



COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI

Provincia di Brescia

Via Della Valle n. 2 – 25040 Monticelli Brusati (BS) tel. n. 030 652423 – fax n. 030 6852048

codice fiscale e partita IVA 00841590177

sito internet: www.comune.monticellibrusati.bs.it

casella p.e.c.: protocollo@pec.comune.monticellibrusati.bs.it

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO anno 2024

(art. 5 comma 4 L.R. 27/2007 e s.m. e i.)

(Decreto Direzione Generale Casa ed Opere Pubbliche n. 12650 del 26.11.2009)

Monticelli Brusati, li 21/11/2024

Protocollo 8491

RELAZIONE TECNICA

Premessa

L'art. 5 della L. R. 27/2007 sostituito dall'art. 33 della L. R. n. 27 del 04 dicembre 2009 "Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" stabilisce che gli Enti proprietari redigano il "Programma di Manutenzione" del patrimonio da allegare al bilancio preventivo.

Con Decreto della Direzione Generale Casa ed Opere Pubbliche n. 12650 del 26.11.2009 sono state approvate "le 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". Sempre con lo stesso decreto sono stati approvati i modelli

Situazione degli edifici di proprietà Comunale

Il Comune di Monticelli Brusati è proprietario di un solo immobile con alloggi in edilizia residenziale pubblica a canone sociale, e precisamente dell'edificio posto in Via Panoramica n. 31 nel complesso "La Baroncina".

Detto edificio a pianta regolare è disposto su due piani fuori terra ed una piccola porzione interrata ed ha le seguenti caratteristiche:

- Pianta = regolare
- numero di alloggi presenti = n. 5 alloggi
- parti comuni = vano scale con ascensore, locale caldaia, locale lavanderia.

L'edificio è stato ristrutturato completamente a partire dall'anno 1999, con lavori che si sono conclusi nell'anno 2000.

Le barriere architettoniche sono state eliminate mediante opportuni accorgimenti e l'installazione di un ascensore per superare il dislivello tra i due piani fuori terra.

Gli impianti risultano a norma di legge, con regolari controlli, prove dei fumi, certificazioni antincendio, ecc.

Anche l'impianto di ascensore è regolarmente controllato semestralmente come previsto dalle vigenti normative.

Lo stesso vale per i presidi antincendio, che vengono semestralmente controllati.

L'edificio si trova in buone condizioni viste anche le manutenzioni ordinarie che vengono regolarmente eseguite dall'Amministrazione Comunale.

In particolare vengono effettuate regolari controlli e manutenzioni ordinarie di lievi entità, dovute per lo più alla normale usura, delle seguenti opere:

- a) Elettricista ed Antennista
- b) Ascensore
- c) Disinfestazione
- d) Edile, compreso gessista, marmista
- e) Fabbro
- f) Falegname, compreso anche infissi, porte e vetri
- g) Giardiniere
- h) Idraulico, sia impianto idrosanitario, che riscaldamento e trasporto gas
- i) Tinteggiature

Si ritiene opportuno prevedere, sulla scorta dei fabbisogni segnalati dagli inquilini durante lo scorso anno, delle opere eseguite lo scorso anno, delle recenti segnalazioni di disfunzioni, e dei sopralluoghi effettuati dall'Ufficio Tecnico, la verifica e l'eventuale sostituzione del piatto doccia in almeno uno degli alloggi

Disponibilità finanziaria bilancio di previsione 2021

Per il Programma di Manutenzione (PM) dell'anno 2023 l'Amministrazione Comunale può mettere a disposizione solo una parte dei proventi derivanti dagli affitti che si prevede che ammonteranno a complessivi € **2.888,008** circa.

| | | |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Alloggio 1 piano terra - canone | € 1.440,00 - libero - | € 0,00 |
| Alloggio 2 piano terra - canone | € 240,00 - occupato - | € 240,00 |
| Alloggio 3 piano primo - canone | € 840,00 - occupato - | € 840,00 |
| Alloggio 4 piano primo - canone | € 240,00 - occupato - | € 240,00 |
| Alloggio 5 piano primo - canone | € 1.568,00 - occupato - | € 1.568,00 |
| Totale | | € 2.888,00 |

Alle spese fisse di amministrazione (gestione contratti, segreteria, rendicontazione, sopralluoghi, ecc.) verranno destinati € **1.575,00** circa, corrispondenti a circa 75 ore di impegno di un dipendente (50 ore per

manutenzioni, 25 ore per calcolo, gestione, rendicontazione, ecc., degli affitti) con un costo orario massimo lordo per l'amministrazione comunale di € 21,00

La restante cifra di € **1.313,00** verrà utilizzata per la realizzazione degli interventi di gestione (riparazioni e/o guasti) e per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi.

Priorità di intervento

Gli interventi, secondo le linee Guida devono essere classificati secondo le voci omogenee sotto riportate:

Riparativa e/o a guasto: ovvero le riparazioni non programmabili di guasti imprevisti ed eventuali altri lavori collaterali, eseguiti in occasione di tali interventi, per logiche di razionalizzazione della spesa e d'economie di scala, valore di norma corrispondente a quanto indicato nei bilanci precedenti.

Ordinaria – suddivisa in due categorie:

1. opere effettuate per mantenere l'organismo edilizio nelle condizioni di prestazione iniziale e che quindi non implicano alcun aumento di valore del patrimonio (rientrano in questo segmento le manutenzioni programmate e obbligatorie per legge, quali ad es. quelle per gli ascensori);
2. opere che implicano un incremento del rendimento del valore locativo indipendentemente dalle logiche di Bilancio. Nel caso di specie il maggior rendimento è conseguibile mediante interventi sugli elementi che costituiscono il valore locativo, così come definito dalla L.r. 27/2007 allegato "A" (es.: Stato di conservazione dell'immobile) in quanto implicano un incremento del canone, oppure il maggior rendimento conseguibile mediante vendita, al netto del costo delle opere manutentive sostenuto.

Straordinaria– opere che incrementano il valore del patrimonio modificandone il valore in Bilancio, ivi comprese quelle di ristrutturazione. Per ristrutturazione s'intende il rifacimento della maggior parte degli elementi di cui all'allegato "A" sopradetto, il frazionamento delle unità abitative a parità di superficie e l'ampliamento della superficie dell'alloggio (es: chiusura balconi). Diversamente l'ampliamento d'edifici esistenti, tipo sottotetti, deve essere considerato estraneo alla manutenzione poiché trattasi di valorizzazione.

Sulla base dei fabbisogni segnalati dagli inquilini durante lo scorso anno e dei recenti sopralluoghi effettuati dall'Ufficio Tecnico le priorità di intervento si

possono così riassumere:

| | |
|--|------------|
| a)- Manutenzione riparativa e/o guasto | € 0,00 |
| b)- Manutenzione ordinaria | |
| 1) opere effettuate per mantenere l'organismo edilizio nelle condizioni di prestazione iniziale | € 1.313,00 |
| 2) opere che implicano un incremento del rendimento del valore locativo | € 0,00 |
| c)- Manutenzione straordinaria | € 0,00 |

=====

Importo complessivo interventi per anno 2021 € 1.313,00

(IVA di legge compresa nelle aliquote correnti alla data odierna)

Per quanto riguarda la manutenzione riparativa e/o guasto sono stati confermati i finanziamenti annuali previsti nei bilanci precedenti, mentre per le manutenzioni ordinarie sono state finanziate le priorità individuate dall'Ufficio Tecnico.

Non sono state finanziate manutenzioni straordinarie perché alla data odierna non sono stati individuati dall'Ufficio Tecnico interventi rientranti in tale casistica, od interventi ritenuti necessari.

Pertanto tutti gli interventi previsti troveranno copertura per intero nelle disponibilità finanziarie che il Comune metterà a disposizione nel bilancio di previsione dell'anno 2022.

Modalità di accertamento esecuzione lavori

I lavori verranno affidati a ditte specializzate con le procedure previste dalle vigenti normative e dal "Regolamento Comunale per i lavori, le forniture e i servizi in economia" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 7 marzo 2013 n. 6..

Pertanto l'accertamento di "Regolare Esecuzione dei lavori" verrà effettuato secondo le modalità previste dal Regolamento sopra richiamato dandone comunicazione all'Ufficio di Ragioneria perché provveda ad inserire le risultanze nel Bilancio Consuntivo annuale di competenza.

Conclusioni

L'obiettivo del presente programma è quello di intervenire, sulla base delle effettive disponibilità finanziarie annuali, con opere finalizzate a risolvere gradualmente il problema della "messa in sicurezza degli edifici" nel rispetto delle "Linee guida per la predisposizione e la trasmissione alla Giunta Regionale dei

Programmi di Manutenzione di cui all'art. 5 - comma 4 - della L.R. 27/2007" approvate dalla Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche con decreto n. 12.650 del 26/11/2009.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(geom. Giampietro Fongaro)
firmato digitalmente

Allegati:

- Quadro sinottico impiego risorse finanziarie - Preventivo anno 2023.
- Quadro di dettaglio degli interventi di manutenzione ordinaria - Preventivo 2023.
- Quadro di sintesi dei risultati - Preventivo 2023.

Responsabile del procedimento e dell'istruttoria, Referente:

geom. Giampietro Fongaro tel. 030 652423 int. 3 - email: giampietro.fongaro@comune.monticellibrusati.bs.it

TABELLA 1

| QUADRO SINOTTICO IMPIEGO RISORSE FINANZIARIE - PREVENTIVO ANNO 2024 | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|-------------------|------------------------------------|------------------------|--------------|------------------|-----|--------------------------------|--------|
| Fonti di Finanziamento | | Disponibilità (1) | Utilizzo previsto | | | | | Manutenzione straordinaria (2) | TOTALE |
| | | | Manutenzione Riparativa e/o guasto | Manutenzione ordinaria | | Iva relativa (2) | | | |
| | | | | valore = | incremento + | | | | |
| Lr. 27/07 | Artt. 5 c. 1 e 11 c. 3 lett. B | € 1.313,00 | € - | € 1.076,23 | | € 236,77 | € - | € 1.313,00 | |
| | Art. 9 c. 2 | | | | | | | 0 | |
| Lr. 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.) | | | | | | | | 0 | |
| Altre risorse | | | | | | | | 0 | |
| Prerp I° e II° | | | | | | | | 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 | | € 1.313,00 | € - | € 1.076,23 | € - | € 236,77 | € - | € 1.313,00 | |

(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 SINTESI DEI RISULTATI DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE, PREVENTIVO

2024

Quadro da allegare sia in sede di preventivo che di consuntivo

| Quadro di sintesi dei risultati anno 2023 | | | | |
|---|-----------------------|------------|---------------|------------|
| | Riparativa e/o guasto | Ordinaria | Straordinaria | TOTALE |
| Per le parti comuni | € - | € 1.313,00 | - | € 1.313,00 |
| Per gli alloggi | € - | € | - | € - |
| TOTALE | € - | € 1.313,00 | - | € 1.313,00 |