

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 589 del 06 ottobre 2025

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR): MISSIONE M5 (INCLUSIONE E COESIONE), COMPONENTE C2 (INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITA' E TERZO SETTORE), AMBITO INTERVENTO/MISURA 2 (RIGENERAZIONE URBANA E HOUSING SOCIALE), INVESTIMENTO 2.3 (PROGRAMMA INNOVATIVO DELLA QUALITÀ DELL'ABITARE – PINQUA).

INTERVENTO IN COMUNE DI BERGAMO, ID 1682, ID proposta n. 477 "CASE DI PIAZZALE VISCONTI: UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA". CUP H13D21000200005.

✓ **APPROVAZIONE SECONDA PERIZIA DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA: LAVORI LOTTI N. 1 E N. 3.**

il Direttore Generale

Premesso che:

- con la legge n. 160 del 27 dicembre 2019, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha previsto l'emanazione del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", finalizzato a riqualificare e a incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi ed immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione Europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City);
- il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze e il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo ha emanato il decreto interministeriale n. 395 pubblicato in data 16 settembre 2020, avente ad oggetto "Procedure per la presentazione delle proposte, i criteri per la valutazione e le modalità di erogazione dei finanziamenti per l'attuazione del Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", seguito dal Decreto Direttoriale n. 15870 del 17 novembre 2020 al fine di definire meglio le modalità e i tempi di presentazione delle proposte progettuali;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 74 del 11.03.2021, il Comune di Bergamo ha deliberato di partecipare al citato bando, candidando il progetto "Case di Piazzale Visconti. Un progetto di resilienza e rigenerazione urbana", finalizzato alla riqualificazione degli alloggi SAP in Piazzale Visconti, e, in contemporanea, ha approvato lo schema di accordo di collaborazione per la partecipazione al programma con ALER Bergamo Lecco Sondrio, in qualità di soggetto partner della proposta progettuale da presentare;
- con Provvedimento Presidenziale n. 48 del 15.03.2021, è stato approvato lo schema di "Accordo di collaborazione per la partecipazione al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare – progetto Case di Piazzale Visconti, un progetto di resilienza e rigenerazione urbana", sottoscritto tra le parti in data 15.03.2021, con il quale il Comune ha candidato il progetto al Programma di finanziamento, che si propone di riqualificare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e all'incremento della stessa, intervenendo sugli immobili esistenti dedicati ad alloggi SAP (sia di proprietà di ALER e sia del Comune di Bergamo), prevedendo la rifunzionalizzazione degli spazi pubblici adiacenti, migliorandone l'accessibilità e la sicurezza dell'intero isolato;
- l'ambito urbano oggetto di intervento è posto nel quartiere Villaggio degli Sposi ed è definito nei limiti dell'isolato "Visconti", perimetrato a nord da Via G. Berchet, a ovest da via delle Cave, a sud da Via Sant'Ambrogio e a est via Tommaso Grossi, al cui centro si apre il Piazzale Ermes Visconti, la cui centralità necessita di un'adeguata valorizzazione. In affaccio sul Piazzale Visconti sono edificati tre immobili di proprietà comunale risalenti circa agli anni 1950-1955 e costituiti in condominio denominato "Villaggio Tre", con un totale di 24 alloggi (di cui 5 di proprietà privata e n. 19 di proprietà comunale) e due immobili

di proprietà ALER, realizzati nel medesimo periodo, attualmente esclusi dal piano delle assegnazioni ed oggetto di procedura di mobilità ad oggi conclusa, per un totale di 24 alloggi;

- con Decreto del Ministro delle Infrastrutture e della mobilità sostenibile n. 383 del 07.10.2021 sono stati pubblicati gli elenchi dei progetti ritenuti ammissibili nei limiti delle risorse disponibili, tra i quali il progetto candidato dal Comune di Bergamo, identificato con ID n. 1682, ID proposta n. 477, che è risultato ammissibile al finanziamento PINQuA;
- la proposta di progetto approvata prevede la costruzione/riqualificazione complessivamente di n. 68 unità abitative, rispetto alle 48 unità abitative attuali e di mq 3300 di spazi pubblici, il tutto per un importo complessivo dell'intervento pari a € 14.777.000,00 (di cui € 4.917.000 di competenza Comune di Bergamo e € 9.860.000 di competenza ALER), con un finanziamento previsto pari a € 12.929.612,52;
- il relativo quadro economico dell'intervento prevedeva quindi un co-finanziamento delle parti per complessivi € 1.847.387,48 (di cui € 698.163,00 da parte del Comune di Bergamo e € 1.149.224,48 da parte di ALER)
- ai beneficiari individuati nell'elenco di cui al D.M. 383 del 03.10.2021 era fatto obbligo, come previsto dal decreto stesso, di accettare entro il 05.12.2021 le milestone dettate dal PNRR;
- in data 03.12.2021, con PG n. U0390751, il Comune di Bergamo, di concerto con ALER, ha provveduto a trasmettere dichiarazione di accettazione del contributo e inoltrare il relativo cronoprogramma aggiornato;
- in qualità di soggetto beneficiario, il Comune di Bergamo è risultato definitivamente aggiudicatario del Finanziamento PINQuA per il progetto di Piazzale Visconti, come da Decreto Direttoriale del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS) n. 804 del 20.01.2022, pubblicato in data 02.02.2022, per un importo finanziato pari ad € 12.929.612,52;
- in data 10.03.2022 è stata sottoscritta apposta convenzione tra MIMS e Comune di Bergamo, come previsto dal Decreto del Direttore Generale del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile n. 804 del 20.01.2022, avente ad oggetto "PINQuA – Ammissione definitiva a finanziamento e erogazione acconto proposte ordinarie" (pubblicato in data 02.02.2022) come da allegato 2 dello stesso, per la regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi alla proposta ID n. 477, di cui l'oggetto;
- con Provvedimento Presidenziale n. 15 del 11.05.2022 è stato approvato l'accordo di collaborazione tra ALER e Comune di Bergamo (sottoscritto dalle parti in data 07.06.2022) per l'attuazione dell'intervento in oggetto, nel quale si sono stabiliti gli impegni reciproci in funzione delle competenze di tre lotti funzionali:
 - ✓ lotto n. 1: n. 2 edifici di proprietà ALER, oggetto di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico;
 - ✓ lotto n. 2: n. 3 edifici di proprietà comunale – condominio Villaggio 3, ove sono ubicate n. 5 proprietà private, oggetto di adeguamento sismico, riqualificazione energetica e abbattimento barriere architettoniche;
 - ✓ lotto n. 3: riqualificazione funzionale di Piazzale Visconti e formazione nuove superfici interrate da destinare a posti auto/autorimesse e locali vari;
- in forza del D.D. n. 804 del 20.01.2022, ALER quale soggetto attuatore, ha sottoscritto in data 09.06.2022 l'Atto d'obbligo per la Regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo dell'intero intervento finanziato, ALER si è impegnata, tra l'altro a:
 - ✓ assumere il ruolo di soggetto attuatore dell'intero intervento per quanto concerne la fase di progettazione;
 - ✓ curare la progettazione dell'intero intervento, suddiviso nei Lotti funzionali identificati all'art. 3 dell'accordo e sopra elencati;
 - ✓ contrattualizzare e assumere il ruolo di soggetto attuatore nella fase di realizzazione dell'opera pubblica dei lotti 1 e 3;

mentre il Comune di Bergamo, ai sensi dell'art. 5, si è impegnato, tra l'altro, a contrattualizzare e assumere il ruolo di soggetto attuatore nella fase di realizzazione dell'opera pubblica del lotto funzionale 2, assumendo anche il ruolo di direzione lavori;

- con Determinazione del Direttore Generale n. 677 del 28/11/2022 ALER Bergamo Lecco Sondrio ha approvato il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) ed il capitolato informativo Building Information Modeling (BIM) dell'intervento;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 173 del 06/04/2022 ALER Bergamo Lecco Sondrio ha aderito all'iniziativa dell'Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A. (INVITALIA) quale Centrale di Committenza, affinché quest'ultima, ai sensi degli artt. 37, co. 7, lett. b), e 38 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii. «Codice dei contratti pubblici», procedesse, per conto di ALER Bergamo Lecco Sondrio, all'indizione, gestione e aggiudicazione della procedura per l'aggiudicazione di Accordi Quadro con più operatori economici per l'affidamento di lavori e servizi di ingegneria e architettura per la nuova edificazione, ristrutturazione e riqualificazione di edifici pubblici residenziali e non, nell'ambito dell'attuazione del PINQuA – lotto geografico 2 – Cluster AQ1 Bergamo – sub lotti prestazionali: 1.SERVIZI TECNICI, 2.SERVIZI DI VERIFICA, 3.LAVORI, 5.SERVIZI DI COLLAUDO, nonché alla stipula di tali Accordi Quadro con gli operatori economici aggiudicatari, prendendo atto e approvando la documentazione di gara, predisposta e trasmessa alla Stazione Appaltante da parte di INVITALIA;
- con Provvedimento di INVITALIA prot. n. 0204407 del 05/07/2022 la procedura d'appalto per il sub lotto prestazionale 1) "servizi tecnici" è stata aggiudicata all'operatore economico MYTHOS CONSORZIO STABILE S.C.A R.L. (mandataria) – MUSA PROGETTI SOC. COOP. DI INGEGNERIA - GEOLOGO MARCO STOPPA - GEOLOGO SARO DI RAIMONDO (mandanti) - PROGETTISTI ASSOCIATI TECNARC SRL - TECNICAER ENGINEERING SRL - STUDIO SOLMONA SRL - GIERREVU' SRL (consorziate esecutrici);
- con Provvedimento di INVITALIA prot. n. 0205254 del 06/07/2022 la procedura d'appalto per il sub lotto prestazionale 2) "servizi di verifica" è stata aggiudicata all'operatore economico RINA Check;
- con Provvedimento di INVITALIA prot. n. 0206866 del 07/07/2022 la procedura d'appalto per il sub lotto prestazionale 3) "lavori" è stata aggiudicata all'operatore economico AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE (Operatore singolo) – PAOLO BELTRAMI COSTRUZIONI S.P.A. (Consorziata Esecutrice); GIANNI BENVENUTO S.P.A. (Consorziata Esecutrice);

Considerato che:

- con Determinazione del Direttore Generale n. 240 del 05.04.2023 è stato approvato il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica dell'intervento in argomento, redatto da MYTHOS CONSORZIO STABILE S.C.A R.L. (mandataria) – MUSA PROGETTI SOC. COOP. DI INGEGNERIA - GEOLOGO MARCO STOPPA - GEOLOGO SARO DI RAIMONDO (mandanti) - PROGETTISTI ASSOCIATI TECNARC SRL - TECNICAER ENGINEERING SRL - STUDIO SOLMONA SRL - GIERREVU' SRL (consorziate esecutrici), in forza dei contratti sottoscritti con ALER in data 29/06/2023, e verificato da RINA CHECK SRL in forza dei contratti sottoscritti in data 16/06/2023, per il seguente importo complessivo da QTE:

COSTO DI INTERVENTO TOTALE (A+B)	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3	TOTALE 1+2+3
	10.250.026,47 €	4.301.381,40 €	1.845.855,38 €	16.397.263,26 €

FINANZIAMENTI/CO-FINANZIAMENTI	QTE PTFE	FINANZIAMENTO CONCESSO AL MIT	QUOTA DI CO-FINANZIAMENTO	QUOTA IN AGGIUNTA/DIMI NUZIONE
ALER finanziamento e quota a carico (lotto 1 + 2/3 lotto 3)	11.480.596,73 €	8.710.775,52 €	1.149.224,48 €	1.620.596,73 €
COMUNE DI BERGAMO finanziamento e quota a carico (lotto 2 + 1/3 lotto 3)	4.916.666,53 €	4.218.837,00 €	698.163,00 €	- 333,47 €
TOTALE GENERALE	16.397.263,26 €	12.929.612,52 €	1.847.387,48 €	1.620.263,26 €

con un incremento di spesa per ALER di € 1.620.596,73 rispetto al cofinanziamento iniziale di € 1.149.224,48;

- in data 18.05.2023 – prot. n. 142792, ALER ha presentato presso il SUEP istanza intesa ad ottenere il Permesso di Costruire in deroga alla strumentazione urbanistica-edilizia ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005 (rif. PDC n. 23/2023), relativamente ai lotti nn.1 e 3;
- parimenti il Comune di Bergamo con propria delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 24.7.2023 ha approvato un ulteriore co-finanziamento dell'opera pubblica in oggetto per un importo aggiuntivo pari a € 399.993,99;
- con Decreto della Ragioneria di Stato n. 159 del 26.5.23 il finanziamento dell'opera pubblica in oggetto è stato aumentato del 20% (per un importo pari a € 2.585.922,50) in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 8-bis introdotto in sede di conversione del D.L. n. 13 del 2023 (con legge n. 41 del 21.04.2023) quale Fondo Opere Indifferibili;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 588 del 22.09.2023 è stato approvato il Progetto Definitivo dell'intervento in argomento, redatto da MYTHOS CONSORZIO STABILE S.C.A R.L. (mandataria) – MUSA PROGETTI SOC. COOP. DI INGEGNERIA - GEOLOGO MARCO STOPPA - GEOLOGO SARO DI RAIMONDO (mandanti) - PROGETTISTI ASSOCIATI TECNARC SRL - TECNICAER ENGINEERING SRL - STUDIO SOLMONA SRL - GIERREVU' SRL (consorziate esecutrici), in forza dei contratti sottoscritti con ALER in data 29/06/2023, e verificato da RINA CHECK SRL in forza dei contratti sottoscritti in data 16/06/2023, per il seguente importo complessivo da QTE:

COSTO DI INTERVENTO TOTALE (A+B)	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3	TOTALE 1+2+3
	11.630.077,19 €	4.854.341,21 €	2.348.815,95 €	18.833.234,35 €

COPERTURA ECONOMICA	QTE PROGETTO DEFINITIVO	Finanziamento concesso al MIT	Quota di co-finanziamento INIZIALE	Quota in aggiunta/diminuzione al PFTE	Fondo Opere Indifferibili
ALER	12.672.806,43 €	8.710.775,52 €	1.149.224,48 €	1.070.651,33 €	1.742.155,10 €
COMUNE DI BERGAMO	6.160.427,92 €	4.218.837,00 €	698.163,00 €	399.660,52 €	843.767,40 €
	18.833.234,35 €	12.929.612,52 €	1.847.387,48 €	1.620.263,26 €	2.585.922,50 €

con una diminuzione del co-finanziamento a carico di ALER di € 549.945,40 (= 1.620.596,73 - 1.070.651,33) e con una diminuzione del co-finanziamento a carico del Comune di Bergamo di € 333, 47 (= € 399.993,99 - € 399.660,52);

- con Determinazione del Direttore Generale n. 731 del 28.11.2023 è stato approvato il Progetto Esecutivo dell'intervento in argomento, redatto da MYTHOS CONSORZIO STABILE S.C.A R.L. (mandataria) – MUSA PROGETTI SOC. COOP. DI INGEGNERIA - GEOLOGO MARCO STOPPA - GEOLOGO SARO DI RAIMONDO (mandanti) - PROGETTISTI ASSOCIATI TECNARC SRL - TECNICAER ENGINEERING SRL - STUDIO SOLMONA SRL - GIERREVU' SRL (consorziate esecutrici), in forza dei contratti sottoscritti con ALER in data 29/06/2023, e verificato da RINA CHECK SRL in forza dei contratti sottoscritti in data 16/06/2023, per un importo dei lavori per i n. 3 lotti così articolato:

	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3	TOTALE
Lavori	8 264 144,81 €	3 177 700,38 €	1 723 983,13 €	13 165 828,32 €
Costi della sicurezza	234 627,88 €	136 575,86 €	54 130,78 €	425 334,53 €
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA	8 498 772,69 €	3 314 276,24 €	1 778 113,91 €	13 591 162,85 €

prendendo atto che il costo di intervento non ha subito variazioni rispetto a quello del progetto definitivo approvato con Determinazione n. 588 del 22/09/2023;

- il cronoprogramma procedurale del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA), prevede il rispetto delle seguenti prossime scadenze:

TRIMESTRE	OBIETTIVO
IV/2023	Aggiudicazione dei lavori
IV/2024	Realizzazione del 50% dei lavori
I/2026	Ultimazione dei lavori con certificato di collaudo finale

Considerato altresì che:

- con verbale il giorno 22/01/2024 il Responsabile del Procedimento, ing. Massimo Ruotolo e l'ing. Simone Gavana, in qualità di Direttore dei Lavori, hanno consegnato ed iniziato contestualmente i lavori, in via d'urgenza nelle more della stipula del contratto, dei lotti n. 1 e n. 3;
- in data 05/04/2024 è stato stipulato il contratto specifico avente ad oggetto i lavori affidati mediante ordine di attivazione nell'ambito dell'accordo quadro di cui trattasi, rep. n. 223, registrato a Bergamo in data 10/04/2024 al n. 15328 Serie T1 con le seguenti ditte:
 - ✓ Consorzio AR.CO. LAVORI SOCIETÀ' COOPERATIVA CONSORTILE con sede legale in Ravenna, via Argirocastro n. 15, cap 48122, Codice fiscale e Partita IVA 01468160393, capitale sociale € 4.786.600, iscritto nel Registro delle Imprese di Ravenna al n. RA-2161568;
 - ✓ BENIS COSTRUZIONI S.R.L. con sede legale in Telgate (BG), via San Giuseppe n. 1, c.a.p. 24060, Codice Fiscale/Partita IVA n. 02622020168, in qualità di società come impresa esecutrice;
 - ✓ per il seguente importo contrattuale con il ribasso offerto del 20,525 % sull'importo dei lavori:

IMPORTO DI CONTRATTO	IMPORTO LAVORI
Importi al netto del ribasso d'asta del 20,525%	7.938.064,68 €
Costi della sicurezza non soggetti a ribasso	288.758,67 €
TOTALE CONTRATTUALE	8.226.823,35 €

Acquisita dal Responsabile del Procedimento, Ing. Massimo Ruotolo, nominato con Determinazione del Direttore Generale n. 251 in data 11/04/2023, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- con Determinazione del Direttore Generale n. 24 del 08/01/2025 è stata approvata la prima perizia suppletiva e modificativa relativa all'intervento in Comune di Bergamo, ID 1682, ID proposta n. 477 "Case di Piazzale Visconti: un progetto di resilienza e rigenerazione urbana", all'interno del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR): missione M5 (inclusione e coesione), componente C2 (infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore), ambito intervento/misura 2 (rigenerazione urbana e housing sociale), investimento 2.3 (Programma Innovativo della Qualità dell'abitare – PINQUA) – CUP H13D21000200005, ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. e) D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii. e dell'art. 8 del D.M. 7 marzo 2018 n. 49, per un importo pari a € 543.356,24 al netto del ribasso d'asta del 20,525 % (equivalente al 6,605% dell'importo contrattuale), oltre IVA;
- con nota del 09/09/2025 il Direttore dei Lavori, Ing. Simone Gavana, ha presentato al Responsabile del Procedimento, Ing. Massimo Ruotolo, proposta di perizia suppletiva e modificativa n. 2 in corso d'opera, ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. e) D.Lgs. 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm.ii. e dell'art. 8 del D.M. 7 marzo 2018 n. 49, chiedendone l'approvazione per un importo pari a € 1.083.805,54 al netto del ribasso d'asta del 20,525 % (equivalente al 13,174% dell'importo contrattuale), oltre IVA;
- per la perizia in questione sono stati predisposti dal Direttore dei Lavori i seguenti elaborati:
 - ✓ Relazione di accompagnamento;
 - ✓ Computo metrico di perizia di variante n. 2;
 - ✓ Analisi nuovi prezzi;
 - ✓ Quadro tecnico economico;
 - ✓ Atto di Sottomissione;
 - ✓ Verbale di concordamento nuovi prezzi;

- con relazione del 16/09/2025 il Responsabile del Procedimento, Ing. Massimo Ruotolo, ha autorizzato il Direttore dei Lavori, Ing. Simone Gavana, a redigere la perizia suppletiva e modificativa n. 2 in corso d'opera (ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. e) D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii. e dell'art. 8 del D.M. 7 marzo 2018 n. 49) per un importo di € 1.083.805,54 al netto del ribasso d'asta del 20,525 % (equivalente al 13,174% dell'importo contrattuale), oltre IVA che trova capienza negli importi del QTE tra quelli disponibili per ribassi d'asta:

			PROGETTO ESECUTIVO	IMPORTO CONTRATTUALE	TOTALE PERIZIA DI VARIANTE N.1	TOTALE PERIZIA DI VARIANTE N.2
1	Lavori		9 868 852,36 €	7 843 270,41 €	7 843 270,41 €	7 843 270,41 €
2	Costi della sicurezza		285 382,30 €	285 382,30 €	285 382,30 €	285 382,30 €
3	Lavori impianti elevatori		119 275,58 €	94 794,27 €	94 794,27 €	94 794,27 €
4	Costi della sicurezza impianti elevatori		3 376,37 €	3 376,37 €	3 376,37 €	3 376,37 €
5	Ribasso d'asta			2 050 063,26 €	1 506 707,02 €	422 901,48 €
6	Perizia n.1				543 356,24 €	543 356,24 €
7	Perizia n.2					1 083 805,54 €
A) COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA			10 276 886,61 €	10 276 886,61 €	10 276 886,61 €	10 276 886,61 €
1	IVA 10% sui lavori a base d'asta	10,00%	1 015 423,47 €	812 865,27 €	812 865,27 €	812 865,27 €
2	IVA 10%. TUE art.3 comma 1, n.127 quaterdecies) tabella A, parte III, Decreto IVA (dei punti 1 e 2)		- €	- €	- €	- €
3	IVA abbattimento barriere architettoniche: 4%. Dpr n. 633/1972 - Tabella A, Parte II, punto 41-ter). da eventualmente applicabile ai lavori relativi al lotto 2	4,00%	4 906,08 €	3 926,83 €	3 926,83 €	3 926,83 €
4	Quota parte IVA su ribasso d'asta		- €	203 537,45 €	149 201,82 €	40 821,27 €
5	IVA perizia n. 1		- €	- €	54 335,62 €	54 335,62 €
6	IVA perizia n. 2					108 380,55 €
B1) IVA E ONERI FISCALI (di cui 87% a carico del cofinanziamento)			1 020 329,54 €	1 020 329,54 €	1 020 329,54 €	1 020 329,54 €
1	Imprevisti 3,50% (dei punti 1 e 2)	3,50%	394 239,22 €	394 239,22 €	394 239,22 €	394 239,22 €
B2) IMPREVISTI			394 239,22 €	394 239,22 €	394 239,22 €	394 239,22 €
1	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini*		11 209,63 €	11 209,63 €	11 209,63 €	11 209,63 €
2	Predisposizione DIP e supervisione complessiva della progettazione dell'intervento*		116 542,81 €	116 542,81 €	116 542,81 €	116 542,81 €
3	Progettazione pfte, Definitivo, Esecutivo*		658 654,34 €	658 654,34 €	658 654,34 €	658 654,34 €
4	Verifica PFTE*		21 664,92 €	21 664,92 €	21 664,92 €	21 664,92 €
5	Verifica Definitivo*		46 940,70 €	46 940,70 €	46 940,70 €	46 940,70 €
6	Verifica Esecutivo*		46 940,70 €	46 940,70 €	46 940,70 €	46 940,70 €
7	Direttore dei Lavori		235 619,92 €	235 619,92 €	235 619,92 €	235 619,92 €
8	Direttore Operativo strutture e impianti		30 247,27 €	30 247,27 €	30 247,27 €	30 247,27 €
9	Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione		130 168,68 €	130 168,68 €	130 168,68 €	130 168,68 €
10	Collaudo CTA + REV. TEC. (attivare convenzione ARIA)		113 766,66 €	113 766,66 €	113 766,66 €	113 766,66 €
11	Collaudo Impianti IA01+IA02+IA03 (attivare convenzione ARIA)		- €	- €	- €	- €
12	Collaudo Strutturale (attivare convenzione ARIA)		22 425,01 €	22 425,01 €	22 425,01 €	22 425,01 €
13	Attestati Prestazione Energetica (attivare convenzione ARIA)		22 704,68 €	22 704,68 €	22 704,68 €	22 704,68 €
14	Accatastamenti (attivare convenzione ARIA)		26 835,12 €	26 835,12 €	26 835,12 €	26 835,12 €
B3) SPESE TECNICHE			1 483 720,44 €	1 483 720,44 €	1 483 720,44 €	1 483 720,44 €
1	Assunzione a termine del Comune di Bergamo: due tecnici uno livello D e uno livello C		135 000,00 €	135 000,00 €	135 000,00 €	135 000,00 €
B5) ASSUNZIONI			135 000,00 €	135 000,00 €	135 000,00 €	135 000,00 €
1	Allacciamenti ai pubblici servizi	1,00%	50 499,09 €	50 499,09 €	50 499,09 €	50 499,09 €
1.a	Allacciamento teleriscaldamento+servizio fognario		57 269,78 €	57 269,78 €	57 269,78 €	57 269,78 €
2	Incentivo per funzioni tecniche art.113 D.Lgs. 50/2016	2,00%	205 537,73 €	205 537,73 €	205 537,73 €	205 537,73 €
3	Spese per pubblicità, bollettini, ottenimento pareri enti esterni	0,02%	2 055,38 €	2 055,38 €	2 055,38 €	2 055,38 €
4	Altre spese varie (compreso tecniche e notarili)		528 796,74 €	528 796,74 €	528 796,74 €	528 796,74 €
4.a	Alberature	1,00%	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €
4.b	Caratterizzazione dei terreni oggetto di scavo		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
B6) ALTRE SPESE			864 158,72 €	864 158,72 €	864 158,72 €	864 158,72 €
B) SOMME A DISPOSIZIONE			3 727 899,73 €	3 727 899,73 €	3 727 899,73 €	3 727 899,73 €
COSTO COMPLESSIVO DI INTERVENTO (A+B+C)			14 004 786,34 €	14 004 786,34 €	14 004 786,34 €	14 004 786,34 €

- le opere esplicitate nella perizia di variante n. 2 non hanno generato alcuna sospensione e ripresa dei lavori, ma hanno generato maggiori tempistiche realizzative. Tenendo presente, inoltre, le tempistiche richieste dagli Enti Gestori dei servizi di energia elettrica, acqua, fognatura, telefono e gas per lo spostamento dei relativi sottoservizi nelle fasi iniziali del cantiere, che hanno prodotto ritardi non imputabili all'Impresa Esecutrice, risulta necessario concedere un differimento del termine di ultimazione dei lavori pari a 60 gnc (tempo di ultimazione dei lavori pari a 690 gnc), con data di fine lavori al 12/12/2025;
- in data 26/09/2025 sono stati sottoscritti dal Legale Rappresentante Geom. Fabio Benis dall'impresa esecutrice consorziata Benis Costruzioni srl. da Telgate (BG) delegato dalla ditta appaltatrice Consorzio AR.CO. Lavori Società Cooperativa Consortile con sede in via Argirocastro n. 15 a Ravenna (RA), dal Direttore dei Lavori - Ing. Simone Gavana e dal Responsabile Unico del Procedimento – Ing. Massimo Ruotolo, l'Atto di Sottomissione ed il Verbale di concordamento nuovi prezzi;

Verificato che:

- la predetta perizia di variante è corredata da tutti gli atti richiesti:
 - ✓ Proposta di perizia suppletiva e modificativa n. 2 in corso d'opera da parte del Direttore Lavori;
 - ✓ Autorizzazione da parte del Responsabile Unico del Procedimento;
 - ✓ Relazione illustrativa;
 - ✓ Computo metrico estimativo ed analisi nuovi prezzi;
 - ✓ Quadro tecnico economico di raffronto;
 - ✓ Atto di Sottomissione;
 - ✓ Verbale di concordamento nuovi prezzi debitamente sottoscritti in data 26/09/2025 dal Legale Rappresentante dell'impresa esecutrice consorziata, Geom. Fabio Benis, dal Direttore dei Lavori, Ing. Simone Gavana e dal Responsabile Unico del Procedimento, Ing. Massimo Ruotolo;
- nello schema di atto di sottomissione viene riportato che l'Impresa Esecutrice Consorzziata Benis Costruzioni srl. da Telgate (BG) dichiara:
 - ✓ di assumere i lavori di perizia di variante n. 2 in corso d'opera senza sollevare alcuna obiezione o riserva alle condizioni tutte stabilite nel contratto specifico e nel corrispondente capitolato speciale di appalto e che quindi con il medesimo ribasso d'asta del 20,525 %, per cui l'importo netto complessivo dei lavori suppletivi rimane stabilito in € 1.083.805,43 oltre IVA;
 - ✓ a garanzia degli obblighi che si assumono con il presente atto di estendere ai lavori di perizia di variante n. 2 in corso d'opera il vincolo della cauzione prestata sul contratto di appalto;

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;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Visto 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. di approvare la prima perizia suppletiva e modificativa relativa all'intervento in Comune di Bergamo, ID 1682, ID proposta n. 477 "Case di Piazzale Visconti: un progetto di resilienza e rigenerazione urbana", all'interno del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR): missione M5 (inclusione e coesione), componente C2 (infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore), ambito intervento/misura 2 (rigenerazione urbana e housing sociale), investimento 2.3 (Programma Innovativo della Qualità dell'abitare – PINQUA) – CUP H13D21000200005, ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. e) D.Lgs 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii. e dell'art. 8 del D.M. 7 marzo 2018 n. 49, per un importo pari a € 1.083.805,54 al netto del ribasso d'asta del 20,525 % (equivalente al 13,174 % dell'importo contrattuale), oltre IVA;
2. di approvare il seguente Quadro Tecnico Economico di Perizia:

			PROGETTO ESECUTIVO	IMPORTO CONTRATTUALE	TOTALE PERIZIA DI VARIANTE N.1	TOTALE PERIZIA DI VARIANTE N.2
1	Lavori		9 868 852,36 €	7 843 270,41 €	7 843 270,41 €	7 843 270,41 €
2	Costi della sicurezza		285 382,30 €	285 382,30 €	285 382,30 €	285 382,30 €
3	Lavori impianti elevatori		119 275,58 €	94 794,27 €	94 794,27 €	94 794,27 €
4	Costi della sicurezza impianti elevatori		3 376,37 €	3 376,37 €	3 376,37 €	3 376,37 €
5	Ribasso d'asta			2 050 063,26 €	1 506 707,02 €	422 901,48 €
6	Perizia n.1				543 356,24 €	543 356,24 €
7	Perizia n.2					1 083 805,54 €
A) COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA			10 276 886,61 €	10 276 886,61 €	10 276 886,61 €	10 276 886,61 €
1	IVA 10% sui lavori a base d'asta	10,00%	1 015 423,47 €	812 865,27 €	812 865,27 €	812 865,27 €
2	IVA 10%. TUE art.3 comma 1, n.127 quaterdecies) tabella A, parte III, Decreto IVA (dei punti 1 e 2)		- €	- €	- €	- €
3	IVA abbattimento barriere architettoniche: 4%. Dpr n. 633/1972 - Tabella A, Parte II, punto 41-ter). da eventualmente applicabile ai lavori relativi al lotto 2	4,00%	4 906,08 €	3 926,83 €	3 926,83 €	3 926,83 €
4	Quota parte IVA su ribasso d'asta		- €	203 537,45 €	149 201,82 €	40 821,27 €
5	IVA perizia n. 1		- €	- €	54 335,62 €	54 335,62 €
6	IVA perizia n. 2					108 380,55 €
B1) IVA E ONERI FISCALI (di cui 87% a carico del cofinanziamento)			1 020 329,54 €	1 020 329,54 €	1 020 329,54 €	1 020 329,54 €
1	Imprevisti 3,50% (dei punti 1 e 2)	3,50%	394 239,22 €	394 239,22 €	394 239,22 €	394 239,22 €
B2) IMPREVISTI			394 239,22 €	394 239,22 €	394 239,22 €	394 239,22 €
1	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini*		11 209,63 €	11 209,63 €	11 209,63 €	11 209,63 €
2	Predisposizione DIP e supervisione complessiva della progettazione dell'intervento*		116 542,81 €	116 542,81 €	116 542,81 €	116 542,81 €
3	Progettazione pfte, Definitivo, Esecutivo*		658 654,34 €	658 654,34 €	658 654,34 €	658 654,34 €
4	Verifica PFTE*		21 664,92 €	21 664,92 €	21 664,92 €	21 664,92 €
5	Verifica Definitivo*		46 940,70 €	46 940,70 €	46 940,70 €	46 940,70 €
6	Verifica Esecutivo*		46 940,70 €	46 940,70 €	46 940,70 €	46 940,70 €
7	Direttore dei Lavori		235 619,92 €	235 619,92 €	235 619,92 €	235 619,92 €
8	Direttore Operativo strutture e impianti		30 247,27 €	30 247,27 €	30 247,27 €	30 247,27 €
9	Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione		130 168,68 €	130 168,68 €	130 168,68 €	130 168,68 €
10	Collaudo CTA + REV. TEC. (attivare convenzione ARIA)		113 766,66 €	113 766,66 €	113 766,66 €	113 766,66 €
11	Collaudo Impianti IA01+IA02+IA03 (attivare convenzione ARIA)		- €	- €	- €	- €
12	Collaudo Strutturale (attivare convenzione ARIA)		22 425,01 €	22 425,01 €	22 425,01 €	22 425,01 €
13	Attestati Prestazione Energetica (attivare convenzione ARIA)		22 704,68 €	22 704,68 €	22 704,68 €	22 704,68 €
14	Accatastamenti (attivare convenzione ARIA)		26 835,12 €	26 835,12 €	26 835,12 €	26 835,12 €
B3) SPESE TECNICHE			1 483 720,44 €	1 483 720,44 €	1 483 720,44 €	1 483 720,44 €
1	Assunzione a termine del Comune di Bergamo: due tecnici uno livello D e uno livello C		135 000,00 €	135 000,00 €	135 000,00 €	135 000,00 €
B5) ASSUNZIONI			135 000,00 €	135 000,00 €	135 000,00 €	135 000,00 €
1	Allacciamenti ai pubblici servizi	1,00%	50 499,09 €	50 499,09 €	50 499,09 €	50 499,09 €
1.a	Allacciamento teleriscaldamento+servizio fognario		57 269,78 €	57 269,78 €	57 269,78 €	57 269,78 €
2	Incentivo per funzioni tecniche art.113 D.Lgs. 50/2016	2,00%	205 537,73 €	205 537,73 €	205 537,73 €	205 537,73 €
3	Spese per pubblicità, bollettini, ottenimento pareri enti esterni	0,02%	2 055,38 €	2 055,38 €	2 055,38 €	2 055,38 €
4	Altre spese varie (compreso tecniche e notarili)		528 796,74 €	528 796,74 €	528 796,74 €	528 796,74 €
4.a	Alberature	1,00%	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €
4.b	Caratterizzazione dei terreni oggetto di scavo		5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
B6) ALTRE SPESE			864 158,72 €	864 158,72 €	864 158,72 €	864 158,72 €
B) SOMME A DISPOSIZIONE			3 727 899,73 €	3 727 899,73 €	3 727 899,73 €	3 727 899,73 €
COSTO COMPLESSIVO DI INTERVENTO (A+B+C)			14 004 786,34 €	14 004 786,34 €	14 004 786,34 €	14 004 786,34 €

- di concedere un differimento del termine di ultimazione dei lavori pari a 60 gnc (tempo di ultimazione dei lavori pari a 690 gnc) con data di fine lavori al 12/12/2025;
- di dare atto che il maggiore importo derivante dalla perizia – pari a € 1.083.805,43 (€ 1.192.186,09 comprensivi di IVA) – trova copertura a valere sulla voce A5) del QTE “Somme derivanti dai ribassi (comprensive di IVA)” e che il costo totale dell’intervento risulta invariato:

Q.T.E.	COPERTURE FINANZIARIA	
	Fondi PNC	Fondi ALER
9.948.129,74 €	8.620.791,66 €	1.327.338,08 €

5. di demandare agli uffici di competenza lo svolgimento di tutti gli atti necessari ai fini dell'esecuzione della presente determinazione.

IL DIRETTORE GENERALE

Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre

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