

Oggetto n. 9 del 15 settembre 2023

9/17328 Varie ed eventuali.
Intervento di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico degli edifici siti in Via Fedeli n. 69-71-73 nel Comune di Verona, per un totale di n. 65 alloggi di cui n. 63 alloggi di proprietà ATER di Verona per un totale di 967,79 millesimi e n. 2 di proprietà privata per un totale di 32,21 millesimi, finanziato in quota parte con POR 2014/2020 Parte FERS Obiettivo "Investimenti a favore della crescita e dell'occupazione" – Asse Prioritario 4. "Sostenibilità energetica e qualità ambientale" -Azione 4.1.1 e "SUPERBONUS 110%" e in quota parte con Fondi Propri ATER di Verona - "SUPERBONUS 110%".
CUP: F32H2000000006 - CIG 9095030031
PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE N. 2 CON RELATIVO Q.T.E.: esame e determinazioni.

Relaziona il Direttore.

Con nota in data 15 settembre 2023 il Responsabile Unico del Procedimento geom. Marco Bellè ha comunicato quanto segue.

Premesso che:

- in data 18/11/2019 prot. ATER di Verona n.0022497, la Regione Veneto, comunicava che con DGR 1633 del 5/11/2019, era stato pubblicato sul BUR n.129 del 15/11/2019, il bando avente ad oggetto la concessione di contributi a fondo perduto a favore delle ATER Regionali.

Ciò premesso, tenuto conto dei fabbricati di proprietà dell'azienda che richiedono da tempo un intervento di manutenzione straordinaria e che versano nelle condizioni di conservazione atte per eseguire l'intervento previsto nel bando di cui all'oggetto, in relazione ai requisiti di ammissibilità previsti dal bando di gara (*ove ciascun soggetto può presentare fino ad un massimo di due domande*), venivano individuati, in concerto con la Direzione n. 2 complessi edilizi per i quali richiedere il finanziamento, uno dei quali veniva individuato nel **Comune di Verona, relativo al complesso edilizio di Via Fedeli n. 69-71-73**, il quale non risultava finanziato anche mediante contributo dell'Azione 9.4.1 e 9.5.8 dell'Asse 6 del POR stesso.

Il volume lordo riscaldato delle porzioni dei complessi edilizi non di proprietà esclusiva dell'ATER di Verona, sono inferiori al 10,00% del volume lordo riscaldato totale, così come specificato:

- Comune di Verona

Complesso edilizio di Via Fedeli n. 69-71-73

Totale n. 65 alloggi - di cui n.2 alloggi venduti a privati

- n. 63 alloggi di proprietà ATER
- Volume lordo riscaldato mc. 13.468,83
- n. 2 alloggi di proprietà privata
- Volume lordo riscaldato mc. 450,12
- **Incidenza percentuale 3,34% < 10,00%**

A seguito di presentazione della domanda di partecipazione, Avepa ha comunicato l'ammissibilità e finanziabilità dell'intervento così distinto:

Comune di Verona, Complesso edilizio di Via Fedeli n. 69-71-73, totale n. 65 alloggi - di cui n.2 alloggi venduti a privati, comunicazione in data 22 giugno 2020 prot. A.T.E.R. n. 0010949 **ID 10269731** per un importo di contributo pari ad € 1.802.360,78.

Vista la presenza dei proprietari privati nei complessi edilizi oggetto dell'intervento, sono state convocate le riunioni condominiali per illustrare e procedere all'intervento di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico.

A seguito delle riunioni condominiali, l'A.T.E.R. di Verona è stata incaricata dai proprietari, di eseguire la redazione del progetto esecutivo dei lavori, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente per l'ottenimento del "superbonus 110 %", e quindi di procedere come stazione appaltante per l'individuazione dell'esecutore dei lavori e la gestione del relativo contratto d'appalto.

Ciò premesso per la modifica ed integrazione del progetto esecutivo, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente per l'ottenimento del "superbonus 110 %", è stato incaricato, ai sensi dell'art. 36 c.2 lett. a) del D. lgs 50/2016 e s.m.i. lo studio Ing. Andrea Piccini con sede in Verona VR;

Con Delibera del C.d.A. dell'A.T.E.R. n. 3/17073 del 11 Febbraio 2022 sono stati approvati la procedura di gara ed il progetto esecutivo per un importo posto a base di gara, determinato mediante l'applicazione dei prezzi di cui al listino "D E I" di riferimento per categoria di lavoro, per un totale di € 4.262.705,92 corrispondente all'importo dei lavori di cui all'art. 2 del CSA, ed è quantificato in:

- € 3.707.211,39 rientranti nella fattispecie del "superbonus 110 %"; dette lavorazioni saranno realizzate avvalendosi del meccanismo dello Sconto in Fattura ai sensi dell'art. 121 del D.L.34/2020 (cd. Decreto Rilancio). L'importo complessivo delle attività oggetto dello sconto in fattura ammonterà quindi all'importo di € 3.707.211,39 posto a base d'asta e, a fronte dell'esercizio dell'opzione di "sconto in fattura", per effetto della compensazione, il pagamento a carico del Committente è pari ad € 0,00;
- € 555.494,53 rientranti nella fattispecie del "bonus ristrutturazione 50 %"; l'impresa esecutrice applicherà lo sconto sul corrispettivo dell'importo lavori dovuto in fattura nella percentuale permessa (50%). La restante quota del 50% verrà pagata in base alla contabilità dei lavori redatta e suddivisa per competenza di ogni unità immobiliare presente nel complesso edilizio.

Queste lavorazioni dovranno sempre essere approvate dai proprietari per quanto di loro esclusiva competenza.

Poiché secondo la normativa vigente le Stazioni Appaltanti devono procedere all'affidamento dei lavori sulla base di progetti esecutivi redatti e validati, è stato incaricato della verifica del progetto esecutivo dell'Arch. Elena Ballini quale Dirigente Area Tecnica A.T.E.R. di Verona, la quale ha redatto in data 23.12.2021 il relativo rapporto di verifica finale conclusivo, dal quale risulta che la verifica al progetto

esecutivo, ai sensi dell'art. 26 del D. lgs 50/2016 e s.m.i., ha avuto esito positivo.

L'intervento in progetto prevede una ristrutturazione globale del fabbricato per favorire il risparmio energetico e l'efficientamento energetico, utilizzando materiali e tecnologie necessari per migliorare lo status energetico degli alloggi fino al raggiungimento del miglior standard energetico disponibile per la tipologia di edifici interessati dall'intervento, intervenendo con:

- a) la realizzazione dell'isolamento dell'involucro edilizio mediante applicazione di cappotto esterno in facciata, in copertura ed al piano pilotis;
- b) la sostituzione dei serramenti esterni con serramenti ad elevate prestazioni termiche;
- c) la sostituzione delle caldaie esistenti presenti in copertura;
- d) dotazione in tutti gli appartamenti di apparecchiatura per il rilievo della conduzione dell'alloggio da parte dell'inquilino in riferimento ad umidità e ricambio d'aria.

Gli impianti verranno completamente riqualficati sia quello elettrico che termico e di condizionamento con particolare attenzione al risparmio energetico all'efficienza e alla facilità e praticità d'uso per tutte le persone.

L'aggiudicazione dei lavori, in esecuzione della delibera del CDA n. 3/17073 dell'11/02/2022, è avvenuta mediante procedura negoziata, con il criterio del prezzo più basso determinato mediante ribasso, ai sensi dell'art. 36 comma 9-bis del codice per contratto da stipulare a misura, di cui all'art. 3, comma 1, lett. eeeee) del codice, è stato individuato quale migliore offerente l'operatore economico SISTEC SRL, con sede in Molfetta (BA), Via Antichi Pastifici (Z.A.) n. 17 in avvalimento con l'operatore economico Consorzio Stabile Artemide con sede in Roma Via Venti Settembre n. 118 come risulta dal verbale di gara Prot. 7933 del 20/04/2022;

Con decreto n. 5928 d.d. 01/06/2022, l'Azienda nella persona del direttore, verificata la proposta di aggiudicazione ai sensi dell'art. 33 c. 1 D. Lgs 50/2016 e s.m.i., ha provveduto all'aggiudicazione ex art. 32 c. 5 a favore del medesimo operatore economico SISTEC SRL, con sede in Molfetta (BA), Via Antichi Pastifici (Z.A.) n. 17 in avvalimento con l'operatore economico Consorzio Stabile Artemide con sede in Roma Via Venti Settembre n. 118, con il ribasso del 23,50% (ventitré virgola cinquanta per cento) sull'importo posto a base di gara di € 4262.705,92 di cui € 198.300,49 quali oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui al D. Lgs 81/2008 non soggetti a ribasso.

In data 4 Gennaio 2023 è stato stipulato il contratto "a misura" per un importo di € 3.307.570,65 (euro tremilionitrecentosettecinquecentosettanta/65) oltre I.V.A., comprensivo degli oneri per la sicurezza pari a € 198.300,49 (euro centonovantottomilatrecento/49).

L'incarico di direzione lavori e CSE è stato affidato a Studio Paris Engineering, Ing. Livio Paris di Avezzano 67051 (AQ), con procedura negoziata di cui all'art 1 c. 2 lett. b) L 120/2020, previa indagine di mercato;

Il termine per l'ultimazione dei lavori di contratto, pari a 250 giorni naturali consecutivi, sono decorsi con Verbale di consegna degli stessi in

data 18.11.2022, e quindi dovranno essere ultimati entro il giorno 26 Luglio 2023.

In data 12.05.2023 il Direttore dei lavori Studio Paris Engineering, Ing. Livio Paris ha trasmesso la Perizia suppletiva di variante n. 1 che si propone per l'approvazione.

Con delibera del C.d.A. dell'A.T.E.R. n. 2/17280 del 16 maggio 2023, veniva approvata la Perizia di variante n. 1 in corso d'opera per un importo, al netto del ribasso di gara del 23,50%, pari a € 666.867,42 compresi oneri della sicurezza, per cui il nuovo importo contrattuale passa da €3.307.570,65 a € 3.974.438,07 + IVA comprensivi degli oneri di sicurezza; a seguito di detta perizia veniva concessa una proroga di 30 giorni naturali e consecutivi cosicché il nuovo termine ultimo contrattuale diveniva il 26 Agosto 2023.

In data 14.09.2023 il Direttore dei lavori Studio Paris Engineering, Ing. Livio Paris ha trasmesso la Perizia suppletiva di variante n. 2 che si propone per l'approvazione.

La Perizia di Variante in corso d'opera tratta e comprende alcune lavorazioni finalizzate a risolvere le criticità derivanti dagli imprevisti rinvenuti in corso d'opera, ovvero opere di carattere architettonico e impiantistico, legate alle nuove scelte progettuali dettate dalle contingenze impreviste e imprevedibili sorte durante le lavorazioni.

In conclusione, si definisce che, tale Perizia di Variante suppletiva in corso d'opera, non inserisce nuovi prezzi poiché gli stessi sono desunti tutti da prezzario DEI di riferimento e pertanto, vengono allegati alla presente esclusivamente l'elenco prezzi unitari, il computo metrico estimativo ed il quadro comparativo dei lavori per ogni civico d'intervento. In riferimento alla sicurezza, la stessa rimane invariata rispetto alla precedente Perizia di Variante n°1.

Per quanto detto non sarà necessario concordare nuovi prezzi con l'impresa esecutrice.

Rispetto alla scadenza dei tempi contrattuali prevista, visto l'andamento delle lavorazioni aggiuntive proposte in tale variante e le problematiche causate dagli imprevisti, i tempi di conseguimento saranno prorogati 25 giorni naturali e consecutivi, cosicché il nuovo termine ultimo contrattuale diviene il 20 Settembre 2023;

Le opere che caratterizzano la presente perizia di variante vengono raggruppate nelle seguenti categorie:

- nuove lavorazioni suppletive e Modifica alla lavorazione di P.E., dovute a contingenze insorte per imprevisti imprevedibili e nuove scelte progettuali condivise con la committenza nonché incongruenze riscontrate nel corso dell'opera;
- variazioni alle quantità delle lavorazioni previste in P.E., dovute a maggiori quantità riscontrate durante il corso dell'opera e la verifica effettiva dello stato di fatto;
- con le lavorazioni proposte in variante non vengono mutate le finalità progettuali. Resterà inalterata la finalità complessiva dell'intervento.

La variante prevista può essere considerata compatibile con le varie fattispecie previste dall'art. 106 c. 1 lett. c) in quanto opere impreviste ed imprevedibili al momento della fase progettuale e dal c. 2 lett. b) del D. Lgs 50/2016.

L'importo degli oneri derivanti dalla revisione prezzi in ottemperanza a quanto previsto dal "Decreto Aiuti", finanziati con fondi propri Ater di bilancio, hanno un importo di € 393.692,20 + IVA.

L'importo di Perizia, al netto del ribasso di gara del 23,50% è pari a € 114.581,60 compresi oneri della sicurezza, per cui il nuovo importo contrattuale passa da € 3.974.438,07 a € 4.089.019,67 + IVA comprensivi degli oneri di sicurezza. L'incidenza in percentuale di aumento della presente Perizia n.2, rispetto all'importo originario di contratto, è complessivamente del 23,63 %.

Di seguito il quadro di raffronto:

	Q.T.E. di progetto	Q.T.E. aggiudicazione	Q.T.E. perizia n. 1	Q.T.E. perizia n. 2
Importo lavori allacciamenti	4.262.705,92	3.307.570,65	3.974.438,07	4.089.019,67
COSTO COSTRUZIONE	4.262.705,92	3.307.570,65	3.974.438,07	4.089.019,67
somme a disposizione		849.709,40	383.694,99	280.545,98
oneri progettazione	250.000,00	250.000,00	210.000,00	230.000,00
spese generali	99.060,61	300.000,00	42.890,75	5.914,90
COSTO TOTALE INTERVENTO	4.611.766,53	4.707.280,05	4.611.023,81	4.605.480,55
iva	481.270,59	385.757,07	482.013,31	487.556,57
COSTO INTERVENTO	5.093.037,12	5.093.037,12	5.093.037,12	5.093.037,12
revisione prezzi "Decreto Aiuti"			383.694,99	393.692,20

La copertura economica trova capienza nella disponibilità di finanziamento (ribasso d'asta) come risulta dal QTE di perizia, redatto sull'apposita modulistica di cui alla DGRV 897/2002, dal quale risulta inoltre un costo totale dell'intervento pari a € 5.093.037,12, che corrisponde ad € 972,94 per ogni mq di Superficie Complessiva (inferiore a €/mq 1.320,13 consentito dai massimali di costo regionali).

Il costo totale dell'intervento risulta pertanto di € **5.093.037,12** così finanziato:

Por- Fers 2014-2020	€ 1.802.360,78
Sconto in fattura DITTA APPALTATRICE "superbonus 110 %"	€ 1.557.017,60
Sconto in fattura PRIVATI "bonus ristrutturazione 50 %"	€ 3.219,35
Sconto in fattura FONDI PROPRI ATER BILANCIO "superbonus 110 %"	€ 1.554.550,88
Recupero Iva detraibile ATER	

(pari al 48% del totale)	€ 178.788,51
TOTALE	€ 5.093.037,12
Revisione prezzi “Decreto Aiuti”	€ 393.692,20

Per effetto della perizia viene concessa una proroga di giorni 30 (trenta) quindi la nuova data di ultimazione dei lavori contrattuale diviene il 26 Agosto 2023.

Si chiede pertanto, per l'intervento di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico degli edifici siti in Via Fedeli n. 69-71-73 nel Comune di Verona, per un totale di n. 65 alloggi di cui n. 63 alloggi di proprietà ATER di Verona per un totale di 967,79 millesimi e n. 2 di proprietà privata per un totale di 32,21 millesimi, finanziato in quota parte con POR 2014/2020 Parte FERS Obiettivo “Investimenti a favore della crescita e dell'occupazione” – Asse Prioritario 4. “Sostenibilità energetica e qualità ambientale” -Azione 4.1.1 e “SUPERBONUS 110%” e in quota parte con Fondi Propri ATER di Verona - “SUPERBONUS 110%” per un importo totale di intervento di € 5.093.037,12 il parere di competenza sull'approvabilità:

- della Perizia Suppletiva e di variante n. 2 ed allegati relativi, per un importo, al netto del ribasso di gara del 23,50%, pari a € 114.581,60 compresi oneri della sicurezza, per cui il nuovo importo contrattuale passa da € 3.974.438,07 a € 4.089.019,67 + IVA comprensivi degli oneri di sicurezza;
- della concessione di una proroga di giorni 25 (venticinque) quindi la nuova data di ultimazione dei lavori contrattuale diviene il 20 settembre 2023;
- dell'importo degli oneri derivanti dalla revisione prezzi in ottemperanza a quanto previsto dal “Decreto Aiuti”, finanziati con fondi propri Ater di bilancio, per un importo di € 393.692,20 + IVA;
- del QTE n. 3/2 relativo alla presente Perizia 2.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione,

- sentita la relazione del Direttore;
- visto il parere espresso dal Comitato Tecnico nella seduta del 15 settembre 2023;
- considerato che l'argomento non è soggetto al parere della Conferenza dei Sindaci;
- sentito il parere di legittimità favorevole espresso dal Direttore ai sensi dell'art. 12 comma 2 lettera e) dello Statuto;

completamente edotto, all'unanimità

delibera

l'approvazione, per l'intervento di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico degli edifici siti in Via Fedeli n. 69-71-73 nel Comune di Verona, per un totale di n. 65 alloggi di cui n. 63 alloggi di proprietà ATER di Verona per un totale di 967,79 millesimi e n. 2 di proprietà privata per un totale di 32,21 millesimi, finanziato in quota parte con POR 2014/2020 Parte FERS Obiettivo “Investimenti a favore della crescita e dell'occupazione” – Asse Prioritario 4. “Sostenibilità energetica e qualità ambientale” -Azione 4.1.1 e “SUPERBONUS 110%”

e in quota parte con Fondi Propri ATER di Verona - “SUPERBONUS 110%” per un importo totale di intervento di € 5.093.037,12:

- della Perizia Suppletiva e di variante n. 2 ed allegati relativi, per un importo, al netto del ribasso di gara del 23,50%, pari a € 114.581,60 compresi oneri della sicurezza, per cui il nuovo importo contrattuale passa da € 3.974.438,07 a € 4.089.019,67 + IVA comprensivi degli oneri di sicurezza;
- della concessione di una proroga di giorni 25 (venticinque) quindi la nuova data di ultimazione dei lavori contrattuale diviene il 20 settembre 2023;
- dell'importo degli oneri derivanti dalla revisione prezzi in ottemperanza a quanto previsto dal “Decreto Aiuti”, finanziati con fondi propri Ater di bilancio, per un importo di € 393.692,20 + IVA;
- del QTE n. 3/2 relativo alla presente Perizia 2.

(documentazione agli atti del consiglio)