

**DECRETO del DIRETTORE n. 319 del 11/06/2024**  
**APPROVAZIONE PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE "MAGGIO 2024"**

|  |   |
|--|---|
| <b>INTERVENTO</b>                      | Piano Nazionale Complementare – PNC - al PNNR " <i>Sicuro verde e sociale: riqualificazione edilizia residenziale pubblica</i> " di cui al Decreto legge 06.05.2021, n. 59 (articolo 1, comma 2, lettera c), convertito con L. 01.07.2021, n.102 – DGR n.1885 del 29.12.2021 – Decreto regionale n.05 del 25.02.2022 – Decreto Ministeriale n.52 del 30.03.2022<br><b>App. 579-2/2022</b> - manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi di proprietà dell'ATER Belluno siti in Comune di Belluno  |
| <b>CODICE CUP</b><br><b>CODICE CIG</b> | <b>G34F21000180001</b><br><b>9627941C3F</b>   |
| <b>OGGETTO</b>                         | Lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi di proprietà dell'Ater siti in comune di Belluno:<br>– via Mier,75 - Lotto 31 – cod. ATERBL 100613010106<br>– via dell'Anta,139 - Lotto 05 - cod. ATERBL 100601030103<br>– via dell'Anta,139 - Lotto 05 - cod. ATERBL 100601030105<br>– P.zza Oltrardo, 19 - Cantiere 11228 - cod. ATERBL 100603340106<br>– via dell'Anta, 97 - Lotto 34 - cod. ATERBL 100601120205<br>– via Pescarone, 29 - Lotto 014 - cod. ATERBL 100600100104<br>– via Vezzano, 6 - Lotto 48 - cod. ATERBL 100617040505<br>– via Gregorio XVI n. 69 Lotto Reduci - cod. ATERBL 100615190104 |
| <b>IMPORTO CONTRATTUALE</b>            | <b>€ 488.436,54 di cui € 7.812,12 per oneri di sicurezza</b>  |
| <b>AFFIDATARIO</b>                     | <b>"STAR HOUSE SRL"</b> con sede in - 30175 Venezia, loc. Marghera via Angelo Bellinato, 4 – c.f./p.iva: 03019260276  |

**IL DIRETTORE**

**VISTA** la deliberazione del C.d.A. ATER n. 60 del 28.09.2022 con la quale è stato approvato il progetto definitivo – esecutivo relativo ai lavori manutentivi di cui trattasi, nell'importo complessivo di spesa di € 720.000,00=, finanziato per € 650.000,00= con contributo di cui al Piano Nazionale Complementare al PNNR "*Sicuro verde e sociale: riqualificazione edilizia residenziale pubblica*" e per € 70.000,00= con fondi di bilancio ATER;

**DATO ATTO** che in esito a procedura negoziata senza bando indetta ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b) della L. 120/2020 avviata mediante lettera di invito prot. 6927 del 09.12.2022 (gara risultata deserta) e nuova lettera prot. 515 del 30.01.2023 mediante "Rdo aperta" in MEPA, con Decreto del Direttore n.185 del 29.03.2023 - immediatamente efficace a fronte della positiva verifica dei requisiti - i lavori in oggetto sono stati aggiudicati alla suddetta impresa nell'importo di € 480.624,42= per lavori e quindi, con l'aggiunta dell'importo di € 7.812,12 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, per l'importo contrattuale di € 488.436,54 al netto dell'IVA (corrispondente ad un ribasso del 21,00 per cento sull'importo a base d'asta);

**VISTO** il contratto d'appalto in forma di scrittura privata stipulato in data 30.05.2023, con il quale sono stati affidati i lavori di cui trattasi alla succitata impresa, nell'importo contrattuale di € 488.436,54 oltre IVA;

**VISTO** l'art. 226 comma 2 del D.Lgs. 36/2023 – nuovo Codice dei contratti pubblici – che prevede che le disposizioni di cui al previgente Decreto legislativo n. 50/2016 continuino ad applicarsi ai procedimenti in corso, ossia a quelli, come il presente, il cui avviso di indizione della gara è stato pubblicato prima della data in cui il nuovo codice ha acquisito efficacia, ossia prima del 1° luglio 2023;

### CONSIDERATO CHE:

- i lavori sono stati consegnati all'Appaltatore in data 12.06.2023 per essere ultimati entro il termine utile contrattuale del 20.12.2023, come da verbale in atti;
- i lavori sono stati sospesi parzialmente con provvedimento del RUP prot. ATER 5347 del 13.10.2023, limitatamente all'alloggio sito in Belluno, via Vezzano, 6 - Lotto 48 (cod. alloggio 100617040505), per effetto della accertata presenza di una pavimentazione in vinil-amianto, con conseguente necessità di provvedere alla sua rimozione e bonifica prima dell'avvio dei lavori manutentivi di cui al contratto principale;
- a seguito dell'avvenuta rimozione dei manufatti di cui sopra, eseguita a cura di ditta qualificata incaricata dall'ATER - giusta decisione di contrarre n. AT/035 del 04.10.2023 - con provvedimento del RUP del 21.12.2023, sottoscritto senza riserve dall'impresa in data 22.12.2023 (prot. ATER 6988/2023), è stata disposta la ripresa dei lavori parzialmente interrotti, concedendo contestualmente una proroga del termine di ultimazione dei lavori di giorni 135, per le motivazioni dettagliatamente riportate nel provvedimento stesso, con conseguente aggiornamento del termine contrattuale al 18.05.2024 (135 giorni di proroga + 15 giorni relativi alla sospensione parziale);

### DATO ATTO CHE:

- a seguito della necessità emersa in corso d'opera di eseguire maggiori e diverse lavorazioni rispetto alle previsioni contrattuali, il progettista - Direttore dei Lavori ing. Nicola Franzese ha predisposto la perizia suppletiva e di variante "Maggio 2023", i cui atti definitivi, sottoscritti anche dall'Impresa, sono stati acquisiti in data 29.05.2024 al prot. ATER 2547; copia degli stessi era già stata sottoposta al RUP, per un controllo informale, in data 30.04.2024;
- nelle more del perfezionamento ed approvazione della perizia, che prevedeva anche il riconoscimento di un congruo termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori, il RUP, con comunicazione prot. ATER 2315 del 17.05.2024, sospendeva pertanto le verifiche relative agli accertamenti di fine lavori (previsti il 18.05.2024), rinviando i conseguenti adempimenti ad avvenuta definizione dell'esatta proroga concessa nell'ambito della perizia di cui trattasi; ciò anche in esito alla richiesta di proroga di 90 giorni avanzata dall'impresa con comunicazione acquisita in data 17.05.2024 al prot. 2315;

**VISTA** pertanto la perizia suppletiva e di variante in versione "22 maggio 2024" redatta dal Direttore dei lavori dott. ing. Nicola Franzese ai sensi dell'art. 106 del Codice contratti pubblici (D.Lgs. 18.04.2016 n.50 e s.m.i.), nonché ai sensi dell'art. 8 del D.M. 07.03.2018, n.49 – *Regolamento contratti pubblici* – a recepimento e previsione delle varianti e modifiche intervenute nel corso dei lavori – perizia che risulta costituita dai seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica;
2. Verbale di concordamento nuovi prezzi;
3. Atto di sommissione;
4. Computo metrico di variante;
5. Nuovo quadro economico;
6. Quadro comparativo;
7. Aggiornamento PSC;

**CONSIDERATO** in particolare che la Perizia recepisce e prevede le modifiche ed integrazioni rientranti nella fattispecie di cui all'art. 106 comma 1 lett. b), del D.Lgs. 50/2016 e di cui all'art. 106 comma 2 –, resesi evidenti e necessarie in corso d'opera e strettamente attinenti le finalità e le caratteristiche dell'opera, il tutto per le motivazioni illustrate dal D.L. nella propria relazione, di cui si allega un estratto: <<

- A. *con la demolizione dei pavimenti sono emerse diverse problematiche da risolvere in alcuni alloggi (maggiore importo corrispondente a circa il 11,4% dell'importo contrattuale)*
- A.1. *presenza di sabbia sotto i pavimenti, che richiede rimozione, trasporto in discarica e smaltimento;*
  - A.2. *rimozione del tessuto presente tra il pavimento in legno demolito e la sabbia, con successivo trasporto a discarica e smaltimento;*
  - A.3. *rimozione di pavimento con sottofondo in sabbia;*
  - A.4. *fornitura e posa in opera di massetto alleggerito, adesivo epossidico bicomponente, rete metallica, rasatura per livellamento della superficie di posa;*
  - A.5. *nuova pavimentazione in gres porcellanato compreso il battiscopa (laddove previsto il*

recupero della pavimentazione esistente – ndr);

- B. nelle tramezzature interne non è presente un cordolo/architrave sulle porte interne, quindi è necessaria la realizzazione di un architrave in c.a. in corrispondenza a tutte le porte da sostituire; (maggiore importo corrispondente a circa il 1,79 % dell'importo contrattuale)
- C. con le demolizioni delle tramezzature, i soffitti non presentano una superficie uniforme, pertanto è necessaria la posa di un controsoffitto in cartongesso in aderenza a quello esistente per regolarizzare la superficie dei soffitti; (maggiore importo corrispondente a circa il 4,7 % dell'importo contrattuale)
- D. durante la demolizione delle tramezzature, sono state scoperte canne fumarie e scarichi non considerati nel progetto perché nascosti. Ciò ha comportato la chiusura di vani, la realizzazione di nuove tramezzature e tamponamenti vari; (maggiore importo corrispondente a circa il 3,0 % dell'importo contrattuale)
- E. la realizzazione di queste nuove lavorazioni comporta l'eliminazione di altre lavorazioni previste in progetto, le quali sono state riportate in detrazione, come indicato nel computo metrico; (minore importo corrispondente a circa il 3,10 % dell'importo contrattuale)
- F. altre modeste opere di miglioria, quali a titolo esemplificativo riquadri sotto finestre, rasatura superficie, idropittura, in quanto non del tutto valutabili in fase di rilievo e progettazione (maggiore importo corrispondente a circa il 1,2 % dell'importo contrattuale)
- >>

**DATO ATTO** che le modifiche di cui sopra risultano ammissibili e rientrano nei limiti di Legge, in particolare:

- le modifiche di cui all'art. 106 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 50/2016 comporteranno un incremento pari al 13% circa rispetto all'importo contrattuale iniziale, pertanto inferiore al limite normativo del 50% (art. 106 comma 7 del Codice);

- le modifiche di cui all'art. 106 comma 2 del D.Lgs. 50/2016, comporteranno un incremento complessivo pari al 6% circa rispetto all'importo contrattuale iniziale, pertanto inferiore ai limiti indicati nel relativo articolo (15%);

**CHE**, come si evince dagli atti di perizia, l'importo di tali maggiori opere risulta pari a € 117.681,70, corrispondenti a € 92.971,69 al netto del ribasso d'asta, corrispondente al 19,0% circa dell'importo contrattuale e trova copertura economica nelle somme a disposizione per l'opera stessa, come risulta dal seguente quadro economico aggiornato, dal quale si evince anche il rispetto dei costi massimi ammissibili per edilizia residenziale pubblica di cui alla D.G.R. n. 897 del 12.4.2002 e s.m.i.:

| PNNR – Fondo complementare "Sicuro verde e sociale" Manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi di proprietà dell'Ater in Comune di Belluno – indirizzi vari<br>Lotto 01 - CUP: G34F21000180001 | PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO (Agg. nov. 2022) | POST APPALTO (giugno 2023) | PERIZIA (maggio 2024) | COSTO MAX e.r.p. |
|---|--|----------------------------|-----------------------|------------------|
| LAVORI IN APPALTO - a corpo e a misura  | 608.389,31                                     | 480.624,41                 | 573.596,10            |                  |
| LAVORI IN APPALTO - oneri della sicurezza   | 7.812,13                                       | 7.812,13                   | 7.812,13              |                  |
| <b>TOTALE APPALTO PRINCIPALE</b>  | <b>616.201,44</b>                              | <b>488.436,54</b>          | <b>581.408,23</b>     |                  |
| ALLACCIAMENTI E COTTIMI   | 8.000,00                                       | 8.000,00                   | 8.000,00              |                  |
| IMPREVISTI (oltre al ribasso d'asta)  | 25.000,00                                      | 53.620,14                  | 0,00                  |                  |
| <b>TOTALE COSTO COSTRUZIONE</b>   | <b>649.201,44</b>                              | <b>550.056,68</b>          | <b>589.408,23</b>     | 762.493,54       |
| ONERI COMUNALI DI COSTRUZIONE   | 0,00   | 0,00                       | 0,00                  |                  |
| ACQUISTO AREA (compreso atto)   | 0,00   | 0,00                       | 0,00                  |                  |
| ONERI DI PROGETTAZIONE (<8% c.c.)   | 45.000,00                                      | 51.936,12                  | 51.936,12             |                  |
| SPESE GENERALI (< 13% (cc + occ + ai)) *  | 18.308,55                                      | 111.508,63                 | 71.411,62             |                  |
| <b>COSTO INTERVENTO</b>   | <b>712.509,99</b>                              | <b>713.501,43</b>          | <b>712.755,97</b>     |                  |
| IVA indetraibile (su tutte le voci di spesa)  | 7.490,01                                       | 6.498,57                   | 7.244,03              |                  |
| <b>TOTALE PROGETTO</b>  | <b>720.000,00</b>                              | <b>720.000,00</b>          | <b>720.000,00</b>     | 929.415,18       |

\* comprende anche l'accantonamento per revisione prezzi punto B6) del Q.E. DPR 207/2010

| Finanziamento:   |                   |                   |                   |  |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--|
| Contributo di cui al F.C. al PNNR "Sicuro verde e sociale" | 650.000,00        | 650.000,00        | 650.000,00        |  |
| Fondi di bilancio ATER                                     | 70.000,00         | 70.000,00         | 70.000,00         |  |
| <b>Sommano</b>   | <b>720.000,00</b> | <b>720.000,00</b> | <b>720.000,00</b> |  |

**CONSIDERATO** altresì che la Perizia propone il riconoscimento di una proroga ai termini contrattuali di giorni 60 per le maggiori lavorazioni effettuate/ da effettuare di cui sopra, nonché ulteriori 30 giorni per le motivazioni indicate dall'affidatario con nota acquisita in data 17.05.2024 al prot. 2315, ritenendo il sottoscritto RUP condivisibile e congruo il riconoscimento di 90 giorni complessivamente proposto dal D.L.;

**RITENUTO** altresì di rinviare a successivo provvedimento il recepimento delle maggiori spese che deriveranno dall'applicazione dell'art. 26 del D.L. 50/2022 (c.d. "Decreto Aiuti) così come prorogato dall'art. 1 della L. 30.12.2023, n.213 (legge di bilancio 2024), in materia di compensazione prezzi, provvedimento nel quale si provvederanno a recepire altresì le maggiori spese tecniche di progettazione/direzione lavori corrispondenti alla redazione della suddetta perizia;

**CONSTATATO** pertanto che sussistono le condizioni per procedere all'approvazione della perizia di cui trattasi, su istruttoria e conforme parere del RUP - Dirigente Tecnico che controfirma il presente provvedimento;

in virtù dei poteri attribuiti al Direttore dall'articolo 12 della Legge Regionale 3 novembre 2017, n. 39, dallo Statuto aziendale adottato con delibera del Consiglio di Amministrazione 9 ottobre 2018 n. 2 nonché dal "Regolamento di contabilità, di amministrazione e dei contratti" e dal "Regolamento Appalti e Lavori" con il presente atto

#### DECRETA

**di approvare**, sulla base di quanto riportato in premessa, la perizia suppletiva e di variante "Maggio 2024" – di cui all'art. 106 comma 1 lettera b) e comma 2 del D.Lgs. 50/2016 - relativa ai lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi di proprietà dell'ATER Belluno siti in Comune di Belluno - CUP G34F21000180001 - unitamente al relativo quadro economico-finanziario quale in premessa illustrato.

IL DIRIGENTE TECNICO – RUP  
dott. ing. Giovanni Rizzardi Soravia



IL DIRETTORE  
dott. Alberto Pinto

