

UNITA' DI DIREZIONE  
“INTERVENTI COSTRUTTIVI MANUTENZIONE RECUPERO ESPROPRI”

DETERMINAZIONE n. 175/2013

OGGETTO: Delibera dell'Amministratore Unico n.55 del 01/10/2010 “Programma di interventi di manutenzione straordinaria 2010/2011 – 2° stralcio per l'importo complessivo di € 3.881.355,00”.  
Lavori di manutenzione straordinaria di n. 2 fabbricati siti nel Comune di SENISE alla Via F.lli Mattei n.15-16-17-18 (cod.fabbr.445-446).  
“APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA”

L'anno 2013 il giorno 25 del mese di Settembre, nella sede dell'ATER

IL DIRIGENTE  
(Ing. Pierluigi ARCIERI)

PREMESSO che

- con nota prot. n.54829 del 16/03/2010 l'Ufficio Edilizia ed OO.PP. regionale ha comunicato che, con deliberazione n. 671 assunta il 09/02/2010, il Consiglio Regionale ha approvato il programma di reinvestimento 2010/2011 dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi di e.r.p., ai sensi della legge n. 560/1993, proposto dall'Azienda ed ha reso noto che nel suddetto programma è stato destinato l'importo di € 3.881.355,00 per la realizzazione, da parte dell'Azienda, di interventi di manutenzione straordinaria sugli alloggi di e.r.p. gestiti;
- i tecnici dell'Unità di Direzione "Gestione immobiliare – Manutenzione", previa ricognizione dell'intero patrimonio abitativo gestito, hanno elaborato un programma generale dei necessari interventi di manutenzione straordinaria dell'ammontare complessivo di € 14.638.044,28 <interessante n.64 fabbricati per n. 2.434 unità immobiliari>;
- con propria delibera n.55 del 01/10/2010 è stato approvato il programma generale degli interventi di manutenzione straordinaria e lo stralcio operativo 2010/2011, nell'ambito delle risorse immediatamente disponibili, ammontante ad € 3.881.355,00, nell'ambito del quale è stato compreso l'intervento su n. 2 fabbricati siti nel Comune di SENISE alla Via F.lli Mattei n.15-16-17-18 (cod.fabbr.445-446) per l'importo complessivo di € 150.000,00, quale ulteriore intervento sull'intero complesso residenziale costituito da n.3 edifici, uno dei quali già oggetto di precedente intervento di manutenzione straordinaria;
- a cura del Responsabile Unico del Procedimento, in data 18.02.2011, è stato elaborato il documento preliminare all'avvio della progettazione (art. 15 del D.P.R. n. 544/99) e, successivamente, con delibera dell'Amministratore Unico n.44 del 02.05.2011, è stato approvato il progetto preliminare dei lavori di che trattasi nell'importo complessivo di € 188.021,59;
- con delibera dell'Amministratore Unico n. 92 del 13.07.2011 è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di che trattasi per l'importo complessivo di € 188.000,00 di cui € 137.928,59 di lavori a base d'asta ed € 50.071,41 per somme a disposizione;
- nella gara del 04.05.2012, l'esecuzione dei lavori di che trattasi è stata provvisoriamente aggiudicata all'impresa "C. & P. COSTRUZIONI s.r.l." con sede in MAGNANO DI LATRONICO (PZ) alla Via Forgia snc ;
- con determinazione dirigenziale n. 48 del 20.06.2012 i suddetti lavori sono stati definitivamente aggiudicati all'impresa "C. & P. COSTRUZIONI s.r.l." con sede in MAGNANO DI LATRONICO (PZ) alla Via Forgia snc per l'importo di € 111.723,93=, di cui € 76.397,77= al netto del ribasso d'asta del 25,540% ed € 35.326,16= per oneri di attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribasso;
- a seguito della delibera dell'A.U. n.45 del 25.09.2012 è stata approvata la situazione del Programma Interventi di Manutenzione Straordinaria di cui alla delibera dell'A.U. n.55 del 01.10.2010 post-appalto dalla quale risulta il nuovo quadro economico relativo all'intervento in oggetto che di seguito si riporta:

SENISE		Via F.lli Mattei 15/18			
C. & P. Costruzioni s.r.l.-Latronico		ribasso	25,540		
1	Lavori a base d'asta				
	1a Lavori a misura	102.602,43		-26.204,66	76.397,77
	1b Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	35.326,16		0	35.326,16
	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b]	137.928,59	<b>137.928,59</b>	-26.204,66	<b>111.723,93</b>
2	Spese tecniche e generali (il 19% di CRM)		26.206,43	0,00	26.206,43
3	Imprevisti		2.580,64	0,00	2.580,64
4	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2+3]		166.715,66	-26.204,66	140.511,00
5	Aliquota Legge Reg.le n. 27/2007 - art. 6		176,63	0,00	176,63
6	I.V.A. lavori (il 10% di 1+3)		14.050,92	-2.620,46	11.430,46
7	C.T.M. + I.V.A.		180.943,21	-28.825,12	152.118,09
8	I.R.A.P. [3,90% (CTM+IVA)]		7.056,79	-1.124,18	5.932,61
<b>Costo Globale del Programma</b>			<b>188.000,00</b>	-29.949,31	<b>158.050,69</b>

- in data 29.10.2012 si è proceduto alla consegna dei lavori sotto riserva di legge di cui all'art. 153 e 154 del Regolamento di cui al D.Lgs n. 207/2010 a fronte del quale veniva fissata la data di ultimazione degli stessi al 27.04.2013 traslata al 29.06.2013 per via dei 63 gg. di sospensione ordinata dal 14.01.2013 al 18.03.2013;
- a far data dal 17.06.2013 i lavori sono stati nuovamente sospesi per la redazione ed approvazione della perizia di variante di che trattasi;
- in data 20.11.2012, rep. n.47752, è stato stipulato il contratto di appalto registrato a Potenza in data 27.11.2012 al n.1193 serie 1;
- a tutto il 04.06.2013 sono stati emessi n.2 Stati di Avanzamento dei Lavori per l'importo netto di € 105.156,51, di cui € 69.830,35 per lavori a misura ed € 35.326,16 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, regolarmente liquidati a seguito di acquisizione da parte degli Enti preposti della documentazione attestante la regolarità contributiva dell'impresa esecutrice;
- all'atto della consegna dei lavori avvenuta in loco fu già fatto presente all'impresa esecutrice che nel periodo trascorso dall'elaborazione del progetto (Marzo 2011) e l'inizio dei lavori (Ottobre 2012) questa Azienda è stata costretta ad intervenire sulla copertura del fabbricato medesimo attraverso il rifacimento di buona parte del manto impermeabile a causa delle numerose e copiose infiltrazioni di acqua piovana che si verificavano negli alloggi; alla luce di ciò, pertanto, si è verificata la necessità di eseguire il rifacimento del manto impermeabile di copertura solo per la superficie sulla quale non si era già intervenuti e precisamente su di una sola delle tre verticali.
- per contro, sempre per il lungo tempo trascorso tra la redazione del progetto e l'inizio dei lavori (un anno e mezzo), a seguito del montaggio del ponteggio si è potuto constatare l'incremento della superficie delle pareti esterne sulle quali l'intonaco si presentava degradato, per circa il 20% in più rispetto alle previsioni contenute nel progetto approvato e posto a base di gara; quanto sopra, pertanto, ha comportato necessariamente la variazione di alcune opere, ivi compresa la necessità di provvedere alla sostituzione di n.2 canne fumarie esterne in acciaio a servizio degli alloggi completamente bruciata;
- in relazione a quanto sopra esposto si è stati obbligati a perseguire determinati interventi di adattamento delle opere previste a quelle che era il reale stato dei luoghi. Si è pertanto proceduto a:
  1. ridurre la superficie di copertura sulla quale provvedere al totale rifacimento della guaina impermeabilizzante (circa mq.600,00 in meno);
  2. estendere la superficie di facciate esterne sulla quale procedere con il rifacimento dell'intonaco (circa il 20% in più);
  3. sostituire n.2 canne fumarie con altre nuove in acciaio inox a doppia parete.
- in tal senso, la D.L., ha redatto la Perizia di Variante e Suppletiva, pertanto, affrontando dapprima l'aspetto economico e successivamente per l'aspetto normativo, in ossequio al disposto dell'art.132 del D.Lgs. n.163/2006 "Varianti in corso d'opera";
- per quanto concerne l'aspetto economico, si è proceduto alla valutazione delle categorie di lavori aggiuntive rispetto a quelle previste nel progetto originario approvato, utilizzando gli stessi prezzi unitari dell'appalto con i più n.6 nuovi prezzi derivanti, appunto, dall'esecuzione delle categorie di opere non originariamente previste, determinando il nuovo importo dei lavori in € 140.680,17, al lordo del ribasso d'asta, secondo il seguente quadro riepilogativo:

Designazione delle diverse categorie di lavoro	Importo lavori	TOTALI
<b>A) CORPO A civico n.18 - cod.fabbr. 445</b>		
<b>1) Opere edili</b>		
Demolizioni, scomposizioni e rimozioni	€ 4.383,83	
Massetti, impermeabilizzazioni, pavimenti	€ 6.312,08	
Opere da lattoniere e da fabbro	€ 2.725,37	
Riprese di intonaco e ripristino c.a.	€ 6.854,70	
Rivestimenti, isolamento a cappotto e tinteggiature	€ 17.764,10	
<i>Somma</i>	€ 38.040,08	€ 38.040,08
<b>2) Oneri per la Sicurezza</b>		
Ponteggi ed apprestamenti	€ 9.965,20	
<i>Somma</i>	€ 9.965,20	€ 9.965,20
<i>Totale "A"</i>		€ <b>48.005,28</b>
<b>B) CORPO B civico n.15-16-17 - cod.fabbr. 446</b>		
<b>1) Opere edili</b>		
Demolizioni, scomposizioni e rimozioni	€ 8.035,47	
Massetti, impermeabilizzazioni, pavimenti	€ 8.626,36	
Manto di coperture e Tettoie di protezione	€ 4.694,60	
Opere da lattoniere e da fabbro	€ 7.696,86	
Riprese di intonaco e ripristino c.a.	€ 10.898,24	
Rivestimenti, isolamento a cappotto e tinteggiature	€ 27.362,40	
<i>Somma</i>	€ 67.313,93	€ 67.313,93
<b>2) Oneri per la Sicurezza</b>		
Ponteggi ed apprestamenti	€ 25.360,96	
<i>Somma</i>	€ 25.360,96	€ 25.360,96
<i>Totale "B"</i>		€ <b>92.674,89</b>
<b>TOTALE LAVORI</b>		<b>€ 140.680,17</b>

- conseguentemente si è proceduto alla rimodulazione del costo complessivo dell'intervento relativo alla presente Perizia di Variante e Suppletiva ammontante a complessivi € 158.050,69=:

1 LAVORI	Q_E POST-APPALTO		Q_E VARIANTE	
a Lavori a misura	€ 102.602,43		€ 105.354,01	
* ribasso d'asta pari al 25,54%	€ 26.204,66		€ 26.907,41	
* Importo Lavori al netto del ribasso d'asta	€ 76.397,77		€ 78.446,60	
b Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 35.326,16		€ 35.326,16	
c IMPORTO PERIZIA (C.R.M.)	€ 111.723,93	€ 111.723,93	€ 113.772,76	€ 113.772,76
2 Spese tecniche e generali (il 19% di [a+b])	€ 26.206,43			€ 26.238,20
3 Imprevisti	€ 2.580,64			€ -
4 Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2+3]	€ 140.511,00			€ 140.010,96
5 Aliquota Legge Reg.le n.27/2007 - art.6 [0,50% di b]	€ 176,63			€ 176,63
6 I.V.A. (il 10% di 1+3) + IVA Compens. Supp. Progettazione	€ 11.430,46			€ 11.930,50
7 C.T.M. + I.V.A.	€ 152.118,09			€ 152.118,08
8 I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]	€ 5.932,61			€ 5.932,61
<b>Costo Globale del Programma</b>	<b>€ 158.050,69</b>			<b>€ 158.050,69</b>

- l'importo complessivo dei lavori è pari ad € 113.772,76= e la maggiore spesa pari ad € 2.048,83= rispetto all'importo autorizzato:

	Progetto base	Appalto	Perizia	Differenza
Lavori a misura	€ 102.602,43	€ 76.397,77	€ 78.446,60	€ 2.048,83
Oneri sicurezza	€ 35.326,16	€ 35.326,16	€ 35.326,16	€ -
Totale Lavori e O.S.	€ 137.928,59	€ 111.723,93	€ 113.772,76	€ 2.048,83
Oneri accatast.to	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totale</b>	<b>€ 137.928,59</b>	<b>€ 111.723,93</b>	<b>€ 113.772,76</b>	<b>€ 2.048,83</b>

- l'importo contrattuale netto viene elevato da € 76397,77=, oltre € 35.326,16= per oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribasso, ad € 78.446,60= ,oltre € 35.326,16= per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, con un supero di € 2.048,83=, pari al 1,83%, rispetto al contratto stipulato in data 20.11.2012, al n. 47752 di rep.;
- rispetto all'importo complessivo autorizzato di € 158.050,69= non si registra alcuna maggiore spesa;
- la fattispecie della presente Perizia di Variante e Suppletiva può essere ricondotta in quelle contemplate all'art.132, comma 1, lettera "c" del D.Lgs. n.163/2006, "*...per la presenza di eventi inerenti alla natura e alla specificità dei beni sui quali si interviene verificatisi in corso d'opera, o di rinvenimenti imprevisi o non prevedibili nella fase progettuale...*" in virtù della quale il Responsabile del Procedimento, geom. Alfredo FAGGIANO, ha acquisito dall'appaltatore la dichiarazione di accettazione della prosecuzione dei lavori agli stessi patti e condizioni del contratto reggente l'appalto principale, ivi compresa la conferma dei 180 giorni previsti dal contratto stipulato per l'ultimazione dei lavori;
- per detti lavori suppletivi, ammontanti a netti € 2048,83=, si dichiara espressamente che si tratta di varianti ammissibili, di cui all'art. 132 comma 1 del D.lgs n. 163/2006;
- l'esecuzione delle maggiori opere, ammontanti a netti € 2.048,83= può essere affidata alla stessa ditta "C. & P. COSTRUZIONI s.r.l." da Potenza, appaltatrice dei lavori principali, agli stessi patti, prezzi e condizioni di cui al contratto in data 20.11.2012, al n. 47752 di rep.;
- in relazione a quanto innanzi, l'impresa ha firmato lo schema di atto aggiuntivo che prevede l'affidamento delle maggiori opere assommanti a netti € 2.048,83=, il concordamento di n. 6 nuovi prezzi, non presenti nel progetto originario, desunti dalla tariffa dei prezzi della Regione Basilicata, vigente alla data dell'offerta (edizione 2007 aggiornato al 2009), sui quali viene applicato il ribasso offerto dall'impresa in sede di gara, pari al 25,54%, ed il termine inalterato di gg. 180, già fissato dal C.S.A., per l'esecuzione dei lavori;
- con Deliberazioni dell'A.U. n. 13/98 e 23/98 sono state fissate le procedure per l'approvazione delle "Perizie di variante e/o suppletive", prevedendo l'approvazione delle stesse da parte:
  1. dell'Amministratore Unico dell'Azienda, qualora comportino necessità di ulteriore spesa rispetto a quella prevista (Costo Globale del Programma);
  2. del Dirigente Competente;
  3. del Direttore dell'Azienda, qualora i lavori siano stati condotti sotto l'immediata direzione del Responsabile del Procedimento;
- nel caso specifico:
  1. la predetta variazione non comporta ulteriore spesa rispetto all'importo complessivo del programma approvato;
  2. i lavori sono stati diretti dal geom. Aldo Notar Francesco mentre la Responsabilità del Procedimento affidata al geom. Alfredo Faggiano, entrambi funzionari dell'ATER;
- pertanto, in linea con quanto previsto dalle predette Deliberazioni 13/98 e 23/98, può procedersi all'approvazione della Perizia di Variante di che trattasi mediante apposito provvedimento del Dirigente dell'U.D. Interventi Costruttivi Recupero Espropri;

#### CONSIDERATO che

- i costi di realizzazione tecnica (C.R.N.) ed il (C.T.N.), cos' come determinati, risultano inferiori a quelli massimi ammissibili;
- come precisato dalla Regione Basilicata con nota n.242737 del 10/12/08, i limiti massimi di costo da rispettare sono quelli previsti dal DPGR 14/06/2007 n.147, aggiornati al 2008 (Determinazione Dirigenziale 12.11.2008 n. 1136) in applicazione dal 01.01.2009 e che di seguito si riportano:

C.B.M.	Costo base di realizzazione tecnica	€/mq	275,20
C.R.M.	Costo di realizzazione tecnica max	€/mq	366,02
C.T.M.	Costo totale dell'intervento escluso IVA ed IRAP max	€/mq	472,16

- atteso che la Superficie Complessiva (Sc) è pari a mq 2.909,76=, i costi unitari di realizzazione risultano essere:

C.R.M.	€ 113.772,76 : mq. 2.909,76	= €/mq 39,10 <	€/mq	366,02
C.T.M.	€ 140.010,96 : mq. 2.909,76	=€/mq 48,12 <	€/mq	472,16

- il tempo utile per l'esecuzione dei lavori, già fissato dal C.S.A. in gg. 180, resta inalterato;
- per le succitate opere suppletive, il R.d.P., ha espresso parere favorevole ed ha dichiarato che:
- il maggiore importo occorrente trova adeguata copertura finanziaria nello stesso ambito dell'importo complessivo dell'intervento di cui alla Delibera dell'A.U. n.45/2012 attraverso l'utilizzo della somma posta quali "imprevisti" nel quadro economico post-appalto approvato con la suddetta Delibera dell'A.U. e, pertanto, senza alcun aggravio di costi per l'Azienda;
  - risultano verificati i massimali di costo adottati in sede di progettazione dell'intervento;
  - trattasi di lavori complementari a quelli principali e non scorporabili dagli stessi;

VISTA la Perizia e gli atti ad essa allegati (Relazione Tecnica, Piante con indicazioni degli interventi, Computo metrico estimativo, Elenco Prezzi Unitari, Quadro di Raffronto, Schema atto aggiuntivo e verbale concordamento nuovi prezzi, Q.T.E., Ripartizione millesimale dei costi di intervento) sottoscritti dalla D.L., dall'impresa e dal R.d.P.;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Procedimento in ordine all'ammissibilità delle varianti introdotte;

RITENUTE valide e giustificate le motivazioni addotte per la redazione della stessa e congrui e remunerativi i 6 nuovi prezzi;

VISTO il parere favorevole espresso dal Comitato Tecnico dell'A.T.E.R. di Potenza, di cui alla Legge Regionale n. 29 del 24.06.1996, espresso nella seduta 157 del 12.09.2013;

VISTA la legge 05.08.1978 n. 457;

VISTA la legge Regionale 24.06.1996 n.29;

VISTO il Regolamento di cui al D.P.R. 21/12/1999 n. 554;

VISTO il Capitolato Generale di Appalto approvato con Decreto n.145/2000;

VISTO il D.lgs. n. 163/06 e s.m.i.;

VISTO il DPGR 14/06/2007 n.147, aggiornamento 2008 (Determinazione Dirigenziale 12.11.2008 n. 1136);

VISTA la delibera dell'Amministratore Unico n. 3/2013 con la quale sono state individuate le "Aree Strategiche" dell'Azienda;

VISTA la delibera dell'Amministratore Unico n. 5/2013 con la quale sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali;

VISTA la determina del Direttore n. 7/2013 con la quale si è provveduto ad assegnare il personale alle singole UU.DD.;

VISTA l'attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza degli atti propedeutici al presente provvedimento;

RITENUTA la legittimità del presente provvedimento;

## DETERMINA

1. DI APPROVARE la esaminata perizia di variante e suppletiva, relativa ai lavori di manutenzione straordinaria di n.2 fabbricati siti nel Comune di SENISE alla Via F.lli Mattei n.15-16-17-18 (cod.fabbr.445-446), nell'importo complessivo di €113.772,76=, distinto come in premessa;
2. DI APPROVARE economica il quadro economico complessivo dell'intervento, definito nell'importo di € 158.050,69=, distinto come in premessa;
3. DI APPROVARE, lo schema atto di obbligazione, sottoscritto dall'Impresa medesima, che prevede, oltre all'affidamento delle maggiori opere assommanti ad € 2.048,83=, il concordamento di n. 6 Nuovi Prezzi ed il termine inalterato di gg. 180, già fissato dal C.S.A., per l'esecuzione dei lavori;
4. DI TRASMETTERE il presente provvedimento alla struttura competente per i successivi adempimenti (stipula atto aggiuntivo, registrazione ecc.)-

La presente determinazione costituita da n. 8 facciate, diverrà' esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità' contabile e verra' trasmessa al Direttore per i provvedimenti di competenza.

IL DIRIGENTE  
(Ing. Pierluigi ARCIERI)  
F.to Pierluigi ARCIERI

OGGETTO: Delibera dell'Amministratore Unico n.55 del 01/10/2010 "Programma di interventi di manutenzione straordinaria 2010/2011 - 2° stralcio per l'importo complessivo di € 3.881.355,00".  
Lavori di manutenzione straordinaria di n. 2 fabbricati siti nel Comune di SENISE alla Via F.lli Mattei n.15-16-17-18 (cod.fabbr.445-446).  
"APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA"

L'ESTENSORE DELL' ATTO (Geom. Nicola MASTROLORENZO) F.to Nicola MASTROLORENZO

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA CORRETTEZZA, PER I PROFILI DI PROPRIA COMPETENZA, DEGLI ATTI PROPEDEUTICI ALLA SUESTESA PROPOSTA DI DETERMINAZIONE (Legge n. 241/90, art. 6 art.30 del R.O ed art. 10 D.Lgs. n. 163/2006 e successive modificazioni e integrazioni)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Geom. Alfredo FAGGIANO)

F.to Alfredo FAGGIANO

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Spese:

capitolo n. \_\_\_\_\_ impegno (provv./def.) n. \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

capitolo n. \_\_\_\_\_ impegno (provv./def.) n. \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

Entrate:

capitolo n. \_\_\_\_\_ accertamento n. \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

capitolo n. \_\_\_\_\_ accertamento n. \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

UNITA' DI DIREZIONE "GESTIONE RISORSE"  
IL DIRIGENTE  
(Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

Data \_\_\_\_\_

F.to Vincenzo PIGNATELLI

VISTO DEL DIRETTORE DELL'AZIENDA

IL DIRETTORE  
(arch. Michele BILANCIA)

Data \_\_\_\_\_

F.to Michele BILANCIA