Prot. n. 0043177 del 31/03/2023 - [UOR: SI001070 - Classif. II/8]

Università degli Studi di Messina

Relazione istruttoria per il Consiglio di Amministrazione

CUP: J48B18000690005 CIG: 8525889A2B

Oggetto: Lavori di Restauro e Valorizzazione dell'isolato 317 del PRG di Messina sede dell'ex Edificio Postelegrafico.

Perizia di variante e suppletiva - Determinazioni

Premesso

- che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione (prot. n. 65236 del 16/07/2020 - rep. n. 331/2020), adottata nella seduta del 25/06/2020, è stato approvato il progetto dei "*Lavori di Restauro e Valorizzazione dell'isolato 317 del PRG di Messina sede dell'ex Edificio Postelegrafico, Messina*", per l'importo complessivo di € 2.134.033,00 redatto dal prof. arch. Fabio Todesco dell'Università di Messina;
- che con delibera prot. n. 71371 del 03/08/2020 il C.d.A. dell'Università di Messina, nella seduta del 27/07/2020, in seguito al recepimento delle disposizioni del DL n. 76/2020, ha autorizzato l'espletamento di una procedura negoziata ex art. 63 del D.lgs. 50/16;
- che, in seguito all'espletamento della procedura negoziata, con decreto del D.G. prot. n.0008928 del 22/01/2021 l'intervento è stato aggiudicato definitivamente all'impresa Aemme s.r.l. di Favara (AG) per l'importo complessivo, al netto del ribasso offerto del 35,36%, di euro 1.190.079,00 di cui euro 151.675,36 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA;
- che con contratto rep. n.1591 del 08/02/2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Messina, i lavori sono stati affidati all'impresa aggiudicataria Aemme s.r.l. di Favara (AG) sulla base del seguente quadro economico post-aggiudicazione:

	QUADRO ECONOMICO A SEGUITO DELL'AGGIUDICAZIONE	
A	*Importo dei lavori*	1.758.116,64
	Oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	151.675,36
	Importo a base d'asta	1.606.441,28
	a detrarre ribasso d'asta del 35,36%	568.037,64
	TOTALE LAVORI AL NETTO DEL RIBASSO D'ASTA	**1.038.403,64**
B	*Somme a disposizione dell'Amministrazione:*	
	Imprevisti	87.905,83
	Spese pubblicità	5.000,00
	Incentivo ex art. 18 L. 109/94 e s.m.i.	35.162,33
	IVA 10% sui lavori e imprevisti	103.840,36
	Lavori in economia esclusi dall'appalto (3%)	52.743,50
	Oneri di accesso in discarica	10.500,00
	Economia da ribasso d'asta	568.037,64
	Economia IVA 10% da ribasso d'asta	80.761,89
	arrotondamento	2,45
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	**943.954,00**
A+B	***TOTALE QUADRO ECONOMICO***	**1.982.357,64**

Considerato

- che i lavori hanno avuto inizio in data 11.02.2021 come da verbale di consegna redatto dal Direttore dei Lavori e sono ad oggi in corso di esecuzione;

Preso atto

- che, successivamente all'inizio dei lavori, dopo il montaggio del ponteggio sui vari prospetti interni ed esterni, si è avuta contezza di un diffuso e notevole stato di degrado architettonico, sulle porzioni decorate, sugli intonaci di finitura, sui cornicioni, e sulle porzioni di tamponatura esterna che presentavano rischi potenziali di crolli e di sbriciolamento del relativo intonaco;
- che, al fine di risolvere tali criticità, il direttore dei lavori ha ritenuto necessario introdurre alcune integrazioni edilizie finalizzate al miglioramento ed alla funzionalità dell'opera nel suo complesso;
- che è emersa l'esigenza di provvedere ad alcune modifiche operative di alcune lavorazioni già previste in progetto al fine di migliorare le medesime lavorazioni e renderle funzionali all'interno dei lavori già eseguiti afferenti al progetto principale dell'intervento;
- che è stato necessario, in corso d'opera, prevedere alcune integrazioni al progetto in ordine all'impianto elettrico del chiostro che è stato integrato e sostituito assieme alla dismissione di numerosi impianti elettrici e di condizionamento di alcuni locali non più utilizzati;
- che, inoltre, esigenze di sicurezza hanno determinato la necessità di cingere l'area del cantiere nella porzione non ancora assoggettata all'intervento di restauro.

Accertato

- che, i lavori che si sono resi necessari in variante riguardano:
    - la fornitura e posa in opera di membrana impermeabilizzante poliuretanica alifatica monocomponente traspirante per terrazze e balconi (tipo Purtop Easy della Mapei spa), previa preparazione delle superfici, posta in opera secondo le prescrizioni di posa date dal fabbricante;
    - la risagomatura dei bocchettoni di scarico di acqua piovana, esistenti sui muretti perimetrali delle terrazze; rincocciatura ed appiombatura di vecchie murature; rimozione manuale delle stratificazioni di vecchia guaina liquida presente sul pavimento delle terrazze con operario qualificato e comune;
    - la fornitura e posa in opera di serramenti in legno okumè per finestre e porte-finestre, a vetri, ad una o più ante o a vasistas;
    - la fornitura e posa in opera di resina monocomponente tipo " Kimitech ACR " ad alta penetrazione; pulitura di superfici in marmo mediante uso di smerigliatrice con spazzole adatte a rimuovere le incrostazioni esistenti;
    - la fornitura e posa in opera di intonaco civile per esterni isolante termico ed acustico, deumidificante, anticondensa, a totale assenza di cemento; fornitura e collocazione di tubi in PVC pesante conformi alla norma UNI EN 1329-I, in opera per pluviali, per colonne di scarico o aerazione, compresi i pezzi speciali occorrenti;
    - l'ulteriore demolizione di pavimenti e rivestimenti interni od esterni quali piastrelle, mattoni in graniglia di marmo, e simili, compresi la demolizione e la

rimozione dell'eventuale sottostrato di collante e/o di malta di allettamento fino ad uno spessore di cm 2;

- la fornitura e la collocazione di elementi decorativi (cornicioni) realizzati mediante l'utilizzo di sagome al positivo in polistirene espanso sinterizzato, già rifinite con speciali resine cementizie e pronte per essere applicate; le cornici sono di differente consistenza a seconda della loro localizzazione: sono presenti cornici di varie misure, minore consistenza utilizzate nel marcapiano, nelle finestre e nei balconi;
- l'idrolavaggio dei prospetti con getto d'acqua in pressione con idropulitrice per evitare che i successivi materiali da applicare nei prospetti non siano applicati sui detriti, polveri o incrostazioni e quant'altro necessario per dare il prospetto idoneo alla successiva posa;
- la fornitura e posa in opera di membrana impermeabilizzante poliuretanica alifatica monocomponente traspirante per terrazze e balconi (tipo Purtop Easy della Mapei spa), previa preparazione delle superfici;
- lavori occorrenti per: trattamento biocida applicazione di biocida contro alghe, muschi e licheni; fornitura e collocazione di avvolgibile con marcatura CE secondo UNI EN 13659;
- lavori occorrenti per: fornitura e posa in opera di primo strato di rasatura per esterni per esterni, idoneo per intonaco; pulitura e ceratura delle colonne mediante sarcitura di lesioni superficiali e parti mancanti, con larghezza fino a 5 cm, nell'intonaco dei fusti delle colonne mediante numerose lavorazioni ed infine levigatura e lucidatura a cera dell'intera colonna;
- il ripristino dei mattoncini del chiostro centrale e dei prospetti sia interni che esterni;
- la rimozione di impianto elettrico compreso di scatole;
- la fornitura e posa in opera di cornici di gesso con rifacimento delle cornici assenti o ammalorate, previa acquisizione e creazione dello stampo da porzioni integre;
- il ripristino di intonaci e il rifacimento di porzioni del parapetto delle porzioni che non dovessero risultare ancorate al supporto con un impasto messo a punto attraverso l'esecuzione di un adeguato numero di campioni;
- microsabbiatura a pressione controllata o con idropulitura ed eventuale addizione di idonei tensioattivi dei capitelli;
- la fornitura e la posa in opera di tubi protettivi pieghevoli in P.V.C.;
- fornitura e posa in opera di scatola di derivazione da esterno in PVC con coperchio basso;
- l'esecuzione di recinzione provvisionale modulare da cantiere alta cm 200, realizzata in pannelli con tamponatura in rete elettrosaldata zincata a maglia rettangolare fissata perimetralmente ad un telaio in profilato metallico;
- la fornitura di opere in ferro lavorato in profilati scatolari per cancelli, ringhiere, parapetti, serramenti, mensole, cancelli e simili; comprese di zincatura;
- l'apposizione di rete anti volatile, contro piccioni o colombi o volatili di pari taglia;

- il restauro portoni in legno, con lavoro di carteggiatura, riparazione parti deteriorate e smaltato lato interno/esterno;
- Ulteriori lavorazioni che si rendono necessarie per completare l'appalto a perfetta regolare d'arte quali: 1) sopraluce degli infissi in legno già sostituiti e non computati in fase di progetto; 2) riparazione e ricostruzione di finestre e spiragli ad arco che l'Amministrazione ha ritenuto più utile sostituire; 3) pulitura e levigatura dei marmi del portico d'ingresso, dell'atrio e del chiostro colonnato, nonché la risistemazione e pulitura della pavimentazione del chiostro carrabile, compreso l'attacco a terra; 4) rifacimento dei bagni piano terra e primo piano.

Ritenuto

- che le modifiche progettuali necessarie e relative sia agli interventi di consolidamento edilizio, architettonico e di restauro conservativo dei prospetti non sono imputabili alla stazione appaltante, né le condizioni edilizie con le quali sono state rinvenute le porzioni dei prospetti decorati dell'edificio potevano essere previste né prevedibili al momento della redazione della progettazione esecutiva originaria;
- che l'esecuzione degli interventi di restauro architettonico previsti in perizia appaiono del tutto urgenti al fine di risolvere anche le evidenziate criticità sia in corrispondenza dei cornicioni che delle porzioni aggettanti dalle finestre (fregi, modanature);

Considerato altresì

- che vi siano le condizioni di cui all'art.106 comma 1 lettera c) del d.lgs. 50/2016, in base alle quali redigere una perizia di variante e suppletiva finalizzata alla introduzione di lavorazioni finalizzate al restauro conservativo dei prospetti e delle porzioni decorate senza comportare alterazione dell'impostazione progettuale originaria oltre che per consolidare le porzioni di muratura e calcestruzzo potenzialmente soggette a crolli improvvisi;

Preso atto

- che tali modifiche sono motivate da obiettive esigenze architettoniche e strutturali derivanti da circostanze sopravvenute ed imprevedibili al momento della stipula del contratto;
- che il Direttore dei Lavori ing. Alessio Altadonna, dell'Università di Messina ha redatto la perizia di variante e suppletiva che contempla quanto necessario per eliminare le criticità rilevate e per migliorare alcune lavorazioni e renderle del tutto funzionali in relazione a quanto è stato riscontrato in opera;
- che la suddetta perizia di variante e suppletiva redatta nel mese di febbraio 2023 ammonta a € **1.514.996,31 (**euro unmilionecinquecentoquattordicimilanovecentonovantasei/31) di lavori al netto del ribasso del 35,36%, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, ed il quadro economico risulta in conseguenza modificato come segue:

	QUADRO ECONOMICO PERIZIA DI VARIANTE	
A	*Importo dei lavori*	2.243.015,76
	Oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	184.137,23
	Importo a base d'asta	2.058.878,53
	a detrarre ribasso d'asta del 35,36%	728.019,45
	TOTALE LAVORI AL NETTO DEL RIBASSO D'ASTA	**1.514.996,31**
B	*Somme a disposizione dell'Amministrazione:*	
	Imprevisti	10.000,00
	Incentivo ex art. 18 L. 109/94 e s.m.i.	44.860,32
	IVA 10% sui lavori e imprevisti	152.499,63
	Lavori in economia esclusi dall'appalto IVA compresa	20.302,01
	Oneri di accesso in discarica compreso IVA 22%	40.000,00
	Economia da ribasso d'asta	44.272,11
	Economia IVA 10% da ribasso d'asta	32.102,62
	Aggiornamento prezzi	250.000,00
	IVA 10% aggiornamenti prezzi	25.000,00
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	***619.036,69***
A+B	***TOTALE QUADRO ECONOMICO***	***2.134.033,00***

Considerato

- che il raffronto economico, tra i lavori del contratto originario e quelli della perizia di variante e suppletiva, evidenzia maggiori lavorazioni per un importo complessivo al netto del ribasso di euro 324.917,31;
- che alla maggiore spesa si può far fronte con le risorse incluse all'interno delle somme a disposizione derivanti dagli imprevisti e dalle economie da ribasso d'asta;

Preso atto

- che la perizia di variante e suppletiva è stata approvata in linea tecnica;
- che lo schema dell'atto di sottomissione allegato alla perizia riporta il verbale di concordamento dei nuovi prezzi che a tutti gli effetti diventano prezzi contrattuali sui quali sarà applicato il ribasso offerto in sede di gara da parte dell'impresa aggiudicataria;

Considerato

- che per effetto dei maggiori lavori di perizia, in base all'incremento percentuale delle lavorazioni aggiuntive (corrispondenti al 27,30%), si perviene si perviene ad un incremento di durata dei lavori complessivo pari a 199gg (centonovantanove gg.) decorrenti dalla scadenza contrattuale originaria;

Ritenuto

- necessario ed urgente provvedere alla realizzazione di quanto previsto nella perizia di variante e suppletiva al fine risolvere le criticità emerse durante il corso dei lavori;

Tutto ciò premesso:

Propone

- di approvare la perizia di variante e suppletiva dei "*Lavori di Restauro e Valorizzazione dell'isolato 317 del PRG di Messina sede dell'ex Edificio Postelegrafico, Messina*" assieme al relativo quadro economico di spesa;

- di approvare lo schema dell'atto di sottomissione allegato alla predetta perizia e per effetto del quale l'importo contrattuale risulta essere pari a € 1.514.996,31 (euro unmilionecinquecentoquattordicimilanovecentonovantasei/31) di lavori al netto del ribasso del 35,36%, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;
- di autorizzare il Dipartimento Amministrativo Organizzazione e Gestione Risorse Finanziarie a far gravare la spesa occorrente per l'esecuzione della suddetta perizia sul Bilancio Unico di Ateneo, progetto: RIF_PROSP_PAL_,MARIANI, Esercizio finanziario 2023, di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 25/06/2020 (D.D. n. 122/2021);

Allegati:

1) *Relazione istruttoria della Perizia del RUP*
2) *Relazione del DL illustrativa della Perizia*
3) *Schema dell'atto di sottomissione con allegati nuovi prezzi*
4) *Quadro economico Perizia*
5) *Elenco elaborati della Perizia*
6) *Documentazione fotografica*

Il Responsabile della struttura proponente
Dipartimento Servizi Tecnici
Avv. Simona Corvaja

Attestato di regolarità contabile e copertura finanziaria

Il sottoscritto Dott. Salvatore Sidoti, Responsabile del Dip. Amm/vo Organizzazione e Gestione Risorse Finanziarie, attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria della proposta di deliberazione di cui sopra.

Il Responsabile del Dip. Amm.vo Organizzazione
e Gestione Risorse Finanziarie
dott. Salvatore Sidoti