

A T E R B E L L U N O
Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della provincia di Belluno
Belluno, via Castellani 2 - ☎ 0437 935 911 ✉ info@aterbl.it - c.f. 00092050251
Ente pubblico economico strumentale regionale

* * *

DELIBERAZIONE N.30

SEDUTA DEL 27.05.2025

OGGETTO

INTERVENTO ATER “MS ALLOGGI – LOTTO 01” – Piano Nazionale Complementare – PNC - al PNRR “Sicuro verde e sociale: riqualificazione edilizia residenziale pubblica” 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. App. 579/2022 - manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi di proprietà dell’ATER Belluno siti in Comune di Belluno - CUP = G34F21000180001
APPROVAZIONE PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE “MAGGIO 2025” PER ADEGUAMENTO PREZZI EX ART. 26 COMMA 6-TER DEL D.L. 50/2022

Il giorno 27.05.2025 alle ore 10:00 convocato dalla Presidente mediante nota protocollo n. 2395 del 21.05.2025 recapitata ai singoli componenti a mezzo *pec* si è riunito il Consiglio di Amministrazione dell’Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale della provincia di Belluno, quale previsto dall’art. 10 della Legge regionale 03.11.2017 n.39, nominato con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 70 del 28.05.2021, per l’esame degli argomenti posti all’ordine del giorno.

COMPONENTI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

<i>Ilenia Rento</i>	<i>Presidente</i>	<i>presente</i>
<i>Emiliano Bonanni</i>	<i>Vice Presidente</i>	<i>presente</i>
<i>Silvano De Salvador</i>	<i>Consigliere</i>	<i>presente</i>

REVISORE UNICO DEI CONTI

Francesco La Grua *assente giustificato*

Assume la presidenza la dott. ing. Ilenia Rento; assiste in qualità di segretario il dott. Alberto Pinto - Direttore dell’ATER di Belluno.

* * *

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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 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 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 "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);

VISTO l'art. 226 comma 2 del D.Lgs. 36/2023 - nuovo Codice dei contratti pubblici - che stabilisce 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 23.06.2023 e parzialmente sospesi 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 direttamente dall'ATER - giusta Decisione di contrarre n. AT/035 del 04.10.2023 - i lavori di bonifica sono stati ultimati nel mese di novembre 2023; con nota prot. 75017/2023 del 06.12.2023 il Dipartimento di Prevenzione di Belluno- SPISAL, ha autorizzato conseguentemente il riutilizzo dei locali;
- 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;
- a seguito della necessità emersa in corso d'opera di eseguire maggiori e diverse lavorazioni rispetto alle previsioni contrattuali, con Decreto del Direttore n. 319 del 11.06.2024 è stata approvata la 1^ perizia suppletiva "Maggio 2024" predisposta dal progettista/DL dott. ing. Nicola Franzese, perizia con la quale sono stati recepiti e previste una serie di lavorazioni rientranti nella fattispecie di cui all'art. 106 comma 1 lett. b) e di cui all'art. 106 comma 2 (c.d. migliorie) 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 illustrate dal D.L nella propria relazione di perizia, 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); (...omissis...)
 - 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 3,10% dell'importo contrattuale)

- E. la realizzazione di queste nuove lavorazioni comporta l'eliminazione di altre lavorazioni previste nel 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) >>

▪ come si evince dagli atti di perizia, l'importo di tali maggiori opere è pari a € 92.971,69 al netto del ribasso d'asta e al 19,0% circa dell'importo contrattuale, trovando copertura nelle somme a disposizione per l'opera stessa, come risulta dal seguente quadro economico:

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 (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	
TOTALE APPALTO PRINCIPALE	616.201,44	488.436,54	581.408,23	
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	
TOTALE COSTO COSTRUZIONE	649.201,44	550.056,68	589.408,23	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	
COSTO INTERVENTO	712.509,99	713.501,43	712.755,97	
IVA indetraibile (su tutte le voci di spesa)	7.490,01	6.498,57	7.244,03	
TOTALE PROGETTO	720.000,00	720.000,00	720.000,00	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	
Sommano	720.000,00	720.000,00	720.000,00	

- in ragione delle maggiori opere previste, nell'ambito del suddetto provvedimento direttoriale è stata altresì concessa una proroga del tempo utile pari a 60 giorni con conseguente aggiornamento del termine di fine lavori al 16.08.2024;
- a seguito della richiesta avanzata dell'Appaltatore, di ulteriore proroga del termine di ultimazione dei lavori sino al 30.09.2024 - adducendo varie motivazioni ascrivibili principalmente ad aspetti tecnici-commerciali correlati alle tempistiche necessarie per la consegna degli ultimi manufatti - è stata concessa un'ulteriore e definitiva proroga dei tempi contrattuali per l'ultimazione dei lavori pari a giorni 45, con conseguente aggiornamento del termine di ultimazione sino al 30.09.2024;
- in data 30.09.2024 il Direttore dei Lavori certificava l'ultimazione dei lavori in termine, assegnando un ulteriore breve termine di giorni 30 per il completamento di lavorazioni di piccola entità non incidenti sull'uso e sulla funzionalità degli stessi; tali lavorazioni venivano verificate dal DL con esito positivo, confermando pertanto l'efficacia del certificato di ultimazione dei lavori del 30.09.2024;
- in data 04.12.2024 è stato emesso il 3° SAL – corrispondente al finale nell'importo di 581.408,23+IVA, sottoscritto dall'impresa in data 13.12.2024 senza riserve;

DATO ATTO che, in materia di adeguamento prezzi delle opere pubbliche, l'intervento in oggetto - originariamente escluso dal regime straordinario e temporaneo di cui

al Decreto Legge 17.05.2022, n. 50 cd. "Decreto Aiuti", convertito con Legge 15.07.2022, n. 91 - vi è stato successivamente incluso con L. 21.04.2023, n. 41, che ha modificato in particolare l'art. 26 comma 6-ter, stabilendo l'applicazione del suddetto regime anche negli appalti di lavori "aggiudicati sulla base di offerte con termine finale di presentazione compreso tra il 1° gennaio 2023 e il 31 dicembre 2023 (interessando pertanto anche l'intervento di cui al presente provvedimento, la cui offerta è stata presentata in data 27.02.2023) e confermando quanto già stabilito con L. 197/2022, ossia il riconoscimento all'appaltatore dell'80% dei maggiori oneri derivanti dall'applicazione dei prezzi aggiornati, al netto dei ribassi formulati in sede di offerta; con le successive leggi di bilancio, ultima delle quali la L. 207/2024, è stato altresì esteso al 31.12.2025 il termine entro il quale le opere eseguite o contabilizzate risultano soggette al suindicato meccanismo di compensazione;

CHE, in esito a quanto sopra rappresentato, sussistendo i requisiti per l'applicazione dell'art. 26 all'appalto in esame, a seguito della completa contabilizzazione delle opere si è proceduto, mediante valutazione analitica predisposta dal direttore dei lavori con successiva revisione da parte di ATER, quantificare l'esatto ammontare dei maggiori costi di cui trattasi, i cui esiti sono riportati di seguito:

SAL	IMPORTO SAL (avanzamento netto)	MAGGIORE IMPORTO PER COMPENSAZIONE PREZZI (da separato allegato)	INCREMENTO MEDIO %	IMPORTO INTEGRATIVO DA RICONOSCERE ALL'IMPRESA =80% art. 26 c.6-bis D.L 50/2022
1	€ 122.016,89	€ 30.310,90	24,84%	€ 24.248,72
2	€ 240.989,63	€ 31.773,63	13,18%	€ 25.418,90
3	€ 218.401,71	€ 24.756,07	11,34%	€ 19.804,85
Totale	€ 581.408,23	€ 86.840,60	14,94%	€ 69.472,48

CHE, nell'ambito della suddetta perizia è stata altresì operata l'esatta quantificazione delle maggiori spese professionali (esterne) conseguenti l'attività di redazione della 1^ Perizia - "Maggio 2024", nonché di quella relativa alla suddetta compensazione prezzi, i cui corrispettivi sono stati determinati sulla base dei criteri stabiliti dal DM 17.06.2016 (c.d. Decreto Parametri), applicando le originarie condizioni di ribasso offerto dal professionista incaricato; nell'onorario è altresì conteggiata la prestazione relativa alla redazione del Certificato di Regolare Esecuzione da eseguirsi a cura del DL, in alternativa al certificato di collaudo tecnico amministrativo, così come anche assentito dagli uffici regionali, giusta comunicazione acquisita al prot. ATER n. 5496/2023;

CHE, le suddette spese professionali integrative ammontano in particolare ad € 12.578,44= al netto degli oneri previdenziali ed IVA, importo che costituisce il 31% circa dell'originario importo contrattuale (€ 39.900,00) risultando in particolare tale integrazione contrattuale ammissibile ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. b) e c), trattandosi di servizio integrativo non scindibile dalla prestazione originariamente prevista, con conseguente rispetto dei presupposti qualitativi e quantitativi di cui al citato riferimento normativo;

CONSIDERATO altresì che, ad avvenuta conclusione dei lavori, si è resa evidente la necessità ed opportunità di eseguire ulteriori modeste lavorazioni accessorie non previste in contratto, ma strettamente attinenti l'opera, al fine di garantirne la piena funzionalità e sicurezza, quali a titolo esemplificativo: 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.; con una spesa integrativa stimata per singolo alloggio pari a circa € 4.000,00=, come da specifica stima predisposta a cura dell'ATER; tali lavori saranno affidati mediante affidamento diretto ex art. 50 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 36/2023, ad avvenuta approvazione del presente provvedimento;

CHE il quadro economico aggiornato sulla base delle spese integrative sin qui rappresentate – principalmente ascrivibili alla riferita “compensazione prezzi” di cui al Decreto Legge 17.05.2022, n. 50 - comporterà un maggiore impegno finanziario da parte di ATER, rispetto alla somma originariamente impegnata, pari ad € 70.000,00=, che trova la necessaria copertura tra i fondi ordinari di bilancio destinati alla manutenzione straordinaria degli alloggi sfitti, riservandosi la facoltà di diversa successiva imputazione di spesa nell’ambito dell’approvazione dei prossimi bilanci consuntivo/preventivo, anche in ragione di eventuali economie provenienti dagli altri appalti finanziati con fondi PNC, che dovessero essere allocate al presente intervento;

CHE in particolare, in relazione a quanto sopra riferito il quadro economico e finanziario relativo alla “Perizia 2025” risulta quello di seguito esposto:

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 (Agg. nov. 2022)	1^ PERIZIA (maggio 2024)	2^ PERIZIA (maggio 2025)	COSTO MAX e.r.p.
LAVORI IN APPALTO - a corpo e a misura	608.389,31	573.596,10	573.596,10	
LAVORI IN APPALTO - oneri della sicurezza	7.812,13	7.812,13	7.812,13	
TOTALE APPALTO PRINCIPALE	616.201,44	581.408,23	581.408,23	
COMPENSAZIONE PREZZI ex art. 26 c.6-bis D.L 50/2022			69.472,48	
ALLACCIAMENTI E COTTIMI	8.000,00	8.000,00	53.138,00	
IMPREVISTI (oltre al ribasso d'asta)	25.000,00	0,00	10.000,00	
TOTALE COSTO COSTRUZIONE	649.201,44	589.408,23	714.018,71	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	57.274,44	
SPESE GENERALI (< 13% (cc + occ +ai))	18.308,55	71.411,62	15.000,00	
COSTO INTERVENTO	712.509,99	712.755,97	786.293,15	
IVA indetraibile (su tutte le voci di spesa)	7.490,01	7.244,03	3.706,85	
TOTALE PROGETTO	720.000,00	720.000,00	790.000,00	929.415,18

Finanziamento:				
Contributo di cui al PNC 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	140.000,00	
Sommano	720.000,00	720.000,00	790.000,00	

DATO ATTO che il quadro economico risulta altresì compatibile con i costi massimi ammissibili determinati all’inizio dell’intervento (QTE iniziale) di cui alla DGR 12.04.2002, n. 897, modificata ed integrata con successiva deliberazione 19.12.2006, n. 4078 e che in ogni caso il QTE finale verrà sottoposto al conforme parere del Comitato tecnico ex art. 15 della L.R. 39/2017, all’atto dell’approvazione degli atti finali dell’appalto;

VISTO l’art.7 comma 2 ter del D.L. 30.04.2022, n. 36 (Decreto PNRR 2) che conferma la possibilità di avvalersi, per la maggiore spesa conseguente la suddetta compensazione prezzi, di una variante in corso d’opera ai sensi dell’articolo 106, comma 1, lettera c), del D.lgs. 50/2016;

DATO ATTO in particolare che l’importo complessivo delle 2 perizie risulta pari al 33,6% del valore iniziale del contratto e che pertanto, oltre ai presupposti di ordine qualitativo, sussiste anche il rispetto del limite quantitativo del 50% di cui all’art. 120 comma 7 del D.Lgs. 50/2016;

CHE, come asserito dal RUP dott. ing. Giovanni Rizzardi Soravia, sussistono pertanto tutti i presupposti per una modifica contrattuale ai sensi dell'art. 106 comma 1 lettere b) e c) e comma 2 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50;

DATO ATTO CHE la documentazione è a disposizione dei sigg. Consiglieri unitamente all'ordine del giorno presso l'Azienda dal 21.05.2025;

VISTO il parere di regolarità in atti del Dirigente tecnico dott. ing. Giovanni Rizzardi Soravia, anche nella sua qualità di RUP;

SENTITO il parere favorevole del Direttore in ordine alla legittimità del presente provvedimento, ad unanimità di voti

DELIBERA

a) di approvare, per i motivi indicati in premessa, la perizia suppletiva e di variante "Maggio 2025" - con recepimento anche della precedente "Maggio 2024" - ai sensi dell'art. 106 comma 1 lettere b) e c) e dell'art. 106 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 - INTERVENTO ATER "MS ALLOGGI - LOTTO 01" - CUP = G34F21000180001 - unitamente al relativo quadro economico-finanziario quale in premessa illustrato;

b) di dare atto che il nuovo impegno di spesa dell'intervento risulta pari complessivamente ad € 790.000,00=, finanziato per € 650.000,00 a valere sul contributo di cui al Piano Nazionale Complementare al PNRR "Sicuro verde e sociale: riqualificazione edilizia residenziale pubblica" ed € 140.000,00 a valere sui fondi di bilancio, con un conseguente incremento dell'impegno finanziario da parte di ATER, rispetto alla somma originariamente impegnata, di € 70.000,00=, che trova la necessaria copertura tra i fondi ordinari di bilancio destinati alla manutenzione straordinaria degli alloggi sfitti;

c) di delegare il Direttore ed il RUP alla predisposizione e sottoscrizione di tutti i conseguenti atti e provvedimenti.

LA PRESIDENTE
dott. ing. Ilenia Rento



IL SEGRETARIO
dott. Alberto Pinto
Direttore dell'A.T.ER

