

ATER BELLUNO

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.31

SEDUTA DEL 27.05.2025

OGGETTO

INTERVENTO ATER “MS ALLOGGI – LOTTO 02” – 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. 580/2022 - manutenzione ordinaria/ straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi di proprietà dell'ATER Belluno siti in comune di Feltre, Belluno, Sedico e Longarone
CUP = G44F2100002000

APPROVAZIONE PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE “MARZO 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. 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 PNRR “*Sicuro verde e sociale: riqualificazione edilizia residenziale pubblica*”;

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 - l'appalto in oggetto è stato aggiudicato all'impresa "DALL'AGNOL IMPIANTI SRL", con sede in - 32030 Arsìè (BL), via Caneval, 12 - c.f./p.iva 00971540257 - nell'importo di € 528.627,44 per lavori e quindi, con l'aggiunta dell'importo di € 14.460,00= per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, per l'importo contrattuale di € 543.087,44 + IVA (corrispondente ad un ribasso del 8,15% sull'importo a base d'asta di € 575.533,41=);

VISTO il contratto d'appalto in forma di scrittura privata stipulato in data 01.06.2023 con la succitata impresa (rif. prot. ATER 2907 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 continuano 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 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;
- a seguito della necessità emersa in corso d'opera di eseguire maggiori e diverse lavorazioni rispetto alle previsioni contrattuali, con Decreto del Direttore n. 246 del 17.04.2025 è stata approvata la 1^ perizia suppletiva "Marzo 2025" predisposta dal progettista/DL dott. ing. Roberto Murtas, perizia con la quale sono stati recepite e previste una serie di lavorazioni 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 sopralzo 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;

- Fig. n. 66
- varianti per opere impreviste 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;
 - come si evince dagli atti di perizia, l'importo di tali maggiori opere è risultata pari a € 91.672,32 al netto del ribasso d'asta, corrispondente al 16,9% circa dell'importo contrattuale, trovando copertura nelle somme a disposizione per l'opera stessa, come risulta dal seguente quadro economico aggiornato:

PNNR – Fondo complementare "Sicuro verde e sociale" Manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 8 alloggi di proprietà dell'Ater Belluno – indirizzi vari Lotto 02 - CUP: G44F21000020001	PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO (Sett. 2022)	POST APPALTO (Giugno 2023)	PERIZIA (Marzo 2025) 1^ parte lavori	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	

- i lavori sono stati conclusi in data 30.04.2025, come da certificato di ultimazione in corso di emissione da parte del Direttore dei Lavori, a seguito di recente e conclusivo sopralluogo;

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 particolare l'art. 26 comma 6-ter, stabilendo in particolare l'applicazione del suddetto regime anche agli appalti di lavori "aggiudicati sulla base di offerte con termine finale 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 23.01.2023) e confermando quanto già stabilito con L. 197/2022, ossia il riconoscimento all'appaltatore dell'80% dei maggiori oneri derivanti dall'applicazione dei prezzari 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, nell'ambito della redazione della Perizia di cui sopra è stata altresì stimata in maniera analitica da parte del D.L. l'ammontare dei maggiori costi di cui trattasi, i cui esiti sono riportati di seguito:

SAL	IMPORTO SAL	MAGGIORE IMPORTO PER COMPENSAZIONE PREZZI (da elaborato di Perizia)	INCREMENTO MEDIO %	IMPORTO INTEGRATIVO DA RICONOSCERE ALL'IMPRESA =80% art. 26 c.6-bis D.L 50/2022
1	€ 234'230,47			
2	€ 134.645,05	€ 98.931,64 (stima)	15,59 %	€ 79.145,31 (stima)
3	€ 265.884,24 (stima)			
Totale	€ 634.759,76	€ 98.931,64	15,59%	€ 79.145,31

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 € 12.641,23= al netto degli oneri previdenziali ed IVA, importo che costituisce il 25% circa dell'originario importo contrattuale (€ 49.956,00) 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 conseguentemente rispetto dei presupposti qualitativi e quantitativi di cui al citato riferimento normativo;

CHE il quadro economico aggiornato sulla base delle spese integrative sin qui rappresentate – principalmente ascrivibili alla suddetta "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 € 80.000,00=, 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 finanziario relativo alla Perizia "Marzo 2025", comprensiva della voce di compensazione prezzi, 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 Belluno – indirizzi vari Lotto 02 - CUP: G44F21000020001	PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO (Sett. 2022)	PERIZIA (Marzo 2025) 1^ parte lavori	PERIZIA (Marzo 2025) compresa comp. prezzi	COSTO MAX e.r.p.
LAVORI IN APPALTO - a corpo e a misura	575.540,00	620.299,76	620.299,76	
LAVORI IN APPALTO - oneri della sicurezza	14.460,00	14.460,00	14.460,00	
TOTALE APPALTO PRINCIPALE	590.000,00	634.759,76	634.759,76	
COMPENSAZIONE PREZZI ex art. 26 c.6-bis D.L. 50/2022			0,00	
ALLACCIAMENTI E COTTIMI	8.000,00	0,00	10.000,00	
IMPREVISTI (oltre al ribasso d'asta)	47.000,00	10.000,00	79.145,31	
TOTALE COSTO COSTRUZIONE	645.000,00	645.000,00	723.905,07	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	62.597,23	
SPESE GENERALI (< 13% (cc + occ + ai))	25.806,80	30.000,00	20.000,00	
COSTO INTERVENTO	722.406,80	726.600,00	806.502,30	
IVA indetraibile (su tutte le voci di spesa)	7.593,20	3.400,00	3.497,70	
TOTALE PROGETTO	730.000,00	730.000,00	810.000,00	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	80.000,00	
Sommano	730.000,00	730.000,00	810.000,00	

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;

PRESO ATTO in particolare che l'importo complessivo della perizia (1^ e 2^ fase) risulta pari al 31,5% 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, 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

Fg. n. 69

DELIBERA

- a) di approvare**, per i motivi indicati in premessa, la perizia suppletiva e di variante "Marzo 2025", comprensiva anche della 1^a fase (già autorizzata con Decreto direttoriale n. 246 del 17.04.2025) - 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 Feltre, Belluno, Sedico e Longarone - INTERVENTO ATER "MS ALLOGGI - LOTTO 02" - CUP = G44F21000020001- 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 € **810.000,00=**, finanziato per € 730.000,00 a valere sul contributo di cui al Piano Nazionale Complementare al PNRR "*Sicuro verde e sociale: riqualificazione edilizia residenziale pubblica*" ed € **80.000,00** a valere sui fondi di bilancio ATER, importo 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.E.R

