

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA  
Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Prot. Int. N. 191

Sede II 04 NOV. 2025

**Oggetto: Lavori di realizzazione di due appartamenti in via Sirena 7 nell'ambito del programma PNRR - Missione 5 – Componente 2 - Linea 1.2 "progetti di autonomia per persone con disabilità". CUP B74H22000240001. Approvazione variante n.1.**

Premesso

- che il Comune di Ferrara ha deliberato di avvalersi delle competenze di ACER Ferrara approvando, con Delibera GC n. 2023-538 del 24/10/2023, la Convenzione tra Acer Ferrara e Comune di Ferrara per l'esecuzione di opere ed impiantistiche necessarie alla installazione, in alcuni alloggi-campione di erp, di un sistema di sensoristica per soddisfare i bisogni abitativi di persone in situazione di disagio fisico/cognitivo;
- che detta attività sarà eseguita anche con i fondi del PNRR M5C2 – 1, implementata sia per la linea 1.1.2 destinata a favorire la domiciliarità degli anziani non autosufficienti sia per la linea 1.2 destinata ai progetti di autonomia delle persone con disabilità;
- che gli alloggi individuati dal Comune di Ferrara sono ubicati in via Sirena c.n.7 e sono destinati alla realizzazione di due gruppi appartamento dedicati alla disabilità cognitiva (6 posti letto) e alla disabilità motoria (4 posti letto);
- che la convenzione succitata è stata approvata da ACER Ferrara con Delibera C.d.A. ACER n. 68/2023 del 17 novembre 2023 e debitamente sottoscritta;
- che l'art. 2 "Oggetto e finalità della Convenzione" del suddetto protocollo contiene la specifica delle prestazioni in capo ad ACER;
- che, in particolare, ACER, in qualità di soggetto esecutore, ha provveduto alla approvazione del progetto esecutivo, del relativo Q.T.E. e le modalità di affidamento della commessa con determinazione del Direttore ACER n.23 del 11.02.2025;
- che in data 03/04/2025 è stato stipulato contratto d'appalto, rep.int. n.3, per un importo complessivo di € 134.583,25 con la ditta Ediltecnica s.r.l. di Ferrara via Veneziani 46/a; premesso inoltre
- che dalla Relazione del Direttore dei Lavori, allegata alla perizia in approvazione, durante il corso dei lavori è risultata la necessità di provvedere ad alcune nuove lavorazioni non previste nel progetto originario od in quantità/qualità diversa rispetto a quelle previste nel contratto principale nonché escluderne altre non più necessarie;
- che alcune variazioni sono state inoltre espressamente richieste dall' ente proprietario;
- che le variazioni ed i relativi costi sono così sintetizzabili:
  - > *opere supplementari*:
    - a. condizionamento completo dell'appartamento 2 disabili motori;
    - b. illuminazione esterna;
    - c. motorizzazione persiane avvolgibili;
    - d. pulizia logge al PP dei 2 balconi;
    - e. pulizia corte privataper un importo netto di € 10.904, 02
  - > *opere non prevedibili*
    - a. demolizioni opere edili e serramenti;
    - b. impianti elettrici;
    - c. impianto idrico sanitario;
    - d. nuovi prezzi edili

- per un importo netto di € 2.044,74.
- che le variazioni riconducibili all'art.120 del d.lgs. 36/2023 non sono imputabili alla stazione appaltante e non erano prevedibili al momento della redazione del progetto e rientrano tra le fattispecie di cui all'art. 1.6 del capitolo speciale d'appalto e non mutano sostanzialmente la natura dei lavori compresi nell'appalto.
- che il maggior impegno economico conseguente a quanto sopra indicato assomma ad € 10.085,24 di cui € 12.948,91 dovuti alle lavorazioni ed una economia di € - 2.863,67 inerenti i costi della sicurezza, come meglio indicato nella relazione di variante;
- che la somma di cui sopra trova copertura nelle somme a disposizione all'interno del Q.T.E n.2;
- che è infine stato predisposto dalla D.L. un quadro tecnico economico (Q.T.E.) n. 3 di variante indicativo del costo complessivo dell'intervento;
- che le suddette variazioni non mutano sostanzialmente la natura dei lavori compresi nell'appalto la cui esecuzione avviene alle stesse condizioni previste nel contratto originario

Tutto quanto premesso e ritenuto

#### **IL DIRIGENTE SERVIZIO TECNICO**

- visti gli atti ed i riferimenti degli uffici;
- preso atto delle cause che hanno determinato la redazione della perizia suppletiva di cui alle premesse, con necessità di aggiornamento dell'importo contrattuale;
- vista la relazione del Direttore dei Lavori, ed i riferimenti del Responsabile del Procedimento, arch. Marco Cenacchi;
- dato atto che i maggiori costi di cui alla perizia in oggetto trova copertura nelle somme a disposizione del Quadro Economico dell'intervento e rientrano nell'importo del finanziamento concesso;
- dato altresì atto che la perizia in approvazione incide percentualmente nel rispetto dei limiti percentuali di cui all'art. 120 co.3 d.lgs.36/2023;
- visto il nuovo Quadro Economico n.3 di variante predisposto in base alla perizia in oggetto;
- dato atto altresì che per l'esecuzione delle maggiori è stato predisposto un "Verbale Nuovi Prezzi";
- vista la proposta tecnica formulata dal Responsabile del Procedimento nonché Dirigente del Servizio Tecnico, arch. Marco Cenacchi;
- dato atto che il Responsabile del Progetto e la Direzione non si trovano, rispetto al ruolo ricoperto nel procedimento in esame, in situazione di conflitto di interessi, anche potenziale;
- dato atto della copertura finanziaria e la corretta imputazione contabile e fiscale attestata dal Dirigente del Servizio Finanziario, dr. Michele Brandolini.

#### **DETERMINA**

- 1) di approvare la perizia di variante e suppletiva n.1 dell'importo di € 10.085,24= al netto del ribasso d'asta e dell'IVA di legge per nuove opere valutate dalla Direzione Lavori nella relazione di variante acquisita agli atti;
- 2) di approvare il "Verbale Nuovi Prezzi" predisposto per l'esecuzione dei maggiori lavori da eseguirsi in base alla perizia in approvazione, con la precisazione che gli stessi verranno contabilizzati a misura e liquidati secondo quanto stabilito dal computo e dall'elenco prezzi di variante, oltre l'IVA di legge;
- 3) di autorizzare la copertura dei maggiori costi derivanti dalla perizia in parola, mediante l'utilizzo di parte delle somme a disposizione nel quadro economico dell'intervento alla voce "imprevisti";
- 4) di approvare conseguentemente il Q.T.E. n. 3 comprensivo della perizia in argomento:

OPERE		IMPORTO DI VARIANTE	
1	2	IVA	
	Lavori (iva 10%)	39 232,34	10%
	Lavori (iva al 4%)	105 304,38	4%
	Oneri per la sicurezza	131,77	10%
<b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.N.) compreso oneri di sicurezza</b>		<b>144 668,49</b>	
SOMME A DISPOSIZIONE	Ausili Domotici (Lepida)	0,00	comp
	Spese di gestione per la dashboard (AIAS Bologna)	16 592,00	comp
	Rilievi, accertamenti e indagini propedeutici	0,00	comp
	Allacciamenti	0,00	comp
	Imprevisti	2 474,32	comp
	Spese Tecniche	24 644,01	comp
	Acquisizione aree o immobili	0,00	comp
<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.N.)</b>		<b>188 378,82</b>	--
IVA su costo realizzazione	8 148,59	--	
<b>C.T.N. + IVA</b>		<b>196 527,41</b>	

- 5) di darsi atto che all'impresa è stata concessa una proroga pari a gg. 20 per l'esecuzione delle opere dedotte in premessa;
- 6) di dare mandato agli uffici di curare l'esecuzione della presente determinazione.

Visto IL DIRIGENTE DEL SERVZIO TECNICO  
(arch. Marco Cenacchi)



IL DIRETTORE GENERALE  
(dott. Michele Brandolini)



