

ATER BELLUNO

Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno (già IACP)
32100 Belluno, via Castellani 2 - ☎ 0437 935 911 ✉ info@aterbl.it - c.f. 00092050251
Ente Pubblico Economico Strumentale Regionale

* * *

DELIBERAZIONE N.50

SEDUTA DEL 23.09.2024

OGGETTO

Programma Triennale Opere Pubbliche 2025-2027, Programma Triennale degli Acquisti di beni e servizi 2025-2027 ed Elenco Annuale dei lavori anno 2025 (art. 37 del D.Lgs. 31.03.2023, n. 36 - Codice dei contratti pubblici - e relativo allegato I.5), con ricognizione attività costruttiva aziendale – Adozione.

Il giorno 23.09.2024 alle ore 15:00 convocato dalla Presidente mediante avviso prot. n.4682 del 18.09.2024 recapitato ai singoli componenti a mezzo pec si è riunito il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno, quale previsto dall'art. 10 della legge regionale 03.11.2017 n.39, nominato con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 70 del 28.05.2021 per l'esame degli argomenti posti all'ordine del giorno.

COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Ilenia Rento	Presidente	presente
Emiliano Bonanni	Vice Presidente	presente
Silvano De Salvador	Consigliere	presente

REVISORE UNICO DEI CONTI

Francesco La Grua	videoconferenza
-------------------	-----------------

Assume la presidenza la dott. ing. Ilenia Rento; assiste in qualità di segretario il dott. Alberto Pinto - Direttore dell'ATER di Belluno.

* * *

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTO l'art. 37 del D.Lgs. 31.03.2023, n. 36 - Codice dei contratti pubblici - recante "Programmazione dei lavori e degli acquisti di beni e servizi" ed in particolare i commi 1, 2 e 3 che prevedono che le stazioni appaltanti e gli enti concedenti:

- adottino il programma triennale dei lavori pubblici e il programma triennale degli acquisti di beni e servizi. I programmi sono approvati nel rispetto dei documenti programmatici e in coerenza con il bilancio e, per gli enti locali, secondo le norme della programmazione economico-finanziaria e i principi contabili;
- approvino l'elenco annuale che indica i lavori da avviare nella prima annualità e specifica per ogni opera la fonte di finanziamento, stanziata nello stato di previsione o nel bilancio comunque disponibile.

Il programma triennale dei lavori pubblici e i relativi aggiornamenti annuali contengono i lavori, compresi quelli complessi e da realizzare tramite concessione o partenariato pubblico-privato, il cui importo si stima pari o superiore alla soglia di cui all'articolo 50, comma 1, lettera a (€ 150.000,00 – ndr);

“Il programma triennale di acquisti di beni e servizi e i relativi aggiornamenti annuali indicano gli acquisti di importo stimato pari o superiore alla soglia di cui all’articolo 50, comma 1, lettera b (€ 140.000,00 – ndr);

VISTO inoltre l’allegato I.5 del Codice, richiamato dal comma 6 dell’art. 37, recante *“Elementi per la programmazione dei lavori e dei servizi. Schemi tipo”* che stabilisce le modalità di redazione, approvazione, aggiornamento e modifica del programma triennale dei lavori e di quello degli acquisti di forniture e servizi, nonché gli obblighi informativi e di pubblicità, consentendo alle Amministrazioni (art. 5) di sottoporre i Programmi adottati ad eventuali osservazioni da presentarsi entro trenta giorni dalla pubblicazione e stabilendo quindi che l’approvazione definitiva dei Programmi avvenga entro i successivi trenta giorni dalla scadenza delle consultazioni, ovvero, in assenza delle stesse, entro sessanta giorni dalla pubblicazione;

VISTE le allegate tabelle programmatiche predisposte dal Dirigente Tecnico anche nella sua funzione di Responsabile Unico del Procedimento, sulla base dei documenti già assunti nei precedenti Programmi, nonché in considerazione dello stato delle iniziative attualmente in corso;

CONSIDERATO che la programmazione di cui al presente provvedimento risulta necessariamente contratta nelle nuove iniziative previste nel 2025, a causa non solo della già riferita (in altri provvedimenti) carenza nella attuale dotazione organica dell’area tecnica – ma anche della necessità indifferibile di portare a termine alcuni prioritari interventi ora in piena fase esecutiva, le cui tempistiche attuative e di rendicontazione imposte dai rispettivi cronoprogrammi finanziari non consentiranno dilazioni, pena il rischio di perdita del finanziamento e segnatamente: n. 6 interventi cofinanziati con fondi di cui al Piano Nazionale Complementare al PNRR nell’importo complessivo delle iniziative pari ad € 8.930.000,00 con termine di rendicontazione marzo 2026; n. 2 interventi cofinanziati con fondi FSC 2014-2020 ex POR-FESR nell’importo complessivo delle iniziative di € 1.333.000,00= con termine di rendicontazione dicembre 2025; n.2 interventi cofinanziati con fondi regionali di cui alla DGR 2101/2013 nell’importo complessivo di € 800.000,00 circa, con termine di ultimazione lavori dicembre 2025;

CHE l’attività programmatica è altresì condizionata dal prossimo obbligo normativo, a partire dal 1° gennaio 2025 - per le opere di nuova costruzione e per gli interventi su costruzioni esistenti di importo superiore ad 1 milione di Euro con l’esclusione dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria - di utilizzo di metodi e strumenti di gestione informativa digitale in fase progettuale, di affidamento e di esecuzione dell’opera (c.d. BIM); tale disposizione del Codice (art. 43), se confermata, richiederà pertanto una ponderata valutazione circa le modalità e le tempistiche di un (eventuale) adeguamento aziendale alla norma, da attuarsi mediante misure “strutturali” che coinvolgeranno la formazione del personale, l’adozione di appropriati strumenti informatici e la riorganizzazione della struttura tecnica, attività sicuramente non affrontabile nell’attuale condizione;

PRESO ATTO della seguente situazione relativamente ai programmi edilizi aziendali già intrapresi ed in previsione (la descrizione mantiene un ordine cronologico in relazione alle singole linee di finanziamento attualmente attive):

* * *

☐ Interventi finanziati dalla Regione con **D.G.R. n. 2101 del 19.11.2013**, nell’ambito del **Piano Strategico delle Politiche della Casa** di cui al **D.C.R. n. 55 del 10.07.2013**.

Trattasi di programma con cui la Regione Veneto ha assegnato, con i citati provvedimenti, il finanziamento di € 870.000,00= a favore dell'ATER BL quale contributo per il recupero di alloggi sfitti fatiscenti o per la riqualificazione di fabbricati e.r.p. locati.

Il programma degli interventi è stato avviato nel 2015 e presenta tuttora delle iniziative da completare, a seguito di varie criticità emerse durante il corso delle stesse (puntualmente segnalate alla Regione), che ne hanno rallentato l'attuazione, comportando varie istanze di proroga da parte di ATER, ultima delle quali inviata con nota prot. 0462 del 25.01.2024. A seguito di quanto sopra con Decreto del Direttore U.O. Edilizia n. 24 del 21.03.2024 è stata concessa una proroga dei termini per le iniziative non ancora concluse. Lo stato di avanzamento del programma e dei termini prorogati risulta pertanto il seguente:

INTERVENTI di cui alla D.G.R. n. 2101 del 19.11.2013 Recupero alloggi sfitti/ Riqualificazione edifici erp locati	Avanzamento programma
Recupero 9 alloggi sfitti in vari Comuni della Provincia	Interventi conclusi - 2015
SEDICO, via Galilei n.11, 4 alloggi - Riq.ne energetica e miglioramento sismico	Intervento concluso - 2020
VAL DI ZOLDO (Forno) - via Campagna n. 3-5, 8 all.- Riq.ne energetica e MS	Intervento concluso - 2021
LONGARONE frazione Castellavazzo, via Roma 78-80	Intervento eseguito con altro finanziamento
ROCCA PIETORE - via Roma n.125 4 alloggi - riqualificazione energetica	Intervento concluso - 2022
AGORDO - via Dante Alighieri n.10-12-14-16 8 all. - riqualificazione energetica	Progettazione esecutiva in corso Proroga al 31.12.2025
ALLEGHE - via De Gasperi n.59 4 all. - riqualificazione energetica	Intervento concluso - 2021
SELVA DI CADORE - via Perazze n.4 4 alloggi - riqualificazione energetica	Intervento concluso - 2022
SAN VITO DI CADORE - via Sentinella n.11-21 6 all. - riq.ne energetica e MS	Progettazione esecutiva in corso Proroga al 31.12.2024
FONZASO - via Arsiè n.1 4 all. - riqualificazione energetica	Lavori in corso - Conclusione prevista ott. 2024 Proroga al 31.12.2024
PONTE NELLE ALPI - via Lizzona n.58 2 alloggi - riqualificazione energetica	Lavori in corso - Conclusione prevista ott. 2024 Proroga al 31.12.2024
LAMON via Montegrappa n.10 4 alloggi - riqualificazione energetica	Intervento concluso - 2016
BELLUNO - via Meassa n.64-66-68 (INT. 60) Manutenzione straordinaria	Intervento concluso - 2019

Per quanto concerne in particolare gli interventi tuttora in corso di progettazione (Agordo e San Vito di Cadore), le due iniziative presentano alcune criticità, allo stato attuale non completamente superate. Con Decreto del Direttore n.52 del 05.02.2024 è stato affidato all'ing. Alice Ganz di Falcade (BL) l'incarico professionale per la progettazione energetica ed impiantistica dei due interventi, costituendo pertanto un gruppo misto di progettazione nel quale l'ATER ha assunto la gestione di tutte le altre attività progettuali non specialistiche ; tale attività è stata tuttavia temporaneamente sospesa a seguito delle recenti dimissioni di un altro dipendente dell'area tecnica, avendo ora la necessità, come riferito, di dare continuità ad altri interventi indifferibili in corso di esecuzione. Pertanto è in corso di valutazione la prosecuzione dell'attività progettuale mediante apporto interno o mediante completa externalizzazione del servizio; nelle more della definizione di quanto sopra, il PTOP prevede cautelativamente uno slittamento della fase esecutiva degli interventi sino al 2026, con tempistiche, che, qualora confermate, non risultando conformi ai termini regionali già prorogati dovranno essere necessariamente sottoposte a nuovo parere dei competenti uffici regionali; A seguito della migliore definizione progettuale degli interventi di cui sopra - nella quale è emersa la necessità ed opportunità di intervenire sui due immobili in maniera più radicale ed organica rispetto alle iniziali previsioni - l'importo complessivo del programma è stato riaggiornato in € 2.150.000,00= (rispetto ad € 2.000.000,00= del precedente programma), con un conseguente maggiore impegno finanziario rispetto allo scroso programma da parte dell'ATER di € 150.000,00=.

Si evidenzia che, relativamente alla presente linea di finanziamento, ad oggi il contributo erogato o di prossima erogazione da parte della Regione risulta pari ad € 594.700,00= a fronte del contributo totale concesso di € 870.000,00=.

❑ **Interventi di riqualificazione energetica cofinanziati con il Fondo per lo sviluppo e Coesione – FSC 2014-2020 ex POR-FESR** finalizzati ad interventi di efficientamento energetico, con compartecipazione finanziaria da parte dell'ATER.

Rinviando ai precedenti PTOP per la dettagliata esposizione del contesto del finanziamento e del progetto, si riporta di seguito l'aggiornamento dello stato delle iniziative dei due interventi (INT. 60 – Belluno, Levego ed INT. 25 - Feltre) oggetto del contributo POR FESR 2014-2020 - Asse 4 - Azione 4.1.1 *“Promozione dell'eco-efficienza e riduzione dei consumi di energia primaria negli edifici e strutture pubbliche o ad uso pubblico, residenziali e non residenziali e integrazioni di fonti rinnovabili”*.

Si premette che, a seguito di varie istanze di proroga del termine di rendicontazione degli interventi inoltrate all'AVEPA – Organismo intermedio di riferimento per il finanziamento di cui trattasi –, con D.G.R. n.155 del 20.02.2024 è stata concessa una proroga generalizzata sino al 31.12.2025 per la rendicontazione. A fronte delle comunicazioni di AVEPA prot. 37635 del 04.03.2024, l'ATER con nota prot. 1243 del 14.03.2024 ha fornito, come richiesto, i cronoprogrammi delle attività, con previsione di conclusione degli interventi nei mesi di giugno 2025 (INT. 60) e luglio 2025 (INT. 25), con termini quindi compatibili con la proroga concessa.

Per quanto concerne in particolare l'INT. 60 – che prevede l'efficientamento energetico mediante coibentazione dell'involucro ed adeguamento degli impianti termici di un complesso edilizio di 16 alloggi a Belluno - Levego, via Meassa nn. 64-66-68-70 – la procedura di gara è stata ultimata, giusto Decreto del Direttore n.344 del 28.06.2024 di aggiudicazione efficace dell'appalto, ed in data 09.08.2024 è stato perfezionato il contratto d'appalto con la ditta affidataria "SINA IMPIANTI SRL" di San Quirino (PN), nell'importo contrattuale € 409.517,74 + IVA. Con Ordine di Servizio Interno n. 84 del 16.08.2024 è stato pertanto costituito l'ufficio di direzione lavori, con personale esclusivamente interno. I lavori sono di prossimo avvio (ottobre 2024).

Per quanto concerne l'INT. 25 – che prevede l'efficientamento energetico di un complesso edilizio di 47 alloggi a Feltre, in via Cristoforo Colombo nn. 3, 5, 7 e 9 – l'appalto è stato recentemente affidato, giusto Decreto del Direttore n.489 del 06.09.2024 ed è prossima la fase di contrattualizzazione. L'appalto è stato affidato all'operatore economico "SAGGESE SPA" di Nocera Inferiore (SA), nell'importo contrattuale di € 541.426,91 + IVA. Sono attualmente in fase di emissione i provvedimenti di affidamento dei servizi tecnici per la direzione lavori e per il coordinamento della sicurezza in esecuzione a professionisti esterni, stante la già citata carenza di organico. I lavori verranno presumibilmente avviati nel mese di ottobre 2024.

❑ **Interventi di miglioramento sismico, efficientamento energetico e manutenzione straordinaria di vari edifici ed alloggi ATER**, finanziati con il Piano Nazionale Complementare al PNRR – *“Sicuro verde e sociale”*, di cui al D.L. 06.05.2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla Legge 01.07.2021, n. 101.

Relativamente ai 6 interventi ATER oggetto di contributo, i cui appalti sono stati tutti affidati nel corso del 2023, con conseguente avvio dei lavori nei mesi di giugno-settembre dello stesso anno, lo stato di avanzamento delle singole iniziative risulta la seguente:

Localizzazione intervento	Alloggi interessati	Importo finanziamento "Sicuro verde e sociale"	Natura dell'intervento/ Stato dell'iniziativa
Belluno, indirizzi vari	8	650.000,00	Manutenzione ordinaria/ straordinaria 8 alloggi sfitti non agibili App. 579/2022 - Contratto stipulato nel 2023 - Lavori avviati nel 2023 Avanzamento a settembre 2024 stimato all'95%
Belluno, Feltre, Sedico e Longarone, indirizzi vari	8	730.000,00	Manutenzione ordinaria/ straordinaria 8 alloggi sfitti non agibili App. 580/2022 - Contratto stipulato nel 2023 - Lavori avviati nel 2023 Avanzamento a settembre 2024 stimato al 85%

Belluno, via Caduti del Lavoro nn. 27 e 29	12+4	2.150.000,00	Miglioramento sismico – efficientamento energetico ed abbattimento barriere architettoniche con realizzazione di n.4+4 nuovi alloggi
Belluno, via Caduti del Lavoro nn. 31 e 33	12+4	1.800.000,00	App. n. 581/2022 - Contratto stipulato nel 2023 - Lavori avviati nel 2023 Avanzamento a settembre 2024 stimato al 27%
Belluno, via Caduti del Lavoro nn. 35 e 37	12	1.800.000,00 (1.640.000,00)*	Adeguamento sismico ed efficientamento energetico App. n. 582/2022 - Contratto stipulato nel 2023 - Lavori avviati nel 2023 Avanzamento a settembre 2024 stimato al 18%
Belluno, via Caduti del Lavoro n. 39	4+2	960.000,00	Adeguamento sismico – efficientamento energetico ed abbattimento barriere architettoniche con realizzazione di n.2 nuovi alloggi App. n. 583/2022 - Contratto stipulato nel 2023 - Lavori avviati nel 2023 Avanzamento a settembre 2024 stimato al 32%
TOTALE €		8.090.000,00 (7.930.000,00)*	(*) Importo progetto esecutivo pari ad € 1.640.000,= per minori interventi rispetto alle originarie previsioni.

Per quanto concerne gli appalti 579/2022 e 580/2022 (manutenzione straordinaria alloggi), l'ultimazione dei lavori è prevista entro nel mese di ottobre 2024, ad esclusione di un solo alloggio, ove alcune problematiche strutturali insorte nel corso dei lavori, ora in via di soluzione, ne comporteranno l'ultimazione a fine 2024.

Per quanto concerne gli ulteriori tre appalti (581/2022, 582/2022 e 583/2022), riguardando lavori complessi di natura strutturale ed antisismica, la previsione di ultimazione è compresa tra maggio e novembre 2025.

* * *

Altri interventi edilizi in corso o programmati, finanziati totalmente o parzialmente con fondi di bilancio ATER:

❑ **INT. 116 - Belluno, via Duomo 14, Palazzo ex Olivotto-De Col Tana**, recupero 6 alloggi da locare a canone concertato ex art.2.3 legge 431/1998 "social housing" (D.C.R. n.55 del 10.07.2013 All. A punto 6.2.6-1.2), oltre a 2 piccoli locali al piano terra a disposizione dell'ATER e del Comune di Belluno per usi istituzionali. I lavori sono stati definitivamente conclusi nel corso del 2023; con delibera del C.d.A. ATER n. 14 del 07.03.2024 sono stati quindi approvati gli esiti finali dell'appalto e con delibera n. 36 del 06.06.2024 è stato definito l'accordo transattivo con l'Impresa, a seguito delle riserve non giunte a definizione in via amministrativa nel corso dell'appalto, con conseguente aggiornamento dell'importo finale del progetto in € 1.645.261,86=. Con nota prot. ATER 3069 del 25.06.2024 tutti gli atti e le spese sono stati rendicontati al Comune di Belluno, con richiesta di erogazione del contributo concesso di € 320.000,00 a valere sui fondi di cui al D.P.C.M. 15.01.2018 e s.m.i. (c.d. "Bando periferie"). Allo stato attuale tutti gli alloggi sono stati locati o in corso di locazione.

❑ **INT. 122 – Belluno, Casa ex Carbone** con adiacente fabbricato rurale ed area edificabile (f.46 part. 103, 104 e 1248 di 3983 mq.) collocati a margine nord-est del compendio della Casa di riposo Maria Gaggia Lante, ove è previsto un intervento di edilizia residenziale pubblica per una volumetria urbanistica stimata in circa 5.800 mc. (comprensiva delle volumetrie esistenti) da destinarsi ad una quindicina di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti a semplice Permesso di Costruire (art. 6 dell'atto di acquisto dal Comune di Belluno).

Nel mese di dicembre 2023, su richiesta del Comune di Belluno interpellato dal competente Ministero, il progetto originario messo a punto nel 2021 per il PinQua – *Piano Innovativo nazionale per la qualità dell'abitare* è stato oggetto di una rimodulazione da parte di ATER, al fine di renderlo coerente con il nuovo target imposto dal Ministero per un eventuale accesso a fondi PNRR resisi disponibili. La proposta, inoltrata al Ministero in data 19.12.2023 tramite il Comune di Belluno, non ha tuttavia ottenuto l'esito sperato. Allo stato attuale pertanto, in relazione a quanto in premessa evidenziato, il progetto è stato temporaneamente sospeso.

❑ **INT. 123 – Sedico, area ex scuola elementare dismessa di Mas**, demolizione dell'esistente edificio e nuova costruzione per 5 alloggi. Ad oggi risulta disponibile il progetto di fattibilità tecnico-economica (ai sensi della precedente norma D.Lgs 50/2016), redatto a cura dell'Area tecnica dell'ATER Belluno in versione "24.09.2022" ed agg. 2024, che prevede la realizzazione di una nuova palazzina di circa 1.500 mc per ricavarvi 5 alloggi di dimensioni comprese tra i 45 e 90 mq circa., oltre ai locali di pertinenza, per un importo complessivo del progetto stimato in € 1.630.000,00=. Il PTOP 2025-2027 prevede nel 2025 lo sviluppo della progettazione esecutiva dell'intervento mediante affidamento esterno da effettuarsi già nel corso del 2024, il tutto da finanziarsi con fondi di bilancio ATER al fine di realizzarvi alloggi da locarsi a canone concertato ex L. 431/1998 "social housing", con previsione di esecuzione dell'intervento nel corso del biennio 2026÷2027, compatibilmente con le ulteriori attività aziendali in corso.

❑ **INT. 124 – Comune di Feltre, via Bagnols sur Ceze n.16 – ex Incis**, rifunionalizzazione dell'immobile, con interventi di miglioramento sismico, efficientamento energetico, abbattimento delle barriere architettoniche e ristrutturazione degli 8 alloggi esistenti sfitti, oltre alle relative pertinenze. Per le stesse motivazioni rappresentate nel caso dell'area ex Carbone il progetto è stato temporaneamente sospeso.

❑ **Interventi di efficientamento energetico di cui al D.Lgs. 04.07.2014, n. 102 e s.m.i. di recepimento della "Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica..."**.

Come già riferito nei precedenti PTOP la citata norma dettava misure e procedure di vario genere per favorire il miglioramento dell'efficienza energetica, in particolare attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali negli edifici residenziali serviti da impianti di riscaldamento o raffrescamento centralizzati (cfr. art. 9 del citato Decreto Legislativo). Il relativo programma di adeguamento, avviato dall'ATER con Decreto del Commissario straordinario n.33 del 22.06.2016, è da ritenersi sostanzialmente esaurito nella sua veste iniziale, risultando i residui interventi di adeguamento inseriti in più ampi interventi di riqualificazione energetica programmati nel corso del prossimo triennio, ovvero nei capitoli relativi alla manutenzione ordinaria/straordinaria. Il programma pertanto è da ritenersi completato nel 2024, nel corso del quale verranno liquidate le residue spese sostenute.

❑ **Interventi in materia di sicurezza antincendio di cui al D.M. 25.01.2019** recante *"Modifiche ed integrazioni all'allegato del Decreto 16 maggio 1987, n. 246 concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione"*.

La presente iniziativa, già avviata nel corso del precedente Programma, prevedeva la verifica e l'eventuale attuazione di misure tecnico – gestionali ai fini antincendio degli immobili ATER in proprietà esclusiva, aventi un'altezza antincendio compresa tra 12,00 e 24,00 metri non già soggetti a controllo di prevenzione incendi, e come tali soggette alla norma su richiamata.

Nel corso del 2023, per esigenze prioritarie emerse nel corso dell'anno, il programma di adeguamento è stato avviato per la sola parte di affidamento del servizio di verifica dello stato di fatto, risultando pertanto tale programma riconfermato per il biennio 2025-2026 al fine di dare seguito alla fase esecutiva.

❑ **Interventi di controllo e di manutenzione dei serbatoi interrati di gasolio posti a servizio delle centrali termiche**

La presente iniziativa, già avviata nel corso delle precedenti annualità, prevedeva l'attuazione di un programma organico pluriennale di verifica ed eventuale risanamento/ sostituzione dei serbatoi interrati di gasolio a servizio degli impianti termici di immobili di

proprietà esclusiva ATER, da effettuarsi sulla base di un livello di priorità determinato in relazione a fattori quali la vetustà del manufatto, le caratteristiche tipologiche dello stesso e l'inclusione o meno dell'immobile da programmati (a breve) interventi di riqualificazione dell'edificio e/o della parte impiantistica.

A seguito dell'affinamento della precedente ricognizione del patrimonio ATER esclusivo sono stati individuati n.46 fabbricati (corrispondenti a presunti n. 58 serbatoi) serviti da impianti termici a gasolio, di cui: n.22 già oggetto di attività di verifica e/o risanamento nel corso del triennio 2021÷2023; n.20 da verificare nel corso del biennio 2024-2026, a cui se ne aggiungono ulteriori 2, già verificati nel corso del 2021, ma per i quali un recente controllo ha fornito esito negativo (INT. 90 Arsiè di Ponte nelle Alpi); n. 16 relativi ad immobili per i quali è prevista a breve la dismissione o il risanamento nell'ambito di programmati interventi di riqualificazione energetica o impiantistica o rientranti in altre casistiche.

L'importo complessivo del programma viene confermato in € 210.000,00= comprendendo anche eventuali quote di compartecipazione ATER nei Condomini misti, nei quali l'effettuazione delle citate verifiche ed adempimenti è specificatamente demandata alle amministrazioni condominiali.

□ Interventi urgenti di manutenzione straordinaria capitalizzabile e non capitalizzabile su immobili di proprietà esclusiva

Nel corso del 2023 è stata avviata un'attività di monitoraggio dei fabbisogni manutentivi urgenti su parti comuni di edifici di proprietà esclusiva ATER, al fine di procedere ad un'adeguata attività programmatica pluriennale, enucleando gli interventi prioritari e non procrastinabili per ragioni oggettive, legate generalmente allo scadente stato manutentivo delle componenti edilizie e/o impiantistiche dell'edificio. Esulano quindi dal presente capitolo gli interventi manutentivi sui singoli alloggi (siano essi inseriti in contesti di proprietà esclusiva o non) che verranno trattati in uno specifico capitolo della presente relazione. A seguito della suddetta attività ricognitiva è emersa in particolare la necessità di avviare celermente alcune attività manutentive straordinarie, classificabili nelle seguenti casistiche:

- interventi urgenti su componenti edilizie (n.10 fabbricati interessati) corrispondenti, a titolo esemplificativo, ad attività di manutenzione straordinaria di interi manti di copertura vetusti, ovvero sostituzione di serramenti esterni e/o oscuri di intere palazzine;

- interventi urgenti su componenti impiantistiche (n.9 fabbricati interessati), al fine di procedere in particolare alla conversione a metano (o tecnologia ibrida) degli attuali impianti termici centralizzato a gasolio (n.5 fabbricati) e, nel caso di un singolo fabbricato (INT. 114 – Castion Belluno), all'installazione di un elevatore su vano già predisposto, usufruendo delle detrazioni fiscali destinate agli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche. Nel corso del 2024 sono stati avviati i primi lavori e progettazioni, pertanto il programma viene riconfermato nel corso del triennio 2025-2027, nell'importo attualmente quantificato di € 450.000,00=, che potrà essere integrato nelle prossime annualità sulla base degli interventi di minore priorità censiti nel corso dell'attività programmatica (importo stimato € 1.100.000,00=).

□ Interventi di manutenzione straordinaria/ordinaria su alloggi sfitti non locabili.

Al momento della redazione della presente relazione, l'analisi del patrimonio abitativo dell'ATER eseguita tramite la banca dati interna (software "ATER Gestisce") ha evidenziato un numero di alloggi non assegnabili per carenze manutentive pari a 224, di cui n. 190 ricadenti nell'ambito dell'applicazione della L. 39/2017 e n.34 per locazioni di altra natura – c.d. ex Incis . La suddetta quantificazione, pur risultando soggetta a costante variazione in relazione al saldo registrato tra alloggi rilasciati dagli inquilini e quelli reimmessi in locazione, registra negli ultimi un costante trend di incremento (n.186 nello scorso mese di settembre 2023), conseguente un maggior numero di alloggi rilasciati per varie dinamiche non dipendenti da ATER. Il tema è già stato sottoposto al C.d.A. nel corso del provvedimento n.16 del 07.03.2024, finalizzato all'assunzione di nuove figure tecniche da destinare speci-

ficatamente all'attività di recupero degli alloggi sfitti. Nelle more dell'espletamento delle relative procedure di assunzione, nel mese di settembre 2024 è stato concluso l'accordo quadro con due professionisti esterni (Decreto direttoriale n. 440 del 22.08.2024) per la durata due anni, al fine di supportare l'area manutentiva nell'attività di progettazione degli interventi di manutenzione ordinaria/ straordinaria volti al riatto degli alloggi.

In sintesi il PTOP 2025-2027 prevede pertanto le seguenti linee di azione:

- I lavori realizzati nell'ambito del PNC al PNRR (di cui si è già riferito nell'apposito paragrafo), volti al **recupero di 8+8 alloggi erp** (L. 39/202017), sono in corso di conclusione e verranno resi disponibili alla locazione nel corso del 2024;
- con Decreto della Direzione Programmazione Unitaria della Regione Veneto n. 213 del 14.12.2023 è stata approvata la Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (SI-SUS) di Belluno, nell'ambito della quale l'ATER partecipa come partner **per il recupero ed efficientamento energetico di n.13 alloggi erp**, nell'importo complessivo del progetto stimato in € 1.125.000,00, di cui € 749.685,47= oggetto di contributo ed € 375.314,53= a valere sui fondi di bilancio ATER. Nel corso del 2024 verrà avviata la progettazione esecutiva tramite affidamento esterno, che dovrà essere poi sottoposta al vaglio dell'AVEPA per verificarne la compatibilità ai contenuti del Piano. Nel caso di esito positivo si procederà quindi all'affidamento ed esecuzione dei lavori, da eseguirsi nel corso del 2025-2026, con possibilità comunque di anticipare la procedura di affidamento a prescindere dagli esiti delle verifiche AVEPA;
- è stato intensificato il **programma di recupero straordinario degli altri alloggi erp** già avviato nel corso del presente anno, con un impegno di spesa progressivamente incrementato nel corso del 2025 e del 2026 (rispettivamente € 200.000,00 ed € 250.000,00), contando sulle nuove professionalità interne ed esterne, quali riferite, e sul relativo incremento dell'attività di recupero; tale attività è oggetto di periodiche riunioni con la Direzione, stante la volontà di ridurre in maniera significativa il numero di alloggi sfitti;
- nel corso del 2024 è previsto l'affidamento dei lavori di recupero **di n. 4 alloggi sfitti** a Belluno, in via San Lorenzo 3, rientranti nell'ambito della locazione non erp (Ex Incis Militari), per i quali è stata recentemente conclusa la progettazione esecutiva, con un importo complessivo del progetto stimato in € 170.000,00;
- nel corso del 2025, è previsto l'avvio della progettazione per il recupero di **9 alloggi ora sfitti** nell'immobile sito in Belluno, via Col Di Lana, 72 (Ex Incis Militari), da associare auspicabilmente ad un intervento di riqualificazione energetica dell'intero complesso;
- è in corso di predisposizione un Piano ordinario di vendita di **n. 13 alloggi sfitti**, non assegnabili per mancanza di graduatoria ovvero inseriti in contesti condominiali ove la presenza ATER e/o lo stato dell'alloggio è tale da ritenere opportuna la vendita ai fini di una ottimizzazione del patrimonio e della sua gestione. I comuni interessati sono: Cencenighe Agordino (n.1 alloggio), Gosaldo (n.5), Longarone (n.1), Rivamonte Agordino (n.4), San Nicolò di Comelico (n.1) e Tambre (n.1).

❑ **Finanziamento in conto capitale di cui alla Politica di Coesione Europea 2021-2027 – Programmi operativi regionali FESR –**

Circa il finanziamento di cui trattasi, si ripropongono di seguito le proposte dell'ATER presentate alla Regione Veneto in data 20.09.2021 prot. 4634 per interventi di recupero/ riqualificazione energetica su fabbricati. Sull'iniziativa, tuttora priva di riscontro, è stata richiesta recentemente alla Regione un aggiornamento, al fine di una eventuale riprogrammazione delle attività, utilizzando forme alternative di finanziamento:

Priorità	Localizzazione intervento		Tipologia intervento	Fabbricati/ alloggi	Costo sommario progetto (€)	Finanziamento richiesto (€)
1	Int. 32	Comune di Agordo via Pragrando 57 e 57/A	Recupero ed efficientamento energetico	1 fabb./ 12 alloggi	600.000,00	540.000,00

2	Lotto NA03	Comune di Santo Stefano di Cadore - via Vittoria 16	Recupero ed efficientamento energetico	1 fabb./ 9 alloggi	300.000,00	270.000,00
3	Int. 55	Comune di Val di Zoldo Borgo Baron 17 e 19	Recupero ed efficientamento energetico	2 fabb./ 4+4 = 8 alloggi	400.000,00	360.000,00
4	Lotto 51 Lotto B.S.	Comune di Sedico Via Monte Pelf 43, 35	Recupero ed efficientamento energetico	2 fabb./ 6+4 = 10 alloggi	630.000,00	567.000,00
5	Lotto 015	C. di Rivamonte A. Via Rosson 54-55-56	Recupero ed efficientamento energetico	5 fabb./ 3+2+4+4+2 = 15 alloggi	565.000,00	508.500,00
	Lotto 029	C. di San Tomaso Agordino Via Vare, 42				
	Lotto 034	Comune di Quero Vas Via Spalao, 1				
	Lotto 036	Comune di Gosaldo Via S. Andrea, 11				
	Lotto 039	Comune di Borgo ValBelluna, Via Galilei 17				

□ con deliberazione del C.d.A. ATER n.15 del 07.03.2024 è stato approvato lo schema di accordo di programma con il Comune di Ponte nelle Alpi e con la Provincia di Belluno per lo sviluppo di un progetto unitario finalizzato al recupero e alla valorizzazione del compendio edilizio situato a Ponte nelle Alpi, denominato “Casa del Sole”, di proprietà della Provincia di Belluno. Nell’ambito di detto accordo, recentemente perfezionato, è previsto da parte di ATER, con modalità che verranno successivamente definite nell’ambito del progetto unitario da sviluppare a cura del Comune, la ristrutturazione di due distinti edifici, di complessivi 2.500 mc circa, e la realizzazione di un nuovo modesto volume intermedio tra i due, con il ricavo di **9 alloggi di edilizia pubblica residenziale**, dotati di spazi comuni, orti urbani e parcheggio esterno coperto ad uso esclusivo.

□ risulta ancora attuale l’attività di supporto dell’ATER al Comune di Sovramonte nell’ambito del “*Progetto di incentivazione della residenzialità in aree svantaggiate*” derivante dal c.d. “Fondo Comuni confinanti” – finalizzato all’incentivazione della residenzialità in aree svantaggiate mediante l’assegnazione di contributi per l’acquisto, ristrutturazione e recupero di unità immobiliari – di cui **alla convenzione sottoscritta tra Comune di Sovramonte e ATER Belluno**, in attuazione della deliberazione della Giunta comunale n. 13 del 15.03.2021 e della Delibera del Presidente ATER Belluno n. 1 del 11.03.2021 (poi ratificata con Delibera del C.d.A. ATER n. 15 del 23.03.2021). Nell’ambito di detta convenzione - che assegna ad ATER il ruolo di supporto al Responsabile del Procedimento (artt. 5 e 6 L. 241/1990) relativamente alle attività tecniche ed amministrative propedeutiche alla erogazione dei contributi - l’ATER Belluno sta tuttora conducendo la propria attività, con lo svolgimento dei previsti controlli documentali e tecnico-amministrativo dei lavori oggetto di finanziamento e con la predisposizione degli atti amministrativi conseguenti, anche a seguito delle proroghe concesse dal Comune di Sovramonte ai beneficiari per la realizzazione e rendicontazione delle spese sino al 31.12.2024, termine entro il quale terminerà anche l’apporto dell’ATER Belluno.

* * *

□ Per quanto concerne il **Programma Triennale degli Acquisti di beni e servizi**, nel prossimo triennio non è previsto l’acquisto di alcun bene o servizio di importo pari o superiore ad € 140.000,00=, sulla base di quanto disposto dall’art. 37 del D.Lgs. 31.03.2023, n. 36, risultando gli acquisti di importo inferiore comunque recepiti nell’ambito del bilancio di previsione anno 2025;

PRESO ATTO altresì che il “Piano Strategico delle politiche della casa” approvato con D.C.R. n. 55 del 10.07.2013 poneva a carico delle ATER la predisposizione periodica del c.d. “**piano di reinvestimento**” dei proventi derivanti dai piani di vendita ordinaria e straordinaria di alloggi erp (come tali oggetto di specifico vincolo di destinazione ed utilizzo) da sottoporsi ad esplicita autorizzazione della Giunta regionale, previa verifica di congruenza con gli obiettivi indicati nel Piano Strategico;

CHE con D.G.R. n. 128 del 12.02.2024 è stata autorizzata la proposta di reinvestimento deliberata dal C.d.A. ATER con provvedimento n.56 del 31.10.2023, che prevedeva in sintesi il reinvestimento di quota parte degli introiti delle vendite ordinarie e straordinarie degli alloggi ERP introitati al 31.12.2022 ai sensi dell'art. 65 della L.R. n. 11/2001 e dell'art. 6 della L.R. n. 7/2011 e non ancora reinvestiti, e l'accantonamento dei proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi e di unità immobiliari ai sensi della Legge 24 dicembre 1993, n. 560 disponibili al 31 dicembre 2022, in particolare:

- il reinvestimento della somma di € 825.314,53, costituita per € 450.000,00 da introiti di vendite ordinarie ai sensi della L.R. n. 11/2001 e per € 375.314,53 da introiti di vendite straordinarie ai sensi della L.R. n. 7/2011, da destinare al recupero di n. 43 alloggi sfitti di proprietà ubicati nei Comuni di Agordo, Belluno, Cencenighe Agordino, Feltre, Limana, Longarone e Sedico (13 alloggi ricadenti nella “SISUS Belluno” e 30 alloggi oggetto di manutenzione straordinaria con esclusivi fondi ATER);
- l'accantonamento di € 3.103.593,38, di cui € 332.689,83 derivanti da vendite ex L. n. 560/1993, € 961.732,05 da vendite ex L.R. n. 11/2001 ed € 1.809.171,50 da vendite ex L.R. n. 7/2011, da destinare ad un apposito fondo del proprio bilancio al fine di dare copertura ad eventuali revoche di finanziamenti a valere sulle risorse rese disponibili dal Fondo Complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza (P.N.R.R.), da svincolare a seguito dell'erogazione del saldo dei contributi ricevuti;
- l'accantonamento di ulteriori € 332.689,84 derivanti da vendite ex L. n. 560/1993 da destinare alla realizzazione di interventi nelle future annualità.

CHE, alla luce del quadro presentato nel seguente documento, si ritiene di riconfermare i contenuti del piano di reinvestimento recentemente autorizzato dalla Regione del Veneto con D.G.R. n.128/2024, rinviando ad una fase successiva la rimodulazione ed implementazione dello stesso, una volta cioè rimosse le incertezze e le criticità nella programmazione delle nuove iniziative edilizie;

PRESO ATTO dalla dichiarazione resa dal Direttore che il Programma Lavori pubblici dell'ATER per il triennio 2025-2027, ha adeguata copertura finanziaria;

VISTO il parere favorevole del Direttore in ordine alla legittimità di questo provvedimento, ciò premesso

D E L I B E R A

- a) di adottare, ai sensi dell'art. 37 del D.Lgs. 31.03.2023, n. 36 – nuovo Codice dei contratti pubblici – e del relativo allegato I.5, il **Programma dei Lavori Pubblici dell'ATER Belluno per il triennio 2025-2027**, quale in premesse descritto, il relativo **Elenco annuale anno 2025** ed il **Programma di Acquisti di beni e servizi per il triennio 2025-2027**, il tutto secondo quanto riportato nelle allegate tabelle, disponendo la pubblicazione della presente deliberazione unitamente ai relativi allegati sul sito web aziendale (www.aterbl.it), rinviandone l'approvazione, con eventuali modifiche e/o integrazioni al fine di recepire eventuali motivate osservazioni, contestualmente al bilancio di previsione per l'anno 2025;

- b) di prendere atto dell'avvenuta approvazione regionale, giusta D.G.R. n. 128 del 12.02.2024, del "Piano di reinvestimenti" proposto da ATER nel corso del 2023, riconfermandone, per i motivi in premessa evidenziati, i contenuti e rinviando ad una successiva fase la rimodulazione ed implementazione dello stesso sulla base delle nuove iniziative da programmare.

ALLEGATI:

TABELLA 01 - PROSPETTO ATTIVITÀ COSTRUTTIVA - INTERVENTI EDILIZIA IN CORSO/ULTIMATI;

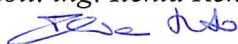
TABELLA 02 - IMPEGNI FINANZIARI NEL TRIENNIO 2025-27 - INTERVENTI IN CORSO E IN PROGRAMMA;

TABELLA 03 - SCHEDE "A"÷"F" - PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2025/2027 (su modulistica ministeriale);

TABELLA 04 - SCHEDE "G"÷"L" - PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2024/2026 (su modulistica ministeriale)

LA PRESIDENTE

dott. ing. Ilenia Rento



IL SEGRETARIO

dott. Alberto Pinto

Direttore dell'A.T.E.R

