

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 851 in data 22 dicembre 2025

FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA. PROGRAMMA “SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA”. ID 3354085: INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L’EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, IL MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA SISMICA E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI PERTINENZA DELL’EDIFICIO ALER DENOMINATO “TORRE SUD-EST” SITO IN SONDRIO, VIA MAFFEI 53. APPROVAZIONE MODIFICA N. 2 AL CONTRATTO REP. N. 226 SOTTOSCRITTO IN DATA 26/02/2025.

CUP B79J21034250006. CIG B41E07A344.

IMPRESA APPALTATRICE: EDILIMPIANTI S.R.L. - C.F./P.IVA 05858990152

il Direttore Generale

Premesso che:

- con D.L. n. 59/2021, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 101/2021, è stato approvato il *Piano nazionale per gli Investimenti Complementari* (cd. PNC), finalizzato ad integrare, con risorse nazionali, il Piano nazionale di ripresa e resilienza, nonché disposto che, per gli interventi ricompresi nel piano, si applichino le misure di semplificazione, accelerazione, trasparenza e conoscibilità dello stato di avanzamento stabilito per il PNRR;
- l’art. 1 del predetto decreto ha inoltre disposto, al co. 2 lett. c), che siano assegnati al Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili fondi per l’attuazione di diversi programmi e interventi, tra i quali rientra, al punto 13, il Programma *“Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”*, che ha, in sintesi, l’obiettivo di migliorare l’efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica del patrimonio residenziale pubblico, nonché la condizione sociale dei suoi residenti, collocandosi in complementarità con la *“Missione 2 - Rivoluzione verde e transizione ecologica”* e la *“Componente 3 - Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici”* del PNRR;
- nel rispetto delle disposizioni di cui ai co. 7 e 7-bis del citato art. 1 del D.L. n. 59/2021 e s.m.i., con Decreto in data 15/07/2021 il Ministro dell’Economia e delle Finanze (cd. MEF) ha individuato gli obiettivi e le modalità di monitoraggio per ciascun programma del PNC, nonché definito puntualmente i loro cronoprogrammi procedurali, il cui mancato rispetto da parte delle stazioni appaltanti determina la revoca dei co-finanziamenti concessi;
- con D.G.R. n. XI/5355 del 11/10/2021 e successivo Decreto n. 14210 del 22/10/2021 Regione Lombardia ha approvato il bando per l’individuazione delle proposte di intervento da presentare per il Programma *“Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”*, nell’ambito del Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza di cui all’art. 1 co. 2 lett. c) punto 13 del D.L. n. 59/2021 e s.m.i.;
- per la partecipazione a detto bando, con determinazione n. 544/2021 sono stati approvati gli Studi di Fattibilità ed i Quadri Economici di dieci iniziative, tra cui quella in argomento;
- delle dieci iniziative candidate dall’Azienda, otto sono risultate beneficiarie del co-finanziamento, tra cui quella in epigrafe a cui è stato assegnato un contributo complessivo di € 2.876.300,00;
- giusta determinazione n. 622/2022, in data 15/11/2022 l’Azienda ha sottoscritto una convenzione con l’Agenzia nazionale per l’attrazione degli investimenti e lo sviluppo d’impresa S.p.A. (cd. INVITALIA) affinché agisse, in nome e per conto di ALER, quale Centrale di

Committenza ai sensi degli artt. 37 e 38 del D.Lgs. n. 50/2016 per l'attuazione delle procedure di affidamento degli interventi ammessi al PNC;

- con determinazione n. 716/2022 è stato approvato il Progetto Definitivo da porre a base dell'appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori in argomento, redatto dallo studio ARTELIA ITALIA S.p.A., per un importo da porre a base dell'affidamento pari a € 2.704.045,45, di cui € 74.308,26 per la progettazione esecutiva, € 2.369.486,80 per lavori e € 260.250,39 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
- con la medesima determinazione è stato altresì approvato il Quadro economico dell'iniziativa, per un importo complessivo pari ad € 3.571.700,00, di cui 2.876.300,00 a valere sui i fondi del programma *"Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"* ed € 695.400,00 a valere sui fondi di bilancio dell'azienda;
- con determinazione n. 754/2022 l'Azienda ha determinato a contrarre, autorizzando INVITALIA all'espletamento di una procedura di gara aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 per l'appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori articolata, ai sensi dell'art. 51 co. 1 del Codice dei contratti, in n. 7 lotti, tra i quali rientra l'intervento in argomento, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;
- poiché per l'iniziativa in epigrafe non sono pervenute offerte, con determinazione n. 227/2023 l'azienda ha autorizzato nuovamente INVITALIA a contrarre, mediante procedura aperta, per l'appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori in argomento, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;
- con Provvedimento di INVITALIA prot. n. 0184679 del 23/06/2023 la suddetta procedura è stata aggiudicata al Consorzio Artek – C.F e P. IVA 11533421001, per l'offerto sconto dell'11,50% sull'importo posto a base di gara;
- con determinazione n. 793/2023 è stato approvato il progetto esecutivo redatto dal Consorzio Artek;
- in data 27/11/2023 è stato sottoscritto il contratto d'appalto rep. n. 181, per l'importo di € 2.423.009,02, di cui € 65.762,81 per la progettazione esecutiva, € 2.096.995,82 per l'esecuzione dei lavori e € 260.250,39 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- con determinazione n. 508/2024 l'azienda ha disposto la formale risoluzione del contratto di cui sopra per inadempimento dell'appaltatore, contestata dal medesimo;
- atteso il contesto del finanziamento in ambito PNRR e ritenendo la soluzione conciliativa preferibile all'ipotesi di contenzioso ai fini della riassegnazione immediata dell'appalto ed evitare la perdita della provvista comunitaria, l'azienda ha sottoscritto con il Consorzio Artek atto di transazione, approvato con Determinazione n. 679/2024;
- con la medesima determinazione è stata altresì autorizzata la liquidazione, a favore del consorzio, dell'importo di € 420.000,00, derivante dal conto finale dei lavori pari a € 392.170,86 e dall'aggiornamento dei prezzi ex lege art. 26 D.L. 50/2022 e ss.mm.ii. pari a € 27.829,14;
- con determinazione n. 561/2024 l'azienda ha approvato l'avviso pubblico di indagine di mercato e autorizzato l'espletamento della procedura, al fine di verificare se vi fossero operatori economici sul mercato interessati a partecipare a procedura negoziata per il completamento dei lavori *de quo*;
- con determinazione n. 561/2024 l'azienda ha autorizzato indagine di mercato, al fine di verificare se vi fossero operatori economici interessati a partecipare a procedura negoziata per il completamento dei lavori *de quo*;

- con determinazione n. 693/2024 l’azienda ha approvato l’esito dell’indagine di mercato di cui sopra ed autorizzato l’indizione di procedura negoziata senza bando per l’affidamento del completamento dei lavori in epigrafe, per un importo a base di gara pari a € 1.965.075,34, di cui € 1.799.459,22 per lavori e € 165.616,12 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso d’asta;
- con determinazione n. 29/2025 i lavori sono stati aggiudicati all’operatore economico Edilimpianti S.r.l. con sede in Via Caravaggio, 3 – 20144 Milano - C.F./P.IVA 05858990152, per l’offerto sconto del 4,59% sull’importo soggetto a ribasso;
- in data 26/02/2025 è stato sottoscritto il contratto d’appalto rep. n. 226 con la Edilimpianti S.r.l., per l’importo contrattuale pari a € 1.882.480,16, di cui € 1.716.864,04 per l’esecuzione dei lavori ed € 165.616,12 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- con determinazione n. 366/2025 è stata approvata la modifica n. 1 al contratto *de quo*, per l’importo suppletivo pari a € 164.793,81, con il relativo atto di sottomissione;
- con la medesima determinazione sono stati altresì approvati il nuovo l’importo contrattuale, pari a € 2.047.273,97, di cui € 1.850.872,19 per lavori ed € 196.401,78 per costi di sicurezza non soggetti a ribasso, e l’aggiornamento del quadro economico dell’opera;

Acquisita dal Responsabile Unico del Progetto, Arch. Chiara Bordoni, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- visti i termini perentori del programma di finanziamento, il Geom. Andrea Giugni, in qualità di Direttore dei Lavori, ha proceduto, con verbale in data 04/02/2025, alla consegna dei lavori in via d’urgenza e sotto riserva di legge, stabilendo, quale termine per la loro ultimazione, il giorno 30/12/2025;
- tenuto conto che il progetto esecutivo è stato realizzato dal precedente appaltatore, con la sottoscrizione del contratto la Edilimpianti S.r.l. si è fatta altresì carico di tutti gli oneri, gli studi, le indagini e la progettazione degli aspetti costruttivi e di dettaglio che si rendessero necessari a supporto del progetto, nonché ad adottare tutti i criteri e le integrazioni previste dalle norme;
- con nota del 24/11/2025 il Direttore dei Lavori ha presentato proposta di Modifica al contratto n. 2 ai sensi dell’art. 120 co. 1 lett. b) e c) e co. 5 del D.Lgs. n. 36/2023, autorizzata dal RUP in data 27/11/2025;
- in data 18/12/2025 il Direttore dei lavori ha redatto la Modifica n. 2 *del quo*, costituita dai seguenti documenti:
 - Atto di sottomissione;
 - Verbale di concordamento nuovi prezzi;
 - Relazione di accompagnamento, completa dell’aggiornamento delle categorie omogenee d’appalto, del quadro economico e del quadro di raffronto;
 - Computo metrico estimativo;

per l’importo suppletivo pari a complessivi € 24.597,96 - oltre IVA di legge, di cui € 19.667,70 per lavori ed € 4.930,26 per costi della sicurezza non assoggettati a ribasso, e con un’incidenza sul contratto iniziale dell’1,31%, come di seguito articolata:

	importo €	Incidenza %
Lavori supplementari – art. 120 co. 1 lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023	12.600,59	0,67 %
imprevisti – art. 120 co. 1 lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023	9.309,05	0,49 %
Modifiche non sostanziali – art. 120 co. 5 del D.Lgs. n. 36/2023	2.688,32	0,14 %
	24.597,96	1,31 %

- con nota in data 18/12/2025 il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione ha avallato l’importo dei costi della sicurezza e ha confermato che le opere contenute nella modifica *de quo* non alterano i rischi già valutati nel Piano di Sicurezza e Coordinamento;
- sommando le incidenze della Modifica n. 1 già approvata e della Modifica n. 2 in argomento sul contratto iniziale, si evince, come da prospetto di seguito riportato, che:

- per quanto riguarda i lavori supplementari e gli imprevisti di cui all'art. 120 co. 1 lett. b) e c), i medesimi rientrano nei limiti imposti dal co. 2 del medesimo articolo, che prevede che il contratto può essere modificato solo se l'eventuale aumento di prezzo non ecceda, per ogni tipologia, il 50% del valore del contratto iniziale;
- con riferimento alle modifiche non sostanziali, ai sensi del co. 5 dell'art. 120 del Codice le medesime sono sempre ammesse a prescindere dal loro valore e non alterano la natura del contratto;

	Modifica n. 1	Modifica n. 2	Σ Modifiche n. 1 e 2	
	Importo €	Importo €	Importo €	Incidenza %
Lavori supplementari – art. 120 co. 1 lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023	79.545,99	12.600,59	92.146,59	4,89%
Imprevisti – art. 120 co. 1 lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023	54.046,57	9.309,05	63.355,63	3,37%
Modifiche non sostanziali – art. 120 co. 5 del D.Lgs. n. 36/2023	31.201,25	2.688,32	33.889,55	1,80%
	164.793,81	24.597,96	189.391,77	10,06%

- l'appaltatore ha sottoscritto l'atto di sottomissione senza apporre riserva o domanda alcuna, impegnandosi a non addurre ulteriori pretese derivanti dall'esecuzione delle opere oggetto della modifica in argomento, ritenendo gli importi giustamente remunerativi, e ad eseguire tutti i lavori previsti entro il termine già stabilito per l'ultimazione dei lavori, fissato al 30/12/2025;
- come si evince dal Quadro economico di seguito riportato, l'importo suppletivo della modifica trova capienza economica nelle somme a disposizione, alla voce di spesa "*C.6 - Somme derivanti dal ribasso d'asta*", e il costo complessivo dell'intervento non subisce variazioni:

VOCI DI SPESA	PROGETTO (Determinazioni n. 716/2022 e n. 793/2023)			CONTRATTI Rep. n.181/2023 (risolto) e Rep. n. 226/2025			MODIFICA N. 1 al Rep. 226/2025 (Determinazione n. 366/2025)			MODIFICA N. 2 al Rep. 226/2025 (oggetto del presente atto)			Quadro di raffronto tra il quadro di progetto e il quadro della modifica n. 2		
	GENERALE	di cui: ERP	di cui: RIQUALIF. SPAZI PUBBLICI	GENERALE	di cui: ERP	di cui: RIQUALIF. SPAZI PUBBLICI	GENERALE	di cui: ERP	di cui: RIQUALIF. SPAZI PUBBLICI	GENERALE	di cui: ERP	di cui: RIQUALIF. SPAZI PUBBLICI	GENERALE	di cui: ERP	di cui: RIQUALIF. SPAZI PUBBLICI
A) COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA	2.629.737,19	2.142.916,31	486.820,88	2.302.480,16	1.887.528,77	414.951,39	2.467.273,97	2.052.322,58	414.951,39	2.491.871,93	2.088.475,32	403.396,61	- 137.865,26	- 54.440,99	- 83.424,27
1 Importo lavori	2.369.486,80	1.907.664,41	461.822,39												
2 Costi della sicurezza	260.250,39	235.251,90	24.998,49												
CONTRATTO REP. 181/2023 (RISOLTO): LIQUIDATO A SALDO				420.000,00	420.000,00	-	420.000,00	420.000,00	-	420.000,00	420.000,00	-			
3 Importo lavori				297.536,60	297.536,60	-	297.536,60	297.536,60	-	297.536,60	297.536,60	-			
4 Costi della sicurezza				94.634,27	94.634,27	-	94.634,27	94.634,27	-	94.634,27	94.634,27	-			
5 Aggiornamento prezzi art. 26 DL 50/2022 e ss.mm.ii.				27.829,13	27.829,13	-	27.829,13	27.829,13	-	27.829,13	27.829,13	-			
CONTRATTO REP. 226/2025				1.882.480,16	1.467.528,77	414.951,39	2.047.273,97	1.632.322,58	414.951,39	2.071.871,93	1.668.475,32	403.396,61			
CONTRATTO INIZIALE				1.882.480,16	1.467.528,77	414.951,39	1.882.480,16	1.467.528,77	414.951,39	1.882.480,16	1.467.528,77	414.951,39			
6 Importo lavori				1.716.864,04	1.326.911,14	389.952,90	1.716.864,04	1.326.911,14	389.952,90	1.716.864,04	1.326.911,14	389.952,90			
7 Costi della sicurezza				165.616,12	140.617,63	24.998,49	165.616,12	140.617,63	24.998,49	165.616,12	140.617,63	24.998,49			
MODIFICA N. 1							164.793,81	164.793,81	-	164.793,81	164.793,81	-			
8 Importo lavori							134.008,15	134.008,15	-	134.008,15	134.008,15	-			
9 Costi della sicurezza							30.785,66	30.785,66	-	30.785,66	30.785,66	-			
MODIFICA N. 2										24.597,96	36.152,74	- 11.554,78			
10 Importo lavori										19.667,70	36.152,74	- 16.485,04			
11 Costi della sicurezza										4.930,26	-	4.930,26			
B) IVA E ONERI FISCALI	262.973,72	214.291,63	48.682,09	230.248,02	188.752,88	41.495,14	246.727,40	205.232,26	41.495,14	249.187,19	208.847,53	40.339,66	- 13.786,53	- 5.444,10	- 8.342,43
1 IVA sui lavori	262.973,72	214.291,63	48.682,09	230.248,02	188.752,88	41.495,14	246.727,40	205.232,26	41.495,14	249.187,19	208.847,53	40.339,66			
C) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE (IVA e oneri inclusi)	678.989,09	554.312,06	124.677,03	1.038.971,82	835.238,35	203.733,47	857.698,63	653.965,16	203.733,47	830.640,88	614.197,15	216.443,73	151.651,79	59.885,09	91.766,70
1 Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini	12.027,00	9.527,00	2.500,00	12.027,00	9.527,00	2.500,00	12.027,00	9.527,00	2.500,00	12.027,00	9.527,00	2.500,00			
2 Spese tecniche (compresi oneri previsionali e IVA)	405.175,21	332.152,05	73.023,16	405.175,21	332.152,05	73.023,16	405.175,21	332.152,05	73.023,16	405.175,21	332.152,05	73.023,16			
3 Incentivo per funzioni tecniche	52.594,75	42.858,33	9.736,42	52.594,75	42.858,33	9.736,42	56.384,58	46.648,37	9.736,41	56.384,58	46.648,37	9.736,41	56.949,04	47.504,48	9.444,56
4 Attaccamenti ai pubblici servizi	12.027,00	9.527,00	2.500,00	12.027,00	9.527,00	2.500,00	12.027,00	9.527,00	2.500,00	12.027,00	9.527,00	2.500,00			
5 Imprevisti	78.892,12	64.287,49	14.604,63	78.892,12	64.287,49	14.604,63	78.892,12	64.287,49	14.604,63	78.892,12	64.287,49	14.604,63			
6 somme derivanti dal ribasso d'asta	-	-	-	359.982,73	280.926,29	79.056,44	174.919,71	95.863,26	79.056,44	174.919,71	95.863,26	79.056,44	147.297,50	55.238,94	92.058,56
7 oneri di urbanizzazione, occupazione del suolo pubblico	23.814,00	19.054,00	4.760,00	23.814,00	19.054,00	4.760,00	23.814,00	19.054,00	4.760,00	23.814,00	19.054,00	4.760,00			
8 Supporto al RUP, verifica e validazione, accordi bonari	78.892,12	64.287,51	14.604,61	78.892,12	64.287,51	14.604,61	78.892,12	64.287,51	14.604,61	78.892,12	64.287,51	14.604,61			
9 spese per pubblicità e notifiche (ANAC)	2.418,22	1.904,11	514,11	2.418,22	1.904,11	514,11	2.418,22	1.904,11	514,11	2.418,22	1.904,11	514,11			
10 spese per accertamenti e collaudi	13.148,67	10.714,57	2.434,10	13.148,67	10.714,57	2.434,10	13.148,67	10.714,57	2.434,10	13.148,67	10.714,57	2.434,10			
COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO	3.571.700,00	2.911.520,00	660.180,00	3.571.700,00	2.911.520,00	660.180,00	3.571.700,00	2.911.520,00	660.180,00	3.571.700,00	2.911.520,00	660.180,00	0,00	0,00	0,00
copertura economica:															
1 fondi PNC	2.876.300,00	2.301.723,00	574.577,00	2.876.300,00	2.301.723,00	574.577,00	2.876.300,00	2.301.723,00	574.577,00	2.876.300,00	2.301.723,00	574.577,00			
2 fondi ALER	695.400,00	609.797,00	85.603,00	695.400,00	609.797,00	85.603,00	695.400,00	609.797,00	85.603,00	695.400,00	609.797,00	85.603,00			

Verificato che:

- la predetta perizia è corredata dagli atti richiesti;
- l'appaltatore ha sottoscritto l'atto di sottomissione senza apporre riserva o domanda alcuna, impegnandosi a non addurre ulteriori pretese derivanti dall'esecuzione delle opere oggetto della modifica, ritenendo gli importi giustamente remunerativi, e ad eseguire tutti i lavori previsti entro il termine già stabilito per l'ultimazione dei lavori, fissato al 30/12/2025;

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

1. di approvare la Modifica n. 2 al contratto d'appalto Rep. n. 226 stipulato in data 26/02/2025 e relativo ai lavori di *Manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico, il miglioramento della sicurezza sismica e la riqualificazione degli spazi pubblici di pertinenza dell'edificio ALER denominato "Torre Sud-Est" sito in Sondrio (SO) - via Maffei 53, identificato con ID 3354085 nel Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"* (art. 1 co. 2 lett. c punto 13 D.L. n. 59/2021 e s.m.i.), nell'ambito del Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza – CUP B79J21034250006 - CIG B41E07A344, ai sensi dell'art. 120 co. 1 lett. b) e c) e co. 5 del D.Lgs. n. 36/2023, costituita dai seguenti documenti conservati agli atti:

- Atto di sottomissione;
- Verbale di concordamento nuovi prezzi;
- Relazione di accompagnamento, completa dell'aggiornamento delle categorie omogenee d'appalto, del quadro economico e del quadro di raffronto;
- Computo metrico estimativo;

per un importo suppletivo pari a € 24.597,96, oltre IVA di legge, e con un'incidenza sul contratto principale del 1,31%, così come articolato in premessa;

2. di approvare, per effetto della modifica *de quo*, il nuovo importo contrattuale pari ad € 2.071.871,93, oltre IVA di legge, di cui € 1.870.539,89 per lavori ed € 201.332,04 per costi di sicurezza;
3. di dare atto che il maggiore importo derivante dalla modifica trova copertura nelle somme a disposizione del Quadro economico dell'intervento, alla voce *C.6 - Somme derivanti dal ribasso d'asta*, e che il costo complessivo dell'opera risulta invariato;
4. di approvare l'aggiornamento del quadro economico, come in premessa riportato ed articolato nei sotto-quadri *Edilizia Residenziale Pubblica e Riqualificazione Spazi Pubblici*;
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)