

Oggetto n. 3 del 11 febbraio 2022

3/17073 DGR 1633 del 5/11/2019 bando di finanziamento POR FESR 2014-2020, Azione 4.1.1, per l'efficientamento energetico degli edifici di proprietà dell'A.T.E.R. di Verona siti in Via Fedeli n. 69-71-73 nel Comune di Verona ed in Via Ugo Foscolo n. 33-41-43 nel Comune di San Giovanni Lupatoto - Progetto esecutivo con relativo QTE: analisi e determinazioni.

Relaziona il Direttore.

Con note in data 26.01.2022 il Responsabile del Procedimento geom. Marco Bellè ha comunicato quanto segue.

SAN GIOVANNI LUPATOTO – VIA UGO FOSCOLO N. 33-41-43

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.

Si espongono di seguito le finalità del bando e disponibilità finanziaria, i requisiti di ammissibilità dei programmi di intervento e i requisiti di ammissibilità degli operatori.

FINALITA' DEL BANDO E DISPONIBILITA' FINANZIARIA

Il bando è relativo ad interventi di efficientamento energetico di edifici residenziali pubblici, e le relative risorse di finanziamento per un importo totale di Euro 10 milioni sono reperite con fondi POR FESR 2014-2020. Azione 4.1.1, " *Promozione dell'eco-efficienza e riduzione dei consumi di energia primaria negli edifici e strutture pubbliche o ad uso pubblico, residenziali e non residenziali e integrazione di fonti rinnovabili* " ;

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 S. Giovanni Lupatoto, relativo al complesso edilizio di Via Ugo Foscolo n. 33-41-43**, il quale non risultava finanziato anche mediante contributo dell'Azione 9.4.1 e 9.5.8 dell'Asse 6 del POR stesso:

REQUISITI DI AMMISSIBILITA' DEI PROGRAMMI DI INTERVENTO

A pena di esclusione dal presente bando, sono considerati ammissibili i progetti che consentono il miglioramento delle prestazioni energetiche di edifici esistenti di proprietà pubblica, a destinazione residenziale, appartenenti alle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale.

In riferimento a quanto previsto dall'art. 5 del bando, è stato redatto il progetto a livello esecutivo ai sensi della normativa vigente, il quale come previsto all'art. 13, nel caso in cui risultasse beneficiario di contributo, sarà approvato e ne verrà attestata la copertura finanziaria del progetto. Il progetto a livello esecutivo delle opere previste nel

complesso edilizio sopraccitato, risultava essere in possesso dei seguenti requisiti di ammissibilità:

- a) la superficie utile di intervento per ogni complesso edilizio di esclusiva proprietà dell'ATER di Verona, ha una superficie maggiore di mq. 500,00 ed in particolare risulta essere di:
- b) Complesso edilizio di Via Ugo Foscolo n. 33-41-43 - mq. 3.901,53
- b) gli edifici sono dotati di attestati di prestazione energetica (APE), redatti e registrati nell'archivio regionale online successivamente al 1/10/2015;
- c) viene conseguito il miglioramento delle prestazioni energetiche effettive, con una riduzione del consumo di energia primaria dell'edificio (EPgl) rispetto a quello dello stato di fatto superiore al 20%;
- d) viene conseguito il miglioramento dell'indice di efficienza energetica di ogni complesso edilizio oggetto dell'intervento, superiore a due classi energetiche secondo il sistema di certificazione vigente;
- e) il periodo di recupero non attualizzato dell'investimento, non eccede i 30 anni (considerato un costo medio del mix energetico di 0,15 €/kwh);
- f) l'energia eventualmente prodotta sarà volta esclusivamente all'autoconsumo;

Il complesso edilizio oggetto di partecipazione al presente bando, non è oggetto di contratto di prestazione energetica comunque denominato;

I lavori verranno realizzati mediante contratto di appalto propriamente detto, ed alla data odierna non sono ancora iniziati, non è oggetto di ristrutturazione per demolizione e ricostruzione dell'edificio ed il progetto non prevede lavori di ampliamento;

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 S. Giovanni Lupatoto

Complesso edilizio di Via Ugo Foscolo n. 33-41-43

Totale n. 55 alloggi - di cui n.3 alloggi venduti a privati

- n. 52 alloggi di proprietà ATER
- Volume lordo riscaldato mc. 11.984,37
- n. 3 alloggi di proprietà privata
- Volume lordo riscaldato mc. 858,27
- **Incidenza percentuale 7,16% < 10,00%**
- a seguito di presentazione della domanda di partecipazione, Avepa ha comunicato l'ammissibilità e finanziabilità dell'intervento così distinto:
- **Comune di S. Giovanni Lupatoto, Complesso edilizio di Via Ugo Foscolo n. 33-41-43**, totale n. 55 alloggi - di cui n.3 alloggi venduti a privati, comunicazione in data 22 giugno 2020 prot. A.T.E.R. n. 0010948 **ID 10269663** per un importo di contributo pari ad € 1.827.127,53.

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.

L'importo posto a base di gara, è stato determinato mediante l'applicazione dei prezzi di cui al listino "D E I" di riferimento per categoria di lavoro, per un totale di € 4.473.710,82 corrispondente all'importo dei lavori di cui all'art. 2 del CSA, ed è quantificato in:

€ 3.986.813,62 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 € 3.986.813,62 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.

€ 486.897,20 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.

La liquidazione dei lavori avverrà in numero massimo di 3 (tre) SAL così distinti:

1^ SAL al 40% dei lavori

2^ SAL al 70% dei lavori

3^ SAL al 100% dei lavori

Il pagamento del corrispettivo dei lavori, per la quota parte di spesa di competenza dell'"A.T.E.R. - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona" verrà effettuato direttamente dall'Azienda, per un importo pari ad € 1.520.000,00 derivante da finanziamento POR 2014–2020– Parte FESR. Asse Prioritario 4 Azione 4.1.1, i quali saranno corrisposti in quota percentuale in base all'emissione dei relativi SAL.

La restante quota parte di spesa di competenza dell'"A.T.E.R. - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona", verrà corrisposto sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto in fattura, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dall'impresa aggiudicataria dei lavori, e da quest'ultima recuperato sotto forma di credito d'imposta.

Rimane ad esclusivo carico dell'appaltatore l'onere e il rischio dell'applicazione delle normative vigenti al fine del riconoscimento e del recupero delle relative somme come previsto dall'art. 121 del Decreto Rilancio, nulla essendo pertanto dovuto del Committente, oltre quanto riconosciuto dalla normativa vigente.

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. il seguente professionista:

– studio Ing. Roby Scardoni con sede in Verona VR;
 Il quale in base alle indicazioni e prescrizioni richieste hanno trasmesso i
 seguenti elaborati:

OPERE EDILI

Codice	Descrizione
VIA FOSCOLO 33	
ARC_01	PIANO TERRA
ARC_02	PIANO PRIMO
ARC_03	PIANO SECONDO
ARC_04	PIANO TERZO
ARC_05	PIANO QUARTO
ARC_06	PIANO QUINTO
ARC_07	PIANO SESTO
ARC_08	PIANO SETTIMO
ARC_09	COPERTURA
ARC_10	SEZIONI
ARC_11	PROSPETTO NORD
ARC_12	PROSPETTO SUD
ARC_13	PROSPETTO EST
ARC_14	PROSPETTO OVEST
ARC_15	PART. COSTRUTTIVI
ARC_15.1	PART. COSTRUTTIVI
ARC_15.2	PART. COSTRUTTIVI
ARC_15.3	PART. COSTRUTTIVI
ARC_15.4	PART. COSTRUTTIVI
ARC_15.5	PART. COSTRUTTIVI
ARC_16.1	SERRAMENTO 80X145
ARC_16.2	SERRAMENTO 80X80
ARC_16.3	SERRAMENTO 145X235
ARC_16	SERRAMENTO 145X145
ARC_17	PIANO 1 - CONTROSOFFITTI
ARC_18	PIANO 2 - CONTROSOFFITTI
ARC_19	PIANO 3 - CONTROSOFFITTI
ARC_20	PIANO 4 - CONTROSOFFITTI
ARC_21	PIANO 5 - CONTROSOFFITTI
ARC_22	PIANO 6 - CONTROSOFFITTI
AP_Foscolo 33, 41-43	ANALISI PREZZI
CSA_FOSCOLO 33, 41-43	CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
EP_VIA FOSCOLO 33	ELENCO PREZZI
PM_VIA FOSCOLO 33, 41-43	PIANO DI MANUTENZIONE
LC_VIA FOSCOLO 33	LISTA DELLE CATEGORIE
CME_VIA FOSCOLO 33	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
CME 110%_FOSCOLO 33	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO 110%
VIA FOSCOLO 41-43	
ARC_01.1	PIANO TERRA – BLOCCO 1
ARC_01.2	PIANO TERRA – BLOCCO 2

ARC_01	PIANO TERRA
ARC_2.1	PIANO PRIMO – BLOCCO 1
ARC_2.2	PIANO PRIMO BLOCCO 2
ARC_2	PIANO PRIMO
ARC_3.1	PIANO SECONDO BLOCCO 1
ARC_3.2	PIANO SECONDO BLOCCO 2
ARC_3	PIANO SECONDO
ARC_4.1	PIANO TERZO BLOCCO 1
ARC_4.2	PIANO TERZO BLOCCO 2
ARC_4	PIANO TERZO
ARC_5.1	PIANO QUARTO BLOCCO 1
ARC_5.2	PIANO QUARTO BLOCCO 2
ARC_5	PIANO QUARTO
ARC_6.1	PIANO QUINTO BLOCCO 1
ARC_6.2	PIANO QUINTO BLOCCO 2
ARC_6	PIANO QUINTO
ARC_7.1	PIANO SESTO BLOCCO 1
ARC_7.2	PIANO SESTO BLOCCO 2
ARC_7	PIANO SESTO
ARC_8	PIANO COPERTURA
ARC_9	SEZIONI
ARC_10	PROSPETTO NORD
ARC_11	PROSPETTO SUD
ARC_12	PROSPETTO EST
ARC_13	PROSPETTO OVEST
ARC_14.1	PART. COSTRUTTIVI
ARC_14.2	PART. COSTRUTTIVI
ARC_14.3	PART. COSTRUTTIVI
ARC_14.4	PART. COSTRUTTIVI
ARC_14.5	PART. COSTRUTTIVI
ARC_14	PART. COSTRUTTIVI
ARC_15	SERRAMENTO 60X120
ARC_16	SERRAMENTO 70X210
ARC_17	SERRAMENTO 120X120
ARC_18	SERRAMENTO 120X210
ARC_19	SERRAMENTO 180X120
ARC_20.1	PIANO 1 – IMPIANTI BLOCCO 1
ARC_20.2	PIANO 1 – IMPIANTI BLOCCO 2
ARC_20	PIANO 1 - CONTROSOFFITTI
ARC_21.1	PIANO 2 – IMPIANTI BLOCCO 1
ARC_21.2	PIANO 2 – IMPIANTI BLOCCO 2
ARC_21	PIANO 2 – CONTROSOFFITTI
ARC_22.1	PIANO 3 – IMPIANTI BLOCCO1
ARC_22.2	PIANO 3 – IMPIANTI BLOCCO 2
ARC_22	PIANO 3 – CONTROSOFFITTI
ARC_23.1	PIANO 4 – IMPIANTI BLOCCO 1
ARC_23.2	PIANO 4 – IMPIANTI BLOCCO 2

ARC_23	PIANO 4 – CONTROSOFFITTI
ARC_24.1	PIANO 5 – IMPIANTI BLOCCO 1
ARC_24.2	PIANO 5 – IMPIANTI BLOCCO 2
ARC_24	PIANO 5 - CONTROSOFFITTI
ARC_25.1	PIANO 6 – IMPIANTI BLOCCO 1
ARC_25.2	PIANO 6 – IMPIANTI BLOCCO 2
ARC_25	PIANO 6 CONTROSOFFITTI
AP_Foscolo 33, 41-43	ANALISI PREZZI
CSA_FOSCOLO 33, 41-43	CAPITOLATO SPECIALE D’APPALTO
EP_Foscolo 41-43	ELENCO PREZZI
LC_VIA FOSCOLO 41-43	LISTA DELLE CATEGORIE
PM_VIA FOSCOLO 33, 41-43	PIANO DI MANUTENZIONE
CME_VIA FOSCOLO 41-43	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
CME 110%_FOSCOLO 41-43	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO 110%
CME PRIVATI_FOSCOLO 41-43	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PRIVATI

IMPIANTI MECCANICI

Codice	Descrizione
Foscolo-IM.AP.02	ANALISI PREZZI
Foscolo-IM.EPU.02	ELENCO PREZZI UNITARI
Foscolo-IM.IDR.01	IMPIANTO IDRICO SANITARIO
Foscolo-IM.IDR.02	IMPIANTO IDRICO SANITARIO
Foscolo-IM.IDR.03	IMPIANTO IDRICO SANITARIO
Foscolo-IM.IDR.04	IMPIANTO IDRICO SANITARIO
Foscolo-IM.IDR.05	IMPIANTO IDRICO SANITARIO
Foscolo-IM.IDR.06	IMPIANTO IDRICO SANITARIO
Foscolo-IM.LC.02	LISTA DELLE CATEGORIE
Foscolo-IM.NT.01	NORME TECNICHE
Foscolo-IM.PM.01	PIANO DI MANUTENZIONE
Foscolo-IM-RIS.01	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
Foscolo-IM-RIS.02	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
Foscolo-IM-RIS.03	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
Foscolo-IM-RIS.04	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
Foscolo-IM-RIS.05	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
Foscolo-IM-RIS.06	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
Foscolo-IM.RT.01	RELAZIONE TECNICA
Foscolo-IM.SH.01	SCHEMA
Foscolo-IM.SH.02	SCHEMA
Foscolo-IM.SH.03	SCHEMA
Foscolo-IM.SH.04	SCHEMA
Foscolo-IM.SH.05	SCHEMA
Foscolo-IM.SH.06	SCHEMA
Foscolo-IM.VMC.01	IMPIANTO VMC

Foscolo-IM.VMC.02	IMPIANTO VMC
Foscolo-IM.VMC.03	IMPIANTO VMC
Foscolo-IM.VMC.04	IMPIANTO VMC
19_243-E-IE-CM-03	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
19-243-E-IM-CM-03-00 - 110	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO 110%
19_243-E-IM-CM-04-00 - private	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PRIVATI
19_243-E-IM-CM-05-00 - computo privati voci escluse da 110	COMPUTO METRICO PRIVATI NO 110%

IMPIANTI ELETTRICI

Codice	Descrizione
Foscolo-IE.AP.02	ANALISI PREZZI
Foscolo-IE.CO.01	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
Foscolo-IE.CO.02	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
Foscolo-IE.CO.03	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
Foscolo-IE.CO.04	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
Foscolo-IE.CO.05	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
Foscolo-IE.CO.06	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
Foscolo-IE.CO.07	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
Foscolo-IE.DI.01	ALLACCIAMENTO APPARECCHIATURE
Foscolo-IE.DI.02	ALLACCIAMENTO APPARECCHIATURE
Foscolo-IE.DI.03	ALLACCIAMENTO APPARECCHIATURE
Foscolo-IE.DI.04	ALLACCIAMENTO APPARECCHIATURE
Foscolo-IE.DI.05	ALLACCIAMENTO APPARECCHIATURE
Foscolo-IE.DI.06	ALLACCIAMENTO APPARECCHIATURE
Foscolo-IE.DI.07	ALLACCIAMENTO APPARECCHIATURE
Foscolo-IE.EPU.02	ELENCO PREZZI UNITARI
Foscolo-IE.FV.01	IMPIANTO FOTOVOLTAICO
Foscolo-IE.FV.02	IMPIANTO FOTOVOLTAICO
Foscolo-IE.LC.02	LISTA DELLE CATEGORIE
Foscolo-IE.NT.01	NORME TECNICHE
Foscolo-IE.PM.01	PIANO DI MANUTENZIONE
Foscolo-IE.QE.01	QUADRO ELETTRICO
Foscolo-IE.QE.02	QUADRO ELETTRICO
Foscolo-IE.RT.01	RELAZIONE TECNICA
19_243-E-IE-CM-03	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
19_243-E-IE-CM-03 - 110	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO 110%
19_243-E-IE-CM-04 - private	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PRIVATI

SICUREZZA

Codice	Descrizione
1 PSC FOSCOLO	PIANO SICUREZZA E COORDINAMENTO
2 GAANT FOSCOLO	DIAGRAMMA DI GAANT
3 RISCHI FOSCOLO	ANALISI E VALUTAZIONE DEI RISCHI
4 COSTI SICUREZZA	STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA

FOSCOLO	
5 TAVOLA CANTIERE FOSCOLO	TAVOLA DI CANTIERE
INTEGRAZIONI SUCUREZZA COVID 19 FOSCOLO	ELENCO MISURE ANTI COVID

Completa il progetto esecutivo il Q.T.E., relativo alla quota parte di spesa di competenza dell'"A.T.E.R. - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona", il quale è stato redatto tenendo conto dei limiti imposti dalla DGR 897 del 12.04.2002 e s.m.i. sull'edilizia residenziale pubblica.

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.

L'Arch. Elena Ballini 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 negli alloggi con installazione di nuova centrale termica 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 riquilibrati 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.

Si rimanda comunque alle relazioni specialistiche e agli elaborati grafici per una lettura più specifica e dettagliata dei materiali e delle finiture progettuali.

Il costo preventivato per la realizzazione dell'intervento, da porre a base d'asta, compresa la quota parte di competenza dei privati, è stato quantificato in:

TOTALE DEI LAVORI	€ 4.264.549,22	
ONERI PER LA SICUREZZA	€ 209.161,60	
TOTALE APPALTO	€ 4.473.710,82	

Ai fini della qualificazione alla presente procedura, i lavori sono stati classificati come di seguito riportato:

Lavorazione	Cat	Cl	Qualificazione obbligatoria SI/NO	Importo (€)	P (prevalente) S (scorporabile)
Impianti termici e di condizionamento	OS28	III-bis	SI	€ 1.303.893,06	P
Opere edili	OG1	III	SI	€ 722.633,96	S
Finiture di opere generali in materiali lignei, vetrosi ecc..	OS6	III	NO	€ 823.099,62	S
Finiture di opere generali di natura edile (murature, intonaci, tinteggiature, isolamenti, ecc	OS7	III	NO	€ 878.154,42	S
Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	OS3	I	SI	€ 259.623,38	S
Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	OS30	I	SI	€ 277.144,78	S

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. oo-ter del D. Lgs. 50/2016 e dell'art. 12, comma 2 del D.L. 47/2014 nella categoria prevalente sono ricomprese le lavorazioni della categoria OS8 di importo pari ad € 108.674,85.

I requisiti relativi alle categorie scorporabili non posseduti dal concorrente singolo partecipante alla procedura devono da questo essere posseduti con riferimento alla categoria prevalente.

L'aggiudicazione dei lavori avverrà 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, con aggiudicazione all'operatore economico che avrà offerto il ribasso unico in percentuale più elevato sull'importo dei lavori posto a base di gara, quantificato in € **4.473.710,82**

(Quattromilioniquattrocentosettantatremilasettecentodieci/82), comprensivo di € **209.161,60** (Duecentonovemilacentosessantuno/60) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, con valutazione della congruità delle offerte ai sensi di quanto disposto all'art. 97 c. 2, 2-bis e 2-ter qualora il numero delle offerte ammesse sia uguale o superiore a cinque, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 comma 3 D.L. 76/2020.

Il subappalto è disciplinato dall'art. 105 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Considerati i lavori dedotti in appalto che necessitano di azioni il più possibile in capo ad unico soggetto per una più efficiente e veloce esecuzione delle prestazioni e vista la specificità dei lavori, è consentito l'affidamento dei lavori a terzi mediante subappalto o cottimo nel limite massimo del 49 % dell'importo della categoria prevalente OS28.

Le lavorazioni di cui alle categorie scorporabili sono subappaltabili al 100%.

TABELLA "B"		PARTI DI LAVORAZIONI OMOGENEE - CATEGORIE CONTABILI ai fini della contabilità e delle varianti in corso d'opera - articolo 5	
<i>n.</i>	<i>Designazione delle categorie (e sottocategorie) omogenee dei lavori</i>	<i>In Euro</i>	<i>In %</i>
1	OS28 – Impianti termici e di condizionamento	€ 1.303.893,06	30,57
	1a OS28 – Impianti tecnologici	1.195.218,21	28,03
	1b OS8 – Opere di impermeabilizzazione	108.674,85	2,54
2	OS30 – Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	€ 277.144,78	6,50
3	OS3 – Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	€ 259.623,38	6,09
4	OG1 – Opere civili	€ 722.633,96	16,95
	3a Demolizioni scavi e trasporti	173.488,87	4,07
	3b Opere provvisionali	255.680,45	6,00
	3c Solai, tetti, coperture e lattoneria	129.324,29	3,03
	3d Reti tecnologiche	2.170,10	0,05
	3e Assistenze murarie impianti	83.688,10	1,96
	3f Dispositivi antisismici	78.282,15	1,84
5	OS6 – Finiture di opera generali in materiali lignei, vetrosi ecc..	€ 823.099,62	19,30
	4a Pavimenti e rivestimenti	79.124,63	1,86
	4b Opere da serramentista	743.974,99	17,44
6	OS7 – Finiture di opera generali di natura edile (intonaci, pitturazioni)	€ 878.154,42	20,59
	5a Opere da pittore	108.491,33	2,54
	5b Isolamenti termici ed acustici	767.460,88	18,00
	5c Controsoffitti	2.202,21	0,05
Totale importo esecuzione lavori (base d'asta)		€ 4.264.549,22	100,00
Totale oneri per la sicurezza		€ 209.161,60	4,88
TOTALE DA APPALTARE		€ 4.473.710,82	

Il contratto sarà stipulato interamente "a misura" mediante procedura negoziata senza bando di cui all'art 63 del D. Lgs 50/2016 e s.m.i. ai sensi di quanto disposto dalla L. 120/2020 con l'individuazione degli operatori economici da invitare individuati mediante indagine di mercato. Il criterio di aggiudicazione sarà quello del prezzo più basso con esclusione automatica, ai sensi del comma 2, 2 bis e 2 ter dell'art. 97, D.lgs 50/2016 e s.m.i.

L'importo complessivo dell'affidamento oggetto della presente procedura, calcolato ai sensi dell'art. 35, co. 4, del D. Lgs. 50/2016, è pari ad € 4.473.710,82, oltre IVA di cui € 209.161,60 quali oneri per la sicurezza derivanti da rischi interferenziali non soggetti a ribasso.

Ai sensi dell'art. 23, comma 16 del D. Lgs. 50/2016 il costo stimato per la manodopera è di € 1.522.091,52.

Il termine per l'ultimazione dei lavori è pari a 250 giorni naturali consecutivi dalla data riportata nel verbale di consegna dei lavori.

Q4 INIZIALE - ARTICOLAZIONE COMPLESSIVA DEI COSTI (MASSIMI AMMISSIBILI)

COSTO TEORICO BASE						€/mq	737,59	X
Coefficienti di moltiplicazione	Tipologia edilizia	A torre-blocco-linea					1,00	X
	Situazione geografica	Pianura					1,00	X
	Ampiezza del comune	Comune oltre 20.000 ab.					1,00	X
	caratteristiche costruttive	Presenza qualità aggiuntiva					1,13	X
	Tipo d'intervento	Manutenzione straordinaria					0,80	=
TOTALE						€/mq	666,78	+
Aggiornamento ISTAT (*)		da gen 01 a	ott-19	=	44,80%	€/mq	298,72	=
COSTO DI COSTRUZIONE						€/mq	965,50	+
Costo area/immobile	Q1=	Q2=	Q3=	tot.	0%	€/mq	0,00	+
Oneri di urbanizzazione						€/mq		+
Oneri reali di progettazione (C.C.x8%)						€/mq	77,24	+
Spese generali (CC+costoarea/immobile+oneri urb)x13%						€/mq	125,51	=
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO						€/mq	1168,25	

Q4 bis FINALE - ARTICOLAZIONE DEI COSTI DELL'INTERVENTO
Sc = 4201,23

Importo lavori	€	4.009.726,98	€/mq	954,42	+	iva	10%
allacciamenti	€		€/mq	-	=		
COSTO DI COSTRUZIONE	€	4.009.726,98	€/mq	954,42	+		
costo area/immobile	€		€/mq	-	+		
oneri di urbanizzazione	€		€/mq	-	+		
oneri di progettazione	€	140.000,00	€/mq	33,32	+		22%
spese generali	€	320.000,00	€/mq	76,17	=		
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO	€	4.469.726,98	€/mq	1.063,91			
iva	€	431.772,70	€/mq	102,77			
COSTO INTERVENTO (iva compresa)	€	4.901.499,68	€/mq	1.166,68			

Dal Q.T.E., relativo alla quota parte di spesa di competenza dell'"A.T.E.R. - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona", redatto in conformità a quanto stabilito dalla DGR 897 del 12.4.2002 e s.m.i., risulta un costo totale dell'intervento inferiore a quanto consentito dai massimali, comprensivi di oneri, oneri progettazione, spese generali e iva.

Il costo totale dell'intervento di competenza ATER di Verona risulta pertanto di € 4.901.499,68 così finanziato:

Finanziamento Por- Fers 2014-2020	€ 1.827.127,53
Finanziamento Ater "superbonus 110 %"	€ 3.074.372,15
Totale	€ 4.901.499,68

Il Comitato tecnico ha esaminato l'argomento dando parere favorevole nella seduta del 01.02.2022.

Si chiede pertanto al Consiglio di Amministrazione il parere di competenza sull'approvabilità, per l'intervento per l'efficientamento energetico degli edifici di proprietà dell'A.T.E.R. di Verona siti in Via Ugo Foscolo n. 33-41-43 nel Comune di San Giovanni Lupatoto:

- del progetto esecutivo per un importo di lavori pari ad € 4.473.710,82;
- del QTE di progetto per un costo totale di intervento pari ad € 4.901.499,68;

- dell'affidamento lavori mediante procedura negoziata senza bando di cui all'art 63 del D. Lgs 50/2016 e s.m.i. ai sensi di quanto disposto dalla L. 120/2020 con l'individuazione di n. 10 (dieci) operatori economici, individuati tra quelli che abbiano validamente presentato manifestazione di interesse. Qualora le manifestazioni di interesse dovessero pervenire in numero inferiore a 10, l'Amministrazione inviterà alla successiva fase della procedura tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti richiesti e che avranno manifestato interesse secondo le modalità e le tempistiche previste dall'avviso.

Il criterio di aggiudicazione sarà quello del prezzo più basso con esclusione automatica, ai sensi del comma 2, 2 bis e 2 ter dell'art. 97, D.lgs 50/2016 e s.m.i.

VERONA – VIA FEDELI N. 69-71-73

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.

Si espongono di seguito le finalità del bando e disponibilità finanziaria, i requisiti di ammissibilità dei programmi di intervento e i requisiti di ammissibilità degli operatori.

FINALITA' DEL BANDO E DISPONIBILITA' FINANZIARIA

Il bando è relativo ad interventi di efficientamento energetico di edifici residenziali pubblici, e le relative risorse di finanziamento per un importo totale di Euro 10 milioni sono reperite con fondi POR FESR 2014-2020. Azione 4.1.1, " *Promozione dell'eco-efficienza e riduzione dei consumi di energia primaria negli edifici e strutture pubbliche o ad uso pubblico, residenziali e non residenziali e integrazione di fonti rinnovabili* " ;

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:

REQUISITI DI AMMISSIBILITA' DEI PROGRAMMI DI INTERVENTO

A pena di esclusione dal presente bando, sono considerati ammissibili i progetti che consentono il miglioramento delle prestazioni energetiche di edifici esistenti di proprietà pubblica, a destinazione residenziale, appartenenti alle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale.

In riferimento a quanto previsto dall'art. 5 del bando, è stato redatto il progetto a livello esecutivo ai sensi della normativa vigente, il quale come previsto all'art. 13, nel caso in cui risultasse beneficiario di contributo, sarà approvato e ne verrà attestata la copertura finanziaria del progetto. Il progetto a livello esecutivo delle opere previste nel complesso edilizio sopracitato, risultava essere in possesso dei seguenti requisiti di ammissibilità:

- a) la superficie utile di intervento per ogni complesso edilizio di esclusiva proprietà dell'ATER di Verona, ha una superficie maggiore di mq. 500,00 ed in particolare risulta essere di:
Complesso edilizio di Via Fedeli n. 69-71-73 - mq. 4.220,60
- b) gli edifici sono dotati di attestati di prestazione energetica (APE), redatti e registrati nell'archivio regionale online successivamente al 1/10/2015;
- c) viene conseguito il miglioramento delle prestazioni energetiche effettive, con una riduzione del consumo di energia primaria dell'edificio (EPgl) rispetto a quello dello stato di fatto superiore al 20%;
- d) viene conseguito il miglioramento dell'indice di efficienza energetica di ogni complesso edilizio oggetto dell'intervento, superiore a due classi energetiche secondo il sistema di certificazione vigente;
- e) il periodo di recupero non attualizzato dell'investimento, non eccede i 30 anni (considerato un costo medio del mix energetico di 0,15 €/kwh);
- f) l'energia eventualmente prodotta sarà volta esclusivamente all'autoconsumo.

Il complesso edilizio oggetto di partecipazione al presente bando, non è oggetto di contratto di prestazione energetica comunque denominato;

I lavori verranno realizzati mediante contratto di appalto propriamente detto, ed alla data odierna non sono ancora iniziati, non è oggetto di ristrutturazione per demolizione e ricostruzione dell'edificio ed il progetto non prevede lavori di ampliamento.

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.

L'importo posto a base di gara, è stato 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.

La liquidazione dei lavori avverrà in numero massimo di 3 (tre) SAL così
distinti:

1^ SAL al 40% dei lavori

2^ SAL al 70% dei lavori

3^ SAL al 100% dei lavori

Il pagamento del corrispettivo dei lavori, per la quota parte di spesa di
competenza dell'"A.T.E.R. - Azienda Territoriale per l'Edilizia
Residenziale della Provincia di Verona" verrà effettuato direttamente
dall'Azienda, per un importo pari ad € 1.500.000,00 derivante da
finanziamento POR 2014–2020– Parte FESR. Asse Prioritario 4 Azione
4.1.1, i quali saranno corrisposti in quota percentuale in base
all'emissione dei relativi SAL.

La restante quota parte di spesa di competenza dell'"A.T.E.R. - Azienda
Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona", verrà
corrisposto sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto in fattura, fino
a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dall'impresa

aggiudicataria dei lavori, e da quest'ultima recuperato sotto forma di credito d'imposta.

Rimane ad esclusivo carico dell'appaltatore l'onere e il rischio dell'applicazione delle normative vigenti al fine del riconoscimento e del recupero delle relative somme come previsto dall'art. 121 del Decreto Rilancio, nulla essendo pertanto dovuto del Committente, oltre quanto riconosciuto dalla normativa vigente.

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. il seguente professionista:

– studio Ing. Andrea Piccini con sede in Verona VR;

il quale in base alle indicazioni e prescrizioni richieste hanno trasmesso i seguenti elaborati:

OPERE EDILI

Codice	Descrizione
OE_01.1	PIANO TERRA - BLOCCO 1
OE_01.2	PIANO TERRA - BLOCCO 2
OE_01.3	PIANO TERRA - BLOCCO 3
OE_01	PIANO TERRA
OE_02.1	PIANO 1 - BLOCCO 1
OE_02.2	PIANO 1 - BLOCCO 2
OE_02.3	PIANO 1 - BLOCCO 3
OE_02	PIANO 1
OE_03.1	PIANO 2 - BLOCCO 1
OE_03.2	PIANO 2 - BLOCCO 2
OE_03.3	PIANO 2 - BLOCCO 3
OE_03	PIANO 2
OE_04.1	PIANO 3 - BLOCCO 1
OE_04.2	PIANO 3 - BLOCCO 2
OE_04.3	PIANO 3 - BLOCCO 3
OE_04	PIANO 3
OE_05.1	PIANO 4 - BLOCCO 1
OE_05.2	PIANO 4 - BLOCCO 2
OE_05.3	PIANO 4 - BLOCCO 3
OE_05	PIANO 4
OE_06.1	PIANO 5 - BLOCCO 1
OE_06.2	PIANO 5 - BLOCCO 3
OE_06	PIANO 5
OE_07.1	PIANO 6 - BLOCCO 1
OE_07.2	PIANO 6 - BLOCCO 3
OE_07	PIANO 6
OE_08	PIANO 7
OE_09	PIANO 8
OE_10	PIANO 9
OE_11	COPERTURA
OE_12	SEZIONI 1 e 2
OE_13	PROSPETTO NORD

OE_14	PROSPETTO SUD
OE_15	PROSPETTO EST
OE_16	PROSPETTO OVEST
OE_17.1	PART. COSTRUTTIVI
OE_17.2	PART. COSTRUTTIVI
OE_18.1	PART. COSTRUTTIVI
OE_18.2	PART. COSTRUTTIVI
OE_18	PART. COSTRUTTIVI
OE_19.1	SERRAMENTO 90x250
OE_19.2	SERRAMENTO 120x250
OE_19.3	SERRAMENTO 60x140
OE_19.4	SERRAMENTO 90x140
OE_19.5	SERRAMENTO 120x140
OE_19.6	SERRAMENTO 140x140
OE_19.7	SERRAMENTO 210x140
OE_20.1	PIANO 1 - CONTROSOFFITTI - BLOCCO 1
OE_20.2	PIANO 1 - CONTROSOFFITTI - BLOCCO 2
OE_20.3	PIANO 1 - CONTROSOFFITTI - BLOCCO 3
OE_20	PIANO 1 - CONTROSOFFITTI
OE_21.1	PIANO 2 - CONTROSOFFITTI - BLOCCO 1
OE_21.2	PIANO 2 - CONTROSOFFITTI - BLOCCO 2
OE_21.3	PIANO 2 - CONTROSOFFITTI - BLOCCO 3
OE_21	PIANO 2 - CONTROSOFFITTI
OE_22.1	PIANO 3 - CONTROSOFFITTI - BLOCCO 1
OE_22.2	PIANO 3 - CONTROSOFFITTI - BLOCCO 2
OE_22.3	PIANO 3 - CONTROSOFFITTI - BLOCCO 3
OE_22_	PIANO 3 - CONTROSOFFITTI
OE_23.1	PIANO 4 - CONTROSOFFITTI - BLOCCO 1
OE_23.2	PIANO 4 - CONTROSOFFITTI - BLOCCO 2
OE_23.3	PIANO 4 - CONTROSOFFITTI - BLOCCO 3
OE_23	PIANO 4 - CONTROSOFFITTI
OE_24.1	PIANO 5 - CONTROSOFFITTI - BLOCCO 1
OE_24.2	PIANO 5 - CONTROSOFFITTI - BLOCCO 3
OE_24	PIANO 5 - CONTROSOFFITTI
OE_25	PIANO 6 - CONTROSOFFITTI
OE_26	PIANO 7 - CONTROSOFFITTI
OE_27_	PIANO 8 - CONTROSOFFITTI
AP_FEDELI 71	ANALISI PREZZI
EP_FEDELI 71	ELENCO PREZZI
LC_VIA FEDELI 71	LISTA DELLE CATEGORIE
PM_VIA FEDELI 71	PIANO DI MANUTENZIONE
CME_VIA FEDELI 71	CME_VIA FEDELI 71
CME 110%_VIA FEDELI 71	CME 110%_VIA FEDELI 71
CME PRIVATI_VIA FEDELI 71	CME PRIVATI_VIA FEDELI 71

IMPIANTI MECCANICI

Codice	Descrizione
--------	-------------

IM.AP.02	ANALISI PREZZI
IM.EPU.02	ELENCO PREZZI UNITARI
IM.IDR.01	IMPIANTO IDRICO SANITARIO
IM.IDR.02	IMPIANTO IDRICO SANITARIO
IM.IDR.03	IMPIANTO IDRICO SANITARIO
IM.IDR.04	IMPIANTO IDRICO SANITARIO
IM.IDR.05	IMPIANTO IDRICO SANITARIO
IM.IDR.06	IMPIANTO IDRICO SANITARIO
IM.IDR.07	IMPIANTO IDRICO SANITARIO
IM.IDR.08	IMPIANTO IDRICO SANITARIO
IM.LC.02	LISTA DELLE CATEGORIE
IM.NT.01	NORME TECNICHE
IM.PM.01	PIANO DI MANUTENZIONE
IM.RIS.01	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
IM.RIS.02	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
IM.RIS.03	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
IM.RIS.04	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
IM.RIS.05	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
IM.RIS.06	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
IM.RIS.07	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
IM.RIS.08	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
IM.RT.01	RELAZIONE TECNICA
IM.SH.01	SCHEMA
IM.SH.02	SCHEMA
IM.SH.03	SCHEMA
IM.SH.04	SCHEMA
IM.SH.05	SCHEMA
IM.SH.06	SCHEMA
IM.VMC.01	IMPIANTO DI VMC
IM.VMC.02	IMPIANTO DI VMC
IM.VMC.03	IMPIANTO DI VMC
IM.VMC.04	IMPIANTO DI VMC
IM.VMC.05	IMPIANTO DI VMC
IM.VMC.06	IMPIANTO DI VMC
IM.VMC.07	IMPIANTO DI VMC
IM.VMC.08	IMPIANTO DI VMC
19_244-E-IM-CM-02-00	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
19_244-E-IM-CM-02 - 110	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO 110%
19_244-E-IM-CM-02 -	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PRIVATI
19_244-E-IM-CM-03 -	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PRIVATI VOCI ESCLUSE DA 110

IMPIANTI ELETTRICI

Codice	Descrizione
IE.AP.02	ANALISI PREZZI
IE.CO.01	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
IE.CO.02	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
IE.CO.03	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
IE.CO.04	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
IE.CO.05	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
IE.CO.06	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
IE.CO.07	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
IE.CO.08	COLLEGAMENTO CONTABILIZZATORI
IE.DI.01	ALLACCIAMENTI APPARECCHIATURE
IE.DI.02	ALLACCIAMENTI APPARECCHIATURE
IE.DI.03	ALLACCIAMENTI APPARECCHIATURE
IE.DI.04	ALLACCIAMENTI APPARECCHIATURE
IE.DI.05	ALLACCIAMENTI APPARECCHIATURE
IE.DI.06	ALLACCIAMENTI APPARECCHIATURE
IE.DI.07	ALLACCIAMENTI APPARECCHIATURE
IE.DI.08	ALLACCIAMENTI APPARECCHIATURE
IE.EPU.02	ELENCO PREZZI UNITARI
IE.LC.02	LISTA DELLE CATEGORIE
IE.QE.01	QUADRO ELETTRICO
IE.QE.02	QUADRO ELETTRICO
IE-FV-01	IMPIANTO FOTOVOLTAICO
IE-FV-02	IMPIANTO FOTOVOLTAICO
IE-NT-01	NORME TECNICHE
IE-PM-01	PIANO DI MANUTENZIONE
IE-RT-01	RELAZIONE TECNICA
19_244-E-IE-CM-03	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
19_244-E-IE-CM-03 - 110	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO 110%
19_244-E-IE-CM-03 - privati	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PRIVATI

SICUREZZA

Codice	Descrizione
1 PSC FEDELI	PIANO SICUREZZA E COORDINAMENTO
2 GAANT FEDELI	DIAGRAMMA DI GAANT
3 RISCHI FEDELI	ANALISI E VALUTAZIONE DEI RISCHI
4 COSTI SICUREZZA FEDELI	STIMA DEI COSTI DELLA SICUREZZA
5 TAVOLA CANTIERE FEDELI	TAVOLA DI CANTIERE
INTEGRAZIONI SUCUREZZA COVI 19 FEDELI	ELENCO MISURE ANTI COVID

Completa il progetto esecutivo il Q.T.E., relativo alla quota parte di spesa di competenza dell'"A.T.E.R. - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona", il quale è stato redatto tenendo

conto dei limiti imposti dalla DGR 897 del 12.04.2002 e s.m.i. sull'edilizia residenziale pubblica.

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.

L'Arch. Elena Ballini 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.

Si rimanda comunque alle relazioni specialistiche e agli elaborati grafici per una lettura più specifica e dettagliata dei materiali e delle finiture progettuali.

Il costo preventivato per la realizzazione dell'intervento, da porre a base d'asta, compresa la quota parte di competenza dei privati, è stato quantificato in:

TOTALE DEI LAVORI	€ 4.064.405,43
ONERI PER LA SICUREZZA	€ 198.300,49
TOTALE APPALTO	€ 4.262.705,92

Ai fini della qualificazione alla presente procedura, i lavori sono stati classificati come di seguito riportato:

Lavorazione	Cat	Cl	Qualificazione obbligatoria SI/NO	Importo (€)	P (prevalente) S (scorporabile)
Impianti termici e di condizionamento	OS28	III-bis	SI	€ 1.259.127,14	P
Opere edili	OG1	II	SI	€ 588.144,02	S

Finiture di opere generali in materiali lignei, vetrosi ecc..	OS6	III	NO	€ 749.213,71	S
Finiture di opere generali di natura edile (murature, intonaci, tinteggiature, isolamenti, ecc	OS7	III	NO	€ 891.746,64	S
Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	OS3	I	SI	€ 272.485,28	S
Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	OS30	I	SI	€ 303.688,64	S

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. oo-ter del D. Lgs. 50/2016 e dell'art. 12, comma 2 del D.L. 47/2014 nella categoria prevalente sono ricomprese le lavorazioni della categoria OS8 di importo pari ad € 71.892,63.

I requisiti relativi alle categorie scorporabili non posseduti dal concorrente singolo partecipante alla procedura devono da questo essere posseduti con riferimento alla categoria prevalente.

L'aggiudicazione dei lavori avverrà 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, con aggiudicazione all'operatore economico che avrà offerto il ribasso unico in percentuale più elevato sull'importo dei lavori posto a base di gara, quantificato in € **4.262.705,92**

(Quattromilioniduecentosessantaduemilasettecentocinque/92), comprensivo di € **198.300,49** (Centonovantottomilatrecento/49) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, con valutazione della congruità delle offerte ai sensi di quanto disposto all'art. 97 c. 2, 2-bis e 2-ter qualora il numero delle offerte ammesse sia uguale o superiore a cinque, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 comma 3 D.L. 76/2020.

Il subappalto è disciplinato dall'art. 105 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Considerati i lavori dedotti in appalto che necessitano di azioni il più possibile in capo ad unico soggetto per una più efficiente e veloce esecuzione delle prestazioni e vista la specificità dei lavori, è consentito l'affidamento dei lavori a terzi mediante subappalto o cottimo nel limite massimo del 49 % dell'importo della categoria prevalente OS28.

Le lavorazioni di cui alle categorie scorporabili sono subappaltabili al 100%.

TABELLA "B"		PARTI DI LAVORAZIONI OMOGENEE - CATEGORIE CONTABILI	
		ai fini della contabilità e delle varianti in corso d'opera - articolo 5	
<i>n.</i>	<i>Designazione delle categorie (e sottocategorie) omogenee dei lavori</i>	<i>In Euro</i>	<i>In %</i>
1	OS28 – Impianti termici e di condizionamento	€ 1.259.127,14	30,98
	1a OS28 – Impianti tecnologici	1.187.234,51	29,21
	1b OS8 – Opere di impermeabilizzazione	71.892,63	1,77
2	OS30 – Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	€ 303.688,64	7,48
3	OS3 – Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	€ 272.485,28	6,70

4	OG1 – Opere civili		€ 588.144,02	14,47
	3a	Demolizioni scavi e trasporti	128.486,87	3,17
	3b	Opere provvisionali	245.560,74	6,04
	3c	Solai, tetti, coperture e lattoneria	102.536,01	2,52
	3d	Reti tecnologiche	27.035,71	0,67
	3e	Assistenze murarie impianti	84.524,69	2,08
5	OS6 – Finiture di opera generali in materiali lignei, vetrosi ecc..		€ 749.213,71	18,43
	4a	Pavimenti e rivestimenti	137.440,48	3,38
	4b	Opere da serramentista	611.773,23	15,05
6	OS7 – Finiture di opera generali di natura edile (intonaci, pitturazioni)		€ 891.746,64	21,94
	5a	Opere da pittore	117.638,62	2,89
	5b	Isolamenti termici ed acustici	768.746,69	18,92
	5c	Controsoffitti	5.361,33	0,13
Totale importo esecuzione lavori (base d'asta)			€ 4.064.405,43	100,00
Totale oneri per la sicurezza			€ 198.300,49	4,88
TOTALE DA APPALTARE			€ 4.262.705,92	

Il contratto sarà stipulato interamente “a misura” mediante procedura negoziata senza bando di cui all’art 63 del D. Lgs 50/2016 e s.m.i. ai sensi di quanto disposto dalla L. 120/2020 con l’individuazione degli operatori economici da invitare individuati mediante indagine di mercato. Il criterio di aggiudicazione sarà quello del prezzo più basso con esclusione automatica, ai sensi del comma 2, 2 bis e 2 ter dell’art. 97, D. lgs 50/2016 e s.m.i.

L’importo complessivo dell’affidamento oggetto della presente procedura, calcolato ai sensi dell’art. 35, co. 4, del D. Lgs. 50/2016, è pari ad € 4.262.705,92, oltre IVA di cui € 198.300,49 quali oneri per la sicurezza derivanti da rischi interferenziali non soggetti a ribasso.

Ai sensi dell’art. 23, comma 16 del D. Lgs. 50/2016 il costo stimato per la manodopera è 1.447.188,66.

Il termine per l’ultimazione dei lavori è pari a 250 giorni naturali consecutivi dalla data riportata nel verbale di consegna dei lavori.

Q4 INIZIALE - ARTICOLAZIONE COMPLESSIVA DEI COSTI (MASSIMI AMMISSIBILI)

		COSTO TEORICO BASE		€/mq	737,59	X		
Coefficienti di moltiplicazione	Tipologia edilizia	A torre-blocco-linea			1,00	X		
	Situazione geografica	Pianura			1,00	X		
	Ampiezza del comune	Comune oltre 100.000 ab.			1,13	X		
	caratteristiche costruttive	Presenza qualità aggiuntiva			1,13	X		
	Tipo d'intervento	Manutenzione straordinaria			0,80	=		
TOTALE				€/mq	753,46	+		
Aggiornamento ISTAT (*)		da gen 01 a	ott-19	=	44,80%	€/mq	337,55	=
COSTO DI COSTRUZIONE				€/mq	1091,01	+		

Costo area/immobile	Q1=	Q2=	Q3=	tot.	0%	€/mq	0,00	+	
						€/mq		+	
Oneri di urbanizzazione							€/mq		+
Oneri reali di progettazione (C.C.x8%)					8%	€/mq	87,28	+	
Spese generali (CC+costoarea/immobile+oneri urb)x13%					13%	€/mq	141,83	=	
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO						€/mq	1320,13		

Q4 bis FINALE - ARTICOLAZIONE DEI COSTI DELL'INTERVENTO						Sc =	4739,26		iva
Importo lavori	€	4.145.488,29	€/mq	874,71	+			10%	
allacciamenti	€		€/mq	-	=				
COSTO DI COSTRUZIONE		€	4.145.488,29	€/mq	874,71	+			
costo area/immobile	€		€/mq	-	+				
oneri di urbanizzazione	€		€/mq	-	+				
oneri di progettazione	€	150.000,00	€/mq	31,65	+			22%	
spese generali	€	350.000,00	€/mq	73,85	=				
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO		€	4.945.488,29	€/mq	980,21				
iva	€	447.548,83	€/mq	94,43					
COSTO INTERVENTO (iva compresa)		€	5.093.037,12	€/mq	1.074,65				

Dal Q.T.E., relativo alla quota parte di spesa di competenza dell'"A.T.E.R. - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona", redatto in conformità a quanto stabilito dalla DGR 897 del 12.4.2002 e s.m.i., risulta un costo totale dell'intervento inferiore a quanto consentito dai massimali, comprensivi di oneri, oneri progettazione, spese generali e iva.

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

Finanziamento Por- Fers 2014-2020 € 1.802.360,78

Finanziamento Ater "superbonus 110 %", € 3.290.676,34

Totale € 5.093.037,12

Il Comitato tecnico ha esaminato l'argomento dando parere favorevole nella seduta del 01.02.2022.

Si chiede pertanto al Consiglio di Amministrazione il parere di competenza sull'approvabilità, per l'intervento per l'efficientamento energetico degli edifici di proprietà dell'A.T.E.R. di Verona siti in Via Fedeli n. 69-71-73 nel Comune di Verona:

- del progetto esecutivo per un importo di lavori pari ad € 4.262.705,92;
- del QTE di progetto per un costo totale di intervento pari ad € 5.093.037,12;
- dell'affidamento lavori mediante procedura negoziata senza bando di cui all'art 63 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. ai sensi di quanto disposto dalla L. 120/2020 con l'individuazione di n. 10 (dieci) operatori economici,

individuati tra quelli che abbiano validamente presentato manifestazione di interesse. Qualora le manifestazioni di interesse dovessero pervenire in numero inferiore a 10, l'Amministrazione inviterà alla successiva fase della procedura tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti richiesti e che avranno manifestato interesse secondo le modalità e le tempistiche previste dall'avviso.

Il criterio di aggiudicazione sarà quello del prezzo più basso con esclusione automatica, ai sensi del comma 2, 2 bis e 2 ter dell'art. 97, D. lgs 50/2016 e s.m.i.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione

- sentita la relazione del Direttore;
- visto il parere favorevole del Comitato Tecnico nella seduta del 01.02.2022;
- 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:

1) per l'intervento per l'efficientamento energetico degli edifici di proprietà dell'A.T.E.R. di Verona siti in **Via Ugo Foscolo n. 33-41-43 nel Comune di San Giovanni Lupatoto:**

- del progetto esecutivo per un importo di lavori pari ad € 4.473.710,82;
- del QTE di progetto per un costo totale di intervento pari ad € 4.901.499,68;
- dell'affidamento lavori mediante procedura negoziata senza bando di cui all'art 63 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. ai sensi di quanto disposto dalla L. 120/2020 con l'individuazione di n. 10 (dieci) operatori economici, individuati tra quelli che abbiano validamente presentato manifestazione di interesse. Qualora le manifestazioni di interesse dovessero pervenire in numero inferiore a 10, l'Amministrazione inviterà alla successiva fase della procedura tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti richiesti e che avranno manifestato interesse secondo le modalità e le tempistiche previste dall'avviso.

Il criterio di aggiudicazione sarà quello del prezzo più basso con esclusione automatica, ai sensi del comma 2, 2 bis e 2 ter dell'art. 97, D.lgs 50/2016 e s.m.i.

2) per l'intervento per l'efficientamento energetico degli edifici di proprietà dell'A.T.E.R. di Verona siti in **Via Fedeli n. 69-71-73 nel Comune di Verona:**

- del progetto esecutivo per un importo di lavori pari ad € 4.262.705,92;
- del QTE di progetto per un costo totale di intervento pari ad € 5.093.037,12;
- dell'affidamento lavori mediante procedura negoziata senza bando di cui all'art 63 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. ai sensi di quanto disposto dalla L. 120/2020 con l'individuazione di n. 10 (dieci) operatori economici, individuati tra quelli che abbiano validamente presentato manifestazione di interesse. Qualora le manifestazioni di interesse dovessero pervenire in numero inferiore a 10, l'Amministrazione inviterà alla successiva fase della procedura tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti

richiesti e che avranno manifestato interesse secondo le modalità e le tempistiche previste dall'avviso.

Il criterio di aggiudicazione sarà quello del prezzo più basso con esclusione automatica, ai sensi del comma 2, 2 bis e 2 ter dell'art. 97, D.lgs 50/2016 e s.m.i.

(documentazione agli atti del consiglio)