

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 431 in data 9 luglio 2025

ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI N. 59 ALLOGGI SFITTI PRESSO EDIFICI DI PROPRIETÀ ALER O DA ESSA GESTITI – LOTTO 13. RIMODULAZIONE DEL Q.T.E. ED AUTORIZZAZIONE ALLA LIQUIDAZIONE DEI CERTIFICATI DI PAGAMENTO STRAORDINARI EX ART. 26 D.L. 50/2022 E S.M.I.

CUP B52D22000160007 - CIG 975760458C

IMPRESA: MULTI MANUTENZIONE S.R.L., con sede in Via A. Merli n. 10 – Cusano Milanino (MI) C.F. e P.I. 10786530153

**FINANZIAMENTO: Fondi regionali
Fondi di bilancio**

il Direttore Generale

Premesso che:

- con Determinazione n. 235 in data 31/03/2023 sono stati approvati i progetti definitivi, la documentazione di gara e i Quadri Tecnici Economici (cd. QTE) dei lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla riattazione di n. 1000 alloggi sfitti presso edifici di proprietà ALER o da essa gestiti, articolati in n. 16 lotti, nonché autorizzata l'indizione di una procedura aperta per la conclusione di un accordo quadro per l'esecuzione dei lavori *de quo*.
- con Determinazione n. 686 in data 16/11/2023 i lavori di cui al lotto 13 sono stati aggiudicati in via definitiva alla MULTI MANUTENZIONE S.R.L., con sede in Via Abele Merli, 10 – 20095 Cusano Milanino (MI), C.F. e P.I. 10786530153, per l'offerta sconto del 21,21% sull'importo dei lavori soggetto a ribasso pari a € 1.475.000,00;
- con contratto in data 23/01/2024, rep. n. 197, è stato sottoscritto l'Accordo Quadro per l'esecuzione dei lavori in epigrafe con l'operatore MULTI MANUTENZIONE S.R.L., per un importo contrattuale pari a € 1.206.402,50 di cui € 44.250,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- in data 28/02/2024, con rep. n. 221, è stato stipulato il contratto ordinativo-attuativo relativo al primo anno per un importo contrattuale stimato in € 408.950 IVA esclusa;
- al fine di far fronte agli aumenti eccezionali dei prezzi dei materiali da costruzione, dei carburanti e dei prodotti energetici, la Legge di bilancio 2025 (art. 1 co. 532 della L. n. 207 del 30/12/2024) ha prorogato gli obblighi, in capo alle stazioni appaltanti, di aggiornamento dei prezzi ai sensi dell'art. 26 del D.L. n. 50/2022 e s.m.i. (cd. Decreto Aiuti);
- nello specifico, il nuovo co. 6-ter dell'art. 26 prevede, per gli appalti pubblici di lavori aggiudicati sulla base di offerte con termine finale di presentazione compreso tra il 1/01/2022 e il 30/06/2023, che:
 - lo stato di avanzamento dei lavori afferente alle lavorazioni eseguite o contabilizzate dal Direttore dei Lavori ovvero annotate nel libretto delle misure dal 01/01/2023 fino al 31/12/2025 sia adottato, in deroga alle specifiche clausole contrattuali e all'articolo 106 co. 1 lett. a) quarto periodo, del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., applicando i prezzi aggiornati contenuti nei prezziari che le regioni sono tenute ad aggiornare annualmente ai sensi dell'art. 23 co. 16 terzo periodo del Codice;
 - i maggiori importi derivanti dall'applicazione dei prezziari aggiornati, al netto del ribasso d'asta offerto in sede di gara, vengano riconosciuti dalla stazione appaltante nella misura dell'80%;

- i relativi certificati di pagamento vengano emessi contestualmente e comunque entro 5 giorni dall'adozione degli stati avanzamento lavori;
 - che il pagamento venga effettuato con le modalità previste al quarto periodo del co. 6-bis del citato art. 26 e più precisamente utilizzando:
 - nel limite del 50%, le risorse appositamente accantonate per imprevisti nel quadro economico di ogni intervento, fatte salve le somme relative agli impegni contrattuali già assunti;
 - le eventuali ulteriori somme a disposizione della medesima stazione appaltante e stanziata annualmente per lo stesso intervento;
 - le somme derivanti da ribassi d'asta, qualora non sia prevista una diversa destinazione sulla base delle norme vigenti;
 - le somme disponibili relative ad altri interventi ultimati di competenza della medesima stazione appaltante e per i quali siano stati eseguiti i relativi collaudi o emessi i certificati di regolare esecuzione nel rispetto delle procedure contabili della spesa, nei limiti della residua spesa autorizzata;
 - in caso di insufficienza delle risorse, il fondo di cui al comma 6-quater citato art. 26, nei limiti delle risorse al medesimo assegnate, con le modalità ed i criteri di assegnazione stabiliti dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti;
 - Regione Lombardia ha approvato l'aggiornamento annuale 2024 e 2025 dei propri prezzi ai sensi dell'art. 23 co. 16 terzo periodo del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., con D.G.R. XII/1979 del 04/03/2024 e D.G.R. XII/ 4034 del 10/03/2025;
- Acquisita** dal Responsabile del Procedimento, Geom. Fabio Moraschinelli, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:
- a seguito di adesione alla convenzione ARIA_2020_402R per l'affidamento dei servizi tecnici di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione, il Quadro Tecnico Economico dell'iniziativa è stato aggiornato con Determina DG 689/2023 ad invarianza del costo complessivo dell'intervento, come di seguito riportato:

LOTTO 13 – LECCO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025			
CAPITOLO DI SPESA	(€) Q.T.E. PROGETTO	(€) Q.T.E. AGGIUDICAZIONE	(€) Q.T.E. RIMODULAZIONE
	D.DG. n. 235/2023	D.DG. n. 686/2023	D.DG. n. 689/2023
A) Importo di contratto (a.1+a.2+a.3)	1.519.250,00	1.206.402,50	1.206.402,50
a.1) Importo lavori da contratto	1.475.000,00	1.162.152,50	1.162.152,50
a.2) Costi della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)	44.250,00	44.250,00	44.250,00
B) I.V.A. (10% su base d'appalto A)	151.925,00	120.640,25	120.640,25
C) Totale (A+B)	1.671.175,00	1.327.042,75	1.327.042,75
D) Somme a disposizione	197.502,50	541.634,75	541.634,75
d.1) Imprevisti	75.962,50	75.962,50	75.962,50
d.2) Spese tecniche incentivo art. 113 co. 4	30.385,00	30.385,00	30.385,00
d.3) Spese tecniche (compresi oneri previdenziali e IVA)	45.577,50	45.577,50	65.000,00
d.4) Spese per accantonamento per accordi bonari	45.577,50	45.577,50	45.577,50
d.5) Ribassi d'asta (IVA compresa)		344.132,25	324.709,75
E) COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO (C+D)	1.868.677,50	1.868.677,50	1.868.677,50

- con verbale in data 06/03/2024, il Direttore dei Lavori ha provveduto alla consegna dei lavori relativi al primo contratto attuativo, stabilendo il giorno 28/02/2025 quale termine per la loro ultimazione;
- in data 28/02/2025 è stato emesso il certificato di ultimazione dei lavori;

- durante l'esecuzione il Direttore dei Lavori ha emesso n. 3 stati di avanzamento dei lavori per un importo complessivo di € 405.537,47 di cui € 14.874,81 per oneri della sicurezza;
- il contratto prevede che la contabilizzazione delle opere venga effettuata a misura, applicando alle quantità eseguite i prezzi unitari netti desunti dal Prezzario delle opere pubbliche di Regione Lombardia - edizione 2023;
- tenuto conto degli obblighi disposti dal co. 6-ter dell'art. 26 del D.L. 50/2022 riassunti in premessa, il Direttore dei Lavori ha quindi provveduto a rideterminare gli importi dei SAL nn. 1-2-3, mediante l'applicazione dei prezzari regionali aggiornati (edizione 2024 e 2025) e la riduzione dell'alea del 20%, da cui risulta il seguente importo aggiuntivo da riconoscere all'appaltatore per l'aggiornamento dei prezzi riferiti ai SAL nn. 1-2-3:

QUADRO DI RAFFRONTO		% INCIDENZA su a)
a) Importo lavori di cui al SAL 3 a tutto il 28/02/2025	405.537,47 €	
b) Importo lavori adeguato con prezzari aggiornati	420.305,17 €	
c) RAFFRONTO (b-a)	14.767,70 €	
d) Importo aggiuntivo da riconoscere (dedotto dell'alea del 20%)	11.814,16 €	2,91%

- in data 27/05/2025 il Responsabile del Procedimento ha emesso il relativo Certificato di Pagamento Straordinario, per l'importo di € 11.814,16 oltre IVA di legge (pari a € 12.995,58 €-IVA inclusa);
- tenuto conto della tipologia di appalto, ove le singole lavorazioni vengono definite di volta in volta in funzione delle esigenze manutentive, non è attualmente possibile definire puntualmente l'importo complessivo dell'aggiornamento *ex lege* dei prezzi di contratto;
- tuttavia, dall'analisi della contabilità, si evince che l'aggiornamento dei prezzi incide il + 2,91% sull'importo dei SAL emessi relativi al contratto attuativo del primo anno e che, pertanto, si può ragionevolmente presumere che i contratti attuativi relativi al secondo e terzo anno potranno subire complessivamente un incremento analogo su base annuale, che potrà essere accertato definitivamente solo ad avvenuta emissione del conto finale;
- tenuto conto di quanto disposto dal quarto periodo del co. 6-bis dell'art. 26 del D.L. n. 50/2022 e s.m.i., l'importo presunto aggiuntivo al contratto principale dovuto dall'aggiornamento *ex lege* dei prezzi, stimato cautelativamente in € 77.000,00 – IVA inclusa, può trovare interamente copertura finanziaria nel capitolo di spesa "d.5) Ribassi d'asta" del Q.T.E. di aggiudicazione, ad oggi pari ad € 324.709,75;
- al fine di garantire la copertura finanziaria all'aggiornamento presunto dei prezzi dell'intero contratto (stimato cautelativamente in € 77.000,00 – IVA inclusa), nonché celerità dell'azione amministrativa, si propone la rimodulazione del Quadro Tecnico Economico, senza variazione del costo totale dell'intervento, come di seguito riportato:

LOTTO 13 – LECCO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025			
CAPITOLO DI SPESA	(€) Q.T.E. AGGIUDICAZIONE	(€) Q.T.E. RIMODULATO	(€) Q.T.E. RIMODULATO
	D.DG. n. 686/2023	D.DG. n. 689/2023	OGGETTO DEL PRESENTI ATTO
A) Importo di contratto (a.1+a.2+a.3)	1.206.402,50	1.206.402,50	1.276.402,50
a.1) Importo lavori da contratto	1.162.152,50	1.162.152,50	1.162.152,50
a.2) Costi della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)	44.250,00	44.250,00	44.250,00
a.3) importo aggiuntivo presunto per aggiornamento prezzi ex art. 26 del D.L. 50/2022 e s.m.i.			70.000,00
B) I.V.A. (10% su base d'appalto A)	120.640,25	120.640,25	127.640,25
C) Totale (A+B)	1.327.042,75	1.327.042,75	1.404.042,75
D) Somme a disposizione – I.V.A. inclusa	541.634,75	541.634,75	464.634,75
d.1) Imprevisti	75.962,50	75.962,50	75.962,50

d.2) Spese tecniche incentivo art. 113 co. 4	30.385,00	30.385,00	30.385,00
d.3) Spese tecniche (compresi oneri previdenziali e IVA)	45.577,50	65.000,00	65.000,00
d.4) Spese per accantonamento per accordi bonari	45.577,50	45.577,50	45.577,50
d.5) Ribassi d'asta (IVA compresa)	344.132,25	324.709,75	247.709,75
E) COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO (C+D)	1.868.677,50	1.868.677,50	1.868.677,50

Acquisito agli atti il parere favorevole del Dirigente dell'Area Tecnica, Arch. Lino Antonio Saligari, in merito alla regolarità tecnico-amministrativa del presente atto sotto i profili di competenza;

Visti:

- l'art. 26 del D.L. n. 50/2022 e s.m.i.;
- l'art. 9 dello Statuto Aziendale, che regola le competenze in capo al Direttore Generale;

Determina

per i motivi in premessa specificati e che qui di seguito si intendono integralmente riportati e trascritti:

1. al fine di garantire la copertura finanziaria all'aggiornamento presunto dei prezzi dell'intero contratto nonché celerità dell'azione amministrativa, di approvare la rimodulazione, ad invarianza del costo complessivo, del Quadro Tecnico Economico di aggiudicazione dei lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla riattazione di n. 59 alloggi sfitti presso gli edifici ALER o da essa gestiti - lotto 13, approvato con proprie Determinazioni n. 686/2023 e n. 689/2023, come di seguito riportato:

LOTTO 13 – LECCO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025			
CAPITOLO DI SPESA	(€) Q.T.E. AGGIUDICAZIONE	(€) Q.T.E. RIMODULATO	(€) Q.T.E. RIMODULATO
	D.DG. n. 686/2023	D.DG. n. 689/2023	OGGETTO DEL PRESENTATO
A) Importo di contratto (a.1+a.2+a.3)	1.308.640,00	1.308.640,00	1.378.640,00
a.1) Importo lavori da contratto	1.260.640,00	1.260.640,00	1.260.640,00
a.2) Costi della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)	48.000,00	48.000,00	48.000,00
a.3) importo aggiuntivo presunto per aggiornamento prezzi ex art. 26 del D.L. 50/2022 e s.m.i.			70.000,00
B) I.V.A. (10% su base d'appalto A)	130.860,00	130.860,00	137.864,00
C) Totale (A+B)	1.439.504,00	1.439.504,00	1.516.504,00
D) Somme a disposizione – I.V.A. inclusa	587.536,00	587.536,00	510.536,00
d.1) Imprevisti	82.400,00	82.400,00	82.400,00
d.2) Spese tecniche incentivo art. 113 co. 4	32.960,00	32.960,00	32.960,00
d.3) Spese tecniche (compresi oneri previdenziali e IVA)	49.440,00	70.000,00	70.000,00
d.4) Spese per accantonamento per accordi bonari	49.440,00	49.440,00	49.440,00
d.5) Ribassi d'asta (IVA compresa)	373.296,00	352.736,00	275.736,00
E) COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO (C+D)	2.027.040,00	2.027.040,00	2.027.040,00

2. di autorizzare a favore della MULTI MANUTENZIONE S.R.L., con sede in Via Abele Merli, 10 – 20095 Cusano Milanino (MI), C.F. e P.I. 10786530153, appaltatrice dei lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla riattazione di n. 59 alloggi sfitti presso gli edifici ALER o da essa gestiti - lotto 13, la liquidazione del Certificato di Pagamento Straordinario riferito ai SAL nn. 1-2-3 dell'importo pari a € 11.814,16 oltre IVA di legge, a valere sul nuovo capitolo di spesa "a.3) - Importo aggiuntivo presunto al contratto per aggiornamento prezzi ex co. 6-ter art. 26 DL n. 50/2022 e s.m.i." del Q.T.E., quale adeguamento *ex lege* dei prezzi riferiti ai citati stati di avanzamento dei lavori ai sensi del co 6-ter dell'art. 26 del D.L. 50/2022 e s.m.i.;

3. di autorizzare la liquidazione dei successivi Certificati di Pagamento straordinari riferiti al contratto *de quo* a valere sul nuovo capitolo di spesa "a.3) - Importo aggiuntivo presunto al contratto per aggiornamento prezzi ex co. 6-ter art. 26 DL n. 50/2022 e s.m.i." del Q.T.E;
4. di prendere atto che, per la tipologia del contratto, la definizione puntuale dell'importo aggiuntivo al contratto principale dovuto alle disposizioni *ex lege* art. 26 del D.L. 50/2022 e s.m.i. sarà effettuata ad ultimazione delle opere, a seguito dell'emissione del conto finale.

IL DIRETTORE GENERALE

Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)