Verbali per deliberazioni
ATER - Belluno
C.F./P.Iva 00092050251
Fg. n. 366

A T E R 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. 59 **SEDUTA DEL 27.10.2026**

OGGETTO

Fondo complementare al PNRR – Programma "*Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica*", di cui al D.L. 6 maggio 2021, n. 59, convertito con modificazioni dalla L. 1° luglio 2021, n. 101 – Piano regionale degli interventi di cui alle DGR n. 1561 dell'11 novembre 2021 e n. 1885 del 29 dicembre 2021 – Decreto direttoriale MIMS n. 52 del 30 marzo 2022.
Intervento di adeguamento sismico ed efficientamento energetico dell'edificio ATER di 12 alloggi ERP, sito in Comune di Belluno, via Caduti del Lavoro nn. 35 e 37 - Fg. 31, mapp. 280 – INT. ATER 24 – Edificio "A2" – CUP G33E21000030001. Importo complessivo del progetto: € 1.526.000,00, interamente finanziato con fondi PNC al PNRR.
APPROVAZIONE DEL CONTO FINALE DEI LAVORI, DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO TECNICO-AMMINISTRATIVO E DEL RELATIVO QUADRO TECNICO-ECONOMICO (Q.T.E.) FINALE – DETERMINAZIONI CONSEGUENTI

Il giorno 27.10.2026 alle ore 16:30 e seguenti, convocato dal Presidente mediante avviso prot. n. 5423 del 20.10.2026 (successiva integrazione dell'Ordine del Giorno inviata il 23.10.2026), recapitato ai singoli componenti a mezzo posta elettronica, 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. 79 del 28.07.2026 per l'esame degli argomenti posti all'ordine del giorno.

COMPONENTI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Severino Andrea De Bernardin	*Presidente*	presente
Massimo Bortoluzzi	*Consigliere*	presente
Andrea Dall'O'	*Consigliere*	presente

REVISORE UNICO DEI CONTI

Francesco La Grua presente in videoconferenza

Assume la presidenza Severino Andrea De Bernardin; assiste in qualità di segretario Alberto Pinto - Direttore dell'ATER di Belluno.

* * *

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTO l'art. 7, comma 2, lettera d), dello Statuto aziendale, approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2 del 09.10.2018 e s.m.i., che attribuisce

Verbali per deliberazioni
ATER - Belluno
C.F./P.Iva 00092050251
Pg. n. 367

al Consiglio di Amministrazione, tra l'altro, la competenza in ordine all'approvazione degli esiti di collaudo, compreso l'accoglimento o meno delle riserve, fatte salve le competenze riservate ad altri soggetti dalla normativa in materia di contratti pubblici;

ESAMINATO l'argomento, relativo all'approvazione degli atti conclusivi e del Quadro Tecnico-Economico (Q.T.E.) finale dell'intervento di cui all'oggetto, sulla base dell'istruttoria svolta e delle risultanze del Comitato Tecnico di cui all'art. 15 della Legge Regionale 3 novembre 2017, n. 39, espresse con Parere **n. 02/2026 del 21.10.2026**, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO delle valutazioni favorevoli espresse dal Comitato Tecnico in ordine all'approvazione degli esiti tecnico-economici del Conto Finale dei lavori e del Certificato di collaudo tecnico-amministrativo, nonché alla congruità economica dell'intervento e al rispetto dei costi massimi ammissibili per l'edilizia residenziale pubblica, sulla base delle risultanze del Quadro Tecnico-Economico finale e del Prospetto delle spese sostenute e da sostenere a saldo, allegati al medesimo parere;

PRESO ATTO in particolare che il Conto Finale dei lavori e il Certificato di collaudo tecnico-amministrativo hanno confermato l'importo finale dei lavori in € 991.899,23, di cui € 52.645,65 per oneri della sicurezza e che il Quadro Tecnico-Economico finale dell'intervento ammonta a complessivi € 1.526.000,00, a fronte del finanziamento originariamente assegnato di € 1.800.000,00, come risultante dal seguente Quadro Tecnico-Economico finale:

PNRR – Fondo complementare "Sicuro verde e sociale" Lavori di adeguamento sismico ed efficientamento energetico dell'immobile ATER sito in Comune di BELLUNO, via Caduti del Lavoro 35-37 (Fg. 31 Map. 280) - **INT. 24 - Edificio "A2" - CUP = G33E21000030001**	**PROGETTO ESECUTIVO** (dic. 2022)	**PROGETTO DI VARIANTE** (mag. 2025)	**QUADRO ECONOMICO FINALE** (sett. 2026)	**costo max ammissibile ERP** (rif.to giugno 2023)
LAVORI IN APPALTO - a corpo e a misura	1.132.716,44	1.017.466,40	939.253,58	
LAVORI IN APPALTO – oneri della sicurezza	52.645,66	52.645,66	52.645,65	
ADEG.TO PREZZI EX ART. 26 D.L. 50/2022 – componente ordinaria		215.000,00	135.172,96	
TOTALE APPALTO PRINCIPALE	**1.185.362,10**	**1.285.112,06**	**1.127.072,19**	
ALLACCIAMENTI E COTTIMI	31.500,00	31.500,00	87.479,42	
IMPREVISTI (oltre al ribasso d'asta)	100.000,00	100.000,00	0,00	
TOTALE COSTO COSTRUZIONE C.C.	**1.316.862,10**	**1.416.612,06**	**1.214.551,61**	1.487.188,02
ACQUISTO AREA (compreso atto) (C.A/ C.I.)	0,00	0,00	0,00	
ONERI COMUNALI DI COSTRUZIONE (O.U.)	20.000,00	55.000,00	388,25	
ONERI DI PROGETTAZIONE (<8% CC)	105.400,00	112.000,00	97.000,00	
SPESE GENERALI (< 13% CC + CA/CI + OU)	173.792,00	190.000,00	157.695,69	
ADEG.TO PREZZI EX ART. 26 D.L. 50/2022 – componente straordinaria			49.594,96	
COSTO INTERVENTO	**1.616.054,10**	**1.773.612,06**	**1.519.230,51**	
IVA indetraibile (su tutte le voci di spesa)	23.945,90	26.387,94	6.769,49	
TOTALE PROGETTO	**1.640.000,00**	**1.800.000,00**	**1.526.000,00**	1.806.707,89

RITENUTO pertanto di procedere all'approvazione degli atti conclusivi dell'intervento e del relativo Quadro Tecnico-Economico finale, facendo proprie le valutazioni espresse dal Comitato Tecnico, anche ai fini dei successivi adempimenti connessi alla rendicontazione finale dell'intervento e alla liquidazione delle quote residue del finanziamento;

CONSIDERATO ALTRESÌ, con specifico riferimento alla penale pecuniaria applicata all'impresa per ritardata ultimazione dei lavori, quanto segue:

- i lavori, affidati all'Impresa "B.M.R. S.r.l. Costruzioni e Impianti" c.f. e p.iva 02654520283, sono stati consegnati in data 23.06.2023, con termine originario di ultimazione fissato al 18.05.2025, successivamente differito al 10.10.2025 per effetto di

due proroghe concesse su richiesta dell'Impresa, rispettivamente di 60 e 85 giorni, complessivi 145 giorni;

- alla scadenza del termine contrattuale del 10.10.2025 è stata accertata la mancata ultimazione delle opere; con Certificato di ultimazione dei lavori provvisorio del 30.10.2025, il Direttore dei Lavori ha successivamente accertato la sostanziale ultimazione delle stesse alla data del 27.10.2025, con un ritardo di 17 giorni rispetto al termine contrattuale, confermato a seguito del completamento delle lavorazioni residuali;
- in applicazione dell'art. 7 del contratto d'appalto, la penale per ritardata ultimazione dei lavori è stata quantificata in € 642,07 per ciascun giorno di ritardo, corrispondenti allo 0,6 per mille dell'importo contrattuale, per complessivi € 10.915,19, importo già trattenuto nel Certificato di pagamento n. 7 del 19.05.2026;
- l'Impresa ha formulato richiesta di disapplicazione della suddetta penale mediante memoria datata 14.11.2025, allegata al Certificato di ultimazione dei lavori provvisorio, sottoscritto con riserva in data 26.02.2026 e restituito all'ATER mediante PEC acquisita al protocollo aziendale n. 976 del 27.02.2026, sostenendo che il ritardo sia derivato dalla mancata tempestiva definizione di alcune variazioni esecutive relative alle lavorazioni conclusive;
- la richiesta è stata oggetto di specifica istruttoria da parte del Direttore dei Lavori e del Responsabile Unico del Procedimento, che hanno espresso le proprie valutazioni mediante relazione riservata congiunta del 21.08.2026, successivamente sottoposta all'esame della Commissione di collaudo tecnico-amministrativo;
- la Commissione di collaudo, con propria relazione riservata del 29.08.2026, ha condiviso le valutazioni espresse dal Direttore dei Lavori e dal RUP, ritenendo non sussistenti i presupposti per l'accoglimento, totale o parziale, della richiesta dell'Impresa;
- in occasione della sottoscrizione del Certificato di collaudo tecnico-amministrativo emesso in data 18.09.2026, trasmesso all'Impresa con nota prot. ATER n. 4902 del 23.09.2026 e restituito mediante PEC del 13.10.2026, acquisita al protocollo aziendale n. 5286 del 14.10.2026, l'Appaltatore ha reiterato la richiesta di disapplicazione della penale mediante specifiche annotazioni al documento;
- la suddetta richiesta è stata nuovamente sottoposta alla Commissione di collaudo, la quale, con nota del 14.10.2026, ha confermato le precedenti conclusioni in ordine all'applicazione e alla quantificazione della penale, non emergendo elementi nuovi tali da giustificare una diversa valutazione;

RITENUTO che, pur non configurandosi la richiesta di disapplicazione della penale formulata dall'Impresa quale riserva contabile in senso stretto (il conto finale dei lavori è stato infatti sottoscritto senza alcuna riserva), come evidenziato nella relazione riservata del Direttore dei Lavori e del RUP, la relativa determinazione debba essere assunta dal Consiglio di Amministrazione nell'ambito dell'approvazione degli atti conclusivi del collaudo, sulla base dell'istruttoria svolta e dei pareri acquisiti;

ESAMINATE pertanto le relazioni riservate del Direttore dei Lavori e del RUP del 21.08.2026 e della Commissione di collaudo tecnico-amministrativo del 29.08.2026, nonché la successiva nota della medesima Commissione del 14.10.2026, conservate agli atti dell'intervento e sottoscritte digitalmente;

RILEVATO che dalle suddette relazioni emerge come il ritardo maturato risulti imputabile all'Impresa appaltatrice, non essendo state individuate ulteriori circostanze oggettive o cause estranee alla stessa idonee a giustificare il mancato rispetto del termine contrattuale, tenuto conto che le principali condizioni rappresentate dall'Appaltatore nel corso dell'esecuzione erano già state oggetto di specifica valutazione in occasione della concessione delle due proroghe, per complessivi 145 giorni;

Verbali per deliberazioni
ATER - Belluno
C.F./P.Iva 00092050251
Pag. n. 369

RILEVATO ALTRESÌ che l'andamento temporale dell'appalto era stato caratterizzato, già nelle iniziali fasi di esecuzione, da significativi scostamenti rispetto alla programmazione, più volte segnalati e contestati dalla Direzione dei Lavori e dal RUP mediante ordini di servizio, richieste di aggiornamento del cronoprogramma e specifici solleciti, tra i quali assume particolare rilevanza quello del 22.11.2024, con il quale era stato espressamente richiamato l'obbligo di raggiungimento della soglia del 50% di avanzamento dei lavori entro il 31.12.2024, prevista quale obiettivo intermedio dal programma di finanziamento, pena il rischio di revoca dello stesso;

CONSIDERATO ALTRESÌ che il suddetto obiettivo intermedio non è stato raggiunto da parte dell'Impresa, essendo stato rilevato alla data del 31.12.2024 un avanzamento di circa il 37% dell'importo contrattuale, circostanza formalmente contestata all'impresa e rappresentata alla Regione del Veneto con nota prot. ATER n. 72 del 08.01.2025 e con successive comunicazioni di aggiornamento, accompagnate da un programma di riallineamento delle tempistiche; che tale situazione, pur non avendo infine determinato la perdita del finanziamento, ha comportato un concreto rischio per il mantenimento dello stesso e ha reso necessario un significativo rafforzamento delle attività di controllo, monitoraggio, coordinamento e interlocuzione con l'Impresa e con gli enti finanziatori da parte degli uffici aziendali;

RILEVATO che, pur essendosi l'intervento concluso positivamente sotto il profilo tecnico e funzionale e pur non essendo emerso un danno patrimoniale direttamente quantificabile in capo all'ATER, tali circostanze non costituiscono, di per sé, motivo sufficiente a giustificare la disapplicazione della penale, la quale assolve non soltanto una funzione risarcitoria, ma anche una funzione deterrente, a presidio del rispetto degli obblighi e dei termini contrattuali, risultando dovuta indipendentemente dalla prova di un danno effettivo, ai sensi dell'art. 1382 del Codice civile;

RITENUTO, alla luce delle circostanze sopra richiamate, che non sussistano elementi atti a giustificare la disapplicazione, neppure parziale, della penale, tenuto conto dell'accertata imputabilità del ritardo all'Impresa, della rilevanza degli obblighi contrattuali relativi ai tempi di esecuzione, anche in relazione alle scadenze del finanziamento, nonché della contenuta entità della penale stessa, pari a circa l'1% dell'importo contrattuale, ampiamente inferiore al limite massimo previsto dalla normativa applicabile;

RITENUTO PERTANTO di condividere e fare proprie le conclusioni espresse dal Direttore dei Lavori, dal Responsabile Unico del Procedimento e dalla Commissione di collaudo tecnico-amministrativo, confermando la non accoglibilità della richiesta di disapplicazione della penale formulata dall'Impresa e la conseguente applicazione della stessa nella misura complessiva di € 10.915,19;

PRESO ATTO ALTRESÌ che, sulla base delle risultanze del Quadro Tecnico-Economico finale, il costo complessivo dell'intervento risulta pari a € 1.526.000,00, con un'economia rispetto al finanziamento originariamente assegnato di € 1.800.000,00 pari a complessivi € 274.000,00, mentre la spesa attualmente assunta ai fini della rendicontazione, al netto della penale applicata, risulta pari a € 1.515.084,81;

CONSIDERATO che, alla data odierna, per l'intervento in oggetto risultano erogate quattro rate del finanziamento, per complessivi € 1.144.638,57, e che, tenuto conto dell'importo finale rendicontabile al netto della penale per ritardata ultimazione dei lavori, la rata a saldo risulta attualmente quantificabile in € 370.446,24, fatte salve le verifiche e le determinazioni definitive della Regione;

CONSIDERATO ALTRESÌ che gli ulteriori interventi di riqualificazione del medesimo complesso ERP, cofinanziati con fondi di bilancio ATER, hanno registrato un significativo incremento dei costi, dovuto in particolare agli oneri derivanti dall'applicazione

della disciplina straordinaria in materia di compensazione e adeguamento dei prezzi, introdotta da disposizioni normative sopravvenute e non riconducibile a scelte discrezionali dell'Azienda;

RITENUTO pertanto di richiedere alla Regione del Veneto la possibilità di riallocare le economie maturate nell'ambito del presente intervento, a favore di altri interventi di analoga natura nell'ambito del medesimo programma di finanziamento, nel rispetto della disciplina applicabile e previa autorizzazione regionale;

ACQUISITO il parere favorevole del Direttore in ordine alla legittimità del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 12, comma 2, lettera e), dello Statuto aziendale,

PREMESSO quanto sopra, all'unanimità di voti

DELIBERA

1. **di richiamare** integralmente le premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, prendendo atto dell'allegato parere favorevole n. 02/2026 espresso dal Comitato Tecnico nella seduta del 21.10.2026, facendone proprie le valutazioni e le conclusioni;
2. **di approvare** il Conto Finale dei lavori e il Certificato di collaudo tecnico-amministrativo relativi all'intervento di adeguamento sismico ed efficientamento energetico dell'edificio ATER di 12 alloggi ERP sito in Comune di Belluno, via Caduti del Lavoro nn 35 e 37 – INT. ATER 24 – **Edificio "A2" – CUP G33E21000030001**, dando atto che l'importo finale dei lavori ammonta a € 991.899,23, di cui € 52.645,65 per oneri della sicurezza, con un credito residuo dell'Impresa determinato in € 4.959,50, da liquidarsi all'esito dei prescritti adempimenti;
3. **di approvare** il relativo Quadro Tecnico-Economico finale, nell'importo complessivo di **€ 1.526.000,00**, unitamente al Prospetto delle spese sostenute e da sostenere a saldo, dando atto della congruità economica dell'intervento e del rispetto dei costi massimi ammissibili per l'edilizia residenziale pubblica, secondo le risultanze e i criteri illustrati nel parere del Comitato Tecnico;
4. **di dare atto che**, a fronte del finanziamento originariamente assegnato di € 1.800.000,00, l'intervento presenta un'economia complessiva di € 274.000,00, e che la spesa attualmente assunta ai fini della rendicontazione, al netto della penale applicata per ritardata ultimazione dei lavori, ammonta a € 1.515.084,81, fatte salve le definitive verifiche regionali;
5. **di confermare e fare proprie**, per le motivazioni espresse in premessa, le valutazioni formulate dal Direttore dei Lavori, dal Responsabile Unico del Procedimento e dalla Commissione di collaudo tecnico-amministrativo in ordine alla richiesta di disapplicazione della penale di € 10.915,19 per ritardata ultimazione dei lavori, ritenendo tale richiesta non accoglibile;
6. **di demandare** al Direttore e al RUP l'espletamento degli adempimenti necessari alla rendicontazione finale dell'intervento e alla richiesta di erogazione del saldo del finanziamento PNC al PNRR, attualmente determinato in € 370.446,24, fatte salve le definitive verifiche regionali;
7. **di demandare** altresì al Direttore e al RUP la presentazione alla Regione del Veneto di una specifica **richiesta di riallocazione delle economie** risultanti dal Quadro Tecnico-Economico finale, pari a € 274.000,00, oltre all'importo di € 10.915,19 relativo alla

Verbali per deliberazioni
ATER - Belluno
C.F./P.Iva 00092050251
Fg. n. 371

suddetta penale, prioritariamente a favore degli interventi di analoga natura nell'ambito del medesimo programma di finanziamento (CUP G33E21000010001 G33E21000020001 e G33E21000040001);

8. **di demandare** al Direttore e agli uffici aziendali competenti, per quanto di rispettiva competenza, l'adozione di ogni ulteriore atto e adempimento conseguente alla presente deliberazione.

IL PRESIDENTE
Severino Andrea De Bernardin

IL SEGRETARIO
Alberto Pinto
Direttore dell'ATER

Allegato alla presente Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 59 del 27.10.2026:

- Parere del Comitato Tecnico n.2 del 21.10.2026.