

Oggetto n. 6 del 30 ottobre 2023

6/17347 Piano nazionale di Edilizia Abitativa (DPCM 16.07.2009). Atto aggiuntivo all'accordo di programma sottoscritto tra Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e la Regione Veneto in data 24.02.2015, fondi ex L. 560/93 e fondi propri Ater. Intervento in Comune di Cerea, ex area Ferrarese in via C. Battisti per la realizzazione di n.10 alloggi di erp. Relazione acclarante i rapporti Regione/Ater e QTE finale: analisi e determinazioni.

Relaziona il Direttore.

Con nota in data 26.10.2023 il Responsabile del Procedimento arch Sandra Sambugaro, nominato RUP con Decreto Dirigente Incaricato n. 4057 del 24.02.2017, espone quanto segue.

Premesso che:

- l'intervento in oggetto interessa il 1° stralcio per la realizzazione di n. 10 alloggi di erp all'interno del complesso denominato "ex area Ferrarese" di proprietà dell'Ater di Verona acquistato dal Comune di Cerea con atto di permuta in data 09.09.2011;
- nell'anno 2013 per le precarie e pericolose condizioni in cui si trovavano gli edifici, l'Ater ha deciso di intervenire con una demolizione completa, ad eccezione dei due fabbricati principali su via C. Battisti nei quali vi è stata una demolizione parziale fino al solaio del piano seminterrato. Nel quadro tecnico economico iniziale di progetto ed in quello finale approvato con delibera C.d.A. n. 4/16844 del 28.11.2019 unitamente alla Relazione Acclarante i rapporti Regione/Ater risulta inserito il costo per l'acquisto dell'intero complesso edilizio pari ad € 304.080,69;
- l'intervento è finanziato per un importo complessivo di € 1.475.000,00 di cui € 1.137.940,37 con DPCM 16.07.2009 – Piano nazionale Edilizia Abitativa, € 170.000,00 con fondi ex L. 560/93 ed € 167.059,63 con Fondi propri Ater;
- in data 01.08.2017, con Determina CS n. 1/16508 del 01.08.2017 è stato approvato il progetto esecutivo per un importo a base di gara di € 1.120.000,00 comprensivo degli oneri per la sicurezza pari a € 30.000,00 e per un tempo contrattuale di 450 giorni;
- in data 13.09.2017 e 02.10.2017 è stata esperita la gara di appalto nella quale è risultato aggiudicatario il Consorzio GRANDI LAVORI SCARL CONSORZIO STABILE – con sede in TRENTO con un ribasso del 21,37%. Le Imprese consorziate esecutrici dei lavori indicate in sede di gara sono COSTRUZIONI 2000 SRL, con sede in Via Cesare Battisti n. 11 – 30027 S. Donà di Piave VE e SO.GE.DI.CO.SRL con sede in Via Del trifoglio n. 19/a – 30175 Marghera - VE;
- in data 19.12.2017 Notaio Noto è stato stipulato il contratto di appalto per un importo netto di € 887.067,00 comprensivo degli oneri della sicurezza per € 30.000,00;
- in data 15.01.2018 sono stati consegnati i lavori con un tempo contrattuale di 450 gg con fine lavori il 10.04.2019;
- in data 13.09.2018 (prot. Ater n. 13692 del 13.09) il Consorzio ha comunicato ad Ater l'esclusione dal Consorzio della Consorziata Costruzioni 2000, srl nonché la revoca della quota di lavoro assegnata con la sostituzione della ditta consorziata So.Ge.di.Co.srl;
- durante i lavori si sono rese necessarie n. 2 Perizie suppletive di variante in corso d'opera;
- i lavori si sono protratti oltre il termine contrattuale;
- in data 13.10.2020 e in data 11.11.2020 sono stati redatti i verbali di ultimazione dei lavori dai quali è risultato che parte delle lavorazioni non erano state completate con lavori realizzati al 96%;
- in data 24.03.2021 con delibera C.d.A. n. 2/16971 è stato approvato lo Stato finale dei lavori e che i lavori di contratto non realizzati sarebbero stati oggetto di affidamento ad altra impresa;
- in data 12.05.2021 con delibera C.d.A. n. 16990 (trasmessa all'Impresa con nota prot. 9510 del 14.05.2021) è stata approvata la quantificazione provvisoria dei danni da porre a carico

- dell'Impresa per un importo di € 65.022,65;
- in data 30.07.2021 con delibera C.d.A. n. 7/17009 l'Ater ha attivato la procedura di accordo bonario ai sensi dell'art 51 del CSA parte 1° e dell'art 205 del D..Lgs 50/2016;
 - in data 09.12.2021 con delibera C.d.A. n. 3/17051 è stato approvato il Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo del contratto principale che accerta l'ammontare contabilizzato dei lavori in € 995.352,17, di importo inferiore alle somme autorizzate di € 1.036.374,14. Il certificato di Collaudo è stato sottoscritto dall'Appaltatore con riserva confermando le riserve già iscritte nei documenti contabili;
 - con Decreto del Direttore n. 5716 del 08.10.2021 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di completamento della palazzina e di procedere all'affidamento diretto ai sensi dell'art. 1 c. 2 lett. a) D.L. 76/2020 come modificato dall'art. 51 D. L 77/2021 in deroga all'art. 36 D. Lgs 50/2016 previa richiesta di offerta alla ditta Climatech srl con sede in Viale dell'Industria 1/g Legnago VR, ditta esecutrice in subappalto nel precedente contratto;
 - il contratto è stato sottoscritto in data 30.11.2021 prot. Ater 22323 per un importo netto di € 103.535,08 comprensivi di oneri sicurezza e oneri emergenza Covid 19;
 - In data 14.12.2021 con Verbale prot. 23585 sono stati consegnati i lavori ed in data 04.03.2022 (prot. Ater 4726 del 15.03.2022) è stato redatto il certificato di ultimazione dei lavori, entro il termine contrattuale;
 - in data 24.08.2022 con delibera C.d.A. n. 3/17149 è stato approvato lo stato finale dei lavori ed il Certificato di regolare esecuzione che accerta una spesa complessiva di € 111.399,700+iva;
 - in data 31.03.2023 con delibera C.d.A. n. 3/17272 è stato approvato l'Atto transattivo tra L'Ater e l'Appaltatore con il pagamento da parte di Ater della somma di € 47.155,61+iva.

Ciò premesso con nota in data 16.10.2023 (prot. Ater 18458 del 16.10.2023) integrata con nota prot. 19134 del 26.10.2023 il Presidente della Commissione di Collaudo ing. Michele Pezzetta (componenti ing. Claudio Moscardo ed ing. Carlo Ziviani) ha trasmesso la relazione acclarante i rapporti Regione/Ater datata 11.10.2023, dalla quale risulta che la spesa complessiva dell'intervento è di € 1.370.435,82 ed ha accertato nell'importo di € 1.137.940,37 la spesa complessivamente sostenuta a valere sul finanziamento DPCM 16.07.2009 e nell'importo di € 170.000,00 la spesa sostenuta a valere sui fondi ex L. 560/93.

SITUAZIONE ECONOMICA FINALE DI COLLAUDO

	Q.T.E. DI PROGETTO	Q.T.E. AGGIUDICAZIONE	Q.T.E. PERIZIA n. 1	Q.T.E. PERIZIA n. 2	SPESA AUTORIZZATA (del CdA 8/17301 del 30.06.2023 rimodulazione)	Q.T.E. FINALE (spesa accertata)
COSTO DI COSTRUZIONE	1.120.000,00	887.067,00	918.789,18	1.028.876,87		1.103.429,37
allacciamenti	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	10.000,00	10.373,39
ribasso di gara-somme a disposizione		232.933,00	201.210,82	91.123,13		24.860,80
COSTO COSTRUZIONE	1.140.000,00	1.140.000,00	1.140.000,00	1.140.000,00	1.130.000,00	1.138.663,56
costo area	155.701,61	155.701,61	155.701,61	155.701,61		0,00
oneri urb	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	0,00
oneri progettazione	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	24.897,47
spese generali	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	85.000,00	84.745,50
COSTO TOTALE INTERVENTO	1.347.701,61	1.347.701,61	1.347.701,61	1.347.701,61	1.242.000,00	
iva	127.298,39	127.298,39	127.298,39	127.298,39	123.000,00	122.129,29
Somma a disposizione					110.000,00 (provvisoria)	
COSTO INTERVENTO	1.475.000,00	1.475.000,00	1.475.000,00	1.475.000,00	1.475.000,00	1.370.435,82

e che tale importo è inferiore a quello finanziato di € 104.564,18.

In considerazione di quanto riportato nella delibera C.d.A. n. 8/17301 del 30.06.2023 “Rimodulazione Quadro tecnico economico” in particolare al punto:

” *SPESE SOSTENUTE DA RECUPERARE €* : nel corso dei lavori Ater ha sostenuto spese per altri Enti e/o cessione di parte di area di proprietà che nel QTE devono essere considerate recuperate quali:

- Realizzazione marciapiede: durante i lavori di completamento del fabbricato, su richiesta dell’Amministrazione del Comune di Cerea, l’Ater ha realizzato parte del marciapiede su via C. Battisti per un importo di € 22.499,67+iva 10% che il Comune si è impegnato a rimborsare come da Convenzione sottoscritta in data 12.01.2022 prot. Ater 453 e prot. 3238 del 20.02.2023;
- Cessione porzione di area: con delibera C.d.A. n. 5/17290 del 30.05.2023 è stato approvato l’esito relativo alla gara per la cessione di porzione di terreno della proprietà “ex area Ferrarese” al Sig Trentin Paolo per un importo di € 25.010,00, somma da considerare come entrata nel QTE

sommando al minor importo speso di cui sopra, pari ad € 104.564,18, quello delle “spese sostenute da recuperare” di € 47.509,67, si ottiene un importo complessivo disponibile di fondi Ater di € 152.073,85.

La Commissione di collaudo inoltre ha certificato la funzionalità dell’opera in relazione agli obiettivi prefissati nel documento di programmazione e finanziamento dell’intervento e che si può corrispondere ad Ater di Verona l’importo di € 113.794,04 attinente al saldo pari al 10% del contributo relativo al finanziamento di € 1.137.940,37 di cui al DPCM 16.07.2009 (Piano Nazionale Edilizia Abitativa).

La somma disponibile derivante dal minor costo dell’intervento pari ad € 152.073,85 di cui sopra, sarà destinata all’intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato di proprietà sito in Verona via Merano n. 14 i cui lavori sono in corso, per coprire i maggiori costi dovuti alle opere strutturali ed alla revisione prezzi ai sensi del così detto DL Aiuti e della Legge di Bilancio 2023, in quanto nel quadro tecnico economico non vi sono somme sufficienti a disposizione derivanti da imprevisti e ribassi d’asta.

Dal QTE, redatto a seguito della Relazione acclarante, risulta che i massimali di costo stabiliti dalla DGRV 897/2002, per una Sc realizzata di € 950,59, sono stati rispettati, infatti:

Costo Costruzione €/mq 1.160,78 < max consentito €/mq 1.259,36;

Costo Totale Intervento €/mq 1.441,66 < max consentito €/mq 1.878,77.

Per tutto quanto sopra si propone in approvazione, per l’intervento in Comune di Cerea ex Area Ferrarese via C. Battisti 1° stralcio per la realizzazione di n. 10 alloggi di erp, finanziato con DPCM del 16/07/2009, fondi ex L. 560/93 9 e fondi propri:

- la Relazione acclarante i rapporti Regione/Ater, che accerta una spesa complessiva sostenuta di € 1.370.435,82 di cui € 1.137.940,37 a valere sul finanziamento DPCM 16/07/2009, € 170.000,00 a valere sul finanziamento ex L.560/93 ed € 62.495,45 a valere sui fondi Ater, e che accerta un minore importo rispetto al finanziamento di € 104.564,18 a cui va aggiunto l’importo di € 47.509,67 relativo alle spese sostenute da recuperare (del C.d.A. n. 8/17301 del 30.06.2023);
- di destinare la somma disponibile derivante dal minor costo dell’intervento pari ad € 152.073,85 all’intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato di proprietà sito in Verona via Merano n. 14 i cui lavori sono in corso, per coprire i maggiori costi dovuti alle opere strutturali ed alla revisione prezzi ai sensi del così detto DL Aiuti e della Legge di Bilancio 2023, in quanto nel quadro tecnico economico non vi sono somme sufficienti a disposizione derivanti da imprevisti e ribassi d’asta.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione,

- sentita la relazione del Direttore;
- visto il parere espresso dal Comitato Tecnico nella seduta del 27 ottobre 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 in Comune di Cerea ex Area Ferrarese via C. Battisti 1° stralcio per la realizzazione di n. 10 alloggi di erp, finanziato con DPCM del 16/07/2009, fondi ex L. 560/93 9 e fondi propri:

- della Relazione aclarante i rapporti Regione/Ater, che accerta una spesa complessiva sostenuta di € 1.370.435,82 di cui € 1.137.940,37 a valere sul finanziamento DPCM 16/07/2009, € 170.000,00 a valere sul finanziamento ex L.560/93 ed € 62.495,45 a valere sui fondi Ater, e che accerta un minore importo rispetto al finanziamento di € 104.564,18 a cui va aggiunto l'importo di € 47.509,67 relativo alle spese sostenute da recuperare (del C.d.A. n. 8/17301 del 30.06.2023);
- di destinare la somma disponibile derivante dal minor costo dell'intervento pari ad € 152.073,85 all'intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato di proprietà sito in Verona via Merano n. 14 i cui lavori sono in corso, per coprire i maggiori costi dovuti alle opere strutturali ed alla revisione prezzi ai sensi del così detto DL Aiuti e della Legge di Bilancio 2023, in quanto nel quadro tecnico economico non vi sono somme sufficienti a disposizione derivanti da imprevisti e ribassi d'asta.

(documentazione agli atti del consiglio)