

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DELLA PROVINCIA DI LATINA

DETERMINAZIONE N. 130 DEL 14/07/2026

Oggetto: Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA) – **ID 484** – denominato Rioni Nicolosi & Frezzotti – Villaggi urbani intelligenti, inclusivi e sostenibili - FINANZIAMENTO PNRR – D.M. MIMS n. 804 del 20/01/2022 – missione 5 – componente c2 – investimento 2.3. CUP: B29J21000700001:

INTERVENTO N. 1 – RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI ATER

Intervento di manutenzione straordinaria di n.53 alloggi e n.4 locali di proprietà ATER – Importo finanziamento € 2.898.369,35.

CIG 9564463C8B.

- Perizia di variante e suppletiva;
- QTE n.3/1.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

Premesso:

- che, con Decreto Ministeriale del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile n. 804 del 20/01/2022, è stato ammesso a finanziamento il Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA) – ID 484 – denominato RIONI NICOLOSI & FREZZOTTI – VILLAGGI URBANI INTELLIGENTI, INCLUSIVI E SOSTENIBILI –, presentato dal Comune di Latina, quale soggetto proponente, in collaborazione con questa Azienda quale soggetto attuatore;
- che, con il medesimo D.M. il MIMS ha finanziato il suddetto intervento con i fondi del PNRR – missione 5 – componente c2 – investimento 2.3 –

per un importo complessivo di € 12.300.000,00;

- che, in data 28/02/2022 il Comune di Latina ha sottoscritto la Convenzione con il MIMS indicando l'ATER di Latina come soggetto attuatore;

- che, con Delibera del CdA del 01/03/2022 n. 14/2, è stata autorizzata la sottoscrizione dello schema di Atto d'Obbligo per la regolamentazione del progetto di attuazione, gestione e controllo, relativo al Progetto in oggetto, come da Schema acquisito in atti;

- che, in data 14/04/2022 il Direttore Generale dell'ATER, autorizzato dalla suddetta Delibera del CdA, ha sottoscritto il relativo atto d'obbligo impegnandosi ad eseguire le seguenti attività: progettazione, affidamento ed esecuzione lavori, direzione dei lavori, sicurezza e collaudo finale;

Atteso che questa Azienda è il Soggetto attuatore dell'intervento in oggetto e che i Soggetti Attuatori sono responsabili della realizzazione operativa dei progetti e dei connessi adempimenti di monitoraggio, rendicontazione e controllo;

Ritenuto di suddividere l'intervento generale in n.4 lotti funzionali e di affidare gli stessi con rispettivi n. 4 appalti integrati di progettazione definitiva-esecutiva ed esecuzione lavori sulla base del PFTE in base a quanto previsto dalle disposizioni del Decreto MEF del 15 luglio 2021 e dell'art.48 comma 5 del D.L.77/2021 che, per l'affidamento dei contratti pubblici PNRR e PNC;

Considerato:

- che, con propria determinazione n.124 del 15/11/2023/2023, l'Ater ha affidato definitivamente l'appalto integrato dell'**INTERVENTO N. 1 – RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI ATER** - del Programma Generale in

oggetto, all'Impresa ADV ASSOCIATI SRL con sede in Quarto (NA) Via Campana n.120 P.I. 07641691212 – che ha offerto il ribasso del 11,25% sull'importo posto a base di gara di € 2.144.499,60 comprensivo di lavori e progettazione, al netto dei costi per la sicurezza, corrispondente al un valore offerto di € 1.903.243,40 oltre a Costi per la sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 71.872,06, per un totale contrattuale pari ad € **1.975.115,46** così distinto:

Importo € 97.625,00, per progettazione esecutiva;

Importo € 1.805.618,40, per esecuzione lavori;

Importo € 71.872,06, per oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza;

- che, il contratto d'appalto con l'impresa appaltatrice è stato stipulato in data 29/05/2024 rep. n. 34407 e registrato a Latina al n. 9434 Serie 1T in data 21/06/2024;
- che, con propria determinazione n.106 del 18/10/2024, è stato approvato il Progetto Esecutivo, QTE n.1 e QTE n.2 dell'intervento di che trattasi;
- che i lavori sono stati consegnati in data 02/04/2025, come risulta da apposito verbale acquisito in atti;
- che, durante il corso dei lavori, si è evidenziata la necessità di realizzare delle opere impreviste ed imprevedibili nonché lavori complementari necessari per una migliore qualità delle opere previste e per la sua migliore durabilità nel tempo;
- che, per quanto sopra, la Direzione dei Lavori, su richiesta del RUP, ha redatto una perizia di variante e suppletiva, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs 50/2016, che prevede principalmente le seguenti opere:

- Demolizione e rifacimento di controsoffitti;

- Sostituzione portoncini blindati;
 - Movimentazione degli arredi;
 - Sistemazione n.4 ulteriori locali commerciali, assegnati ad associazioni;
 - Integrazione oneri sicurezza;
- che per i lavori suddetti è prevista una spesa aggiuntiva al netto del ribasso d'asta pari ad € 231.854,00;

Vista la perizia di variante composta dai seguenti documenti tecnici:

- Computo metrico della perizia di variante;
- Quadro comparativo;
- Elenco prezzi (comprensivo dei nuovi prezzi);
- Schema dell'Atto di sottomissione;
- Relazione tecnica;

Verificato che, per quanto sopra esposto, la variante di che trattasi rientra nelle tipologie previste dall'art. 106 comma 1 lettera c punti 1 e 2 del D.Lgs 50/2016, ed altresì l'importo suppletivo netto della variante, pari al 12,35% dell'importo contrattuale, è inferiore al 50% come previsto dal comma 7 del medesimo articolo;

Visto lo schema dell'atto di sottomissione, redatto dalla D.L. ed acquisito agli atti - che l'impresa appaltatrice ha sottoscritto per accettazione -, in cui sono riportati n. 5 nuovi prezzi, desunti dal prezzario regionale e da apposita analisi dei prezzi, e fissato il nuovo termine per l'ultimazione dei lavori nel giorno 14/08/2026;

Preso atto del nuovo importo contrattuale pari ad € 2.206.969,46, così distinto:

Importo € 97.625,00, per progettazione esecutiva;

Importo € 1.988.598,53, per esecuzione lavori;

Importo € 120.745,93, per oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza;

Visto il QTE n. 3/1 dell'intervento di che trattasi, redatto a seguito della suddetta perizia di variante il cui nuovo importo complessivo di € 2.898.369,35, è come appresso distinto:

OGGETTO:	Q.T.E. n.2	VARIAZIONI +/-	Q.T.E. n.3/1
LAVORI	1.805.618,40*	+ 182.980,13*	1.988.598,53*
Sicurezza	71.872,06	+ 48.873,87	120.745,93
TOTALE LAVORI	1.877.490,46	+ 231.854,00	2.109.344,46

SPESE TECNICHE E GENERALI

Progettazione Esecutiva	97.625,00*	----	97.625,00*
Spese di gara	5.406,40	----	5.406,40
Incentivo art. 113 D.Lgs 50/16	42.127,43	---	42.127,43
Servizi di Consulenza	5.231,25	----	5.231,25
Progettazione PFTE	26.734,72	---	26.734,72
D.L. e sicurezza	37.000,00	----	37.000,00
Collaudo	17.266,00	----	17.266,00
Contributi previdenziali	3.300,00	----	3.300,00
<u>Totale spese tecniche</u>	<u>234.690,80</u>	<u>----</u>	<u>234.690,80</u>

LAVORI IN ECONOMIA	25.000,00	- 25.000,00	---
AQUISTO ALLOGGI	---	----	---
IMPREVISTI	15.000,00	- 15.000,00	---
RILIEVI ACCERT. INDAGINI	10.000,00	---	10.000,00
ALLACCIAMENTI	10.000,00	---	10.000,00

I.V.A.

I.V.A. 10% Lavori e sicurezza	187.749,05	+ 23.185,40	210.934,45
I.V.A. residua 22%	60.927,48	----	60.927,48
<u>Totale IVA</u>	<u>248.676,53</u>	<u>+ 23.185,40</u>	<u>271.861,93</u>
ECONOMIE DI GARA	477.511,56	- 215.039,40	262.472,16
<u>COSTI GLOBALI</u>	<u>2.898.369,35</u>	<u>---</u>	<u>2.898.369,35</u>

(*) al netto del ribasso d'asta

Visto il suddetto QTE n.3/1 ripartito secondo le macro aree previste dal sistema di monitoraggio, rendicontazione e controllo dei progetti PNRR nel portale ReGiS del MEF:

MACRO CATEGORIE REGIS POST GARA INT.1	Importi QTE n.3/1
Lavori al netto del ribasso d'asta	1.988.598,53
a) LAVORI	1.988.598,53
Oneri della Sicurezza	120.745,93
b) ONERI DI SICUREZZA	120.745,93
Spese di gara	5.406,40
Altri servizi consulenza (LOGOS PA)	5.231,25
c) SERVIZI DI CONSULENZA	10.637,65
Progettazione esecutiva	97.625,00
PFTE	26.734,72
DLe sicurezza	37.000,00
Collaudo	17.266,00
Contributi previdenziali	3.300,00
d) PROGETTAZIONE E STUDI	181.925,72
Acquisto alloggi	0,00
e) ACQUISIZIONE AREE E IMMOBILI	0,00
Imprevisti	0,00
f) IMPREVISTI	0,00
Incentivo art.113 D.Lgs 50/16	42.127,43
Lavori in economia	0,00
Rilievi, accertamenti e indagini	10.000,00
Allacciamenti	10.000,00
Economie di gara	262.472,16
g) ALTRO	324.599,59
Iva 10% su lavori e oneri sicurezza	210.934,45
h) IVA SU LAVORI E ONERI DI SICUREZZA	210.934,45
Iva 22%altre voci	60.927,48
i) IVA RESIDUA	60.927,48
TOTALE FINANZIAMENTO (a+b+c+d+e+f+g+h+i)	2.898.369,35

Verificata l'effettiva necessità di effettuare lavori in variante e verificata la congruità dei prezzi applicati;

Verificata la rispondenza alla normativa vigente, nazionale e regionale, al Codice degli Appalti;

Vista la relazione tecnica del Direttore dei lavori;

Visto l'art. 11 del Regolamento di Organizzazione e di Funzionamento dell'Attività Amministrativa, approvato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 21/4 del 3/8/2007;

Vista la delibera del Commissario Straordinario n. 47 del 28/04/2015, con la quale è stato conferito l'incarico di Dirigente dell'Area Tecnica;

DETERMINA

Sono approvati la perizia di variante e suppletiva e il relativo QTE n.3/1 relativi all'intervento di cui in narrativa.

E' approvata l'integrazione dell'importo contrattuale per € 231.854,00 oltre IVA e si dispone la sottoscrizione del relativo atto aggiuntivo con l'impresa ADV ASSOCIATI Srl.

E' fissato il nuovo termine per l'ultimazione dei lavori nel giorno 14/08/2026.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

(F.to Dott. Ing. Riccardo Roco)