

A T E R BELLUNO

Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno

Ente Pubblico Economico

32100 BELLUNO, via Castellani 2 - tel. 0437 935911 fax 935860 E-Mail: info@aterbl.it - c.f. 0009205.025.1

DECISIONE DI CONTRARRE n. AT/060 del 03/06/2025

| | |
|--|--|
| CODICE CUP | G34F21000180001 |
| CODICE CIG | B725A49927 |
| IMPORTO COMPLESSIVO AFFIDAMENTO | € 31.170,00 + IVA oltre ad € 2.000,00 per interventi non preventivabili per ulteriori lavorazioni che si dovessero rendere necessarie in corso d'opera |
| NATURA DELL'AFFIDAMENTO | Lavori accessori e di completamento degli alloggi già oggetto di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico, nell'ambito dell'intervento cofinanziato con fondi di cui Piano Nazionale Complementare – PNC al PNRR “Sicuro verde e sociale: riqualificazione edilizia residenziale pubblica” - “MS ALLOGGI – LOTTO 01” – 8 alloggi a Belluno, indirizzi vari |
| DITTA AFFIDATARIA | STAR HOUSE SRL con sede in - VENEZIA, VIA ANGELO BELLINATO N. 4 - p.iva 03019260276 |
| PROCEDURA DI AFFIDAMENTO | Affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 lett. a) del D.Lgs. 31.03.2023 n. 36 “Codice dei contratti pubblici” |

Dettaglio per singolo lavoro

| Intervento | buono | Oggetto dell'affidamento | OP | Importo previsto |
|---|-------|---|----|------------------|
| Lotto 014 - Fabbricato sito in Comune di BELLUNO, Piano 3 - VIA PESCARONE n. 29 (Fg 92, M.le 146, 4) - UI: 100600100104- | 241 | LAVORI INTEGRATIVI a PNNR-FCN Sicuro verde e sociale - manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi sfitti in Comune di Belluno - LOTTO 1 - Appaltatore: STAR HOUSE srl Lavori integrativi come da preventivo protocollo n. 2591 del 30/05/2025 | | 4.695,00 |
| Lotto 05 - Fabbricato sito in Comune di BELLUNO, Piano 1 - VIA DELL'ANTA n. 139 - BORGO PRA' (Fg 72, M.le 260, 4) - UI: 100601030103- | 242 | LAVORI INTEGRATIVI a PNNR-FCN Sicuro verde e sociale - manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi sfitti in Comune di Belluno - LOTTO 1 - Appaltatore: STAR HOUSE srl Lavori integrativi come da preventivo protocollo n. 2591 del 30/05/2025 | | 5.515,00 |
| Lotto 05 - Fabbricato sito in Comune di BELLUNO, Piano 2 - VIA DELL'ANTA n. 139 - BORGO PRA' (Fg 72, M.le 260, 6) - UI: 100601030105- | 243 | LAVORI INTEGRATIVI a PNNR-FCN Sicuro verde e sociale - manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi sfitti in Comune di Belluno - LOTTO 1 - Appaltatore: STAR HOUSE srl Lavori integrativi come da preventivo protocollo n. 2591 del 30/05/2025 | | 5.515,00 |
| Lotto 34 - Fabbricato sito in Comune di BELLUNO, Piano 2 - VIA DELL'ANTA n. 97 - BORGO PRA' (Fg 72, M.le 579, 14) - UI: 100601120205- | 244 | LAVORI INTEGRATIVI a PNNR-FCN Sicuro verde e sociale - manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi sfitti in Comune di Belluno - LOTTO 1 - Appaltatore: STAR HOUSE srl Lavori integrativi come da preventivo protocollo n. 2591 del 30/05/2025 | | 4.500,00 |
| Cant. 11228 - Fabbricato sito in Comune di BELLUNO, Piano 2 - PIAZZA OLTRARDO n. 19 - CAVARZANO (Fg 46, M.le 449, 6) - UI: 100603340106- | 245 | LAVORI INTEGRATIVI a PNNR-FCN Sicuro verde e sociale - manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi sfitti in Comune di Belluno - LOTTO 1 - Appaltatore: STAR HOUSE srl Lavori integrativi come da preventivo protocollo n. 2591 del 30/05/2025 | | 4.975,00 |
| Lotto 31 - Fabbricato sito in Comune di BELLUNO, Piano 1 - VIA MIER n. 75 – MIER (Fg 82, M.le 194, 5) - UI: 100613010106- | 246 | LAVORI INTEGRATIVI a PNNR-FCN Sicuro verde e sociale - manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi sfitti in Comune di Belluno - LOTTO 1 - Appaltatore: STAR HOUSE srl Lavori integrativi come da preventivo protocollo n. 2591 del 30/05/2025 | | 5.420,00 |
| Lotto 48 - Fabbricato sito in Comune di BELLUNO, Piano 3 - VIA VEZZANO n. 6 – FISTERRE (Fg 57, M.le 753, 18) - UI: 100617040505- | 247 | LAVORI INTEGRATIVI a PNNR-FCN Sicuro verde e sociale - manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi sfitti in Comune di Belluno - LOTTO 1 - Appaltatore: STAR HOUSE srl Lavori integrativi come da preventivo protocollo n. 2591 del 30/05/2025 | | 550,00 |

| | | | |
|--|--|----------------------------------|-----------|
| | | Importo stimato dell'affidamento | 31.170,00 |
|--|--|----------------------------------|-----------|

IL DIRETTORE

VISTO il D.Lgs. 36/2023 – Codice dei contratti pubblici – ed in particolare l'art. 17 comma 2, che prevede, nel caso di procedure di affidamento diretto, l'emissione da parte della Stazione Appaltante di una decisione a contrarre di tipo semplificato individuando gli elementi essenziali del contratto;

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 e di efficientamento energetico di 8 alloggi erp fitti, nell'importo complessivo di spesa di € 720.000,00=, finanziato per € 650.000,00= con contributo di cui al Piano Nazionale Complementare al PNRR "*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 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, l'appalto in oggetto è stato aggiudicato all'impresa "STAR HOUSE SRL" con sede in - 30175 Venezia, loc. Marghera, via Angelo Bellinato, 4 – c.f./p.iva: 03019260276 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 la succitata impresa (rif. prot. ATER 2909 del 01.06.2023);

CONSIDERATO che i lavori sono stati consegnati all'Appaltatore in data 23.06.2023 e sono stati conclusi in data 30.09.2024, come da verbale in atti;

CHE, ad avvenuta ultimazione dei lavori si è resa evidente la necessità ed opportunità, in corrispondenza di 7 degli 8 alloggi, di eseguire ulteriori lavorazioni accessorie non previste in contratto, ma strettamente attinenti l'opera, al fine di garantirne la piena funzionalità e sicurezza, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: nuova pavimentazione delle terrazze, previa loro impermeabilizzazione; integrazione e/o rinforzo dei parapetti esistenti; ripristino dei vani accessori all'alloggio quali cantine e garage; ecc.; il tutto per una spesa integrativa stimata per singolo alloggio pari a circa € 4.500,00=, come da specifica quantificazione predisposta a cura dell'ATER;

CHE pertanto si rende necessario procedere agli interventi integrativi di cui trattasi prima dell'assegnazione degli alloggi;

RITENUTO che l'appalto in oggetto - in relazione all'importo della prestazione e alla natura della stessa sia privo di interesse transfrontaliero certo, risultando pertanto possibile il ricorso all'affidamento diretto secondo quanto previsto dall'art. 50, comma 1, lett. b), del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii., utilizzando uno strumento di negoziazione - PAD ("*Appalti e Contratti*" della "Maggioli spa" nel caso di questa ATER);

DATO ATTO che per l'intervento in parola si è ritenuto di rivolgersi all'Operatore Economico indicato in epigrafe, già affidatario dell'appalto principale, che ha manifestato la propria disponibilità all'esecuzione delle opere integrative, giusto preventivo di spesa acquisito in data 30/05/2025 al prot. ATER 2591;

CONSIDERATO che l'individuazione di detto Operatore Economico è avvenuta, nel rispetto dei principi di cui al Libro I, Parti I e II, nonché del principio di rotazione di cui all'art. 49 del D.Lgs. 36/2023, in ragione della sua qualificazione e professionalità, a garanzia della qualità della prestazione, nonché per aspetti di tempestività, efficacia ed economicità, trattandosi di Ditta che già aveva già operato sugli alloggi con risultato soddisfacente;

VISTO in particolare il preventivo di spesa di cui sopra, con il quale è stato stimato un prezzo dell'affidamento di € 31.170,00 (oltre ad € 2.000,00 opzionali per eventuali interventi che si dovessero rendere necessarie in corso d'opera), ritenuto congruo dalla Stazione Appaltante in relazione alla natura e consistenza delle opere da eseguire;

DATO ATTO che il contratto verrà stipulato "a misura", sulla base dei prezzi unitari offerti, salvo il ricorso al prezzario della Regione del Veneto anno 2025 per eventuali lavorazioni non comprese nell'offerta;

CONSIDERATO che, relativamente all'Operatore Economico di cui trattasi è stata acquisita, ai sensi dell'art. 52 comma 1 dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà comprovante il possesso dei requisiti di ordine generale e speciale, come da documentazione in atti (*riferimento protocollo ATER n. 2591 in data 30/05/2025*);

RITENUTO di non procedere alla richiesta di garanzia definitiva ai sensi dell'art. 53 comma 4 del D.Lgs. 36/2023, in relazione al modesto importo del contratto e alla nota affidabilità dell'affidatario;

VISTA la perizia suppletiva "Maggio 2025" approvata con delibera del C.d.A. ATER n.30 del 27/05/2025, funzionale al riconoscimento dell'importo di adeguamento prezzi ex art. 26 comma 6-ter del D.L. 50/2022 relativo all'appalto principale, provvedimento nell'ambito del quale sono state

previste anche le ulteriori spese di cui alle presenti lavorazioni integrative, che trovano pertanto copertura finanziaria nel quadro economico approvato, alla voce "allacciamenti e cottimi";

DATO ATTO CHE in ragione della natura e consistenza dei modesti lavori da eseguire non sono stati valutati specifici rischi da interferenza nell'esecuzione dell'appalto in oggetto, e che in ogni caso andranno rispettate le valutazioni e prescrizioni già contenute nel PSC, redatto con riferimento al contratto principale;

ATTESTATO, con la sottoscrizione del presente atto, che i soggetti firmatari non versano in situazione di conflitto d'interesse alcuno in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/90 e s.m.i., dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013 e dell'art. 16 del D.lgs. 36/2023;

CONSTATATO pertanto che sussistono tutte le condizioni necessarie per disporre l'aggiudicazione del servizio di cui trattasi mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 lett. b) del D.Lgs. 31.03.2023 n. 36, su proposta e conforme parere del Dirigente Tecnico – RUP – 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

- la narrativa in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente provvedimento, costituendone parte integrante e sostanziale;
- ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 36/2023 - Codice contratti pubblici - **l'aggiudicazione** dei lavori di cui trattasi all'O.E. STAR HOUSE SRL con sede in - VENEZIA, VIA ANGELO BELLINATO N 4 - p.iva 03019260276, secondo le condizioni, tempistiche e modalità previste nella procedura di affidamento in premessa richiamata e nei relativi allegati;
- di dare atto che il contratto, "a misura", si stipulerà mediante scrittura privata costituita da specifica lettera-contratto, a seguito dell'aggiudicazione di cui al presente provvedimento;
- che la prestazione presenta la necessaria disponibilità finanziaria, come in premessa indicato;
- di provvedere, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. n. 36 del 2023 s.m.i., a pubblicare il presente provvedimento sul sito internet aziendale nella sezione "Amministrazione Trasparente".

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

IL DIRETTORE
dott. Alberto Pinto

LDP/SC

