

Oggetto: Approvazione standard manutentivo interventi di recupero alloggi rientrati per cessata locazione finanziati con Fondi di Bilancio.

Premesso

- che con provvedimento deliberativo del Consiglio di Amministrazione ACER n.87/2017 è stata aggiudicata la gara d'appalto di global service per la gestione manutentiva di immobili residenziali e non di proprietà ed in gestione ad ACER Ferrara;
- che RUP dell'intervento è l'Arch. Marco Cenacchi nominato con provvedimento deliberativo C.D.A. ACER numero 46/2017;
- che con delibera n.78 in data 16.12.2019 stato approvato il rinnovo del contratto per l'esercizio 2020 per un importo complessivo di euro 3.536.025,50;
- che tra gli interventi compensati a misura ai sensi del suddetto appalto, una parte rilevante è occupata da quelli di recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione;
- che dette lavorazioni hanno valore strategico per l'azienda in quanto consentono di rimettere a disposizione dei nuclei familiari, collocati in posizione utile nelle graduatorie comunali, gli alloggi rientrati per cessata locazione;
- che la suddetta attività deve rispondere all'esigenza di massimizzare l'utilizzo delle risorse disponibili a bilancio derivanti dagli introiti dei canoni;
- che tale obiettivo è conseguibile attraverso una standardizzazione dell'attività dei tecnici che si occupano della preventivazione;
- che tale standardizzazione deve avere come obiettivo primario il ripristino delle condizioni di sicurezza d'uso dell'alloggio, ove queste siano state anche solo in parte compromesse dalla precedente occupazione, ed il ripristino del decoro dello stesso alloggio;
- che tali obiettivi devono però essere raggiunti nel rispetto del principio di massimizzazione dell'utilizzo delle risorse in precedenza espresso;
- che tale principio si ritiene possa essere raggiunto mantenendo l'importo medio dei preventivi contenuto al disotto della soglia dei 6.500,00 euro;
- che la definizione di uno standard consente inoltre di raggiungere l'obiettivo di equità di trattamento degli assegnatari che potranno beneficiare dell'utilizzo di un alloggio ERP e di trasparenza nei rapporti con gli assegnatari, i Comuni ed i sindacati dell'utenza, in relazione alle modalità operative dell'Azienda;
- che quindi si rende necessaria l'approvazione di un documento di definizione dello *standard manutentivo* per interventi di recupero degli alloggi vuoti articolato per singole componenti dell'alloggio, con riferimenti oggettivi per l'attività dei geometri incaricati della preventivazione;
- che lo standard prevede tipologie di intervento, ad esempio per quanto riguarda l'esecuzione di nuovi condotti impiantistici o la realizzazione di nuove pavimentazioni interne, in grado di non indebolire le condizioni statiche dei fabbricati;
- che è opportuno che lo standard sia oggetto di successiva approvazione da parte dei Comuni della Provincia proprietari degli alloggi costituenti il patrimonio di ERP;
- che pertanto il citato standard sarà sottoposto all'approvazione della Conferenza degli Enti nella prima seduta utile;
- che nelle more della suddetta approvazione è comunque necessario che il Servizio Tecnico possa ricevere indicazioni su come procedere al recupero degli alloggi;
- che il periodo di utilizzo dello *standard*, compreso tra il presente atto di approvazione e la succitata Conferenza degli Enti, si configurerà inoltre come

periodo sperimentale di applicazione e pertanto sarà possibile- prima dell'approvazione da parte della Conferenza degli Enti- modificare o integrare, ove necessario, i contenuti dello standard sulla base delle risultanze del periodo di sperimentazione

Tutto ciò premesso e ritenuto

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- visti i provvedimenti amministrativi richiamati in premessa e la normativa speciale in materia;
 - visti i rapporti contrattuali di “global service” intercorrenti con il Consorzio INNOVA soc.coop. di Bologna;
 - visti i riferimenti del Dirigente del Servizio Tecnico e R.U.P., arch. Marco Cenacchi;
 - dato atto che il presente atto non comporta impegno di spesa;
 - sentito il parere favorevole espresso dal Direttore Generale dott. Diego Carrara;
- su proposta del Presidente, a voti unanimi palesemente espressi dai Consiglieri presenti

DELIBERA

- 1) di approvare lo standard manutentivo per interventi di recupero alloggi vuoti nel testo di seguito trascritto:

*“L’attività di recupero alloggi, per rendere idonei gli stessi alla locazione in regime di turn over, viene eseguita nel più breve tempo possibile ed a costi contenuti. A tal fine si eseguono, se necessarie le opere di manutenzione ordinaria consistenti in lavori di adeguamento, riparazione, rinnovamento degli elementi di finitura. Si considerano “manutenzione ordinaria” anche gli interventi necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti per garantirne, al conduttore, **l’uso in sicurezza**. Per il recupero di ogni unità immobiliare, oggetto di intervento, si garantisce il seguente standard manutentivo:*

1. **Impianto elettrico** – L’alloggio sarà dotato di un centralino con un differenziale ed almeno due magnetotermici. Le prese, che dovranno avere gli alveoli protetti saranno in numero congruo a quanto previsto dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell’impianto. Sarà installato un punto luce per ogni stanza, a soffitto e/o a parete. Nel bagno sarà presente anche il punto luce specchiera. I balconi avranno in dotazione apparecchio illuminante conforme a quelli già presenti, con lampada a led. I bagni ciechi dovranno essere dotati di ventilazione forzata. Qualora il garage e/o cantina sia staccato dal corpo di fabbrica e non sia dotato in origine di impianto elettrico quest’ultimo non sarà realizzato, in tutti gli altri casi saranno dotati di apparecchio illuminante con lampada a led ed un punto presa.
2. **Impianto radiotelevisivo** – L’impianto (comune o esclusivo) deve essere dotato di: antenna di ricezione digitale terrestre e di almeno un punto presa nell’alloggio.
3. **Impianto gas** – L’impianto deve essere dotato di alimentazione generale con tubazione a vista (non verniciata) o incassata secondo la norma UNI 7129/2015, con valvola di intercettazione generale sempre a vista. La linea, che può alimentare solo il piano fuochi e/o il generatore di calore deve avere due ulteriori valvole di intercettazione prima dei fuochi e prima della caldaia. Nel caso in cui ci sia un solo apparecchio utilizzatore è sufficiente un’unica valvola prima dell’utilizzatore stesso.
4. **Impianto termico (CENTRALIZZATO)** – L’impianto deve essere dotato in generale di corpi scaldanti perfettamente funzionanti in ogni loro parte. I corpi scaldanti devono essere del tipo a colonna con elementi in ghisa o acciaio/alluminio sempre verniciati e con valvole termostatiche e detentori perfettamente funzionanti. Per gli impianti centralizzati costruiti post 2008 è presente il satellite di utenza contenente gli apparecchi di contabilizzazione. Per gli impianti ante 2008 è presente il sistema di contabilizzazione indiretta (valvola termostatica + contabilizzatore).
5. **Impianto termico (AUTONOMO)** – L’impianto deve essere dotato di generatore di calore e corpi scaldanti perfettamente funzionanti in ogni loro parte. I corpi scaldanti devono essere del tipo ad

elementi a colonna in ghisa o acciaio/alluminio sempre verniciati e con valvole termostatiche e detentori perfettamente funzionanti. Sarà sempre presente un crono termostato collegato alla caldaia. La caldaia verrà sostituita se molto datata (superiore ai 15 anni).

6. **Impianto idrico** – L'impianto deve essere dotato di rubinetti di arresto generale posti in bagno o in cucina. Il bagno sarà sempre completo di sanitari in materiale ceramico bianco puliti e privi cavillature e/o scheggiature. Il lavabo sarà a colonna completo di sifone e flessibili, gruppo miscelatore tappo con salterello, il bidet sarà completo di sifone e flessibili, gruppo miscelatore tappo con salterello. Il piatto doccia sarà dotato di asta saliscendi con telefono e flessibile. La vasca sarà priva di scheggiature e cavillature. Il vaso WC sarà dotato di cassetta di cacciata a zaino di colore bianco con doppio pulsante e nuovo sedile WC. L'impianto lavatrice sarà di preferenza realizzato in bagno.
7. **Pareti e soffitti** – Le pareti e i soffitti devono essere di colore bianco senza aloni e sfarinature, privi di cavillature, vesciche di distacco tinta e fori. Non sono oggetto di tinteggiatura le pareti e i soffitti interne ai balconi a loggia, le pareti e i soffitti di cantine e garage.
8. **Pavimenti** – I pavimenti devono essere coesi al sottofondo e complanari, senza crepe che possano generare dislivelli e inciampi. Non sono considerati difettosi pavimenti con variazioni cromatiche cavillature, crepe e scheggiature, purché siano complanari e coesi al sottofondo.
9. **Rivestimenti** – I rivestimenti devono essere coesi alle pareti e complanari. Non verranno considerati difettosi rivestimenti con cavillature e/o scheggiature, variazioni cromatiche.
10. **Battiscopa** – I battiscopa in legno dovranno essere ben fissati alla parete. Non verranno considerati difettosi battiscopa scheggiati o cromaticamente differenti. I battiscopa in ceramica dovranno essere ben incollati alle pareti e stuccati sia nella parte superiore che in quella laterale;
11. **Porte interne** – Devono essere perfettamente funzionanti non deformate ed adeguatamente registrate per evitare strisciamenti su pavimento ed una perfetta apertura/chiusura, complete di coprifili e imbotti, maniglie e chiavi di mandata. Non si considerano difetti: scheggiature, graffi screpolature di vernice e stuccature dovute a chiusura fori.
12. **Porta di ingresso** – Dove essere perfettamente funzionanti non deformate ed adeguatamente registrate per evitare strisciamenti su pavimento ed una perfetta apertura/chiusura. Complete di maniglia interna. Non si considerano difetti scheggiature, graffi e stuccature dovute a chiusura fori.
13. **Finestre e portefinestre** – Devono essere perfettamente funzionanti adeguatamente registrate, complete di ferramenta perfettamente funzionanti. Non devono presentare segni di deformazione. Non verranno considerati difetti scheggiature, graffi e stuccature dovute a chiusura fori. I vetri devono essere in perfette condizioni senza scheggiature e/o crepe. I telai devono essere ben verniciati per poter resistere all'aggressione degli agenti atmosferici. I doppi vetri e le zanzariere verranno sempre rimosse se in cattive condizioni.
14. **Scuri** – Devono essere perfettamente funzionanti, adeguatamente registrati ben fissati al muro e dotati di opportuni ferma scuri in posizione agevole all'uso, perfettamente verniciati per poter resistere agli agenti atmosferici.
15. **Persiane avvolgibili** – Devono essere perfettamente funzionanti, non dovranno presentare segni di deformazione che ne compromettano l'utilizzo. La cinghia di sollevamento non deve presentare segni di usura come sfilacciamento del tessuto e deve scorrere regolarmente intorno all'avvolgitore. Non sono considerati difettosi teli avvolgibili con piccoli fori e scheggiature
16. **Porta cantina** – Deve essere perfettamente funzionante, adeguatamente registrata e ben fissata al muro. Per i basso-comodi esterni, la porta, deve essere idonea a resistere agli agenti atmosferici.
17. **Porta garage** – Deve essere perfettamente funzionante, adeguatamente registrata e ben fissata al muro. La porta, deve essere idonea a resistere agli agenti atmosferici.
18. **Balcone** – Deve essere sicuro con parapetti ad altezza maggiori o uguali a 100cm. I parapetti in muratura o in ferro devono essere sempre in buone condizioni per potere resistere all'aggressione degli agenti atmosferici. La soletta non deve presentare segni di infiltrazioni nel suo intradosso, e la pavimentazione e zoccolatura deve essere in perfette condizioni e ben coesa.

19. Scale ad uso esclusivo (interne ed esterne) – Devono presentare un'altezza alla sommità del corrimano di almeno 100 cm., nel caso di una eventuale ristrutturazione dell'immobile, non devono presentare aperture libere sul parapetto verticale in grado di consentire l'attraversamento di una sfera da 100 mm, devono essere ben fissate alla struttura muraria ed ai gradini, e non devono presentare segni di indebolimento strutturale, sono ammesse differenze sui materiali sia qualitative, sia cromatiche in caso di messa a norma di una struttura preesistente. I gradini delle scale e dei pianerottoli, devono essere ben coesi e non devono presentare parti mancanti, fessurazioni passanti, ecc.

I gradini, le alzate ed i pianerottoli potranno presentare segni di riparazione, dovuti all'impiego di materiali tecnici appositi, sono tollerate modeste differenze cromatiche, e qualitative nelle parti riparate e/o sostituite, non sono considerate inidonee parti usurate, leggermente scheggiate, ecc qualora non producano pericolo per la incolumità.”

In circostanze particolari potranno essere adottate motivate deroghe allo standard manutentivo definito ai punti precedenti.

- 2) di sottoporre il presente provvedimento all'approvazione della Conferenza degli enti nella prima seduta utile;
- 3) di dare mandato al Direttore di dare esecuzione alla presente delibera

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE