

UNITA' DI DIREZIONE  
“INTERVENTI COSTRUTTIVI, MANUTENZIONE,  
RECUPERO, ESPROPRI”

DETERMINAZIONE n. 26/2017

OGGETTO:	DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 27 DEL 18.06.2015 “LAVORI DI RECUPERO DEGLI ALLOGGI SFITTI NELLA DISPONIBILITA' DELL'AZIENDA”. LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA RIATTAZIONE DEGLI ALLOGGI ATER SITUATI NEL COMUNE DI MELFI (PZ) IMPORTO GLOBALE DELL'INTERVENTO € 125'121,89=. “APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA”
----------	---

L'anno duemiladiciassettesette, il giorno 29 del mese di marzo, nella sede dell'ATER.

IL DIRIGENTE  
(ing. Pierluigi ARCIERI)

PREMESSO

- che con la “Legge di Stabilità Regionale 2015”, n. 5 del 27 gennaio 2015, la Regione Basilicata ha stanziato l’importo di € 1.500.000,00 per interventi di recupero alloggi sfitti ed in particolare all’art 5 recita: “A valere sui fondi assegnati all’Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale (A.T.E.R) di Potenza con delibera del Consiglio regionale 12 gennaio 2005, n. 896, pubblicata sul BUR n. 12 del 16 febbraio 2005 (Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata - anno 2003) è autorizzato il prelievo di euro 1.500.000,00 per la realizzazione di interventi di edilizia sovvenzionata finalizzati al recupero degli alloggi sfitti, gestiti dall’Azienda, in cattivo stato di manutenzione da riqualificare e rimettere nel circuito abitativo a vantaggio delle fasce sociali più deboli, agevolando nel contempo la ripresa delle attività imprenditoriali del settore edilizio “;
- che con nota prot. 1205 del 05.02.2015 è stato richiesto al Dipartimento Ambiente e Territorio, Infrastrutture, OO.PP. e Trasporti — Ufficio Edilizia e OO.PP., l’accredito delle succitate risorse, per € 1’500’000,00;
- che per diverse unità immobiliari sono già stati emessi i decreti di assegnazione nei confronti dei legittimi assegnatari per cui è necessario procedere con immediatezza all’adeguamento funzionale delle stesse al fine di poter procedere alla consegna degli alloggi;
- che esistono nella disponibilità dell’Azienda ulteriori alloggi, ubicati in comuni ad alta tensione abitativa, che necessitano, per la consegna ai legittimi assegnatari, a seguito della verifica dei requisiti ai sensi dell’art. 14 delle legge regionale 24/2007, di lavori di adeguamento funzionale;
- che sussiste la necessità di consegnare al più presto gli alloggi ai legittimi assegnatari al fine di evitare l’increscioso fenomeno delle occupazioni abusive, spesso riscontrato in particolare nei comuni ad alta tensione abitativa;
- che per tali interventi, con atto dell’A.U. n. 27 del 18.06.20 15 è stato deliberato di impegnare, a titolo di anticipazione, per gli interventi di “Recupero alloggi sfitti”, nelle more dell’accredito dei fondi appositamente stanziati con la “Legge di stabilità regionale 2015”, n. 5 del 27 gennaio 2015, l’importo di € 500’000,00, comprensivo oltre che dell’importo dei lavori anche delle relative spese accessorie (I.V.A., S.T., I.R.A.P. Allacciamenti), a valere sui fondi appositamente incamerati dall’Azienda ai sensi della L. n. 560/93;
- che con Determinazione del Direttore dell’Azienda, n. 68 del 09.11.2015 è stata approvata la perizia dei lavori di manutenzione straordinaria relativi alla riattazione degli alloggi sfitti siti nel Comune di Melfi (PZ) per l’importo complessivo di € 125’121,89= di cui € 93’352,95= per lavori a base d’asta così suddivisi:

1	Lavori a base d'asta		
a	Lavori a misura da assoggettare a ribasso	€	54 036,52
b	Incidenza della manodopera non soggetti a ribasso	€	37 981,47
c	Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	€	1 334,96
	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b+c]		€ 93 352,95
2	Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)	€	17 737,06
3	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2]	€	111 090,01
4	I.V.A. su lavori	€	9 335,30
5	C.T.M. + I.V.A.	€	120 425,31
6	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]	€	4 696,59
<b>Costo Globale del Programma</b>		<b>€</b>	<b>125 121,89</b>

- che nella gara mediante procedura negoziata di “cottomo fiduciario”, esperita il giorno 19.01.2016, l'appalto dei suddetti lavori, come risulta dal relativo verbale rep. n° 48529, è stato provvisoriamente aggiudicato all'impresa “Laganaro s.r.l.”, con sede e domicilio fiscale nel Comune di Melfi (PZ) alla via San Leonardo n.144, per l'importo di € 74'159,18= al netto del ribasso del 35,52%, di cui € 1'334,96= per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.
- che con Determinazione del Direttore n. 05 del 27.01.2016 i lavori in parola sono stati aggiudicati definitivamente in favore della suddetta ditta <sub-condizione sospensiva della verifica/accertamento dei requisiti in capo all'aggiudicatario art. 38 comma 3 del d.Lgs. n. 163/2006>;
- che con il contratto di appalto stipulato in data 21.04.2016 rep. n. 48697, l'impresa “Laganaro s.r.l.”, con sede e domicilio fiscale nel Comune di Melfi (PZ) alla via San Lorenzo n. 144 ha assunto i suddetti lavori per l'importo complessivo di € 74'159,18= così suddiviso:

1 Lavori a misura da assoggettare a ribasso	€ 54 036,52	
ribasso d'asta del 35,52%	€ 19 193,77	
resta l'importo netto dei lavori		€ 34 842,75
2 Incidenza della manodopera non soggetti a ribasso		€ 37 981,47
3 Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso		€ 1 334,96
Totale importo di contratto		€ 74 159,18

- che gli stessi, consegnati in data 28.04.2016 e da ultimarsi entro il 27.07.2016, sono stati sospesi dal 06.07.2016 per la redazione della perizia di variante tecnica e suppletiva di che trattasi;
- che nel corso dei lavori si è constatato che:
  - non era possibile la installazione di caldaie murali a gas del tipo non a condensazione, in quanto non erano reperibili sul mercato, per cui si è optato per la installazione di gruppi termici murali a gas a condensazione;
  - a seguito di modifiche e manomissioni sugli impianti effettuate dai precedenti affittuari, in particolar modo sugli impianti elettrici, si sono rese necessarie eseguire lavorazioni aggiuntive quali il rifacimento delle dorsali elettriche e dei quadri di appartamento;
  - il tratto fognario orizzontale a piano terra a servizio dell'unità abitativa sita in via Berardi n.4 (U.I. n. 5498), risulta essere ostruito, nonostante sia stato eseguito un intervento di disostruzione effettuato con idonee macchine.
- che in tal senso la D.L. ha redatto apposita perizia di Variante Tecnica e Suppletiva affrontando dapprima l'aspetto economico e successivamente l'aspetto normativo, in ossequio al disposto dell'art.132 del D.Lgs. n.163/2006 “Varianti in corso d'opera”;
- che per quanto concerne l'aspetto economico si è proceduto alla valutazione delle categorie di lavoro aggiuntive, rispetto a quelle previste nel progetto originario approvato, utilizzando gli stessi prezzi unitari dell'appalto;
- che la presente perizia di variante ha riguardato aspetti non preventivati quali:
  - la fornitura e posa in opera di gruppo termico murale a gas completo del tipo a condensazione premiscelata; camera stagna, tiraggio forzato Classe C; per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, in sostituzione a quelle di tipo normale non a condensazione, in quanto non più reperibili sul mercato;
  - maggiori lavori per l'adeguamento degli impianti elettrici, resisi necessari dalle varie verifiche effettuate, dalle quali sono emerse carenze e manomissioni tali da richiedere l'infilaggio di nuovi conduttori unipolari ed il rifacimento dei quadri elettrici;
  - la demolizione ed il rifacimento di un nuovo tronco fognario nella U.I. n.5498 sita in via Berardi, 4;
  - la realizzazione di lavorazioni tese a risolvere aspetti di dettaglio.

- che il nuovo importo dei lavori, definito in € 104'876,72= al lordo del ribasso d'asta, è così distinto:

N. ord.	categorie di lavoro	importo lavori al netto di mano d'opera (a)	costo della mano d'opera (b)	importo lavori (a+b)
	<i>Lavori a misura:</i>			
1	Demolizioni e rimozioni	€ 4 610,33	5 795,13	€ 10 405,46
2	Opere murarie	€ 609,84	757,76	€ 1 367,60
3	Drenaggi, vespai, sottofondi, massetti	€ 1 743,51	3 216,77	€ 4 960,28
4	Malte ed intonaci interni ed esterni	€ 1 121,62	2 068,11	€ 3 189,73
5	Pavimenti e rivestimenti	€ 9 896,73	2 803,74	€ 12 700,47
6	Pietre da taglio e marmi	€ 149,54	41,36	€ 190,90
7	Opere da fabbro	€ 233,44	28,21	€ 261,65
8	Porte, infissi e porte tagliafuoco	€ 8 640,38	893,34	€ 9 533,72
9	Opere da vetraio e vetromattone	€ 37,16	12,45	€ 49,61
10	Opere di pitturazione e decorazione	€ 6 711,29	9 326,14	€ 16 037,43
11	Trasporti e conferimenti a discarica	€ 1 909,01	181,16	€ 2 090,17
12	Impianti idrici-sanitari	€ 5 594,82	5 026,55	€ 10 621,37
13	Impianti di riscaldamento e condizionamento	€ 16 698,26	4 346,63	€ 21 044,89
14	Impianti elettrici	€ 5 288,83	4 365,23	€ 9 654,06
15	Espurghi	€ 833,25	601,17	€ 1 434,42
	<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>€ 64 078,01</b>	<b>€ 39 463,75</b>	<b>€ 103 541,76</b>
	<i>Oneri della sicurezza:</i>			
16	Opere provvisoriale per noli, sistemi anticaduta,	€ 1 334,96	-	€ 1 334,96
	<b>TOTALE SICUREZZA</b>	<b>€ 1 334,96</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 1 334,96</b>
	<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 65 412,97</b>	<b>€ 39 463,75</b>	<b>€ 104 876,72</b>

- che il costo complessivo dell'intervento di cui alla presente Perizia di Variante e Suppletiva risulta immutato rispetto all'originario importo di € 125'121,89= così distinto:

1	Lavori a misura		
a	Lavori a misura da assoggettare a ribasso	€ 64 175,53	
b	Incidenza della manodopera non soggetti a ribasso	€ 39 366,23	
c	Oneri per la sicurezza a misura non soggetti a ribasso	€ 1 334,96	
	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b+c]	€ 104 876,72	
	ribasso d'asta del 35,52%	€ 22 795,15	
	<b>lavori a misura al netto</b>		<b>€ 82 081,57</b>
2	Imprevisti		€ 8 368,03
3	Spese tecniche e generali (19% di C.R.M.)		€ 19 926,58
4	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2+3]		€ 110 376,18
5	I.V.A. su lavori		€ 8 208,16
6	I.V.A. imprevisti		€ 1 840,97
7	C.T.M. + I.V.A.		€ 120 425,30
8	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]		€ 4 696,59
	<b>Costo Globale del Programma</b>		<b>€ 125 121,89</b>

- che l'importo complessivo dei lavori è pari ad € 82'081,57= e la maggiore spesa è di € 7'922,39= rispetto all'importo di appalto come appresso indicato:

	LAVORI	INCIDENZA MANO D'OPERA	ONERI PER LA SICUREZZA	TOTALE
Importo perizia suppletiva	€ 41 380,38	€ 39 366,23	€ 1 334,96	€ 82 081,57
a detrarre:				
l'importo del contratto principale	€ 34 842,75	€ 37 981,47	€ 1 334,96	€ 74 159,18
Restano	€ 6 537,63	€ 1 384,76	€ -	€ 7 922,39

- che le succitate opere comportano aumento di spesa, per cui l'importo contrattuale netto viene elevato da € 74'159,18= a complessivi € 82'081,57= con un supero di € 7'922,39=, pari al 10,68% rispetto al contratto stipulato in data 21.04.2016 rep. n. 48697;
- che per detti lavori suppletivi, assommanti a netti € 7'922,39= il R.d.P. ha dichiarato espressamente che si tratta di varianti ammissibili, derivanti da cause "*impreviste e imprevedibili*" (art. 132 comma 1, lett."b" Decreto legislativo n. 163 del 12 aprile 2006);
- che in tal senso l'Impresa ha sottoscritto gli atti di perizia, nonché lo schema dell'atto di sottomissione al contratto, manifestando la propria volontà di accettare la variante agli stessi prezzi patti e condizioni di cui al contratto originario in ossequio a quanto previsto al comma 3 dell'art. 10 del D.M. 145/2010;
- che 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;

CONSIDERATO che

- per detti lavori suppletivi, assommanti a netti € 7'922,39= il R.U.P. ha espressamente dichiarato che:
  - i lavori sono complementari a quelli principali e non scorparabili dagli stessi ovvero pur essendo separabili dall'esecuzione del contratto iniziale sono strettamente necessari al suo perfezionamento;
  - le opere di cui alla presente perizia derivano da circostanze sopravvenute e imprevedibili al momento della stipula del contratto, giusta art. 132 comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 163/2006;
  - all'importo suppletivo di € 7'922,39= si farà fronte con le economie rinvenienti dal ribasso offerto dall'appaltatore in sede di gara, mentre resta immutato l'originario importo complessivo dell'intervento di € 125'121,89=;
- gli stessi debbono essere affidati alla stessa impresa "Laganaro s.r.l.", con sede e domicilio fiscale nel Comune di Melfi (PZ) alla via San Lorenzo n. 144, appaltatrice dei lavori principali, agli stessi patti, prezzi e condizioni di cui al contratto in data in data in data 21.04.2016 rep. n. 48697 e con il ribasso del 35,52% concordato dall'impresa per i lavori eccedenti l'importo contrattuale;
- in relazione a quanto innanzi, l'impresa ha firmato lo schema di atto di sottomissione che prevede l'affidamento delle maggiori opere assommanti a netti € 7'922,39=, ed il termine suppletivo di gg. 10 sui termini di contratto per l'ultimazione dei lavori;
- su tali nuovi prezzi viene applicato il ribasso offerto dall'impresa in sede di gara;
- il termine di giorni 10, determinato in proporzione al tempo contrattuale ed alle difficoltà dei nuovi lavori da eseguire, è da ritenersi congruo;
- nella circostanza, la D.L., ha provveduto a revisionare il cronoprogramma dei lavori, debitamente sottoscritto dall'impresa in segno di accettazione, per far sì che la nuova piattaforma programmatica tenga conto del termine suppletivo di giorni 10 e dei maggiori lavori che si andranno a realizzare;
- ai fini della determinazione del termine suppletivo da assegnare all'impresa, si è tenuto conto del maggior tempo necessario in relazione all'incidenza qualitativa e quantitativa dei lavori aggiuntivi da eseguire;

VISTA la perizia e gli atti ad essa allegati (Relazione tecnica, Computo metrico estimativo lavori e sicurezza, Incidenza della mano d'opera, Schema atto di sottomissione e verbale concordamento nuovi prezzi, Quadro comparativo, Cronoprogramma, Elaborati grafici), sottoscritti dall'Impresa, dal D.L. e confermati dal R.U.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;

VISTA la legge 05.08.1978 n. 457;

VISTA la legge Regionale 24.06.1996 n.29;

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

VISTO il D.L. 163 del 12.04.2006;

VISTO il Regolamento approvato con D.P.R. n. 207/10;

VISTE le deliberazioni n. 13/1998 e 23/1998 adottate dall'Amministratore Unico dell'Azienda, che fissano le procedure per l'approvazione delle perizie di variante e/o suppletive;

VISTA la delibera dell'Amministratore Unico n. 15/2017 con la quale sono state individuate le "Aree Strategiche" dell'Azienda;

VISTA la delibera dell'Amministratore Unico n. 18/2017 con la quale sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali;

VISTA la determina del Direttore n. 71/2016 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;

#### D E T E R M I N A

1. DI APPROVARE la perizia di variante e suppletiva, relativa ai lavori di manutenzione straordinaria relativi alla riattazione degli alloggi sfitti siti nel Comune di Melfi (PZ), nell'importo complessivo netto di € 82'081,57= distinto come in premessa;
2. DI APPROVARE il quadro economico complessivo dell'intervento definito nell'importo di € 82'081,57= distinto come in premessa, con un maggior costo per lavori di € 7'922,39= la cui copertura è assicurata attraverso le economie rinvenienti dal ribasso offerto dall'appaltatore in sede di gara;
3. DI APPROVARE lo schema di atto di sottomissione, già sottoscritto dall'impresa "Laganaro s.r.l.", con sede e domicilio fiscale nel Comune di Melfi (PZ) alla via San Lorenzo n. 144, che prevede l'affidamento delle maggiori opere assommanti a netti € 7'922,39=, la concessione di un tempo suppletivo di gg. 10, in aggiunta al tempo contrattuale, per l'esecuzione dei suddetti nuovi e maggiori lavori;
4. DI APPROVARE il nuovo cronoprogramma dei lavori, redatto dalla D.L. e già sottoscritto dall'impresa;
5. DI TRASMETTERE il presente provvedimento alla struttura competente per i successivi adempimenti (stipula atto aggiuntivo, registrazione ecc.).

La presente determinazione, costituita da 8 facciate, è immediatamente esecutiva (diverrà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile) e sarà pubblicata all'Albo on-line dell'Azienda per rimaner-

vi consultabile per 15 giorni consecutivi e si provvederà successivamente alla sua catalogazione e conservazione.

IL DIRIGENTE  
(ing. Pierluigi ARCIERI)

F.to Pierluigi ARCIERI

OGGETTO:	DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 27 DEL 18.06.2015 "LAVORI DI RECUPERO DEGLI ALLOGGI SFITTI NELLA DISPONIBILITA' DELL'AZIENDA". LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LA RIATTAZIONE DEGLI ALLOGGI ATER SITUATI NEL COMUNE DI MELFI (PZ) IMPORTO GLOBALE DELL'INTERVENTO € 125'121,89=. "APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA"
----------	---

L'ESTENSORE DELL'ATTO (geom. Nicola LUCIA)

F.to Nicola LUCIA

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA CORRETTEZZA, PER I PROFILI DI PROPRIA COMPETENZA, DEGLI ATTI PROPEDEUTICI ALLA SUESTESA PROPOSTA DI DETERMINAZIONE (art. 6 Legge n. 241/90; art. 71 del Reg. Org.; art. 10 D. Lgs. n. 163/2006)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(ing. Michele GERARDI)

F.to Michele GERARDI

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  
"PROMOZIONE E COORDINAMENTO,  
GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

IL DIRETTORE  
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data \_\_\_\_\_

F.to Vincenzo PIGNATELLI

VISTO DEL DIRETTORE DELL'AZIENDA

IL DIRETTORE  
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data \_\_\_\_\_

F.to Vincenzo PIGNATELLI