



Classificazione protocollo: VI

**AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI VARESE, COMO, MONZA BRIANZA E BUSTO ARSIZIO**

Varese 25/11/2025

Oggetto: Esame e approvazione della perizia suppletiva e di variante, dell'atto di sottomissione e del Quadro Economico n.3 di perizia, relativa all'affidamento della progettazione esecutiva "Appalto Integrato" e dei lavori di ristrutturazione edilizia e efficientamento energetico di tre fabbricati per complessivi n. 37 alloggi esistenti da suddividere in n.66 nuovi alloggi di edilizia residenziale a canone sociale, in Comune di Varese - Quartiere Montello in via Montello cv. n.98 via Romans Sur Isere cv.45 via Romans Sur Isere cv. nn.35-37-39 - intervento: ID 9. CUP D38I21000650009. CIG 9548659AAC

Finanziamento: fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza: Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" art.1 comma 2, lettera c. di cui alla D.G.R. 11.10.2021n. XI/5355

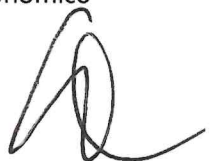
Impresa Appaltatrice: Sitalcea S.r.l. con sede in Pavia via Rismondo 4

Contratto d'appalto: 20/2023 del 29/06/2023

Importo contrattuale: 8.275.405,72 € di cui 7.698.791,86€ per lavori-342.646,51 € per oneri della sicurezza- 234.149,35€ per servizi tecnici

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
PREMESSO CHE:**

- l'impresa Sitalcea srl – con sede legale in Pavia – via Rismondo n. 4 è risultata appaltatrice dei lavori oggetto della presente approvazione della perizia di variante n.1;
- con determina del Direttore Generale n. 136 del 30 marzo 2023, è stata ratificata la gara dell'appalto integrato n 20/2022 per l'affidamento dei lavori e della progettazione esecutiva dell'intervento oggetto della presente approvazione, oltre al Quadro economico d'aggiudicazione QTE n.2 così determinato;



VARESE Q.re Montello - PNC ID BeS 3286543

Q.T.E. N. 2	
A lavori al netto del ribasso d'asta	7.698.791,86 €
oneri della sicurezza non soggetti al ribasso d'asta	342.464,51 €
IMPORTO LAVORI	8.041.256,37 €
IMPORTO SERVIZI TECNICI	234.149,35 €
IMPORTO TOTALE CONTRATTO	8.275.405,72 €
B SOMME A DISPOSIZIONE	
1 lavori in economia esclusi dall'appalto	42.000,00 €
2 rilievi accertamenti e indagini	40.000,00 €
3 allacciamenti a pubblici servizi	20.000,00 €
4 imprevisti	1.496.249,30 €
5 acquisizione aree	- €
spese tecniche (progetto, dl, sicurezza, contabilità	
6 assicurazione dipendenti, incentivo ..)	875.500,00 €
7 spese per consulenze	10.000,00 €
8 oneri cassa professionale	- €
9 eventuali spese per commissioni giudicatrici	- €
10 oneri finanziari	- €
spese per pubblicità e per opere artistiche ove previste	
11	1.000,00 €
spese accertamento di laboratorio verifiche tecniche	
previste dal CSA collaudo tecnici amministrativo	
12 collaudo statico e collaudi specialistici	- €
13 I.V.A. ed eventuali altre imposte	871.264,98 €
14 Maggiori oneri per adeguamento prezzi ai listini	1.853.720,00 €
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	5.209.734,28 €
COSTO GLOBALE	13.485.140,00 €

- il contratto d'appalto n. 20/2023 è stato sottoscritto in data 29/06/2023;
- il progetto esecutivo redatto dai tecnici dell'Impresa Sitalcea srl poiché trattasi di appalto integrato, è stato approvato con giusta Determina del Direttore Generale dell'Aler n. 191 in data 15/05/2024 dei lavori di ristrutturazione edilizia e di efficientamento energetico di numero tre fabbricati siti in via Montello cv. n.98 via Romans Sur Isere cv.45 via Romans Sur Isere cv. nn.35-37-39;
- con determina del DG n. 458 in data 20/06/2025 è stato aggiornato il costo totale dell'intervento che includeva erroneamente nel quadro B i fondi FOI, pertanto, il costo complessivo dell'intervento aggiornato è così rappresentato nel quadro economico QTE 2 bis:

Q.T.E. N. 2/BIS	
A lavori al netto del ribasso d'asta	7.698.791,86 €
oneri della sicurezza non soggetti al ribasso d'asta	342.464,51 €
IMPORTO LAVORI	8.041.256,37 €
IMPORTO SERVIZI TECNICI	234.149,35 €
IMPORTO TOTALE CONTRATTO	8.275.405,72 €
B SOMME A DISPOSIZIONE	
1 lavori in economia esclusi dall'appalto	42.000,00 €
2 rilievi accertamenti e indagini	40.000,00 €
3 allacciamenti a pubblici servizi	20.000,00 €
4 imprevisti	1.496.249,30 €
5 acquisizione aree	- €
spese tecniche (progetto, dl, sicurezza, contabilità	
6 assicurazione dipendenti, incentivo ..)	875.500,00 €
7 spese per consulenze	10.000,00 €
8 oneri cassa professionale	- €
9 eventuali spese per commissioni giudicatrici	- €
10 oneri finanziari	- €
spese per pubblicità e per opere artistiche ove	
11 previste	1.000,00 €
spese accertamento di laboratorio verifiche tecniche	
previste dal CSA collaudo tecnici amministrativo	
12 collaudo statico e collaudi specialistici	- €
13 I.V.A. ed eventuali altre imposte	871.264,98 €
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	3.356.014,28 €
COSTO GLOBALE	11.631.420,00 €

- in data 20/06/2025 sono stati consegnati i lavori per una durata di 720 gg naturali e consecutivi. Il termine ultimo di fine lavori è stabilito a tutto il 08/06/2025;
- in data 06/06/2025 con prot. 2025-0017419 è stata concessa una proroga dei termini contrattuali di fine lavori per la consegna del progetto della cabina Enel e per la consegna dei documenti della perizia suppletiva e di variante;
- in data 16/07/2025 con nota prot.2025-0022130 ODS n. 8 è stata concessa un'ulteriore proroga dei termini di fine lavori a tutto il 15/09/2025;
- in data 12/09/2025 con nota prot. 2025-0028402 ODS n. 9 è stata concessa ulteriore proroga di fine lavori a tutto il 14/11/2025 a causa di problematiche inerente la consegna del progetto della cabina dovute a disallineamenti sulla documentazione catastale esistente;
- in data 06/08/2025 con determina n. 562 viene sostituito il Responsabile del Procedimento Franco Pierro, con l'arch. Savoini Andrea;
- in data 12/11/2025 viene sottoscritto, tra le parti, l'atto di sottomissione e la documentazione contabile della perizia n. 1 di variante senza apporre riserva. La perizia stessa è stata sottoposta a parere del Collegio Consuntivo Tecnico;

VISTO CHE:

- durante il corso dei lavori è emersa la necessità di apportare modifiche al contratto sopra richiamato, a seguito di lavorazioni riscontrate in fase esecutiva, riconducibili sia ad opere impreviste ed imprevedibili, sia ad interventi migliorativi;
- per le suddette lavorazioni è stata predisposta la prima perizia suppletiva e di variante, redatta dal Direttore dei Lavori, Geom. Milena Pozzanello, in data 12/11/2025, nella quale sono dettagliatamente descritte le opere suppletive e le varianti al progetto. La perizia costituisce parte integrante della presente determinazione;



- l'importo complessivo dei maggiori lavori soggetti a registrazione fiscale risulta pari a € 925.250,71, calcolato al lordo del ribasso contrattuale. Considerando il ribasso d'asta del 13,75%, l'importo netto della Perizia n. 1 ammonta a € 810.826,79, corrispondente al 9,7% dell'importo contrattuale originario;
- le lavorazioni previste in perizia rientrano nei casi "opere impreviste ed imprevedibili" e "opere di miglioramento";
- l'atto di sottomissione, predisposto dagli uffici e sottoscritto dall'Appaltatore senza riserva in data 12/11/2025, contiene la contabilizzazione delle opere previste dalla perizia, da eseguirsi alle medesime condizioni contrattuali di cui al contratto principale;
- a seguito dell'esecuzione dei lavori di cui alla presente perizia di variante, il termine per l'ultimazione dei lavori è stato prorogato di 97 giorni naturali consecutivi. Pertanto, il nuovo termine per la conclusione dei lavori è fissato al 27/02/2026
- il Quadro economico di Variante QTE n. 3 risulta così costituito:

VARESE Q.re Montello - PNC ID BeS 3286543	
Q.T.E. N. 3	
A lavori al netto del ribasso d'asta	7.698.791,86 €
oneri della sicurezza non soggetti al ribasso d'asta	342.464,51 €
IMPORTO LAVORI	8.041.256,37 €
IMPORTO SERVIZI TECNICI	234.149,35 €
IMPORTO TOTALE CONTRATTO	8.275.405,72 €
IMPORTO LORDO PERIZIA SUPPLETIVA	910.400,71 €
ONERI DELLA SICUERZZA NON SOGGETTI A RIBASSO D'AS	93.076,72 €
RIBASSO D'ASTA -13,75%	112.382,05 €
IMPORTO NETTO LAVORI PERIZIA	798.018,66 €
IMPORTO LORDO SERVIZI PERIZIA	14.850,00 €
%RIBASSO D'ASTA SERVIZI -13,75%	2.041,88 €
IMPORTO NETTO SERVIZI	12.808,13 €
NUOVO IMPORTO TOTALE CONTRATTO	9.086.232,51 €
B SOMME A DISPOSIZIONE	
1 lavori in economia esclusi dall'appalto	42.000,00 €
2 rilievi accertamenti e indagini	40.000,00 €
3 allacciamenti a pubblici servizi	40.000,00 €
4 imprevisti	412.201,31 €
5 acquisizione aree	- €
spese tecniche (progetto, di, sicurezza, contabilità)	
6 assicurazione dipendenti, incentivo ..)	721.988,24 €
7 spese per consulenze	10.000,00 €
8 oneri cassa professionale	- €
9 eventuali spese per commissioni giudicatrici	- €
10 oneri finanziari	- €
11 spese per pubblicità e per opere artistiche ove	1.000,00 €
spese accertamento di laboratorio verifiche tecniche	
previste dal CSA collaudo tecnici amministrativo	
12 collaudo statico e collaudi specialistici	200.000,00 €
13 I.V.A. ed eventuali altre imposte	1.077.997,94 €
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	2.545.187,49 €
COSTO GLOBALE	11.631.420,00 €

ha

- la copertura finanziaria dell'intervento è così riassunta;

	FINANZIAMENTO:	IMPORTO
	MINISTERIALE	11.331.420,00 €
	FONDI ALER	300.000,00 €
		11.631.420,00 €

CONSIDERATO CHE:

- la normativa vigente sul contratto è il D.lgs 50/2016;
- le lavorazioni sono riconducibili ad opere imprevedute ed imprevedibili, oltre che ad interventi migliorativi e rientrano nei presupposti previsti dall'art. 106, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i.;
- i maggiori oneri trovano copertura nel quadro n. 2 bis alla voce imprevedute ed il costo complessivo di € 11.631.420,00 trova copertura come segue:
 - ✓ €. 11.331.420,00= mediante finanziamento ministeriale - Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza: Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" _ P.N.C. - art.1 comma 2, lettera c. di cui alla D.G.R. 11.10.2021 n. XI/5355;
 - ✓ €. 300.000,00.= con fondi propri ALER.;

DETERMINA

- di approvare la perizia n.1 di variante e suppletiva, predisposta dal Direttore dei lavori Geom. Milena Pozzатello che comporta un aumento di lavori sull'importo contrattuale di €. 798.018,66., un aumento del costo dei servizi di 12.808,13 €, per un totale netto di 810.826,79 €;
- di approvare il primo Atto di Sottomissione, predisposto dagli uffici e sottoscritto senza riserva dall'impresa Sitalcea SRL con sede in via Rismondo 4-Pavia,
- di concedere all'impresa un termine suppletivo di 97 giorni naturali e consecutivi per eseguire le opere con fine lavori prevista per il 27/02/2026;
- di approvare il Quadro tecnico economico di perizia n.3.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Arch. Andrea Savoini

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
VARESE - COMO - MONZA BRIANZA - BUSIO ARSIZIO
IL QUADRO DIRETTIVO
Arch. Andrea Savoini

