



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO

01100 VITERBO - Via I. Garbini 78/a - Tel. 0761. 2931 - Fax 0761. 227 303 - C.F. 80000910564 - P.IVA 00061420568

Oggetto : Relazione programmatica sull'attività dell'Area Tecnica nell'anno 2014

Sono con la presente a relazionarLe in ordine all'attività che maggiormente caratterizzerà il lavoro di questa Area nel corso dell'anno 2014 e che, di seguito, viene sinteticamente illustrata.

NUOVE COSTRUZIONI E RECUPERO EDILIZIO

L'attività costruttiva prevede l'attuazione delle varie fasi di progettazione nonché di controllo sulla regolare esecuzione e rispetto delle norme contrattuali degli interventi programmati o in corso di realizzazione e in particolare:

1) - PIANO TRIENNALE 2008-2010: DD.G.R.L. n.833/'07, n.580/'08, n. 378/'09 e n.994/'09

a) - Intervento di N.C. in Ischia di Castro loc. Prataccio

Finanziamento €. 886.220,57 – Alloggi n° 9

Il Comune di Ischia di Castro, con Deliberazioni del C.C. n° 21 del 25-05-2011 e n° 41 del 14-09-2011, ha perfezionato l'assegnazione dell'area in diritto di superficie onde consentire la realizzazione dell'intervento.

Dalla progettazione esecutiva, in fase avanzata e nello specifico, dal computo metrico estimativo, emerge un notevole aumento del costo di costruzione, avendo dovuto adeguare il progetto strutturale alle Nuove Norme tecniche (DM 14.01.08) e alla Nuova Tariffa Prezzi Regione Lazio 2012. Ciò ha comportato un aggiornamento del Q.T.E. che presumibilmente mostra un supero di finanziamento di circa € 800.000,00; tale maggiore importo potrebbe essere reperito in parte del finanziamento inizialmente destinato all'intervento di Vitorchiano di € 1.181.627,43. Entrambi gli interventi sono finanziati con lo stesso piano triennale 2008-2010. Ultimata la fase progettuale quindi ed acquisito il nulla osta regionale per la copertura finanziaria occorrerà individuare la adeguata copertura finanziaria, entro l'anno 2014, si ritiene di poter procedere all'aggiudicazione e all'effettivo inizio dei lavori.

b) - Intervento di N.C. in Vitorchiano loc, Conventino

Finanziamento €. 1.181.627,43 – Alloggi n° 12

Con notevoli difficoltà è stata ottenuta l'assegnazione dell'area da parte del Comune ma, di fatto, lo stesso Comune non ha mai dato seguito alla procedura espropriativa del lotto

assegnatoci. Questa Azienda, oltre che sollecitare ripetutamente per le vie brevi, ha anche inviato numerose richieste formali con apposite note del 21-04-2009 prot. n°770, 01-12-2010 prot. n° 2265, 11-03-2011 prot. n° 535, 17-04-2012 prot. n° 989 e 19-07-2012 prot. n°1573 ma non ha ottenuto l'accesso né la disponibilità dell'area stessa.

Ciò ha pregiudicato la fattibilità dell'intervento originariamente previsto ed ha indotto a riconsiderare che di tale finanziamento di €. 1.181.627,43 parte potrebbe essere destinato all'integrazione di Ischia di Castro e la differenza potrebbe essere rilocalizzata per altri analoghi interventi da programmare.

c) - Acquisizione e recupero in Graffignano frazione Sipicciano

E' stata perfezionata l'acquisizione dell'immobile ed iniziata la fase progettuale che prevedeva il recupero di n° 13 alloggi.

Le persistenti difficoltà, originatesi maggiormente con l'entrata in vigore delle nuove norme antisismiche, hanno indotto questa Azienda ad accantonare la realizzazione di tale intervento e a richiedere lo storno del finanziamento (residue €. 2.269.903,96) per un analogo intervento in Bagnaia zona P.E.E.P. C17.

Con Delibera G.R. n° 994 del 23-12-2009 la Regione, recependo tale richiesta, ha autorizzato lo storno del suddetto originario finanziamento e destinato all'intervento di Graffignano i residui fondi di cui alla D.G.R.L. n° 327/2007, pari ad €. 344.664,65, per le verifiche tecniche preliminari richieste dall'ex Genio Civile in ordine alla stabilità della rupe a causa della presenza di cavità nel suolo.

Si prevede di utilizzare tale somma residua per la messa in sicurezza del complesso edilizio esistente e eventualmente verificare la possibilità di parzializzare l'intervento di recupero eseguendo la ristrutturazione del solo immobile definito "casa ponte" per la realizzazione di n.2 alloggi. L'intervento di recupero di tale immobile risulta infatti meno gravoso sia da un punto di vista tecnico-esecutivo, in quanto le condizioni statiche dell'edificio sono discrete, sia economico.

d) - Acquisizione e recupero in Viterbo fraz. BAGNAIA zona P.E.E.P. C17

Con Deliberazioni G.R. n° 994/2009 e n° 103/2011 la Regione ha autorizzato un Finanziamento totale di €. 5.851.065,14 per l'acquisizione e recupero del complesso residenziale di n° 52 alloggi in Viterbo frazione Bagnaia.

L'intervento ha avuto l'avvio con l'acquisto dell'immobile, di proprietà del Comune di Viterbo, per € 3.006.400,00. Successivamente, dopo aver redatto la progettazione definitiva del recupero dell'immobile, sono state avviate le procedure di gara d'appalto, aggiudicata definitivamente con Determinazione del Direttore Generale n. 83 del 20/09/2012, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, e il 5 novembre 2012 si è proceduto alla stipula del contratto d'appalto.

Successivamente, da colloqui intercorsi con funzionari del Dipartimento Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale, è emerso che, del totale importo di € 5.851.065,14, finanziato con Fondi Regionali del triennio 2008/2010 di cui alle Delibere G.R.L. n.833/07, n.580/08 e n.378/09, la quota parte di € 2.010.000,00 afferente l'annualità 2010 risulterebbe ad oggi de-finanziata. Si precisa altresì che non è giunta al riguardo alcuna comunicazione da parte della Regione stessa. Dovendo quindi procedere alla consegna dei lavori di cui trattasi, questa Azienda ha necessità di individuare una possibile e alternativa copertura finanziaria e quindi si è operata una prima ricognizione dei possibili finanziamenti ed economie da rilocalizzare, che il C.D.A. con Deliberazione n. 20 del 12/11/2012, ha fatto propria, trasmettendola alla Regione Lazio per le opportune successive determinazioni. La proposta avanzata per la totale copertura finanziaria di Bagnaia era così schematizzata:

– rilocalizzazione di Vitorchiano (N.C.), finanziamento € 1.181.627,43

– rilocalizzazione di Faleria (R.E.), finanziamento	€. 956.130,00
Totale	€. 2.137.757,43

Tale soluzione, mai resa operativa dalla Regione Lazio, è stata ultimamente riconvertita e né è scaturita la proposta di deliberazione regionale n. 16182 del 17/10/2013, che in questi giorni dovrebbe passare all'approvazione della Giunta Regionale, in cui la somma di € 2.010.000,00 defanziata, verrebbe così recuperata:

Somme provenienti dal "Fondo globale Regioni Edilizia Sovvenzionata":

– rilocalizzazione di Faleria (R.E.), finanziamento	€ 956.130,00
– Economie provenienti dall'intervento costruttivo di n.36 alloggi in Viterbo – Loc. S. Barbara e di n. 30 alloggi in Viterbo – Via Matteotti	€ 280.961,08

€ 1.237.091,08

Somme provenienti da Capitolo di Bilancio:

€ 772.908,92

Totale

€ 2.010.000,00

In data 14/11/2013 è stato firmato il verbale di consegna dei lavori.

2) - ACQUISIZIONE E RECUPERO IN FALERIA VECCHIO BORGO

Con Deliberazioni G.R.L. n° 1831/99 e n° 1142/05 è stato concesso un finanziamento di totali € 956.130,00 per l'acquisizione e recupero di n° 8 alloggi ubicati nel vecchio Borgo di Faleria.

Il proprietario dell'immobile oggetto di recupero e il Comune erano stati invitati a confermare gli accordi verbali intercorsi circa il trasferimento gratuito dell'immobile oggetto dei lavori; solo il proprietario, con nota del 26-01-2011, ha confermato la sua disponibilità.

L'Amministrazione comunale, pur invitata e più volte sollecitata, non ha prodotto alcuna comunicazione circa la conferma del suo interesse alla realizzazione dell'intervento.

Tutto ciò, unitamente al lungo tempo intercorso dalla programmazione dell'intervento, induce a riconsiderarne la fattibilità e a valutare l'opportunità che tale finanziamento di € 956.130,00 possa essere rilocalizzato per garantire la copertura finanziaria dell'annualità 2010 de-finanziata a Bagnaia così come previsto dalla sopracitata proposta di deliberazione regionale n. 16182 del 17/10/2013.

3) - ACQUISIZIONE E RECUPERO IN SORIANO NEL CIMINO FRAZ. CHIA

Con Deliberazione G.R. n° 556 del 25-11-2011 la Regione ha riconfermato il finanziamento totale di € 5.808.390,00 per l'intervento di acquisizione e recupero di 35 unità abitative in Soriano nel Cimino, frazione CHIA.

I lavori previsti nel progetto 1°stralcio (opere di urbanizzazione), per un importo di € 2.165.526,52, sono regolarmente in fase di ultimazione, nel rispetto del cronoprogramma, anche se attualmente sospesi in quanto si sta monitorando una zona dell'intervento che, ha evidenziato dei piccoli movimenti di frana dovuti essenzialmente alle copiose precipitazioni atmosferiche dell'inverno passato. Dovendo quindi procedere al fine lavori e al collaudo finale, si è ritenuto opportuno sospendere i lavori, ed effettuare indagini più approfondite sull'area per eventualmente procedere ad interventi di consolidamento aggiuntivi e di regimentazione delle acque non previsti dal progetto iniziale, ma che garantiscano una definitiva stabilità della rupe, propedeutica all'inizio del recupero vero e proprio del Borgo. Sono state inoltre avviate le fasi progettuali per il 2° stralcio riguardante il recupero degli alloggi del Borgo.

4) - VITERBO VIA MONTI CIMINI

Costruzione di n° 9 alloggi e n° 3 locali commerciali con Fondi Propri di €. 1.855.000,00. I lavori sono ultimati e sono stati stipulati i contratti di compravendita con privati per tutti i nove alloggi; dei tre locali commerciali due sono stati locati. Non sono state ancora espletate le operazioni di collaudo e, considerate le difficoltà nel far eseguire all'impresa appaltatrice i necessari lavori di ripristino, è stata attivata la risoluzione contrattuale in danno con determina del Direttore Generale n° 33 del 2-3-2010; tali lavori in danno sono stati eseguiti. Recentemente, sono però comparse nuove infiltrazioni di acqua nei locali seminterrati per la cui eliminazione si stanno eseguendo ulteriori lavori in danno, finalizzati al buon esito del collaudo dell'opera.

5) - COMUNE DI CAPRANICA LOC. VALLE SANTI

L'intervento prevede la costruzione di n° 16 alloggi (con Finanziamento Regionale di €.1.136.932,25 D.G.R. n° 1831/'99) e di locali commerciali (con Fondi Propri per €.538.947,15).

Stante il fermo del cantiere per l'annullamento del permesso di costruire, gli uffici hanno collaborato con il Comune per preparare un nuovo P.P. che eliminerebbe ogni dubbio circa la regolarità dell'intervento proposto e iniziato, consentendo quindi la ripresa dei lavori secondo il progetto originario, seppure con modeste variazioni. Il Comune ha trasmesso alla regione tale P.P. in variante al P.R.G. che, con nota del 27-09-2012 prot. n°415244, ha comunicato di aver "sospeso" il finanziamento fino ad avvenuta approvazione di detta variante urbanistica, ancora in corso di approvazione. Nel frattempo la competente struttura regionale in materia ambientale ha ritenuto necessario sottoporre la variante urbanistica alla Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, redatta da progettista incaricato dal Comune di Capranica e, insieme alla adozione del piano che avverrà nei prossimi giorni, si darà corso all'attivazione della procedura.

6) - ACQUISIZIONE E RECUPERO IN CASTIGLIONE IN TEVERINA

Con Delibera G.R. n° 390 del 9-05-2003 la Regione ha finanziato €. 739.345,37, reperiti dai proventi della Legge n° 560/93, per l'acquisizione e recupero di n° 8 alloggi in Castiglione in Teverina.

E' stata perfezionata l'acquisizione dell'immobile ed iniziata la fase progettuale. Dopo aver completato la fase di progettazione architettonica, e iniziato quella strutturale, l'ing. Ivan Grazini, incaricato del progetto delle strutture, ha ritenuto opportuno richiedere una serie di indagini sullo stato delle murature del manufatto edilizio.

Dopo aver affidato l'incarico ad un Istituto di analisi specializzato, accreditato presso il Ministero dei Lavori Pubblici, di effettuare accurate indagini sullo stato di conservazione delle murature e sono emerse problematiche rilevanti che implicano la revisione del progetto. Dalla relazione conclusiva consegnata dall'ing. Grazini il 23.07.2012, si evince che gli interventi possibili sono di due tipologie:

- 1) Adeguamento sismico dell'edificio, con aumento di volumetria per mantenere il progetto architettonico originario, che comporta un notevole aggravio dei costi, per cui il costo di costruzione quasi viene raddoppiato; ciò comporterebbe un supero di finanziamento notevole, con conseguente mancata verifica i massimali di costo.
- 2) Miglioramento sismico dell'edificio per il quale il manufatto edilizio dovrebbe rimanere il più possibile fedele all'esistente, ma che comporterebbe una riduzione del numero degli appartamenti in quanto non si andrebbero più a realizzare quelli agli ultimi piani per i quali era previsto un innalzamento delle quote di copertura. Per effettuare questo tipo di intervento i costi si ridurrebbero di circa il 60% rispetto ai precedenti. Tale soluzione potrebbe essere la più idonea alla realizzazione dell'intervento.

7) - BASSANO IN TEVERINA LOC. CAMPO FIERA - REALIZZAZIONE DI N° 6 GARAGES

Finanziamento di €. 75.000,00 con Delibera G.R. n° 1014 del 22-11-2005.

Con apposite note di cui l'ultima del 05-03-2012 prot. n° 446, è stata richiesta alla Regione l'autorizzazione all'utilizzo del finanziamento, rilasciata con nota prot n. 547723 del 14/12/2012. Si stanno avviando le procedure per l'affidamento dei lavori che si prevede comincino e terminino entro l'anno 2014.

8) - VITERBO VIA GINO ROSI - VIA DOMENICO CORVI - REALIZZAZIONE DI N° 22 POSTI MACCHINA

Finanziamento originario di €. 260.000,00 con Delibera G.R. n° 1014 del 22-11-2005 .

Con determinazione del Direttore Generale n° 32 del 29-03-2012 è stato approvato l'aggiornamento del progetto esecutivo e del Q.T.E. n° 1 che presenta il nuovo costo totale dell'intervento ridotto a €. 128.954,00.

Con apposite note, di cui l'ultima del 27-04-2012 prot. n° 1108, è stata richiesta l'autorizzazione all'utilizzo del finanziamento, rilasciata con nota prot n. 547723 del 14/12/2012. Si stanno avviando le procedure per l'affidamento dei lavori che si prevede comincino e terminino entro l'anno 2014.

9)- VITERBO VIA DEI BERSAGLIERI (LOC. CARMINE)

Finanziamento di €. 660.000,00 con D.G.R.L. n° 183/2008 (proventi L. n° 560/93).

Venuto meno l'interesse dell'Amministrazione Comunale, si è proceduto alla pubblicazione di un bando ricognitivo per verificare l'interesse di eventuali operatori privati, ma ad oggi non è emersa alcuna valida proposta. Si sta verificando l'opportunità di coinvolgere di nuovo il Comune di Viterbo per l'utilizzo del fabbricato.

10)- INTERVENTO DI RECUPERO ART. 11 L. N° 179/92 IN CIVITA CASTELLANA

Con Delibera G.R. n° 276 del 24-04-2009 la Regione ha confermato al Comune di Civita Castellana il finanziamento di €. 774.685,35 per la realizzazione dell'intervento di recupero da eseguirsi nell'edificio di proprietà comunale ubicato tra Largo Cavour e via del Castelletto. Come previsto dall'apposita convenzione n° 1235/2008 stipulata con il Comune, questa Azienda dovrebbe svolgere la funzione di soggetto attuatore di tale intervento. Dopo aver affidato l'incarico ad un Istituto di analisi specializzato, accreditato presso il Ministero dei Lavori Pubblici, di effettuare accurate indagini sullo stato di conservazione delle murature, è stata ultimata e presentata anche all'ex Genio Civile la progettazione esecutiva strutturale; ultimata è anche la progettazione esecutiva che ha però già evidenziato anche la necessità di aggiornamento del Q.T.E. con un supero di finanziamento del quale, eventualmente, potrebbe farsi carico lo stesso Comune.

Essendo scaduti i termini previsti per l'effettivo avvio dei lavori, occorre che il Comune di Civita Castellana, in quanto soggetto attuatore dell'intervento, richieda e ottenga l'apposito provvedimento regionale di riconferma del finanziamento; in presenza di adeguata copertura finanziaria e riconferma regionale, si prevede, entro l'anno, l'aggiudicazione e l'effettivo inizio dei lavori.

11)- CIVITA CASTELLANA LOC. S. GIOVANNI - COSTRUZIONE DI ALLOGGI PER CATEGORIE SPECIALI

Finanziamento di €. 1.544.500,00 da reperirsi tra i proventi della Legge n° 560/93.

Con il Comune è stata sottoscritta apposita convenzione in data 9-1-2008 rep. n° 1234.

Per avviare l'intervento occorre preliminarmente acquisire il N.O. della Regione; a tale scopo, con Determinazione del Direttore Generale n° 145 del 23-11-2010 è stato approvato il progetto preliminare di tale intervento che prevede n° 16 alloggi per "categorie speciali" e il relativo Q.T.E. n° 0 per l'importo totale di €. 1.544.500,00.

Tali atti sono stati trasmessi al competente Dipartimento regionale con ns nota del 25-11-2010 prot. n° 2212 per l'acquisizione del preventivo Nulla-Osta che però, pur sollecitato, non è stato ancora rilasciato. L'Amministrazione comunale, più volte sollecitata, solo recentemente con Delibera G.C. n.71 del 21/03/2013 ha assegnato l'area in diritto di superficie.

12)- CIVITA CASTELLANA INTERVENTO NEI FABBRICATI ATER INTERESSATI DAI CONTRATTI DI QUARTIERE II°- FINANZIAMENTO DI €. 9.000.000,00 DESTINATO AL COMUNE.

A seguito di convenzione stipulata in data 09-01-2008 rep. n° 1233, l'ATER, oltre al progetto esecutivo già redatto e consegnato, dovrà dirigere i relativi lavori non appena appaltati. E' stato revisionato il calcolo strutturale delle capriate di copertura aggiornandolo alle reali normative antisismiche ed eseguito il deposito delle strutture.

Si è in attesa che il Comune verifichi la conferma del finanziamento in Regione e espleti le procedure di aggiudicazione.

EDILIZIA AGEVOLATA

La Deliberazione G.R.L. n° 2036 del 03-10-2000, pubblicata sul B.U.R. del 5 Dicembre 2000, ha approvato la ripartizione dei finanziamenti per la costruzione di alloggi in

locazione per lavoratori dipendenti assegnando a questa A.T.E.R. un importo di vecchie lire 2.500.000.000 pari ad €. 1.291.142,25, per la realizzazione di n. 66 alloggi per lavoratori dipendenti a Viterbo.

Tale intervento avrebbe dovuto realizzarsi con le modalità previste dagli articoli 8 della legge n° 179/92 e 9 della legge n°493/93 e con i criteri e le modalità attuative contenute nel Decreto Ministero Lavori Pubblici del 5 agosto 1994.

Trattasi di intervento di Edilizia Agevolata per il quale la Regione ha concesso un contributo (in unica soluzione) che l'Azienda dovrà integrare con fondi propri (e/o con accensione di Mutuo) la cui entità può variare come appresso :

a) alloggi di N.C. concessi in locazione permanente :

contributo in unica soluzione pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio più una anticipazione pari al 30% dello stesso costo, per un totale complessivo concesso pari al 69% a favore degli operatori che si obblighino a destinare permanentemente gli alloggi alla locazione a soggetti con reddito non superiore a 35 milioni di lire. La somma concessa a titolo di anticipazione, rivalutata in base all'indice ISTAT, dovrà essere restituita a partire dal 31° anno in 15 annualità costanti posticipate.

Nell'ipotesi che il finanziamento regionale concesso, pari ad €. 1.291.142,25, rappresentasse il 60% del costo totale dell'intervento, quest'ultimo risulterebbe pari a circa €. 2.150.000,00. Nel presente caso l'Ente dovrà integrare il 40% del costo convenzionale dell'intervento pari a circa €. 860.000,00 consentendo la realizzazione di n. 22 alloggi.

b) alloggi di N.C. concessi in locazione a termine (8 anni) con proprietà differita :

contributo in unica soluzione pari al 20% del costo convenzionale dell'alloggio; l'integrazione sarebbe quindi pari all'80% del costo convenzionale dell'intervento che, nel caso, risulterebbe di totali €. 6.455.000,00 dei quali l'Azienda dovrà integrarne circa €.5.164.000,00 consentendo la realizzazione di n. 66 alloggi.

Questa Azienda, con Deliberazione del C.d.A. n° 44 del 28-11-2007, decise di localizzare l'intervento in Comune di Viterbo loc. Sbarri o Acqua Bianca prevedendo la realizzazione di n° 66 alloggi per un costo totale di circa €. 6.455.000,00 dei quali €. 1.291.142,25 (20% del totale) finanziabili con il suddetto contributo regionale e il residuo importo di €.5.164.000,00 (80% del totale) mediante contrazione di mutuo con istituto di credito che l'Azienda avrebbe individuato.

Chiaramente le risultanze economiche sopra indicate devono essere tutte riconsiderate in virtù del notevole tempo trascorso, nonché degli aggiornamenti dei massimali di costo nel frattempo intervenuti e che determineranno certamente una riduzione del numero degli alloggi eventualmente realizzabili con lo stesso costo totale dell'intervento.

Si evidenzia, inoltre, che l'inizio di tali lavori avrebbe dovuto avvenire entro 13 mesi dalla pubblicazione della deliberazione di ammissione a finanziamento previsti dalla legge n. 12/99; tuttavia, da colloqui intercorsi con funzionari del Dipartimento Regionale piani e Programmi di Edilizia Residenziale, è emerso che tale finanziamento è ancora in essere e occorre avviare le procedure per riattivarlo. A questo proposito, facendo indagini sul Comune di Viterbo, è scaturita la possibilità di acquisire due lotti in Loc. Santa Barbara su cui poter rimodulare l'intervento in questione. E' stata inoltrata quindi al Comune con nota prot.n.1723 del 19/11/2013,una richiesta di acquisizione di tali aree per avviare il programma sopra descritto.

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Proseguirà la manutenzione del patrimonio finanziandone l'attività ordinaria con i fondi di bilancio e la straordinaria con appositi finanziamenti che la regione vorrà erogare. Relativamente ai programmi di Manutenzione Straordinaria già finanziati la situazione è la seguente :

1)- DELIBERAZIONI G.R. N° 1014/2005, N° 1142/2005 E N° 1143/2005

La Regione ha finanziato interventi manutentivi, alcuni dei quali già conclusi con economie, comprendenti anche le seguenti localizzazioni :

a) Capranica via Gramsci – Finanziamento di €. 85.610,92.

Trattasi di lavori per l'eliminazione di amianto presente nel fabbricato.

La Regione, con D.G.R.L. n° 253 del 01-06-2012, ha confermato il finanziamento quindi

si è potuto procedere all'aggiudicazione dei lavori, alla consegna degli stessi avvenuta il 27/11/2012 e la cui conclusione è avvenuta in data 26/01/2013. Si sta procedendo alla redazione del certificato di regolare esecuzione.

b) Lotto n°2 : Viterbo fraz. S. Martino–C.Castellana,

Lotto n°4 : Lubriano – Onano

Interventi regolarmente conclusi con economie di € 162.036,56

c) Lotto n° 3 : Vetralla fraz. La Cura, via Aldo Moro n° 6– 8

Per problematiche inerenti la presenza di proprietà mista, non è stato possibile realizzare l'intervento; da riprogrammare

€ 200.814,72

Totale riprogrammabile per ulteriori analoghi interventi di M.S. € **362.851,28**

2)- DELIBERAZIONE G.R. N° 327 DEL 22-05-2007

La Regione ha finanziato interventi di manutenzione per totali € 4.873.378,00 che questa Azienda ha destinato ai lavori di :

a) Abbattimento barriere architettoniche e adeguamento degli impianti tecnologici

Finanziamento totale di € 1.462.013,40; per tali interventi sono stati già utilizzati totali € 904.177,80 e analoghi lavori proseguiranno nel corso del 2014 fino alla concorrenza del residuo finanziamento che la regione renderà effettivamente disponibile.

b) Ripristino di alloggi di risulta da riassegnare - Finanziamento totale di €. 815.377,21 già interamente utilizzato.

c) Proceno via Porta Fiorentina - Tale finanziamento di €. 48.475,00 è destinato alla realizzazione di un muro di sostegno per il quale, ottenute le dovute autorizzazioni, si sono avviate le procedure di aggiudicazione e, entro l'anno 2014, si prevede l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Per tutti gli altri interventi di M.S. finanziati con gli stessi fondi di cui alla D.G.R. n°327/07 i lavori sono stati regolarmente ultimati e collaudati, evidenziando anche economie per complessive € **461.984,75**; da colloqui informali con funzionari regionali tali economie risultano perenti e quindi non riprogrammabili.

3)- DELIBERAZIONI G.R. N° 235 DEL 29-03-2008

La Regione ha finanziato totali €. 4.000.000,00 che questa Azienda ha destinato ad ulteriori n° 13 lavori di manutenzione straordinaria.

Di tali ulteriori interventi programmati non è stato possibile realizzare soltanto quello previsto in **Viterbo fraz. S. Martino via Lazio** per problematiche dovute alla presenza di privati proprietari. Risulta pertanto opportuno rilocalizzare tale finanziamento per l'intero importo di **€ 152.986,86**.

Tutti gli altri cantieri programmati e finanziati con gli stessi fondi di cui alla D.G.R. n°235/'08 sono stati regolarmente ultimati e collaudati con economie per complessivi **€ 609.796,77**.

Al riguardo si precisa che a seguito dello scomputo degli importi imputabili ai privati proprietari degli alloggi già alienati ai sensi della Legge n° 560/93, presenti in alcuni degli edifici oggetto dei lavori, si è evidenziata una ulteriore economia di **€ 166.305,30** rispetto al finanziamento totale concesso con D.G.R. n°235/2008.

Ne consegue che il totale delle economie accertate su tale finanziamento ed, eventualmente, da riprogrammare da parte di questa Azienda per ulteriori interventi di Manutenzione Straordinaria è il seguente :

– economie accertate da interventi conclusi e collaudati, totali	€.	609.796,77
– intervento previsto in Viterbo fraz. S. Martino via Lazio non realizzato, finanziamento totale	€.	152.986,86
– economia per scomputo lavori addebitabili ai privati proprietari	€.	<u>166.305,30</u>
Totale economia D.G.R. n° 235/'08	€.	929.088,93

Relativamente a tale importo, in accordo con gli uffici competenti della Regione Lazio, questa Azienda sta redigendo una nuova programmazione di interventi di manutenzione straordinaria individuati sulle stesse localizzazioni.

ATTIVITA' PROGRAMMATICA E DEL PATRIMONIO

1)- RILOCALIZZAZIONE DI ECONOMIE E/O INTERVENTI FINANZIATI E NON REALIZZATI

In presenza di cantieri ultimati e positivamente collaudati sono emerse economie che questa Azienda potrebbe riprogrammare per ulteriori analoghi interventi.

In occasione di recente incontro con i funzionari regionali preposti, si è appreso che le suddette economie sono diversamente disponibili per una possibile riprogrammazione a secondo della Deliberazione di finanziamento originaria e precisamente :

a) se derivanti da finanziamenti della CC.DD.PP. sono effettivamente disponibili e, quindi, riprogrammabili;

b) se derivanti da finanziamenti regionali diventano “definitivamente perenti” (dopo circa 5 anni) e, quindi, non più effettivamente disponibili; prima di rilocalizzare tali economie sarebbe, pertanto, opportuno effettuare le preliminari verifiche con la regione.

Ciò premesso, al fine di fornire le necessarie indicazioni per una eventuale proposta di riprogrammazione, di seguito si riporta la attuale situazione dei finanziamenti non ancora utilizzati e delle economie maturate nei cantieri ultimati e positivamente collaudati :

a) derivanti da finanziamenti della CC.DD.PP. :

DD.G.R. nn°1830/'99 e 833/'07 :

– Tarquinia Stallonare (N.C.), economia €
220.274,21

DD.G.R. nn°1014/'05 -1142/'05 -1143/'05 :

a) Lotto 2 : VT S. Martino – Civita Castellana (M.S.) economia €
55.224,15

b) Lotto 4 : Lubriano – Onano (M.S.) economia €
106.812,41

c) Lotto 3 : Vetralla fraz. La Cura via A. Moro (M.S.) non realizzato €
200.814,72

Totale €.

583.125,49

Gli importi dei finanziamenti di Faleria, come esplicitato precedentemente, e le economie provenienti da Viterbo Santa Barbara e Viterbo Via Matteotti, vengono utilizzati per ricoprire parte del definanziamento di Bagnaia così come previsto dalla proposta di Deliberazione G.R. n.16182 del 17/10/2013.

b) derivanti da finanziamenti regionali :

D.G.R. n° 327/'07 :

Interventi di M.S. in Comuni vari, economia totale €. 461.984,75. La Regione asserisce che tali economie non sarebbero più disponibili anche se non è mai arrivata una comunicazione ufficiale. Si procederà a sollecitare la Regione Lazio in ordine alla sussistenza o meno di queste somme.

D.G.R. n° 235/'08 :

Interventi di M.S. in Comuni vari, economia totale e varie, € 929.088,93.

L'Azienda sta procedendo alla formulazione di un programma di nuovi interventi di manutenzione straordinaria per l'utilizzo di questi fondi.

DD.G.R. nn° 580/'08 e 378/'09 :

Vitorchiano loc. Conventino (N.C.) Intervento non realizzato – Finanziamento €. 1.181.627,43 da rilocalizzare parzialmente sull'intervento di Ischia di Castro che appartiene alla stessa fonte di finanziamento per il quale occorre chiedere un'integrazione dei fondi. Analogamente a quanto sopra, trattasi di fondi non ancora “definitivamente perenti”.

2)- INTERVENTI PROPOSTI PER ADEGUAMENTI OBBLIGATORI E MESSA IN SICUREZZA PATRIMONIO ATER

A seguito di apposita ricognizione sugli immobili e stabilendo le priorità degli interventi in base alla necessità di messa in sicurezza e di adeguamento normativo, è stato redatto un "Progetto Programma" preliminare che prevede un importo complessivo, compresi gli oneri accessori, pari ad **€. 6.300.000,00** così ripartito:

- **CELLENO Via Viterbo** - Lavori di messa in sicurezza dei muri di recinzione dell'area di pertinenza condominiale ormai pericolanti e delle facciate dell'edificio che presentano intonaci deteriorati e in fase di distacco: importo complessivo € 350.000,00;
- **CORCHIANO Via Marconi** – Messa in sicurezza delle aree condominiali con sconnessioni evidenti e ripristino della rete fognaria ormai fatiscente che causa evidenti problemi di insalubrità: importo complessivo € 200.000,00.
- **GRADOLI Via Buzi** - Lavori di messa in sicurezza delle facciate degli edifici con ammaloramento e distacco degli intonaci esterni. Revisione del manto di copertura che già presenta gravi problemi di infiltrazioni, con interventi di coibentazione termica in conformità di quanto previsto dalla normativa sul contenimento dei consumi energetici: importo complessivo € 400.000,00.
- **GROTTE DI CASTRO Via Baldiniana** – Consolidamento statico e messa in sicurezza delle scale in c.a. di accesso agli alloggi con problemi di fessurazioni e distacco del cls di coprifermo e conseguente ossidazione dei ferri d'armatura : importo complessivo € 250.000,00.
- **MONTEFIASCONE Via C. Salotti** – Lavori di messa in sicurezza delle facciate degli edifici con ammaloramento e distacco degli intonaci esterni. Revisione del manto di copertura che già presenta gravi problemi di infiltrazioni, con interventi di coibentazione termica. Sostituzione degli infissi esterni fatiscenti sempre nel rispetto della norma sui consumi energetici: importo complessivo € 450.000,00.
- **MONTEROSI Via D. Alighieri** – Messa in sicurezza delle aree condominiali con sconnessioni evidenti e ripristino della rete fognaria ormai fatiscente che causa evidenti problemi di insalubrità. Sostituzione delle vetrate dei vani scala completamente ossidate e con vetri pericolanti: importo complessivo € 410.000,00.
- **NEPI Via Gai** – Lavori di messa in sicurezza delle facciate, attraverso interventi di posa in opera di coibentazione a cappotto che garantisca altresì un adeguato isolamento termico dell'edificio, ai sensi della normativa vigente: importo complessivo € 1.500.000,00.
- **ORTE Via Barcaioli** – Sostituzione della rete fognante esistente, che causa continue fuoriuscite di liquami causando disagi e condizioni di insalubrità: importo complessivo € 200.000,00.
- **VIGNANELLO Via M. Polo** – Lavori di messa in sicurezza delle facciate, attraverso interventi di posa in opera di coibentazione a cappotto che garantisca altresì un adeguato isolamento termico dell'edificio, ai sensi della normativa vigente: importo complessivo € 420.000,00.
- **VETRALLA La Cura** (alloggi riscattati n.1/40)- Lavori di messa in sicurezza delle facciate degli edifici che presentano ammaloramento e distacco degli intonaci esterni. Revisione delle terrazze di copertura con gravi problemi di infiltrazioni, attraverso interventi di coibentazione termica in conformità di quanto previsto

dalla normativa sul contenimento dei consumi energetici: importo complessivo € 1.500.000,00.

- **VITERBO Via Bonucci** (alloggi riscattati 9/27) – Lavori di messa in sicurezza delle facciate degli edifici che presentano ammaloramento e distacco degli intonaci esterni. Revisione del manto di copertura con gravi problemi di infiltrazioni, attraverso interventi di coibentazione termica in conformità di quanto previsto dalla normativa sul contenimento dei consumi energetici.
Messa in sicurezza delle aree condominiali con sconnessioni evidenti e ripristino della rete fognaria ormai fatiscente che causa evidenti problemi di insalubrità importo complessivo € 500.000,00.
- **VITERBO Via Solieri** (alloggi riscattati 7/23) – Messa in sicurezza delle aree condominiali con sconnessioni evidenti e ripristino della rete fognaria ormai fatiscente che causa evidenti problemi di insalubrità: importo complessivo € 120.000,00.

Con apposita nota del 03-10-2011 prot. n° 1580 tale programma è stato già trasmesso alla competente Direzione regionale per la richiesta del necessario finanziamento.

Si provvederà ad inoltrare nuove richieste per interventi di manutenzione straordinaria che nel frattempo sono divenuti necessari, come la messa in sicurezza delle aree condominiali in Viterbo, Via B.Buozzi, e a confermare quelle già inoltrate precedentemente.

3) - DELIBERA G.R. N° 831 DEL 03-11-2009 – ENERGIA DAI TETTI

Revisione delle coperture e installazione di impianti fotovoltaici.

Finanziamento € 1.754.095,38. (coperture) e €. 633.423,33 (impianti fotovoltaici).

Individuazione dei fabbricati di seguito riportati, divisi per paese:

PAESE	VIA / STRADA / PIAZZA	SUPERFICIE COPERTURA	SUPERFICIE ORIENTATA
VITERBO	Via Castel di Fano n. 4/12	mq 1755	mq 877
VITERBO	Via dei Buccheri n. vari	mq 3168	mq 1585
VITERBO	Via Tarconte n. 12/16	mq 775	mq 387
TARQUINIA	Via Togliatti n.4	mq 1120	mq 560
TARQUINIA	Via Berlinguer n. 6	mq 780	mq 390
MONTEFIASCONE	Via Cardinal Salotti	mq 1.400	mq 735
VETRALLA	Loc. Le Prate	mq 520	mq 260
VETRALLA	Via Asmara n. 25/35	mq 1560	mq 780
CIVITA CASTELLANA	Via Monsignor Romero n. 4/6	mq 490	mq 230
FARNESE	Via San Francesco	mq 750	mq 380
TUSCANIA	Via Padre di Giovannantonio	mq 2234	mq 1117
MONTALTO DI CASTRO	Piazza Vulci	mq 2234	mq 745
	TOTALE	Mq 16.778	Mq 7.046

A seguito della nota della Direzione regionale prot. n° 473598 del 4-11-2011, con la quale è stato riattivato tale programma, si sono presi contatti con il Tavolo Tecnico ed è stato presentato il progetto preliminare. Ad oggi non si è avuta alcuna comunicazione da parte del Tavolo Tecnico né di approvazione del progetto preliminare, né di ulteriori attività relative a tale programma.

4) – INDIVIDUAZIONE INTERVENTI CANTIERABILI.

A seguito della richiesta da parte di codesta Direzione Regionale, di individuazione di interventi cantierabili nella Provincia di Viterbo, per lo stanziamento dei finanziamenti del triennio 2012-2014, si è proceduto ad effettuare una doppia ricerca che riguardasse il reperimento di aree libere per la realizzazione di nuovi interventi, ma anche, data la necessità di immediata cantierabilità, la disponibilità sul mercato di edifici in costruzione o in fase di ultimazione dei lavori da poter acquistare. Con nota n. 1474 del 14/09/2011 è stato trasmesso alla Regione l'esito di tale indagine:

ACQUISTO IMMOBILI

a) Comune di Orte

Intervento costituito da due fabbricati: il primo già costruito ed abitato, il secondo, oggetto della proposta di vendita, in fase di realizzazione, per i quali si prevedeva l'ultimazione per settembre 2012.

L'edificio in oggetto si sviluppa su quattro livelli per complessivi **20 alloggi**:

d) piano interrato con 18 garages;

e) piano terra con 8 alloggi;

a) piano primo e secondo con 6 alloggi ciascuno.

Le superfici utili degli alloggi variano da un minimo di mq 38,87 ad un massimo di mq 66,95; ogni alloggio è dotato di balcone.

La superficie complessiva commerciale risulta essere di **mq 2122**.

L'offerta economica per l'acquisto è di **€ 2.600.000,00** chiavi in mano.

Il prezzo al mq risulta essere di **€ 1.225,25**.

La quotazione immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio riferita al Comune di Orte risulta essere variabile tra 1.300,00 e 1.600,00 €/mq.

b) Comune di Carbognano

L'intervento prevede tre edifici quadrifamiliari ognuno dei quali è composto di due appartamenti al pianoterra di circa 70 mq utili e due appartamenti al piano primo di circa 65 mq, per complessivi **12 alloggi**. L'intervento è già dotato di permesso di costruire e delle opere di urbanizzazione e l'ultimazione dei lavori è prevista nell'arco di 12 mesi.

La superficie complessiva commerciale dell'intervento risulta essere di **mq 1268,59**.

L'offerta economica per l'acquisto è di **€ 2.537.186,00** chiavi in mano.

Il prezzo al mq risulta essere di **€ 2.000,00**.

La quotazione immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio riferita al Comune di Carbognano risulta essere variabile tra 1000,00 e 1.250,00 €/mq.

c) Comune di Tarquinia - Località "Gabelletta" Lotto SE 2/1

L'intervento è costituito da un fabbricato in fase di realizzazione per il quale si prevede l'ultimazione dei lavori per Aprile 2012.

L'edificio in oggetto si sviluppa su 6 livelli fuori terra per complessivi **41 alloggi** e un piano interrato:

- piano interrato con 13 box auto e 32 cantine.
- Piano terra con 6 alloggi dotati di giardino autonomo;
- Piani dal primo al quinto n.7 alloggi per piano.

Le superfici utili degli alloggi variano da un minimo di 41,00 mq ad un massimo di mq 82.

La superficie complessiva commerciale risulta essere di **mq 3345**.

L'offerta economica per l'acquisto è di **€ 8.300.000,00** chiavi in mano.

Il prezzo al mq risulta essere di **€ 2.481,00**.

La quotazione immobiliare OMI dell'Agencia del Territorio riferita al Comune di Tarquinia risulta essere variabile tra 1.600,00 e 2.300,00 € /mq

d) Comune di Tarquinia - Localita "Gabelletta" Lotto SE 2/3

L'intervento è costituito da un fabbricato in fase di realizzazione per il quale si prevede l'ultimazione dei lavori per Aprile 2013.

L'edificio in oggetto si sviluppa su 6 livelli fuori terra per complessivi **35 alloggi** e un piano interrato:

- piano interrato con 26 box auto e 28 cantine.
- Piano terra con 5 alloggi dotati di giardino autonomo;
- Piani dal primo al quinto n.6 alloggi per piano.

La superficie complessiva commerciale risulta essere di **mq 2640**.

L'offerta economica per l'acquisto è di **€ 7.000.000,00** chiavi in mano.

Il prezzo al mq risulta essere di **€ 2.651,00**.

La quotazione immobiliare OMI dell'Agencia del Territorio riferita al Comune di Tarquinia risulta essere variabile tra 1.600,00 e 2.300,00 € /mq.

5) - STUDIO DI FATTIBILITÀ PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO CASA

Questa Azienda sta provvedendo alla formazione di gruppi di tecnici che effettueranno dei sopralluoghi nei fabbricati di ns proprietà in Viterbo e provincia, per valutare il possibile aumento di volumetria previsto dal Piano Casa.

6) - POR FESR LAZIO 2007-2013 - "PROMOZIONE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA E DELLE ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI"

La Direzione Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative di concerto con l'autorità di gestione del POR FESR 2007/2014, ha dato seguito agli indirizzi programmatici contenuti nella D.G.R. 223/2013 relativa alla linea di intervento denominata "Energia sostenibile – Investire sugli edifici pubblici per migliorare la sostenibilità economica e ambientale attraverso interventi per l'efficienza energetica e l'incremento dell'uso delle energie rinnovabili" per un importo di finanziamento complessivo di 25.000.000,00 di euro, di cui 7.000.000,00 destinati alle ATER della Regione Lazio. Questa Azienda ha partecipato alla *call for proposal* presentando la candidatura di 5 edifici di proprietà ATER situati in Viterbo, Montefiascone, Tarquinia e Civita Castellana, proponendo interventi di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria.

L'esito della prima selezione, pubblicata sul sito della Regione Lazio il 13/11/2013, ha visto quattro dei cinque interventi proposti, ammessi al perfezionamento della candidatura per i seguenti importi finanziabili:

- | | |
|--|--------------|
| a) Edificio in Montefiascone, Via Cardinal Salotti | € 877.085,70 |
| b) Edificio in Montefiascone, Via Cardinal Salotti | € 530.933,47 |
| c) Edificio in Viterbo, Via Tarconte | € 341.107,00 |

d) Edificio in Tarquinia, via Berlinguer	€ 418.911,00
Totale	€ 2.168.037,17

Se il perfezionamento delle candidature andrà a buon fine, e tali interventi verranno definitivamente finanziati, i lavori dovranno essere appaltati e eseguiti entro l'anno 2014.

ALTRE ATTIVITA' AREA TECNICA

Nel corso dell'anno l'Area Tecnica sarà anche impegnata nello svolgimento delle seguenti ulteriori attività :

- aggiornamento dei "Fascicoli del Fabbricato" esistenti, e creazione di nuovi, e in tali fascicoli si stanno raccogliendo gli atti di carattere tecnico-amministrativo-assicurativo-condominiale degli immobili costituenti il patrimonio A.T.E.R.;
- redazione delle tabelle millesimali secondo il criterio prioritario degli immobili inseriti nel piano di vendita e di quelli a proprietà mista;
- assistenza tecnica all'Area Amministrativa necessaria per la vendita degli alloggi e con l'Agenzia del Territorio per le stime inerenti i locali ad uso non residenziale;
- istruttoria pratiche e supporto all'attività del Comitato Tecnico di cui all'art. 9 della L.R. n° 30/2002;
- istruttoria delle richieste di autorizzazione presentate dagli inquilini assegnatari, attuando le disposizioni previste dall'apposito e vigente "Regolamento delle Autorizzazioni per gli immobili in locazione" ;
- istruttoria pratiche e attività di vigilanza sui finanziamenti regionali ai Comuni e Cooperative Edilizie beneficiarie di finanziamenti pubblici;
- rapporti con i Comuni per il reperimento delle aree necessarie all'attuazione degli interventi di E.R.P.S. ed assistenza alla stipula delle relative convenzioni per l'acquisizione del diritto di superficie;
- rapporti con la Regione per le richieste e l'utilizzo dei finanziamenti necessari all'attuazione dell'attività programmata dall'Azienda;
- indicazioni utili alla programmazione degli interventi di N.C., Recupero e Manutenzione che l'Azienda intende attuare anche mediante l'utilizzo delle risorse disponibili derivanti da :
 - a) fondi residui ed eventuali economie di finanziamenti CC.DD.PP. e regionali;
 - b) proventi dalle alienazioni degli alloggi di cui alla Legge n° 560/93.

DIRETTORE TECNICO f.f.

Arch. Valentina Fraticelli