Università degli Studi di Messina
SERVIZI TECNICI

OGGETTO: *Appalto integrato per i lavori di riconversione funzionale dell'immobile ex Incubatore di Imprese in località Papardo, Messina*

CIG 8739789E07
CUP J48B2000170005

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: arch. Maria Giovanna Leonardi
IMPRESA: A.T.I. Aveni srl (Capogruppo) - Profas Costruzioni srl (Mandante)
Contratto: Rep. n. 1615, prot. n. 12627 del 01.02.2022
IMPORTO CONTRATTUALE: € 2 406 818.91 compreso oneri di sicurezza oltre IVA

RELAZIONE ISTRUTTORIA PERIZIA DI VARIANTE

(art. 8 comma 2 d.m. 7 marzo 2018, n.49)

Premesso:

- che con Delibera del C.d.A. del 27.07.2020, prot. n. 71284 del 03.08.2020, è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di *"Riconversione funzionale dell'immobile "ex incubatore di imprese"* in località Papardo, Messina", redatto dall'ing. Giovanni Lupo, dall'ing. Tommaso Scimone, dall'ing. Giusj Sofi, dal Geom. Gianluca Barbaro coordinati dall'ing. Silvio Lacquaniti, per l'importo complessivo di € 2.800.000,00, di cui € 2.309.089,23 per lavori a base di gara inclusa progettazione esecutiva, € 97.729,68 per oneri della sicurezza e € 393.181,09 per somme a disposizione con il seguente Quadro economico di spesa:

QUADRO ECONOMICO PROGETTO DEFINITIVO	
LAVORAZIONI	IMPORTI
A-Importo delle lavorazioni al netto della sicurezza	**€. 2.214.178,65**
Oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza	€. 97.729,68
B–Importo totale lavori	**€. 2.311.908,33**
C - Importo corrispettivo progettazione esecutiva a base di gara	**€. 94.910,58**
D - Importo complessivo a base di gara (A+C)	**€. 2.309.089,23**
E - Somme a disposizione	**€. 393.181,09**
imprevisti IVA compresa ed arrotondamenti	€. 73.240,12
IVA sull'importo dei lavori (B) 10%	€. 231.190,83
Incentivo ex art.93 D.Lgs.n.163/06 e smi (B) 2%	€. 46.238,17
IVA 22%+Oneri previdenziali 4% su Progettazione (C)	€. 25.511,96
oneri di conferimento a discarica	€. 10.000,00
Spese pubblicità di gara e versamenti ANAC	€. 5.000,00
Spese commissione di gara	€. 2.000,00
IMPORTOTOTALEPROGETTO(B+C+E)	**€. 2.800.000,00**

- che con la predetta delibera è stato, altresì, dato mandato al Dipartimento Attività Negoziali di predisporre apposita procedura aperta ai sensi dell'art. 216, comma 4bis del D.Lgs. n. 50/2016, per l'affidamento dell'appalto integrato di che trattasi;
- che con Contratto Rep. n. 1615, prot. n. 12627 del 01.02.2022, l'appalto è stato affidato all'RTI Aveni s.r.l. e Profas Costruzioni s.r.l. per l'importo complessivo, al netto del ribasso offerto del 29,58%, di €1.723.790,32 comprensivo della progettazione esecutiva, di cui € 97.729,68 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso oltre IVA;
- che con Delibera del C.d.A. del 02.08.2022, prot. n. 99663 del 03.08.2022, è stato approvato il progetto esecutivo, redatto dallo Studio Floramo Engineering & Architecture s.r.l. per conto dell'R.T.I. Aveni s.r.l. e Profas Costruzioni s.r.l., per un importo complessivo, al netto del ribasso d'asta, pari ad € 1.739.366,98 di cui € 1.575.091,74 per lavori, € 97.439,21 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 66.836,03 per la progettazione esecutiva, oltre IVA come da seguente Quadro Economico:

QUADRO ECONOMICO	
A-Importo delle lavorazioni al netto della sicurezza (a lordo del ribasso)	2 236 71079 €
Oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso	97 439,21 €
B - Importo totale lavori al lordo del ribasso	**2 334 150,00 €**
C - Importo corrispettivo progettazione esecutiva a base di gara al lordo del ribasso d'asta	**94 910,58 €**
Ribasso d'asta 29.58%	
A1-Importo delle lavorazioni al netto della sicurezza e del ribasso	1 575 091,74 €
Oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso	97 439,21 €
B1 - Importo totale lavori al netto del ribasso	**1 672 530,95 €**
C1 - Importo corrispettivo progettazione esecutiva a base di gara al netto del ribasso d'asta	**66 836,03 €**
D - Somme a disposizione	**1 060 633,02 €**
Imprevisti IVA compresa ed arrotondamenti	51.929,45 €
IVA sull'importo dei lavori (B1) 10%	167 253,09 €
Incentivo ex art.93 D.Lgs. n.163/06 e smi (B) 2%	46 683,00 €
IVA 22% + Oneri previdenziali 4% su Progettazione (C1)	17 965,52 €
oneri di conferimento a discarica	10 000,00 €
Spese pubblicità di gara e versamenti ANAC	3 400,00 €
Economie da ribasso d'asta sui lavori	661 619,05 €
Economie da IVA su ribasso d'asta dei lavori	66.161,91 €
Economie da ribasso d'asta su progettazione esecutiva	28 074,55 €
Economie da ribasso d'asta su IVA e inarcassa su progettazione	7 546,44 €
Arrotondamento	0,10 €
IMPORTO TOTALE PROGETTO (B1 + C1 + D)	**2 800 000,00 €**

- Che con Delibera del C.d.A. prot. n. 14074 del 03.02.2023, il Quadro Economico è stato come di seguito rimodulato:

QUADRO ECONOMICO	
A -Importo delle lavorazioni al netto della sicurezza (a lordo del ribasso)	2 236 71079 €
Oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso	97 439,21 €
B - Importo totale lavori al lordo del ribasso	**2 334 150,00 €**
C - Importo corrispettivo progettazione esecutiva a base di gara al lordo del ribasso d'asta	**94 910,58 €**
Ribasso d'asta 29.58%	
A1-Importo delle lavorazioni al netto della sicurezza ribassato	1 575 091,74 €
Oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso	97 439,21 €
B1 - Importo totale lavori al netto del ribasso	**1 672 530,95 €**
C1 - Importo corrispettivo progettazione esecutiva a base di gara al netto del ribasso d'asta	**66 836,03 €**
D - Somme a disposizione	**1 060 633,02 €**
Imprevisti IVA compresa ed arrotondamenti	2.331,40 €
IVA sull'importo dei lavori (B1) 10%	167 253,09 €
Incentivo ex art.93 D.Lgs. n.163/06 e smi (B) 2%	46 683,00 €
IVA 22% + Oneri previdenziali 4% su Progettazione (C1)	17 965,52 €
Oneri di conferimento a discarica	10 000,00 €
Spese pubblicità di gara e versamenti ANAC	3 400,00 €
Lavori supplementari	813.000,00 €
Economie da ribasso d'asta sui lavori	-
Economie da IVA su ribasso d'asta dei lavori	-
Economie da ribasso d'asta su progettazione esecutiva	-
Economie da ribasso d'asta su IVA e Inarcassa su progettazione	-
Arrotondamento	0,10 €
IMPORTO TOTALE PROGETTO (B1 + C1 + D)	**2 800 000,00 €**

- che la spesa grava sul Bilancio Unico di Ateneo, codice Progetto C.G. 03.30.02.01.03 (Delibera del C.d.A. prot. n. 14074 del 03.02.2023;
- che con nota prot. n. 9346 del 26.01.2022 sono stati conferiti gli incarichi di Direttore dei Lavori all'ing. Giusj Sofi e di Direttore Operativo Edile e Coordinatore della Sicurezza al P.E. Gianluca Barbaro mentre le funzioni di Direttore Operativo Impianti sono svolte dall'ing. Salvatore Panté;
- che i lavori sono stati regolarmente consegnati in data 05.09.2022 con Verbale redatto in pari data;
- che con Verbale del 28.08.2023 i lavori sono stati parzialmente sospesi.

Perizia di Variante:

Nel mese di agosto 2023 l'ing. Giusj Sofi, nella qualità di Direttore dei lavori, ha redatto una perizia di variante ai sensi dell'art. 8 comma 7 del Decreto 7 marzo 2018 n. 49 che si è resa necessaria per risolvere aspetti di dettaglio che non alterno la natura del contratto e non comportano aumento o diminuzione dell'importo contrattuale come da seguente Quadro Economico:

- QUADRO ECONOMICO VARIANTE	
A -Importo lordo dei lavori	2.334.150,00 €
Oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso	97 439,21 €

Importo netto	**2.236.710,79 €**
Ribasso d'asta 29.58%	661.619,05 €
Importo netto del contratto	1.672.530,95 €
B - Importo lordo progettazione	94.910,58 €
Ribasso del 29,58%	28.074,55 €
Importo netto	**66.836,03 €**
Importo netto complessivo del contratto	**1.739.366,98 €**
Somme a disposizione dell'Amministrazione	
Imprevisti IVA compresa ed arrotondamenti	2.331,40 €
IVA sull'importo dei lavori (B1) 10%	167 253,09 €
Incentivo ex art.93 D.Lgs. n.163/06 e smi (B) 2%	46 683,00 €
IVA 22% + Oneri previdenziali 4% su Progettazione (C1)	17 965,52 €
Oneri di conferimento a discarica	10 000,00 €
Spese pubblicità di gara e versamenti ANAC	3 400,00 €
Lavori supplementari	813.000,00 €
Totale somme a disposizione	**1.060.633,02 €**

In particolare, nel corso di esecuzione dei lavori si è manifestata la necessità di introdurre talune modifiche alle previsioni progettuali originarie per le seguenti ragioni:

- in progetto era prevista l'impermeabilizzazione delle coperture con guaina ardesiata; considerato che l'Amministrazione Universitaria ha in corso un diverso appalto nell'ambito del quale è prevista l'impermeabilizzazione di tutte le coperture degli edifici universitari mediante l'utilizzo di resine di nuova generazione, si è ritenuto opportuno modificare la tipologia di impermeabilizzazione uniformandola alle scelte dall'Amministrazione per le coperture degli altri edifici universitari;
- in progetto le pareti divisorie erano previste in cartongesso con interposto pannello isolante termico ed acustico, certificato ecobiocompatibile, in lana di legno di abete rosso; in corso di esecuzione dei lavori si è evidenziato che il posizionamento delle canalizzazioni degli impianti avrebbe compromesso le prestazioni di fonoassorbenza e coibentazione, pertanto, si è ritenuto opportuno sostituire tale pannello isolante con pannello isolante termico ed acustico in lana di roccia non rivestito a densità medio-bassa, per fonoisolamento di pareti;
- in progetto era previsto lo smontaggio ed il successivo rimontaggio con eventuale integrazione di una fascia di circa 240 cm del controsoffitto esistente in corrispondenza delle velette; in fase di smontaggio è emerso che le stesse, oltre ad essere in alcune zone ammalorate, in seguito alla demolizione delle tramezzature e alla diversa conformazione degli ambienti risultavano disallineate con conseguente impossibilità di rimontaggio, pertanto, si è ritenuto necessario realizzare ex novo il controsoffitto in corrispondenza delle velette;
- in progetto non erano previsti interventi nelle le scale di emergenza, tuttavia, a seguito delle ingenti piogge verificatesi nel corso dello scorso anno, si è ritenuto opportuno stendere sui

gradini un impermeabilizzante liquido e sostituire alcune porzioni di zoccoletto danneggiato, al fine di migliorare la protezione dalle intemperie e la conservazione delle stesse nel tempo;

- considerato che l'amministrazione universitaria sta portando avanti vari progetti di efficientamento energetico, al fine di contenere i consumi energetici si è ritenuto opportuno implementare l'illuminazione della Hall di ingresso rendendola indipendente mediante l'installazione di un orologio per la gestione delle luci;
- a seguito degli incontri effettuati con il prof. Villari, nella qualità di docente di Computer Science dell'Università di Messina e referente per i progetti di risparmio energetico innovativo mirato agli Edifici di Scienze del Polo Papardo nonché con i funzionari tecnici in servizio presso il CIAM dell'Università è emersa la necessità di apportare alcune modifiche al progetto dell'impianto fonia-dati da realizzare presso l'ex Incubatore, al fine di consentire in futuro di incrementare la gestione domotica dell'immobile in linea con i progetti di efficientamento portati avanti dall'Ateneo. Inoltre, alla luce di quanto sopra, si è ritenuto opportuno spostare il Centro Stella dal piano primo al piano seminterrato con conseguente realizzazione di un idoneo ambiente mediante l'abbattimento di un tramezzo e collegamento ai piani superiori.

Considerato che in progetto era previsto il risanamento dei prospetti in cemento armato e la successiva tinteggiatura; che per l'esecuzione dei lavori di risanamento dei prospetti l'ATI Aveni ha ritenuto più consono avvalersi dell'utilizzo di un cestello elevatore, al posto del ponteggio; che i prospetti sono stati tutti regolarmente risanati come previsto e resta solo da eseguire la tinteggiatura degli stessi; che si è ritenuto necessario eseguire tutti i lavori interni con le modifiche sopra descritte così come sopravvenute in corso di esecuzione dei lavori senza incrementare l'importo contrattuale; che la tinteggiatura dei prospetti non inficia in alcun modo l'utilizzo dell'immobile e può essere eseguita nell'ambito dell'appalto dei lavori di sistemazione esterna e di risanamento del piano seminterrato adibito a parcheggio in corso di programmazione, il Direttore dei Lavori ha redatto una relazione sulla necessita di modifica e variante, descrivendo le motivazioni che hanno portato alla richiesta ed allegando alla stessa gli elaborati tecno-economici necessari.

Le lavorazioni inserite nella perizia di variante riguardano, nella maggioranza dei casi, variazioni a lavorazioni già previste in progetto come sopra indicato.
A fronte delle variazioni introdotte, sono state portate in detrazioni quelle non più necessarie o che comunque non inficiano in alcun modo la fruizione e funzionalità dell'immobile.

L'importo della perizia di Variante, pari ad €1.672.530,95, al netto del ribasso d'asta del 29,58%, di cui € 1.575.091,74 per lavori ed € 97.439,21 per oneri della sicurezza, oltre IVA, mantiene invariato l'importo del progetto esecutivo approvato con Delibera del C.d.A. 02.08.2022 e non altera l'impegno di spesa stanziato dall'Amministrazione.

APPROVAZIONE

Per quanto sopra, la sottoscritta arch. Maria Giovanna Leonardi, nella qualità di Responsabile Unico del Procedimento dei lavori di cui in oggetto, giusto affidamento di incarico con nota prot. n. 68229 del 24.07.2020,

- esaminata la perizia di variante in corso d'opera, elaborata dall'ufficio di direzione dei Lavori in data 06.08.2021;
- valutate le considerazioni contenute nella relazione sulla citata perizia di variante predisposta dal Direttore dei Lavori;
- preso atto che l'importo della perizia di Variante, pari ad €1.672.530,95, al netto del ribasso d'asta del 29,58%, di cui € 1.575.091,74 per lavori ed € 97.439,21 per oneri della sicurezza, oltre IVA, mantiene invariato l'importo del progetto esecutivo approvato con Delibera del C.d.A. 02.08.2022 e non altera l'impegno di spesa stanziato dall'Amministrazione;
- preso atto che l'impresa si è dichiarata disponibile ad eseguire le lavorazioni come indicate nel computo metrico allegato alla perizia di variante redatta dal Direttore dei Lavori ed è stato sottoscritto il Verbale di Concordamento Nuovi Prezzi;
- atteso che ai nuovi prezzi concordati tra l'ufficio di Direzione dei Lavori e l'Impresa e scaturenti da regolari analisi, verrà applicato il ribasso d'asta contrattuale del 29,58%;
- evidenziato che per effetto della variante la data di ultimazione dei lavori resta invariata;
- considerato che la variante si è resa necessaria per risolvere aspetti di dettaglio che non alterno la natura del contratto e non comportano aumento o diminuzione dell'importo contrattuale;
- accertata che la predetta perizia di variante non altera la sostanza del progetto;

per quanto sopra e dall'esame di tutti gli elaborati, sussistendo tutti i presupposti previsti dall'art. 106 comma 2) del D.lgs. n. 50/2016 e dell'art. 8 comma 7 del Decreto 7 marzo 2018 n. 49, procede con la presente determinazione all'approvazione della perizia di variante relativa ai *Lavori di riconversione funzionale dell'immobile ex Incubatore di Imprese in località Papardo, Messina*.

Messina, 09 agosto 2023

IL RUP
Arch. Maria Giovanna Leonardi