

DECRETO del DIRETTORE n. 246 del 17/04/2025
APPROVAZIONE PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE "Marzo 2025"

INTERVENTO	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 <u>App. 580/2022 - manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi di proprietà dell'ATER Belluno siti in Comune di Belluno, Feltre, Sedico e Longarone</u>
CODICE CUP CODICE CIG	G44F21000020001 9496448CCA
OGGETTO	Lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico dei seguenti 8 alloggi di proprietà dell'Ater Belluno: – Feltre - Via Anconetta, 25 - Lotto Senzatetto - unità immobiliare - cod. u.i. 102107110101 – Feltre - Via Anconetta, 25 - Lotto Senzatetto - unità immobiliare - 102107110104 – Belluno - via Nongole, 81 - Lotto 011 - unità immobiliare - 100606080101 – Belluno - via Agosti, 24 - Lotto 4 - unità immobiliare - 100610050105 – Belluno - via Sois, 330 - Lotto 013 - unità immobiliare - 100608020103 – Belluno - via Montegrappa n. 197 - Lotto 01 - unità immobiliare - 100601020102 – Sedico - via Volta, 14 - Lotto Senzatetto - unità immobiliare - 105301020104 – Longarone - Castellavazzo - via Vittime del Vajont, 16 - Lotto ISES – u.i. 103110010401
IMPORTO CONTRATTUALE	€ 543.087,44 oltre IVA
AFFIDATARIO	"DALL'AGNOL IMPIANTI SRL", con sede in - 32030 Arsiè (BL), via Caneval, 12 P.Iva e CF 00971540257

IL DIRETTORE

VISTA la deliberazione del C.d.A. ATER n. 61 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 € 730.000,00=, interamente finanziato con contributo di cui al Piano Nazionale Complementare al PNNR "*Sicuro verde e sociale: riqualificazione edilizia residenziale pubblica*";

VISTA la determinazione a contrarre di cui al Decreto del Direttore n. 566 del 17.11.2022 con il quale si è dato avvio alla relativa procedura di affidamento;

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. 7011 del 13.12.2022 tramite "Rdo evoluta" in MEPA n. 3343832, con Decreto del Direttore n.166 del 15.03.2023 - immediatamente efficace a fronte della positiva verifica dei requisiti - i lavori in oggetto sono stati aggiudicati alla suddetta impresa che ha offerto di eseguire l'appalto per un importo lavori di € 528.627,44= (corrispondente ad un ribasso del 8,15% sull'importo a base d'asta di € 575.533,41=) e quindi, con l'aggiunta della somma di 14.460,00= per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, per **l'importo contrattuale di 543.087,44 + IVA**;

VISTO il contratto d'appalto in forma di scrittura privata stipulato in data 01.06.2023, con il quale sono stati affidati i lavori di cui trattasi alla succitata impresa;

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 26.06.2023 per essere ultimati entro il termine utile contrattuale del 21.02.2024, come da verbale in atti;
- con provvedimento del RUP del 06.02.2024, su istanza motivata dell'impresa e conforme parere del D.L., è stata concessa, per le motivazioni meglio specificate nel provvedimento stesso, una proroga di 150gg, con conseguente aggiornamento del termine di ultimazione al 20.07.2024;
- con verbale del 13.05.2024 il D.L. ha disposto la sospensione parziale dei lavori presso l'alloggio ATER identificato dal cod. u.i. 100610050105 – a causa del verificarsi di alcuni cedimenti strutturali del sovrastante solaio (in comune con altro alloggio di proprietà di terzi);
- a seguito della predisposizione del progetto strutturale in versione "Febb. 2024", curato dallo stesso progettista/DL ing. Roberto Murtas, resosi necessario per far fronte all'imprevista situazione quale sopra descritta, in data 06.03.2024 si è provveduto all'inoltro della prescritta SCIA strutturale mediante SUAP prot. REP_PROV_BL/BL-SUPRO/0070721;
- ad avvenuto definitivo superamento delle problematiche di cui al punto precedente - che hanno richiesto anche la definizione di adeguate azioni ed iniziative concordate con il proprietario dell'alloggio sovrastante, anche al fine di rimuovere alcuni danni verificatisi alle relative parti edilizie non strutturali – i lavori sono stati ripresi in data 21.02.2025, per essere conclusi entro il 30.04.2025; si dà atto che con precedente verbale del 18.12.2024, a seguito della definitiva conclusione dei lavori in 5 degli 8 alloggi, l'ATER aveva già provveduto alla loro presa in consegna anticipata;

DATO CHE a seguito della necessità emersa in corso d'opera di eseguire maggiori e diverse lavorazioni rispetto alle previsioni contrattuali – tra cui si segnalano in particolare quelle volte al rinforzo strutturale apportate all'alloggio di cui sopra - il progettista/Direttore dei Lavori ing. Roberto Murtas ha predisposto la perizia suppletiva e di variante "Marzo 2025", i cui atti definitivi, sottoscritti anche dall'Impresa, sono stati acquisiti in data 17.04.2025;

VISTA pertanto la perizia suppletiva e di variante in versione "Marzo 2025" redatta dal Direttore dei lavori dott. ing. Roberto Murtas 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. ALL. A - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
2. ALL. B - ANALISI DEI NUOVI PREZZI UNITARI
3. ALL. C - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
4. ALL. D-QUADRO COMPARATIVO DI RAFFRONTO
5. ALL. E-SCHEMA ATTO DI SOTTOMISSIONE E VERBALE CONCORDAMENTO NUOVI PREZZI
6. ALL. F-ANALISI DEI NUOVI PREZZI UNITARI-ADEGUAMENTO PREZZI
7. ALL. G-COMPUTO METRICO ESTIMATIVO-ADEGUAMENTO PREZZI
8. ALL. H-QUADRO COMPARATIVO DI RAFFRONTO-ADEGUAMENTO PREZZI
9. TAV.0 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
10. TAV.1 - UNITA' IMMOBILIARE COD 102107110104-VIA ANCONETTA 25
11. TAV.2 - UNITA' IMMOBILIARE COD 102107110104-VIA ANCONETTA 25
12. TAV.3 - UNITA' IMMOBILIARE COD 100606080101-VIA NONGOLE 81
13. TAV.4 - UNITA' IMMOBILIARE COD 100610050105-VIA AGOSTI 24
14. TAV.5 - UNITA' IMMOBILIARE COD 100608020103-VIA SOIS 330
15. TAV.6 - UNITA' IMMOBILIARE COD 100601020102-VIA MONTEGRAPPA 197
16. TAV.7 - UNITA' IMMOBILIARE COD 105301020104-VIA VOLTA 14
17. TAV.8 - UNITA' IMMOBILIARE COD 103110010401-VIA VITTIME DEL VAJONT 16
18. TAV.9 - UI VIA AGOSTI-SCHEMA RINFORZO STRUTTURALE SOLAI Relazione tecnica;

CONSIDERATO in particolare che la Perizia recepisce e prevede le modifiche ed integrazioni rientranti nella fattispecie di cui all'art. 106 comma 2 (c.d. migliorie all'opera) e di cui all'art. 106 comma 1 lett. c (varianti per opere imprevedute e imprevedibili) del D.Lgs. 50/2016 –, resesi evidenti e necessarie nel corso dei lavori e strettamente attinenti le finalità

e le caratteristiche dell'opera, il tutto per le motivazioni dettagliatamente illustrate dal D.L. nella propria relazione, e qui di seguito riassunte:

- modifiche ed integrazioni rientranti nella fattispecie di cui all'art. 106 comma 2 finalizzate al miglioramento funzionale degli immobili e all'incremento della sicurezza, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: realizzazione di controsoffitti in cartongesso certificati anti sfondellamento in alcuni alloggi; demolizione ed esecuzione di nuova caldana sotto pavimentazione in sostituzione dell'esistente degradata e non recuperabile; fornitura e posa in opera di pavimentazione in gres porcellanato nelle terrazze e negli alloggi (in sostituzione del previsto e meno durevole laminato plastico); ripristino, rinforzo e soprizzo dei parapetti delle terrazze e delle scale, migliorie varie apportate all'impianto elettrico ecc. per un incremento lordo di spesa stimato in € 77.308,47= corrispondente ad un importo al netto del ribasso d'asta (8,15%), di € 71.007,83= pari al 13% circa dell'importo contrattuale;
- varianti per opere imprevedute e imprevedibili di cui all'art. 106 comma 1 lett. c) : come già sommariamente riferito, nel corso dell'intervento manutentivo eseguito in corrispondenza dell'alloggio identificato dal cod. u.i. 100610050105, a seguito della demolizione di una tramezzatura non portante, si è manifestata una deformazione del sovrastante solaio ligneo, con conseguenti lievi danni all'alloggio di terzi posto al piano superiore; come asserito dal progettista nella propria relazione *"la presenza della tramezzatura, disposta in direzione ortogonale alle travi strutturali, pur non avendo funzioni prettamente strutturali, evidentemente contribuiva a contenere il fenomeno flessionale delle travi che, in caso di elementi lignei ed in edifici vetusti, si presenta spesso in maniera accentuata e visibile seppur non rappresentando, entro certi valori, un pericolo per l'agibilità dei locali. Si ribadisce che la demolizione della paretina nell'alloggio, è stata inserita in progetto ed eseguita avendo cognizione delle sue caratteristiche tipologiche e dimensionali della stessa (spessore 10 cm) tipiche di una tramezzatura non portante, pertanto, il comportamento della partizione orizzontale non era pertanto prevedibile né preventivabile..."*. L'intervento di consolidamento ha comportato pertanto l'impiego di carpenteria metallica accostata alle travature lignee esistenti al fine rimuovere la deformazione, previa demolizione degli esistenti controsoffitti e realizzazione poi di nuovi controsoffitti in cartongesso. Nel corso dell'intervento si è ritenuto poi, su richiesta del proprietario del sovrastante alloggio, al fine raggiungere una maggiore sicurezza strutturale, estendere detto consolidamento ad un'altra porzione di solaio non interessata da cedimento, con equa ripartizione dei costi tra ATER e proprietario privato. L'intervento sopra sommariamente illustrato ha comportato un incremento di spesa di € 22.491,53 corrispondente ad un importo al netto del ribasso d'asta, di € 20.658,47, = pari al 3,8% circa 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 2 del D.Lgs. 50/2016, comporteranno un incremento di spesa pari complessivamente al 13% circa dell'importo contrattuale, pertanto inferiore al limite normativo (=15%);

- le modifiche di cui all'art. 106 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 50/2016 comporteranno un incremento pari al 3,8% circa rispetto all'importo contrattuale, pertanto inferiore al limite normativo del 50% (art. 106 comma 7 del Codice);

CONSIDERATO altresì che la Perizia ha quantificato anche le maggiori spese che deriveranno dall'applicazione dell'art. 26 del D.L. 50/2022 (c.d. "Decreto Aiuti) così come modificato dall'art. 1 della L. 30.12.2023, n. 213 (legge di bilancio 2024), in materia di compensazione prezzi, nonché le maggiori competenze professionali conseguenti alla redazione della perizia suppletiva e di variante di cui trattasi, ritenendosi tuttavia di rinviare a successivo provvedimento del C.d.A. ATER il recepimento di tali spese e ciò sia per consentire al RUP una valutazione di merito circa la quantificazione operata dal progettista/DL, sia per la necessità di reperimento delle maggiori risorse finanziarie a copertura di dette spese sopravvenute, per obbligazione normativa, successivamente alla conclusione della procedura di affidamento dei lavori;

CHE, come si evince dagli atti di perizia, l'importo delle maggiori opere, a meno della compensazione prezzi volutamente esclusa dal presente provvedimento come sopra riferito, risulta pari ad € 91.672,32 al netto del ribasso d'asta, corrispondente al 16,9% 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 permanere del 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 Lotto 01 - CUP: G34F21000180001	PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO (Sett. 2022)	POST APPALTO (Giugno 2023)	PERIZIA (Marzo 2025)	COSTO MAX e.r.p.
LAVORI IN APPALTO - a corpo e a misura	575.540,00	528.627,44	620.299,76	
LAVORI IN APPALTO - oneri della sicurezza	14.460,00	14.460,00	14.460,00	
TOTALE APPALTO PRINCIPALE	590.000,00	543.087,44	634.759,76	
ALLACCIAMENTI E COTTIMI	8.000,00	8.000,00	0,00	
IMPREVISTI (oltre al ribasso d'asta)	47.000,00	47.000,00	10.000,00	
TOTALE COSTO COSTRUZIONE	645.000,00	598.087,44	645.000,00	740.936,06
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.)	51.600,00	51.600,00	51.600,00	
SPESE GENERALI (< 13% (cc + occ +ai)) *	25.806,80	72.719,36	30.000,00	
COSTO INTERVENTO	722.406,80	722.406,80	726.600,00	
IVA indetraibile (su tutte le voci di spesa)	7.593,20	7.593,20	3.400,00	
TOTALE PROGETTO	730.000,00	730.000,00	730.000,00	904.125,83

Finanziamento:				
Contributo PNC al PNNR “Sicuro verde e sociale”	730.000,00	730.000,00	730.000,00	
Fondi di bilancio ATER	0,00	0,00	0,00	
Sommano	730.000,00	730.000,00	730.000,00	

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 in premessa riportato, la perizia suppletiva e di variante “Marzo 2025” – ai sensi dell'art. 106 commi 2 e 1 lett. c) 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, Feltre, Sedico e Longarone - CUP G44F21000020001- unitamente al relativo quadro economico-finanziario quale in premessa illustrato.

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

IL DIRETTORE
dott. *Alberto Pinto*