



ALER

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale
di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



MINISTERO
DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI SPESA E RESILIENZA



ALER
Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale
di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio



Regione
Lombardia

Classificazione protocollo: VI

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

Oggetto: Esame e approvazione della perizia suppletiva e di variante, dell'atto di sottomissione e del Quadro Economico n.3/1 di perizia, relativa all'affidamento della progettazione esecutiva "Appalto Integrato" e dei lavori di ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico degli stabili di proprietà di ALER Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio, siti in Comune di Varese Q.re Montello - PROPOSTA ID: 410 - Intervento: ID1000 - CUP: G37H20002390001- CIG: 9549198779 – VARESE - Q.RE MONTELLO – PINQuA.

Finanziamento Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA- Legge n.160 del 27/12/2019 art.1 comma 437.

Lavori di ristrutturazione edilizia e di efficientamento energetico di n. 4 fabbricati ripetitivi di Tipologia "D" composti da complessivi n. 32 alloggi di edilizia residenziale pubblica – S.A.P. di taglio grande che saranno suddivisi per ottenere n. 68 nuovi alloggi S.A.P. di taglio medio/piccolo da locare a canone sociale in Comune di VARESE in via Montello cv. n.100 - via Romans Sur Isere cv. nn. 3-4-6 – QUARTIERE MONTELLO.

GARA D'APPALTO N. 29/2022 - IMPRESA APPALTATRICE: SITALCEA S.r.l. CON SEDE IN PAVIA - CONTRATTO D'APPALTO N. 21/2023 in data 29/06/2023 IMPRESA SITALCEA S.r.l. – PAVIA.

IMPORTO CONTRATTUALE: € 7.631.687,62 di cui € 7.240.590,68 per lavori oltre ad € 191.935,64 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (esclusa I.V.A.) ed € 199.161,30 per servizi tecnici – progetto esecutivo (esclusi I.V.A. e Cassa 4%).

COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO PREVISTO CON Q.T.E. N. 2: **€ 8.960.977,60.**

COPERTURA FINANZIARIA – con Finanziamento Ministeriale autorizzato pari ad € 7.500.000,00 - con decreto MEF-RGS n. 160 in data 18/11/2022 € 513.366,00 – con contributo diretto A.L.E.R. Varese Como Monza Brianza € 947.611,60.

COSTO COMPLESSIVO PREVISTO INTERVENTO CON Q.T.E. N. 3/1: **€ 9.682.914,68.**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PREMESSO CHE:

PREMESSO CHE:

- con la Determina n. 189 in data 15/05/2024 il Direttore Generale ha approvato l'aggiudicazione definitiva dell'appalto integrato per la realizzazione dei lavori di cui all'oggetto, in favore dell'Impresa SITALCEA S.r.l. con sede in PAVIA 27100 – via Rismondo n. 4 - P.IVA 01116310184 che ha offerto il ribasso d'asta pari al -3,50% sull'importo dei lavori a base di gara nonché il Q.T.E. N. 2 il cui costo complessivo risultava pari ad €. 8.960.977,60;
- l'importo contrattuale di cui al contratto n. N. 21/2023 in data 29/06/2023 sottoscritto dall'Impresa Appaltatrice SITALCEA S.r.l. di Pavia è risultato pari ad € 7.631.687,62 di cui € 7.240.590,68 per lavori oltre ad € 191.935,64 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (esclusa I.V.A.) ed € 199.161,30 per servizi tecnici – progetto esecutivo (esclusi I.V.A. e Cassa 4%).

Sede Legale

Via Monte Rosa 21 – 21100 - Varese
Tel. 0332 806911 – Fax 0332 283879
PEC: info@pec.alervarese.it
e-mail: info@alervarese.com

Sito: www.alervarese.com

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA:
00214310120

Azienda certificata
ISO 9001 e ISO 45001

– il Q.T.E. N. 2 approvato con la Determina di cui al paragrafo precedente risultava il seguente:

A	lavori al netto del ribasso d'asta	7.240.590,68 €	
	oneri della sicurezza non soggetti al ribasso d'asta	191.935,64 €	
	TOTALE LAVORI		7.432.526,32 €
	importo netto servizi tecnici		199.161,30 €
			7.631.687,62 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE		
	lavori in economia esclusi dall'appalto	14.000,00 €	
	rilievi accertamenti e indagini	- €	
	allacciamenti a pubblici servizi	10.000,00 €	
	imprevisti	372.602,79 €	
	acquisizione aree	- €	
	spese tecniche (progetto, dl, sicurezza, contabilità assicurazione dipendenti, incentivo ..)	123.500,00 €	
	spese per consulenze	10.000,00 €	
	oneri cassa professionale	- €	
	eventuali spese per commissioni giudicatrici	- €	
	oneri finanziari	- €	
	spese per pubblicità e per opere artistiche ove previste	1.000,00 €	
	spese accertamento di laboratorio verifiche tecniche previste dal CSA collaudo tecnici amministrativo collaudo statico e collaudi specialistici	- €	
	I.V.A. ed eventuali altre imposte	798.187,19 €	
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		1.329.289,98 €
		COSTO GLOBALE	8.960.977,60 €

- con la Determina n. 189 in data 15/05/2024 è stato approvato il progetto esecutivo dell'appalto Integrato redatto dai tecnici suindicati dell'Impresa Appaltatrice SITALCEA S.r.l. per un importo, al netto del ribasso d'asta, pari ad € 199.161,30 esclusa I.V.A. e Cassa;
- i lavori sono stati consegnati in data 20/06/2023 con apposito verbale sottoscritto dalle parti;
- la scadenza del termine per dare ultimate le opere, considerato la durata contrattuale pari a n. 720 gg. oltre a n. 60 giorni per la consegna del progetto esecutivo da parte dell'Impresa Appaltatrice, poiché trattasi di appalto integrato, veniva fissata a tutto il 07/08/2025;
- il verbale di consegna e il contratto n. 21/2023 in data 29/06/2023, indicava per mero errore come fine lavori, il giorno 07/08/2025 poiché venivano sommati i giorni relativi alla durata contrattuale per lavori pari a gg. 720 ai giorni relativi alla durata contrattuale del progetto esecutivo per un totale di gg. 60, per un totale di gg. 780 giorni naturali e consecutivi;
- con atto di novazione in data 23/10/2024 prot. A.L.E.R. 2024-0034660 il termine di fine lavori veniva aggiornato a tutto l'08/06/2025 tenuto conto che per mero errore nel verbale di consegna, il termine dei lavori comprendeva i n. 60 giorni assegnati per la consegna degli elaborati grafici del progetto esecutivo;
- in data 07/05/2025 l'Impresa Appaltatrice ha presentato istanza per la proroga dei termini di ultimazione con mail pec prot. A.L.E.R. VA CO MB BA n. 2025-0013763 13/05/2025 a tutto il 31/12/2025 e successivamente con mail pec prot. A.L.E.R. VA CO MB BA n. 2025-2025-0015707 del 21/05/2025;
- il Direttore dei Lavori ai sensi dell'art. 106, comma 1) lett. c) ha concesso, una proroga dei termini contrattuali per la realizzazione della cabina ENEL facendo slittare i termini di fine lavori entro il 15/09/2026;
- successivamente con O.D.S. n. 9 Prot. N. 2025-0028402 in data 12/09/2025 è stata concessa un'ulteriore proroga dei termini contrattuali per la realizzazione della Cabina ENEL e dei lavori di cui al contratto principale, a tutto il 14/11/2025;

2

Sede Legale

Via Monte Rosa 21 – 21100 - Varese
 Tel. 0332 806911 – Fax 0332 283879
 PEC: info@pec.alervarese.it
 e-mail: info@alervarese.com

Sito: www.alervarese.com

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA:
 00214310120

Azienda certificata
 ISO 9001 e ISO 45001

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 imprevedute 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 13 novembre 2025, nella quale sono dettagliatamente descritte le opere suppletive e le varianti al progetto. La perizia sarà parte integrante della determinazione di approvazione della perizia stessa;
- l'importo complessivo dei maggiori lavori soggetti a registrazione fiscale risulta pari a € 782.697,51 (di cui € 733.369,99 per lavori ed € 49.327,52 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta), calcolato al lordo del ribasso contrattuale. Considerando il ribasso d'asta del - 3,05%, l'importo netto della Perizia n. 1 ammonta a 757.029,56 (di cui € 707.702,04 per lavori ed € 49.327,52 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta), corrispondente al 9,92% dell'importo contrattuale originario;
- le lavorazioni previste in perizia rientrano nei casi "opere imprevedute ed imprevedibili" e "opere di miglioramento" di cui all'art. 106 comma 1 e comma 2 del DECRETO LEGISLATIVO N. 50/2016;
- con la sottoscrizione dell'atto di sottomissione, l'Appaltatore ha accettato di eseguire le medesime alle stesse condizioni contrattuali previste nel contratto principale. tutte le norme e prescrizioni del contratto originario e del capitolato speciale di appalto vengono integralmente recepite ed accettate con lo stesso atto, *per relationem*;
- a seguito dell'esecuzione dei lavori di cui alla presente perizia di variante, il termine per l'ultimazione dei lavori verrà proposta una proroga che si ritiene congrua, pari a n. 47 giorni naturali consecutivi. Pertanto, il nuovo termine per la conclusione dei lavori sarà fissato al **31/12/2025**;
- il CCT nella seduta del 16/12/2025 con verbale n. 3, ha espresso parere favorevole, salvo alcune modifiche per le quali ha richiesto giusta revisione nel testo riferito al comma da imputare quale giustificazione della spesa di singole lavorazioni (vedi punto 3 e punto 4 della relazione del DL) nonché del controllo di un refuso nel testo della relazione stessa riguardo l'importo della rimozione amianto – bonifica canne esalazione delle cucine, condizione inoltre imprescindibile all'approvazione della perizia stessa, la firma da parte dell'Impresa Appaltatrice, degli atti di perizia senza riserve che doveva inoltra essere informata in modo ufficiale con la sottoscrizione dell'atto di sottomissione dove viene esplicitata tale condizione.
- l'importo della perizia, per mero errore nell'inserimento del calcolo automatico in una tabella excell, viene aggiornato ad € 757.029,56 di cui € 49.327,52 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed € 707.702,04 per lavori depurati del ribasso d'asta del -3,50% conseguentemente rispetto alla relazione precedente il D.L. ha provveduto, oltre a rivedere il testo come da indicazioni del CCT anche alla revisione del costo effettivo;
- inoltre sono stati aggiornati gli importi effettivamente spesi o previsti relativi alle voci delle somme a disposizione corrispondenti ad: allacciamenti, spese tecniche, spese per consulenze, oneri finanziari, spese compensi collaudatori tecnico-amministrativi e conseguentemente dell'I.V.A. sarà necessario trovare le risorse per la copertura della maggiore spesa, rispetto a quanto previsto dal Costo Complessivo approvato con il Q.T.E. N.2, pari ad € 721.937,08, tenuto conto anche del risparmio derivate dall'I.V.A. detraibile pari ad € 140.829,00.
- Il Q.T.E. N. 3 tiene conto, oltre ai costi derivanti dalla PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE N. 1, dei costi dei lavori e degli oneri della sicurezza della Perizia Suppletiva n. 1 oltre ai costi effettivamente sostenuti e/o previsti ad oggi per gli allacciamenti, per le spese tecniche, per le consulenze e per il compenso dei professionisti incaricati del collaudo tecnico amministrativo:

Sede Legale

Via Monte Rosa 21 – 21100 - Varese
Tel. 0332 806911 – Fax 0332 283879
PEC: info@pec.alervarese.it
e-mail: info@alervarese.com

Sito: www.alervarese.com

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA:
00214310120

Azienda certificata
ISO 9001 e ISO 45001

A	lavori al netto del ribasso d'asta	7.240.590,68 €	
	oneri della sicurezza non soggetti al ribasso d'asta	191.935,64 €	
	TOTALE LAVORI		7.432.526,32 €
	importo netto servizi tecnici		199.161,30 €
			7.631.687,62 €
	perizia suppletiva e di variante n. 1		
	importo lordo perizia suppletiva e di variante n. 1	782.697,51 €	
	oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	49.327,52 €	
		733.369,99 €	
	ribasso d'asta -3,50% sui lavori	- 25.667,95 €	
		707.702,04 €	
	oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	49.327,52 €	
	importo netto perizia suppletiva e di variante n. 1		757.029,56 €
			8.388.717,18 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE		
	lavori in economia esclusi dall'appalto	- €	
	rilievi accertamenti e indagini	- €	
	allacciamenti a pubblici servizi	30.608,66 €	
	imprevisti	- €	
	acquisizione aree	- €	
	spese tecniche (progetto, dl, sicurezza, contabilità assicurazione dipendenti, incentivo ..)	231.698,00 €	
	spese per consulenze	83.800,00 €	
	oneri cassa professionale	20.251,81 €	
	eventuali spese per commissioni giudicatrici	- €	
	oneri finanziari	- €	
	spese per pubblicità e per opere artistiche ove previste	1.000,00 €	
	spese accertamento di laboratorio verifiche tecniche previste dal CSA collaudo tecnici amministrativo collaudo statico e collaudi specialistici	128.807,95 €	
	I.V.A. ed eventuali altre imposte	938.860,09 €	
	risparmio derivante dall'I.V.A. detraibile 15% dell'I.V.A. totale stimato	- 140.829,01 €	
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		1.294.197,50 €
		COSTO GLOBALE	9.682.914,68 €

4

QUADRO FINANZIARIO				
Q.T.E. N. 3/1 COSTO GLOBALE AGGIORNATO costi PERIZIA, ALLACCIAMENTI, SPESE TECNICHE, CONSULENZE, COLLAUDO TA			9.682.914,68 €	A)
FINANZIAMENTO MINISTERIALE	7.500.000,00 €			
FOI	513.336,00 €			
COPERTURA FINANZIARIA COMPLESSIVA MINISTERIALE		8.013.336,00 €		B)
COPERTURA ALER IMPEGNATA		947.641,60 €		C)
Q.T.E. N. 2 COPERTURA FINANZIARIA COMPLESSIVA MINISTERIALE + ALER			8.960.977,60 €	D=(B+C)
MAGGIORE COSTO COMPLESSIVO DETERMINATO DALLA PERIZIA SUPPL. e di VARIANTE oltre agli ALLACCIAMENTI, alle SPESE TECNICHE, alle CONSULENZE e ai compensi per il COLLAUDO TA AL NETTO DEL RISPARMIO PER I.V.A. DETRAIBILE			721.937,08 €	E= A)-D)

Sede Legale

Via Monte Rosa 21 – 21100 - Varese
 Tel. 0332 806911 – Fax 0332 283879
 PEC: info@pec.alervarese.it
 e-mail: info@alervarese.com

Sito: www.alervarese.com

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA:
 00214310120

Azienda certificata
 ISO 9001 e ISO 45001

CONSIDERATO CHE:

- l'intervento è soggetto alla normativa vigente in materia di appalti di cui al Decreto Legislativo n. 50/2016;
- le lavorazioni sono riconducibili ad opere imprevedibili, oltre che ad interventi migliorativi e rientrano nei presupposti previsti dall'art. 106, comma 1, lettera c) e comma 2 lett. b) del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i.;
- il costo complessivo approvato con il Q.T.E. N. 2 con Determina n. 189 del 15/05/2024 risultava pari ad **€ 8.960.977,60.=**;
- il costo complessivo aggiornato risulta pari ad **9.682.914,68 €** compresi l'aumento dei lavori, degli allacciamenti, delle spese tecniche, delle consulenze e dei compensi dei collaudatori tecnico-amministrativi;
- l'importo complessivo **dei maggiori lavori** risulta pari ad **€ 782.697,51** per lavori al lordo del ribasso contrattuale e oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta. L'importo netto complessivo per i lavori di perizia suppletiva e di variante n. 1 considerato il ribasso di gara del 3,50 % da applicarsi ai lavori oltre alla quota di oneri della sicurezza pari ad € 49.327,52 non soggetti a ribasso d'asta, risulta pari ad **€ 757.029,56** con un'incidenza sull'importo netto contrattuale originario pari al **9,92%**;
- sono stati pagati importi superiori alle previsioni di cui al Q.T.E. N. 2 approvato sia per allacciamenti che per le spese tecniche che per le consulenze che per i compensi dei collaudatori t.a.;
- la copertura finanziaria era prevista con finanziamento Ministeriale pari ad € 7.500.000,00 oltre ad € 513.336,00 con Decreto MEF-RGS N. 160 in data 18/11/2022 allegato 2) ed € 947.641,60 con contributo diretto di A.L.E.R. per un totale di € 8.960.977,60;

Visto

- il parere il parere positivo in proposito espresso dal Dirigente dell'Area Amministrativa, Dott. Enrico Vergani per la copertura finanziaria da parte di ALER del maggior costo, rispetto al Q.T.E. N. 2 approvato, pari ad € 721.029,56.=
- la Determinazione del Direttore Generale in data 29/12/2025 n. 942 con la quale lo stesso Direttore Generale prende atto, della necessità di approvare la modifica n. 1 al contratto, ed autorizza a tal fine, nonché la maggiore spesa di € 721.937,08;

tutto ciò premesso, visto e considerato,

il sottoscritto R.U.P. dell'intervento di che trattasi

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 e oneri della sicurezza rispetto all'importo contrattuale pari ad €. 757.029,56.= al netto del ribasso d'asta pari al -3,50% applicato ai soli lavori pari ad 733.369,99 che risultano pertanto pari ad € 707.702,04 a cui vanno sommati € 49.327,52 per oneri della sicurezza;
- di approvare il primo Atto di Sottomissione, predisposto dagli uffici che contiene la contabilizzazione delle opere in perizia e la proroga di N. 47 giorni dei termini di ultimazione dei lavori a tutto il 31/12/2025;
- di approvare il Quadro Tecnico Economico di Perizia Suppletiva e di Variante N. 3 aggiornato nei costi complessivi ad oggi sostenuti e/ preventivati pari ad **9.682.914,68 €.=** tenuto conto che è stata autorizzata la maggiore spesa di € 721.937,08 con fondi propri ALER.

Sede Legale

Via Monte Rosa 21 – 21100 - Varese
Tel. 0332 806911 – Fax 0332 283879
PEC: info@pec.alervarese.it
e-mail: info@alervarese.com

Sito: www.alervarese.com

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA:
00214310120

Azienda certificata
ISO 9001 e ISO 45001

Varese, li 29/12/2025

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Ing. Antonio Gazzaniga



Sede Legale

Via Monte Rosa 21 – 21100 - Varese
Tel. 0332 806911 – Fax 0332 283879
PEC: info@pec.alervarese.it
e-mail: info@alervarese.com

Sito: www.alervarese.com

P.IVA/C.F./Iscrizione Registro Imprese VA:
00214310120

Azienda certificata
ISO 9001 e ISO 45001