

Oggetto n. 9 del 30 giugno 2023

**9/17302 POR FERS 2014/2020 ASSE 6 Sviluppo Urbano Sostenibile – Autorità Urbana di Verona, Azione 9.4.1 sub azione 2: “Co-housing” interventi infrastrutturali di recupero edifici esistenti di proprietà pubblica che prevedono ristrutturazione, riqualificazione energetica ambientale, compreso l’efficientamento energetico. Intervento di ristrutturazione edilizia di un immobile di proprietà dell’Ater in Verona via Merano n. 14 per la realizzazione di n. 19 alloggi e spazi comuni - Richiesta di proroga fine lavori contrattuale dell’Impresa: analisi e determinazioni.**

Relazione al Direttore.

Con nota in data 29 giugno 2023 il Responsabile Unico del Procedimento, Arch. Sandra Sambugaro, nominato RUP con Determina n. 2/16587 del 15.06.2018 in sostituzione del Geom. Stefano Berrini, espone quanto segue:

- il Comune di Verona, Comune capoluogo capofila dell’iniziativa di cui all’oggetto, con nota prot. Ater 14756 del 20.09.2016 ha chiesto all’Azienda se di interesse partecipazione alla seconda fase della procedura di candidatura per concorrere ai fondi europei assegnati dalla UE per lo sviluppo regionale (FERS) nell’ambito dell’azione 9.4.1 macrointervento2”;
- con determina Commissario Straordinario n. 2/16381 del 27.09.2016 l’Ater ha disposto di aderire alla richiesta del Comune di Verona sopra indicata partecipando all’iniziativa proposta ed identificando l’edificio da proporre nell’immobile di proprietà di via Merano n. 14 a Verona il cui recupero permetterà la realizzazione di n. 19 unità ad uso abitativo in social housing oltre a spazi aggregativi da destinarsi ad uso del Comune di Verona;
- l’intervento è stato inserito nel Programma triennale dell’Azienda 2020/2022 anno 2020 modifica approvato con Delibera C.d.A. n. 3/16888 del 24.06.2020;
- in data 7 gennaio 2020 il Comune di Verona ha pubblicato l’Invito pubblico (con scadenza il 20.02.2020) per partecipare all’assegnazione del finanziamento europeo dell’importo di € 2.280.000,00. Per poter partecipare al Bando sopra citato, era necessario aver redatto ed approvato il progetto definitivo;
- per la redazione del progetto definitivo ed esecutivo sono stati incaricati, ai sensi dell’art. 36 c.2 lett. a) del D. lgs 50/2016, i seguenti professionisti;
  - progettazione architettonica – studio arch. Nicola Cacciatori con sede in Pescantina VR;
  - progettazione strutture – studio ing. Marco Favalli con sede in Isola della Scala VR;
  - progettazione impianti ed acustica – studio ing. Donato De Pizzol con sede in Verona;
  - coordinatore sicurezza in fase di progettazione – arch. Luca Bazzoni Ater Verona;

- verifica progetto definitivo ed esecutivo- ing. Piergiorgio Castelar Studio Ingegneria e Geologia srl di Villafranca VR;
- in data 17.10.2019 è stata presentata in Comune la richiesta del Permesso di Costruire ed in data 14.05.2020 il Comune con n. 06.03/007066/2019 ha rilasciato il permesso;
- in data 13.02.2020 con delibera C.d.A. n. 2/16861 è stato approvato il progetto definitivo;
- a seguito di presentazione della domanda di partecipazione, con Decreto Dirigente di settore Gestione Fers n. 191 del 15.06.2020 Avepa ha disposto la finanziabilità del progetto per un importo di € 2.280.000,00;
- L'Ater ha integrato con fondi per un importo di € 400.000,00 per finanziare interventi di consolidamento del fabbricato con opere di miglioramento strutturale e sismico;
- l'importo complessivo del programma risulta pari ad € 2.680.000,00;
- in data 24.09.2021 con Delibera C.d.A. n. 5/16912 è stato approvato di procedere per la gara mediante indagine di mercato per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata di cui all'art 63 del D. Lgs 50/2016 e s.m.i. e dell'art 1 c. 2 lett. b) del D.L. n. 76 del 16.07.2020;
- in data 16.10.2021 con delibera C.d.A. n. 2/16924 è stato approvato il progetto esecutivo per un importo a base di gara di € 2.000.000,00 comprensivo degli oneri per la sicurezza pari a € 50.000,00 e per un tempo contrattuale di 450 giorni;
- in data 11.11.2020 e 23.11.2020 è stata esperita la gara d'appalto mediante procedura negoziata di cui all'art. 63 D. Lgs 50/2016 e s.m.i. e art. 1 c. 2 lett. b) D.L. 16.07.2020 n. 76 convertito con L. 120/2020, ed è risultata aggiudicataria l'RTI HOUSINGEST NETWORK SRL di ROMA e CONSORZIO CAIVIT SOC COOP ARL di VITERBO con un ribasso del 24,76% sull'importo a base di gara di € 2.000.000,00;
- in data 23.02.2021 è stato stipulato il contratto "a corpo" per un importo di € 1.517.180,00+IVA;
- l'incarico di direzione lavori e CSE è stato affidato a SM Ingegneria ing. Claudio Modena di Verona, con procedura negoziata di cui all'art 1 c. 2 lett. b) L 120/2020, previa indagine di mercato;
- in data 15.03.2021 con Verbale prot. Ater 5095 del 15.03.2021 - sono stati consegnati i lavori con l'ultimazione degli stessi in data 07.06.2022;
- in data 28.12.2021 con delibera C.d.A. n. 3/17064 è stata approvata la Perizia suppletiva di variante n. 1 per un importo netto di € 301.468,78 compresi oneri della sicurezza e aggiornamento oneri Covid 19 di € 86.082,20, per cui il nuovo importo contrattuale passa da € 1.517.180,00 a € 1.818.648,79+IVA con una proroga di 115 gg cosicché il termine contrattuale è divenuto il 30.09.2022;
- in data 28.12.2021 con delibera C.d.A. n. 10/17070 è stato approvato di accogliere la richiesta dell'Impresa Appaltatrice di riduzione dell'importo minimo del sal ad € 150.000,00 al netto del ribasso d'asta per il periodo di emergenza pandemica Covid 19 allora fissato al 31/03/2022, eventualmente prorogabile se dovesse persistere lo

stato di emergenza. In data 30.12.2021 prot. Ater 24290 è stato sottoscritto tra le parti apposito Atto;

- in data 10.08.2022 (prot. Ater 15962 del 10.08 u.s.) l'Impresa ha trasmesso ulteriore richiesta di ridurre l'importo dei Sal da € 250.000,00 ad € 150.000,00 fino alla fine dei lavori con le motivazioni dell'attuale situazione emergenziale che ha aumentato le difficoltà finanziarie delle imprese, per situazione del comparto dell'edilizia e per la guerra in Ucraina che ha portato ad un incremento esponenziale dei prezzi delle materie prime e dei prodotti lavorati;
- in data 24.08.2022 con delibera C.d.A. n. 7/17153 è stata accolta la richiesta dell'Impresa ed approvata la riduzione dei Sal fino alla fine dei lavori. In data 30.08.2022 prot. 17122 è stato sottoscritto tra le parti apposito Atto.
- in data 22.11.2022 con delibera C.d.A. n. 2/17191 è stata approvata la Perizia suppletiva di variante n. 2 per un importo netto di € 172.790,31 compresi oneri della sicurezza e aggiornamento oneri Covid 19 di € 26.884,23, per cui il nuovo importo contrattuale passa da € 1.818.648,79+IVA a € 1.991.439,10 con una proroga di 182 gg cosicché il termine contrattuale è divenuto il 31.03.2023.

Con nota in data 10.03.2023 (prot. Ater 4593 del 10.03 u.s. allegata alla presente) l'RTI ha presentato istanza di proroga di fine lavori contrattuale al 31.07.2023 con le seguenti motivazioni: “ ..... i lavori sono iniziati in piena crisi Covid 19 e che in data 14.12.2021 con un Comunicato stampa della presidenza del Consiglio è stata prorogata al 31.03.2022 lo stato di emergenza nazionale e le relative misure di contenimento della diffusione del virus. La scrivente in questo periodo emergenziale ha dovuto fare i conti con diversi casi di contagio da Covid sia per i propri dipendenti presenti in cantiere e sia rispetto ai vari fornitori e sub fornitori che si sono alternati nelle numerose forniture di cantiere. Tale grave problematica ha influito in modo determinante sulle attività di cantiere rallentando ulteriormente la produzione e riducendo notevolmente la forza lavoro;

- - che il mercato dell'edilizia a seguito dei vari Bonus fiscali, quali il Bonus facciate al 90%, il Sisma bonus ed Ecobonus al 110% ed altri hanno di fatto, da un lato stimolato in maniera importante il mercato dell'edilizia, dall'altro ha però generato una carenza di addetti nel settore specifico, oltre ad una grave mancanza di materie prime ed una spinta inflazionistica con un conseguente incremento dei costi dei materiali, che ha generato dei ritardi nella nei tempi di consegna di quest'ultimi con un rallentamento della nostra produzione;
- - che a febbraio 2022 la Russia ha invaso l'Ucraina dando inizio ad una guerra tra due stati indipendenti generando un incremento esponenziale dei prezzi delle risorse energetiche, dei prodotti petroliferi e gas, con il conseguente notevole aumento del costo materie prime e dei prodotti lavorati ed una crescente carenza e difficoltà temporale per reperirli sul mercato.”
- Considerato che dall'inizio del cantiere l'impresa ha di fatto messo a disposizione del cantiere le proprie maestranze per un numero variabile da 8 a 10 addetti...”

Il Direttore dei lavori prof ing. Claudio Modena - Studio SM Ingegneria srl, oltre alle osservazioni al cronoprogramma datate 30.03.2023, con nota in data 14.04.2023 (prot. 7050 del 14.04 u.s.) ha trasmesso una valutazione in merito alla fattibilità di ultimare i lavori entro il 30.07.2023, ritenendo tale data di difficile attuabilità e più realistica la data del 30.09.2023, alla luce della maturazione di alcuni materiali (es. stagionatura dei massetti), nonché la sovrapposizione di alcune lavorazioni e la mancata sottomissione dei materiali per la necessaria approvazione da parte del Direttore dei lavori.

Al fine di valutare la richiesta avanzata dall'impresa e le modalità per concludere i lavori nel più breve tempo possibile, Ater ha convocato l'RTI ed il Direttore dei lavori in data 18.04, 10.05 e 06.06 u.s.

A seguito delle valutazioni del Direttore dei lavori, avvallate dal Rup, l'RTI con nota del 01.06.2023 (prot. Ater 10563 del 01.06) ha trasmesso il cronoprogramma aggiornato con fine lavori al 30.09.2023.

Per rispettare le tempistiche ben definite per concludere l'intervento dettate dal finanziamento Por Ferse e visto l'attuale avanzamento dei lavori, per avere maggiori garanzie sul rispetto delle tempistiche, l'Amministrazione ha valutato che con la concessione della proroga, venga sottoscritto dall'Impresa apposito Atto di sottomissione del quale di seguito se ne riporta uno stralcio:

*“ .... Tutto ciò premesso si conviene:*

*- di prendere atto della proroga di fine lavori contrattuale al 30.09.2023 come richiesta dall'Impresa in data 10.03.2023 e del Cronoprogramma, parte integrante del presente Atto trasmesso dall'Impresa in data 01.06.2023 con fine lavori al 30.09.2023, al quale vengono inserite delle scadenze alla fine di ogni mese mensili come verifica e monitoraggio sull'andamento delle singole lavorazioni;*

*-che l'RTI dovrà rispettare le tempistiche di ogni singola lavorazione come indicato nel Cronoprogramma;*

*- che in riferimento alle verifiche mensili di cui al punto 1, alla fine di ogni mese e fino alla fine lavori contrattuale, qualora l'RTI sia in ritardo nelle singole lavorazioni sarà applicata una penale con le seguenti modalità:*

*a) in caso di ritardo delle lavorazioni (anche solo una o più di una) la cui conclusione nel cronoprogramma è prevista entro la fine del mese di riferimento, sarà applicata una penale pari allo 1,0 per mille dell'importo contrattuale per ogni giorno di ritardo delle lavorazioni rispetto alla fine del mese;*

*b) qualora nel Cronoprogramma le singole lavorazioni siano state previste tra il mese di riferimento ed il mese successivo, in caso di ritardo, il Direttore dei lavori con Ordine di servizio disporrà un termine di 7 (sette) giorni lavorativi al fine che l'RTI si allinei con quanto previsto nel citato cronoprogramma. Il mancato allineamento comporterà l'applicazione di una penale pari allo 1,0 per mille dell'importo della singola lavorazione per ogni giorno di ritardo rispetto alla data di ultimazione riportata nel cronoprogramma;*

*- l'RTI dichiara fin d'ora, con la sottoscrizione del presente atto, di non avere nulla a pretendere, ritenendole annullate, le riserve relative al Sal n. 5 (lavori a tutto il 09.01.2023) e la riserva n. 11 del Sal n. 6 (lavori a tutto il 05.05.2023).”*

Visti l'art. 107 c.5 del D. Lgs. 50/2016 e l'art 16 del CSA parte 1°, considerato:

- l'attuale periodo di emergenza pandemica per Covid 19 che ha generato una situazione intrinseca del numero di maestranze presenti in cantiere con un rallentamento delle lavorazioni;
- la situazione del mercato dell'edilizia che, a seguito dei vari Bonus fiscali, ha generato un incremento delle richieste di materiali edili, creando difficoltà a reperirli con lunghi tempi per averli in cantiere;
- che le cause sopracitate che hanno provocato un ritardo nella conduzione dei lavori rispetto ai termini contrattuali sono state indipendenti ed imprevedibili dalla volontà delle parti;
- che è interesse dell'Amministrazione portare a completamento l'intervento di alloggi di social housing, fortemente voluto dal Comune di Verona- Servizi sociali e dalla regione Veneto pur ritenendo l'operato dell'Impresa non sempre soddisfacente ed in particolare nella gestione del cantiere e quindi nel rispettare le tempistiche del cronoprogramma;
- che Ater, per concedere la proroga di fine lavori all'Impresa, ha ritenuto di dover assumere determinate garanzie da Avepa circa la concessione di proroga, rispetto al 30/06/2023, per rendicontare tutte le spese e richiedere il saldo del finanziamento, tantoché, a seguito di vari incontri con i funzionari, con nota prot. 11525 del 19.06.2023 ha inoltrato formale richiesta di proroga al 31.12.2023. L'Autorità Urbana del Comune di Verona con nota del 22.06 u.s. (prot. Ater 11738 pari data) ha dato preliminare parere positivo e quindi si rimane in attesa del parere dell'A.d.G. regionale e di Avepa.

Il sottoscritto Rup, conformemente al parere espresso dal DL, è favorevole alla concessione di una proroga di fine lavori contrattuale al 30 settembre 2023, concessione subordinata alla sottoscrizione dell'Atto di sottomissione sopra citato da parte dell'RTI.

Per tutto quanto sopra esposto, si chiede al Consiglio di Amministrazione di concedere la proroga per portare a termine i lavori per cui il nuovo termine contrattuale diviene il 30 settembre 2023 unitamente al cronoprogramma e all'Atto di sottomissione. La concessione della proroga è subordinata alla sottoscrizione dell'Atto di sottomissione sopra citato da parte dell'RTI.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione,

- sentita la relazione del Direttore;
- visto il parere espresso dal Comitato Tecnico nella seduta del 29 giugno 2023;
- 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 ristrutturazione edilizia di un immobile di proprietà dell'Ater in Verona via Merano n. 14 per la realizzazione di n. 19 alloggi e spazi comuni:

- della concessione della proroga per portare a termine i lavori, per cui il nuovo termine contrattuale diviene il 30 settembre 2023 unitamente al cronoprogramma e all'Atto di sottomissione;
- la concessione della proroga è subordinata alla sottoscrizione dell'Atto di sottomissione sopra citato da parte dell'RTI.

(documentazione agli atti del consiglio)