

**DECRETO del DIRETTORE n. 72 del 10/02/2025**  
**APPROVAZIONE PERIZIA SUPPLETIVA E DI ASSESTAMENTO "GEN. 2025"**

<b>INTERVENTO</b>	<b>INTERVENTO ATER "MS su Lotto 030" - Comune di Fonzaso, via Arsìe n.1 (f.15 part. 139 sub vari - anno costruzione 1970-1971)</b>
<b>CODICE CUP</b> <b>CODICE CIG</b>	<b>G14F13000070007</b> <b>B0889D1C95</b>
<b>OGGETTO</b>	App. n.584/2024 reg. app. - Lavori di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria di un fabbricato ATER di 4 alloggi e.r.p.
<b>IMPORTO CONTRATTUALE/ DI PERIZIA</b>	<b>€ 89.036,42 + IVA / € 103.027,99 + IVA</b>
<b>AFFIDATARIO</b>	<b>"Visentin s.r.l." con sede legale in – 32034 Pedavena (BL), via Sega Bassa n. 24/E - c.f. e p.iva 00278190251</b>

**IL DIRETTORE**

**VISTA** la deliberazione del C.d.A. ATER n. 29 del 07.06.2023 con la quale è stato approvato il progetto definitivo – esecutivo dei lavori di cui trattasi, nell'importo complessivo di € 115.000,00=, finanziato per € 37.000,00 con contributo regionale di cui alla D.G.R. n. 2101 del 19.11.2013 e per la rimanente parte con fondi di bilancio ATER;

**DATO ATTO** che in esito a procedura di affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1 lett. a) del D.Lgs n.36/2023, avviata con richiesta di preventivo prot. ATER 720 del 08.02.2024 mediante la piattaforma certificata "Appalti&Contratti e-procurement" - procedura n. G03364 -, con Decreto del Direttore n. 191 del 11.04.2024 i lavori in oggetto sono stati aggiudicati alla suddetta Impresa, che ha offerto di eseguirli con un ribasso del 1,00% sull'importo a base di gara di € 81.133,46= e quindi, con l'aggiunta di € 8.714,29 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, per l'importo contrattuale di € 89.036,42+IVA di legge (Euro ottanta novemila trentasei/42);

**VISTO** il contratto d'appalto stipulato in data 16.05.2024, con il quale sono stati affidati i lavori di cui trattasi alla succitata impresa " VISENTIN SRL", nell'importo contrattuale di € 89.036,42 oltre IVA;

**CONSIDERATO CHE:**

- i lavori sono stati consegnati all'Appaltatore in data 23.05.2024 per essere ultimati entro il termine utile contrattuale del 20.09.2024, come da verbale in atti;
- su istanza motivata dell'appaltatore acquisita il 19.09.2024 al prot. ATER n. 4699, con provvedimento del 20.09.2024 è stata concessa una proroga dei tempi contrattuali di giorni 30, con conseguente aggiornamento del nuovo termine di ultimazione al 20.10.2024;
- i lavori sono stati ultimati in termine, come da certificato di ultimazione in atti rilasciato dal D.L., in data 22.10.2024, certificato la cui efficacia è stata successivamente confermata dal D.L. in data 29.11.2024, a seguito dell'avvenuto accertamento dell'ultimazione dei modesti lavori residuali, per il cui completamento era stato concesso in fase di accertamento finale un ulteriore breve termine scadente il 20.11.2024;
- a seguito dell'allestimento del ponteggio perimetrale che ha consentito un'ispezione accurata dell'immobile nelle parti non ispezionabili, è emersa la necessità ed opportunità di eseguire maggiori e diverse lavorazioni manutentive rispetto alle previsioni contrattuali, quali a titolo esemplificativo: manutenzione rivestimenti lignei di facciata; manutenzione puntuale del manto di copertura e dei camini con prolungamento di alcuni sfiati interrotti al piano sottotetto; adeguamento normativo dell'altezza dei parapetti delle terrazze; fornitura

- e posa di nuovi corpi illuminanti esterni e di nuovo impianto citofonico a servizio condominiale a norma ecc.;
- per le motivazioni di cui sopra è stato sottoscritto con l'impresa il verbale di concordamento nuovi prezzi n.01 del 28.11.2024, approvato dal RUP in pari data per n. 9 Nuovi Prezzi, con una maggiore spesa stimata pari ad € 7.024,05= corrispondente al 7,8% dell'importo contrattuale, risultando pertanto ammissibile ai sensi dell'art.120 comma 3 del D.Lgs. 36/2023;
  - in data 06.12.2024 è stato emesso a cura del D.L. il 2° SAL - corrispondente al finale dell'importo di € 103.027,99= comprensivo degli oneri della sicurezza, contabilità sottoscritta senza riserve dall'impresa in data 10.12.2024;

**DATO ATTO CHE** a seguito dei maggiori oneri a misura evidenziatisi in sede di emissione dello stato corrispondente al finale rispetto a quanto previsto, il progettista - Direttore dei Lavori geom. Stefano Gambardella ha predisposto la perizia suppletiva e di assestamento "Gen. 2025", nella quale sono state poste in evidenza la natura qualitativa e quantitativa delle maggiori opere, oltre a quelle oggetto del suddetto verbale NP;

**VISTA** pertanto la perizia suppletiva e di assestamento "Gen. 2025" redatta dal Direttore dei lavori ai sensi dell'art. 120 del Codice contratti pubblici (D. Lgs. 36/2023 come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024), nonché ai sensi dell'Allegato II.14 dello stesso Codice, a recepimento delle modifiche ed integrazioni intervenute nel corso dei lavori – perizia che risulta costituita dai seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica;
2. Verbale di concordamento nuovi prezzi n.01 del 28.11.2024;
3. Quadro di raffronto e nuovo quadro economico;

**CONSIDERATO** in particolare che la Perizia recepisce le modifiche ed integrazioni rientranti principalmente nella fattispecie di cui all'art. 120 comma 3 (c.d. migliorie) e, in via residuale, nelle fattispecie di cui all'art. 120 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii –, modifiche resesi evidenti e necessarie in corso d'opera e strettamente attinenti le finalità e le caratteristiche dell'opera, il tutto come illustrato dal D.L. nella propria relazione di perizia;

**DATO ATTO** che le modifiche risultano ammissibili risultando inalterata la struttura del contratto e rientrando le stesse nei limiti di Legge, evidenziandosi in particolare che il rinvio degli interventi integrativi ad un successivo appalto avrebbe comportato un significativo aggravio dei costi e delle tempistiche procedurali, nonché il rischio di manifestarsi nel frattempo di inconvenienti e disagi, con particolare riferimento agli interventi eseguiti in copertura e quelli volti al ripristino dei parti elettriche non più a norma;

**CHE**, come si evince dagli atti di perizia, l'importo di tali maggiori opere risulta pari a netti € 13.991,57+IVA, corrispondente ad un incremento percentuale del 15,7% rispetto all'importo di contratto e trova copertura economica nelle somme a disposizione per l'opera stessa, come risulta dal seguente quadro economico aggiornato, dal quale si è proceduto altresì alla valutazione dei costi effettivi a carico dell'ATER, determinati dalla sola quota prorata IVA indetraibile:

MS su LOTTO 030 Comune di FONZASO via Arsié n.1 - 4 alloggi erp Manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico	PROGETTO DEFINITIVO- ESECUTIVO (Mag. 2023)	POST APPALTO (Mag. 2024)	PERIZIA (Gen.2025)	COSTO MAX AMMISSIBILE e.r.p.
Lavori in appalto a corpo e a misura	81 133,46	80.322,13	94.313,70	
Lavori in appalto - oneri sicurezza	8 714,29	8.714,29	8.714,29	
<b>TOTALE APPALTO PRINCIPALE</b>	<b>89 847,75</b>	<b>89.036,42</b>	<b>103.027,99</b>	
ALLACCIAMENTI E COTTIMI (IMPIANTI)	2 000,00	2.000,00	0,00	
IMPREVISTI (oltre al ribasso d'asta)	3 152,25	3.963,58	0,00	
<b>TOTALE COSTO COSTRUZIONE</b>	<b>95 000,00</b>	<b>95.000,00</b>	<b>103.027,99</b>	<b>505 557,29</b>
ONERI COMUNALI DI COSTRUZIONE	0,00	0,00	0,00	

MS su LOTTO 030 Comune di FONZASO via Arsìe n.1 - 4 alloggi erp Manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico	PROGETTO DEFINITIVO- ESECUTIVO (Mag. 2023)	POST APPALTO (Mag. 2024)	PERIZIA (Gen.2025)	COSTO MAX AMMISSIBILE e.r.p.
ACQUISTO AREA (compreso atto)	0,00	0,00	0,00	
ONERI DI PROGETTAZIONE (<8% c.c.)	4 000,00	4.000,00	1.470,00	
SPESE GENERALI (< 13% (cc + occ +ai))	6 000,00	6.000,00	4.530,00	
<i>COSTO INTERVENTO</i>	105 000,00	105.000,00	109.027,99	
IVA (su tutte le voci di spesa)	10 000,00	10.000,00	10.346,80	
<b>TOTALE PROGETTO (IVA totale)</b>	<b>115 000,00</b>	<b>115.000,00</b>	<b>119.374,79</b>	621 724,32
A dedurre PRO RATA IVA detraibile	====	====	- 8.937,93	
<b>TOTALE PROGETTO (solo IVA indetraibile)</b>	<b>115.000,00</b>	<b>115.000,00</b>	<b>110.436,86</b>	
<b>Finanziamento</b>				
D.G.R. n. 2101 del 19.11.2013	37.000,00	37.000,00	37.000,00	
Fondi di bilancio ATER	78.000,00	78.000,00	73.436,86	

**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 assestamento "Gennaio 2025" relativa ai lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria ed efficientamento energetico di 4 alloggi di proprietà dell'ATER Belluno, siti in Comune di Fonzaso "via Arsìe n.1 (f.15 part. 139 sub vari) – "MS su Lotto 030"– CUP intervento - G14F13000070007 - unitamente al relativo quadro economico-finanziario quale in premessa illustrato.

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

IL DIRETTORE  
dott. Alberto Pinto

