

ATER BELLUNO

Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno
32100 Belluno, via Castellani 2 - ☎ 0437 935 911 ✉ info@aterbl.it - c.f. 00092050251
Ente Pubblico Economico Strumentale Regionale

* * *

DELIBERAZIONE N.40

SEDUTA DEL 13.08.2025

OGGETTO

Intervento ATER "MS su Lotto 030" a Fonzaso – Lavori di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria di un fabbricato di 4 alloggi e.r.p. sito in Comune di Fonzaso, via Arsìè n. 1 (f.15 part. 139 sub vari - anno costruzione 1970-1971), lavori finanziati mediante contributo regionale di cui alla D.G.R. n. 2101 del 19.11.2013 per € 37.000,00 e per la rimanente parte con fondi di bilancio ATER, sul costo complessivo finale di € 109.644,23 - CUP = G14F13000070007
APPROVAZIONE CONTO FINALE DEI LAVORI, CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE E RELATIVO QTE FINALE

Il giorno 13.08.2025 alle ore 10:00 convocato dalla Presidente mediante nota prot. n. 3889 del 06.08.2025 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>Emilano Bonanni</i>	<i>Vice Presidente</i>	<i>assente giustificato</i>
<i>Silvano De Salvador</i>	<i>Consigliere</i>	<i>presente</i>

REVISORE UNICO DEI CONTI

Francesco La Grua *videoconferenza*

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

ESAMINATO l'argomento a fronte dell'istruttoria e del parere del Comitato Tecnico n. 02 del 01.08.2025 (ex art.15 Legge regionale 03.11.2017, n. 39 - *Norme in materia di edilizia residenziale pubblica*), parere che si riporta per esteso di seguito:

<< << IL COMITATO TECNICO

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 07.06.2023 con la quale - previo conforme Parere del Comitato tecnico n. 03 del 25.05.2023 - era stato approvato il progetto esecutivo dei lavori di cui trattasi, nell'importo complessivo di spesa di

€ 115.000,00= finanziati per € 37.000,00= con contributo regionale di cui alla D.G.R. n. 2101 del 19.11.2013 e per € 78.000,00= con fondi di bilancio ATER in conto cespiti;

VISTO il Decreto del Direttore n.52 del 06.02.2024 con il quale, in esito all'intervenuta efficacia del D.Lgs. 36/2023, si è proceduto all'aggiornamento del progetto definitivo – esecutivo già approvato in versione "Mag. 2023", confermando i precedenti contenuti e costi e attuando il solo aggiornamento dei documenti progettuali propedeutici alla successiva procedura di affidamento, al fine di renderli conformi al D.Lgs. 36/2023 (segnatamente il Capitolato Speciale d'Appalto e lo schema di contratto), così come richiesto dallo stesso Codice (artt. 225 e 226) e confermato dal MIMS con proprio parere n. 2128 del 12.07.2023;

DATO ATTO che il progetto prevedeva in sintesi l'efficientamento energetico di un fabbricato di 4 alloggi edificato tra il 1970 e il 1971, mediante i seguenti interventi di natura edilizia: posa di rivestimento a cappotto in EPS da 12 cm sull'intero involucro esterno opaco; isolamento termico all'estradosso del solaio di sottotetto (ad uso soffitta) mediante doppio materassino di lana minerale a bassa densità da 10 cm, con sovrastante tavolato in legno; isolamento del soffitto di garage e cantine con cappotto in poliuretano espanso dello spessore di 10 cm; l'intervento prevedeva altresì la sostituzione dei serramenti di un alloggio (disponendo gli altri già di serramenti adeguati), la sostituzione del portoncino d'ingresso condominiale ed ulteriori modesti interventi manutentivi in facciata (rifacimento lattonerie e parapetti terrazze), ritenuti opportuni in relazione alla loro complementarità con quanto previsto nell'intervento principale; l'intervento si qualifica quale "ristrutturazione importante di secondo livello" ai sensi del D.M. 26.06.2015 "Requisiti Minimi", il tutto nell'importo complessivo di spesa di € 115.000,00, come da seguente quadro economico autorizzato:

MS su LOTTO 030 Comune di FONZASO via Arsé n.1 - 4 alloggi erp Manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico	PROGETTO DEFINITIVO ESECUTIVO (Mag. 2023)	COSTO MAX AMMISSIBILE e.r.p.
Lavori in appalto a corpo e a misura	81.133,46	
Lavori in appalto - oneri sicurezza	8.714,29	
TOTALE APPALTO PRINCIPALE	89.847,75	
ALLACCIAMENTI E COTTIMI	2.000,00	
IMPREVISTI (oltre al ribasso d'asta)	3.152,25	
TOTALE COSTO COSTRUZIONE	95.000,00	505.557,29
ONERI COMUNALI DI COSTRUZIONE	0,00	
ACQUISTO AREA (compreso atto)	0,00	
ONERI DI PROGETTAZIONE (<8% c.c.)	4.000,00	
SPESE GENERALI (< 13% (cc + occ + ai))	6.000,00	
COSTO INTERVENTO	105.000,00	
IVA (su tutte le voci di spesa)	10.000,00	
TOTALE PROGETTO	115.000,00	621.724,32

Finanziamento		
D.G.R. n. 2101 del 19.11.2013	37.000,00	
Fondi di bilancio ATER	78.000,00	

CONSIDERATO CHE:

- in esito a procedura di affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1 lett. a) del D.Lgs. 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 all'impresa "Visentin s.r.l." con sede legale in – 32034 Pedavena (BL), via Segà Bassa n.

24/E - c.f. e p.iva 00278190251, 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);

- in data 16.05.2024 è stato stipulato il contratto d'appalto sotto forma di scrittura privata, nell'importo contrattuale di cui sopra;

- 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 RUP 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 in data 29.11.2024, a seguito dell'avvenuto accertamento dell'ultimazione dei modesti lavori residui, 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 una valutazione 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 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;

CHE con Decreto del Direttore n. 72 del 10.02.2025 è stata approvata la perizia suppletiva e di assestamento "Gennaio 2025", unitamente al seguente quadro economico e finanziario:

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	
TOTALE APPALTO PRINCIPALE	89 847,75	89.036,42	103.027,99	
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	
TOTALE COSTO COSTRUZIONE	95 000,00	95.000,00	103.027,99	505 557,29
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.)	4 000,00	4.000,00	1.470,00	
SPESE GENERALI (< 13% (cc + occ +ai))	6 000,00	6.000,00	4.530,00	
COSTO INTERVENTO	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	
TOTALE PROGETTO (IVA totale)	115 000,00	115.000,00	119.374,79	621 724,32

A dedurre PRO RATA IVA detraibile	=====	=====	- 8.937,93	
TOTALE PROGETTO (solo IVA indetraibile)	115.000,00	115.000,00	110.436,86	

Finanziamento

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	

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

- sotto il profilo edilizio-urbanistico l'intervento è stato oggetto di "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" – CILA - ex art. 6bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. – pratica n. 00092050251-09092021-1509 del 15.09.2021, poi perfezionata in data 18.05.2025 con le informazioni di rito, a seguito dell'affidamento dei lavori alla suddetta impresa (nominativo della stessa, incarico DL/CSE, notifica preliminare ecc.);
- il conto finale dei lavori è stato redatto dal D.L. geom. Stefano Gambardella, dipendente dell'ATER Belluno, in data 14.04.2025 nell'importo di € 103.027,99 ed è stato sottoscritto dall'impresa senza riserve in data 15.04.2025;
- il certificato di regolare esecuzione (sostitutivo del collaudo ex art. 116 comma 7 del Codice e relativo allegato II.14) è stato emesso dal D.L. in data 24.04.2025, sottoscritto dall'impresa senza riserve ed approvato dal RUP;
- in esito all'affidamento di cui al Decreto del Direttore n. 80 del 14.02.2025 – CIG B5A47C9474- in data 12.03.2025 il tecnico incaricato per. ind. Daniele Dal Mas di Belluno ha emesso e registrato sul portale regionale gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) delle quattro unità abitative, dai quali si evince la loro classificazione energetica post intervento compresa tra la classe "A1" (3 alloggi) e la classe "B" (1 alloggio);

DATO ATTO pertanto che il quadro economico finale dell'intervento risulta quello di seguito esposto, ove sono stati indicati sia il costo finale complessivo dell'opera, al fine della comparazione con i costi massimi ammissibili, sia quello effettivo posto a carico dell'Azienda, con la sola quota IVA indetraibile - c.d. "IVA indetraibile pro rata", valutata sulla base dell'annualità delle singole spese:

MS su LOTTO 030 Comune di FONZASO via Arsié n.1 - 4 alloggi erp Manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico	PROGETTO DEFINITIVO- ESECUTIVO (Mag. 2023)	PERIZIA (Gen.2025)	CONTO FINALE (Apr. 2025)	COSTO MAX AMMISSIBILE e.r.p.
Lavori in appalto a corpo e a misura	81 133,46	94.313,70	94.313,70	
Lavori in appalto - oneri sicurezza	8 714,29	8.714,29	8.714,29	
TOTALE APPALTO PRINCIPALE	89 847,75	103.027,99	103.027,99	
ALLACCIAMENTI E COTTIMI (IMPIANTI)	2 000,00	0,00	100,00	
IMPREVISTI (oltre al ribasso d'asta)	3 152,25	0,00	0,00	
TOTALE COSTO COSTRUZIONE	95 000,00	103.027,99	103.127,99	503.627,01
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.)	4 000,00	1.470,00	1.470,00	
SPESE GENERALI (< 13% (cc + occ + ai))	6 000,00	4.530,00	4.530,00	
COSTO INTERVENTO	105 000,00	109.027,99	109.027,99	
IVA (su tutte le voci di spesa)	10 000,00	10.346,80	10.324,80	
TOTALE PROGETTO (IVA totale)	115 000,00	119.374,79	119.452,79	619.735,48
A dedurre PRO RATA IVA detraibile	=====	- 8.937,93	-9.808,56	
TOTALE PROGETTO (solo IVA indetraibile)	115.000,00	110.436,86	109.644,23	

Finanziamento

D.G.R. n. 2101 del 19.11.2013	37.000,00	37.000,00	37.000,00	Fg. n. <u>90</u>
Fondi di bilancio ATER	78.000,00	73.436,86	72.644,23	

CHE come si rileva dal mod. Q.T.E. FINALE e dal suddetto quadro economico, il costo sostenuto per l'intervento risulta ampiamente inferiore ai limiti ammissibili di cui alla D.G.R. 897 del 12.04.2002 e s.m.i., aggiornati sulla base dell'indice ISTAT alla data di conclusione dell'intervento (ottobre 2024);

tutto ciò premesso, visti il punto 5 della D.G.R. n. 2101 del 19.11.2013 unitamente al punto D della D.G.R. n.350 del 19.02.2008, che stabiliscono le modalità operative per la richiesta della corresponsione del contributo regionale, all'unanimità di voti

IL COMITATO ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

a) all'approvazione degli esiti del Conto Finale - Certificato di Regolare Esecuzione relativi ai lavori di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria di un fabbricato di 4 alloggi e.r.p. sito in Comune di Fonzaso, via Arsiè n. 1 (f.15 part. 139 sub vari - anno costruzione 1970-1971) - CUP = G14F13000070007- unitamente al quadro tecnico-economico Q.T.E. FINALE ed a quant'altro in premesse riportato, nell'importo complessivo di spesa (con sola IVA indetraibile) di € 109.644,23 finanziato per € 37.000,00= dalla Regione Veneto mediante D.G.R. n.2101 del 19.11.2013 e per i rimanenti € 72.644,23= con fondi di bilancio dell'ATER Belluno in conto cespìte;

b) in ottemperanza alle procedure di cui all'ultimo comma delle premesse, all'invio alla Regione del Veneto del rendiconto finale dei lavori, con contestuale richiesta di erogazione del contributo assegnato di € 37.000,00=, in soluzione unica a saldo, allegando la documentazione di rito, unitamente a copia del presente parere.

[fine parere Comitato Tecnico ATER n.02 del 01.08.2025] >> >>

DATO ATTO CHE la documentazione è a disposizione dei sigg. Consiglieri unitamente all'ordine del giorno presso l'Azienda dal 06.08.2025;

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 prendere atto ed approvare gli esiti del Conto Finale - Certificato di Regolare Esecuzione, relativamente ai lavori di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria di un fabbricato di 4 alloggi e.r.p. sito in Comune di Fonzaso, via Arsiè n. 1 (f.15 part. 139 sub vari - anno costruzione 1970-1971) - CUP = G14F13000070007 - unitamente al quadro tecnico-economico Q.T.E. FINALE ed a quant'altro in premesse riportato - nell'importo complessivo finale (con sola IVA indetraibile) di € 109.644,23=, finanziato mediante contributo regionale di cui alla D.G.R. n. 2101 del 19.11.2013 per € 37.000,00 e per i rimanenti € 72.644,23 con fondi di bilancio ATER in conto cespìte;

b) in ottemperanza alle procedure regionali richiamate in premessa, di procedere all'invio alla Regione Veneto del rendiconto finale dei lavori, con contestuale istanza di erogazione del contributo assegnato di € 37.000,00 in soluzione unica a saldo, allegando la documentazione di rito, unitamente a copia della presente deliberazione.

LA PRESIDENTE

dott. ing. Ilenia Rento



IL SEGRETARIO

dott. Alberto Pinto

Direttore dell'A.T.E.R

