

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 235 in data 31 marzo 2023

APPROVAZIONE DEI PROGETTI DEFINITIVI, DEI QUADRI TECNICI ECONOMICI E DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA E AUTORIZZAZIONE ALL'INDIZIONE DI UNA PROCEDURA APERTA TELEMATICA PER LA CONCLUSIONE DI UN ACCORDO QUADRO CON PIU' OPERATORI ECONOMICI PER L'ESECUZIONE DI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIATTAZIONE DI COMPLESSIVI N. 1000 ALLOGGI SFITTI I PROPRIETA' ALER O DA ESSA GESTITI, ARTICOLATI IN N. 16 LOTTI DISTINTI (U.O.G. BERGAMO: 10 LOTTI; U.O.G. LECCO: 4 LOTTI; U.O.G. SONDRIO: 2 LOTTI).

il Direttore Generale

Considerato che:

- tra gli obiettivi della programmazione annuale 2023/2025 vi è il mantenimento in piena efficienza del patrimonio ALER e degli stabili comunali da essa gestiti in linea con il Piano di manutenzione programmata delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) per il triennio 2021-2023 approvato con Provvedimento del Presidente n. 35 in data 23/11/2020;
- il Programma triennale 2023/2025 ed elenco annuale delle opere pubbliche 2023 approvato con Provvedimento del Presidente n. 11/2023 contiene gli interventi di recupero degli alloggi sfitti gestiti da ALER articolato in 16 progetti, ognuno dei quali costituisce un lotto funzionale formato da alloggi ubicati nel comune capoluogo e in comuni della relativa provincia, raggruppati per contiguità territoriale, così identificati:
 - ✓ intervento di riattazione di n. 645 alloggi sfitti suddiviso in 10 lotti funzionali in Bergamo e provincia presso edifici di proprietà, identificato con CUI L00225430164202300020 e CUP B92D22000250007, per l'importo di euro 20.428.762,50 a valere per euro 15.479.972,19 su "stanziamenti di bilancio" e per euro 4.948.790,31 su "risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge";
 - ✓ intervento di riattazione di n. 244 alloggi sfitti suddiviso in 4 lotti funzionali in Lecco e provincia presso edifici di proprietà e/o gestiti da ALER, identificato con CUI L00225430164202300021 e CUP B52D22000160007, per l'importo di euro 7.728.090,00 a valere per euro 6.285.651,79 su "stanziamenti di bilancio" e per euro 1.442.438,21 su "risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge";
 - ✓ intervento di riattazione di n. 111 alloggi sfitti suddiviso in 2 lotti funzionali in Sondrio e provincia presso edifici di proprietà, identificato con CUI L00225430164202300022 e CUP B42D22000060007, per l'importo di euro 3.515.647,50 a valere per euro 2.663.996,74 su "stanziamenti di bilancio" e per euro 851.650,76 su "entrate aventi destinazione vincolata per legge";

Acquisita dal RUP individuato in sede di programmazione, ing. Massimo Ruotolo, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- in funzione delle esigenze manutentive riscontrate in media sul patrimonio delle tre Unità Operative Gestionali di Bergamo, Lecco e Sondrio, è necessario attivare una procedura di affidamento, articolata nel rispetto di quanto previsto all'art. 3, comma 1, lettera qq) del Codice Appalti in sedici lotti funzionali, autonomi a livello operativo e territoriale, appartenenti a tre progetti distinti sulle tre U.O.G. di pertinenza provinciale – U.O.G. Bergamo (10 lotti), U.O.G. Lecco (4 lotti) e U.O.G. Sondrio (2 lotti), pervenendo, in ragione della sua maggiore flessibilità

nella gestione degli affidamenti per mezzo di contratti applicativi, all'approvazione di un accordo quadro ex art. 54, comma 3 del Codice, di durata triennale con l'opzione di proroga al quarto anno, con un solo operatore economico per ogni lotto, completo, disciplinando tutte le condizioni dei futuri contratti applicativi e dunque esauendo la competizione nella fase di aggiudicazione dell'accordo quadro;

- ai sensi dell'art. 51 del Codice e dell'art. 13 comma 2 della L. 180/2011, nell'appalto in esame è possibile ed economicamente conveniente la suddivisione in lotti funzionali o lavorazioni: possibile, in quanto si tratta di lotti funzionali che riguardano località geograficamente distinte, ed economicamente conveniente, in quanto la suddivisione in lotti comporterà una maggiore platea di concorrenti, anche di medie, piccole e microimprese, e quindi la possibilità di beneficiare di offerte più competitive;
- al fine di perseguire la massima partecipazione, si ritiene opportuno permettere agli operatori economici di partecipare anche a tutti i lotti; tuttavia, occorre assicurarsi anche che i concorrenti che partecipano a più lotti abbiano i requisiti necessari per poter eseguire il contratto; al medesimo operatore potranno essere aggiudicati fino ad un massimo di tre lotti sulla base del criterio di rilevanza economica, fermo restando il possesso dei requisiti necessari richiesti per tutti i lotti eventualmente aggiudicati; tuttavia, nel caso in cui un concorrente, già risultato aggiudicatario di tre lotti, dovesse risultare unico offerente anche in ulteriori lotti, detto Operatore potrà aggiudicarsi anche i restanti Lotti, fatto salvo il possesso dei requisiti necessari ricalcolati in funzione del numero complessivo dei Lotti aggiudicabili;
- la natura dell'Accordo Quadro consente all'Azienda di non obbligarsi anticipatamente alla corresponsione della somma corrispondente al valore dell'Accordo stesso e pertanto tale importo non è da considerarsi vincolante, in quanto ALER procederà alla stipula di specifici contratti applicativi, solo nella misura corrispondente alle necessità e disponibilità economiche che di volta in volta si manifesteranno e verificheranno;
- sulla base della conoscenza maturata per interventi analoghi realizzati, si è proceduto alla redazione dei progetti definitivi sulla base degli standard operativi e delle esigenze di funzionalità gestionale dei beni ERP, tali da consentire il contenimento dei tempi di esecuzione, la razionalizzazione dei costi in relazione ai parametri tecnici ed economici correlati ai canoni previsti e la standardizzazione delle lavorazioni;
- sulla scorta della tipologia di appalto, il Progettista, arch. Valeria Motta, coadiuvato dal personale dell'Area Tecnica della UOG di Bergamo, ha redatto in conformità all'art. 216 comma 4 del Codice e alla normativa vigente, i relativi progetti definitivi, costituiti per ogni lotto d'appalto dai seguenti documenti:
 01. ELENCO ELABORATI
 02. CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO – PARTE I: PRESCRIZIONI DI CARATTERE NORMATIVO ED ECONOMICO
 03. CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO – PARTE II: PRESCRIZIONI TECNICHE E DESCRIZIONE LAVORI
 04. RELAZIONE GENERALE
 05. ELENCO DELLE CONSISTENZE EDILIZIE
 06. COMPUTO METRICO TIPO ESEMPLIFICATIVO
 07. ELENCHI PREZZI DI RIFERIMENTO
 08. QUADRO TECNICO ECONOMICO - AMMONTARE DELL'APPALTO - STIMA DELLE CATEGORIE DEI LAVORI E DELL'INCIDENZA DELLA MANODOPERA
 09. ORDINE DI LAVORO TIPO

10. CRONOPROGRAMMA

11. PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO E RELATIVI ALLEGATI

12. SCHEMA ACCORDO QUADRO

13. SCHEMA CONTRATTO ATTUATIVO

- in qualità di supporto tecnico amministrativo alle attività del RUP e di committenza ausiliaria finalizzata alla scelta dei contraenti in forza di contratto stipulato in data 26/10/2022, con la collaborazione degli Uffici aziendali la PJ CONSULTING S.R.L. ha predisposto la documentazione di gara di seguito elencata:
 - ✓ BANDO
 - ✓ DISCIPLINARE
 - ✓ DGUE
 - ✓ SCHEMA ACCORDO QUADRO
 - ✓ SCHEMA CONTRATTO ATTUATIVO
 - ✓ CSA – PARTE I
- l'importo complessivo dei tre progetti ammonta ad euro 25.750.000,00 di cui euro 25.000.000,00 per lavori ed euro 750.000,00 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso e sarà articolato nei lotti di seguito elencati:

LOTTO		LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	COSTI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	TOTALE
LOTTO 1	BERGAMO E PROVINCIA	1.950.000,00 €	58.500,00 €	2.008.500,00 €
LOTTO 2	BERGAMO E PROVINCIA	1.875.000,00 €	56.250,00 €	1.931.250,00 €
LOTTO 3	BERGAMO E PROVINCIA	1.800.000,00 €	54.000,00 €	1.854.000,00 €
LOTTO 4	BERGAMO E PROVINCIA	1.725.000,00 €	51.750,00 €	1.776.750,00 €
LOTTO 5	BERGAMO E PROVINCIA	1.650.000,00 €	49.500,00 €	1.699.500,00 €
LOTTO 6	BERGAMO E PROVINCIA	1.575.000,00 €	47.250,00 €	1.622.250,00 €
LOTTO 7	BERGAMO E PROVINCIA	1.500.000,00 €	45.000,00 €	1.545.000,00 €
LOTTO 8	BERGAMO E PROVINCIA	1.425.000,00 €	42.750,00 €	1.467.750,00 €
LOTTO 9	BERGAMO E PROVINCIA	1.350.000,00 €	40.500,00 €	1.390.500,00 €
LOTTO 10	BERGAMO E PROVINCIA	1.275.000,00 €	38.250,00 €	1.313.250,00 €
LOTTO 11	LECCO E PROVINCIA	1.625.000,00 €	48.750,00 €	1.673.750,00 €
LOTTO 12	LECCO E PROVINCIA	1.600.000,00 €	48.000,00 €	1.648.000,00 €
LOTTO 13	LECCO E PROVINCIA	1.475.000,00 €	44.250,00 €	1.519.250,00 €
LOTTO 14	LECCO E PROVINCIA – PROPRIETÀ DEI COMUNI DI LECCO E PROVINCIA	1.400.000,00 €	42.000,00 €	1.442.000,00 €
LOTTO 15	SONDRIO E PROVINCIA	1.450.000,00 €	43.500,00 €	1.493.500,00 €
LOTTO 16	SONDRIO E PROVINCIA	1.325.000,00 €	39.750,00 €	1.364.750,00 €
	TOTALE A BASE D'ASTA	25.000.000,00 €	750.000,00 €	25.750.000,00 €

- i suddetti lavori comportano i seguenti Quadri Tecnici Economici generali, distinti per area geografica:

U.O.G.	BERGAMO		
Numero alloggi	645		
A. Importo dei Lavori		€ medio/alloggio	€ / lotto
A1	LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€ 25.000,00	€ 16.125.000,00
A2	COSTI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso d'asta)	€ 750,00	€ 483.750,00
A=A1+A2	Totale capitoli di spesa (a + a1 +b)	€ 25.750,00	€ 16.608.750,00
B	I.V.A. (10%) SU LAVORI E COSTI PER LA SICUREZZA	€ 2.575,00	€ 1.660.875,00
C1	Imprevisti (5%)	€ 1.287,50	€ 830.437,50
C2	Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'Art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente. (2%)	€ 515,00	€ 332.175,00
C3	Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	€ 772,50	€ 498.262,50
C4	Spese per accantonamento per accordi bonari (Art. 205 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) (3%)	€ 772,50	€ 498.262,50
C=C1+C2+C3+C4	Totale Somme a disposizione	€ 3.347,50	€ 2.159.137,50
D=A+B+C	COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO	€ 31.672,50	€ 20.428.762,50

U.O.G.	LECCO		
Numero alloggi	244		
A. Importo dei Lavori		€ medio/alloggio	€ / lotto
A1	LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€ 25.000,00	€ 6.100.000,00
A2	COSTI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso d'asta)	€ 750,00	€ 183.000,00
A=A1+A2	Totale capitoli di spesa (a + a1 +b)	€ 25.750,00	€ 6.283.000,00
B	I.V.A. (10%) SU LAVORI E COSTI PER LA SICUREZZA	€ 2.575,00	€ 628.300,00
C1	Imprevisti (5%)	€ 1.287,50	€ 314.150,00
C2	Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'Art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente. (2%)	€ 515,00	€ 125.660,00
C3	Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	€ 772,50	€ 188.490,00
C4	Spese per accantonamento per accordi bonari (Art. 205 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) (3%)	€ 772,50	€ 188.490,00
C=C1+C2+C3+C4	Totale Somme a disposizione	€ 3.347,50	€ 816.790,00
D=A+B+C	COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO	€ 31.672,50	€ 7.728.090,00

U.O.G.	SONDRIO		
Numero alloggi	111		
A. Importo dei Lavori		€ medio/alloggio	€ / lotto
A1	LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€ 25.000,00	€ 2.775.000,00
A2	COSTI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso d'asta)	€ 750,00	€ 83.250,00
A=A1+A2	Totale capitoli di spesa (a + a1 +b)	€ 25.750,00	€ 2.858.250,00
B	I.V.A. (10%) SU LAVORI E COSTI PER LA SICUREZZA	€ 2.575,00	€ 285.825,00
C1	Imprevisti (5%)	€ 1.287,50	€ 142.912,50
C2	Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'Art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente. (2%)	€ 515,00	€ 57.165,00
C3	Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	€ 772,50	€ 85.747,50
C4	Spese per accantonamento per accordi bonari (Art. 205 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) (3%)	€ 772,50	€ 85.747,50
C=C1+C2+C3+C4	Totale Somme a disposizione	€ 3.347,50	€ 371.572,50
D=A+B+C	COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO	€ 31.672,50	€ 3.515.647,50

suddivisi nei seguenti lotti funzionali, da 1 a 10 U.O.G. BERGAMO, da 11 a 14 U.O.G. LECCO, da 15 a 16 U.O.G. SONDRIO, come di seguito elencati:

LOTTO 1 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	78
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.950.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	58.500,00 €
Totale base d'appalto	2.008.500,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	200.850,00 €
Imprevisti (5%)	100.425,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	40.170,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	60.255,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	60.255,00 €
Totale Somme a disposizione	261.105,00 €
Totale costo di intervento	2.470.455,00 €

LOTTO 2 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	75
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.875.000,00 €

Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	56.250,00 €
Totale base d'appalto	1.931.250,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	193.125,00 €
Imprevisti (5%)	96.562,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	38.625,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	57.937,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	57.937,50 €
Totale Somme a disposizione	251.062,50 €
Totale costo di intervento	2.375.437,50 €

LOTTO 3 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	72
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.800.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	54.000,00 €
Totale base d'appalto	1.854.000,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	185.400,00 €
Imprevisti (5%)	92.700,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	37.080,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	55.620,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	55.620,00 €
Totale Somme a disposizione	241.020,00 €
Totale costo di intervento	2.280.420,00 €

LOTTO 4 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	69
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.725.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	51.750,00 €
Totale base d'appalto	1.776.750,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	177.675,00 €
Imprevisti (5%)	88.837,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	35.535,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	53.302,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	53.302,50 €
Totale Somme a disposizione	230.977,50 €
Totale costo di intervento	2.185.402,50 €

LOTTO 5 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	66
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.650.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	49.500,00 €
Totale base d'appalto	1.699.500,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	169.950,00 €
Imprevisti (5%)	84.975,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	33.990,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	50.985,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	50.985,00 €
Totale Somme a disposizione	220.935,00 €
Totale costo di intervento	2.090.385,00 €

LOTTO 6 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	63
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.575.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	47.250,00 €
Totale base d'appalto	1.622.250,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	162.225,00 €
Imprevisti (5%)	81.112,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	32.445,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	48.667,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	48.667,50 €
Totale Somme a disposizione	210.892,50 €
Totale costo di intervento	1.995.367,50 €

LOTTO 7 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	60
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.500.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	45.000,00 €
Totale base d'appalto	1.545.000,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	154.500,00 €
Imprevisti (5%)	77.250,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	30.900,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	46.350,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	46.350,00 €

Totale Somme a disposizione	200.850,00 €
Totale costo di intervento	1.900.350,00 €

LOTTO 8 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	57
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.425.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	42.750,00 €
Totale base d'appalto	1.467.750,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	146.775,00 €
Imprevisti (5%)	73.387,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	29.355,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	44.032,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	44.032,50 €
Totale Somme a disposizione	190.807,50 €
Totale costo di intervento	1.805.332,50 €

LOTTO 9 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	54
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.350.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	40.500,00 €
Totale base d'appalto	1.390.500,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	139.050,00 €
Imprevisti (5%)	69.525,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	27.810,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	41.715,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	41.715,00 €
Totale Somme a disposizione	180.765,00 €
Totale costo di intervento	1.710.315,00 €

LOTTO 10 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	51
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.275.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	38.250,00 €
Totale base d'appalto	1.313.250,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	131.325,00 €
Imprevisti (5%)	65.662,50 €

Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	26.265,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	39.397,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	39.397,50 €
Totale Somme a disposizione	170.722,50 €
Totale costo di intervento	1.615.297,50 €

LOTTO 11 – LECCO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	65
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.625.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	48.750,00 €
Totale base d'appalto	1.673.750,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	167.375,00 €
Imprevisti (5%)	83.687,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	33.475,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	50.212,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	50.212,50 €
Totale Somme a disposizione	217.587,50 €
Totale costo di intervento	2.058.712,50 €

LOTTO 12 – LECCO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	64
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.600.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	48.000,00 €
Totale base d'appalto	1.648.000,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	164.800,00 €
Imprevisti (5%)	82.400,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	32.960,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	49.440,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	49.440,00 €
Totale Somme a disposizione	214.240,00 €
Totale costo di intervento	2.027.040,00 €

LOTTO 13 – LECCO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	59
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.475.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	44.250,00 €

Totale base d'appalto	1.519.250,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	151.925,00 €
Imprevisti (5%)	75.962,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	30.385,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	45.577,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	45.577,50 €
Totale Somme a disposizione	197.502,50 €
Totale costo di intervento	1.868.677,50 €

LOTTO 14 – PROPRIETA' COMUNI DI LECCO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	56
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.400.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	42.000,00 €
Totale base d'appalto	1.442.000,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	144.200,00 €
Imprevisti (5%)	72.100,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	28.840,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	43.260,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	43.260,00 €
Totale Somme a disposizione	187.460,00 €
Totale costo di intervento	1.773.660,00 €

LOTTO 15 – SONDRIO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	58
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.450.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	43.500,00 €
Totale base d'appalto	1.493.500,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	149.350,00 €
Imprevisti (5%)	74.675,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	29.870,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	44.805,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	44.805,00 €
Totale Somme a disposizione	194.155,00 €
Totale costo di intervento	1.837.005,00 €

LOTTO 16 – SONDRIO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025	
---	--

N° ALLOGGI	53
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.325.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	39.750,00 €
Totale base d'appalto	1.364.750,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	136.475,00 €
Imprevisti (5%)	68.237,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	27.295,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	40.942,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	40.942,50 €
Totale Somme a disposizione	177.417,50 €
Totale costo di intervento	1.678.642,50 €

- la durata dell'Accordo quadro sarà pari a tre anni, decorrenti dal verbale di consegna generale dei lavori; se alla scadenza naturale residueranno delle somme, la durata dell'accordo sarà prorogabile sino all'esaurimento delle somme e comunque non oltre 4 anni dalla data del verbale di consegna generale dei lavori; la durata del singolo contratto applicativo potrà superare il termine massimo di durata dell'accordo quadro, fermo restando l'evenienza che lo stesso sia stipulato entro il termine di vigenza dell'accordo quadro medesimo;
- la sottoscrizione, da eseguirsi entro i termini perentori indicati dalla Stazione Appaltante, di ciascun contratto attuativo costituirà consegna dei lavori relativa agli interventi in esso ricompresi;
- ai sensi dell'art. 105, comma 2, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.: *"Il subappalto è il contratto con il quale l'appaltatore affida a terzi l'esecuzione di parte delle prestazioni o lavorazioni oggetto del contratto di appalto. [omissis...] Le stazioni appaltanti, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 30, previa adeguata motivazione nella determina a contrarre, eventualmente avvalendosi del parere delle Prefetture competenti, indicano nei documenti di gara le prestazioni o lavorazioni oggetto del contratto di appalto da eseguire a cura dell'aggiudicatario in ragione delle specifiche caratteristiche dell'appalto, ivi comprese quelle di cui all'articolo 89, comma 11 [omissis...];"*
- ai sensi del medesimo art. 105 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., modificato dall'art. 49 della Legge n. 108 del 29/7/2021, a pena di nullità del contratto di appalto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 106, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., il contratto non può essere ceduto, non può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni oggetto del contratto d'appalto, nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative al complesso delle categorie prevalenti e dei contratti ad alta intensità di manodopera;
- in relazione alle suddette modifiche introdotte dal "Decreto Semplificazioni bis", ALER stabilisce di mantenere per la specificità delle lavorazioni previste dai progetti definitivi, conservati agli atti, in capo all'appaltatore principale una quota non inferiore al 50% della categoria prevalente, ritenendo di non subappaltarla in maniera integrale in relazione all'esigenza di rafforzare il controllo delle attività di cantiere e più in generale dei luoghi di lavoro e di garantire una più intensa tutela delle condizioni di lavoro e della salute e sicurezza dei lavoratori, ovvero di prevenire il rischio di infiltrazioni criminali, tenuto conto della natura e della complessità delle prestazioni da effettuare; pertanto l'Aggiudicatario dovrà eseguire almeno il 50% delle opere della categoria prevalente, mentre le categorie ulteriori saranno subappaltabili nella misura del 100%;

- i limiti percentuali per il subappalto sono riferiti a ciascun lotto;

Rilevato che:

- l'art. 32, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. prevede che le amministrazioni aggiudicatrici determinano di contrarre, in conformità ai propri ordinamenti, individuando gli elementi essenziali del contratto ed i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- l'art. 30, comma 1, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., prevede che *"L'affidamento e l'esecuzione di appalti di opere, lavori, servizi, forniture e concessioni ai sensi del presente codice garantisce la qualità delle prestazioni e si svolge nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza. Nell'affidamento degli appalti e delle concessioni, le stazioni appaltanti rispettano, altresì, i principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, nonché di pubblicità con le modalità indicate nel presente codice"*;
- per l'entità e la natura dei lavori previsti, si utilizzerà, quale procedura di affidamento, la procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, da aggiudicarsi con corrispettivo determinato a misura ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. eeeee) del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 2 del D.Lgs. 50/2016;
- la congruità delle offerte è valutata ai sensi dell'art. 97 comma 3 sulle offerte che presentano sia i punti relativi al prezzo, sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, entrambi pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti dal bando di gara, ove il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a tre; la stazione appaltante in ogni caso può valutare la congruità di ogni offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa;
- ogni accordo quadro fissa le caratteristiche vincolanti dell'oggetto dei successivi contratti applicativi;
- ogni contratto attuativo è il singolo contratto di appalto che viene affidato in esecuzione dell'Accordo Quadro nella misura richiesta al verificarsi delle relative esigenze ed avrà ad oggetto l'esecuzione dei lavori finalizzati al recupero del numero di alloggi sfitti di proprietà ALER e da essa gestiti specificato per ogni singolo lotto, nell'ambito delle U.O.G. di Bergamo, Lecco e Sondrio per la durata non superiore a un anno;
- le clausole generali di ogni contratto attuativo sono espresse nel singolo Capitolato Speciale d'Appalto e nel singolo Accordo quadro;
- la procedura sarà svolta utilizzando la Piattaforma Sintel, nel rispetto delle Direttive regionali alle ALER;

Richiamati:

- l'art. 30 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i.;
- l'art. 54 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i.;
- l'art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i.;
- l'art. 95 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i.;
- l'art. 97 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i.;

Visti:

- i verbali di verifica in data 30/3/2023, redatti ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016;
- i verbali di validazione in data 31/3/2023, redatti ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 dal RUP, Ing. Massimo Ruotolo;
- la legislazione vigente in materia;

Acquisito agli atti il parere favorevole del Dirigente dell'Area Tecnica, arch. Lino Antonio Saligari, in merito alla regolarità tecnico-amministrativa del presente atto sotto i profili di competenza;

Acquisito agli atti il parere favorevole del Dirigente responsabile del servizio finanziario, dott.ssa Mariagrazia Maffoni, in merito alla regolarità del presente atto sotto i profili di competenza;

Visto l'art. 9 dello Statuto Aziendale, che regola le competenze in capo al Direttore Generale;

DETERMINA

- di approvare i tre progetti definitivi degli interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla riattazione di n. 1000 alloggi sfitti presso edifici di proprietà ALER o da essa gestiti, distinti sulle tre U.O.G. di pertinenza provinciale – U.O.G. Bergamo (10 lotti), U.O.G. Lecco (4 lotti) e U.O.G. Sondrio (2 lotti), conservati agli atti dell'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Riattazione, da appaltare mediante la conclusione di un accordo quadro con un unico operatore economico per ciascun lotto, per l'importo complessivo a base d'appalto di 25.750.000,00 di cui euro 25.000.000,00 per lavori ed euro 750.000,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, articolato nei seguenti sedici lotti:

LOTTO		LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	COSTI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	TOTALE
LOTTO 1	BERGAMO E PROVINCIA	1.950.000,00 €	58.500,00 €	2.008.500,00 €
LOTTO 2	BERGAMO E PROVINCIA	1.875.000,00 €	56.250,00 €	1.931.250,00 €
LOTTO 3	BERGAMO E PROVINCIA	1.800.000,00 €	54.000,00 €	1.854.000,00 €
LOTTO 4	BERGAMO E PROVINCIA	1.725.000,00 €	51.750,00 €	1.776.750,00 €
LOTTO 5	BERGAMO E PROVINCIA	1.650.000,00 €	49.500,00 €	1.699.500,00 €
LOTTO 6	BERGAMO E PROVINCIA	1.575.000,00 €	47.250,00 €	1.622.250,00 €
LOTTO 7	BERGAMO E PROVINCIA	1.500.000,00 €	45.000,00 €	1.545.000,00 €
LOTTO 8	BERGAMO E PROVINCIA	1.425.000,00 €	42.750,00 €	1.467.750,00 €
LOTTO 9	BERGAMO E PROVINCIA	1.350.000,00 €	40.500,00 €	1.390.500,00 €
LOTTO 10	BERGAMO E PROVINCIA	1.275.000,00 €	38.250,00 €	1.313.250,00 €
LOTTO 11	LECCO E PROVINCIA	1.625.000,00 €	48.750,00 €	1.673.750,00 €
LOTTO 12	LECCO E PROVINCIA	1.600.000,00 €	48.000,00 €	1.648.000,00 €
LOTTO 13	LECCO E PROVINCIA	1.475.000,00 €	44.250,00 €	1.519.250,00 €
LOTTO 14	LECCO E PROVINCIA – PROPRIETÀ DEI COMUNI DI LECCO E PROVINCIA	1.400.000,00 €	42.000,00 €	1.442.000,00 €
LOTTO 15	SONDRIO E PROVINCIA	1.450.000,00 €	43.500,00 €	1.493.500,00 €
LOTTO 16	SONDRIO E PROVINCIA	1.325.000,00 €	39.750,00 €	1.364.750,00 €
	TOTALE A BASE D'ASTA	25.000.000,00 €	750.000,00 €	25.750.000,00 €

- di approvare i quadri tecnici economici dei tre progetti, distinti sulle U.O.G. di pertinenza, così identificati:

- intervento di riattazione di n. 645 alloggi sfitti suddiviso in 10 lotti funzionali in Bergamo e provincia presso edifici di proprietà, identificato con CUI L00225430164202300020 e CUP

B92D22000250007, per l'importo di euro 20.428.762,50 a valere per euro 15.479.972,19 su "stanziamenti di bilancio" e per euro 4.948.790,31 su "risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge";

- intervento di riattazione di n. 244 alloggi sfitti suddiviso in 4 lotti funzionali in Lecco e provincia presso edifici di proprietà e/o gestiti da ALER, identificato con CUI L00225430164202300021 e CUP B52D22000160007, per l'importo di euro 7.728.090,00 a valere per euro 6.285.651,79 su "stanziamenti di bilancio" e per euro 1.442.438,21 su "risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge";
- intervento di riattazione di n. 111 alloggi sfitti suddiviso in 2 lotti funzionali in Sondrio e provincia presso edifici di proprietà, identificato con CUI L00225430164202300022 e CUP B42D22000060007, per l'importo di euro 3.515.647,50 a valere per euro 2.663.996,74 su "stanziamenti di bilancio" e per euro 851.650,76 su "entrate aventi destinazione vincolata per legge";

U.O.G.	BERGAMO		
Numero alloggi	645		
A. Importo dei Lavori		€ medio/alloggio	€ / lotto
A1	LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€ 25.000,00	€ 16.125.000,00
A2	COSTI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso d'asta)	€ 750,00	€ 483.750,00
A=A1+A2	Totale capitoli di spesa (a + a1 + b)	€ 25.750,00	€ 16.608.750,00
B	I.V.A. (10%) SU LAVORI E COSTI PER LA SICUREZZA	€ 2.575,00	€ 1.660.875,00
C1	Imprevisti (5%)	€ 1.287,50	€ 830.437,50
C2	Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'Art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente. (2%)	€ 515,00	€ 332.175,00
C3	Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	€ 772,50	€ 498.262,50
C4	Spese per accantonamento per accordi bonari (Art. 205 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) (3%)	€ 772,50	€ 498.262,50
C=C1+C2+C3+C4	Totale Somme a disposizione	€ 3.347,50	€ 2.159.137,50
D=A+B+C	COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO	€ 31.672,50	€ 20.428.762,50

U.O.G.	LECCO		
Numero alloggi	244		
A. Importo dei Lavori		€ medio/alloggio	€ / lotto
A1	LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€ 25.000,00	€ 6.100.000,00
A2	COSTI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso d'asta)	€ 750,00	€ 183.000,00
A=A1+A2	Totale capitoli di spesa (a + a1 + b)	€ 25.750,00	€ 6.283.000,00
B	I.V.A. (10%) SU LAVORI E COSTI PER LA SICUREZZA	€ 2.575,00	€ 628.300,00

C1	Imprevisti (5%)	€	1.287,50	€	314.150,00
C2	Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'Art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente. (2%)	€	515,00	€	125.660,00
C3	Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	€	772,50	€	188.490,00
C4	Spese per accantonamento per accordi bonari (Art. 205 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) (3%)	€	772,50	€	188.490,00
C=C1+C2+C3+C4	Totale Somme a disposizione	€	3.347,50	€	816.790,00
D=A+B+C	COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO	€	31.672,50	€	7.728.090,00

U.O.G.	SONDRIO				
Numero alloggi	111				
A. Importo dei Lavori		€ medio/alloggio		€ / lotto	
A1	LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€	25.000,00	€	2.775.000,00
A2	COSTI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso d'asta)	€	750,00	€	83.250,00
A=A1+A2	Totale capitoli di spesa (a + a1 + b)	€	25.750,00	€	2.858.250,00
B	I.V.A. (10%) SU LAVORI E COSTI PER LA SICUREZZA	€	2.575,00	€	285.825,00
C1	Imprevisti (5%)	€	1.287,50	€	142.912,50
C2	Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'Art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente. (2%)	€	515,00	€	57.165,00
C3	Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	€	772,50	€	85.747,50
C4	Spese per accantonamento per accordi bonari (Art. 205 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.) (3%)	€	772,50	€	85.747,50
C=C1+C2+C3+C4	Totale Somme a disposizione	€	3.347,50	€	371.572,50
D=A+B+C	COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO	€	31.672,50	€	3.515.647,50

suddivisi nei seguenti lotti funzionali, da 1 a 10 U.O.G. BERGAMO, da 11 a 14 U.O.G. LECCO, da 15 a 16 U.O.G. SONDRIO, come di seguito elencati:

LOTTO 1 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	78
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.950.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	58.500,00 €
Totale base d'appalto	2.008.500,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	200.850,00 €

Imprevisti (5%)	100.425,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	40.170,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	60.255,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	60.255,00 €
Totale Somme a disposizione	261.105,00 €
Totale costo di intervento	2.470.455,00 €

LOTTO 2 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	75
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.875.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	56.250,00 €
Totale base d'appalto	1.931.250,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	193.125,00 €
Imprevisti (5%)	96.562,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	38.625,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	57.937,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	57.937,50 €
Totale Somme a disposizione	251.062,50 €
Totale costo di intervento	2.375.437,50 €

LOTTO 3 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	72
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.800.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	54.000,00 €
Totale base d'appalto	1.854.000,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	185.400,00 €
Imprevisti (5%)	92.700,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	37.080,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	55.620,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	55.620,00 €
Totale Somme a disposizione	241.020,00 €
Totale costo di intervento	2.280.420,00 €

LOTTO 4 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	69
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.725.000,00 €

Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	51.750,00 €
Totale base d'appalto	1.776.750,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	177.675,00 €
Imprevisti (5%)	88.837,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	35.535,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	53.302,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	53.302,50 €
Totale Somme a disposizione	230.977,50 €
Totale costo di intervento	2.185.402,50 €

LOTTO 5 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	66
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.650.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	49.500,00 €
Totale base d'appalto	1.699.500,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	169.950,00 €
Imprevisti (5%)	84.975,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	33.990,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	50.985,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	50.985,00 €
Totale Somme a disposizione	220.935,00 €
Totale costo di intervento	2.090.385,00 €

LOTTO 6 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	63
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.575.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	47.250,00 €
Totale base d'appalto	1.622.250,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	162.225,00 €
Imprevisti (5%)	81.112,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	32.445,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	48.667,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	48.667,50 €
Totale Somme a disposizione	210.892,50 €
Totale costo di intervento	1.995.367,50 €

LOTTO 7 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
--	--

N° ALLOGGI	60
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.500.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	45.000,00 €
Totale base d'appalto	1.545.000,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	154.500,00 €
Imprevisti (5%)	77.250,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	30.900,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	46.350,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	46.350,00 €
Totale Somme a disposizione	200.850,00 €
Totale costo di intervento	1.900.350,00 €

LOTTO 8 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	57
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.425.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	42.750,00 €
Totale base d'appalto	1.467.750,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	146.775,00 €
Imprevisti (5%)	73.387,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	29.355,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	44.032,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	44.032,50 €
Totale Somme a disposizione	190.807,50 €
Totale costo di intervento	1.805.332,50 €

LOTTO 9 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	54
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.350.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	40.500,00 €
Totale base d'appalto	1.390.500,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	139.050,00 €
Imprevisti (5%)	69.525,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	27.810,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	41.715,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	41.715,00 €
Totale Somme a disposizione	180.765,00 €
Totale costo di intervento	1.710.315,00 €

LOTTO 10 - BERGAMO E PROVINCIA ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	51
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.275.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	38.250,00 €
Totale base d'appalto	1.313.250,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	131.325,00 €
Imprevisti (5%)	65.662,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	26.265,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	39.397,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	39.397,50 €
Totale Somme a disposizione	170.722,50 €
Totale costo di intervento	1.615.297,50 €

LOTTO 11 – LECCO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	65
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.625.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	48.750,00 €
Totale base d'appalto	1.673.750,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	167.375,00 €
Imprevisti (5%)	83.687,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	33.475,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	50.212,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	50.212,50 €
Totale Somme a disposizione	217.587,50 €
Totale costo di intervento	2.058.712,50 €

LOTTO 12 – LECCO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	64
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.600.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	48.000,00 €
Totale base d'appalto	1.648.000,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	164.800,00 €
Imprevisti (5%)	82.400,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	32.960,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	49.440,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	49.440,00 €

Totale Somme a disposizione	214.240,00 €
Totale costo di intervento	2.027.040,00 €

LOTTO 13 – LECCO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	59
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.475.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	44.250,00 €
Totale base d'appalto	1.519.250,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	151.925,00 €
Imprevisti (5%)	75.962,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	30.385,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	45.577,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	45.577,50 €
Totale Somme a disposizione	197.502,50 €
Totale costo di intervento	1.868.677,50 €

LOTTO 14 – PROPRIETA' COMUNI DI LECCO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	56
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.400.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	42.000,00 €
Totale base d'appalto	1.442.000,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	144.200,00 €
Imprevisti (5%)	72.100,00 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	28.840,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	43.260,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	43.260,00 €
Totale Somme a disposizione	187.460,00 €
Totale costo di intervento	1.773.660,00 €

LOTTO 15 – SONDRIO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	58
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.450.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	43.500,00 €
Totale base d'appalto	1.493.500,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	149.350,00 €
Imprevisti (5%)	74.675,00 €

Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	29.870,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	44.805,00 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	44.805,00 €
Totale Somme a disposizione	194.155,00 €
Totale costo di intervento	1.837.005,00 €

LOTTO 16 – SONDRIO E PROVINCIA - ANNI 2023/2024/2025	
N° ALLOGGI	53
Importo lavori - a misura (soggetti a ribasso)	1.325.000,00 €
Oneri per la sicurezza - a misura (non soggetti a ribasso)	39.750,00 €
Totale base d'appalto	1.364.750,00 €
I.V.A. (10% su base d'appalto)	136.475,00 €
Imprevisti (5%)	68.237,50 €
Spese tecniche relative all'incentivo di cui all'art. 113, comma 4, del Codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (2%)	27.295,00 €
Spese tecniche per attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (3%)	40.942,50 €
Spese per accantonamento per accordi bonari (art. 205 Codice) (3%)	40.942,50 €
Totale Somme a disposizione	177.417,50 €
Totale costo di intervento	1.678.642,50 €

3. di approvare la seguente documentazione di gara predisposta, con la collaborazione degli Uffici aziendali, dalla PJ CONSULTING S.R.L., in qualità di supporto tecnico amministrativo alle attività del RUP e di committenza ausiliaria finalizzata alla scelta dei contraenti, in forza di contratto stipulato in data 26/10/2022, conservati agli atti dell'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Riattazione:
 - BANDO
 - DISCIPLINARE
 - DGUE
 - SCHEMA ACCORDO QUADRO
 - SCHEMA CONTRATTO ATTUATIVO
 - CSA – PARTE I
4. di autorizzare l'indizione di una procedura aperta di cui all'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 per la conclusione di un Accordo quadro con un unico operatore economico per ogni lotto ai sensi dell'art 54, comma 3 del D.Lgs. 50/2016 da aggiudicarsi con corrispettivo determinato a misura ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. eeeee) del D.Lgs. 50/2016, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 2 del D.Lgs. 50/2016 e con la valutazione della congruità delle offerte ai sensi dell'art. 97, commi 3 e 6 per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla riattazione di n. 1000 alloggi sfitti presso edifici di proprietà ALER o da essa gestiti articolata in 16 lotti, ponendo a base di gara l'importo di euro 25.750.000,00 di cui euro 25.000.000,00 per lavori ed euro 750.000,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso suddiviso come di seguito specificato:

LOTTO		LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	COSTI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	TOTALE
LOTTO 1	BERGAMO E PROVINCIA	1.950.000,00 €	58.500,00 €	2.008.500,00 €
LOTTO 2	BERGAMO E PROVINCIA	1.875.000,00 €	56.250,00 €	1.931.250,00 €
LOTTO 3	BERGAMO E PROVINCIA	1.800.000,00 €	54.000,00 €	1.854.000,00 €
LOTTO 4	BERGAMO E PROVINCIA	1.725.000,00 €	51.750,00 €	1.776.750,00 €
LOTTO 5	BERGAMO E PROVINCIA	1.650.000,00 €	49.500,00 €	1.699.500,00 €
LOTTO 6	BERGAMO E PROVINCIA	1.575.000,00 €	47.250,00 €	1.622.250,00 €
LOTTO 7	BERGAMO E PROVINCIA	1.500.000,00 €	45.000,00 €	1.545.000,00 €
LOTTO 8	BERGAMO E PROVINCIA	1.425.000,00 €	42.750,00 €	1.467.750,00 €
LOTTO 9	BERGAMO E PROVINCIA	1.350.000,00 €	40.500,00 €	1.390.500,00 €
LOTTO 10	BERGAMO E PROVINCIA	1.275.000,00 €	38.250,00 €	1.313.250,00 €
LOTTO 11	LECCO E PROVINCIA	1.625.000,00 €	48.750,00 €	1.673.750,00 €
LOTTO 12	LECCO E PROVINCIA	1.600.000,00 €	48.000,00 €	1.648.000,00 €
LOTTO 13	LECCO E PROVINCIA	1.475.000,00 €	44.250,00 €	1.519.250,00 €
LOTTO 14	LECCO E PROVINCIA – PROPRIETÀ DEI COMUNI DI LECCO E PROVINCIA	1.400.000,00 €	42.000,00 €	1.442.000,00 €
LOTTO 15	SONDRIO E PROVINCIA	1.450.000,00 €	43.500,00 €	1.493.500,00 €
LOTTO 16	SONDRIO E PROVINCIA	1.325.000,00 €	39.750,00 €	1.364.750,00 €
	TOTALE A BASE D'ASTA	25.000.000,00 €	750.000,00 €	25.750.000,00 €

5. di stabilire in tre anni la durata dell'Accordo, decorrenti dal verbale di consegna generale dei lavori, con possibilità di proroga sino all'esaurimento delle somme e comunque non oltre 4 anni dalla data del verbale di consegna generale dei lavori se, alla scadenza naturale, residueranno delle somme, specificando che la durata del singolo contratto applicativo potrà superare il termine massimo di durata dell'accordo quadro, fermo restando l'evenienza che lo stesso sia stipulato entro il termine di vigenza dell'accordo quadro medesimo;
6. di approvare, al fine di perseguire la massima partecipazione, la possibilità per gli operatori economici di partecipare anche a tutti i lotti, assicurandosi che i concorrenti che partecipano a più lotti abbiano i requisiti necessari per poter eseguire il contratto;
7. di limitare l'aggiudicazione al medesimo operatore ad un massimo di tre lotti sulla base del criterio di rilevanza economica, fermo restando il possesso dei requisiti necessari richiesti per tutti i lotti eventualmente aggiudicati, salvo il caso in cui un concorrente, già risultato aggiudicatario di tre lotti, dovesse risultare unico offerente anche in ulteriori lotti; detto operatore potrà aggiudicarsi anche i restanti lotti, fatto salvo il possesso dei requisiti necessari ricalcolati in funzione del numero complessivo dei lotti aggiudicabili;
8. di stabilire, in relazione a quanto descritto nel considerato, che si intende qui integralmente riportato, di mantenere, per la specificità delle lavorazioni previste da ciascuno dei progetti definitivi, in capo all'appaltatore principale, una quota non inferiore al 50% della categoria prevalente di ciascun lotto, ritenendo di non subappaltarla in maniera integrale in relazione all'esigenza di rafforzare il controllo delle attività di cantiere e più in generale dei luoghi di lavoro e di garantire una più intensa tutela delle condizioni di lavoro e della salute e sicurezza

- dei lavoratori, ovvero di prevenire il rischio di infiltrazioni criminali, tenuto conto della natura e della complessità delle prestazioni da effettuare; pertanto l'Aggiudicatario dovrà eseguire almeno il 50% delle opere della categoria prevalente, mentre le categorie ulteriori saranno subappaltabili nella misura del 100%;
9. di approvare, per ciascun lotto, la stipula dell'Accordo quadro e la formalizzazione dei contratti applicativi dello stesso in capo all'aggiudicatario, una volta conclusa con esito favorevole la verifica dei requisiti ex art. 32, comma 7, in capo all'aggiudicatario;
 10. di approvare, per ciascun lotto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 32, comma 8, del Codice e art. 8, comma 1, lett. a) della L. 120/2020, la consegna anticipata in pendenza delle verifiche di cui al precedente punto e pertanto nelle more della formalizzazione dell'Accordo quadro e dei relativi contratti attuativi; in tali casi la stipula dei contratti quadro dovrà avvenire entro 35 giorni dalla consegna dei lavori e, fino a tale momento, non sarà possibile procedere alla stipula dei contratti attuativi; qualora, entro tale termine le verifiche non saranno ancora concluse, sarà necessario prevedere, alla formalizzazione del contratto quadro e dei successivi contratti attuativi, che l'accertamento negativo dei requisiti costituirà titolo per la risoluzione automatica del rapporto;
 11. di confermare Responsabile Unico del Procedimento l'ing. Massimo Ruotolo, Responsabile dell'Area Tecnica della U.O.G. di Bergamo;
 12. di istituire, ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. 50/2016, l'Ufficio di Direzione Lavori così composto:
 - a. UOG BERGAMO – geom. Michele Sorte;
 - b. UOG LECCO – geom. Lucia Pizzagalli
 - c. UOG SONDRIO – geom. Fabio Moraschinelli
 - d. CSE – Professionisti esterni da individuare mediante adesione ARIA
 13. di disporre, ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. c) della L. 120/2020 s.m.i., la riduzione dei termini procedurali per ragioni di urgenza di cui all'art. 60, comma 3, del D.Lgs. 50/2016;
 14. di demandare agli Uffici l'esecuzione di quanto con la presente determinato.

IL DIRETTORE GENERALE

Diomira Caterina Ida Cretti

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)