

Regione Piemonte - Provincia di Biella
COMUNE DI PRAY

N.341	OGGETTO: - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MODIFICA DESTINAZIONE D'USO DA SCUOLA INFANZIA AD ALLOGGIO PER ANZIANI – CUP: D58H24001820007 ; - RETTIFICA QUADRO TECNICO ECONOMICO PROGETTO ESECUTIVO.
Data, 20/08/2026	

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che il Comune di Pray è proprietario di immobile, sito a Pray in Via Bartolomeo Sella n. 74, nel quale stabile – piano terra - aveva sede la Scuola Infanzia e centro cottura pasti mense scolastiche che nel mese di settembre 2021 è stata trasferita presso la nuova sede sita in Via Bartolomeo Sella 258Bis;

Dato atto che il Comune di Pray intendeva dare corso alle opere di ristrutturazione edilizia con modifica della destinazione d'uso della ex Scuola Infanzia sita in Via B. Sella n. 74, al fine di realizzare alloggi per anziani, giusto progetto di fattibilità tecnico economica approvato in linea tecnica con delibera GC n. 27 del 09/05/2022, il quale presentava il seguente qte:

descrizione	Importo in €.
A) Importo lavori	535.000,00
A1) a base d'asta	528.911,55
A2) per oneri sicurezza non soggetti a ribasso	6.088,45
B) SOMME A DISPOSIZIONE	165.000,00
B1) IVA 10% sui lavori	53.500,00
B2) spese tecniche per progetto definitivo , esecutivo e coordinamento in fase progettuale	45.300,00
B3) Spe tecniche per DL, contabilità, CRE, coordinamento sicurezza in esecuzione	35.250,00
B4) contributo integrativo 4% su spese tecniche	3.222,00
B5) IVA 22% sulle spese tecniche e contributo	18.429,84
B6) fondo incentivante ai sensi ex art 113 – 2% di A)	8.560,00
B7) arrotondamenti ed imprevisti	738,16
IMPORTO TOTALE PROGETTO	700.000,00

Rimarcato che l'intervento risultava finanziato da:

- 1) contributo Regione Piemonte di €. 300.000,00 a valere sulla annualità 2024, giusta determinazione dirigenziale n. 2660 del 24/10/2023;
- 2) donazione da privato cittadino di €. 400.000,00, giusto accertamento n. 47/2020 ex cap. 1812/2/1;

Vista la determina n. 448/2023 con la quale si affidava incarico professionale all'Arch. Bassetto Gian Luca e si assumeva impegno di spesa per la redazione del progetto definitivo, esecutivo e coordinamento sicurezza in fase di progetto delle opere in questione;

Considerato che dal progetto definitivo delle opere predette, redatto dal tecnico incaricato e regolarmente depositato agli atti, era stato rilevato che la spesa complessiva dell'intervento, ricomprendente tutte le opere previste nello studio di fattibilità approvato con delibera GC n. 27 del 09/05/2022 e per il quale era stato richiesto ed ottenuto contributo regionale, era salita a circa €. 1.005.000,00 a causa della crescita spropositata delle materie prime e dei costi per le lavorazioni;

Sottolineata l'impossibilità economica del Comune di Pray di far fronte a tale maggiore spesa (circa €. 300.000,00), la quale risultava necessaria per poter realizzare le opere previste nello studio di fattibilità approvato con delibera GC n. 27 del 09/05/2022 e per il quale era stato richiesto ed ottenuto contributo regionale;

Evidenziato che eventuali modifiche in riduzione dell'intervento volte e ricondurre il costo dell'intervento stesso entro i 700.000,00 €, approvato con delibera GC n. 27 del 09/05/2022, avrebbero comportato la mancata erogazione del contributo da parte della Regione Piemonte;

Atteso che in ragioni di tali possibili scenari, l'Amministrazione Comunale ha rinunciato al contributo regionale, al fine di evitare gravi difficoltà economiche a carico del Comune di Pray;

Vista la nota n. 4683/2024 con cui il Comune di Pray ha rinunciato al predetto contributo regionale;

Riscontrato che l'Amministrazione Comunale, alla luce delle sopra dette problematiche, ha assunto scelte progettuali diverse rispetto allo studio di fattibilità approvato con delibera GC n. 27 del 09/05/2022 e, quindi, ha indotto il progettista a rimodulare radicalmente la progettazione definitiva già redatta;

Vista la determina n. 414 in data 13/12/2024 con cui è stato assunto impegno di spesa relativo alle maggiori spese tecniche, necessarie per la rimodulazione radicale del progetto, sopra richiamate e quantificate in €. 17.509,44 contributi ed IVA compresi;

Vista la delibera GC n. 99 del 17/12/2024 con la quale è stato approvato il nuovo studio di fattibilità tecnico economica redatto dall'Arch. Bassetto Gian Luca di Valdilana sulla base delle scelte progettuali avanzate dall'Amministrazione Comunale, il quale presenta il seguente qte:

descrizione	Importo in €.
A) IMPORTO LAVORI	255.117,90
A1) a base d'asta	251.677,05
A2) per oneri sicurezza non soggetti a ribasso	3.440,85
B) SOMME A DISPOSIZIONE	144.882,10
B1) IVA 10% sui lavori	25.511,79

B2) spese tecniche per progetto definitivo , esecutivo e coordinamento in fase progettuale	42.000,00
B3) Spe tecniche per DL, contabilità, CRE, coordinamento sicurezza in esecuzione	26.500,00
B4) contributo integrativo 4% su spese tecniche	2.740,00
B5) IVA 22% sulle spese tecniche e contributo	15.672,80
B6) fondo incentivante ai sensi ex art 113 – 2% di A)	5.102,36
B7) spese per pubblicità	1.500,00
B8) spese per ANAC	600,00
B9) accordi bonari	2.500,00
B10) accantonamenti per spostamento contatori ed arrotondamenti	1.255,15
B11) arredi interni	21.500,00
IMPORTO TOTALE PROGETTO	400.000,00

ed è composto da:

- a) Relazione illustrativa generale con qte;
- b) Computo metrico estimativo;
- c) Elenco prezzi;
- d) Disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali;
- e) Incidenza mano d'opera;
- f) Relazione specilistica impianti;
- g) Piano di manutenzione;
- h) Piano Sicurezza;
- i) Tavole grafiche 1, 1 a, 2, 2 a, 3, 3 a, 4, 4 a, 5, 6, 6 a, 7, 8, 9, 10, 11, 11 a, 11 b;

Vista la nota n. 417 del 28/01/2025 con cui il Comune di Pray ha richiesto il necessario parere alla comptente Soprintendenza relativo al PFTE approvato con delibera GC n. 99 del 17/12/2024 ;

Vista la nota n. 8894 in data 04/07/2025 della Soprintendenza, giunta il 07/07/2025 al n. 2940, con cui venivano richieste integrazioni;

Vista la nota n. 2940/2 in data 17/07/2025 con cui il Comune di Pray trasmetteva alla Soprintendenza le sopra richieste integrazioni;

Vista la nota n. 9975 in data 25/07/2025 della Soprintendenza, giunta il 08/07/2025 al n. 3272, con cui è stato autorizzato l'intervento alle seguenti condizioni:

1. la sostituzione dei serramenti venga compiuta mantenendo in opera il traverso inferiore del sopraluce e, se possibile, il primigenio falso telaio; per l'individuazione della cromia da attribuire alla laccatura delle porzioni lignee siano eseguite stratigrafie sulle parti superstiti dei serramenti originali e siano sottoposte, anche per le vie brevi, all'Ufficio scrivente;
2. siano rispettate le prescrizioni impartite con nota prot. n. 1179 del 30 gennaio 2023 riguardanti le parti di fabbricato oggetto del presente progetto;
3. il professionista che seguirà i lavori e tutti i soggetti coinvolti dovranno essere messi rapidamente a conoscenza del contenuto della presente autorizzazione;
4. dovranno essere comunicati con congruo anticipo: **a.** la data di inizio lavori, onde consentire l'eventuale presenza dei funzionari incaricati; **b.** il nominativo e i recapiti dell'architetto che svolge il ruolo di direttore dei lavori; **c.** i nominativi e le qualifiche dei soggetti esecutori;
5. ogni situazione imprevista o circostanza che, durante i lavori, venga a modificare i presupposti, congetturali o di fatto, sui quali la concessione dell'autorizzazione si fonda, dovrà essere immediatamente notificata a quest'Ufficio;

6. ci si riserva di intervenire durante lo svolgimento dei lavori con ulteriori indicazioni sulla scorta dei dati emergenti dagli stessi;
7. a lavori ultimati dovranno essere trasmesse la relazione e la documentazione fotografica di quanto eseguito;
8. è fatta salva la facoltà di questa Soprintendenza di intervenire nel corso dei lavori con ulteriori indicazioni sulla scorta dei dati emergenti dagli stessi;
9. a norma dell'articolo 29 comma 6 del Codice dei beni culturali, gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da coloro che sono restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia.

Visto il progetto esecutivo redatto dall'Arch. Bassetto Gian Luca di Valdilana sulla base delle scelte progettuali avanzate dall'Amministrazione Comunale e delle condizioni imposte dalla Soprintendenza, il quale presenta il seguente qte ed è stato approvato con determina n. 107/2026:

descrizione	Importo in €.
A) importo lavori edili	99.898,38
B) importo mano d'opera lavori edili	109.930,21
A+B) sommano lavori edili	209.828,59
A') importo lavori impianti elettrici	16.433,87
B') importo mano d'opera impianti elettrici	9.564,76
A'+B') sommano impianti elettrici	25.998,63
A'') importo lavoro impianti termici	17.755,06
B'') importo mano d'opera impianti termici	11.049,46
A''+B'') sommano impianti termici	28.804,52
C) oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	2.860,57
RIEPILOGO	
Importo lavori edili, elettrici e termici soggetti a ribasso	134.087,31
Importo mano d'opera lavori edili, elettrici e termici NON soggetti a ribasso d'asta	130.544,43
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	2.860,57
TOTALE LAVORI IN APPALTO	267.492,31
B) SOMME A DISPOSIZIONE	
B1) IVA 10% sui lavori	26.749,23
B2) spese tecniche per progetto definitivo , esecutivo e coordinamento in fase progettuale	42.000,00
B3) Spe tecniche per DL, contabilità, CRE, coordinamento sicurezza in esecuzione	26.500,00
B4) contributo integrativo 4% su spese tecniche	2.740,00

B5) IVA 22% sulle spese tecniche e contributo	15.672,80
B6) fondo incentivante ai sensi ex art 113 – 2% di A+B)	5.359,85
B7) spese per pubblicità	1.500,00
B8) spese per ANAC	600,00
B9) accordi bonari	2.500,00
B10) accantonamenti per spostamento contatori ed arrotondamenti	1.255,15
B11) arredi interni	7.640,66
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	132.507,69
IMPORTO TOTALE PROGETTO	400.000,00

ed è composto da:

- Relazione illustrativa generale con qte;
- Computo metrico estimativo;
- Elenco prezzi ed analisi prezzi;
- Capitolato speciale di appalto e schema di contratto;
- Quadro incidenza mano d'opera;
- Relazione specialistica impianti;
- Relazione tecnica specialistica , tecnica e calcolo opere strutturali;
- Piano di manutenzione;
- Piano Sicurezza e coordinamento;
- Piano sicurezza allegati;
- Tavole grafiche 1, 1 a, 2, 2 a, 3, 3 a, 4, 4 a, 5, 6, 6 a, 7, 8, 9, 10, 11, 11 a, 11 b, Ha ed Hb;

Appurato, in sede di predisposizione della determinazione a contrattare, che si rende necessario apportare alcune rettifiche al quadro economico del progetto esecutivo sopra citato;

Sottolineato che tali rettifiche riguarderanno esclusivamente le somme a disposizione dell'Amministrazione, con particolare riferimento:

- alla quota incentivo RUP per calcolo errato;
- alla quota IRAP riferita all'incentivo RUP per nuove disposizioni normative;
- alle spese per pubblicità perché non necessaria;
- alle spese per ANAC perché sovra stimata;
- alle spese per arrotondamenti e spostamento contatori, in quanto sottostimata;
- alle spese per arredi interni, in quanto sottostimata;

Rimarcato che le predette rettifiche:

- saranno contenute nella spesa complessiva prevista e non comporteranno maggiori spese;
- non comporteranno modifiche agli elaborati tecnico-grafici costituenti la progettazione esecutiva approvata con determina n. 107 del 24/02/2026;
- non comporteranno modifiche ai verbali di verifica e validazione progetto esecutivo approvati con la determina n. 107 del 24/02/2026;

Visto il nuovo quadro economico rettificato dal RUP per le motivazioni sopra esposte:

descrizione	Importo in €.
A) importo lavori edili	99.898,38
B) importo mano d'opera lavori edili	109.930,21
A+B) sommano lavori edili	209.828,59

A') importo lavori impianti elettrici	16.433,87
B') importo mano d'opera impianti elettrici	9.564,76
A'+B') sommano impianti elettrici	25.998,63
A'') importo lavoro impianti termici	17.755,06
B'') importo mano d'opera impianti termici	11.049,46
A''+B'') sommano impianti termici	28.804,52
C) oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	2.860,57
RIEPILOGO	
Importo lavori edili, elettrici e termici soggetti a ribasso	134.087,31
Importo mano d'opera lavori edili, elettrici e termici NON soggetti a ribasso d'asta	130.544,43
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	2.860,57
TOTALE LAVORI IN APPALTO	267.492,31
B) SOMME A DISPOSIZIONE	
B1) IVA 10% sui lavori	26.749,23
B2) spese tecniche per progetto definitivo , esecutivo e coordinamento in fase progettuale	42.000,00
B3) Spe tecniche per DL, contabilità, CRE, coordinamento sicurezza in esecuzione	26.500,00
B4) contributo integrativo 4% su spese tecniche	2.740,00
B5) IVA 22% sulle spese tecniche e contributo	15.672,80
B6) fondo incentivante ai sensi ex art 113 – 1,6% di TOTALE LAVORI IN APPALTO	4.279,88
B7) IRAP su fondo incentivante	293,85
B8) spese per pubblicità	0
B9) spese per ANAC	250,00
B10) accordi bonari	2.500,00
B11) accantonamenti per spostamento contatori ed arrotondamenti	2.054,51
B12) arredi interni	9.199,93
B13) quota variabile adesione alla S.U.A.	267,49
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	132.507,69

IMPORTO TOTALE PROGETTO	400.000,00
--------------------------------	-------------------

Visto il decreto sindacale n. 27/2026 di attribuzione al sottoscritto delle funzioni di cui al comma 3 dell'art.51 della L. 08/06/1990, n.142, (ora art.107 del D.Lgs. n.267/2000), a seguito di incarico e definizione di posizione organizzativa;

Visto il Bilancio di Previsione esercizio anno 2026 e Pluriennale 2026/28, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 in data 19/12/2025;

Visto il D.Lgs. 36/2023;

DETERMINA

- 1) DI APPROVARE** il nuovo quadro economico del progetto esecutivo inerente: "INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MODIFICA DESTINAZIONE D'USO DA SCUOLA INFANZIA AD ALLOGGIO PER ANZIANI – CUP: D58H24001820007", il quale risulta essere:

descrizione	Importo in €.
A) importo lavori edili	99.898,38
B) importo mano d'opera lavori edili	109.930,21
A+B) sommano lavori edili	209.828,59
A') importo lavori impianti elettrici	16.433,87
B') importo mano d'opera impianti elettrici	9.564,76
A'+B') sommano impianti elettrici	25.998,63
A'') importo lavoro impianti termici	17.755,06
B'') importo mano d'opera impianti termici	11.049,46
A''+B'') sommano impianti termici	28.804,52
C) oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	2.860,57
RIEPILOGO	
Importo lavori edili, elettrici e termici soggetti a ribasso	134.087,31
Importo mano d'opera lavori edili, elettrici e termici NON soggetti a ribasso d'asta	130.544,43
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	2.860,57
TOTALE LAVORI IN APPALTO	267.492,31
B) SOMME A DISPOSIZIONE	
B1) IVA 10% sui lavori	26.749,23

B2) spese tecniche per progetto definitivo , esecutivo e coordinamento in fase progettuale	42.000,00
B3) Spe tecniche per DL, contabilità, CRE, coordinamento sicurezza in esecuzione	26.500,00
B4) contributo integrativo 4% su spese tecniche	2.740,00
B5) IVA 22% sulle spese tecniche e contributo	15.672,80
B6) fondo incentivante ai sensi ex art 113 – 1,6% di TOTALE LAVORI IN APPALTO	4.279,88
B7) IRAP su fondo incentivante	293,85
B8) spese per pubblicità	0
B9) spese per ANAC	250,00
B10) accordi bonari	2.500,00
B11) accantonamenti per spostamento contatori ed arrotondamenti	2.054,51
B12) arredi interni	9.199,93
B13) quota variabile adesione alla S.U.A.	267,49
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	132.507,69
IMPORTO TOTALE PROGETTO	400.000,00

2. DI DARE ATTO della invarianza degli atti che costituiscono la progettazione esecutiva sotto elencati:

- a) Relazione illustrativa generale con qte;
- b) Computo metrico estimativo;
- c) Elenco prezzi ed analisi prezzi;
- d) Capitolato speciale di appalto e schema di contratto;
- e) Quadro incidenza mano d'opera;
- f) Relazione specialistica impianti;
- g) Relazione tecnica specialistica , tecnica e calcolo opere strutturali;
- h) Piano di manutenzione;
- i) Piano Sicurezza e coordinamento;
- j) Piano sicurezza allegati;
- k) Tavole grafiche 1, 1 a, 2, 2 a, 3, 3 a, 4, 4 a, 5, 6, 6 a, 7, 8, 9, 10, 11, 11 a, 11 b, Ha ed Hb;

3. DI DARE ATTO che le rettifiche apportate al qte in questione non hanno comportato maggiori spese, sono contenute nella spesa prevista e, pertanto, non necessita il visto contabile già apposto sulla determina n. 107/2026;

4. DI DARE ATTO che le rettifiche apportate al qte in questione non comportano modifiche ai verbali di verifica e validazione del progetto esecutivo approvati con la determina n. 107 del 24/02/2026;

5. DI DARE ATTO che l'intervento risulta finanziato mediante donazione pervenuta da privato cittadino.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
CONTI ROBERTO