



CITTÀ DI VERCELLI

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

DETERMINAZIONE N. 2570 del 08/07/2025

OGGETTO: LAVORI RIGUARDANTI EDIFICI E.R.P.S. DI VIA N. PALLI A VERCELLI - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, ADEGUAMENTO STRUTTURALE E ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE DI N. 6 PALAZZINE SUDDIVISE IN DUE STRALCI: - STRALCIO 1: N°3 PALAZZINE AI N. CIVICI 40-42-44 - STRALCIO 2: N°3 PALAZZINE AI N. CIVICI 32-34-36 – CUP: E69H20000140005 - E68I21000290006 - CIG 95405517BE - APPROVAZIONE MODIFICA DEL CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 106, COMMA 1 LETTERA C) DEL D. LGS. 50/2016, RIDEFINIZIONE QUADRO TECNICO ECONOMICO, PRESA D'ATTO E RIDEFINIZIONE IMPEGNO DI SPESA.

IL DIRETTORE

PREMESSO che:

- l'intervento si compone di due stralci e nel rispetto del principio generale di economicità del procedimento amministrativo, al fine di ridurre i tempi di esecuzione, grazie all'affidamento ad un unico esecutore, si è ritenuto opportuno procedere con un'unica gara per l'affidamento dei lavori riguardanti i due lotti d'intervento;
- il lotto 1 risulta destinatario di cofinanziamento per € 1.824.499,93 nell'ambito del "Programma integrato di edilizia residenziale sociale" di cui alla delibera CIPE n. 127/2017 accertato con DD n. 4047 del 03/12/2021;
- il lotto 2 risulta destinatario di cofinanziamento per € 1.966.480,67 nell'ambito del "Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Fondo Complementare D.L. n. 59/2021 convertito con modificazioni dalla L. n. 101/2021 - Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" accertato con DD n. 1914 del 09/06/2022 e con DD 4212 del

12/12/2022, finanziato dall'Unione Europea Next Generation EU;

- con D.D. n. 914 del 10/03/2023, D.D. n. 1466 del 21/04/2023 e successivo contratto Rep. 248 del 23/06/2023 è stata disposta, in favore dell'operatore economico TEICOS UE S.R.L., con sede in Via Enrico Caviglia, 3a – 20100 Milano (MI) – P.IVA 11451400151, l'aggiudicazione dei lavori di ristrutturazione delle sei palazzine ERPS di via Palli a Vercelli, per un importo netto di € 3.466.580,58 (di cui € 318.076,51 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso) + I.V.A. al 10%, a seguito del ribasso offerto del 12,00% sul valore a base di gara, impegnando contestualmente la spesa derivante dal quadro economico d'intervento che trovava copertura economica ai Cap. 7922/8, 7922/9, 7922/7, 7922/14,7553/9 e 7654/15;

CONSIDERATO che:

- con DGC n. 299 del 26/06/2025, al fine di transigere la lite con l'impresa, è stata approvata la proposta di transazione che comprende la modifica del contratto allo scopo di migliorare l'intervento e di far fronte a nuove contingenze verificatesi in corso d'opera per cause impreviste ed imprevedibili nella fase progettuale inerente la natura e la specificità dell'opera, che tenesse in conto:

- la necessità di operare principalmente dall'esterno delle unità immobiliari interessate dai lavori, limitando quindi gli accessi alle abitazioni per la sola sostituzione dei serramenti esterni, viste le difficoltà e rallentamenti incontrate in corso di esecuzione dei lavori a causa delle lamentele ed opposizione degli inquilini;

- la necessità di modifiche progettuali e conseguente esecuzione di lavorazioni aggiuntive per la realizzazione delle opere di fondazione a causa del rinvenimento di numerosi sottoservizi interferenti con le stesse opere e non individuabili nella fase di progettazione;

- l'opportunità, viste le difficoltà occorse in corso d'opera e relative alla mancata collaborazione di alcuni occupanti, di stralciare dal contratto parte delle lavorazioni edili relative alla modifica della distribuzione interna di gran parte degli appartamenti interessate da tali modifiche per la realizzazione degli ascensori.

- il direttore dei lavori, in corso d'opera, ha quindi redatto una perizia di modifica del contratto, ai sensi dell'art. 106 commi 1 letera c) del D.Lgs 50/2016, composta dai seguenti elaborati, agli atti di Settore e trasmessi con nota prot. 45155 del 30/06/2025:

- RELAZIONE PERIZIA DI VARIANTE STRALCIO 1
- VERBALE DI CONCORDAMENTO NUOVI PREZZI STRALCIO 1

- ANALISI PREZZI STRALCIO 1 – CIVICO 40-42-44
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO STRALCIO 1 - CIVICO 40-42-44
- ELENCO PREZZI STRALCIO 1 - CIVICO 40-42-44
- QUADRO COMPARATIVO STRALCIO 1 - CIVICO 40-42-44
- VRC IDN - STRUTTURE_VAR-EL. 1VAR - PARTICOLARE BALCONE - 40-42-44
- VRC IDN - STRUTTURE_VAR-EL. 2VAR - CARPENTERIE ASCENSORE - 40-42-44
- VRC IDN - STRUTTURE_VAR-EL. 3VAR - ARMATURE E IMPIANTI ASCENSORE – 40-42-44
- PLANIMETRIA GENERALE VARIANTE-EL. 0VAR PLANIMETRIA GENERALE
- RELAZIONE PERIZIA DI VARIANTE STRALCIO 2
- VERBALE DI CONCORDAMENTO NUOVI PREZZI STRALCIO 2
- ANALISI PREZZI STRALCIO 2 – CIVICO 32-34-36
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO STRALCIO 2 - CIVICO 32-34-36
- ELENCO PREZZI STRALCIO 2 - CIVICO 32-34-36
- QUADRO COMPARATIVO STRALCIO 2 - CIVICO 32-34-36
- VRC IDN - STRUTTURE_VAR-EL. 1VAR - PARTICOLARE BALCONE – 32-34-36
- VRC IDN - STRUTTURE_VAR-EL. 2VAR - CARPENTERIE ASCENSORE – 32-34-36
- VRC IDN - STRUTTURE_VAR-EL. 3VAR - ARMATURE E IMPIANTI ASCENSORE – 32-34-36
- PLANIMETRIA GENERALE VARIANTE-EL. 0VAR PLANIMETRIA GENERALE 32-34-36

DATO ATTO che:

- La variante del contratto di appalto in corso non comporta una modifica sostanziale del contratto e non ne altera la natura generale;
- Per effetto della modifica introdotta ai lavori, l'importo contrattuale passa da € 3.813.238,64 IVA compresa ad € 3.714.362,26 IVA compresa, e quindi con un diminuzione pari ad € 89.887,62, oltre all'IVA al 10 % così per complessivi € 98.876,38, comprensiva dello stralcio di lavori per €

347.625,44, oltre IVA, al netto del ribasso d'asta, ricompreso quindi entro il 20% dell'importo contrattuale, e della detrazione di netti € 37.740,50, oltre IVA, per parte di migliorie offerte in sede di gara e non più da realizzare;

- per effetto della modifica del contratto e delle spese nel frattempo già sostenute, vengono ridefiniti i quadri economici dei due stralci d'intervento come segue:

RISTRUTTURAZIONE EDIFICI E.R.P.S. DI VIA PALLI NN. 40-42-44 LOTTO 1

CUP: E69H20000140005

A. IMPORTO LAVORI

IMPORTO LAVORI di perizia	€ 1.705.898,35
RIBASSO D'ASTA del 12,00%	- € 204.707,80
ONERI SICUREZZA	€ 173.851,50
A detrarre importo migliorie offerte in sede di gara e stralciate	€ 14.466,00
TOTALE A	€ 1.660.576,05

B. SOMME A DISPOSIZIONE

IVA 10% SU LAVORI	€ 166.057,60
Spese Tecniche Esterne, prog.Definitivo Esecutivo compresi oneri previdenziali ed IVA	€ 149.500,00
Spese Tecniche Esterne D.L., C.S.E., collaudi compresi oneri previdenziali ed IVA	€ 125.000,00
Fondo incentivante per funzioni tecniche	€ 16.500,00
Accordi bonari e pareri legali	€ 20.000,00
Recupero urbanizzazioni secondarie (bocciofila di via N. Palli)	€ 10.000,00
Eventuali prestazioni e forniture non previste da contratto, spese pubblicità, imprevisti e varie, arrotondamenti ecc.	€ 282.366,35
Totale somme a disposizione	€ 782.366,35
TOTALE A+B	€ 2.430.000,00

RISTRUTTURAZIONE EDIFICI E.R.P.S. DI VIA PALLI NN. 32-34-36 LOTTO 2
CUP:E68I21000290006

A. IMPORTO LAVORI

IMPORTO LAVORI di perizia	€ 1.774.354,68
RIBASSO D'ASTA del 12,00%	- € 212.922,56
ONERI SICUREZZA	€ 177.959,29
A detrarre importo migliorie offerte in sede di gara e stralciate	- € 23.274,50
TOTALE A	€ 1.716.116,91

B. SOMME A DISPOSIZIONE

IVA 10% SU LAVORI	€ 171.611,69
Spese Tecniche Esterne, prog.Definitivo Esecutivo compresi oneri previdenziali ed IVA	€ 50.500,00
Spese Tecniche Esterne D.L., C.S.E., collaudi compresi oneri previdenziali ed IVA	€ 125.000,00
Fondo incentivante per funzioni tecniche	€ 16.500,00
Accordi bonari e pareri legali	€ 15.000,00
Eventuali prestazioni e forniture non previste da contratto, spese pubblicità, imprevisti e varie, arrotondamenti ecc.	€ 295.271,40
Somma a disposizione per altri interventi nell'ambito della stessa linea di finanziamento prevista dal PNRR	€ 10.000,00
Totale somme a disposizione	€ 683.883,09
TOTALE A+B	€ 2.400.000,00

- per effetto della riduzione dell'importo contrattuale vengono ridefiniti i seguenti impegni:

- riduzione di € 45.525,62 dell'imp. 2025/174/1 del Cap.7922/7 riallocando tale somma tra somme a disposizione per lo stesso intervento alla voce “ulteriori prestazioni e forniture non comprese nell'appalto”;
- riduzione di € 53.350,76 dell'imp. 2025/240/1 del Cap.7922/14 riallocando tale somma tra somme a disposizione per lo stesso intervento alla voce “ulteriori prestazioni e forniture non comprese nell'appalto”;

PRESO inoltre atto che:

- le modifiche al progetto, ricomprese nella perizia di variante, rientrano nella casistica per la quale non occorre attivare una nuova procedura di affidamento e non alterano la natura generale dell'opera;
- 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.;

VISTI l'art. 107 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267 ed il D.Lgs. 50/2016;

DETERMINA

di approvare quanto descritto nelle premesse, che qui si intende integralmente trascritto e riportato ed in particolare:

1. DI APPROVARE:

- la perizia di variante al progetto per la riqualificazione ed efficientamento energetico, adeguamento strutturale e abbattimento barriere architettoniche di n. 6 palazzine in via Palli CUP: E69H20000140005 - E68I21000290006 - CIG 95405517BE, redatta dal Direttore dei Lavori Ing. Riccardo ANSALDI, composta degli elaborati richiamati in premessa, agli atti dell'ufficio, dell'importo globale netto in diminuzione di € 89.887,62, oltre IVA, come indicato in narrativa, dando atto che l'importo contrattuale dei lavori, affidati all'Impresa TEICOS UE S.R.L., con sede in Via Enrico Caviglia, 3a – 20100 Milano (MI) – P.IVA 11451400151, passa da € 3.813.238,64 IVA compresa ad € 3.714.362,26 IVA compresa;
- lo schema di atto di sottomissione già siglato dall'Impresa appaltatrice, dal quale risulta un

concordamento di nuovi prezzi;

2. DI AFFIDARE all'Impresa TEICOS UE S.R.L., con sede in Via Enrico Caviglia, 3a – 20100 Milano (MI) – P.IVA 11451400151, l'esecuzione dei lavori in variante che si sono resi necessari in corso d'opera, facendo ricorso a tal fine alla modifica del contratto in essere Rep. n. 248/2023, ad oggetto la riqualificazione ed efficientamento energetico, adeguamento strutturale e abbattimento barriere architettoniche di n. 6 palazzine in via Palli , con le modalità di cui all'art. 106 comma 1 lettera c) del D.Lgs 50/2016 e per un minor importo di netti € 98.876,38 IVA al 10% compresa;

3. DI RIDETERMINARE il nuovo quadro economico dell'intervento, aggiornato con le opere previste in variante, come segue;

RISTRUTTURAZIONE EDIFICI E.R.P.S. DI VIA PALLI NN. 40-42-44 LOTTO 1

CUP: E69H20000140005

A. IMPORTO LAVORI

IMPORTO LAVORI di perizia	€ 1.705.898,35
RIBASSO D'ASTA del 12,00%	- € 204.707,80
ONERI SICUREZZA	€ 173.851,50
A detrarre importo migliorie offerte in sede di gara e stralciate	€ 14.466,00
TOTALE A	€ 1.660.576,05

B. SOMME A DISPOSIZIONE

IVA 10% SU LAVORI	€ 166.057,60
Spese Tecniche Esterne, prog.Definitivo	
Esecutivo compresi oneri previdenziali	
ed IVA	€ 149.500,00
Spese Tecniche Esterne D.L., C.S.E.,	
collaudi compresi oneri previdenziali ed	
IVA	€ 125.000,00
Fondo incentivante per funzioni tecniche	€ 16.500,00
Accordi bonari e pareri legali	€ 20.000,00

Recupero urbanizzazioni secondarie (bocciofila di via N. Palli)	€ 10.000,00
Eventuali prestazioni e forniture non previste da contratto, spese pubblicità, imprevisti e varie, arrotondamenti ecc.	€ 282.366,35
Totale somme a disposizione	€ 782.366,35
TOTALE A+B	€ 2.430.000,00

RISTRUTTURAZIONE EDIFICI E.R.P.S. DI VIA PALLI NN. 32-34-36 LOTTO 2
CUP:E68I21000290006

A. IMPORTO LAVORI

IMPORTO LAVORI di perizia	€ 1.774.354,68
RIBASSO D'ASTA del 12,00%	- € 212.922,56
ONERI SICUREZZA	€ 177.959,29
A detrarre importo migliorie offerte in sede di gara e stralciate	- € 23.274,50
TOTALE A	€ 1.716.116,91

B. SOMME A DISPOSIZIONE

IVA 10% SU LAVORI	€ 171.611,69
Spese Tecniche Esterne, prog.Definitivo Esecutivo compresi oneri previdenziali ed IVA	€ 50.500,00
Spese Tecniche Esterne D.L., C.S.E., collaudi compresi oneri previdenziali ed IVA	€ 125.000,00
Fondo incentivante per funzioni tecniche	€ 16.500,00
Accordi bonari e pareri legali	€ 15.000,00

Eventuali prestazioni e forniture non previste da contratto, spese pubblicità, imprevisti e varie, arrotondamenti ecc.	€ 295.271,40
Somma a disposizione per altri interventi nell'ambito della stessa linea di finanziamento prevista dal PNRR	€ 10.000,00
Totale somme a disposizione	€ 683.883,09
TOTALE A+B	€ 2.400.000,00

4 DI RIDEFINIRE i seguenti impegni:

- riduzione di € 45.525,62 dell'imp. 2025/174/1 del Cap.7922/7 riallocando tale somma tra somme a disposizione per lo stesso intervento alla voce “ulteriori prestazioni e forniture non comprese nell'appalto”;
- riduzione di € 53.350,76 delll'imp. 2025/240/1 del Cap.7922/14 riallocando tale somma tra somme a disposizione per lo stesso intervento alla voce “ulteriori prestazioni e forniture non comprese nell'appalto”;

5 DI DARE ATTO che:

- Responsabile Unico del Procedimento permane l'Ing. Giorgio LUPARIA;
- a tale intervento sono associati i CUP: E69H20000140005 - E68I21000290006 - CIG 95405517BE;
- l'intervento è finanziato dall'UNIONE EUROPEA NEXT GENERATION EU

6 DI DEMANDARE al Settore Affari Generali gli adempimenti per la modifica del relativo contratto Rep. 248 del 23/06/2023;

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.;

8 DI DARE ATTO infine 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;
- la presente determinazione diventerà efficace a seguito di pubblicazione per quanto previsto dalla Legge, nella sezione “Amministrazione Trasparente” del sito istituzionale dell’Ente;
- al fine di garantire l’informazione, copia del presente provvedimento va pubblicata all’Albo Pretorio di questo Ente per 15 giorni consecutivi.

**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. 2570 DEL 08/07/2025

OGGETTO:

LAVORI RIGUARDANTI EDIFICI E.R.P.S. DI VIA N. PALLI A VERCELLI - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, ADEGUAMENTO STRUTTURALE E ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE DI N. 6 PALAZZINE SUDDIVISE IN DUE STRALCI: - STRALCIO 1: N°3 PALAZZINE AI N. CIVICI 40-42-44 - STRALCIO 2: N°3 PALAZZINE AI N. CIVICI 32-34-36 - CUP: E69H20000140005 - E68I21000290006 - CIG 95405517BE - APPROVAZIONE MODIFICA DEL CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 106, COMMA 1 LETTERA C) DEL D. LGS. 50/2016, RIDEFINIZIONE QUADRO TECNICO ECONOMICO, PRESA D'ATTO E RIDEFINIZIONE IMPEGNO 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	174 / 2	01052	6190	7922	7	U.2.03.01.02.017	45.525,62
	2025	240 / 2	01052	6130	7922	14	U.2.02.01.09.001	53.350,76
95405517BE	2025	174 / 1	01052	6190	7922	7	U.2.03.01.02.017	875.595,04
95405517BE	2025	240 / 1	01052	6130	7922	14	U.2.02.01.09.001	409.013,88

Vercelli, 09/07/2025

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