

DETERMINAZIONE N. 19AT DEL 31.07.2023

Oggetto: Decreto Ministero n° P./148/05 del 13/05/2005 - "Programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di quartiere" Comune di Alatri Piagge-Civette località S. Francesco di Fuori" - Lavori di recupero edilizio di n. 5 fabbricati per complessivi n. 84 alloggi CUP C52E03000010002 - CIG 86372070B3 - Approvazione perizia di variante senza aumento di spesa e Q.T.E. n. 3/1.

SERVIZIO PROGRAMMAZIONE E MONITORAGGIO		
Responsabile Servizio Programmazione e Monitoraggio/Estensore	Responsabile Ufficio Nuove Costruzioni/Recupero/RUP	Dirigente Area Tecnica
Sig.ra Stefania Raganelli	Per. Ind. Sandro Grussu	Ing. Luca Gemma
		

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

Premesso che:

- con Decreto Ministero n° P./148/05 del 13/05/2005 veniva ritenuta valida ed ammissibile al finanziamento la proposta progettuale presentata dal Comune di Alatri e denominata “ Piagge e Civette” per l’importo di € 7.543.801,00, nell’ambito del programma denominato Contratto di Quartiere II, promosso dal Ministero ai sensi della legge 08/02/2001 n° 21 e successive approvazioni da parte del Comitato Paritetico e deliberazioni Comunali;
- in data 27.01.2006 è stato stipulato un Protocollo di accordo tra il Comune di Alatri e l’ATER di Frosinone per lo svolgimento delle attività progettuali, esecutive e gestionali in materia di Contratto di Quartiere II “Piagge-Civette” in Alatri, oggetto di specifico finanziamento;
- con nota del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti prot. n. 8219-05/07/2012 è stato espresso dal Comitato Paritetico Ministero-Regione Lazio, sui progetti relativi agli interventi predisposti dal Comune di Alatri e dall’ATER di Frosinone, il Nulla osta al proseguimento dell’iter amministrativo;
- questa Azienda con Determinazione a contrarre n. 25 del 05.03.2014 ha indetto un bando di gara mediante procedura negoziata ai sensi dell’art. 3, comma 37, e art 55, comma 5, del D.lgs. n. 163/2006, mediante il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell’art. 83 e 84 del D.lgs. n. 163/2006;
- successivamente questa Azienda trasmetteva gli elaborati tecnici, oltre agli schemi degli atti di gara, alla SUA della Provincia di Frosinone, giusta convenzione all’uopo stipulata, per l’espletamento delle procedure di gara;
- il Comune di Alatri con atto deliberativo della Giunta comunale n. 199 del 28.12.2017 ha riapprovato il Protocollo di accordo con l’ATER di Frosinone per lo svolgimento delle attività di aggiornamento progettuale, appalto, esecuzione e collaudo dei lavori dell’intervento in essere;
- con l’entrata in vigore del Decreto Ministeriale 11 gennaio 2017, pubblicato in G.U. 23 del 28.01.2017, sono state rese note nuove indicazioni in merito ai “Criteri Ambientali Minimi per gli edifici pubblici” e, pertanto, il progetto posto a base di gara non è conforme ai parametri di trasmittanza termica stabiliti dal citato decreto;
- la S.U.A. della Provincia di Frosinone ha inviato una comunicazione in data 07.11.2019, acquisita agli atti dell’Azienda in data 11.11.2019 prot. n. 19220, con la quale si ritiene opportuno non procedere all’espletamento delle procedure di gara in quanto le offerte presentate dalle Imprese non sono più conformi al Decreto Ministeriale innanzi citato;
- con Determinazione direttoriale n. 101 del 22.11.2019, pe le motivazioni innanzi citate, è stata revocata in autotutela la Determinazione n. 25 del 05.03.2014 di indizione della procedura di gara, per la necessità di aggiornare il progetto esecutivo alla normativa sopravvenuta di cui al D.M. 11 gennaio 2017;
- la tipologia di intervento prevista ha richiesto la nomina di un tecnico abilitato per la redazione della diagnosi energetica dei fabbricati oggetto di recupero edilizio;
- il tecnico incaricato con Determina n. 92AT del 27.11.2019 ha ultimato i lavori per la redazione della diagnosi energetica dei cinque fabbricati dell’intervento di recupero in parola;
- il Responsabile del Procedimento, a seguito dell’aggiornamento del progetto esecutivo predisposto dall’Area Tecnica, in data 4 settembre 2020 ha **validato** il progetto esecutivo dell’intervento in parola mediante apposito verbale;
- il Comitato Tecnico, con verbale n. 722 del 29.09.2020, ha espresso parere favorevole al progetto esecutivo e Q.T.E. n. 1 dell’intervento in oggetto.
- il progetto esecutivo è stato approvato dal Comune di Alatri con Deliberazione della Giunta Comunale n. 150 del 6 novembre 2020;

Piazzale Europa n. 1 – 03100 FROSINONE
Tel. 0775-2591 – Fax 0775-293735 – P.IVA 00105380604

- con determinazione del Direttore Generale n. 20 del 18.02.2021 veniva indetta la gara d'appalto dei lavori in oggetto, a seguito della trasmissione degli atti dall'Area Tecnica, -Ufficio N.C. e Recupero, in data 17.02.2021 prot. n. 1986;
- in pari data questa Azienda trasmetteva gli elaborati tecnici, oltre agli schemi degli atti di gara, alla SUA della Provincia di Frosinone, giusta convenzione all'uopo stipulata, per l'espletamento delle procedure di gara;
- la S.U.A. della Provincia di Frosinone in data 26.10.2021 prot. n. 33135, ha proposta l'aggiudicazione della procedura innanzi citata al concorrente Costruzioni Edili Baraldini Quirino S.p.A. con sede in 41037 Mirandola (MO) Via Minelli, 14 P.I. 01810030369 tel. 053527527 (baraldini@pec.confindustriaemodena.com baraldini@baraldinispa.it) per un importo di contratto pari a € 1.881.067,85, con il ribasso espresso in sede di gara del 14,55%, comprensivo degli oneri della sicurezza di € 173.195,59 non soggetti a ribasso. Inoltre è stato comunicato che sono state espletate le verifiche dei requisiti di carattere generale di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016 e dei requisiti di idoneità professionale, e tecnici professionali di cui all'art. 84 del citato decreto;
- con determinazione del Direttore Generale n. 119 del 04.011.2021 sono stati aggiudicati i lavori all'Impresa Costruzioni Edili Baraldini Quirino S.p.A. con sede in 41037 - Mirandola (MO) Via Minelli, 14 P.I. 01810030369 tel. 053527527, con le risultanze innanzi citate;
- con Determinazione del Dirigente Area Tecnica n° 5AT del 13.04.2023, è stato approvato il QTE n° 2 dopo gara, previo parere favorevole espresso dal Comitato Tecnica con verbale n. 730 del 03.02.2023;
- i lavori sono in corso di esecuzione, secondo il cronoprogramma;

Dato atto che:

- ✓ Il Responsabile del Procedimento, in considerazione delle problematiche e degli imprevisti emersi in fase esecutiva, ha riscontrato la necessità e la convenienza di rivedere alcuni aspetti contenuti nel progetto aggiudicato e delle migliori offerte dall'Impresa in sede di gara, ha chiesto al Direttore dei Lavori di effettuare una valutazione di quanto emerso e di procedere alla redazione di una perizia di variante in considerazione che le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo congiunto con la stessa direzione dei lavori e l'Impresa non alterano in alcun modo la natura generale delle opere oggetto di contratto e che le stesse hanno carattere non sostanziale ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs. n. 50/2016. La necessità di dover procedere alla redazione di detta perizia, ai sensi dell'art. 106, comma 1, del D.lgs. n. 50/2016, è scaturita essenzialmente:
 - a) dalla proposta migliorativa fatta dall'Impresa in fase d'appalto di eseguire opere per le quali necessitano altre lavorazioni, tali da renderle finite a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle norme di legge;
 - b) dalla criticità e/o problematiche riscontrate in sede di esecuzione delle opere;
 - c) da opere ritenute della Stazione Appaltante poco fruibili e funzionali;
- ✓ Il Direttore dei Lavori con verbale redatto in data 30 maggio 2023 ha disposto una sospensione dei lavori parziale, in attesa dell'approvazione della perizia di variante e successivamente è stata trasmessa in data 17 luglio 2023, agli atti dell'Azienda in data 17.07.2023 prot. n. 8662, la Perizia di variante senza aumento di spesa per l'approvazione da parte della Stazione Appaltante. Le modifiche riscontrate sono ampiamente descritte nella Relazione tecnica e negli elaborati qui di seguito riportati:
 - a) Relazione tecnica dei lavori di perizia;
 - b) Elaborato grafico di perizia;
 - c) Risultanze del calcolo energetico
 - d) Relazione tecnica ai sensi dell'Art. 8 del D.Lgs 19/08/2005 n.192 e D.M. 26 Giugno 2015 (ex legge 10)
 - e) Computo metrico di perizia;
 - f) Computo metrico di progetto della sperimentazione;
 - g) Computo metrico di variante per la sperimentazione;
 - h) Elenco prezzi e Analisi Prezzi di Perizia;
 - i) Quadro comparativo di Perizia;

Piazzale Europa n. 1 - 03100 FROSINONE
Tel. 0775-2591 - Fax 0775-293735 - P.IVA 00105380604

l) Atto di sottomissione e verbale concordamento nuovi prezzi.

m) Quadro tecnico economico di perizia.

✓ L'importo dei lavori della Perizia di Variante è pari a **€ 2.522.350,00 (di cui € 2.118.380,37 per lavori a base di appalto ed € 403.969,63 importo relativo alle offerte migliorative in sede di gara)**, come meglio evidenziato nella Relazione Tecnica a corredo della Perizia.. Per quanto riguarda le lavorazioni a carattere sperimentale il progetto esecutivo prevedeva l'installazione di impianti fotovoltaici da ubicare sui tetti degli edifici. Considerato che l'Amministrazione Appaltante ha espresso l'intenzione di non installare gli impianti fotovoltaici, a seguito di numerose problematiche inerenti alla loro gestione qui di seguito richiamate:

- trattasi di impianti che necessitano di una costante manutenzione periodica e quindi onerosa per l'Azienda che dovrà gestirne la stessa manutenzione;
- l'Azienda a seguito dell'installazione degli impianti fotovoltaici, in qualità di Ente proprietario, dovrà volturare le utenze ENEL condominiali e le relative fatturazioni con conseguente incremento dei costi di gestione;
- i tecnici ATER, in sede di sopralluogo nel cantiere oggetto dell'intervento, hanno verificato che alcune utenze condominiali erano staccate e non erano funzionanti i servizi Enel condominiali per morosità degli inquilini degli stabili verso gli Enti erogatori di energia;
- l'ENEL ha comunicato per le vie brevi la necessità di installare un'ulteriore cabina di trasformazione a cura e spese dell'ATER in quanto la linea di distribuzione non risultava essere adeguatamente vicina ai plessi oggetto di intervento;
- Le norme vigenti relative ai benefici previsti in materia di risparmio energetico non prevedono lo scambio sul posto e quindi non esiste alcun guadagno a favore dell'Azienda.

Dato atto che il Comitato Tecnico, con verbale n. 734 del 28.07.2023, ha espresso parere favorevole alla Perizia di variante senza aumento di spesa e del Q.T.E. n. 3/1 dell'intervento in oggetto.

Preso atto della nota n° 9493 del 28.07.2023, con la quale il Responsabile del Procedimento ha trasmesso la proposta inerente l'approvazione della Perizia di variante senza aumento di spesa e del Q.T.E. n. 3/1 dell'intervento in parola;

Vista la L.R. n. 30/02;

Vista la Legge n. 241/90 e s.m.i.;

Visto lo Statuto e il Regolamento di Organizzazione dell'ATER;

Visto il Codice dei Contratti pubblici relativo a lavori, servizi e forniture, ex D.Lgs. n. 50/2016;

Per quanto espresso nelle premesse ed in narrativa quali parti integranti del presente provvedimento

DETERMINA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente;
2. Di approvare la Perizia di variante senza aumento di costo e il Q.T.E. n. 3/1, dell'intervento denominato "Programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di quartiere" Comune di Alatri località S. Francesco di Fuori" – Lavori di recupero edilizio di n. 5 fabbricati per complessivi n. 84 alloggi, redatto su modello CER, come segue:

1	Costo realizzazione tecnica primario CBP	€	1.713.426,00	
2	Costo realizzazione tecnica secondario CTS	€	404.954,40	
	Totale lavori a b.a.	€	2.118.380,40	
	Importo totale lavori recupero primario dopo gara	€	1.521.478,65	
	Importo totale lavori recupero secondario dopo gara	€	359.589,20	
B)	Totale lavori	€	1.881.067,85	
	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
			B) ONERI COMPLEMENTARI	B1) IVA
B1)	IVA 10% sui lavori primario			€ 152.147,87
B1)	IVA 10% sui lavori secondario			€ 35.958,92
B1)	Totale IVA 10% sui lavori primario e secondario			€ 188.106,79
B	Spese tecniche e generali recupero primario su € 1.713.426,00	€	342.685,20	
B1)	IVA 22 % su spese tecniche e generali primario			€ 75.390,74
B	Rilievi e indagini primario	€	22.617,22	
B1)	IVA 22% su rilievi e indagini			€ 4.975,79
B	Imprevisti e accordo bonario recupero primario	€	88.014,27	
B	IVA 10% su imprevisti e accordo bonario			€ 8.801,43
B1)	Urbanizzazioni e allacci	€	34.268,52	
B1)	IVA 22% su urbanizzazioni e allacci			€ 7.539,07
B	Spese tecniche e generali recupero secondario su € 404.954,40	€	80.990,88	€ -
B	Imprevisti e accordo bonario recupero secondario	€	28.346,81	€ -
B1)	IVA 22% spese tecniche e generali recupero secondario	€	-	€ 17.817,99
B1)	IVA 10% imprevisti e accordo bonario recupero secondario	€	-	€ 2.834,68
	Sommano spese tecniche primario e secondario	€	423.676,08	€ -
	Sommano imprevisti e accordo bonario primario e secondario	€	116.361,08	€ -
	Sommano rilievi e indagini primario	€	22.617,22	

Piazzale Europa n. 1 – 03100 FROSINONE
 Tel. 0775-2591 – Fax 0775-293735 – P.IVA 00105380604

	Sommano urbanizzazioni e allacci primario e secondario	€	34.268,52	
B)	Importo lavori di somma urgenza	€	188.890,57	
B1)	Importo IVA lavori di somma urgenza			€ 18.889,06
	SOMMANO ONERI COMPLEMENTARI B)	€	2.666.881,32	
	SOMMA IVA B1)			€ 324.355,55
	TOTALE B +B1			€ 2.991.236,87
	Residui utilizzabili			€ 261.043,80
	Totale			€ 3.252.280,67
	TOTALE FINANZIAMENTO			€ 3.252.280,67

3. Di trasmettere la presente al Direttore Generale, al Responsabile Ufficio N.C./Recupero/RUP, al Responsabile R.P.C.T. per la pubblicazione nell'apposita sezione "Trasparenza" del sito aziendale e al Responsabile del Servizio I.C.T. per la pubblicazione sul sito aziendale.

Il Dirigente Area Tecnica
 Ing. Luca GEMMA

