

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

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Prot. Int. N.

108

Sede, lì 20 GIU. 2025

Oggetto: Affidamento opere di completamento impiantistico "Ristrutturazione di una palazzina nel Centro Direzionale di Via Tassoni 7 da destinare a sede di uffici di Polizia Municipale – CUP B71E17000190007 – CIG B722656A78.

Premesso:

- che il Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio PG 37381 del 10.04.2017, immediatamente eseguibile, ha approvato una nuova convenzione di modifica e integrazione delle convenzioni attuative del cd. Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" e sua variante, stipulate con atti notaio Zecchi Andrea in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296 e in data 09/12/2015 rep. n. 26876/13329;
- che con la delibera di Consiglio Comunale PG 37381 del 10.04.2017 è stata quindi accolta la richiesta presentata, in data 10/03/2017 PG 29143 del 13/03/2017, dalla Soc. Ferrara 2007 s.r.l. e dalla Soc. InvestiRE SGR S.p.A., in qualità di futuro gestore del Fondo, di variazione delle convenzioni sottoscritte in data 09/01/2013 e in data 09/12/2015, che prevede l'immediata cessione gratuita anticipata dell'immobile destinato a delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana e relativo parcheggio funzionale ed il contestuale versamento del contributo economico di 3.990.100,00 €, quale assolvimento della obbligazione derivante dalla variante urbanistica;
- che, con atto a rogito del Notaio Mazza Pietro di Roma in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302 (successivo all'acquisto da parte del Fondo di Investimento Immobiliare denominato "FERRARA SOCIAL HOUSING" dell'immobile destinato alla realizzazione della delegazione comunale), la Soc. Ferrara 2007, il Fondo e il Comune di Ferrara hanno sottoscritto una convenzione modificativa e integrativa di quelle originarie [rogito del Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data 09/01/2013, rep. n. 24858/12296 e in data 09/12/2015 rep. n. 26876/13329] al fine di prevedere il contestuale versamento, da parte del Fondo alla Tesoreria Comunale del Comune di Ferrara, del contributo di € 3.990.100,00 quale assolvimento della obbligazione derivante dalla variante urbanistica e la cessione immediata, a titolo gratuito, da parte del Fondo al Comune di Ferrara, dell'immobile destinato a "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana e relativo parcheggio funzionale", quale opera di urbanizzazione secondaria;
- che, in esecuzione e adempimento di quanto previsto nella convenzione, con il citato atto a rogito del Notaio Mazza Pietro di Roma rep. n. 120012/46303, la Soc. InvestiRE SGR S.p.A., in qualità di gestore del Fondo di Investimento Alternativo Italiano Immobiliare Riservato "FERRARA SOCIAL HOUSING" ha ceduto al COMUNE DI FERRARA la piena proprietà delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso denominato "Palazzo degli Specchi", sito in Comune di Ferrara (FE), tra Via Tassoni e Via Beethoven;

- che il contributo di € 3.990.100,00 quale assolvimento della obbligazione derivante dalla variante urbanistica, è stato versato, dal Fondo, alla Tesoreria Comunale in data 26/05/2017;
- che ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 24 dell'8 agosto 2001 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 2 comma 1 dello statuto ACER vigente, approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 4/2001 in data 21/12/2001 le ACER possono effettuare attività tecniche in favore dei Comuni attraverso la stipula di una apposita convenzione che stabilisca: servizi, tempi e modalità di attuazione degli stessi e proventi derivanti dall'attività;
- che per l'effettuazione delle suddette attività tecniche il Comune ha deliberato di avvalersi delle competenze di ACER Ferrara approvando con Delibera GC n. 363 del 03/08/2017 la Convenzione tra Acer Ferrara e Comune di Ferrara per l'esecuzione delle attività necessarie alla realizzazione dell'intervento di ristrutturazione della palazzina da adibire a delegazione comunale e uffici Polizia Municipale nell'ambito della variante urbanistica ex direzionale pubblico di via Beethoven in via Tassoni a Ferrara;
- che in ossequio a quanto previsto ACER ha provveduto all'esperimento di apposita gara di appalto le cui risultanze sono state approvate con delibera di Consiglio n.43/2018 disponendosi l'affidamento delle opere alla società CLEA s.c. Impresa Coop. di costruzioni generali Via Roma 26/c Campolongo Maggiore (VE) C.F. 00166600270;
- che le vicende contrattuali registrano la richiesta di CLEA di essere ammessa, in data 01/06/2020, alla procedura di concordato preventivo ex art.160 e 161 della Legge Fallimentare;
- che il Tribunale di Venezia ha emesso ordinanza di sospensione con interruzione dei lavori sino al 09/04/2021;
- che con provvedimento del 29/07/2021 CLEA è stata ammessa, ex art. 163 Legge Fallimentare, alla procedura di concordato preventivo autorizzando la stessa alla ripresa dei lavori in oggetto subordinatamente alla stipula di accordo transattivo con il Comune di Ferrara (approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 18/10/2021) a tacitazione di tutte le riserve iscritte sino a quel momento sul registro di contabilità.
- che i lavori sono stati consegnati il 24/09/2018 mentre l'ultimazione è stata certificata in data 13/01/2023;
- che il cronoprogramma dell'opera è stato profondamente alterato sia dall'emergenza COVID 19 che dalla succitata procedura di concordato preventivo per cui si rinvia -per il dettaglio di sospensioni, proroghe, riprese- alla relazione sul conto finale a cura della Direzione Lavori in quanto parte integrante e sostanziale della documentazione contabile agli atti;

premesse inoltre,

- che con determinazione del Direttore n.150 del 21/06/2022, ACER Ferrara ha disposto la nomina del collaudatore tecnico-amministrativo nella persona dell'ing. Massimo Muzzioli (Studio 58 Ferrara Ingegneria e Architettura);
- che con determinazione del Direttore n.15 del 20/01/2023, ACER Ferrara ha disposto la nomina del collaudatore tecnico-funzionale impianti dell'intervento in oggetto individuando l'ing. Alessandro Beltrami dello Studio SIEVER S.r.l. con sede legale in Ferrara, Via Marcello Tassini 4;
- che il certificato di collaudo strutturale finale è stato presentato in data 08/02/2023 dal quale si rileva la corrispondenza dei lavori al progetto esecutivo ed alle integrazioni intervenute in corso d'opera;
- che la Direzione Lavori ha predisposto la relazione sul Conto Finale ex art.217 DPR 207/2010 in data 06/06/2023;
- che in data 10/01/2024 il collaudatore ha depositato il certificato di collaudo tecnico

amministrativo come previsto dagli artt. 102 e 111 del d.lgs.50/2016;

- che nel collaudo tecnico-funzionale PROVE FUNZIONALI IMPIANTI MECCANICI, affidato da ACER all'ing. Alessandro Beltrami di SIEVER S.r.l. viene riportato a pag. 40 tra le opere da valutare: *"CONTROLLO REMOTO UTA Occorre verificare le operazioni in scrittura del protocollo modbus tra BMS e UTA"* in quando risultava non realizzato tale collegamento, previsto dal progetto esecutivo;
- che nel collaudo tecnico amministrativo, affidato da ACER ing. Massimo Muzzioli, viene evidenziato che le opere sono risultate collaudabili, ma che *"l'esecutore non ha completamente e regolarmente eseguito le lavorazioni prescritte e i difetti e le mancanze riscontrate non pregiudicano la stabilità dell'opera e la regolarità del servizio cui l'intervento è strumentale, l'organo di collaudo determina, nell'emissione del certificato, la somma che, in conseguenza dei riscontrati difetti, deve detrarsi dal credito dell'esecutore"*, con riferimento al sopracitato collegamento con protocollo modbus tra BMS e UTA e ad altre lavorazioni impiantistiche (coibentazioni CT, filtro., ecc.).
- che la somma che è stata detratta dal residuo credito dell'impresa, *"determinata sulla base di una stima del tempo necessario da parte di personale e tecnici specializzati, oltre che del materiale necessario ed eventuali sostituzioni di apparati non idonei"* ammontava ad € 11.100,00= (oltre IVA di legge);
- che la realizzazione del collegamento con protocollo modbus tra BMS e UTA rappresenta un importante elemento di completamento impiantistico in quanto consente il controllo, anche in remoto, del funzionamento dell'impianto ad aria nella sua integrazione con l'impianto a pavimento in regime invernale e soprattutto in regime estivo, così come anche le altre lavorazioni (coibentazioni CT, filtro., ecc.) sono importanti per l'ottimizzazione dell'opera;
- che, con la finalità di una ulteriore estensione del sistema di controllo dell'impianto, risulta opportuno mettere in comunicazione, sempre mediante protocollo modbus, anche il Gruppo frigo ed il BMS;
- che è stato richiesto alla ditta Tecnoelettra S.r.l., con sede legale in Occhiobello (RO) via delle Scienze 18/a, risultata aggiudicataria dell'appalto per i Lavori di completamento della palazzina adibita ad uffici di polizia locale in Ferrara, via Tassoni 7 - PINQUA - PNRR - Missione M5C2 - Componente C2 Investimento 2.3 (provvedimento INTERCENT-ER n.885/22.12.2023 ratificata da ACER in data 29/12/2023, con determinazione del Direttore n.241), preventivo per la realizzazione delle sopracitate integrazioni;
- che la Ditta ha trasmesso la propria proposta economica con nota del 16/05/2025 (offerta SR/0105/00/2025);
- che l'offerta ricevuta e confermata attraverso piattaforma telematica MEPA in data 29/05/2025 per un importo netto di € 14.250,00 è ritenuta congrua ed adeguata alle opere da eseguire e contenuta nei limiti consentiti per un affidamento diretto ai sensi dell'art.50 co.1 del d.lgs.36/2023;
- che sul Q.T.E. dell'intervento *Ristrutturazione di una Palazzina nel Centro Direzionale di via Tassoni 7 da destinarsi a sede di uffici di Polizia Municipale* - CUP B71E17000190007 / CIG 74570253B3, approvato da ACER, risultano disponibili somme sufficienti per il finanziamento dell'intervento;

Tutto quanto premesso

IL DIRETTORE

- visto l'art. 50 co.1 lett.a) del D.lgs 36/2023;
- visto il preventivo della ditta Tecnoelettra, acquisito agli atti;
- vista la proposta tecnica formulata dal Dirigente del Servizio Tecnico, arch. Marco Cenacchi;

- dato atto che la società appaltatrice ha autodichiarato il possesso dei requisiti di idoneità morale prescritti per l'assunzione di commesse pubbliche;
- dato atto della copertura finanziaria attestata dal Dirigente del Servizio Finanziario, Dott. Michele Brandolini;
- dato atto che il Dirigente del Servizio Tecnico e la Direzione non si trovano, rispetto al ruolo ricoperto nel procedimento amministrativo in questione, in situazione di conflitto di interessi, anche potenziale;

DETERMINA

- 1) di nominare, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs 36/2023 l'arch. Marco Cenacchi, Dirigente del Servizio Tecnico di ACER Ferrara, quale "Responsabile Unico del Progetto (R.U.P.)" dell'intervento in questione;
- 2) di affidare la direzione dei lavori, ai sensi dell'art. 114 del D.lgs. n. 36/2023, all'ing. Giuseppe Addesso dipendente di ACER Ferrara;
- 3) di disporre l'incarico per i lavori di cui in premessa mediante affidamento diretto alla società Tecnoelettra S.r.l. con sede legale in Comune di Occhiobello (FE) via delle Scienze n. 18/A – C.F./P.IVA 01180960294, per un importo di Euro 14.250,00= (oltre IVA di Legge);
- 4) di darsi atto che il relativo costo trova copertura economica nel Q.T.E. dell'intervento, mentre il CIG di riferimento acquisito attraverso la piattaforma telematica MEPA è il seguente: B722656A78;
- 5) di autorizzare gli uffici a sottoscrivere il contratto mediante corrispondenza commerciale;
- 6) di dare mandato agli uffici di curare l'esecuzione del presente provvedimento.

IL DIRETTORE
(dott. Diego Carrara)



Visto: IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(dott. Michele Brandolini)

