



A.C.E.R.

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

DIREZIONE GENERALE

Ai Dirigenti Acer

Al Personale P.O.

E p.c.: Al C.d.A.

Al Collegio dei Revisori
Dott. Emanuele Cristiano
emanuele.cristiano@odcecnapoli.it

Dott. Antonello Frangiosa
antonello.frangiosa@pec.it

Dott. Raffaele Ianuario
raffaele.ianuario@odcecnapoli.it

All'O.I.V.
oiv.acercampania@pec.it

OGGETTO: Esiti riunione tecnica

Con riferimento a quanto in oggetto, si trasmette il report riepilogativo della riunione tecnica tenutasi il 03 maggio u.s., per opportuna conoscenza e per gli adempimenti consequenziali.

Il Direttore Generale
Alv. Giuliano Palagi

MD

A.C.E.R. Campania
Via Domenico Morelli n° 75 - 80121 Napoli tel. 081/7973111
PEC.acercampania@pec.it



A.C.E.R. - AGENZIA CAMPANA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE AREA TECNICA

Via Domenico Morelli 75 - 80121 Napoli - tel. 081 7973241 - PEC: acercampania@legalmail.it

Verbale del 3 maggio 2021

Riunione Dipartimenti Provinciali ACER - Settore Tecnico

Sede Centrale ACER Napoli - Via Domenico Morelli, dalle ore 12.10 alle ore 13.30

Sono presenti:

Il Presidente del CdA: dr. David Lebro

Il Direttore Generale ACER: avv. Giuliano Palagi

Per l'Area Tecnica ACER:

ing. Vincenzo Paolo, Dirigente Area Tecnica, e arch. Angelo Maria Pirone

Per il Dipartimento di Avellino

geom. Aurelio Russo e geom. Antonio Tornatore

Per il Dipartimento di Caserta:

ing. Carmine Crisci

Per il Dipartimento di Salerno

ing. Valter De Leonardis

Per il Dipartimento di Napoli

arch. Angelo Colonna, ing. Luigi Ghezzi, arch. Renzo Troiano

Il Presidente ACER introduce evidenziando le problematiche inerenti le gare di Manutenzione, da espletare in tempi brevi, poiché è nota l'esigenza di una equiparazione del costo annuo di manutenzione per alloggio, valido per l'intero territorio regionale. Pertanto, chiede ai tecnici di proporre una metodologia di lavoro che, partendo da dati oggettivi, quale il numero complessivo di alloggi in proprietà, consenta un livello standard di interventi di manutenzione. Tale distribuzione deve, in ogni modo, cercare di mantenere, per quanto possibile, le modalità di intervento attualmente in essere, in attesa di una regolamentazione unica della Carta dei Servizi ACER, visto, che storicamente, non tutti i Dipartimenti ne sono dotati e che quelli in essere presentano sostanziali differenze attuative delle modalità di intervento.

Il Direttore Generale esprime la necessità di focalizzare i seguenti punti:

- a) Un'analisi corretta del dato storico manutentivo per Dipartimento, al fine di valutare criteri obiettivi di intervento da inserire nella futura Carta dei Servizi;
- b) una univoca valutazione degli importi e del dato numerico degli alloggi, su cui applicare la ripartizione delle somme previste in bilancio;
- c) l'unificazione di prassi e modalità di intervento sull'intero territorio regionale, visto che ad oggi è impensabile che ogni Dipartimento, seppur tenendo conto delle differenze territoriali e tipologiche dei manufatti, adotti criteri differenti;
- d) come già esposto dal Presidente, senza perdere di vista l'oggettiva necessità di avviare quanto prima la messa a bando delle gare di Manutenzione, è necessario quanto prima arrivare alla stesura di una Carta dei Servizi unica per l'intero territorio regionale e, soprattutto, la determinazione di un costo standard operativo ad alloggio. La carta dei Servizi, elemento complesso da redigere ed attuare, deve fissare i valori ed i livelli delle cose da fare e che competono sia all'ACER che agli inquilini, stabilendo regole certe ed uniche per tutti i cinque dipartimenti
- e) un cronoprogramma reale delle gare di manutenzione, per evitare il blocco della loro attuazione. Si dovrà pertanto lavorare su un doppio binario per garantire da un lato la partenza effettiva delle gare e dall'altro l'analisi in tempi stretti del dato storico, dei parametri da valutare e delle modalità di intervento da inserire nella Carta

Servizi. Il tutto senza perdere di vista assolutamente la reale necessità dell'utenza, perché non bisogna mai dimenticare la funzione sociale del servizio offerto da un ente come l'ACER e l'obbligo di una spesa corretta, puntuale e finalizzata, senza spreco alcuno.

L'arch. Pirone dà conto dell'analisi che ha condotto, su incarico del dirigente ing. Paolo, relativa agli stanziamenti per le gare a farsi di Manutenzione per singolo Dipartimento rispetto al patrimonio edilizio su cui realmente si interviene. Tale analisi è stata condotta sulla base dei valori, su base storica, forniti dai singoli dipartimenti e agli importi per manutenzione approvati dal CdA per il Bilancio 2020. Non ci si è semplicemente attenuti al dato numerico degli alloggi di proprietà ACER, gestiti dal medesimo Ente, ma si è ritenuto utile, sulla scorta delle indicazioni sorte dalla precedente assemblea, di inserire anche gli alloggi ACER in fabbricati in Amministrazione Autonoma, gli alloggi di proprietà privata presenti in fabbricati gestiti dall'ACER e dei cespiti ricadenti nelle categorie catastali B, C1 e C3.

Il nuovo dato risultante va preso in considerazione, in quanto su tutti questi elementi i singoli Dipartimenti, con differenti modalità di intervento, operano manutenzione (ordinaria e/o straordinaria) o all'interno degli alloggi/locali (quelli di sola proprietà ACER) o sulle parti comuni, nel caso di lavori di manutenzione straordinaria. Il dato per la sola manutenzione edile (a misura e a corpo) esprime un costo ad alloggio annuo diverso per ogni dipartimento, dato che è funzione principalmente non di un costo unico di partenza ma dal rapporto delle somme previste rispetto al numero complessivo di cespiti preso in considerazione.

Da qui si è ricavato il costo annuo per dipartimento:

Dipartimento di Avellino:

cespiti complessivi: 7.808 costo complessivo annuo per cespite: 158,90 euro

Dipartimento di Benevento:

cespiti complessivi: 5.970 costo complessivo annuo per cespite: 171,90 euro

Dipartimento di Caserta

cespiti complessivi: 10.451 costo complessivo annuo per cespite: 192,90 euro

Dipartimento di Napoli

cespiti complessivi: 32.723 costo complessivo annuo per cespite: 145,42 euro

Dipartimento di Salerno

cespiti complessivi: 13.136 costo complessivo annuo per cespite: 189,90 euro

Questi importi variano ulteriormente se si prendono in considerazione gli ulteriori interventi di manutenzione, quali impianti elettrici, impianti idrico-sanitari, rattazzione alloggi, manutenzione verde..., che però non tutti i Dipartimenti operano nella medesima misura e con le stesse modalità (il Dipartimento di Salerno, ad esempio, prevede nel costo complessivo di manutenzione tutti gli interventi sopra elencati, mentre, sempre ad esempio, il Dipartimento di Caserta, distingue tali interventi, operando gare diverse). Il Presidente ed il DG chiedono, appunto, di superare tale situazione con un intervento di sistema.

Da qui la discussione tra i vari responsabili tecnici di Dipartimento.

Il primo dato certo è quello di stabilire quale criterio adottare per la contabilizzazione dei lavori, cioè se tenere conto dei soli alloggi in proprietà o anche di quelli privati in fabbricati gestiti dall'ACER e come calcolare il costo sui cespiti soprattutto se per i privati, nel secondo caso, se occorre o sia opportuno adottare un valore di omogeneizzazione costo che non metta sullo stesso livello alloggi in proprietà ACER con alloggi privati, per i quali si decide di prevedere il solo costo per interventi parti comuni, da recuperare.

A tal proposito, l'ing Crisci propone di prevedere per i privati in fabbricati gestiti ACER una quota forfettaria mensile per servizi manutentivi da effettuare, in modo da creare un fondo di riserva che alla fine andrebbe recuperato, mediante rendicontazione, rispetto alle quote effettivamente spese. Tale proposta viene accolta favorevolmente dal Presidente e dal Direttore Generale.

Il Direttore Generale chiede spiegazioni sulla sospensione delle richieste di rimborso ai privati ed incarica l'ing. Vincenzo Paolo di quantificare le somme (circa 350.000 euro annui) e di comunicare al dirigente finanziario la nuova voce di entrata da inserire nella bozza di Bilancio di Previsione 2021-2023. Nello specifico, dovrà essere valutata la possibilità di previsione duplice (entrata/uscita) in conto capitale, oppure le motivazioni specifiche di inserimento nella parte corrente (entro il 4 maggio 2021).

Dopo un'approfondita discussione si decide, rispetto all'analisi puramente numerica, condotta dall'arch. Pirone, di estrapolare dalle somme complessive previste in Bilancio per la sola Manutenzione Ordinaria/Straordinaria per opere edili, le eventuali somme da destinare a manutenzione per impianti elettrici (cosa richiesta nello specifico al Dipartimento di Benevento e Salerno) ed il dato, su stima annua, relativo alla riattazione completa alloggi, quanto richiesto dai Comuni in caso di riassegnazione o in caso di eventi disastrosi.

Il dato netto, che se ne ricaverà, dovrà essere diviso, in base ai dati ottenuti dai singoli dipartimenti, per la sommatoria di tutti gli alloggi in proprietà ACER, più la sommatoria di tutti i cespiti (cat. B, C1 e C3), sempre in proprietà ACER, più la sommatoria degli alloggi privati in fabbricati in gestione ACER, il cui valore va omogeneizzato moltiplicandolo per un'aliquota pari almeno al 30%, che faccia riferimento ai soli lavori di manutenzione su parti comuni.

In questo modo si otterrà un costo medio unico annuo di manutenzione da adottare su base regionale e per ogni singolo dipartimento. Moltiplicandolo per il numero dei cespiti sopra elencati, si arriva a quella sarà la ripartizione delle somme per Manutenzione per singolo Dipartimento (resta bene inteso che questa operazione dovrà essere necessariamente valutata dopo un periodo idoneo di sperimentazione e soprattutto sulla base anche della Carta dei Servizi ACER, che dovrà essere redatta in questo mese di maggio 2021).

Ottenute le nuove somme da stanziare per Dipartimento, si dovrà, entro il 15 maggio c.a., arrivare alla ridefinizione dei progetti esecutivi per la Manutenzione ordinaria/straordinaria per le sole opere edili per singolo Dipartimento e alla pubblicazione delle relative Determine di approvazione al fine di espletare in tempi rapidissimi le relative gare.

Il Dirigente tecnico, in conclusione, propone che le somme provenienti dal recupero degli eventuali ribassi di gara possano andare a costituire un Fondo Unico ACER di Compensazione/Solidarietà per far fronte alle eventuali ed impreviste emergenze a cui i singoli Dipartimenti provinciali dovessero far fronte (calamità naturali, ordinanze di sgombero, etc...).