



ARCA NORD SALENTO
già I.A.C.P. per la Provincia di Brindisi
Via Casimiro, 27 – 72100 Brindisi – P.IVA 00061820742
Tel. 0831/225711 – Fax 0831/597852 – pec: info@pec.arcanordsalento.it

INIZIATIVE PER MIGLIORARE LA SICUREZZA DEGLI IMMOBILI.

Non possiamo fare miracoli con un Ente che si trova in stato di dissesto dal 1997, con le intuibili conseguenze sul piano della operatività istituzionale, e che per questo ha tentato di uscirne senza esito, frenato ulteriormente con l'introduzione del D.Lgs. 118/2014. Nei prossimi mesi, attraverso un rating contabile e patrimoniale, verificheremo nuovamente se gli sforzi fatti hanno prodotto condizioni e requisiti tecnici per l'uscita da questa situazione di difficoltà economica e gestionale.

L'Agenzia gestisce un patrimonio abitativo di 6.848 alloggi, così suddivisi:

- 2.300 realizzati dal 1940 al 1970 di cui in proprietà 1713;
- 4.548 realizzati dal 1971 al 2009 di cui in proprietà 4.151,

con un tasso di morosità superiore al 30% (circostanza che riduce notevolmente le possibilità di intervento) e con un Organico dell'Istituto assolutamente insufficiente.

Questa divisione temporale è stata fatta dall'Ufficio tecnico in ragione delle modalità e delle tecniche di costruzione in tali periodi.

Possiamo però provare a fare del nostro meglio per alzare il margine di sicurezza del nostro patrimonio. In questo senso l'Amministratore Unico, con la condivisione degli Uffici ha formulato indirizzi specifici sul tema.

Di seguito si riportano sia le iniziative già adottate, sia quelle da adottare nel breve periodo:

1) Servizio Manutenzione (Geom. Spagnolo)

- a) Programmazione pluriennale dei lavori per il ripristino degli immobili secondo una gerarchia di interventi determinata dall'Ufficio manutenzione, con un costo ad appartamento di circa € 1.000,00. Iniziativa sulla quale saranno investiti circa € 100.000,00 annui per ogni esercizio finanziario.

L'affidamento dei lavori avverrà con procedura negoziale a partire dall'anno in corso.

2) Iniziative della Direzione Gen.le (Geom. Serinelli) e dell'Ufficio Tecnico (Ing. De Angelis)

- a) E' stato istituito per la prima volta un capitolo specifico per le "verifiche statiche programmate" nel Bilancio 2018 approvato con delibera n. 3 del 03/01/2018.

Il programma sperimentale di "verifica statica programmata" degli edifici di proprietà dell'ARCA, ha interessato inizialmente alcuni edifici del rione Paradiso di Brindisi, ritenuti tra i più degradati dal punto di vista statico, e in particolare gli edifici ubicati in via Egnazia e via Torretta (circa 400 alloggi). E' intenzione di quest'Agenzia procedere in via prioritaria con il controllo del patrimonio realizzato antecedentemente all'anno 1971, anno di entrata in vigore della legge n.1086 che disciplina la progettazione, direzione e collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato, presupponendo, quindi, che gli edifici realizzati successivamente all'entrata in vigore della suddetta norma, siano tutti dotati di collaudo statico e non necessitano al momento di una verifica sull'idoneità statica dell'edificio. Durante "le verifiche statiche programmate" sarà fatta attenzione anche su eventuali lavori realizzati all'interno degli appartamenti e non autorizzati che potrebbero interessare l'idoneità statica dell'edificio.

Le verifiche statiche saranno effettuate da tecnici specializzati in materia, supportate da prove di laboratorio sui materiali e da indagini geologiche al fine di ottenere un quadro complessivo sull'idoneità statica degli edifici o su eventuali interventi da realizzare per il consolidamento delle strutture. Pertanto, per l'anno in corso, seguendo una gerarchia degli interventi, determinata dall'Ufficio Tecnico, sono stati affidati incarichi e messe a disposizione risorse per effettuare i saggi e le analisi dei materiali per un complessivo di €. 140.000,00 (Centoquarantamila/00), a cui se ne aggiungeranno almeno altri € 20.000,00 per l'esercizio in corso.

Su questo tema è stata avanzata una proposta inviata tramite PEC al Commissario del Comune di Brindisi per una modifica del Regolamento Edilizio Comunale, avente ad oggetto: “ Nuove modalità operative circa la certificazione di idoneità statica degli edifici”.

Proposta maturata da altre esperienze che sono considerate delle best-practices del settore.

- b) Altra iniziativa che ha adottato l’Agenzia, con determina N. 576 del 03.08.2018, riguarda le modalità di espletamento di tutte le direzioni dei lavori di questo Istituto e che integrano e rendono più stringente il controllo dei lavori e dei materiali utilizzati secondo un programma di standardizzazione dei processi.

Queste modalità operative riguarderanno sin da subito gli interventi di manutenzione straordinaria, messi in cantiere grazie ai fondi stanziati dalla Regione Puglia e con quota parte di fondi dell’Arca Nord Salento per un importo totale pari a €. 6.648.290,00 e che inizieranno nell’anno 2018 per 443 alloggi distribuiti nei Comuni di Brindisi, Ceglie Messapica, Ostuni, San Pancrazio Salentino e Villa Castelli. Va precisato che la progettazione è stata tutta redatta dagli Uffici Arca Nord Salento, nonostante la carenza dell’Organico.

- c) Programma di rigenerazione urbana dell’importo di € 13.000.000,00 cofinanziato dalla Regione Puglia per €12.000.000,00 e dall’Arca Nord Salento per € 1.000.000,00, che prevede sinteticamente interventi di consolidamento statico, manutenzione ed efficientamento energetico degli immobili situati nel Quartiere Paradiso tra le vie Egnazia e Torretta, il cui inizio è previsto per il 2019 e che interesserà circa 400 alloggi.

Affinché questo programma possa dispiegarsi con la necessaria efficacia, dovranno essere messe in campo ulteriori iniziative di contrasto alla morosità, e saranno oggetto di un successivo incontro con i mezzi di informazione, alla cui opera di sensibilizzazione crediamo fortemente.

Brindisi, 30 Agosto 2018