

Oggetto n. 2 del 26 settembre 2023

**2/17332**      **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 - CONTO FINALE DEI LAVORI E ATTI ALLEGATI CON RELATIVO Q.T.E: esame e determinazioni.**

Relazione il Direttore.

Con nota in data 25.09.2023 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 riqualificati 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.

Con delibera del C.d.A. dell'A.T.E.R. n. 9/17328 del 15 settembre 2023, veniva approvata la Perizia di variante n. 2 in corso d'opera per un importo, al netto del ribasso di gara del 23,50% è pari ad € 114.581,60 compresi oneri della sicurezza, per cui il nuovo importo contrattuale passava da € 3.974.438,07 ad € 4.089.019,67 + IVA comprensivi degli oneri di sicurezza. L'incidenza in percentuale di diminuzione, a seguito della presente Perizia n.2, rispetto all'importo originario di contratto, è complessivamente del + 23,63 %; a seguito di detta perizia veniva concessa una proroga di giorni 25 (venticinque) quindi la nuova data di ultimazione dei lavori contrattuale diveniva il 20 settembre 2023.

L'importo degli oneri derivanti dalla revisione prezzi in ottemperanza a quanto previsto dal "Decreto Aiuti", diveniva quindi pari ad € 393.692,20 + IVA.

I lavori sono stati ultimati in data 20 settembre 2023 come risulta dal verbale di ultimazione dei lavori redatto dal D.L.

L'Impresa ha firmato lo stato finale ed il registro di contabilità senza riserve per l'importo complessivo di € 4.089.019,67.

Come risulta dallo stato finale dei lavori pervenuto dalla D.L. in data 25 settembre 2023, l'importo dei lavori eseguiti al netto del ribasso contrattuale, ammonta complessivamente ad € 4.089.019,67 conforme all'importo autorizzato, rimane pertanto invariato il quadro economico redatto con la Perizia n. 2.

Di seguito il quadro di raffronto:

	<b>Q.T.E. di progetto</b>	<b>Q.T.E. aggiudicazione</b>	<b>Q.T.E. perizia n. 1</b>	<b>Q.T.E. perizia n. 2 - Conto finale</b>
Importo lavori allacciamenti	4.262.705,92	3.307.570,65	3.974.438,07	4.089.019,67
<b>COSTO COSTRUZIONE</b>	<b>4.262.705,92</b>	<b>3.307.570,65</b>	<b>3.974.438,07</b>	<b>4.089.019,67</b>
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
<b>COSTO TOTALE INTERVENTO</b>	<b>4.611.766,53</b>	<b>4.707.280,05</b>	<b>4.611.023,81</b>	<b>4.605.480,55</b>

iva	481.270,59	385.757,07	482.013,31	487.556,57
<b>COSTO INTERVENTO</b>	<b>5.093.037,12</b>	<b>5.093.037,12</b>	<b>5.093.037,12</b>	<b>5.093.037,12</b>
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 %"	€ 1.496.412,24
Recupero Iva detraibile ATER (pari al 48% del totale)	€ 234.027,15
<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.093.037,12</b>
Revisione prezzi "Decreto Aiuti"	€ 393.692,20

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:

- del conto finale dei lavori e relativi allegati per l'importo di € 4.089.019,67 + IVA comprensivi degli oneri di sicurezza; dal quale detratti gli acconti già corrisposti all' Impresa, risulta un credito a favore della stessa di € 2.161.168,75 + I.V.A.;
- 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 quadro economico relativo al presente conto finale, il quale rimane invariato rispetto a quanto redatto con la Perizia n. 2.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione,

- sentita la relazione del Direttore;
- visto il parere espresso dal Comitato Tecnico nella seduta del 26 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:

- del conto finale dei lavori e relativi allegati per l'importo di € 4.089.019,67 + IVA comprensivi degli oneri di sicurezza; dal quale detratti gli acconti già corrisposti all' Impresa, risulta un credito a favore della stessa di € 2.161.168,75 + I.V.A.;
- 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 quadro economico relativo al presente conto finale, il quale rimane invariato rispetto a quanto redatto con la Perizia n. 2.

(documentazione agli atti del consiglio)