

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 229 DEL 29.07.2019

OGGETTO: lavori relativi al programma di riqualificazione urbana "Villaggio della Rinascita 1" nel comune di Valmontone.

Procedura aperta Cod. Gara GS 2017/03 - CIG 6979577126 – CUP H97E14000260002.

Verbale del Comitato Tecnico del 21/12/2016. Verbale di validazione del progetto del 18/01/2017.

Determinazione Direttoriale a contrarre n. 46 del 15.02.2017.

Determinazione Direttoriale d'aggiudicazione alla R.T.I. Road House s.r.l. Elettrogesele s.r.l. n. 471 del 22.11.2017.

Importo contrattuale pari ad € 2.199.555,55 di cui € 2.134.676,28 per lavori ed € 64.879,27 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Approvazione 2ª perizia di variante ed assestamento con aumento contrattuale.

Verbale del Comitato Tecnico del 24/07/2019

**IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Luigi Bussi**

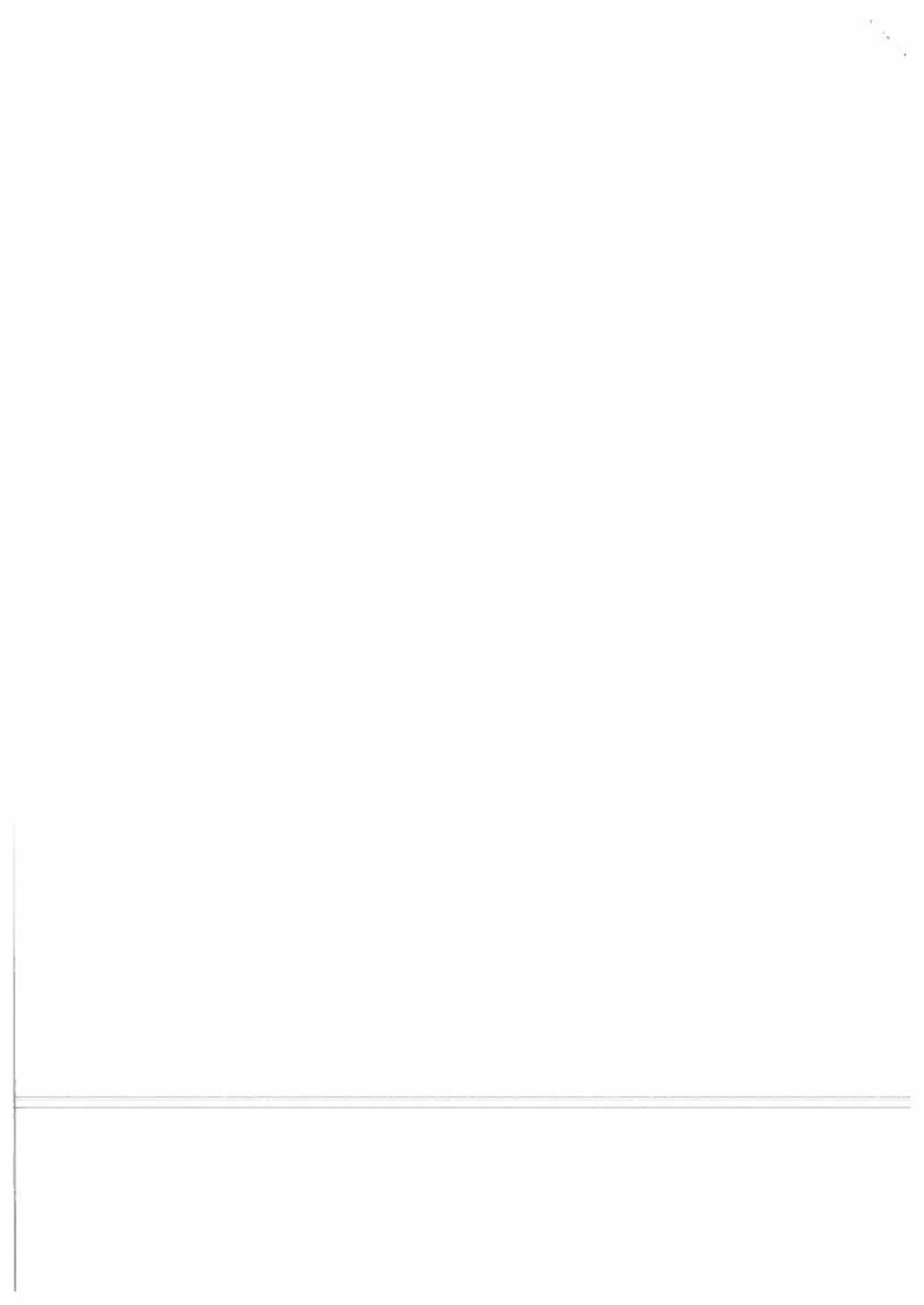
Su proposta del Dirigente del Servizio Tecnico Arch Luigi Giamogante

Visti:

- la Legge Regionale 2 settembre 2002 n. 30 recante "l'Ordinamento degli enti regionali operanti 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 nel testo vigente a seguito delle successive modifiche ed integrazioni;
- 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;
- la Delibera Commissariale n. 2 del 11/01/2019 con cui è stato conferito allo scrivente l'incarico di Direttore Generale dell'ATER della Provincia di Roma e la successiva Delibera n. 11 del 19.04.2019 con la quale è stato prorogato l'incarico;
- il Regolamento di contabilità, approvato dal C.d.A. con Delibera n. 2/7 del 19/12/12, ed in particolare l'art. 26 che definisce gli organi competenti all'assunzione di spese;
- il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i. recante il Codice dei contratti pubblici;

PREMESSO CHE:

- nel corso dell'incontro presso il M.I.T. del 05.12.2014 l'ATER della Provincia di Roma, il Comune di Valmontone ed il Ministero della Infrastrutture, come da apposito verbale, convenivano che fosse prioritario il completamento del Contratto di Quartiere 1 "Villaggio Rinascita" in Valmontone, il quale prevedeva la realizzazione di n. 42 nuovi alloggi;
- a tal fine nel predetto incontro del 05.12.2014 si stabiliva di utilizzare le seguenti risorse disponibili: finanziamento regionale ad ATER di cui alla DGR n. 419/2014 assegnato per la



realizzazione di n. 22 alloggi da ricavare nei sottotetti dei fabbricati A e B dello stesso CQ1 di Valmontone pari ad € 2.562.500,00, l'importo residuo disponibile sul QTE del CQ1 del MIT certificato dallo stesso in € 901.900,03 assegnato al Comune di Valmontone e l'ulteriore somma di € 350.000,00 messa a disposizione dal Comune di Valmontone sul proprio bilancio;

- nel predetto verbale del 5.12.2014 si legge che "tutti i partecipanti convengono all'unanimità nella necessità di verificare se il concorso di tutte le risorse in campo consenta il completamento degli edifici esistenti e la realizzazione dei 42 alloggi originariamente previsti dal Programma Contratti di Quartiere 1, ferma restando la possibilità di utilizzare le superfici disponibili per realizzare ulteriori unità abitative al piano piloty";
- con nota prot. 683 del 3.4.2015 l'ATER informava il MIT, la Regione ed il Comune di Valmontone dell'esito positivo della verifica effettuata circa la fattibilità tecnico economica del completamento nei termini e con le modalità di cui al verbale sopra citato e comunicava anche di aver redatto a tale scopo un progetto di massima che incrementava la ricettività dell'intervento portandola a potenziali n. 60 alloggi attraverso un migliore e più redditizio utilizzo delle superfici ed il recupero a scopi abitativi del piano ex interrato con una diversa modellazione delle sistemazioni esterne;
- con Determinazione Direttoriale n°169 del 25/08/2015 il Direttore Generale dell'ATER revocava la Determinazione Direttoriale n°183 del 19/10/2012 relativa all'autorizzazione all'espletamento delle gare per la realizzazione di n°3 interventi aventi per oggetto la realizzazione di nuovi alloggi nei sottotetti dei fabbricati A e B del Villaggio Rinascita 1 per le quali procedure era stato nominato l'ing. Mongelli, e con successiva Determinazione Direttoriale n°175 del 04/09/2015 il Direttore Generale nominava, ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n. 163 del 12/04/2006, Responsabile Unico del Procedimento l'ing. Costantino Collarile Responsabile dell'Ufficio Nuove Costruzioni;
- con la medesima Determinazione Direttoriale n°175 del 04/09/2015 incaricava dell'attività di verifica della progettazione, ai sensi dell'art. 47 del D. Lgs. n. 163 del 12/04/2006, uno staff composto dall'ing. Costantino Collarile, dall'arch. i. Roberto Merola, dall'arch. Ilaria Pucci;
- con Determinazione Direttoriale n°177 del 07/09/2015 il Direttore Generale affidava all'arch. Michele Frese l'incarico per la progettazione di massima e definitiva, così come definita dal DPR n. 207/10, dell'intervento in oggetto, ed in data 11/09/15 il Comitato Tecnico esprimeva, in linea tecnica, parere favorevole all'approvazione del progetto definitivo e del Q.T.E. n.1 relativo all'intervento di realizzazione da parte dell'ATER della Provincia di Roma di n.60 alloggi di E.R.P. nel Comune di Valmontone;
- in considerazione dell'entrata in vigore del nuovo codice dei contratti pubblici D.Lgs. n. 50/2016 che impediva l'espletamento del c.d. appalto integrato con Determinazione Direttoriale n. 192 del 10.06.2016 veniva incaricato lo stesso arch. Michele Frese della progettazione esecutiva relativa alla rimodulazione degli alloggi nei due fabbricati sopradistinti in base all'art. 23 comma 12 del D. Lgs. 50/2016 secondo cui "Le progettazioni definitiva ed esecutiva sono, preferibilmente, svolte dal medesimo soggetto, onde garantire omogeneità e coerenza al procedimento";
- il progetto esecutivo è stato approvato dal Comitato Tecnico nella seduta del 21/12/2016;
- con Determinazione Direttoriale a contrarre n. 46 del 15.02.2017 è stata indetta una procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016 per l'affidamento dei lavori in oggetto da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo di cui all'art. 95 c. 2, valutato da apposita Commissione nominata ai sensi dell'art. 77 dello stesso decreto ponendo a base di gara l'importo di € 3.065.886,23 di cui € 3.001.006,96 per lavori e € 64.879,27 non soggetti a ribasso così come stimato dal progettista incaricato;

- il Bando è stato pubblicato sulla G.U.R.I. n. 025 del 01.03.2017;
- in data 08/08/2017 la Commissione di Gara ha ultimato le operazioni aggiudicando provvisoriamente alla R.T.I. Road House s.r.l. Elettrogesuele s.r.l. comunicando altresì che le offerte presentate dalla stessa R.T.I. Road House s.r.l. Elettrogesuele s.r.l., dalla seconda, terza e quarta classificate erano sospettate di essere anomale;
- la Commissione di Gara, coadiuvata dal R.U.P., ha proceduto, ai sensi dell'art. 97 del Codice degli Appalti, alla verifica dei giustificativi richiesti e successivamente prodotti dagli operatori economici sospettati di anomalia ed ha concluso che nulla osta all'aggiudicazione provvisoria da parte della Commissione stessa con relativa comunicazione alle imprese partecipanti tenutasi in seduta pubblica in data 26/10/2017;
- il Responsabile Unico del Procedimento con nota del ST prot. n°2264 del 03/11/2017 ha trasmesso la proposta di aggiudicazione unitamente ai verbali del seggio di gara e della commissione di gara;
- con Determinazione Direttoriale n. 471 del 22.11.2017 è stata disposta l'aggiudicazione dei lavori in oggetto alla R.T.I. Road House s.r.l. Elettrogesuele s.r.l. per un importo contrattuale pari ad € 2.199.555,55 di cui € 2.134.676,28 per lavori ed € 64.879,27 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- in data 18/01/18 è stato firmato il contratto d'appalto dei lavori in oggetto tra l'Ater e la R.T.I. Road House s.r.l. Elettrogesuele s.r.l.;
- lo stesso contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data 24/01/2018 al numero 481 S3;
- i lavori sono stati consegnati dal D.L. ing. Gentile alla R.T.I. appaltatrice in data 28/02/2018;

CONSIDERATO CHE:

- durante il corso dei lavori si è reso necessario predisporre una prima perizia di variante di assestamento, in merito alla coibentazione delle chiusure opache verticali e piano zero predisponendo una differente distribuzione delle lavorazioni, a costo zero senza aumento contrattuale. Tale perizia è stata approvata con Determinazione Direttoriale n°137 del 11/04/2018;
- in seguito durante la prosecuzione delle lavorazioni sono emerse alcune problematiche evidenziate dall'impresa circa la realizzazione e la quantificazione di lavorazioni, non previste o sottostimate. Le suddette problematiche sono state sottoposte al RUP, Ing. Costantino Collarile, che ne ha preso atto;
- con Determinazione Direttoriale n°27 del 18/02/19, il RUP Ing. Costantino Collarile, ha incaricato l'arch. Michele Frese, al fine di valutare e predisporre una perizia di assestamento, la quale è stata consegnata, al RUP in data 11/03/2019, ed approvata, su proposta del RUP. Ing. Costantino Collarile con Determinazione Direttoriale n. 82 del 03.04.2019;

PRESO ATTO CHE:

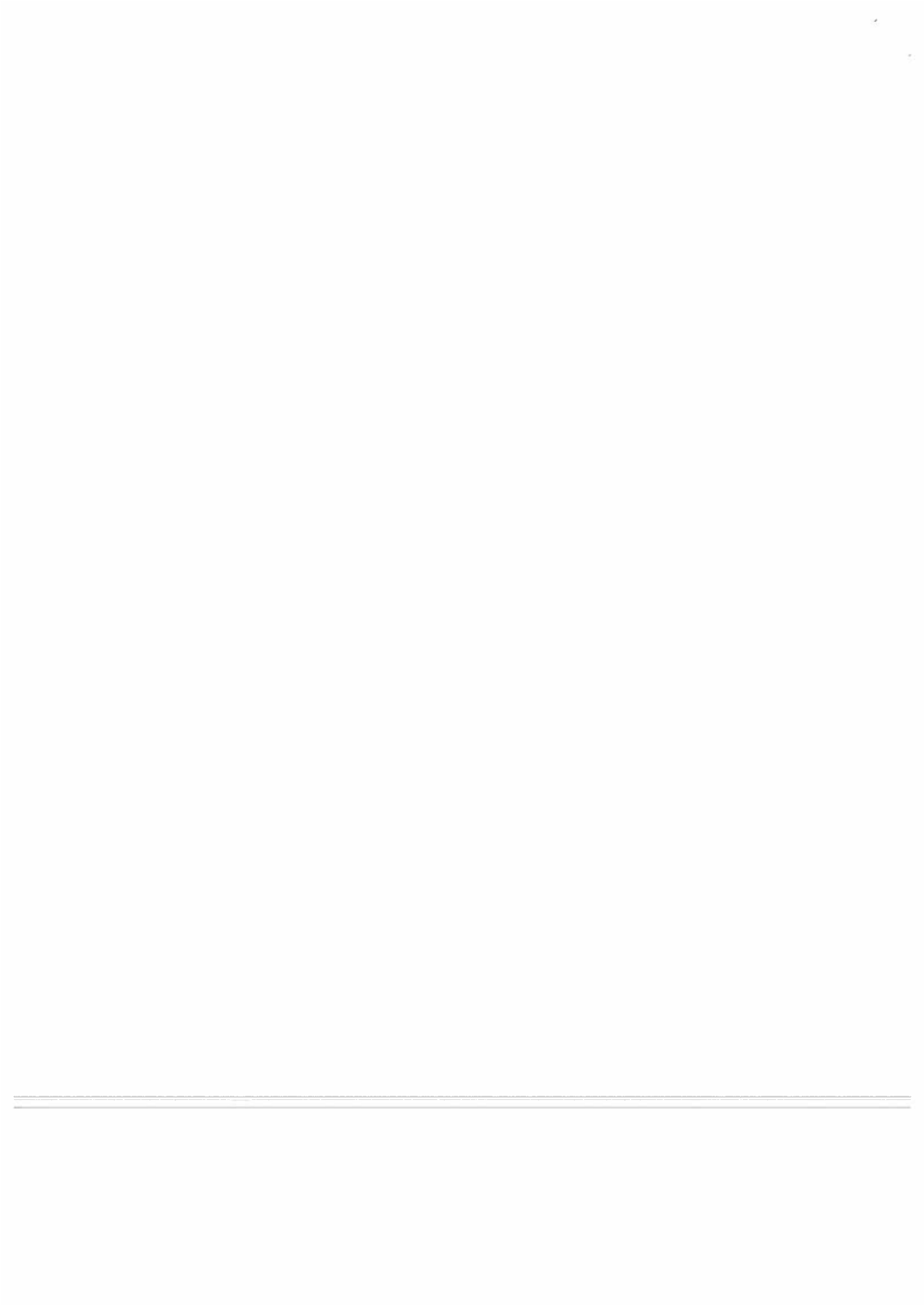
- in data 30.04.2019, l'Avv. Marcello Russo incaricato dalla R.T.I. Road House s.r.l. Elettrogesuele s.r.l., a seguito della presa visione della perizia di variante di assestamento, non accettando la soluzione proposta e non sottoscrivendo il relativo Atto di Sottomissione;

- con Determinazione Direttoriale n 135 del 04.06.2019, è stato revocato l'incarico di RUP all'ing. Costantino Collarile e contestualmente è stato nominato in sostituzione l'arch. Luigi Giamogante, Dirigente del Servizio Tecnico;
- con nota prot. 1131 del 26.06.2019, il dirigente del Servizio Tecnico, Arch. Luigi Giamogante informava l'Arch Michele Frese di redigere una nuova perizia di variante, proponendo di rimodulare la precedente variante inserendo lavorazioni ed interventi, non previsti nel progetto ma ritenuti dal RUP necessari e complementari, ed eliminando alcuni interventi ritenuti dallo stesso non indispensabili e non differibili per la fruizione del bene. Pertanto, in considerazione dell'incarico conferito all'Arch. Frese con Determinazione Direttoriale n. 27 del 18.02.2019, chiedeva allo stesso di rimodulare la precedente perizia complementandola con le osservazioni che il nuovo RUP avrebbe illustrato;
- in data 27.06.2019, si è tenuto un incontro tecnico, tra il RUP, Arch. Luigi Giamogante, il Direttore dei Lavori Ing. Mirko Gentile e il Progettista Arch. Michele Frese, nel corso dell'incontro il RUP, illustrava con ragionevolezza tecnica al progettista punto per punto, ogni lavorazione ed interventi da inserire ed eliminare nella nuova variante;
- il RUP ed il Progettista, sulla scorta del progetto esecutivo posto a base di gara, dell'offerta migliorativa presentata dall'impresa appaltatrice R.T.I. Road House s.r.l. / Elettrogesele s.r.l, hanno analizzato dettagliatamente la documentazione in possesso al fine di rimodulare la precedente variante;
- nello stesso incontro, dopo un lungo dibattito tecnico, si è giunti alla stesura di una nuova variante, come direttiva del RUP nella quale sono state equilibrate le risorse economiche disponibili sia dai QTE di gara che dal valore economico dell'offerta migliorativa, anche in considerazione che l'impresa non aveva sottoscritto il 1° Atto di Sottomissione;

CONSIDERATO CHE:

- al fine di ottenere il recupero del ribasso d'asta o degli imprevisti, come previsto dal d.lgs 50/2016, ma senza superare la soglia del 15%, per la presentazione della seconda perizia di variante, i tecnici incaricati hanno analizzato quanto segue:
 1. ammontare dei lavori in più resesi necessari, per effettuare delle lavorazioni diverse e delle quantità maggiori su alcune lavorazioni, rispetto al progetto approvato, necessarie e complementari;
 2. ammontare delle lavorazioni in meno che sarebbero le migliorie proposte dalla ditta appaltatrice in fase di gara e alcune lavorazioni previste da progetto approvato, non indispensabili e differibili per la fruibilità del bene.
- pertanto si ha la seguente situazione:

PROGETTO A BASE DI GARA	€ 3.065.886,23
LAVORI IN PIU'	€ 1.021.190,54
LAVORI IN MENO	€ 765.358,33
DIFFERENZA	€ 255.832,21
DIFF %	8,34%
TOTALE VARIANTE	€ 3.321.718,44



- il Quadro Tecnico Economico a base di gara è il seguente:

A)	Importo lavori a base di gara	€ 3.001.006,96
B)	Costi della Sicurezza	€ 64.879,27
C)	Rilievi sondaggi, urbanizzazioni	€ 47.347,99
D)	Spese tecniche generali	€ 306.588,63
E)	Imprevisti	€ 9.197,66
F)	Iva 10% su A,B, E	€ 307.508,39
G)	Iva 22% su C, D	€ 77.866,06
	TOTALE	€ 3.814.400,03

- il Quadro Tecnico Economico n. 2 di affidamento dei lavori presenta una disponibilità economica residua dovuto dal ribasso d'asta, come di seguito riportata:

A)	Importo lavori a base di gara	€ 3.001.006,96
B)	Costi della Sicurezza	€ 64.879,27
C)	Ribasso 28,868% di A	-€ 866.330,69
	TOTALE AFFIDATO	€ 2.199.555,54
D)	Rilievi sondaggi, urbanizzazioni	€ 47.347,99
E)	Spese tecniche generali	€ 306.588,63
F)	Imprevisti	€ 9.197,66
G)	Fondi a disposizione\ribasso	€ 866.330,69
H)	Iva 10% su A,B, F, G	€ 307.508,39
I)	Iva 22% su D, E	€ 77.866,06
	TOTALE	€ 3.814.400,03

- assorbendo i fondi a disposizione per un importo lordo pari ad € 255.832,21, il completamento delle opere necessarie e previste in variante determinano il Nuovo Quadro Economico Q.T.E. N.3/1 della Variante nei seguenti termini:

A)	Importo lavori variante	3.256.839,17
B)	Costi della Sicurezza	€ 64.879,27
C)	Ribasso 28,868% di A	-€ 940.184,33
	TOTALE AFFIDATO	€ 2.381.534,11
D)	Rilievi sondaggi, urbanizzazioni	€ 47.347,99
E)	Spese tecniche generali	€ 306.588,63
F)	Fondi a disposizione\ribasso	€ 684.352,12
G)	Imprevisti	€ 9.197,66
H)	Iva 10% su A,B, F, G	€ 307.508,39
I)	Iva 22% su D, E	€ 77.866,06
	TOTALE	€ 3.814.400,03

PRESO ATTO CHE:

- il nuovo importo contrattuale pari ad € 2.381.534,11 prevede un aumento contrattuale di € 181.978,57 pari al 8,34 % dell'importo contrattuale iniziale;

- in data 28.06.2019, la perizia è stata notificata all'impresa nella persona del Geom. Iannotta Antimo, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società ROAD House s.r.l. (Capogruppo-mandataria), il quale non ha espresso alcuna riserva in merito e contestualmente ha firmato il relativo "Atto di Sottomissione", dichiarando ed obbligandosi:
 - 1) *ad accettare la nuova perizia di variante di assestamento e l'esecuzione delle lavorazioni previste per un maggiore importo contrattuale complessivo lordo pari ad euro € 255.832,21 oltre IVA;*
 - 2) *a rinunciare sin dora ad ogni riserva ascritta nei registri di contabilità;*
 - 3) *a rinunciare sin dora ad ogni futura contestazione sulle lavorazioni previste e/o eventuali riserve future;*
 - 4) *a realizzare le opere di cui trattasi agli stessi patti prezzi e condizioni del contratto principale;*
 - 5) *a nulla pretendere in aggiunta ai compensi previsti nel Contratto principale, e dal presente Atto, in conseguenza delle variazioni in più o in meno che si verificheranno nelle singole quantità delle varie categorie di lavoro, sul complesso di tali quantità e sulle reciproche proporzioni.*
- in data 24/07/2019, la perizia di variante è stata sottoposta al Comitato Tecnico ricevendo parere favorevole;
- il Progettista, arch. Michele Frese, ed il RUP, arch. Luigi Giamogante hanno espresso la congruità tecnica, amministrativa e normativa della predetta perizia di variante;

VISTO:

- l' art. 106 del D.lgs 50/2016 e smi titolato "*Modifica di contratti durante il periodo di efficacia*" il quale dispone che le modifiche, nonché le varianti, dei contratti di appalto in corso di validità devono essere autorizzate dal RUP con le modalità previste dall'ordinamento della stazione appaltante cui il RUP dipende. In particolare i contratti di appalto nei settori ordinari e nei settori speciali possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento nel caso in cui comma 1 lett. c) dell'art. 106 D.lgs. n. 50/2016: "*ove siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni, fatto salvo quanto previsto per gli appalti nei settori ordinari dal comma 7: 1) la necessità di modifica è determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice o per l'ente aggiudicatore. In tali casi le modifiche all'oggetto del contratto assumono la denominazione di varianti in corso d'opera. Tra le predette circostanze può rientrare anche la sopravvenienza di nuove disposizioni legislative o regolamentari o provvedimenti di autorità od enti preposti alla tutela di interessi rilevanti; 2) la modifica non altera la natura generale del contratto*" Analogamente il comma 2 del medesimo art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016, dispone che : "*I contratti possono parimenti essere modificati, oltre a quanto previsto al comma 1, senza necessità di una nuova procedura a norma del presente codice, se il valore della modifica è al di sotto di entrambi i seguenti valori:*
 - a) *le soglie fissate all'articolo 35;*
 - b) *il 10 per cento del valore iniziale del contratto per i contratti di servizi e fornitura sia nei settori ordinari che speciali ovvero il 15 per cento del valore iniziale del contratto per i contratti di lavori sia nei settori ordinari che speciali. Tuttavia la modifica non può alterare la natura complessiva del contratto o dell'accordo quadro. In caso di più modifiche successive, il valore è accertato sulla base del valore complessivo netto delle successive modifiche....omissis*";

- l' art. 106 del D.lgs 50/2016 e smi titolato "Modifica di contratti durante il periodo di efficacia" al comma 1 , lett. b.2 dispone che per lavori, servizi o forniture, supplementari da parte del contraente originale che si sono resi necessari e non erano inclusi nell'appalto iniziale, omissis....: *comporti per l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore notevoli disguidi o una consistente duplicazione dei costi;*

Preso atto che:

- Si attesta espressamente la regolarità tecnico amministrativa del presente atto;

Il Dirigente Del Servizio Tecnico
Arch Luigi Giannogante

DETERMINA

Per i motivi esposti in narrativa:

- di prendere atto e di approvare le proposte relative alla seconda perizia di assestamento, allegata alla presente Determinazione;
- di demandare al Servizio Tecnico la gestione tecnica ed economica della presente determinazione;
- di effettuare l'impegno della relativa spesa sul capitolo S. 210.003.002 del Bilancio 2019 per un importo pari ad € 255.832,21;
- di effettuare l'impegno della relativa spesa sul capitolo S. 170.001.008 "IVA indetraibile" del Bilancio 2019 per un importo pari ad € 25.583,22 ;
- di effettuare l'impegno sul capitolo S. 210.004.003 pari ad € 4.092,80 "Costi diretti diversi" del Bilancio 2019, per il pagamento a favore dei dipendenti dell'ATER per le funzioni tecniche svolte, incentivi ex art. 113 del D.Lgs. n. 50/2016.

II DIRETTORE GENERALE
(Dott. Luigi Bussi)

