

ATER BELLUNO

Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno (già IACP)

Ente Pubblico Economico

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

DECRETO del DIRETTORE n. 421 del 07/08/2026 Decisione di contrarre e affidamento

INTERVENTI	Comune di Belluno - interventi di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico relativi a n. 10 alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica - codice interno ATER BL50_01
CODICE CUI CODICE CUP CODICE CIG	L00092050251202600003 G34F25000160002 BCA94B4003
OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO	Servizio di ingegneria e architettura relativo al rilievo e alla redazione del progetto esecutivo semplificato, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, ove dovuto, nonché alla redazione degli APE ante-operam e delle valutazioni energetiche post-operam previsionali.
VALORE STIMATO DELL'AFFIDAMENTO	€ 39.710,67 , al netto dell'IVA, comprensivi del servizio base, della prestazione opzionale e del contributo integrativo massimo del 5%. Corrispettivo del servizio base affidato: € 34.008,38 , oltre contributo Inarcassa 4% e IVA
AFFIDATARIO	arch. Roberto Jannon , con studio in 32032 Feltre (BL), piazzetta Trento e Trieste n. 10/b - C.F. JNNRRT67E11A703Y - P.IVA 01040130252 - e-mail: jannonroberto@gmail.com - PEC: robertopietro.jannon@archiworldpec.it.
PROCEDURA DI AFFIDAMENTO	Affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36.

IL DIRETTORE

VISTO il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, recante «Codice dei contratti pubblici», e in particolare l'art. 17, comma 2, ai sensi del quale, in caso di affidamento diretto, la decisione di contrarre individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale;

VISTA la D.G.R. Veneto n. 518 del 13 maggio 2025, con la quale, nell'ambito del Fondo Sviluppo e Coesione - FSC 2021-2027 e dell'Accordo per la Coesione tra il Governo e la Regione del Veneto - Area tematica 08 «Riqualficazione urbana», Linea di intervento 08.01 «Edilizia e spazi pubblici» - sono stati approvati l'Avviso pubblico e il relativo Disciplinare per il finanziamento di interventi di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

VISTO il Decreto del Direttore della Direzione Programmazione Lavori pubblici ed Edilizia della Regione del Veneto n. 11735 del 20 ottobre 2025, con il quale la proposta presentata dall'ATER Belluno, relativa al **recupero di n. 10 alloggi ERP sfitti ubicati nel Comune di Belluno**, è stata ammessa a finanziamento nella seconda graduatoria, Allegato B, **posizione n. 04**, per un contributo di € **295.000,00**, a fronte di un costo complessivo programmato di € **342.000,00** e di una quota di compartecipazione ATER pari a € **47.000,00** - CUP G34F25000160002;

DATO ATTO che l'intervento è finalizzato al recupero funzionale e prestazionale dei predetti alloggi, mediante opere di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico, al fine di renderli nuovamente abitabili e immediatamente assegnabili ai nuclei familiari aventi diritto;

DATO ATTO che l'intervento in oggetto, identificato dal **CUI L00092050251202600003** e dal **CUP G34F25000160002**, risulta ricompreso nel Programma triennale dei lavori pubblici 2026-2028 e nell'Elenco annuale dei lavori 2026 dell'ATER Belluno, approvati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 57 del 28.10.2025;

VISTO il Documento di Indirizzo alla Progettazione, revisione 01 del 17 luglio 2026, predisposto ai sensi dell'art. 41, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 3 dell'Allegato I.7 al medesimo decreto, nel quale sono definiti gli obiettivi, i requisiti tecnici e prestazionali, gli elaborati e le modalità di sviluppo del progetto esecutivo semplificato, nonché le prestazioni specialistiche necessarie alla sua redazione;

CONSIDERATO che, in relazione all'attuale carico di lavoro del personale tecnico interno e alla necessità di sviluppare le componenti specialistiche richieste dal finanziamento, si rende necessario affidare all'esterno il servizio di ingegneria e architettura relativo al rilievo e alla redazione del progetto

esecutivo semplificato, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, ove dovuto, nonché alla redazione degli attestati di prestazione energetica ante-operam e delle valutazioni energetiche post-operam previsionali;

DATO ATTO in particolare che:

- in ragione della natura manutentiva dell'intervento, dell'assenza di opere strutturali programmate e di modifiche distributive sostanziali, il DIP prevede, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, l'omissione del primo livello di progettazione e la redazione diretta di un progetto esecutivo semplificato, articolato per singolo alloggio e corredato da un riepilogo complessivo;
- il servizio comprende, secondo quanto specificato nella richiesta di offerta e nel DIP, i rilievi geometrici, architettonici, impiantistici e fotografici, la restituzione dello stato di fatto, la progettazione edilizia e impiantistica, gli elaborati economici e contrattuali, la relazione CAM, gli elaborati della sicurezza, gli APE ante-operam, le valutazioni energetiche post-operam previsionali, nonché il supporto alla verifica, al monitoraggio e alla rendicontazione del finanziamento FSC;
- il corrispettivo posto a base dell'affidamento, determinato ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 36/2023 e dei parametri vigenti, è pari a € **35.425,40**, al netto del contributo previdenziale e assistenziale e dell'IVA, e che la relazione tecnica energetica ex art. 8 del D.Lgs. 192/2005, ove dovuta, costituisce prestazione opzionale separatamente quantificata in € **2.394,29**, assoggettata al medesimo ribasso offerto per il servizio base;
- il valore stimato complessivo della procedura, determinato ai sensi dell'art. 14, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 e comprensivo della prestazione opzionale e del contributo integrativo massimo del 5%, è pari a € 39.710,67 al netto dell'IVA, e che i costi della sicurezza da interferenze sono stati stimati in € 0,00, trattandosi di servizio di natura intellettuale;
- l'arch. Roberto Jannon è stato individuato mediante scorrimento dell'Albo fornitori dell'ATER Belluno, nel rispetto dei principi applicabili agli affidamenti dei contratti pubblici e, in particolare, del principio di rotazione di cui all'art. 49 del D.Lgs. 36/2023, avuto riguardo alla successione degli affidamenti disposti dall'Azienda nel medesimo settore di servizi;

VISTA la richiesta di offerta tecnico-economica trasmessa mediante la Piattaforma di approvvigionamento digitale «Appalti & Contratti», codice gara G30752, prot. ATER n.03656 del 17.07.2026, con la quale il predetto professionista è stato invitato a formulare la propria proposta tecnico – economica per l'esecuzione del servizio entro il termine del 30 luglio 2026, ore 18:00;

VISTA la proposta trasmessa dall'arch. Roberto Jannon tramite la medesima Piattaforma in data 29 luglio 2026 e acquisita al prot. ATER n. 4029 del 06.08.2026, unitamente alle dichiarazioni e alla documentazione richiesta;

DATO ATTO che il professionista partecipa in forma individuale e ha dichiarato di eseguire direttamente le prestazioni riservate all'operatore invitato, assumendo personalmente il ruolo di responsabile generale dell'incarico e coordinatore della progettazione, nonché di ricorrere al subappalto necessario per le prestazioni impiantistiche ed energetiche e per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione;

PRECISATO che l'esecuzione delle prestazioni subappaltate resta subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ATER, alla presentazione del contratto di subappalto e alla verifica dei requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e di capacità tecnica dei subappaltatori e dei professionisti incaricati, ai sensi dell'art. 119 del D.Lgs. 36/2023;

CONSIDERATO che la documentazione presentata dal professionista in relazione alle esperienze pregresse e al servizio professionale significativo risulta adeguata ai fini della valutazione della competenza e dell'esperienza professionale, nonché della dimostrazione del requisito di capacità tecnica e professionale richiesto per l'esecuzione dell'incarico;

DATO ATTO CHE:

- la proposta dall'offerente prevede l'esecuzione del servizio in complessivi **86 giorni naturali e consecutivi** dalla comunicazione di avvio del servizio, di cui 28 giorni per la fase conoscitiva, i rilievi, gli APE ante-operam e la condivisione delle soluzioni e 58 giorni per la redazione del progetto esecutivo semplificato e della restante documentazione, termine inferiore al limite massimo di 90 giorni stabilito nella richiesta di offerta;
- il professionista ha offerto un ribasso unico del **4,00%**, da applicare al servizio base e all'eventuale prestazione opzionale, determinando il corrispettivo del servizio base in € **34.008,38**, oltre contributo Inarcassa 4% e IVA di Legge;
- qualora formalmente attivata, la prestazione opzionale sarà remunerata in € **2.298,52**, oltre contributo Inarcassa 4% e IVA di Legge;

RITENUTA la proposta congrua, conveniente e adeguata alle esigenze dell'ATER, avuto riguardo alla competenza ed esperienza professionale documentate, all'organizzazione proposta, alla riduzione dei

tempi di esecuzione e all'economicità del corrispettivo rispetto all'importo determinato mediante i parametri vigenti;

VISTA la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal professionista ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, attestante il possesso dei requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e di capacità tecnica richiesti, nonché l'assunzione degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 52, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, nelle procedure di affidamento diretto di importo inferiore a € 40.000,00, la stazione appaltante verifica le dichiarazioni rese dagli operatori economici, anche previo sorteggio di un campione individuato secondo modalità predeterminate ogni anno;

CONSIDERATO che l'Azienda sta procedendo alla definizione, nell'ambito di un apposito regolamento di prossima adozione, dei criteri generali per lo svolgimento delle predette verifiche a campione, cui farà seguito l'adozione del relativo provvedimento annuale di individuazione del campione;

PRECISATO pertanto, che la dichiarazione resa dall'operatore economico nell'ambito del presente affidamento sarà sottoposta a specifica verifica qualora la procedura risulti ricompresa nel campione annualmente individuato, ferme restando la facoltà e l'obbligo dell'Azienda di procedere comunque a controlli specifici qualora emergano elementi, circostanze o incongruenze che rendano necessaria o opportuna la verifica;

VERIFICATO in ogni caso, mediante consultazione dei pertinenti registri pubblici, che l'arch. Roberto Jannon risulta regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Belluno al n. 253, e acquisito il certificato di regolarità contributiva Inarcassa prot. 622449/171.2.1/STAP03 del 06.08.2026, acquisito al prot ATER al n. 4034/2026;

DATO ATTO che la stipulazione e l'avvio del servizio restano subordinati all'acquisizione e alla verifica della polizza di responsabilità civile professionale adeguata alla natura e all'importo dell'incarico, secondo la vigente normativa;

CONSIDERATO che, in relazione al valore dell'affidamento, alla sua localizzazione, alla necessità di eseguire rilievi e sopralluoghi presso gli alloggi e all'assenza di ulteriori elementi tecnici o economici idonei ad attrarre operatori stabiliti in altri Stati membri, non risulta configurabile un interesse transfrontaliero certo ai sensi dell'art. 48, comma 2, del D.Lgs. 36/2023;

ATTESTATO con la sottoscrizione del presente provvedimento, che i soggetti firmatari non versano in alcuna situazione di conflitto di interessi, anche potenziale, in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 6-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, dell'art. 7 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 e dell'art. 16 del D.Lgs. 36/2023;

DATO ATTO inoltre che:

- ai sensi dell'art. 53, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, non è richiesta la garanzia provvisoria e che, in relazione alla natura professionale del servizio, alla modalità di liquidazione del corrispettivo per fasi e al miglioramento del prezzo offerto, si ritiene di non richiedere la garanzia definitiva ai sensi del comma 4 del medesimo articolo;
- trattandosi di servizio di natura prevalentemente intellettuale, non si procede alla redazione del documento unico di valutazione dei rischi da interferenze e non sono stati individuati costi della sicurezza da interferenze; resta fermo che gli accessi e i sopralluoghi presso gli immobili dovranno essere preventivamente concordati con l'ATER e coordinati con gli eventuali soggetti presenti;
- le spese di progettazione e le ulteriori prestazioni tecniche non sono oggetto del contributo pubblico FSC assegnato ai sensi della D.G.R. Veneto n. 518/2025 e restano a carico dell'ATER quale soggetto attuatore;

ACCERTATA la disponibilità finanziaria necessaria alla copertura della spesa complessiva massima stimata di € 38.174,54 (comprensiva della sola quota IVA indetraibile), di cui € 35.757,78 per il servizio base ed € 2.416,76 per l'eventuale prestazione opzionale, mediante la quota di compartecipazione ATER pari a € 47.000,00 prevista nel quadro finanziario dell'intervento, fermo restando che l'eventuale rimodulazione del quadro economico sarà effettuata in sede di approvazione del progetto esecutivo, sulla base delle risultanze economiche da esso emergenti;

DATO ATTO che il contratto sarà stipulato, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in apposita lettera-contratto trasmessa e accettata con modalità elettronica, nella quale saranno recepiti la richiesta di offerta, il DIP, la proposta tecnico-economica e le ulteriori condizioni dell'incarico;

CONSTATATO pertanto, che **sussistono i presupposti per disporre l'affidamento diretto del servizio** ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 36/2023, su proposta e conforme parere

del Dirigente Tecnico, anche in qualità di Responsabile Unico del Progetto - RUP - che controfirma il presente provvedimento;

in virtù dei poteri attribuiti al Direttore dall'art. 12 della Legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, dallo Statuto aziendale, nonché dal Regolamento di contabilità, di amministrazione e dei contratti e dal Regolamento Appalti e Lavori, con il presente atto

DECRETA

- di richiamare integralmente la narrativa in premessa, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- **di affidare**, ai sensi degli artt. 17, comma 2, e 50, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 36/2023, all'**arch. Roberto Jannon**, con studio in Feltre (BL), piazzetta Trento e Trieste n. 10/b - C.F. JNNRRT67E11A703Y - P.IVA 01040130252 - il servizio di ingegneria e architettura relativo al rilievo e alla redazione del progetto esecutivo semplificato, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, ove dovuto, nonché alla redazione degli APE ante-operam e delle valutazioni energetiche post-operam previsionali, per gli interventi di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di n. 10 alloggi sfitti ERP ubicati nel Comune di Belluno, per un corrispettivo contrattuale di **€ 34.008,38**, oltre contributo Inarcassa ed IVA di Legge;
- di dare atto che il servizio dovrà essere ultimato entro **86 giorni naturali e consecutivi** dalla comunicazione di avvio, secondo l'articolazione temporale indicata nella proposta dell'affidatario e le condizioni stabilite nella richiesta di offerta e nella lettera-contratto;
- di riservarsi di attivare, esclusivamente qualora risulti dovuta in relazione alle opere effettivamente progettate e agli adempimenti applicabili, la prestazione opzionale relativa alla redazione della relazione tecnica energetica ex art. 8 del D.Lgs. 192/2005, per il corrispettivo netto di **€ 2.298,52**, oltre contributo Inarcassa e IVA di Legge, da attivare con apposita comunicazione del RUP;
- di dare atto del ricorso al subappalto necessario dichiarato dall'affidatario per le prestazioni impiantistiche, energetiche e di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, la cui esecuzione è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ATER e alla verifica dei prescritti requisiti;
- di dare atto che il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata costituita da apposita lettera-contratto, ai sensi della normativa vigente, e che la stipulazione e l'avvio del servizio sono subordinati all'acquisizione della documentazione prevista e, in particolare, della polizza di responsabilità civile professionale;
- di dare atto che la spesa complessiva massima stimata derivante dal presente affidamento, comprensiva degli oneri previdenziali e fiscali nelle misure di legge, trova copertura nell'ambito della quota di compartecipazione ATER prevista per l'intervento, ferma restando la successiva esatta definizione della quota IVA indetraibile incidente sul costo dell'intervento, in relazione al relativo regime di detraibilità;
- di assolvere agli obblighi di digitalizzazione, pubblicità e trasparenza previsti dal D.Lgs. 36/2023 e dal D.Lgs. 33/2013, mediante la trasmissione dei dati alla Banca dati nazionale dei contratti pubblici e la pubblicazione nella sezione «Amministrazione trasparente» del sito istituzionale, secondo la disciplina vigente.

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

IL DIRETTORE
dott.  Alberto Pinto