggi
 N° fabbricati
 N° piani f.t.
 Copertura:
 C.T.
 Tipo di combustibile

a corte – corpo unico
 Tradizionale in muratura
 1986
 1
 2/3
 a falda in tegole
 Impianti autonomi con caldaia murale in alloggio
 Gas metano

Interventi manutentivi necessari:

- rifacimento impianto citofonico
- interventi manutentivi locale sottotetto, controsoffittatura, impianto di illuminazione e sgombero materiali
- Ricorsa e fissaggio tetto + pulizia canali di gronda

€. 3.500,00+ IVA 22% €. 770,00 = €. 4.270,00*

€.10.000,00 + IVA 22% €.2.200,00 = €.12.200,00

€. 6.000,00 + IVA 22% €. 1.320,00 = €. 7.320,00

Totale spesa necessaria stimata:

€.19.500,00 + IVA 22% €.4.290,00 = €.23.790,00

RIEPILOGO DELLE SPESE:

<i>fabbricato</i>	<i>civico</i>	<i>Stima sommaria</i>
Via Busto Arsizio	1	€ 12.444,00
Via Mazzini	41	€ 39.430,00
Via Beltrame	23	€ 6.804,60
Via Garibaldi	9	€ 23.790,00
Via Garibaldi	11	€ 7.320,00
Via A.di Dio	4	€ 17.699,80
Via Parrocchiale	12	€ 9.150,00
Vicolo Carlo Porta		€ 23.790,00
totale		€ 140.428,40

MANUTENZIONI PROGRAMMATE PER L'ANNO 2017

Sulla base delle priorità segnalate al Servizio competente, delle disponibilità derivanti dalle entrate dei canoni e dei fondi assegnati ai rispettivi capitoli di bilancio 2017, nonché della Relazione Previsionale Programmatica 2017-2019 si prevede il seguente programma degli interventi:

Interventi finanziati al Capitolo 19950 del predisponendo bilancio di previsione per l'esercizio 2017:

- installazione di n.8 caldaie murali per interno	€ 16.400,00 + IVA 22%	€3.696,00 = €.	20.496,00
- adeguamento rete impianto riscaldamento (via A. di Dio)	€ 7.000,00 + IVA 10%	€ 700,00 = €	7.700,00
- nuovo allacciamento alla rete fognaria su via A. Di Dio	€ 4.000,00 + IVA 10%	€ 400,00 = €.	4.400,00
- rifacimento tratto di muro di confine (via Garibaldi 9)	€ 3.400,00 + IVA 22%	€ 748,00 = €.	4.148,00
- rifacimento impianto citofonico (vicolo Carlo Porta)	€ 3.500,00 + IVA 22%	€ 770,00 = €.	4.270,00
Totale parziale A	€ 34.300,00 + IVA	€6.314,00 = €	41.014,00

Interventi finanziati al Capitolo 1531/114 del predisponendo bilancio di previsione per l'esercizio 2017:

- sistemazione attacco autopompa (via Busto Arsizio)	€ 1.700,00 + IVA 22%	€ 374,00 = €.	2.074,00*
- sistemazione serratura portoncino ingresso	€ 420,00 + IVA 22%	€ 92,40 = €	512,40*
- verifica impianto elettrico parti comuni	€ 1.300,00 + IVA 22%	€ 286,00 = €	1.586,00*
- ripristino ferramenta cancelli carrai	€ 3.500,00 + IVA 22%	€ 770,00 = €	4.270,00*
- Riparazione persiane ammalorate compreso nolo cestello Aereo (via Mazzini 41)	€ 3.800,00 + IVA 22%	€ 836,00 = €	4.636,00
- interventi agli ascensori (via A. Di Dio)	€ 600,00 + IVA 22%	€ 132,00 = €	732,00*
- sostituzione serrature locali ascensori (via A. Di Dio)	€ 390,00 + IVA 22%	€ 85,80 = €	475,80*
- revisione porte locali cantina e sostit.ni serrature (A. Di Dio)	€ 600,00 + IVA 22%	€ 132,00 = €	732,00*
sostituzione basculanti boxes (via Beltrame)	€ 2.720,00 + IVA 22%	€ 598,40 = €	3.318,40
- verifica tetti con autoscala (via Beltrame)	€ 1.357,54 + IVA 22%	€ 298,66 = €	1.656,20
- sistemazione serramento in ferro/vetro della facciata (via Beltrame)	€ 1.500,00 + IVA 22%	€ 330,00 = €	1.830,00
- interventi di manutenzione ballatoi (via Parrocchiale)	€ 3.000,00 + IVA 22%	€ 660,00 = €	3.660,00
Totale parziale B	€ 20.887,54 + IVA	€ 4.595,26 = €	25.482,80

Totale spesa anno 2017 (A+B): € 55.187,54 + IVA €10.909,26 = € 66.496,80

Interventi eseguiti in amministrazione diretta:

- revisione porte locali cantina e sostituzioni serrature (via A. Di Dio)	€ 600,00 + IVA 22%	€ 132,00 = €	732,00
sistemazione pavimentazione esterna (via Mazzini, 41)	€ 3.000,00 + IVA 22%	€ 660,00 = €	3.660,00
sistemazione muratura esterna ammalorata (A. di Dio)	€ 3.000,00 + IVA 22%	€ 660,00 = €	3.660,00
Totale parziale C	€ 6.600,00 + IVA	€1.452,00 = €	8.052,00

Totale spesa anno 2017 (A+B+C): € 61.787,54 + IVA €12.361,26 = € 74.548,80

Gli interventi evidenziati con asterisco (*) rientrano tra gli oneri relativi alle *spese riparative e/o guasto*, stimate in complessive € 10.382,20 IVA 22% compresa.

La rimanente spesa di € 65.879,60 verrà finanziata negli anni 2018 e 2019 sulla base dei canoni previsti nonché delle somme disponibili sugli appositi capitoli dei rispettivi bilanci di competenza.

Busto Garolfo, 09.03.2017

IL RESPONSABILE DELL' AREA DEMANIO E
PATRIMONIO IMMOBILIARE
Arch. Giuseppe Sanguedolce

allegati

- Quadro sinottico impiego risorse finanziarie – preventivo anno 2017;
- Quadro di dettaglio degli interventi di manutenzione ordinaria, preventivo 2017;
- Quadro di dettaglio degli interventi di manutenzione straordinaria, preventivo 2017;
- Quadro di sintesi dei risultati anno 2017.