



RELAZIONE DI COLLAUDO E CERTIFICATO DI COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO (ex art. 225 e 229 D.P.R. 207/2010 e art. 102 del D. Lgs. 50/2016)

STAZIONE APPALTANTE:	Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Bergamo Lecco Sondrio - sede legale in via Mazzini 32/A, 24128 Bergamo (BG), C.F./P.IVA 00225430164.
	FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA: PROGRAMMA "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" (art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 del D.L. 6 maggio 2021 n. 59, convertito con modificazioni dalla L. 1° luglio 2021 n. 101). Intervento finanziato dall'Unione Europea -NextGenerationEU. INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN LECCO (LC), VIA TURBADA NN. 12/18/24. ID 3354011: CUP: B11B21005300006 CIG 9557638C60
IMPRESA APPALTATRICE:	ATI costituita (*) da: CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L. (Mandataria) con sede in Via Luigi Rocca n. 12 – 23017 MORBEGNO (SO) – C.F e P.IVA 00849500145, LEGNOTECH S.P.A. (Mandante) con sede in Via Strada di Fort n. 11 – 23037 TIRANO (SO) – C.F e P.IVA 00780590147, C.R.S. IMPIANTIS R.L. - oggi C.R.S. IMPIANTI E COSTRUZIONI S.P.A. - (Mandante) con sede in Via Maestri del Lavoro n. 33 – 24020 GORLE (BG) - C.F e P. IVA 03398270169
DATA E IMPORTO PROGETTO:	Progetto definitivo a base dell'appalto integrato di progettazione esecutiva e esecuzione lavori approvato con Determinazione del Direttore Generale n. 719 del 13/12/2022. per un importo complessivo di quadro economico pari a € 7.909.000,00
AGGIUDICAZIONE	Provvedimento Invitalia 97747 del 31.03.2023
CONTRATTO:	n. 168 del 15/06/2023.
IMPORTO	importo contrattuale è pari a € 5.591.964,11 - € 131.289,82 per la progettazione esecutiva; - € 5.199.445,31 per l'esecuzione dei lavori; - € 261.228,98 per costi della sicurezza, questi ultimi non soggetti a ribasso d'asta;
RESPONSABILE UNICO DEL	Arch. Chiara Bordonì
DIRETTORE DEI LAVORI:	Arch. Stefano Tucci
COMMISSIONE DI COLLAUDO:	Arch. Luana Natalizi (Presidente) Ing. Antonio Turco Ing. Felice Giordani Determinazione n. 134 del 13/03/2024



INDICE

INTESTAZIONE.....	1
INDICE.....	2
PREMESSA.....	4
A) <i>RELAZIONE GENERALE DI COLLAUDO</i>	4
<i>PARTE I - ITER PROGETTUALE E AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO</i>	4
DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO E DELL'AREA DI INTERVENTO.....	4
PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA/DEFINITIVO E RICHIESTA FINANZIAMENTO.....	7
PROGETTO ESECUTIVO E PROVVEDIMENTO DI AGGIUDICAZIONE LAVORI.....	9
CONTRATTO D'APPALTO.....	11
MODIFICHE AL CONTRATTO E VERBALI DI CONCORDAMENTO NUOVI PREZZI.....	12
1°AGGIORNAMENTO PREZZI EX ART. 26 D.L. 50/2022 E SS.MM.II.	13
VARIANTE IN CORSO D'OPERA E 2° AGGIORNAMENTO PREZZI.....	14
ATTO DI SOTTOMISSIONE.....	15
PENALE PREVISTA PER RITARDATA ESECUZIONE.....	15
<i>PARTE II - ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA CONVENZIONE</i>	15
RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO E DEL PROGETTO.....	15
VALIDATORE DEL PFTE, PD.....	15
PROGETTISTA DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA E DEL PROGETTO DEFINITIVO.....	16
PROGETTISTA DEL PROGETTO ESECUTIVO, NELL'AMBITO DELL'APPALTO INTEGRATO DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA E DI ESECUZIONE DEI LAVORI.....	16
DIRETTORE DEI LAVORI.....	16
COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE.....	16
COLLEGIO CONSULTIVO TECNICO.....	17
COLLAUDATORE DELLE OPERE STRUTTURALI.....	17
COLLAUDO TECNICO FUNZIONALE DEGLI IMPIANTI.....	17
COLLAUDATORE ACUSTICO.....	17
SOGGETTO PREPOSTO ALLA REDAZIONE DELLE PRATICHE CATASTALI.....	17
CERTIFICATORE ENERGETICO.....	17
DIRETTORE TECNICO DI CANTIERE DELLA DITTA ESECUTRICE.....	18
<i>PARTE III - ITER REALIZZATIVO</i>	18
SVOLGIMENTO DEI LAVORI.....	18
CONSEGNA E DURATA DEI LAVORI.....	19
FINANZIAMENTO.....	19
SPESA AUTORIZZATA.....	20
LAVORI COMPLEMENTARI.....	20
PRESTAZIONI IN ECONOMIA.....	20
ORDINI DI SERVIZIO.....	20

SOSPENSIONI E RIPRESE DEI LAVORI.....	20
PROROGHE.....	21
SCADENZA DEFINITIVA DEL TEMPO UTILE.....	21
ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	21
SUBAPPALTI.....	21
STATI DI AVANZAMENTO E CONTO FINALE.....	22
PENALI E PREMIO DI ACCELERAZIONE.....	23
ACCONTI CORRISPOSTI E CREDITO A FAVORE DELL'APPALTATORE.....	23
RISERVE DELL'ESECUTORE.....	24
ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ IN EDILIZIA EX D.M. N. 143 DEL 25 GIUGNO 2021.....	25
CESSIONE DI CREDITI DA PARTE DELL'IMPRESA.....	25
PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA.....	25
FASCICOLO INFORMAZIONI.....	25
RISPETTO DEI PRINCIPI DNSH E CAM.....	25
DATA ED IMPORTI RIPORTATI NELLO STATO FINALE.....	25
CONFRONTO SOMMA LAVORI AUTORIZZATA E SPESA.....	26
POSIZIONE IMPRESA IN MERITO AGLI OBBLIGHI ASSICURATIVI E PREV.....	26
SMALTIMENTO RIFIUTI.....	26
PRATICA EDILIZIA.....	26
AGIBILITA'.....	26
APE E ACCATASTAMENTI.....	27
LAVORI STRUTTURALI.....	27
DANNI CAUSATI DA FORZA MAGGIORE.....	27
RICHIESTE DANNI DA TERZI.....	27
INFORTUNI IN CORSO D'OPERA.....	27
AVVISO AI CREDITORI.....	27
ASSICURAZIONI DEGLI OPERAI.....	27
RELAZIONE DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO SUL CONTO FINALE.....	28
COLLAUDI SPECIALISTICI.....	28
B) VISITA DI COLLAUDO.....	28
C) REVISIONE TECNICO-CONTABILE.....	29
D) CERTIFICATO DI COLLAUDO.....	30



PREMESSA

L'art. 7 del D.P.C.M. 15/09/2021 ha disposto che per ciascun intervento ammesso a finanziamento nell'ambito del Programma "Sicuro verde e sociale: riqualificazione edilizia residenziale pubblica" la stazione appaltante nomini una Commissione di Collaudo ai sensi dell'art. 102 del D. Lgs. 50/2016 e che la medesima sia composta da tre membri: uno su designazione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (cd. MIT), uno su designazione del Soggetto Attuatore e uno su designazione di Regione Lombardia. Regione Lombardia ha demandato la designazione del membro di propria competenza al soggetto attuatore (ALER).

Con nota del 10/03/2023 prot. UI.2023.0003169 Regione Lombardia ha disposto che per ciascun intervento ammesso a finanziamento la Stazione Appaltante debba nominare una commissione di collaudo ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs. 50/2016 e che la stessa Commissione debba essere composta da tre membri, di cui: uno su designazione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con la funzione di Presidente, uno su designazione del Soggetto Attuatore (ALER) e uno su designazione di Regione Lombardia, che ha demandato la designazione del membro di propria competenza al soggetto attuatore (ALER).

Con Determinazione del Direttore Generale n. 363 del 30 maggio 2023 è stata autorizzata l'adesione sul NECA che ha individuato come soggetti designati dall'azienda per proprio conto e per la competenza della regione Lombardia i seguenti professionisti:

- Ing. Antonio Turco già collaudatore statico in corso d'opera e finale, nominato a seguito di Determinazione n. 122 del 08/03/2024 e della sottoscrizione del contratto applicativo in data 26/03/2024.;
- Ing. Felice Giordani e Ing. Bottai & Associati già collaudatori impiantistici in corso d'opera e finale, a seguito di Determinazione n. 122 del 08/03/2024 e della sottoscrizione del contratto applicativo in data 26/03/2024.;

Con nota del 15/02/2024 prot. UI.0007081.15-02-2024 il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili ha designato l'Arch. Luana Natalizi quale componente ministeriale della Commissione di Collaudo tecnico amministrativo.

Con Determinazione del direttore generale n. 134 in data 13 marzo 2024 l'Azienda ha istituito la Commissione di Collaudo con i tre membri nominati, designando il Presidente nella persona dell'Arch. Luana Natalizi.

A) RELAZIONE GENERALE DI COLLAUDO

PARTI I- ITER PROGETTUALE E AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO

DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO E DELL'AREA DI INTERVENTO

Con 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" (art. 1 co. 2 lett. c) punto 13 del D.L. n. 59/2021 e s.m.i.). Tra le proposte prescelte è rientrato l'intervento oggetto del presente collaudo relativo alla ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione degli stabili di proprietà ALER siti in Comune di Lecco, via Turbada nn. 12/18/24, identificato con ID 3354011

-CUP B79J21034260006, su un lotto di circa 2600 mq., nel quartiere Belledo, di proprietà ALER Bergamo-Lecco-Sondrio, sulla quale insistevano tre edifici residenziali. A seguito della comparsa di lesioni sulle strutture dei 3 stabili presenti sul lotto, realizzati negli anni 1964-65, causate dai lavori di realizzazione della "galleria lotto 0" e nella cava limitrofa, a partire dagli anni 2000 ALER ha fatto eseguire diverse indagini di natura geologica, sulle strutture e rilievi vibrazionali a cui sono seguiti degli interventi di messa in sicurezza. Dagli studi condotti dall'ingegnere incaricato, è emersa la raccomandazione di procedere con interventi di miglioramento sismico non compatibili con il pieno utilizzo degli immobili. Dovendo di conseguenza effettuare la mobilità dell'inquilinato residente, ALER ha ritenuto opportuno intervenire, anziché con un intervento di manutenzione straordinaria "pesante", con un intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione di un nuovo edificio, anche in considerazione dell'obsolescenza degli edifici esistenti e della possibilità di realizzare un edificio ex-novo allineato con gli attuali standard qualitativi edilizi e di contenimento dei consumi energetici.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione interamente residenziale con finalità di locazione a canone sociale S.A.P., orientato sull'asse Nord-Est / Sud-Ovest, parallelamente a via Turbada, e composto da due corpi di fabbrica, scala A e scala B, affiancati con pianta irregolare inscrivibile in un rettangolo di dimensioni pari a 23m x 12.20m circa, concepito come un corpo in linea con un'asse di simmetria centrale che genera due metà simili e sostanzialmente speculari, con diverse inclinazioni.

L'edificio è costituito da un piano seminterrato e sei piani fuori terra l'ultimo dei quali è un sottotetto non abitabile.

Dal piano primo al piano quinto si sviluppano le residenze, per un totale di 30, 6 per piano, distribuite da due vani scala "A" e "B". I nuovi alloggi saranno tutti accessibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, avranno vari tagli e dimensioni e potranno ospitare nuclei familiari di diversa composizione, da 1 a 4 utenti.

Tra il fronte dell'edificio su Via Turbada e il retro su Via Beato Angelico vi è un dislivello del terreno di circa 2,30-2,50m, per cui il nuovo edificio è caratterizzato da 6 piani fuori terra sul lato cortile e da 5 piani sul fronte di via Turbada (due piani in meno rispetto agli edifici preesistenti).

Nel rispetto dei parametri urbanistici, le aree esterne sono destinate ad aree verdi, percorsi, spazi di socialità e parcheggi pertinenziali, a raso.

L'ingresso pedonale principale agli alloggi avviene dal marciapiede di Via Turbada al livello P1 ma sarà possibile accedere alle scale ed agli ascensori condominiali anche dal cortile interno al livello PT. Il piano terra (interrato sul fronte prospiciente via Turbada), accoglierà gli androni di ingresso agli stabili dal piano cortile, le cantine, i locali tecnici, i locali immondezzaio ed il locale biciclette.

Gli ingressi pedonali al piano primo verso via Turbada sono rialzati, rispetto al livello strada. Il dislivello è superato mediante la realizzazione di rampe con idonea pendenza. I vani scala,

accessibili sono dotati di ascensori a norma per disabili che, collegando tutti i piani, consentono il completo abbattimento delle barriere architettoniche.

Dal punto di vista strutturale il piano seminterrato è realizzato interamente in c.a. ed è costituito da una platea di fondazione di spessore pari a 40 cm, muri con spessore pari a 25 cm e un solaio di altezza pari a 24 cm.

Entrambi i fabbricati sono realizzati interamente, per la parte fuori terra, in legno con tipologia costruttiva a pannelli a strati incrociati tipo Xlam.

Le pareti di entrambi gli stabili sono costituite da pannelli in legno tipo XLAM con i seguenti spessori per i vari piani:

- CLT T5-200 sp.20cm (5 strati 4+4+4+4+4) per tutte le pareti ad eccezione per quelle centrali dei vani scale di spessore 18 cm impostate su un cordolo in c.a. di pari spessore e altezza 18 cm circa per il piano primo, 16 cm per il piano secondo, 14 cm per il piano terzo, 12 cm per il piano quarto.

I solai di entrambi i fabbricati sono costituiti da pannelli xlam di spessore pari a 20 cm (5 strati 4+4+4+4+4) per tutti i e a 16 cm (5 strati 4+2+4+2+4) per le falde di copertura.

Il collegamento con la sottostante struttura in c.a. avviene mediante l'uso di dispositivi metallici. Il collegamento tra un pannello e l'altro con l'impiego di viti, chiodi, piastre e angolari metallici.

Il progetto è stato impostato in modo da ottenere i seguenti obiettivi:

- conseguimento, in tutte le stagioni, delle migliori condizioni di comfort termoigrometrico;
- riduzione delle necessità manutentive sia in termini di numero di interventi che di entità;
- minimizzazione dell'impatto ambientale degli impianti in termini di inquinamento d'aria, acqua e suolo e di inquinamento acustico;
- massima affidabilità;
- ottimizzazione della regolazione e del controllo degli impianti.

I pannelli strutturali sono contraddistinti da un ottimo isolamento termico a cappotto e tenuta all'aria, in grado di proteggere l'edificio dal freddo e dal surriscaldamento.

Sono stati posati serramenti ad alte prestazioni energetiche, completi di sistemi di ombreggiamento ed oscuramento orientabili, in grado di gestire il corretto livello di illuminazione degli ambienti senza bloccare l'accesso alla radiazione solare diretta in inverno.

Dal punto di vista impiantistico, il nuovo stabile è dotato di:

- sistema per la gestione del riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria, mediante l'installazione di pompe di calore;
- sistema di approvvigionamento energetico, mediante l'installazione di impianto fotovoltaico integrato e complanare con la copertura;
- sistemi di riduzione di flusso, di controllo di portata e di controllo della temperatura dell'acqua;
- apparecchi sanitari con cassette a doppio scarico, aventi scarico completo di massimo 6 litri e scarico ridotto di massimo 3 litri.

Al fine di garantire il miglior confort abitativo, gli alloggi sono caratterizzati da:

- impianti di ventilazione meccanica controllata, che limitano la dispersione termica, il rumore, il consumo di energia, l'ingresso dall'esterno di agenti inquinanti e di aria calda nei mesi estivi;
- sistemi di recupero di calore statico a doppio flusso per il recupero dell'energia contenuta nell'aria estratta per trasferirla all'aria immessa (pretrattamento per riscaldamento e raffrescamento dell'aria, già filtrata, da immettere negli ambienti);
- isolamento degli elementi edilizi dell'involucro, nel rispetto dei requisiti acustici passivi.

L'intervento è assoggettato ai disposti dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 come intervento di ristrutturazione edilizia.

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA/DEFINITIVO E RICHIESTA FINANZIAMENTO

Il D.L. 6 maggio 2021, n. 59 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 maggio 2021, n. 101 "Misure urgenti relative al Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti", al comma 2-novies, ha demandato ad apposito decreto del Presidente del Consiglio dei ministri (D.P.C.M.), su proposta del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, di concerto con il Ministro delle Economie e delle Finanze sentito il Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei Ministri e previa intesa in sede di Conferenza Unificata di cui all'art. 8 del D. lgs. 28 agosto 1997 n. 281, l'individuazione degli indicatori di riparto su base regionale delle risorse e le modalità e i termini di ammissione a finanziamento degli interventi, fissando, al riguardo, specifici parametri, nonché le modalità di erogazione dei finanziamenti.

Con D.P.C.M. 15 settembre 2021 è stata data attuazione al Programma "Sicuro, verde e sociale", previsto dall'art. 1 comma 2-novies del citato D.L. 6 maggio 2021 n.59, come convertito, con modificazioni, dalla legge 6 maggio 2021, n. 101.

Regione Lombardia, con D.G.R. 11 ottobre 2021, n. XI/5355 "Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza: Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 del D.L. 59/2021 convertito con modificazioni dalla l.101/2021) – ha approvato i requisiti e criteri per la predisposizione del bando per l'individuazione delle proposte di intervento.

Con D.D.U.O. 22 ottobre 2021 n. 14210 e successive modifiche e integrazioni, Regione Lombardia ha approvato, ai sensi della D.G.R. 11/10/2021, n.XI/5355, il bando per l'individuazione delle proposte di intervento da presentare entro il 02/12/2021, a valere sul Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza, art. 1, comma 2, lett. c, punto 13 del D.L. 6 maggio 2021 n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021 n. 101), di cui all'Allegato A del provvedimento, e la modulistica connessa all'attuazione del bando.

Il suddetto Bando è finalizzato all'incremento e alla riqualificazione di unità immobiliari destinate a servizi pubblici (s.a.p), attraverso il finanziamento di proposte progettuali candidate dalle

Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER) e dai Comuni proprietari di patrimonio abitativo pubblico.

L'intervento risulta ammesso a finanziamento con d.d.u.o. n. 264 del 17/01/2022, così come integrato e rettificato con d.d.u.o. n. 334 del 18/01/2022 e con d.d.u.o. n. 3239 del 11/03/2022, di approvazione del Piano degli interventi finanziabili, tra i quali rientra quello in epigrafe per un contributo complessivo di € 5.663.088,00;

L'ammissione a finanziamento è stata ratificata con decreto direttoriale del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili n. 52 del 30/03/2022, di approvazione dei Piani degli interventi e di assegnazione delle quote di finanziamento;

A seguito di Determinazione del Direttore Generale ALER n. 622 del 09/11/2022, 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 agisca, 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 dei suddetti interventi ammessi al programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (art. 1 co. 2 punto 13 del D.L. n. 59/2021 e s.m.i.).

L'intervento è stato inserito nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2022/2024 - Elenco annuale dei Lavori 2022, approvato con Provvedimento del Presidente n. 6 del 21/02/2022 così come modificato con Provvedimento del Presidente n. 28 del 28/11/2022 - codice CUI L00225430164202200020.

Con atto Prot. n° IA.2022.0004040 del 25/01/2022, l'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti e Artelia Italia s.p.a. hanno sottoscritto una Convenzione in Accordo Quadro per l'affidamento delle attività di servizi di progettazione, LOTTO N. 7 - CIG 8657948CB3.

In data 24/05/2022 il responsabile del Servizio Tecnico Arch. Lino Antonio Saligari, per conto dell'Amministrazione Contraente ALER BERGAMO LECCO SONDRIO, invia una Richiesta d'offerta all'Appaltatore, per il servizio di progettazione di fattibilità tecnica ed economica e definitiva, compresi rilievi, accertamenti e indagini, ai fini dell'appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori dell'iniziativa id 3354011, oggetto del presente collaudo.

In data 23/05/2022 il Direttore Generale dell'Amministrazione contraente ha firmato la Determina a Contrarre n. 247 per la sottoscrizione del Contratto applicativo sottoscritto il 27/06/2022, per l'affidamento dei servizi di progettazione a ARTELIA ITALIA S.p.A. - sede legale in Roma, Piazza Guglielmo Marconi 25, P. IVA 06741281007 nella persona dell'Arch. Giacomo Ghisolfi (Progettista) e dell'Arch. Francesco Giletto (Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione) consistenti nell'esecuzione di RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI, della redazione del PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA e del PROGETTO DEFINITIVO (COMPLETO DI TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO), DA PORRE A BASE DELL'APPALTO INTEGRATO DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA ED ESECUZIONE DEI LAVORI.

Con determinazione del Direttore Generale ALER n. 480 del 14/09/2022 è stato approvato il

progetto di fattibilità tecnico economica, validato con verbale del 13/09/2022 redatto da ARTELIA ITALIA S.p.A., per un importo stimato di Quadro Economico pari ad € 6.813.000,00, di cui € 5.663.088,00 a valere sui i fondi del programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" ed €. 1.149.912,00 a valere sui fondi Aler.

Con Determinazione DG n. 719 in data 13/12/2022 sono stati approvati il progetto definitivo da porre a base dell'appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori, ed il Quadro Tecnico Economico, validati in data 12 dicembre 2022 in relazione alla verifica con rapporto n. 0317 del 06/12/2022, per un importo complessivo da Quadro Tecnico Economico pari ad € 7.909.000,00, di cui € 5.663.088,00 a valere sui i fondi del programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" ed € 2.245.912,00 a valere sui fondi ALER.

		%	Q.T.E. GENERALE	Copertura finanziaria:		
				*	FC-PNRR	ALER
1	Lavori		5 225 573,17		4 367 554,53	858 018,64
2	Costi della sicurezza		261 228,98		231 462,48	29 766,50
A) COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA			5 486 802,15		4 599 017,01	887 785,14
1	IVA sui lavori	10,00%	548 680,22	73,63%	404 018,00	144 662,22
2	Altre imposte e contributi di legge	0,00%	-		0,00	0,00
B) IVA E ONERI FISCALI			548 680,22		404 018,00	144 662,22
1	Rilevi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini	0,43%	23 704,76		0,00	23 704,76
2	Spese tecniche	18,50%	1 015 000,00	9,95%	546 052,99	578 683,05
3	Incentivo per funzioni tecniche	2,00%	109 736,04			
4	Allacciamenti ai pubblici servizi	0,93%	50 831,33		0,00	50 831,33
5	Imprevisti	3,00%	164 604,06		0,00	164 604,06
6	Oneri di urbanizzazione, occupazioni	3,65%	200 000,00		0,00	200 000,00
7	Spese per operazioni di locazione alloggi	2,08%	114 000,00		114 000,00	0,00
8	supporto al RUP, verifica e validazione, accordi bonari	3,00%	164 604,06		0,00	164 604,06
9	Spese appalti	0,08%	4 553,89		0,00	4 553,89
10	Spese per accertamenti e collaudi	0,48%	26 483,48		0,00	26 483,48
C) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA S.A. (IVA incluse)			1 873 517,64		660 052,99	1 213 464,65
COSTO COMPLESSIVO DI INTERVENTO (A+B+C)			7 909 000,00		5 663 088,00	2 245 912,00

PROGETTO ESECUTIVO E PROVVEDIMENTO DI AGGIUDICAZIONE LAVORI

Con Determinazione del Direttore Generale n. 756 in data 22/12/2022, l'azienda ha determinato di contrarre, autorizzando INVITALIA, in qualità di Centrale di Committenza in forza della convenzione sottoscritta in data 15/11/2022, ad avviare una procedura ristretta per l'appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori in argomento, per un importo a base di gara pari a € 5.618.751,72, oltre IVA e oneri, così articolato:

- € 131.949,57 per servizi tecnici di progettazione esecutiva;
- € 5.225.573,17 per lavori;
- € 261.228,98 per costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta;

Con Provvedimento di INVITALIA prot. n. 0097747 del 31/03/2023 la suddetta procedura d'appalto è stata aggiudicata all'RT costituendo CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L. (Mandataria) - LEGNOTECH S.P.A. (Mandante) - C.R.S. IMPIANTI S.R.L. (Mandante), per l'offerta sconto dello 0,50000% sull'importo posto a base di gara e pertanto per un importo pari a € 5.591.964,11, di cui € 5.330.735,13 per l'esecuzione dei lavori e dei servizi tecnici e € 261.228,98 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;

Per lo svolgimento dell'attività progettuale esecutiva, l'RT si è avvalsa del gruppo di progettazione indicato in sede di gara così costituito:

- ARCH. MAXIMILAN FATTARINA: responsabile di progetto e progettista architettonico;
- BRINGSOL S.R.L.: progettista impianti;
- STUDIO MONCECCHI ASSOCIATI: progettista delle strutture;
- MANUEL CASTELLANELLI: giovane iscritto e collaboratore;

Poiché il cronoprogramma procedurale del Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica", così come aggiornato con Decreto del MEF dell'1/08/2022, prevedeva il rispetto delle seguenti scadenze:

TRIMESTRE OBIETTIVO

II/2023	consegna/avvio dei lavori
IV/2024	realizzazione del 50% dei lavori
I/2026	ultimazione dei lavori con certificato di collaudo finale

Con Determinazione del Direttore Generale n. 242 in data 07/04/2023 l'azienda ha preso atto dell'aggiudicazione ed autorizzato alla consegna, in via d'urgenza e sotto riserva di legge, dell'attività di progettazione esecutiva;

- con verbale sottoscritto in data 12/04/2023 si è quindi proceduto ad avviare la progettazione esecutiva di che trattasi, assegnando all'appaltatore, quale termine per la consegna, il giorno 17/05/2023;
- con atto Notaio Dott. Avv. Pier Paolo Corradini rep. n. 21404 sottoscritto in data 18/04/2023 e registrato a Sondrio il 19/04/2023 al n. 3345 Serie 1T, il raggruppamento temporaneo aggiudicatario si è formalmente costituito in Associazione Temporanea di Impresa (cd. ATI), costituita dalle società CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L., con ruolo di mandataria capogruppo, C.R.S. IMPIANTI S.R.L e LEGNOTECH S.P.A. con ruolo di mandanti;

In data 17/05/2023 la mandataria capogruppo ha provveduto, unitamente ai progettisti, alla sottoscrizione ed alla consegna del progetto esecutivo, acquisito a prot. n. 14154, senza apporre domanda o riserva alcuna. Il Quadro Tecnico Economico del progetto esecutivo non ha subito variazioni rispetto al Q.T.E. del progetto definitivo approvato con Determinazione del Direttore Generale n. 719 in data 13/12/2022;

Il progetto esecutivo, così come integrato in data 08/06/2023 e 13/06/2023 a seguito di rapporto intermedio cod. VA0231 del 31/05/2023 – prot. n. 15151, è stato sottoposto a verifica ai sensi

dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. da parte della società ICMQ S.p.A. che ha emesso il Rapporto Conclusivo di Verifica prot. n. 0151/23/ISP del 15.06.2023 con esito positivo, acquisito a prot. n. 16218 in data 16/06/2023 e conservato agli atti; è stato validato il 16 giugno 2023.

Con Determinazione del Direttore Generale n. 403 in data 16/06/2023 l'azienda ha approvato il progetto esecutivo e il quadro tecnico economico.

		%	Q.T.E. GENERALE		Copertura finanziaria:	
				*	FC-PNRR	ALER
1	Lavori		5 225 573,17		4 367 554,53	858 018,64
2	Costi della sicurezza		261 228,98		231 462,48	29 766,50
A) COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA			5 486 802,15		4 599 017,01	887 785,14
1	Iva sui lavori	10,00%	548 680,22	73,63%	404 018,00	144 662,22
2	Altre imposte e contributi di legge	0,00%	-		0,00	0,00
B) IVA E ONERI FISCALI			548 680,22		404 018,00	144 662,22
1	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini	0,43%	23 704,76		0,00	23 704,76
2	Spese tecniche	18,50%	1 015 000,00	9,95%	546 052,99	578 683,05
3	Incentivo per funzioni tecniche	2,00%	109 736,04			
4	Allacciamenti ai pubblici servizi	0,93%	50 831,33			
5	Imprevisti	3,00%	164 604,06			
6	Oneri di urbanizzazione, occupazioni	3,65%	200 000,00			
7	Spese per operazioni di locazione alloggi	2,08%	114 000,00		114 000,00	0,00
8	supporto al RUP, verifica e validazione, accordi bonari	3,00%	164 604,06		0,00	164 604,06
9	Spese appalti	0,08%	4 553,89		0,00	4 553,89
10	Spese per accertamenti e collaudi	0,48%	26 483,48		0,00	26 483,48
C) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA S.A. (IVA inclusa)			1 873 517,64		660 052,99	1 213 464,65
COSTO COMPLESSIVO DI INTERVENTO (A+B+C)			7 909 000,00		5 663 088,00	2 245 912,00

CONTRATTO D'APPALTO

il contratto è stipulato "a corpo" ai sensi degli artt. 3 comma 1 lett. dddddd) e 59 comma 5-bis del D.Lgs. 50/2016 nonché dell'art. 43 comma 6 del D.P.R. 207/2010.

L'importo contrattuale è pari a € 5.591.964,11 di cui:

- € 131.289,82 per la progettazione esecutiva;
- € 5.199.445,31 per l'esecuzione dei lavori;
- € 261.228,98 per costi della sicurezza, questi ultimi non soggetti a ribasso d'asta.

La cauzione definitiva di cui all'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., dell'importo di €. 279.598,21 è stata costituita mediante polizza fideiussoria n. 1/33144/96/194013305 in data 21.04.2023 rilasciata da UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A. valida fino all'emissione del certificato di collaudo provvisorio. E' stata poi emessa successiva appendice n. 1/39814/96/195501020 in data 29/07/2025.

La Polizza fideiussoria a garanzia dell'anticipazione del prezzo: n. 1/33144/96/195501020 è stata rilasciata da UNIPOLSAI ASSICURAZIONI - SONDRIO in data 27/07/2023 e appendice in data 07/08/2023.

La polizza CAR combinata con la RCT che copre i danni materiali e diretti all'opera durante la costruzione e la responsabilità per danni a terzi (lesioni o cose), n. 1/33144/88/194083059 e' stata rilasciata da UNIPOLSAI ASSICURAZIONI - SONDRIO in data 16/05/2023.

I progettisti hanno stipulato le seguenti polizze:

- per FATTARINA MAXIMILIAN: n. IPD0000378 rilasciata da AIG ESEDRA;
- per BRINGSOL SRL: n. 420498814 rilasciata da GENERALI;
- per MONCECCHI: n. GK22B0201B34DRA-LB rilasciata da LLOYD'S.

Per la copertura assicurativa indennitaria decennale per responsabilità civile è stata stipulata la polizza n. 1/39814/188/194083060/2 in data 26/04/2023.

In data 18/02/2026 è stata emessa Appendice 2 alla polizza n. 1/39814/188/194083060/2, a copertura dell'importo aggiuntivo relativo alla perizia ratificata con Determinazione n. 409 del 01/07/2025; nell'appendice si è provveduto ad aumentare l'importo assicurato alla Partita 1 - A seguito di variante al Contratto d'Appalto, la somma assicurata in Partita 1 - Opere viene innalzata ad Euro 5.725.248,39. Per tale ragione il nuovo premio lordo di conguaglio ammonta ad Euro 18.499,00.

MODIFICHE AL CONTRATTO E VERBALI DI CONCORDAMENTO NUOVI PREZZI

Con pec in data 12/06/2024, ai sensi dell'art. 8 comma 7 del D.M. 49/2018 e s.m.i., l'appaltatore ha sottoposto alla direzione lavori e alla stazione appaltante soluzioni costruttive migliorative senza alcun aggravio di costo rispetto all'importo contrattuale iniziale, atte ad ottimizzare le lavorazioni e migliorare, allo stesso tempo, le caratteristiche estetiche, funzionali e di comfort degli edifici. Le motivate modifiche, esplicitate negli atti, sono riconducibili in sintesi a:

- 1) Separazione dell'impianto fotovoltaico da 30kW in progetto con due impianti fotovoltaici distinti da 15kw ciascuno (uno per fabbricato) comprensivi di due sottocontatori, due quadri elettrici, protezioni interfaccia e relative linee, inverter ibridi e quant'altro necessario per dare l'opera finita di cui alla categoria dei lavori OG11.
 - 2) eliminazione del sistema di protezione dalle scariche atmosferiche non necessario in quanto, come da relazione del Progettista Impianti, l'edificio è autoprotetto.
 - 3) realizzazione canale di gronda con un materiale isolante più performante (PIR) a livello energetico e tecnico, oltre una barriera al vapore aggiuntiva e un doppio strato di guaina. Si prevede la modifica del manto di copertura con la proposta di posa di pannello sandwich e isolante di tipo lana di roccia con miglioramento anche delle prestazioni antincendio.
- A livello di impermeabilizzazione del muro controterra si prevede una diversa stratigrafia ottimizzata per la fase esecutiva.
- 4) Esplicitazione della soluzione per la cucina "tipo", da utilizzare per ogni unità immobiliare. Per gli appartamenti destinati al disabile verrà predisposto attacco per la lavatrice.
 - 5) La proposta per il solaio di copertura prevede all'intradosso un pacchetto acustico migliorativo per le prestazioni antincendio
 - 6) Per il solaio intermedio e del piano terra la proposta è migliorativa acusticamente.
 - 7) Per la parete verticale esterna la proposta migliora l'acustica e la prevenzione incendi.
 - 8) Per la parete verticale interna la proposta prevede situazioni acusticamente più performanti,

rispetto alla soluzione originaria.

- 9) Per la parete verticale interna la proposta nasce dall'esigenza di ottimizzare gli spessori e di proporre delle situazioni acusticamente più performanti relativamente alle partizioni interne.
- 10) Per la parete verticale interna e il vano ascensore la proposta interviene per migliorare sia le prestazioni acustiche che quelle relative alla prevenzione incendi.
- 11) Per i bagni la proposta è la miglior disposizione dei sanitari per i bagni del piano primo.
- 12) Per i serramenti si propone soluzione migliorativa, Serramenti interni in PVC bicolore, bianco all'interno e RAL 7016 (antracite) all'esterno e posizionamento degli stessi a filo interno muro, per abbattere totalmente il ponte termico e ottimizzare il fissaggio meccanico; per le persiane esterne in pvc è un pacchetto costituito da un cassonetto termico con inserite dei frangisole in alluminio orientabili (colore RAL 7016), con apertura motorizzata.

La proposta è stata sottoposta al Collegio Consultivo Tecnico, che si è espresso, con verbale n. 5 del 26 giugno 2024, come segue: "Il CCT all'unanimità ritiene che alla luce delle argomentazioni su esposte possa ritenersi l'ammissibilità delle modifiche di dettaglio che riguardino l'oggetto del contratto che si concretizzino in soluzioni costruttive migliorative rispetto al progetto esecutivo, non determinanti costi aggiuntivi per la Committente, ove concordate tra le parti ed autorizzate. Restano ferme le attribuzioni, le competenze, le verifiche in capo alla DL e agli organi della stazione appaltante come dettagliati nella citata normativa che sotto tali profili si ritiene applicabile anche all'ipotesi in esame".

Acquisito il parere positivo del DL, con Determinazione n. 402 del 24/07/2024 le soluzioni migliorative offerte dall'appaltatore sono state approvate, quali modifiche di dettaglio non comportanti aumento o diminuzione dell'importo contrattuale ai sensi dell'art. 8 co. 7 del D.M. 49/2018.

1°AGGIORNAMENTO PREZZI EX ART. 26 D.L. 50/2022 E SS.MM.II.

Al fine di far fronte ad una eventuale proroga degli obblighi di aggiornamento dei prezzi contrattuali, già nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2022/2024 – Elenco annuale dei Lavori 2022 era stata prevista, per l'intervento in argomento, una copertura economica maggiore rispetto a quella necessaria per il quadro economico di progetto pari a € 8.400.000,00, di cui € 5.663.088,00 a valere sulle risorse del programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (che restano invariate) ed € 2.736.912,00 a valere sui fondi di bilancio della stazione appaltante.

Con Determinazione n. 417 del 06/08/2024 è stata approvata una prima stima sommaria per l'aggiornamento dei prezzi di contratto dovuto ex lege ai sensi co. 6-ter dell'art. 26 del D.L. 50/2022, convertito in L. n. 91/2022 e c.c.m. dall'art. 1 co. 304 della L. n. 213 del 30/12/2023.

Con la medesima determinazione è stato quindi approvato l'aggiornamento, con incremento, del quadro economico.

VARIANTE IN CORSO D'OPERA e 2° AGGIORNAMENTO PREZZI

La relazione del DL del 06/06/2025, riporta che durante l'esecuzione delle opere è emersa la necessità di apportare alcune modifiche al Progetto Esecutivo per circostanze non prevedibili al momento della redazione del progetto e della conseguente validazione dello stesso (atto del 16 giugno 2023), pertanto lo stesso Direttore dei Lavori Arch. Stefano TUCCI ha promosso la redazione della presente perizia di variante e suppletiva in corso d'opera ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 50/2016 per lavori che consistono in:

- a) Costruzione di manufatto in c.a. per alloggiamento contatori elettrici sulla recinzione prospiciente la via Tonio da Belledo - Realizzazione di linee elettriche interrato da locali contatori all'interno dell'edificio al nuovo manufatto su recinzione prospiciente la via Masaccio;
- b) Piantumazione di nuove essenze arboree in sostituzione di quelle ammalorate;
- c) Sostituzione della recinzione perimetrale verso la proprietà di via Beato Angelico;
- d) Fornitura e posa di pannelli doccia in cristallo in n. 20 docce;
- e) Progettazione esecutiva impianti elettrici;
- f) Nuovo assetto delle sistemazioni esterne, posti auto e rampa di accesso disabili.

Con l'approvazione della Perizia di Variante veniva sottoscritto il verbale di concordamento del Nuovo prezzo NP01, in data 30 maggio 2025.

Con Determinazione n. 409 del 01/07/2025 è stata approvata la Variante in corso d'opera n. 1, redatta ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 50/2016, in parte riferita alle opere di Edilizia Residenziale Pubblica e in parte alle opere di Riqualificazione spazi pubblici, per un importo suppletivo pari a € 133.284,28 - oltre oneri previdenziali e IVA di legge, di cui € 2.609,18 per l'aggiornamento del progetto esecutivo impiantistico, € 129.387,10 per lavori ed € 1.288,00 per costi della sicurezza non assoggettati a ribasso, e con un'incidenza sul contratto principale del 2,38%.

L'importo dei lavori suppletivi rientra nei limiti imposti dal co. 7 dell'art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016, che prevede che il contratto può essere modificato se l'eventuale aumento di prezzo non eccede il 50% del valore del contratto iniziale.

Con la medesima Determinazione sono stati altresì approvati:

- l'atto di sottomissione;
- il verbale di concordamento del nuovo prezzo denominato NP.01;
- l'ulteriore importo suppletivo pari a € 24.755,88, necessario all'aggiornamento dei prezzi ex art. 26 del D.L. 50/2022 e s.m.i.;

il nuovo importo contrattuale, pari ad € 6.196.367,90 - oltre IVA e oneri di legge, di cui € 133.899,00 per la progettazione esecutiva, € 5.694.255,82 per lavori ed € 368.213,08 per costi di sicurezza non soggetti a ribasso; l'aggiornamento del quadro economico e dei sotto-quadri dell'Edilizia Residenziale Pubblica e della Riqualificazione spazi esterni, dando atto che il

maggior importo derivante dalla modifica ha trovato copertura nelle somme a disposizione della stazione appaltante, rimodulando le voci "Imprevisti", "Somme derivanti dal ribasso d'asta", "Oneri di urbanizzazione, costi di costruzione, occupazione del suolo pubblico".

Prima dell'approvazione, la variante è stata sottoposta alle valutazioni del Collegio Consultivo Tecnico, che con verbale n. 7 in data 20/06/2025 ha espresso parere favorevole.

La variante non ha comportato modificazioni nella data di consegna dei lavori.

ATTO DI SOTTOMISSIONE

Agli atti risulta il seguente atto di sottomissione:

- Atto di sottomissione n. 1 ai sensi dell'Art. 22 comma 4 D.M. 49/2018, sottoscritto in forma digitale da impresa e direttore dei lavori in data 06/06/2025, per un importo netto di € 131.996,28 (Centotrentunomilanovecentonovantasei/28) oltre €. 1.288,00 (milleduecentottantotto/00) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso per complessivi € 133.935,78 = (Centotrentatremilanovecentotrentacinque/78) oltre oneri previdenziali e IVA.

PENALE PREVISTA PER RITARDATA ESECUZIONE

Ai sensi dell'art. 36 del Capitolato speciale parte I, nel caso di mancato rispetto del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo, la penale prevista da applicare è pari all'1 %% dell'importo contrattuale.

PARTE II - ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Al fine di procedere con gli adempimenti previsti l'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale Bergamo Lecco Sondrio ha proceduto con le seguenti nomine:

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO E DEL PROGETTO

Con Determinazione n. 301 in data 20 giugno 2022 è stato nominato Responsabile Unico del procedimento e Responsabile dei Lavori in argomento l'Arch. Chiara Bordoni.

VERIFICATORI DELLE VARIE FASI DEL PROGETTO

A seguito di Determinazione n. 280 del 09/06/2022 e della sottoscrizione del contratto applicativo in data 07/07/2022 è stata affidata a ICMQ S.p.A. – sede legale in via G. De Castillia 1, Milano, P. IVA 06741281007 l'attività di verifica finalizzata alla validazione del progetto di fattibilità, il progetto definitivo e esecutivo, con richiesta d'ordine prot. N. 19219 del 17.06.2022.

Il controllo è stato effettuato dal gruppo d'ispezione così composto:

Responsabile Tecnico e Coordinatore: Ing. Michela Chiorboli

Responsabile di Commessa: Ing. Luca Lavezzi

Ispettori :

- Ing. Corrado Pecora, Edilizia, Strutture e Sicurezza CP
- Ing. Massimiliano Capaci Opere impiantistiche MC
- Geol. Giacomo Sedani Geologia
- Arch. Angela Panza CAM e DNSH per l'esecutivo

PROGETTISTA DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA E DEL PROGETTO DEFINITIVO

A seguito di Determinazione n. 247 del 23/05/2022 e della sottoscrizione del contratto applicativo in data 27/06/2022 ARTELIA ITALIA S.p.A. – sede legale in Roma, Piazza Guglielmo Marconi 25, P. IVA 06741281007 è stata incaricata della progettazione di fattibilità tecnica economica e definitiva redatti dall'Arch. Giacomo Ghisolfi (Progettista) e dall'Arch. Francesco Giletto (Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione).

PROGETTISTA DEL PROGETTO ESECUTIVO, NELL'AMBITO DELL'APPALTO INTEGRATO DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA E DI ESECUZIONE DEI LAVORI

Incaricata del progetto esecutivo è l'ATI costituita con atto del Notaio Dott. Avv. Pier Paolo Corradini - rep. n. 21404 sottoscritto in data 18/04/2023 e registrato a Sondrio il 19/04/2023 al n. 3345 Serie 1T da CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L. (Mandataria) con sede in Via Luigi Rocca n. 12 – 23017 MORBEGNO (SO) – C.F e P.IVA 00849500145, LEGNOTECH S.P.A. (Mandante) con sede in Via Strada di Fort n. 11 – 23037 TIRANO (SO) – C.F e P.IVA 00780590147, C.R.S. IMPIANTI S.R.L. - oggi C.R.S. IMPIANTI E COSTRUZIONI S.P.A. - (Mandante) con sede in Via Maestri del Lavoro n. 33 – 24020 GORLE (BG) - C.F e P. IVA 03398270169, con i seguenti progettisti:

- FATTARINA ARCH. MAXIMILIAN, con sede in Piazza Mattei n. 7 – 23017 MORBEGNO (SO) – [REDACTED] e P. IVA 00730730140 (responsabile di progetto e progettista architettonico);
- BRINGSOL S.R.L., con sede in Via Vincenzo Monti n. 9 – 20123 MILANO (MI) – C.F. e P. IVA 00949010144 (progettista impianti);
- STUDIO MONCECCHI ASSOCIATI DEGLI ING. MONCECCHI MARCO E ING. MONCECCHI PAOLO, con sede in Via Fabani n. 33 – 23017 MORBEGNO (SO) – C.F. e P. IVA 00693970147 (progettista delle strutture);
- MANUEL CASTELLANELLI, con sede in Via Risciolo n. 1 – 23010 BUGLIO IN MONTE (SO) – C.F. [REDACTED] P. IVA 01026920148 (giovane iscritto e collaboratore).

DIRETTORE DEI LAVORI

Il Direttore Lavori è l'Arch. STEFANO TUCCI c/o IQT Consulting S.p.A. - sede in Via L. Einaudi 24/17, 45100 Rovigo, P. IVA 01028460291, a seguito di Determinazione n. 630 del 11/11/2022 e della sottoscrizione del contratto applicativo in data 07/12/2022.

COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE

Il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione è l'Ing. SIMONE GAVANA c/o IQT Consulting S.p.A. - sede in Via L. Einaudi 24/17, 45100 Rovigo, P. IVA 01028460291, a seguito di Determinazione n. 630 del 11/11/2022 e della sottoscrizione del contratto applicativo in data 07/12/2022.

COLLEGIO CONSULTIVO TECNICO

La Costituzione del CCT è stata ratificata con Determinazione n. 795 del 21/12/2023, ed è formata dai seguenti professionisti:

- ING. GIUSEPPE AMBROSETTI (Presidente)
- ING. NICOLA GERONIMI (Componente di parte dell'appaltatore);
- AVV. LOREDANA PAPA (Componente di parte della stazione appaltante, nominata con Determinazione n. 599/2023).

Il CCT durante la realizzazione dei lavori si è espresso come di seguito descritto:

- Seduta del 20/11/2023 - Verbale delle parti per l'individuazione del Presidente del Collegio Consultivo Tecnico: i componenti e le parti si riuniscono e individuano all'unanimità, quale soggetto a cui affidare il ruolo di Presidente, l'Ing. Giuseppe Ambrosetti, previa richiesta di disponibilità del professionista, di conferma del possesso dei requisiti e dell'insussistenza di ragioni di incompatibilità.
- Verbale n. 1/2023 - Seduta di insediamento del CCT alla presenza delle parti e adempimenti preliminari: in sintesi, nella seduta del 20/12/2023, viene confermato il Presidente, si insedia il collegio, vengono definiti oneri e modalità di funzionamento e viene concordato dalle parti nel dare, ai pareri del CCT, natura e valore di determinazione di lodo contrattuale irrituale ai sensi dell'art.808-ter c.p.c.
- Verbale n. 2/2024 - Rettifica e correzione errore materiale della determinazione dei compensi spettanti ai membri del Collegio Consultivo Tecnico: in sintesi, nella seduta del 11/03/2024, il CCT si riunisce per rettificare gli oneri di funzionamento e per un aggiornamento delle parti sull'andamento dei lavori.
- Verbale n. 3/2024 – valutazioni sulle riserve apposte dall'appaltatore sugli atti contabili riferiti al SAL n. 1 e parere al quesito n. 1 della stazione appaltante in ordine alla presentazione delle istanze di subappalto in caso di ATI: in sintesi, nella seduta del 03/04/2024, il CCT concede 7 giorni alle parti per il deposito di osservazioni sulle riserve e si esprime sul quesito n. 1, confermando che la richiesta di autorizzazione al subappalto e la stipula dei relativi contratti siano a carico della mandataria capogruppo.
- Verbale n. 4/2024, determinazione n. 2/2024 – esame sulle riserve apposte dall'appaltatore sugli atti contabili riferiti al SAL n. 1: in sintesi, nella seduta del 30/04/2024, il CCT rigetta all'unanimità le riserve apposte dall'appaltatore.
- Verbale n. 5/2024, determinazione n. 3/2024 – parere sulle proposte migliorative offerte dall'appaltatore a parità di costo: in sintesi, nella seduta del 30/04/2024, il CCT ritiene all'unanimità U.O.G. LECCO RELAZIONE DIRETTORE LAVORI SUL CONTO FINALE che le modifiche di dettaglio proposte a pari costo dall'appaltatore siano ammissibili, ove concordate tra le parti ed autorizzate.
- Verbale n. 6/2025 - Aggiornamento sull'andamento dei lavori in oggetto: in sintesi, nella seduta

del 22/01/2025, il CCT prende atto che i lavori procedono regolarmente.

- Verbale n. 7/2025, determinazione n. 4/2024 - parere sulla variante in corso d'opera n. 1: in sintesi, nella seduta del 22/06/2025, il CCT si esprime all'unanimità, ritenendo che le modifiche proposte, per caratteristiche e incidenza economica, possano farsi rientrare nelle ipotesi di varianti e modifiche migliorative previste ed ammissibili.
- Verbale n. 8/2026- conclusione dei lavori: in sintesi, nella seduta del 22/06/2025, il CCT si esprime all'unanimità, nella seduta del 26/03/2026, prendendo atto che i lavori di realizzazione dell'intervento in oggetto si sono conclusi come attestato dal verbale di collaudo tecnico-amministrativo del 12.3.2026 e che allo stato non risulta sollevato nessun rilievo e nessuna contestazione dalle parti circa l'esecuzione del contratto;

COLLAUDATORE DELLE OPERE STRUTTURALI

ING. ANTONIO TURCO – sede in via F.lli Bandiera 7, 20020 Vanzaghello (MI), P. IVA 10001690154, a seguito di Determinazione n. 363 del 30/05/2023 e della sottoscrizione del contratto applicativo in data 21/06/2023.

COLLAUDO TECNICO FUNZIONALE DEGLI IMPIANTI

Commissione composta dalla RTP:

Ing. Felice Giordani (Mandatario)

Ing. Bottai & Associati (mandante)

RTP Ing. Felice Giordani Ingg. Bottai & Associati

La Commissione è stata incaricata con OdA Prot. n° 15008 del 30.05.2023

COLLAUDATORE ACUSTICO

ING. VINCENZO BACCAN - sede legale in Lendinara (RO), Via Gazzo n. 9/A, P. IVA 01035970290, a seguito di Determinazione n. 233/2025 e della sottoscrizione del contratto applicativo in data 16/04/2025.

SOGGETTO PREPOSTO ALLA REDAZIONE DELLE PRATICHE CATASTALI

RINA PRIME VALUE SERVICES S.P.A. - sede legale in Milano, Via Lentasio 7, P. IVA 09587170961, a seguito di Determinazione n. 273/2025 e della sottoscrizione del contratto applicativo in data 22/05/2025.

CERTIFICATORE ENERGETICO

GEOM. VILLA GUIDO – sede in Merone (CO) in via B. Croce n. 7A/2, P. IVA 10001690154, seguito di Determinazione n. 133/2024 e della sottoscrizione del contratto in data 16/04/2024.

DIRETTORE TECNICO DI CANTIERE DELL'IMPRESA ESECUTRICE

L'impresa ha nominato il Geom. Francesco Piccapietra quale direttore tecnico di cantiere, con

PARTE III - ITER REALIZZATIVO

SVOLGIMENTO DEI LAVORI

Nella relazione sul conto finale, in relazione alla realizzazione dell'opera, il direttore dei lavori dichiara che i lavori, consistenti nella demolizione di tre fabbricati di sette piani e la successiva costruzione di un fabbricato a corpo unico di cinque piani, sono conclusi e si sono svolti con regolarità e non si sono verificati incidenti di sorta o situazioni di impedimento tecnico tali da costituire elemento di rilievo ai fini delle lavorazioni in corso. Le opere sono state eseguite a regola d'arte. I lavori sono stati eseguiti in conformità del progetto approvato e successive varianti e modifiche di dettaglio, salvo lievi variazioni entro i limiti dei poteri discrezionali della direzione lavori.

Nella relazione il RUP dichiara che le opere sono state dirette ed eseguite in conformità al contratto, all'atto di sottomissione approvato e alle disposizioni impartite dal Direttore dei lavori.

FINANZIAMENTO

L' intervento finanziato dall'Unione Europea – NextGenerationEU. Fondi Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (ID 3354011) e fondi ALER BG LC SO. La relazione sul conto finale del DL riporta quanto segue:

come previsto dal bando di Regione Lombardia (D.G.R. 11 ottobre 2021 n. XI/5355) per l'individuazione delle proposte di intervento candidabili a finanziamento, il quadro economico generale dell'opera è suddiviso nei due sotto-quadri dell' "*Edilizia Residenziale Pubblica*" e della "*Riqualificazione degli spazi pubblici*".

Il finanziamento disponibile a copertura dell'importo per l'esecuzione dell'intervento è così individuato:

- a valere sui fondi del programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" € 5.663.088,00
 - a valere sui fondi di bilancio dell'Aler € 2.245.912,00
- Per un importo complessivo da quadro economico iniziale di progetto: € 7.909.000,00
- , come di seguito riassunto:

€ Q.E.	COPERTURA ECONOMICA	
	FONDI PNC	FONDI ALER
7.382.841,00	5.193.338,00	2.189.503,00
526.159,00	469.750,00	56.409,00
7.909.000,00	5.663.088,00	2.245.912,00

Tenuto conto della proroga ex lege degli obblighi in capo alle stazioni appaltanti previste dall'art. 26 del DL n. 50/2022 e ss.mm.ii. in tema di aggiornamento prezzi, in corso d'opera si è reso necessario aggiornare ed incrementare il quadro economico dell'opera come segue, aumentando fondi a valere sui fondi di bilancio dell'Aler e mantenendo invariati i fondi a valere sul programma

QUADRO ECONOMICO	€ Q.E.	COPERTURA ECONOMICA	
		FONDI PNC	FONDI ALER
Q.E. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	7.839.471,00	5.193.338,00	2.646.133,00
Q.E. RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI	560.529,00	469.750,00	90.779,00
Somma "Q.E. GENERALE"	8.400.000,00	5.663.088,00	2.736.912,00

SPESA AUTORIZZATA

In definitiva per i lavori di cui alla presente relazione sono state autorizzate le seguenti spese al netto dell'IVA:

Importo contrattuale autorizzato:	€. 6.196.367,90
• Progettazione esecutiva:	€. 133.899,00
• Costo di realizzazione tecnica (lavori e costi della sicurezza):	€. 5.591.349,39
• Aggiornamento prezzi:	€. 471.119,51

CONSEGNA E DURATA DEI LAVORI

I lavori del contratto sono stati consegnati con verbale redatto in data 23/06/2023.

Per l'esecuzione dei lavori erano stabiliti dall'art. 5 del contratto 825 giorni naturali e consecutivi a partire dalla data del verbale di consegna e, pertanto, il termine ultimo per il completamento dei lavori veniva fissato a tutto il 24/09/2025.

LAVORI COMPLEMENTARI

Non risultano autorizzati lavori complementari.

PRESTAZIONI IN ECONOMIA

Durante il corso dei lavori non sono state effettuate prestazioni in economia

ORDINI DI SERVIZIO

Durante il corso dei lavori sono stati emessi i seguenti ordini di servizio:

- ODS n.01 del 19/04/2024 con richiesta di esecuzione di fornitura e posa in opera di strutture in Xlam;
- ODS n.02 del 19/04/2024 con richiesta di realizzazione lavorazioni di impermeabilizzazione muri controterra;
- ODS n.03 del 22/04/2024 con richiesta di esecuzione di vespaio aerato al piano cantinato secondo progetto esecutivo;
- ODS n. 04 del 16/05/2024 con richiesta di chiusura cantiere per manifestazione di anarchici come da indicazione della Questura di Lecco per il giorno 18 maggio 2024;
- ODS n.05 del 12/09/2024 per l'esecuzione di modifiche di dettaglio proposte dall'Appaltatore.

SOSPENSIONI E RIPRESE DEI LAVORI

Durante il cantiere non si sono verificate circostanze che hanno determinato sospensioni.

PROROGHE

Con verbale in data 24/09/2025 è stata concessa una proroga causa maltempo di n. 45 giorni naturali e consecutivi, assegnando, quale nuovo termine per l'ultimazione dei lavori, il giorno 08/11/2025.

SCADENZA DEFINITIVA DEL TEMPO UTILE

- Tempo contrattuale:	825 giorni
- Scadenza tempo utile contrattuale:	24.09.2025
- Proroga concessa con PDV n. 1 45 giorni	08.11.2025
- Nuova scadenza tempo utile contrattuale:	08.11.2025
- Durata Totale dei lavori	870 giorni

ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Come risulta dal certificato di ultimazione del 17/11/2025, i lavori sono stati ultimati in data 08/11/2025, come da comunicazione dell'impresa del 10.11.2025 e, quindi, entro il tempo utile contrattuale, ad eccezione di alcuni lavori di completamento di piccola entità, che non hanno pregiudicato la funzionalità dell'opera per i quali sono stati assegnati ulteriori 40 (quaranta) giorni necessari al completamento effettivo dell'intervento.

Come risulta dal certificato del Direttore Lavori emesso in data 22/12/2025 le opere di completamento si sono concluse nel termine utile assegnato.

SUBAPPALTI

Dalla relazione del DL sul conto finale risulta che l'A.L.E.R., dietro specifica richiesta dell'Impresa appaltatrice e soddisfatti gli adempimenti di legge, ha autorizzato i seguenti subappalti:

La stazione appaltante, dietro specifica richiesta dell'appaltatore e soddisfatti gli adempimenti di legge, ha autorizzato i seguenti subappalti nelle diverse categorie dell'appalto:

Categoria	Ragione sociale	P.IVA	Estremi autorizzazione	Importo sub-contratto
OG1 OS23	R.M. SCAVI S.R.L.	01045660147	Pec in data 01/09/2023	393.996,43 (OG1: 30.479,43 OS23: 363.517,00)
OG1	VALCOPERTURE S.R.L.	03418380162	Prot. n. 24150 del 11/09/2023	17.500,00
OG1	PONTEGGI BDM S.R.L.	02693520138	Prot. n. 12446 del 27/05/2024	51.060,00
OG1	D&B S.R.L.	02926800133	Prot. n. 15161 del 21/06/2024	43.869,40
OG1	ELLE&P S.R.L.	08408510967	Prot. n. 17348 del 19/07/2024	4.200,00
OG1	KRISTA S.A.S.	03050750136	Prot. n. 20763 del 02/09/2024	128.886,13
OG1	ATI ISOLCALOR S.R.L. - IL FARAONE 2 S.R.L.	01170890139 12119490964	Prot. n. 25791 del 14/10/2024	430.146,02
OG1	MASSETTI VALTELLINA S.R.L.	00984700146	Prot. n. 35009 del 09/12/2024	21.742,31

OG1	ATI ANDREANI 2.0 S.R.L. - CSM PROJECT S.R.L.	01067720142 13276130963	Prot. n. 4387 del 26/02/2025	112.729,58
OG1	EDIL STONE DI ANDREA MOTTARELLA	00976920140	Prot. n. 10908 del 14/05/2025	15.000,00
OG1	AZIENDA AGRICOLA VIVAI GIUMELLI S.N.C.	00498940147	Prot. n. 17876 del 30/06/2025	40.700,14
OG1	ENAJAH MOULOUDI	036975000969	Prot. n. 21778 del 26/08/2025	4.751,31
OG1	POZZI VIRGINIO STRADE S.R.L.	00699970133	Prot. n. 29209 del 05/11/2025	11.682,21
OS32	JUKA S.R.L.	04428210266	Prot. 10624 del 07/05/2024	101.897,06
OG11	TECNICA 7 S.R.L.	00736740135	Prot. n. 24800 del 01/10/2024	72.726,99
OG11	TERMOGREEN DI BIANCHI ANDREA	03986660136	Prot. n. 25649 dell'11/10/2024	149.070,06
OG11	PANZERI IMPIANTI E COSTRUZIONI S.R.L.	03149670162	Prot. n. 28121 del 05/11/2024	15.814,02
OG11	G.S. ELETTRICA S.R.L.	11019420964	- Prot. n. 215 del 08/01/2025 - Prot. n. 23915 del 26/09/2025 (integrazione)	79.700,00
OG11	VALENTI GIANCARLO	01409760160	Prot. n. 24339 del 30/09/2025	13.900,00

Sono stati inoltre comunicati dall'appaltatore i seguenti subaffidamenti:

Ragione sociale	P.IVA	Importo sub-contratto
RM TRASPORTI SRL	00927910141	30.000,00
TGS SRL	00737170142	16.500,00
AMOS BRESCIANI SRL	06170450966	37.000,00
ZUCCHI MARCAURELIO	01258030137	750,00
ALIETTI LUCIO	02427170135	750,00
CALCESTRUZZI ERBESI SRL	00201060134	125.000,00
TGS SRL	00737170142	7.600,00
SABER SRL	02283250138	73.900,00
F.LLI SOLDARELLI SRL	00733350141	76.691,91
BALATRONI SRL	00608100145	139.195,32
METAL SRLS	01022850141	80.000,00
ATI CANEVA SRL e DALES MONTAGGI SRLS	00967390147 12327090960	244.000,00
TK ELEVATOR ITALIA S.P.A.	03702760962	54.800,00

Dalla relazione del DL sul conto finale risulta quanto segue, tutti i sub-contraenti elencati hanno rinunciato al pagamento diretto da parte della stazione appaltante previsto al co. 13 dell'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016.

Sulla scorta della documentazione trasmessa dall'appaltatore in occasione dei diversi stati di avanzamento lavori, tutti i sub-contraenti sopra citati risultano integralmente liquidati, ad eccezione dello svincolo dei saldi.

STATI DI AVANZAMENTO E CONTO FINALE

Durante il corso dei lavori sono stati emessi i seguenti stati di avanzamento.

Progettazione esecutiva (importi progressivi):	€. 133.899,00
• 1° acconto:	€. 105'031,68
• Conto finale della progettazione:	€. 133.899,00

Stati avanzamento lavori (importo progressivo):	€5.591.349,39
• SAL n. 1 a tutto il 29/02/2024:	€. 56.040,23
• SAL n. 2 a tutto il 12/06/2024:	€1.106.001,22
• SAL n. 3 a tutto il 17/07/2024:	€1.668.621,84
• SAL n. 4 a tutto il 30/09/2024:	€2.191.041,79
• SAL n. 5 a tutto il 15/11/2024:	€2.751.446,47
• SAL n. 6 a tutto il 16/12/2024:	€3.268.421,00
• SAL n. 7 a tutto il 24/02/2025:	€3.836.450,64
• SAL n. 8 a tutto il 30/04/2025:	€4.606.084,76
• SAL n. 9 a tutto il 30/06/2025:	€5.034.873,20
• SAL n. 10 a tutto il 06/11/2025:	€5.539.745,29
• Conto finale dei lavori:	€5.591.349,39

Stati avanzamento lavori straordinari aggiornamento prezzi:	€. 422.953,70
• SAL n. 1 straordinario:	€. 16.074,36
• SAL n. 2 straordinario:	€. 59.334,75
• SAL n. 3 straordinario:	€. 111.545,17
• SAL n. 4 straordinario:	€. 160.961,52
• SAL n. 5 straordinario:	€. 180.025,94
• SAL n. 6 straordinario:	€. 236.696,64
• SAL n. 7 straordinario:	€. 287.097,89
• SAL n. 8 straordinario:	€. 354.548,25
• SAL n. 9 straordinario:	€. 402.719,11
• SAL n. 10 straordinario:	€. 421.027,57
• Conto finale straordinario dei lavori:	€. 422.953,70

ACCONTI CORRISPOSTI E CREDITO A FAVORE DELL'APPALTATORE

Sono stati emessi i seguenti certificati di pagamento:

Ammontare degli acconti corrisposti Progettazione esecutiva:	€. 84.025,34
• Certificato di pagamento n. 2 riferito al 1° acconto della prog. Esec.	€. 84.025,34

Ammontare degli acconti corrisposti CRT:	€. 5.522.490,32
• Certificato di pagamento n. 1 riferito all'anticipazione del prezzo:	€. 1.118.392,82
• Certificato di pagamento n. 3 riferito al SAL n. 1:	€. 434.100,00
• Certificato di pagamento n. 4 riferito al SAL n. 2:	€. 445.100,00
• Certificato di pagamento n. 5 riferito al SAL n. 3:	€. 447.354,36
• Certificato di pagamento n. 6 riferito al SAL n. 4:	€. 415.323,86

• Certificato di pagamento n. 7 riferito al SAL n. 5:	€.	445.521,73
• Certificato di pagamento n. 8 riferito al SAL n. 6:	€.	410.994,74
• Certificato di pagamento n. 9 riferito al SAL n. 7:	€.	451.583,57
• Certificato di pagamento n. 10 riferito al SAL n. 8:	€.	611.859,13
• Certificato di pagamento n. 11 riferito al SAL n. 9:	€.	340.886,80
• Certificato di pagamento n. 12 riferito al SAL n. 10:	€.	401.373,31

Ammontare degli acconti corrisposti Aggiornamento prezzi: €. **418.922,42**

• Certificato di pagamento n. 1 BIS riferito al SAL n. 1 straordinario:	€.	15.993,99
• Certificato di pagamento n. 2 BIS riferito al SAL n. 2 straordinario:	€.	43.044,09
• Certificato di pagamento n. 3 BIS riferito al SAL n. 3 straordinario:	€.	51.949,36
• Certificato di pagamento n. 4 BIS riferito al SAL n. 4 straordinario:	€.	49.169,27
• Certificato di pagamento n. 5 BIS riferito al SAL n. 5 straordinario:	€.	18.969,09
• Certificato di pagamento n. 6 BIS riferito al SAL n. 6 straordinario:	€.	56.387,35
• Certificato di pagamento n. 7 BIS riferito al SAL n. 7 straordinario:	€.	50.149,24
• Certificato di pagamento n. 8 BIS riferito al SAL n. 8 straordinario:	€.	67.113,11
• Certificato di pagamento n. 9 BIS riferito al SAL n. 9 straordinario:	€.	47.930,00
• Certificato di pagamento n. 10 BIS riferito al SAL n. 10 straordinario:	€.	18.216,92

Rimane il **credito netto dell'impresa:** **€.** **122.764,00**

Così articolato:

• Certificato di pagamento n. 14 - Saldo Progettazione esecutiva:	€.	49.873,66
• Certificato di pagamento n. 13 - Conto finale dei lavori:	€.	68.859,07
• Certificato di pagamento n. 11-BIS - Conto finale straordinario dei lavori	€.	4.031,27

Il Conto Finale è stato sottoscritto dall'Impresa entro il termine fissato dal RUP.

PENALI E PREMIO DI ACCELERAZIONE

L'impresa ha ultimato le lavorazioni entro i termini contrattuali previsti e, pertanto, non sono state applicate penali. Poiché i lavori non si sono conclusi in anticipo, non verrà riconosciuto il premio di accelerazione previsto all'art. 50 comma 4 del DL n. 77/2021 e ss.mm.ii.

RISERVE DELL'ESECUTORE

Durante l'esecuzione dei lavori, l'appaltatore ha apposto riserva sugli atti contabili riferiti al SAL n. 1 a tutto il 29/02/2024. Le riserve, integralmente rigettate dal direttore dei lavori, sono state sottoposte a parere del Collegio Consultivo Tecnico. Con Verbale n. 4 in data 30/04/2024, il CCT ha anch'esso rigettato integralmente le riserve apposte dall'appaltatore.

In seguito a ciò, l'appaltatore ha sottoscritto i successivi atti contabili, compreso il conto finale, senza più apporre riserva o domanda alcuna.

Non si è reso pertanto necessario procedere ad un tentativo di accordo bonario.

ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ IN EDILIZIA EX D.M. N. 143 DEL 25 GIUGNO 2021

Nella relazione sul conto finale il Direttore dei Lavori indica che ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 143 del 25 giugno 2021, è stata richiesta dell'attestazione di congruità in occasione della presentazione dell'ultimo stato di avanzamento dei lavori, prima di procedere al saldo finale da parte del committente. All'atto dell'emissione del conto finale la stazione appaltante ha accertato d'ufficio le regolarità contributive dell'appaltatore e dei subappaltatori.

Prima di procedere all'emissione dello Stato Finale, è stata acquisita l'attestazione di congruità della manodopera con esito positivo prot. 202600163CO00/3.

CESSIONE DI CREDITI DA PARTE DELL'IMPRESA

Il Responsabile Unico del Procedimento ha dichiarato in data 14.04.2025 che per quanto risulta agli atti l'impresa non ha ceduto l'importo dei crediti né ha rilasciato procure o deleghe a favore di terzi per la riscossione di mandati di pagamento relativi ai lavori in oggetto e che non esistono atti impeditivi di altro genere e, pertanto, si può pagare la rata a saldo all'impresa.

PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA

Il Piano di Manutenzione dell'opera redatto dal progettista è stato aggiornato dall'Appaltatore con data 12.02.2026 ed è allegato agli atti.

FASCICOLO INFORMAZIONI

Il fascicolo dell'informazione è stato adeguato a fine lavori dal Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione sulla base degli elaborati forniti dall'Appaltatore ed è allegato a tutta la documentazione di progetto.

RISPETTO DEI PRINCIPI DNSH E CAM

L'appalto ha previsto la conformità ai principi e agli obblighi specifici del PNRR relativamente al non arrecare un danno significativo agli obiettivi ambientali cd. "*Do No Significant Harm*" (DNSH), ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio del 18 giugno 2020, e, ove applicabili, ai principi trasversali e la conformità alle specifiche tecniche e alle clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi (C.A.M.) di cui al D.M. MITE 23 giugno 2022, n. 256 laddove applicabili.

Con propria dichiarazione del 06.03.2026 agli atti attesta che l'Appaltatore ha presentato gli appositi documenti sul rispetto del principio DNSH nella fase Ex-post di cui alle specifiche indicate nelle check list correlate all'investimento meglio identificato in premessa, secondo le prescrizioni di progetto indicate nell'allegato al Progetto Esecutivo "Relazione di attuazione su CAM e DNSH", e nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi di cui al Decreto MITE n. 256 del 23 giugno 2022.

CONFRONTO SOMMA LAVORI AUTORIZZATA E SPESA

Secondo il suddetto Conto finale, sulla base delle risultanze della contabilità risulta un'economia pari a €. 48.165,81 derivante da una minore spesa per l'aggiornamento dei prezzi rispetto all'importo stimato autorizzato.

POSIZIONE IMPRESA IN MERITO AGLI OBBLIGHI ASSICURATIVI E PREV.

Il Direttore dei Lavori nella sua relazione sul conto finale rappresenta che, al fine di attestare l'assolvimento, da parte dell'Impresa degli obblighi legislativi e contrattuali nei confronti di INPS, INAIL e Cassa Edile con gli adempimenti contributivi, è stata inoltrata per via telematica allo Sportello Unico Previdenziale, la richiesta per l'acquisizione del DURC dell'Appaltatore e con prot. INPS_INAIL con prot. n. 47703729, l'INPS ha emesso DURC regolare con validità fino al 06/06/2025.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 143 del 25 giugno 2021, è obbligatorio procedere alla richiesta dell'attestazione di congruità in occasione della presentazione dell'ultimo stato di avanzamento dei lavori, prima di procedere al saldo finale da parte del committente. La Cassa Edile di Como e Lecco in data 22/01/2025 con prot. 202500324CO00/3 ha rilasciato l'attestazione con esito positivo per l'opera denunciata - Codice Univoco CNCEC5014056382.

La Stazione Appaltante provvederà a richiedere le attestazioni aggiornate in occasione del pagamento del saldo.

SMALTIMENTO RIFIUTI

Data la natura dell'opera che ha previsto la demolizione di tre edifici nel corso della realizzazione il DL ha prodotto delle relazioni contenenti l'iter relativo al riciclaggio e smaltimento rifiuti.

L'appaltatore (con la ditta subappaltatrice RM Scavi) ha iniziato le operazioni di strip out interno degli appartamenti ad inizio settembre 2023, differenziamento i rifiuti derivanti dalle lavorazioni tra legno, vetro, plastica, acciaio e cartongesso. Le operazioni di bonifica (tramite tecnica glove bag) delle tubazioni in alcune zone del piano seminterrato, coibentate con materiali contenenti amianto in matrice friabile, sono state invece subappaltate a ditta specializzata nell'ottobre 2023. Agli atti sono presenti il formulario rifiuti per smaltimento e i formulari per i rifiuti smaltiti nel corso delle demolizioni e nella fase conclusiva di smaltimento imballaggi.

PRATICA EDILIZIA

Per l'esecuzione dell'opera sono state presentate le seguenti pratiche:

- alla Commissione Comunale per il Paesaggio per il rilascio parere preventivo prot. n° 96750/2022.
- alla Lario Reti Holding S.p.A. per il permesso di allacciamento alla fognatura prot. n° 942/2023.
- al comune di Lecco per la SCIA pratica n. 1142/2022: prot. n° 107191/2022 e successive integrazioni prot. n° 119738/2022 e prot. n° 121489/2022.
- al comune di Lecco per la VARIANTE ALLA SCIA N. 1: prot. 77715/2024.
- al comune di Lecco per la VARIANTE ALLA SCIA N. 2: prot. 72479/2025.

AGIBILITA'

La pratica di agibilità è subordinata al certificato di collaudo. Al rilascio dello stesso verrà presentata domanda di agibilità e la stessa verrà comunicata alla commissione di collaudo.

APE E ACCATASTAMENTI

In data 15/11/2025 il certificatore energetico Geom. Guido Villa ha trasmesso gli Attestati di prestazione energetica dei nuovi appartamenti, conservati agli atti.

il nuovo edificio risulta integralmente accatastato, mentre i vecchi subalterni sono stati eliminati. Le pratiche presentate nel mese di ottobre 2025 sono conservate agli atti.

LAVORI STRUTTURALI

Nel certificato di collaudo statico risulta che l'intervento strutturale relativo al rinforzo dei balconi che l'intervento rientra nella categoria Ristrutturazione ai sensi dell'art.3, co.1, lett. D) D.P.R. 380/2001.

Per i suddetti lavori è stato presentato:

- Deposito sismico: prot. 0020820 codice pratica 00225430164-24012024-1159
- Relazione ultimate: prot. n° 00225430164-06112025-1012. come da Relazione in data 30/07/2024 del tecnico abilitato, le opere realizzate sono conformi alla normativa tecnica di cui agli articoli 52 e 83 del D.P.R. n. 380/2001 e al progetto depositato in Comune in data 08.11.2023 e prot. 11569.

DANNI CAUSATI DA FORZA MAGGIORE

Nella relazione sul conto finale il Direttore dei Lavori riporta che durante l'esecuzione dei lavori non si sono verificati danni causati da forza maggiore.

RICHIESTE DANNI DA TERZI

Non risultano dalla documentazione trasmessa richieste di danni da parte di terzi.

INFORTUNI IN CORSO D'OPERA

Nella relazione sul conto finale il Direttore dei Lavori riporta che durante l'esecuzione dei lavori non risulta essersi verificato alcun infortunio.

PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA

Nella relazione sul conto finale il Direttore dei Lavori riporta che il Piano di Manutenzione dell'opera redatto dal progettista è stato aggiornato dall'Appaltatore ed è allegato agli atti.

FASCICOLO INFORMAZIONI

Nella relazione sul conto finale il Direttore dei Lavori riporta che il fascicolo dell'informazione è stato adeguato a fine lavori dal Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione sulla base degli elaborati forniti dall'Appaltatore ed è allegato a tutta la documentazione di progetto.

AVVISO AI CREDITORI

In data 13/01/2026 il Comune di Lecco ha pubblicato sul proprio albo pretorio on-line l'Avviso ai Creditori, ai sensi dell'art. 218 del D.P.R. 207/2010 (ora art. 16 dell'allegato II.14 del D.Lgs.

36/2023 e ss.mm.ii.). Alla scadenza dell'avviso, ovvero il 14/03/2026 (60 giorni dalla data di pubblicazione), non è pervenuta alcuna richiesta.

ASSICURAZIONI DEGLI OPERAI

La relazione sul conto finale del Direttore dei Lavori indica che l'Imprese appaltatrice ha assicurato i propri operai contro gli infortuni sul lavoro, come segue:

C.L.V. COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L. (mandataria):

INPS (luogo/matricola)	Sondrio - 7702102403
INAIL (luogo/cod.ditta/PAT)	Sondrio - 014160761/64 - 91823849/65
CASSA-EDILE luogo/posizione)	Lecco - 2-010378

LEGNOTECH S.P.A. (mandante):

INPS (luogo/matricola)	Sondrio - 7701832071
INAIL (luogo/cod.ditta/PAT)	Sondrio - 13014243 - 90091659/98
CASSA-EDILE luogo/posizione)	Sondrio 010378 - 91201

C.R.S IMPIANTI S.R.L. - CRS IMPIANTI E COSTRUZIONI SPA dal 18/1/2024 (mandante):

INPS (luogo/matricola)	Bergamo - n. 1210581989
INAIL (luogo/cod.ditta/PAT)	Bergamo - 14517619/60 - 92303482/71
CASSA-EDILE luogo/posizione)	--

RELAZIONE DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO SUL CONTO FINALE

Il Responsabile Unico del Procedimento ha redatto in data 09.03.2026 la propria relazione sul conto finale confermando gli importi qui riportati.

COLLAUDI SPECIALISTICI

In data 31/01/2026 l'incaricato Ing. Antonio Turco ha emesso il **certificato di collaudo statico** con esito positivo, acquisito dal SUAP del Comune di Lecco con n. di prot. REP_PROV_LC/LC-SUPRO/0024887 del 11/02/2026 - codice pratica: 00225430164-10022026-1530, conservato agli atti.

In data 25/02/2026 l'incaricato Ing. Vincenzo Baccan ha emesso il **certificato di collaudo acustico** con esito positivo, conservato agli atti.

In data 12/03/2026 gli incaricati Ing. Augusto Bottai e Ing. Felice Giordani hanno emesso il **certificato di collaudo tecnico-funzionale degli impianti** con esito positivo, conservato agli atti.

B) VISITA DI COLLAUDO

Si sono svolte, in corso d'opera, 6 visite di collaudo dalla commissione di collaudo; delle visite è stato redatto il relativo verbale di sopralluogo sottoscritto dagli intervenuti ed allegato al presente certificato:

In corso d'opera si sono tenute le seguenti visite di collaudo:

- prima visita in data 26/03/2024

- seconda visita in data 14/05/2024
- terza visita in data 09/07/2024
- quarta visita in data 01/10/2024
- quinta visita in data 10/12/2024
- sesta visita in data 15/04/2025

I verbali delle visite effettuate sono conservate agli atti.

La visita di collaudo definitiva è avvenuta in data 13.03.2026 ed il relativo verbale viene allagato al presente Certificato.

C) REVISIONE TECNICO-CONTABILE

La sottoscritta Commissione ha eseguito la revisione tecnico-contabile accertando la regolarità della contabilità prevista a misura.

Dall'esame della documentazione contabile e dai riscontri eseguiti a campione sui documenti contabili non emergono errori o discordanze di sorta e, pertanto, si confermano le cifre e gli importi registrati.

- PROGETTAZIONE ESECUTIVA	€. 133.899,00
- STATO FINALE DEI LAVORI	€. 5.591.349,39
- STATO FINALE DEI LAVORI STRAORDINARIO	€. 422.953,70
TOTALE	€. 6.148.202,09

Si conferma il **credito netto dell'impresa pari a** €. **122.764,00**

Così articolato:

- Certificato di pagamento n. 14 - Saldo Progettazione esecutiva: €. 49.873,66
- Certificato di pagamento n. 13 - Conto finale dei lavori: €. 68.859,07
- Certificato di pagamento n. 11-BIS - Conto finale straordinario dei lavori €. 4.031,27

D) CERTIFICATO DI COLLAUDO

La sottoscritta Commissione, tenuto conto di quanto ha potuto constatare e verificare dai sopralluoghi effettuati nel corso delle visite e dall'esame della documentazione d'appalto ricevuta, considerato l'intero svolgimento dell'appalto riassunto nella relazione da cui risulta che:

- a) i lavori sono stati eseguiti in conformità del progetto approvato e successive varianti e modifiche di dettaglio, salvo lievi variazioni entro i limiti dei poteri discrezionali della direzione lavori, e condotti con diligenza e competenza da parte della Direzione dei lavori e del Responsabile Unico del Procedimento, e che, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, ne ha seguito costantemente l'andamento;
- b) i lavori sono stati eseguiti a regola d'arte, con buoni materiali e idonei magisteri, e che, durante le visite ed i riscontri effettuati e per quanto agli atti nel periodo intercorso fra la fine dei lavori e l'ultima visita di collaudo stessa, non sono stati rilevati difetti e manchevolezze pregiudizievoli alla stabilità e funzionalità dell'opera o tali da rendere il lavoro assolutamente inaccettabile;
- c) che per le parti non più ispezionabili, di difficile ispezione o non potute controllare, il Direttore dei Lavori e l'Impresa hanno concordemente assicurato, a seguito di esplicita richiesta verbale della commissione, la perfetta esecuzione secondo le prescrizioni contrattuali e la loro regolare contabilizzazione ed in particolare l'Impresa, per gli effetti dell'art.1667 del Codice Civile, ha dichiarato non esservi difformità o vizi noti;
- d) l'impresa ha ottemperato a tutti gli obblighi derivanti dal contratto ed agli ordini e disposizioni date dal direttore dei lavori durante il corso degli stessi, ai fini della realizzazione delle opere a regola d'arte;
- e) i prezzi applicati sono quelli di contratto;
- f) che l'importo dello Stato Finale è il seguente:

- importo progettazione da contratto	€.	133.899,00
- importo lavori da contratto	€.	5.591.349,39
- importo adeguamento prezzi da corrispondere	€.	422.953,70

Totale importo complessivo (oltre oneri e iva di legge)	€.	6.148.202,09
---	----	--------------

A dedurre acconti già corrisposti	€.	6.025.438,09
-----------------------------------	----	--------------

per un totale credito netto dell'Impresa a Conto Finale di	€.	122.764,00
---	-----------	-------------------

- g) ai sensi dell'art. 218 del D.P.R. 207/2010 (ora art. 16 dell'allegato II.14 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.), in data 13/01/2026 il Comune di Lecco ha pubblicato sul proprio albo pretorio on-line l'Avviso ai Creditori, relativamente al quale al 14/03/2026 (60 giorni dalla data di pubblicazione), non è pervenuta alcuna richiesta. Nella relazione sul conto finale il Direttore dei Lavori ha riportato che non risulta che l'Impresa abbia ceduto l'importo dei crediti, né rilasciato procure o deleghe a favore di terzi per la riscossione dei mandati di pagamento relativi ai lavori in questione e che non esistono atti impeditivi di altro genere.

- h) sul conto finale non sono state applicate penali;
- i) l'importo delle opere realizzate è contenuto entro il limite di spesa autorizzata;
- j) l'impresa ha firmato il conto finale senza apposizione di riserve;
- k) non si sono verificati danni di forza maggiore;
- l) non si sono verificati infortuni nel corso dei lavori;
- m) che la contabilità è stata tenuta e redatta secondo quanto previsto dalle norme vigenti e dalle prescrizioni contrattuali;

Tutto ciò premesso e considerato, la sottoscritta Commissione di Collaudo

CERTIFICA

che l'intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione degli stabili di proprietà ALER siti in Comune di Lecco, via Turbada nn. 12/18/24, identificato con ID 3354011 all'interno del programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica", CUP B79J21034260006., eseguiti dall'ATI costituita da: CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L. (Mandataria) con sede in Via Luigi Rocca n. 12 – 23017 MORBEGNO (SO) – C.F e P.IVA 00849500145, LEGNOTECH S.P.A. (Mandante) con sede in Via Strada di Fort n. 11 – 23037 TIRANO (SO) – C.F e P.IVA 00780590147, C.R.S. IMPIANTI S.R.L. - oggi C.R.S. IMPIANTI E COSTRUZIONI S.P.A. - (Mandante) con sede in Via Maestri del Lavoro n. 33 – 24020 GORLE (BG) - C.F e P. IVA 03398270169, in base al contratto n. 168 del 15/06/2023, per l'appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori in argomento, per un:

- importo a base di gara pari a € 5.618.751,72, (det. N.719/22 e n.403/23) così articolato:
 - € 131.949,57 per servizi tecnici di progettazione esecutiva;
 - € 5.225.573,17 per lavori;
 - € 261.228,98 per costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta;
- importo contrattuale è pari a € 5.591.964,11 (prov. invitalia 97747 del 31.03.2023) di cui:
 - € 131.289,82 per la progettazione esecutiva;
 - € 5.199.445,31 per l'esecuzione dei lavori;
 - € 261.228,98 per costi della sicurezza, questi ultimi non soggetti a ribasso d'asta;
- importo contrattuale 1° aggiornamento prezzi (det. 417/24) pari a € 6.038.327,74 di cui:
 - € 131.289,82 per la progettazione esecutiva;
 - € 5.645.808,94 per lavori;
 - € 261.228,98 per costi di sicurezza non soggetti a ribasso;
 - €. 446.363,63 per 1°aggiornamento prezzi (stima sommaria);
- importo contrattuale relativo alla perizia di variante (det. 409/2025) e 2° aggiornamento prezzi pari a € 6.196.367,90 di cui:
 - € 133.899,00 per la progettazione esecutiva;
 - € 5.694.255,82 per lavori;
 - € 368.213,08 per costi di sicurezza non soggetti a ribasso;
 - €. 462.619,51 per 2°aggiornamento prezzi;

SONO COLLAUDABILI

come in effetti con il presente atto

COLLAUDA e **LIQUIDA**

il credito dell'impresa pari a

€. 122.764,00 (diconsi centoventidue milasettecentosessantaquattro/00)

derivante dalla somma dei seguenti importi:

- Saldo Progettazione esecutiva:	€.	49.873,66
- Conto finale dei lavori:	€.	68.859,07
- Conto finale straordinario dei lavori	€.	4.031,27

Risulta inoltre svincolabile la cauzione definitiva secondo quanto previsto all'art. 235 del D.P.R. 207/2010.

Le risultanze del presente certificato sono subordinate alle eventuali rettifiche che l'ufficio di revisione può apportare ai sensi dell'art. 229 comma 2, lette. c), del D.P.R. 207/2010.

Il detto Certificato di Collaudo ha carattere provvisorio ed assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla sua data di emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine. Nell'arco di tale periodo l'Appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, indipendentemente dalla intervenuta liquidazione del saldo.

Allegati:

- verbale ultima visita di collaudo;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori fine lavori di lieve entità.

Roma, 30.03.2026

LA COMMISSIONE DI COLLAUDO

Arch. Luana Natalizi

Ing. Antonio Turco

Ing. Felice Giordani

L'IMPRESA

IL DIRETTORE DEI LAVORI

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

**FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA:
PROGRAMMA "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA"** (art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 del D.L. 6 maggio 2021 n. 59,
convertito con modificazioni dalla L. 1° luglio 2021 n. 101). Intervento finanziato dall'Unione
Europea -NextGenerationEU.

OGGETTO:

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE DEGLI STABILI DI PROPRIETA' ALER SITI IN LECCO (LC), VIA
TURBADA NN. 12/18/24.

ID: 3354011

Codice unico progetto: B11B21005300006

Codice identificativo gara: 9557638C60

IMPORTO DI PROGETTO

Importo complessivo da quadro economico iniziale di progetto: € 7.909.000,00, di cui:

- € 5.663.088,00 a valere sui fondi del programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione
dell'edilizia residenziale pubblica" (art. 1, co. 2, lett. c, punto 13 del D.L. 6 maggio 2021 n.
59, c.c.m. dalla L. 1° luglio 2021 n. 101);
- € 2.245.912,00 a valere sui fondi di bilancio dell'Aler.

COMMITTENTE:

ALER Bergamo Lecco Sondrio_Via Giuseppe Mazzini 32/A, 24128 Bergamo (BG).

IMPRESA COSTRUTTRICE

ATI costituita da:

CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L. (Mandataria)

Via Luigi Rocca,12 Morbegno (SO) c.f./P.I. 00849500145

- LEGNOTECH S.P.A. (Mandante),

- C.R.S. IMPIANTI S.R.L. (Mandante)

CONTRATTO D'APPALTO

Contatto d'appalto rep. n. 168, a corpo, registrato a Bergamo al n. 26010 SIT, del 12/04/2023

Importo pari a € 65.591.964,11 - oltre IVA e oneri di legge, di cui:

- € 131.289,82 per la progettazione esecutiva;
- € 5.199.445,30 per lavori;
- € 261.228,98 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso.

TERMINE CONTRATTUALE: 17/05/2023

CONSEGNA DEI LAVORI: 22/06/2023

TERMINE PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI: 08/11/2025

Rup: Geom. CHIARA BORDONI

Direttore Lavori: ARCH. STEFANO TUCCI

Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione: ING. SIMONE GAVANA

Commissione di collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera e finale Det. n. 134, 13/03/2024

Presidente: Arch. LUANA NATALIZI

Componente e collaudatore statico: ING. ANTONIO TURCO

Componente e collaudatore impiantistico: ING. FELICE GIORDANI



VERBALE DI VISITA FINALE DI COLLAUDO

(Art. 223 Regolamento 207/2010)

Il giorno 12 del mese di Marzo 2026, alle ore 10.00, presso il cantiere di Via Turbada 12/18/24, previa formale convocazione via pec, si sono riuniti, presso il cantiere dei lavori, per procedere alla visita finale di collaudo i signori:

- Arch. Luana Natalizi, presidente della commissione di collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e finale;
- ~~X~~ Ing. Antonio Turco, membro della commissione di collaudo tecnico amministrativo e collaudatore statico, in corso d'opera e finale; *ARCH. MARTINA MIRIANI*
- Ing. Felice Giordani, membro della commissione di collaudo tecnico amministrativo e collaudatore impianti in corso d'opera e finale;
- Arch. Chiara Bordini - ALER BG LC SO - RUP;
- Arch. Stefano Tucci, Direttore Lavori;
- Geom. Francesco Piccapietra, direttore tecnico CLV;
- Geom. Daniel Spini, capocantiere CLV;
- ~~Ing. Simone Gavana, CSE~~

* - *Geom. Roberto Rebaldi - Amm. Unico CLV*

Preliminarmente la Commissione di Collaudo (CdC) ha constatato la trasmissione della documentazione necessaria alla chiusura del collaudo, riservando di effettuare, successivamente alla ricezione, eventuali osservazioni e richieste.

Dalla documentazione si desume quanto segue.

In primo luogo si è attuata la procedura di affidamento (CIG 9557638C60)

In data 15/11/2022 l'ALER ha sottoscritto una convenzione con l'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. (INVITALIA), per agire, in nome e per conto dell'Azienda, quale Centrale di Committenza ai sensi degli artt. 37 e 38 del D.Lgs. n. 50/2016 per l'attuazione delle procedure di affidamento dei propri interventi ammessi al programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (art. 1 co. 2 punto 13 del nell'ambito del D.L. n. 59/2021 e s.m.i.).

Con Determinazione n. 756/2022 l'ALER ha autorizzato INVITALIA all'espletamento di procedura ristretta ai sensi degli artt. 61 e 95 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori de quo, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

In secondo luogo la procedura di affidamento è divenuta efficace

Con Provvedimento INVITALIA prot. n. 0097747 in data 31/03/2023 la procedura è stata aggiudicata all'ATI costituita da CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L. (Mandataria) con sede in Via Luigi Rocca n. 12 - 23017 MORBEGNO (SO) - C.F. e P.IVA 00849500145, LEGNOTECH S.P.A. (Mandante) con sede in Via Strada di Forti n. 11 - 23037 TIRANO (SO) - C.F. e P.IVA 00780590147, C.R.S. IMPIANTI S.R.L. - oggi C.R.S. IMPIANTI E COSTRUZIONI S.P.A. - (Mandante) con sede in Via Maestri del Lavoro n. 33 - 24020 GORLE (BG) - C.F. e P. IVA 03398270169, per l'offerta sconto dello 0,500% sull'importo soggetto a ribasso d'asta.

L'aggiudicatario ha indicato, in sede di gara, di avvalersi, per la redazione del Progetto esecutivo, di:

- BRINGSOL S.R.L., con sede in Via Vincenzo Monti n. 9 - 20123 MILANO (MI) - C.F. e P. IVA 00949010144;
- FATTARINA ARCH. MAXIMILIAN, con sede in Piazza Mattei n. 7 - 23017 MORBEGNO (SO) - C.F. e P. IVA 00730730140;

- Per. Ind. Mattia Cornelli - CRS Impianti e Costruzioni SpA
- Ing. Francesco Redaelli - Legnotech SpA

- STUDIO MONCECCHI ASSOCIATI DEGLI ING. MONCECCHI MARCO E ING. MONCECCHI PAOLO, con sede in Via Fabiani n. 33 – 23017 MORBEGNO (SO) – C.F. e P. IVA 00693970147;
- MANUEL CASTELLANELLI, con sede in Via Risciolo n. 1 – 23010 BUGLIO IN MONTE (SO) – C.F. [REDACTED] e P. IVA 01026920148.

Con nota Prot. n° 0162854 in data 01/06/2023 INVITALIA ha comunicato l'avvenuta efficacia dell'aggiudicazione dell'appalto.

In terzo luogo è avvenuta la stipula del contratto d'appalto

In data 15/06/2023 è stato stipulato il Contatto d'appalto rep. n. 168, a corpo, registrato a Bergamo al n. 26010 SIT, dell'importo pari a € 5.591.964,11 - oltre IVA e oneri di legge, di cui:

- € 131.289,82 per la progettazione esecutiva;
- € 5.199.445,30 per lavori;
- € 261.228,98 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso.

In quarto luogo riassumiamo l'andamento del contratto

Con verbale sottoscritto in data 12/04/2023 si è proceduto ad avviare, in via d'urgenza e sotto riserva di legge ai sensi dell'art. 32 co. 8 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e dell'art. 26 del Capitolato Speciale d'Appalto – parte I, la progettazione esecutiva di che trattasi, assegnando all'appaltatore, quale termine per la consegna, il giorno 17/05/2023.

In data 17/05/2023 l'appaltatore ha provveduto alla consegna del progetto esecutivo, senza apporre domanda alcuna e confermando i costi del progetto definitivo posto a base dell'affidamento.

L'attività progettuale esecutiva si è conclusa in data 15/06/2023, con l'emissione del Rapporto Conclusivo di Verifica con esito positivo n. 0151/23/ISP.

A seguito della validazione e dell'approvazione del progetto esecutivo, in data 22/06/2023 si è proceduto alla consegna dei lavori, assegnando, quale termine per la loro conclusione, il giorno 24/09/2025.

Con verbale in data 24/09/2025 è stata concessa una proroga di n. 45 giorni naturali e consecutivi, assegnando, quale nuovo termine per l'ultimazione dei lavori, il giorno 08/11/2025.

Con verbale in data 17/11/2025 è stato emesso il Certificato di ultimazione dei lavori, che ha attestato l'avvenuta conclusione il giorno 08/11/2025, quindi entro il termine stabilito da contratto, e ha assegnato n. 40 giorni naturali e consecutivi per il completamento di opere di piccola entità.

Con dichiarazione del direttore dei lavori del 22/12/2025 si attesta che le opere di lieve entità sono concluse.

In quinto luogo enunciamo le modifiche al contratto e verbali di concordamento nuovi prezzi:

1. SOLUZIONI COSTRUTTIVE MIGLIORATIVE OFFERTE DALL'APPALTATORE, QUALI MODIFICHE DI DETTAGLIO NON COMPORTANTI AUMENTO O DIMINUIZIONE DELL'IMPORTO CONTRATTUALE AI SENSI DELL'ART. 8 CO. 7 DEL D.M. 49/2018
Acquisito il parere positivo del D.L., con Determinazione n. 402 del 24/07/2024 le soluzioni migliorative offerte dall'appaltatore sono state approvate, quali modifiche di dettaglio non comportanti aumento o diminuzione dell'importo contrattuale ai sensi dell'art. 8 co. 7 del D.M. 49/2018.
2. 1° AGGIORNAMENTO PREZZI EX ART. 26 D.L. 50/2022 E SS.MM.II. (STIMA SOMMARIA)
Al fine di far fronte ad una eventuale proroga degli obblighi di aggiornamento dei prezzi contrattuali, già nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2022/2024 – Elenco annuale dei Lavori 2022 era stata prevista, per l'intervento in argomento, una copertura economica maggiore rispetto a quella necessaria per il quadro economico di progetto, e pari a € 8.400.000,00, di cui € 5.663.088,00 a valere sulle risorse del programma "Sicuro, verde e sociale:

riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (che restano invariate) ed € 2.736.912,00 a valere sui fondi di bilancio della stazione appaltante.

Con Determinazione n. 417 del 06/08/2024 è stata approvata una prima stima sommaria per l'aggiornamento dei prezzi di contratto dovuto ex lege ai sensi co. 6-ter dell'art. 26 del D.L. 50/2022, convertito in L. n. 91/2022 e c.c.m. dall'art. 1 co. 304 della L. n. 213 del 30/12/2023.

Con la medesima determinazione è stato quindi approvato l'aggiornamento, con incremento, del quadro economico, per un importo pari a € 8.400.000,00, di cui € 5.663.088,00 a valere sulle risorse del programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (che restano invariate) ed € 2.736.912,00 a valere su fondi ALER.

3. **VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 1 e 2° AGGIORNAMENTO PREZZI EX ART. 26 D.L. 50/2022 E SS.MM.II.**

Con Determinazione n. 409 del 01/07/2025 è stata approvata la Variante in corso d'opera n. 1, redatta ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 50/2016, in parte riferita alle opere di Edilizia Residenziale Pubblica e in parte alle opere di Riqualificazione spazi pubblici, per un importo suppletivo pari a € 133.284,28 - oltre oneri previdenziali e IVA di legge, di cui € 2.609,18 per l'aggiornamento del progetto esecutivo impiantistico, € 129.387,10 per lavori ed € 1.288,00 per costi della sicurezza non assoggettati a ribasso, e con un'incidenza sul contratto principale del 2,38%.

L'importo dei lavori suppletivi rientra nei limiti imposti dal co. 7 dell'art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016, che prevede che il contratto può essere modificato se l'eventuale aumento di prezzo non eccede il 50% del valore del contratto iniziale.

Con la medesima Determinazione sono stati altresì approvati:

- l'atto di sottomissione;
- il verbale di concordamento del nuovo prezzo denominato NP.01;
- l'ulteriore importo suppletivo pari a € 24.755,88, necessario all'aggiornamento dei prezzi ex art. 26 del D.L. 50/2022 e s.m.i.;
- il nuovo importo contrattuale, pari ad € 6.196.367,90 - oltre IVA e oneri di legge, di cui € 133.899,00 per la progettazione esecutiva, € 5.694.255,82 per lavori ed € 368.213,08 per costi di sicurezza non soggetti a ribasso;
- l'aggiornamento del quadro economico e dei sotto-quadri dell'Edilizia Residenziale Pubblica e della Riqualificazione spazi esterni, dando atto che il maggiore importo derivante dalla modifica ha trovato copertura nelle somme a disposizione della stazione appaltante, rimodulando le voci "Imprevisti", "Somme derivanti dal ribasso d'asta", "Oneri di urbanizzazione, costi di costruzione, occupazione del suolo pubblico".

Prima dell'approvazione, la variante è stata sottoposta alle valutazioni del Collegio Consultivo Tecnico, che con verbale n. 7 in data 20/06/2025 ha espresso parere favorevole.

In sesto luogo è riportato l'importo contrattuale autorizzato aggiornato

Importo contrattuale autorizzato:	€ 6.196.367,90
• <i>Progettazione esecutiva:</i>	<i>€ 133.899,00</i>
• <i>Costo di realizzazione tecnica (lavori e costi della sicurezza):</i>	<i>€ 5.591.349,39</i>
• <i>Stima presunta per Aggiornamento prezzi:</i>	<i>€ 471.119,51</i>

In settimo luogo dichiariamo l'ammontare degli acconti corrisposti e la somma a credito a favore dell'appaltatore

Ammontare degli acconti corrisposti:	€ 6.025.438,08
• <i>Certificato di pagamento n. 1 riferito all'anticipazione del prezzo:</i>	<i>€ 1.118.392,82</i>
• <i>Certificato di pagamento n. 2- 1° acconto della prog.e esecutiva:</i>	<i>€ 84.025,34</i>
• <i>Certificato di pagamento n. 3 riferito al SAL n. 1:</i>	<i>€ 434.100,00</i>
• <i>Certificato di pagamento n. 4 riferito al SAL n. 2:</i>	<i>€ 445.100,00</i>

• Certificato di pagamento n. 5 riferito al SAL n. 3:	€ 447.354,36
• Certificato di pagamento n. 6 riferito al SAL n. 4:	€ 415.323,86
• Certificato di pagamento n. 7 riferito al SAL n. 5:	€ 445.521,73
• Certificato di pagamento n. 8 riferito al SAL n. 6:	€ 410.994,74
• Certificato di pagamento n. 9 riferito al SAL n. 7:	€ 451.583,57
• Certificato di pagamento n. 10 riferito al SAL n. 8:	€ 611.859,13
• Certificato di pagamento n. 11 riferito al SAL n. 9:	€ 340.886,80
• Certificato di pagamento n. 12 riferito al SAL n. 10:	€ 401.373,31
• Certificato di pagamento n. 1 BIS riferito al SAL n. 1 straordinario:	€ 15.993,99
• Certificato di pagamento n. 2 BIS riferito al SAL n. 2 straordinario:	€ 43.044,09
• Certificato di pagamento n. 3 BIS riferito al SAL n. 3 straordinario:	€ 51.949,36
• Certificato di pagamento n. 4 BIS riferito al SAL n. 4 straordinario:	€ 49.169,27
• Certificato di pagamento n. 5 BIS riferito al SAL n. 5 straordinario:	€ 18.969,09
• Certificato di pagamento n. 6 BIS riferito al SAL n. 6 straordinario:	€ 56.387,35
• Certificato di pagamento n. 7 BIS riferito al SAL n. 7 straordinario:	€ 50.149,24
• Certificato di pagamento n. 8 BIS riferito al SAL n. 8 straordinario:	€ 67.113,11
• Certificato di pagamento n. 9 BIS riferito al SAL n. 9 straordinario:	€ 47.930,00
• Certificato di pagamento n. 10 BIS riferito al SAL n. 10 straordinario:	€ 18.216,92

Conto finale e saldo progettazione esecutiva: € 6.148.202,09

• Conto finale dei lavori:	€ 5.591.349,39
• (*) Conto finale straordinario dei lavori:	€ 422.953,70
• Saldo progettazione esecutiva:	€ 133.899,00

(*) l'aggiornamento dei prezzi si è concluso con l'importo di € 422.953,70 a fronte di un importo presunto stimato di € 471.119,51.

Rimane il credito netto dell'impresa di: € 122.764,00

Sul conto finale e sui saldi l'appaltatore non ha apposto riserva o domanda alcuna.

In ottavo luogo si dà atto dell'emissione del certificato di collaudo statico in data 31/12/2026 a firma del collaudatore statico ing. Antonio Turco;

In nono luogo si dà atto che sono state concluse positivamente tutte le verifiche propedeutiche al rilascio del certificato di collaudo tecnico funzionale degli impianti.

In decimo luogo si procede alla visita dell'area e del corpo di fabbrica, constatando che i lavori eseguiti sono completamente ultimati e corrispondono a quanto descritto nella relazione del Direttore dei Lavori del 06/03/2026.

L'emissione del Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo è prevista entro il 31 marzo 2026. Conclusa la visita, è stato redatto il presente verbale, in unico originale che è letto, confermato e sottoscritto dagli intervenuti nelle loro rispettive qualità.

Per la commissione di collaudo: Arch. Luana Natalizi

X Ing. Antonio Turco Arch. Martina MIRIANI

Ing. Felice Giordani

Per l'ALER BG LC SO

Arch. Chiara Bordoni

Per la CLV

Geom. Francesco Piccapietra

Il DL

Arch. Stefano Tucci

B-CSE

Costruzioni Lariane
City Valtellinesi S.r.l.
Via Luigi Recca, 12 - 23017 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342 012525 - Fax 0342 160115 - Cell. 334 460300
E-mail: info@costruzioni.it
P. IVA - Reg. Imp. e C.F.: 00849500145

Per la CLV

Ing. Roberto Rebaldi

Per la CRS

Per. Ind. Mattha Cornelli

Per la LEGNATECH

Ing. Francesco Redbelli

PIANO NAZIONALE PER GLI INVESTIMENTI COMPLEMENTARI (PNC)
PROGRAMMA "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" (art. 1 co. 2 lett. c punto 13 D.L. n. 59/2021)

COMPLEMENTARITÀ CON LA MISSIONE 2 - RIVOLUZIONE VERDE E TRANSIZIONE ECOLOGICA - COMPONENTE 3 - EFFICIENZA ENERGETICA E RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI (M2C3) DEL PNRR

Obiettivo T2/2023: Entro il 30/06/2023 consegna/avvio dei lavori

Obiettivo T4/2024: Entro il 31/12/2024 realizzazione del 50% dei lavori

Obiettivo T1/2026: Entro il 31/03/2026 ultimazione del residuo 50% dei lavori e conclusione di tutti gli interventi con certificato di collaudo finale dalle stazioni appaltanti

Obiettivo T4/2026: Entro il 31/12/2026 raggiungimento dell'obiettivo finale del Piano

Provincia di Lecco

Comune di Lecco

CUP B11B21005300006

CIG 9557638C60

Lavori di Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di stabili di proprietà Aler siti in Comune di Lecco - Via Turbada n. 12/18/24.

Legge di

finanziamento: Intervento finanziato dall'Unione Europea - NextGenerationEU.
Fondi Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (ID 3354011) e fondi ALER BG LC 50.

Impresa: A.T.I. costituita da:

- CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L. (mandataria capogruppo), con sede in via Luigi Rocca n. 12 - 23017 Morbegno (SO), CF/P.IVA 00849500145;
- C.R.S. IMPIANTI S.R.L. (mandante), con sede in Strada di Fort n. 11 - 23037 Tirano (SO), CF/P.IVA 00780590147;
- LEGNOTECH S.P.A. (mandante), con sede in via Maestri del Lavoro n. 33 - 24020 Gorle (BG), CF/P.IVA 03398270169.

Contratto: Rep. n° 168 del 15/06/2023; registrato a Bergamo il 16/06/2023 NR. 26010 SERIE 1T

Programmazione: Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2022/2024 - Elenco annuale dei Lavori 2022 - CUI 100225430164202200020

A) IMPORTO DI PROGETTO A BASE D'ASTA	€	5 486 802,15
Importo dei lavori "a corpo", soggetto a ribasso d'asta	€	5 225 573,17
Costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	€	261 228,98
B) IMPORTO DI CONTRATTO	€	5 460 674,29
Importo dei lavori "a corpo", al netto del ribasso d'asta del 0,5000%	€	5 199 445,31
Costi della sicurezza, non soggetti a ribasso	€	261 228,98
C) IMPORTO AGGIORNATO DI CONTRATTO	€	6 196 367,90

			
U.O.G. LECCO	CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI		

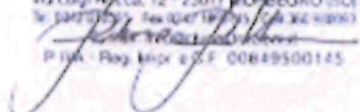
Di quanto sopra si redige il presente verbale in triplice copia che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto per accettazione dalle parti intervenute nelle rispettive qualità.

Lecco, 22/12/2025

IL DIRETTORE DEI LAVORI
IQT Consulting S.p.A.
Arch. Stefano Tucci



L'APPALTATORE
CLV COSTRUZIONI LARIANE VALTELLINESI S.R.L.
(mandataria capogruppo)
l'Amministratore Unico
Geom. Roberto Riboldi

 **Costruzioni Lariane Valtellinesi S.r.l.**
Via Luigi Ricca, 12 - 23017 MORBEGNO (SO)
Tel. 0342/37573 - Fax 0342/37573 - P. IVA 00849500145


visto

ALER BERGAMO LECCO SONDRIO
AREA TECNICA - UFFICIO MS E PATRIMONIO UOG LECCO E SONDRIO
Il Responsabile del Procedimento
Arch. Chiara Bordini

