

Direzione Generale

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N.206 DEL 08.07.2019

Oggetto : approvazione della Perizia di variante con la quale la Cooperativa ARGON I ha ridotto l'intervento costruttivo da n. 12 a n. 7 fabbricati bifamiliari per complessivi n. 14 alloggi e proseguimento dell'iter tecnico amministrativo inerente il collaudo dell'intervento finalizzato alla realizzazione dell'edificio sociale da parte della Coop.va legge 492/1975 – ARGON I nel Comune di Magliano Romano PdZ. "Madonna delle Grazie".

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Luigi Bussi

Visti:

- La Legge Regionale n. 30 del 2 settembre 2002 recante l'ordinamento degli enti regionali in materia di edilizia residenziale pubblica;
- lo Statuto dell'ATER della Provincia di Roma approvato con Delibere di Giunta Regionale n. 380 del 25 marzo 2005 e n. 196 del 10 aprile 2006 - Aggiornato con delibera C.d.A. n. 2/7 del 19.12.2012 e con Delibere Commissariali n. 32 del 06.08.2014 e n. 49 del 23.04.2015;
- il Regolamento per l'Assetto Organizzativo dell'Azienda, per il funzionamento e per le attività delle singole strutture organizzative, nonché i criteri e le modalità di conferimento degli incarichi delle strutture stesse, di controllo e di verifica dell'attività dei dirigenti, aggiornato con delibera del Commissario Straordinario n. 7 del 31/01/2017 ed in particolare l'art. 15 sulle funzioni di Direzione Generale;
- la Delibera Commissariale n. 02 del 11 gennaio 2019 con cui è stato affidato al sottoscritto l'incarico di Direttore Generale dell'ATER della Provincia di Roma;
- la Delibera Commissariale n. 11 del 19 aprile 2019 con cui è stato prorogato al sottoscritto l'incarico di Direttore Generale dell'ATER della Provincia di Roma;

Premesso che :

- nella seduta del 19-7-2006 il Comitato Tecnico art.9 L.R. n.30/2002 esprimeva parere favorevole all'approvazione dell'aggiornamento del progetto esecutivo e del corrispondente Q.T.E. relativi alla realizzazione dell'edificio sociale della Cooperativa Edilizia ARGON I ;
- con Determinazione Direttoriale n° 265 del 14-11-2006 venivano approvati il progetto per la realizzazione dell'edificio sociale della Cooperativa Edilizia "ARGON I" ed il relativo Q.T.E. dell'intervento;

- dopo l'esperimento delle procedure di gara la Cooperativa Edilizia "ARGON I in data 31-05-2007 stipulava il contratto di appalto a rogito notaio Anna Maria LIPARI, Rep. n°. 132371, con l'Impresa CASILINA Appalti s.r.l. per un importo di € 3.764.594,64 ;
- in data 03 -11-2009 l'Impresa CASILINA Appalti s.r.l. con sede in Roma Via Merulana,227 cedeva il ramo d'azienda all'impresa CD Costruzioni Generali s.r.l. con sede in Roma Via Merulana,227 CF /P IVA 10248051004, alla quale venivano affidati i lavori ormai in avanzato stato di esecuzione;
- Alcuni soci prenotari della Cooperativa Edilizia ARGON I, nel corso della realizzazione dell'intervento, in relazione al lungo tempo trascorso tra la costituzione della Cooperativa stessa e l'avvio dei lavori per la realizzazione degli alloggi e al conseguente mutamento delle sedi di lavoro assegnate e alle modificate esigenze familiari, rassegnavano le dimissioni e riconsegnavano le proprie quote;
- Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa procedeva quindi ad effettuare due avvisi finalizzati a reintegrare il numero dei soci . tali avvisi andavano però deserti la Cooperativa si vedeva quindi costretta a ridimensionare il programma costruttivo limitando la costruzione a n. 7 fabbricati bifamiliari per complessivi n. 14 alloggi contro i 12 fabbricati per complessivi n. 24 alloggi previsti inizialmente;
- L'Impresa CD Costruzioni Generali s.r.l. con sede in Roma Via Merulana,227 CF /P IVA 10248051004, esecutrice dei lavori sottoscriveva l'atto di sottomissione rinunciando ad azione e pretesa inerente la riduzione del corrispettivo di appalto conseguente alla riduzione dell'intervento costruttivo e si impegnava a non sollevare obiezioni di sorta e a non iscrivere alcuna riserva nel registro di contabilità;
- il nuovo computo metrico, richiesto dal Comitato Tecnico nella seduta del 08-02-2016, redatto dal Direttore dei Lavori Geom. Marco Marini in base all'avvenuto mutamento della consistenza dell'intervento costruttivo rispetto al progetto originario, risultava così definito:

<b><u>A) LAVORI</u></b>	
<b>A MISURA</b>	
fondazioni	€ 181.653,56
fognature	€ 54.882,60
sistemazioni esterne	€ 118.189,86
Sommano	€ 354.706,02
<b>A FORFAIT</b>	
Costo elevazione	€ 1.942.681,00
Costo sicurezza	€ 65.693,19
Sommano	€ 2.008.374,18
<b>Totale contrattuale</b>	<b>€ 2.363.080,20</b>
<b>B) Somme a disposizione</b>	
Costo area	€ 204.310,35
Urbanizzazioni	€ 229.348,49
allacciamenti	€ 7.000,00
Imprevisti	€ 0,00
Spese generali	€ 308.110,43
<b>Totale Somme a disposizione</b>	<b>€ 748.769,27</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO</b>	<b>€ 3.111.849,47</b>

- Il Comitato Tecnico ex art. 9 L.R. n. 30/2002 con nota in data 17.03.2013 prot. 767 chiedeva al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti- Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche alcuni chiarimenti in merito ai massimali di costo e alle quota da porre eventualmente a carico dei soci;
- Il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti- Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche con nota prot. 2771 in data 08.02.2016 chiariva che è competenza dell'ATER la verifica della somma ammissibile a contributo per quello che concerne l'importo dei lavori e del collaudatore per quello che concerne le somme a disposizione;

considerato che :

- la superficie complessiva determinata ai sensi della DGR. n.93/1997 è determinata in mq. 2.315,74;
- il massimale di costo relativo ai lavori ammissibile a contributo è determinato in €/mq. 863,46;
- il costo di realizzazione dell'intervento è determinato dalla perizia di variante oggetto di parere in € 2.363.080,20;
- il costo unitario per la realizzazione dei lavori è determinato in €/mq. 1.020,44;
- il differenziale unitario a carico dei soci è determinato in €/mq. 156,98;
- il Quadro Tecnico Economico della perizia di variante riduttiva presentata dalla Cooperativa ARGON I risulta così definito :

<b><u>A) LAVORI</u></b>	
<b>A MISURA</b>	
fondazioni	€ 181.653,56
fognature	€ 54.882,60
sistemazioni esterne	€ 118.189,86
Sommano	€ 354.706,02
<b>A FORFAIT</b>	
Costo elevazione	€ 1.942.681,00
Costo sicurezza	€ 65.693,19
Sommano	€ 2.008.374,18
<b>Totale contrattuale</b>	<b>€ 2.363.080,20</b>
<b>di cui a carico dei soci</b>	<b>€ 363.524,86</b>
<b>B) Somme a disposizione</b>	
Costo area	€ 204.310,35
Urbanizzazioni	€ 229.348,49
allacciamenti	€ 7.000,00
Imprevisti	€ 0,00
Spese generali	€ 308.110,43
<b>Totale Somme a disposizione</b>	<b>€ 748.769,27</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO</b>	<b>€ 3.111.849,47</b>

- il Comitato Tecnico nella seduta del 31.05.2019 ha espresso parere favorevole favorevole all'approvazione della Perizia di variante con la quale la Cooperativa ARGON I ha ridotto l'intervento costruttivo da n. 12 a n. 7 fabbricati bifamiliari per complessivi n. 14 alloggi e al proseguimento dell'iter tecnico amministrativo inerente il collaudo dell'intervento finalizzato alla realizzazione dell'edificio sociale da parte della Coop.va legge 492/1975 – ARGON I nel Comune di Magliano Romano PdZ. “Madonna delle Grazie” con le seguenti prescrizioni :
  - Aggiornamento degli atti catastali in base al reale stato di luoghi, dell'effettiva consistenza immobiliare realizzata pari a n. 14 unità abitative sopprimendo i lotti di terreno non edificati attribuendo la relativa superficie in quota parte agli alloggi realizzati;
  - Rinuncia alla cubatura edificabile non realizzata con comunicazione e presentazione della variante in diminuzione al piano al Comune di Magliano Romano.
- ai sensi della legge 865/71 art.62 comma 2 i progetti delle opere che vengono eseguite direttamente da parte delle cooperative sono approvati dal competente I.A.C.P.;

Si attesta espressamente la regolarità tecnico amministrativa del presente atto

Ufficio Valorizzazione Patrimonio

Il Responsabile

*Geom. Raffaele Fusco*

DETERMINA

di approvare la Perizia di variante con la quale la Cooperativa ARGON I ha ridotto l'intervento costruttivo da n. 12 a n. 7 fabbricati bifamiliari per complessivi n. 14 alloggi ,approvando il proseguimento dell'iter tecnico amministrativo inerente il collaudo dell'intervento finalizzato alla realizzazione dell'edificio sociale da parte della Coop.va legge 492/1975 – ARGON I nel Comune di Magliano Romano PdZ. “Madonna delle Grazie”;

La validità della presente determinazione resta subordinata al rispetto da parte della Coop.va legge 492/1975 – ARGON I delle prescrizioni formulate da parte del Comitato Tecnico.

Il Direttore Generale  
Dott. Luigi Ercsi