



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



CITTÀ DI VERCELLI

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO, VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE E OPERE PUBBLICHE SERVIZIO IMMOBILI ISTITUZIONALI

DETERMINAZIONE N. 4202 del 05/11/2025

OGGETTO: PNRR – M5C2I2.3 - PINQUA – COD. PROP. ID153 – ISOLA VERDE – COD. INT. 2037 – LE CASE DI VIA CENA, VIA EGITTO E PIAZZA IRIGOYEN – LAVORI DI DEMOLIZIONE N. 3 FABBRICATI - CUP I61B21000290002 – CIG LAVORI B6147719F4 – APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE N. 1 – RIDEFINIZIONE IMPEGNI DI SPESA.

IL DIRETTORE

PREMESSO CHE:

- con D.G.C. n. 55 in data 15 marzo 2021 sono state approvate le proposte di candidatura e i progetti di fattibilità tecnico-economica dei singoli interventi dei progetti Centro Storico, Isola Grande e Isola Verde ai fini dell'accesso ai finanziamenti per l'attuazione del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare;
- il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7 ottobre 2021 di approvazione del Programma individua, sulla base della dotazione finanziaria disponibile, le proposte ammesse a finanziamento (tra cui figura il progetto Centro Storico, destinatario di un contributo di € 11.000.000,00) - e le proposte ritenute ammissibili (tra cui figurano i progetti Isola Grande e Isola Verde) per le quali la dotazione finanziaria non è attualmente sufficiente e che potranno essere ammesse a finanziamento in seguito allo scorrimento della graduatoria ovvero a seguito della attribuzione di ulteriori risorse destinate al Programma;
- con nota 48801 del 5 dicembre 2024, acquisito al protocollo dell'Ente al n. 82831/2024, il Ministero ha richiesto al Comune di formulare esplicita conferma della volontà di accedere al finanziamento proposto per il progetto Isola Verde (ID 153, punteggio 31,8749, finanziamento richiesto 15.000.000,00 €) risultato al primo posto della graduatoria delle proposte ammissibili ma inizialmente non finanziate;
- con Delibera di Giunta n. 537 in data 12 dicembre 2024 è stata approvata la documentazione costituente la proposta di candidatura rimodulata "Isola Verde" che, rispetto alla proposta iniziale è stata ridefinita tenendo conto dell'incremento dei prezzi dei materiali registrato negli ultimi anni, della necessità di focalizzare l'attenzione sugli immobili maggiormente degradati e dell'opportunità di procedere alla realizzazione attraverso una unica fase attuativa, avuto riguardo all'obbligo di ultimare entro il 31 marzo 2026 il collaudo delle opere;

- con nota prot. 84948 del 13 dicembre 2024 il Comune ha comunicato al Ministero l'accettazione del finanziamento;
- con successiva nota prot n. 51205 del 30 dicembre 2024, il Ministero ha comunicato l'esito della disamina da parte della Alta Commissione - che ha richiesto chiarimenti e specifiche in merito al cronoprogramma rimodulato - precisando che nel caso in cui le integrazioni richieste venissero fornite, la proposta doveva intendersi approvata;
- con D.D. n. 361/2025 e successiva D.D. n. 841/2025 sono state accertate le risorse derivanti dal contributo concesso di €. 15.000.000,00 per la realizzazione del progetto Isola Verde al cap. 1783/1 del PEG 2025/2027 per un importo di € 14.732.000,00 (accertamenti nn. 88e 209 - annualità 2025) e per un importo di € 268.000,00 (accertamenti nn. 89e 210 - annualità 2026);
- con nota acquisita in data 11 marzo 2025, prot. n. 17238, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Dipartimento per le opere pubbliche e le politiche abitative ha trasmesso la Convenzione MIT – Soggetto Beneficiario PINQuA, per la regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi alla "Isola verde le case di Via Cena, Via Egitto e Piazza Irigoyen";
- con D.G.C. n. 106 del 17.03.2025 è stato approvato il “Progetto Esecutivo dei lavori di demolizione n. 3 fabbricati - le case di Via Cena, Via Egitto e Piazza Irigoyen - PNRR - M5C2I2.3 - PINQuA - Cod. Prop. ID153 - Isola Verde - Cod. Int. 2037, così come redatto dalle società IPE ENGINEERING Srl e IPE CONSULTING Srl, con sede legale in Corso Principe Oddone n. 70 – 10152 Torino, già incaricate rispettivamente con D.D. n. 722 del 24.02.2025 e n. 887 del 10.03.2025, per un importo complessivo dell'intervento pari ad €. 1.931.662,30;
- coerentemente con gli impegni assunti, l'intervento “PNRR M5C2 2.3 – Qualità dell'abitare – isola verde, le case di via Egitto e via Cena” è stato inserito nel Programma Triennale dei LL.PP. 2025/2027 - annualità 2025, approvato con D.C.C. n. 88 del 18.12.2024;
- con D.D. n. 1019 del 17.03.2025, veniva indetta la gara per l'appalto riferito ai lavori in oggetto, finalizzata alla individuazione di un operatore economico, attivando apposita procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici - ai sensi dell'art 48 del Decreto-Legge n. 77 del 2021, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 108 del 2021 - con aggiudicazione ai sensi dell'art. 76 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 36/2023 secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa da determinarsi sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, utilizzando a tal fine la piattaforma di negoziazione M.E.PA., approvando i relativi Atti di Gara;
- con D.D. n. 1265 del 07.04.2025 è stato aggiudicato in favore dell'operatore economico GENERAL SMONTAGGI S.p.A., con sede in San Pietro Mosezzo (NO), Viale dell'Industria n. 5 – CAP 28060, C.F. n. 02970810012 P.IVA n 01126960036, l'esecuzione dei “Lavori di demolizione n. 3 fabbricati - le case di Via Cena, Via Egitto e Piazza Irigoyen - PNRR - M5C2I2.3 - PINQuA - Cod. Prop. ID153 - Isola Verde - Cod. Int. 2037”, per un importo netto offerto di €. 1.084.865,37 oltre IVA al 10%, e così per un importo complessivo di €. 1.193.351,91;
- è stato sottoscritto il relativo contratto d'appalto Rep. n. 295 in data 16.06.2025;

CONSIDERATO CHE:

- allo scopo di ottimizzare l'intervento e di fare fronte alle nuove contingenze verificatesi in corso d'opera, per cause impreviste ed imprevedibili nella fase progettuale, inerenti la natura e la specificità dell'opera in appalto, si è ritenuto di provvedere alle seguenti modifiche migliorative:
 - nel corso delle attività di strip-out è stata rilevata una notevole quantità di arredi abbandonati all'interno degli appartamenti (cucine, armadi, ecc.), non prevedibile in fase di progettazione,

trattandosi di beni di proprietà privata lasciati dagli ex inquilini. Ciò ha richiesto interventi aggiuntivi di rimozione e smaltimento. Si tratta, in particolare, di cucine complete, armadi e mobili di grandi dimensioni lasciati dagli ex inquilini. Poiché tali beni risultano essere di proprietà privata, non era ragionevolmente prevedibile che venissero abbandonati né era possibile stimarne in anticipo la quantità. Ciò ha reso necessarie lavorazioni aggiuntive per la rimozione e lo smaltimento di tali materiali, con conseguente incidenza sui tempi e sui costi dell'intervento;

- durante l'esecuzione delle demolizioni, le analisi condotte sui cumuli effettivi di macerie prodotti hanno evidenziato una non conformità rispetto ai limiti previsti dal Decreto 127/2024. In particolare, tale non conformità ha riguardato le macerie derivanti dalle fondazioni e dall'elevazione dell'autorimessa del fabbricato 8, nonché dall'elevazione del fabbricato 5. Tali esiti, difforni rispetto a quanto previsto dalle analisi preliminari di progetto, che avevano indicato la piena recuperabilità dei materiali, hanno comportato la necessità di escludere parte dei materiali dai centri di recupero e di avviarli, in alternativa, a smaltimento come rifiuto non recuperabile. Per quanto riguarda la gestione di tali rifiuti non conformi, si evidenzia che nelle vicinanze del cantiere non risultano presenti centri idonei al loro ricevimento e trattamento. Il primo impianto disponibile è localizzato a una distanza di circa 32 km rispetto al centro individuato in fase di progetto, situato originariamente all'interno della fascia 5-10 km. Tale condizione ha comportato un incremento dei costi di trasporto e di gestione dei rifiuti, con conseguente variazione delle economie previste in sede progettuale;
- detti lavori sono ascrivibili a quanto previsto all'art. 120 comma 1 lett. c) e comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., in quanto trattasi di modifiche rese necessarie in corso di esecuzione dell'appalto per effetto di seguenti circostanze imprevedibili da parte della stazione appaltante per il perseguimento degli obiettivi dell'intervento, precisando che:
 - le modifiche non alterano la natura generale del contratto;
 - sotto il profilo amministrativo ed economico la perizia di variante contempla la riproposizione del medesimo ribasso presentato in sede di offerta dei lavori;il tutto meglio dettagliato all'interno della Relazione di Perizia di variante in accompagnamento alla Perizia di Variante n. 1 ed alla relazione a firma del R.U.P., agli atti del Settore.

VERIFICATO CHE:

- in considerazione di quanto sopra esposto, il Direttore dei Lavori, dopo aver esperito gli accertamenti del caso, ha redatto la Perizia Variante n. 1 del Progetto, in cui i lavori descritti e proposti sono classificati e suddivisi ai sensi dell'art. 120 comma 1 lett. c) e comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- l'importo IN DIMINUZIONE dei lavori di perizia è di €. 64.110,68 che, con l'applicazione del ribasso del 31,63%, risulta di €. 43.832,47 restando invariati gli oneri della sicurezza e pertanto inferiore al 15% dell'importo contrattuale di €. 1.084.865,37 (pari ad €. 108.486,54) oltre IVA, rispettando pertanto i limiti imposti dall'art. 120 commi 2 e 3 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. e pertanto costituendo variante in corso d'opera;

VISTI:

- la Perizia di Variante n. 1 redatta nei mesi di luglio, agosto e ottobre 2025 dalla società IPE ENGINEERING Srl, con sede legale in Corso Principe Oddone n. 70 – 10152 Torino, incaricata con Determinazione Dirigenziale n. 722 del 24.02.2025, trasmessa con prot. n. 75993 in data 31.10.2025, composta dai seguenti elaborati agli atti del Settore:
 - Relazione Tecnico-Illustrativa di Perizia
 - Atto di sottomissione
 - Computo Metrico Perizia di Variante
 - Computo Metrico Estimativo Perizia di Variante

- Quadro Incidenza della Manodopera
- Quadro Comparativo Perizia di Variante
- Elenco Prezzi e Analisi Prezzi Perizia di Variante

DATO ATTO CHE:

- la Perizia di Variante n. 1 ridefinisce i lavori di demolizione in €. 1.041.032,90;
- le MINORI spese di €. 48.215,72 di cui €. 43.832,47 per lavori oltre IVA al 10% per i MINORI lavori relativi alla Perizia di Variante n. 1 andranno a confluire nelle somme per ulteriori prestazioni non comprese nel contratto principale del generale intervento per i lavori di realizzazione dei fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica di via Cena e Via Egitto in Vercelli – int. n. 2037 contenuto nella proposta n. 153 – Isola Verde, nell’ambito del PNRR - M5C2I2.3 – PINQuA, attraverso la riduzione dell’impegno di spesa 2025/735/1 al cap. 7875/12 del PEG 2025/2027 esercizio 2025 – esigibilità 2025 – CUP I61B21000290002, sulla base dei disposti decreto-legge 31 maggio 2021 n. 77 recante “Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”, convertito in legge 29 luglio 2021 n. 108, per l’accelerazione degli appalti di lavori, servizi e forniture a valere sulle risorse del PNRR, PNC e fondi strutturali dell’Unione Europea;
- per effetto dell’approvazione della Perizia di Variante il termine per l’ultimazione dei lavori, fissato dal Capitolato Speciale d’Appalto, NON viene prorogato;
- sul presente provvedimento deve essere rilasciato il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa e il parere di regolarità contabile ai sensi dell’art. 147-bis, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

ATTESO che si procederà al perfezionamento dei rapporti con l’aggiudicatario mediante la sottoscrizione dell’Atto di Sottomissione appositamente redatto a regolare i rapporti contrattuali relativi ai lavori di cui alla Perizia di Variante, a norma dell’art. 18 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023;

DATO INOLTRE ATTO che l’intervento è cofinanziato con i fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione M5C2 - Componente C2 - Investimento 2.3 – PINQUA – finanziato dall’Unione Europea – NextGenerationEU ed è inserito negli strumenti di programmazione strategica dell’Ente;

EVIDENZIATO CHE, in relazione all’adozione del presente provvedimento e ai sensi dell’art. 6 bis della L. 241/90 e dell’art. 9 del Regolamento (UE) 2021/241:

- è stata verificata l’insussistenza di alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente e dalla normativa anticorruzione;
- è stata verificata l’assenza di situazioni di conflitto di interessi in relazione all’oggetto dell’atto e che i soggetti intervenuti nell’istruttoria non incorrono in analoghe situazioni;
- si attesta l’assenza del c.d. doppio finanziamento, non sussistendo duplicazione del finanziamento degli stessi costi da parte del dispositivo e di altri programmi dell’Unione;

RITENUTO pertanto di provvedere in merito;

VISTI l’art. 107 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 e s.m.i. ed il D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;

DETERMINA

1. DI APPROVARE la Perizia di Variante n. 1 redatta nei mesi di luglio, agosto e ottobre 2025 dalla società IPE ENGINEERING Srl, con sede legale in Corso Principe Oddone n. 70 – 10152 Torino, incaricata con Determinazione Dirigenziale n. 722 del 24.02.2025, trasmessa con prot. n. 75993 in data 31.10.2025, composta dagli elaborati citati in premessa agli atti del Settore;
2. DI DARE ATTO che la Perizia di Variante n. 1 ridefinisce i lavori di demolizione in €. 1.041.032,90;
3. DI AFFIDARE:
 - in favore dell'operatore economico GENERAL SMONTAGGI S.p.A., con sede in San Pietro Mosezzo (NO), Viale dell'Industria n. 5 – CAP 28060, C.F. n. 02970810012 P.IVA n. 01126960036, i lavori relativi alla Perizia di Variante n. 1;
4. DI RIDEFINIRE gli impegni di spesa attraverso la riduzione dell'impegno di spesa 2025/735/1 al cap. 7875/12 del PEG 2025/2027 esercizio 2025 – esigibilità 2025 di €. 48.215,72 in funzione dei MINORI lavori relativi alla Perizia di Variante n. 1, destinando le suddette somme per ulteriori prestazioni non comprese nel contratto principale del generale intervento per i lavori di realizzazione dei fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica di via Cena e Via Egitto in Vercelli – int. n. 2037 contenuto nella proposta n. 153 – Isola Verde, nell'ambito del PNRR - M5C2I2.3 – PINQUA, sulla base dei disposti decreto-legge 31 maggio 2021 n. 77 recante “Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”, convertito in legge 29 luglio 2021 n. 108, per l'accelerazione degli appalti di lavori, servizi e forniture a valere sulle risorse del PNRR, PNC e fondi strutturali dell'Unione Europea;
5. DI DARE ATTO:
 - che per effetto dell'approvazione della Perizia di Variante il termine per l'ultimazione dei lavori, fissato dal Capitolato Speciale d'Appalto, NON viene prorogato;
 - che si procederà al perfezionamento dei rapporti con l'aggiudicatario mediante la sottoscrizione dell'Atto di Sottomissione appositamente redatto a regolare i rapporti contrattuali relativi ai lavori di cui alla Perizia di Variante, a norma dell'art. 18 comma 1 del D.Lgs. n. 50/2016;
 - l'intervento è cofinanziato con i fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione M5C2 - Componente C2 - Investimento 2.3 – PINQUA – finanziato dall'Unione Europea – NextGenerationEU ed è inserito negli strumenti di programmazione strategica dell'Ente;
 - in relazione all'adozione del presente provvedimento e ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/90 e dell'art. 9 del Regolamento (UE) 2021/241:
 - è stata verificata l'insussistenza di alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente e dalla normativa anticorruzione;
 - è stata verificata l'assenza di situazioni di conflitto di interessi in relazione all'oggetto dell'atto e che i soggetti intervenuti nell'istruttoria non incorrono in analoghe situazioni;
 - si attesta l'assenza del c.d. doppio finanziamento, non sussistendo duplicazione del finanziamento degli stessi costi da parte del dispositivo e di altri programmi dell'Unione;
6. DI DARE INOLTRE ATTO:
 - che Responsabile Unico del Procedimento permane l'arch. Liliana Patriarca;
 - che a tale intervento sono associati il CUP n. **I61B21000290002** ed il CIG lavori n. **B6147719F4**;

- di aver preventivamente accertato, ai sensi dell'art. 9 del D.L. n.78/2009 convertito in Legge 102/2009, che il programma dei conseguenti pagamenti è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;
- che la presente determinazione è esecutiva dal momento dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria a cura del Direttore del Settore Finanziario e Politiche Tributarie;
- che i dati relativi al presente atto saranno inseriti sul sito Internet istituzionale dell'Ente nella sezione "Amministrazione Trasparente";
- che, al fine di garantire l'informazione, copia del presente provvedimento va pubblicata all'Albo Pretorio di questo Ente per 15 giorni consecutivi.

7. DI ESPRIMERE sul presente atto il parere favorevole di regolarità tecnica e di attestare la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

**IL DIRETTORE DEL SETTORE
SVILUPPO DEL TERRITORIO,
VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE E
OPERE PUBBLICHE
(Patriarca Liliana)**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione. L'accesso agli atti viene garantito tramite gli uffici comunali ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti del Comune di Vercelli.



CITTÀ DI VERCELLI

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO, VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE E OPERE PUBBLICHE SERVIZIO IMMOBILI ISTITUZIONALI

DETERMINAZIONE N. 4202 DEL 05/11/2025

OGGETTO:

PNRR – M5C2I2.3 - PINQUA – COD. PROP. ID153 – ISOLA VERDE – COD. INT. 2037 – LE CASE DI VIA CENA, VIA EGITTO E PIAZZA IRIGOYEN – LAVORI DI DEMOLIZIONE N. 3 FABBRICATI - CUP I61B21000290002 – CIG LAVORI B6147719F4 – APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE N. 1 – RIDEFINIZIONE IMPEGNI DI SPESA.

Visto di regolarità contabile

Con la sottoestesa firma si appone il visto di regolarità contabile con attestazione di copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 153, comma 5, del D.L.gs. 18.8.2000, n. 267.

CIG	Anno	Impegno	Codice	Voce	Cap.	Art.	Piano Fin.	Importo €
	2025	735 / 21	08022	8630	7875	12	U.2.02.01.09.999	48.215,72
B6147719F4	2025	735 / 1	08022	8630	7875	12	U.2.02.01.09.999	1.145.136,19

Vercelli, 05/11/2025

**IL DIRETTORE DEL SETTORE
FINANZIARIO E POLITICHE
TRIBUTARIE**
(Ardizzone Silvano)