



Settore LL.PP. Manutenzione

Servizio Esecutore:

Servizio Manutenzioni

11 Giugno 2014

**Programma di Manutenzione patrimonio alloggi - L .R. 27/07 -
RELAZIONE FINALE.**

(Allegato al bilancio di previsione anno 2014).

Il patrimonio alloggi di proprietà del comune di Corbetta ammonta attualmente a n.40 alloggi suddivisi in tre fabbricati:

- via Cozzi civ.5 (n.20 alloggi) - anno di costruzione 1950 - ristrutturato interamente negli anni 1990/1992. Intero cortile nel centro storico con gli alloggi distribuiti su due piani, riscaldamento a gas metano con caldaia centralizzata per n.10 alloggi e per i restanti 10 con riscaldamento autonomo - presenza di ascensore che collega i due piani;
 - via M. Rosa civ.6 (n.15 alloggi) - anno di costruzione 1960 - interventi significativi di ristrutturazione negli anni 1988 e 2004. Palazzina di 5 piani abitativi più seminterrato posto alla periferia del centro abitato - riscaldamento a gas metano con impianto centralizzato, presenza di ascensore;
 - largo Cellere civ.6 (n.5 alloggi), anno di costruzione 1900 circa - ristrutturato interamente nel 1986. Edificio di due piani nel centro storico - riscaldamento a gas metano per tutti gli alloggi, non c'è ascensore, ma ai fini dell'adattabilità, all'occorrenza per i due alloggi posti al primo piano è possibile prevedere la futura installazione di un montascale.
-
- Tutti gli alloggi in carico al Comune di Corbetta sono a canone sociale poiché destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica.
 - L'interno degli alloggi permette, ove ne ricorra la necessità, di effettuare minimi interventi di *adattabilità* in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.
 - Tutti gli alloggi sono dotati di dichiarazione di conformità relativa agli impianti elettrici e termoidraulici (legge 46/90 ora D.M. 37/2008).
 - I locali caldaia e le singole caldaie per gli impianti autonomi di riscaldamento sono tutte in carico manutentivo ad azienda specializzata con apposita convenzione di gestione calore, unitamente agli altri plessi ed edifici comunali.
 - Dopo avere effettuato un esame visivo dei fabbricati, vari sopralluoghi ed anche dalle segnalazioni degli utenti, ad oggi non si prevede di dover effettuare interventi straordinari per il risparmio energetico: gli edifici sono dotati di serramenti con doppi vetri e non risultano particolari ed evidenti dispersioni termiche.



CITTÀ DI CORBETTA

Prov. di Milano

- L'intero patrimonio si presenta in condizioni di normalità, tanto che l'Amministrazione Comunale non prevede interventi di carattere straordinario per i prossimi tre anni, salvo intervenire in base alle effettive necessità con interventi di manutenzione riparativa e/o guasto, come evidenziato nei quadri di dettaglio allegati.

Quindi richiamate le *linee guida per il Programma di Manutenzione* per la predisposizione della Relazione Finale (D.d.u.o 26 novembre 2009) si evidenzia:

1. La stima dei fabbisogni relativi alle priorità indicate è pari a € 0,00.
2. L'importo dei fabbisogni prioritari copribili con le risorse disponibili nell'esercizio finanziario è pari ad € 0,00.
3. L'importo delle opere correlate agli interventi prioritari che per esigenze di economicità e razionalizzazione vengono eseguiti contemporaneamente ai citati interventi prioritari è pari a € 0,00.
4. Gli eventuali importi relativi alle priorità che non trovano copertura nella disponibilità dell'ente nel bilancio in corso è pari a € 0,00.
5. Non risulta pertanto necessario prevedere un rimando ad esercizi finanziari successivi.
6. Poiché il patrimonio complessivo ERP è relativamente contenuto (40 alloggi), il controllo dell'esecuzione degli interventi manutentivi e gli esiti dell'avvenuto accertamento non avviene a campione ma sugli effettivi interventi programmati e sulla totalità degli stessi.

Per quanto riguarda le risorse finanziarie indicate nel quadro sinottico preventivo per un importo complessivo di € 51.428,58 si precisa che esse riguardano il risultato della previsione degli introiti dei canoni di locazione pari a € 62.659,54 depurati dei costi di gestione pari a € 11.434,64 così dettagliati:

1. Stima di 48 ore annui per servizio tecnico- 48 x € 17,83	= € 855,84
2. Stima di 150 ore annui per responsabile – 150 x € 26,86	= € 4.029,00
3. Stima di 200 ore annui per addetto servizio- 200 x € 14,83	= € 2.966,00
4. Stima di 132 ore annui per addetto ragioneria – 132 x € 15,71	= € 2.073,72
5. Stima servizio esterno analisi e riparto spese Condominiali	= € 1.510,08

TOTALE

=====
€ 11.434,64

Il Responsabile del Servizio
Manutenzioni
Geom. F. Magnaghi

Il Responsabile del Settore
LL.PP. Manutenzione
Geom. M. Beretta

TABELLA 1

QUADRO SINOTTICO IMPIEGO RISORSE FINANZIARIE - PREVENTIVO ANNO 2014.								
Fonti di Finanziamento		Disponibilità (1)	Utilizzo previsto					
			Manutenzione Riparativa e/o guasto	Manutenzione ordinaria		Iva relativa (2)	Manutenzione straordinaria (2)	TOTALE
				valore =	incremento +			
Lr. 27/07	Artt. 5 c. 1 e 11 c. 3 lett. B	51.224,90	15.000,00	5.222,99	0,00	4.449,06	0,00	24.672,05
	Art. 9 c. 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lr. 31/85	Art. 11 bis (L.r. 6/'07)							0,00
L. 513/77	Art. 25							0,00
0,50% valore locativo	DGR 36970/98							0,00
L.457/78								0,00
L. 560/93	Art. 14							0,00
Ex ICI*	DGR 7976/2008							0,00
Oneri di esproprio*	D.D. 11781 8/6/05							0,00
Risorse proprie (mutui, ecc.)								0,00
Altre risorse								0,00
Prerp I° e II°								0,00
L.r. 13/'96	Art. 5 bis							0,00
D.L. 159/'07								0,00
L. 133/08	Art. 11							0,00
Altre Risorse Statali								0,00
Risorse altri soggetti								0,00
Fondo manutenzione ex artt. 5 e 11, l.r. 27/2007		437,18						0,00
Fondo manutenzione straordinaria								0,00
Riserva destinata a manutenzione								0,00
Totale generale		51.662,08	15.000,00	5.222,99	0,00	4.449,06	0,00	24.672,05

(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 - Consuntivo anno"

* solo per ALER

QUADRO DI DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PREVENTIVO 2014.

(1)

FABBRICATO	descrizione intervento			manutenzione riparativa e/o guasto (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	riattamento alloggio		valore = (A)	incremento + (B)	TOTALE (A) + (B)	eliminazione amianto	adeguamento impianto elettrico	impianti di riscaldamento e adeguamento canne fumarie	eliminazione barr. arch.	risparmio energetico	rispetto ambientale		socialità	verde	partecipazione		
VIA COZZI 5		RISCALDAM.			1.923,81	0,00	1.923,81												
VIA MONTEROSA 6		"			2.622,04	0,00	2.622,04												
L. CELLERE		"			677,14	0,00	677,14												
totale				15.000,00	5.222,99	0,00	5.222,99												
IVA INDETRAIBILE				3.300,00	1.149,06	0,00	1.149,06												
TOTALE IVA INCLUSA				18.300,00	6.372,05	0,00	6.372,05												

(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 2014.

FABBRICATO o U.I. (1)	descrizione intervento					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	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 canne fumarie	eliminazione barr. arch.	risparmio energetico	rispetto ambientale		socialità	verde	partecipazione		
00																	
totale (5)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA INDETRAIBILE (6)			0	0	0												
TOTALE IVA INCLUSA			0	0	0												

(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 2014. PREVENTIVO				
	Riparativa e/o guasto	Ordinaria	Straordinaria	TOTALE
Per le parti comuni	15.000,00	0,00	0,00	15.000,00
Per gli alloggi	3.300,00	6.372,05	0,00	9.672,05
TOTALE	18.300,00	6.372,05	0,00	24.672,05