Prot. n. 0059645 del 11/05/2022 - [UOR: SI001070 - Classif. II/8]

Università degli Studi di Messina

Relazione istruttoria per il Consiglio di Amministrazione

Oggetto: Progetto definitivo dei lavori per la riconversione a residenze universitarie dell'ex Hotel Riviera - Lotto 1 e Lotto 2 - Determinazioni

Premesso

- l'Università di Messina ha necessità di ampliare i propri spazi da destinare all'accoglienza di studenti fuori sede anche alla luce della attuale insufficienza di posti letto nelle residenze per studenti universitari a Messina;
- che allo stato, la sede storica della Casa dello Studente di via Cesare Battisti è ancora indisponibile e i posti letto complessivi attualmente a disposizione sono del tutto insufficienti a soddisfare le esigenze degli studenti fuori sede;
- che con delibera del CdA dell'Università di Messina nella seduta del 27.07.2021. prot. n.95180 del 27.07.2021 è stato dato mandato al Rettore dell'Università di Messina di inviare alla Città Metropolitana di Messina la manifestazione di interesse relativa all'acquisizione dell'immobile ex Hotel Riviera e di n.3 locali commerciali posti al piano terra dello stesso, sito in Viale della Libertà is.516 del Comune di Messina;
- che l'acquisto dell'immobile è stato inserito nel Piano Triennale degli Investimenti 2021/23, il cui aggiornamento è stato trasmesso al MEF assieme alle attestazioni di indispensabilità e indilazionabilità ed alla relazione sulla natura delle risorse finanziarie utilizzate per l'acquisto dell'immobile;
- che il MEF con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze assunto al prot. n.118638 del 30.09.2021 ha approvato l'aggiornamento del Piano Triennale degli investimenti 2021-2023;
- che in data 25.10.2021 è stato siglato il contratto di acquisto dell'immobile ex Hotel Riviera;
- che l'Ateneo di Messina ha intenzione di riqualificare e riconvertire l'ex Hotel Riviera a residenza per studenti universitari, incrementando in maniera significativi i posti letto in città;
- che con delibera del CdA del 28.12.2021 (prot. n.165311 del 31.12.2021) è stato approvato il Documento di fattibilità tecnico-economica dei lavori per la "*Riconversione a residenze universitarie dell'ex Hotel Riviera*",e il medesimo intervento è stato inserito nel Programma triennale delle Opere Pubbliche 2022-2024;

Visto

- che, in seguito alla delibera del CdA del 31.12.2021, in data 10.03.2022 è stato siglato il contratto rep. 1619 prot. n.32163 con il quale sono stati affidati la progettazione definitiva, esecutiva e i successivi lavori per la "*Riconversione a residenze universitarie dell'ex Hotel Riviera*" alla ditta Ricciardello Costruzioni S.p.A. con sede in via Poli n.29, 00187 Roma per complessivi euro 8.419.316,48 di lavori;
- che il progetto definitivo dell'intervento è stato suddiviso in due stralci funzionali (Lotto 1 e Lotto 2) rispettivamente per la ristrutturazione delle aree e degli spazi comuni (Lotto 1) e per gli interventi finalizzati alla ristrutturazione delle singole residenze per studenti (Lotto 2), come riportato alal'art.3 del contratto di Appalto;

Preso atto che:

- il progetto definitivo di entrambi i lotti funzionali è stato regolarmente redatto ed è stato

trasmesso all'Università;

Accertato che:

- il progetto definitivo prevede l'esecuzione dei seguenti lavori:

Lotto 1 *(*ai piani terra e sesto)

Piano terra

- Realizzazione delle seguenti Aree Funzionali:
  - AF3 Sala Multifunzioni, Palestra-Fitness
  - AF4 Caffetteria-Bar, Deposito Bagagli, Guardaroba, Noleggio e Deposito Mezzi, Uffici Gestionali e Ammnistrativi;
  - AD Ingresso, Hall-Reception, Servizi Igienici Comuni, Corridoi
  - ST Locali Tecnici
- Tramezzature con pannelli in cartongesso ed insonorizzazione
- Pavimentazione e zoccoletto battiscopa con elementi in gres porcellanato
- Realizzazione di controsoffittature con pannelli in cartongesso
- Infissi esterni in lega di alluminio, con profili metallici estrusi in lega di alluminio EN AW-6060
- Realizzazione di vetrate continue sul prospetto principale (est)
- Interventi strutturali finalizzati al miglioramento sismico su entrambi i corpi di fabbrica separati da giunto tecnico
- Risanamento strutturale
- Realizzazione di impianto elettrico
- Realizzazione di impianto termico con generatore a pompa di calore e ventilconvettori
- Realizzazione di impianto per la videosorveglianza delle aree comuni e wifi
- Realizzazione di impianto antincendio
- Abbattimento di barriere architettoniche con realizzazione di percorsi per non vedenti

Piano sesto

- Realizzazione delle seguenti Aree Funzionali:
  - AF2 Sala Polifunzionale, Sala Studio, Sala Riunioni, Sala Conferenze, Sala Lettura
  - AF3 Area di Socializzazione (esterna)
  - AF4 Snack Point, Print Point, Deposito Oggetti Personali,
  - AD Servizi Igienici Comuni
- Tramezzature con pannelli in cartongesso ed insonorizzazione
- Pavimentazione e zoccoletto battiscopa con elementi in gres porcellanato
- Infissi esterni in lega di alluminio, con profili metallici estrusi in lega di alluminio EN AW-6060
- Realizzazione di vetrata continua sul prospetto principale (est)
- Interventi strutturali finalizzati al miglioramento sismico, con demolizione e ricostruzione del solaio di copertura
- Risanamento strutturale
- Realizzazione di impianto elettrico
- Realizzazione di impianto fotovoltaico (potenza di 100 kWp)
- Realizzazione di impianto termico con generatore a pompa di calore e ventilconvettori
- Realizzazione di impianto per la videosorveglianza delle aree comuni e wifi
- Realizzazione di impianto antincendio
- Realizzazione di impianti multimediali a servizio della sala studio e della sala conferenze
- Abbattimento di barriere architettoniche con realizzazione di percorsi per non vedenti

Lotto 2 (ai piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto)

Piano tipo

- Realizzazione delle seguenti Aree Funzionali:
  - AF1 Camere doppie e singole (anche per portatori di handicap) con servizi igienici annessi

AF4 Lavanderia-Stireria, Deposito Biancheria e Prodotti per la Pulizia, Magazzini
AD Corridoi, Servizi Igienici Comuni
ST Locali Tecnici

- Tramezzature con pannelli in cartongesso ed insonorizzazione
- Pavimentazione e zoccoletto battiscopa con elementi in gres porcellanato
- Realizzazione di controsoffittature con pannelli in cartongesso
- Infissi esterni in lega di alluminio, con profili metallici estrusi in lega di alluminio EN AW-6060
- Interventi strutturali finalizzati al miglioramento sismico su entrambi i corpi di fabbrica separati da giunto tecnico
- Risanamento strutturale
- Realizzazione di impianto elettrico
- Realizzazione di impianto termico con generatore a pompa di calore e ventilconvettori
- Realizzazione di impianto per la videosorveglianza delle aree comuni e wifi
- Realizzazione di sistema di controllo degli accessi alle camere
- BACS (Building & Automation Control System) a servizio delle camere
- Realizzazione di impianto antincendio
- Abbattimento di barriere architettoniche con realizzazione di percorsi per non vedenti e con realizzazione di percorsi per non vedenti

Preso atto che:

- il quadro economico degli interventi previsti ammonta a complessivi € 9.807.163,00 di cui euro 2.868.732,00 (euro duemilioniottocentosessantottomilasettecentotrentadue/00) per il lotto 1 (Ristrutturazione aree e spazi comuni) ed euro 6.938.431,00 (euro seimilioninovecentotrentottomilaquattrocentotrentuno/00) per il lotto 2 (Ristrutturazione delle singole residenze), come di seguito riportato:

LOTTO 1

QUADRO TECNICO-ECONOMICO - AFFIDAMENTO
Lavori per la riconversione a residenze universitarie dell'ex Hotel Riviera

LAVORI		Affidamento
A1 - Opere edili - Opere Impiantistiche - Interventi strutturali	€	2.532.024,19
A2 - Corrispettivi per progettazione	€	105.441,40
A3 - TOTALE	€	2.637.465,59
B - Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	88.489,46
A4 - Arredi e attrezzature	€	615.000,00
LAVORI soggetti a ribasso	€	3.163.976,13
Ribasso offerto (25%)	€	790.994,03
Lavori al netto del Ribasso	€	2.372.982,10
A5 - LAVORI al netto del Ribasso comprensivi della sicurezza	€	2.461.471,56
C - SOMME A DISPOSIZIONE		
a - Imprevisti il 2% di (A5-A4)	€	36.929,43
b - IVA 10% di (A5-A4+C.a)	€	188.340,10
c - Contributo ANAC	€	150,63
d- Incentivi art.113 d.lgs 50/2016	€	52.749,31
f - IVA 22% su arredi	€	101.475,00
g - Oneri discarica	€	27.615,60
C - Totale somme a disposizione	€	407.260,08
RIEPILOGO		
IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO	€	2.868.731,64
arrotondamento	€	0,36
TOTALE QUADRO ECONOMICO	€	2.868.732,00

LOTTO 2

QUADRO TECNICO-ECONOMICO - AFFIDAMENTO

Lavori per la riconversione a residenze universitarie dell'ex Hotel Riviera

LAVORI		Affidamento
A1 - Opere edili - Opere Impiantistiche - Interventi strutturali	€	7.553.674,14
A2 - Corrispettivi per progettazione	€	314.558,60
A3 - TOTALE	€	7.868.232,74
B - Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	226.681,49
A4 - Arredi e attrezzature	€	0,00
LAVORI soggetti a ribasso	€	7.641.551,25
Ribasso offerto (25%)	€	1.910.387,81
Lavori al netto del Ribasso	€	5.731.163,44
A5 - LAVORI al netto del Ribasso comprensivi della sicurezza	€	5.957.844,93
C - SOMME A DISPOSIZIONE		
a - Imprevisti il 2% di (A5-A4)	€	131.456,90
b - IVA 10% di (A5-A4+C.a)	€	608.930,18
c - Contributo ANAC	€	449,37
d- Incentivi art.113 d.lgs 50/2016	€	157.364,65
f - IVA 22% su arredi	€	0,00
g - Oneri discarica	€	82.384,40
C - Totale somme a disposizione	€	980.585,50
RIEPILOGO IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO	€	6.938.430,43
arrotondamento	€	0,57
TOTALE QUADRO ECONOMICO	€	6.938.431,00

Considerato

- che il progetto, dovrà essere trasmesso agli enti competenti per le successive approvazioni, ed a seguito dell'ottenimento del nulla osta da parte di tali enti, il progetto sarà inoltrato al Comune di Messina per l'acquisizione del titolo edilizio;
- che ottenuti i pareri previsti dalla normativa vigenti, il progetto sarà sottoposto a verifica e validazione e successiva approvazione in linea tecnica da parte del Responsabile Unico del Procedimento;

Considerato, inoltre,

- che in attuazione di quanto previsto all'articolo 1, comma 2, del Decreto Ministeriale 10 dicembre 2021, n.1274, registrato dalla Corte dei Conti il 4 gennaio 2022, con il quale sono definiti i criteri di riparto tra le Università statali di 1.412.173.760 milioni di euro destinati alla realizzazione di investimenti in infrastrutture edilizie e in grandi attrezzature scientifiche, ai sensi dell'art. 5, commi 1, lett. b), e 4, della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e dell'art. 1, commi 95-98, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 che ha istituito un apposito fondo finalizzato al rilancio degli investimenti per il periodo 2019-2033, il Ministero dell'Università e della Ricerca ha definito le modalità e le indicazioni operative per la presentazione e valutazione dei programmi e delle richieste di finanziamento da parte delle Università in relazione a programmi unitari d'intervento così come individuati dal Decreto stesso;

Visto:

- l'art. 1 del Decreto Ministeriale n.1274 che contempla cinque tipologie di programmi per i quali è possibile presentare richiesta di finanziamento, individuando gli importi destinati a ciascuna tipologia:
    a) € 270.000.000, finalizzati a progetti di livello esecutivo oppure a progetti di livello definitivo da realizzarsi secondo la formula dell'appalto di progettazione e esecuzione dei lavori secondo la vigente normativa sui lavori pubblici, concernenti lavori di edilizia da avviare entro il giugno 2023;
    b) € 280.000.000, finalizzati a progetti di livello almeno definitivo secondo la vigente normativa sui lavori pubblici, concernenti lavori di edilizia da avviare entro il 30 giugno 2024;
    c) € 200.000.000, finalizzati all'ammodernamento delle infrastrutture tecnologiche e grandi attrezzature scientifiche da avviare entro il 31 dicembre 2023;
    d) € 100.000.000, finalizzati a progetti di livello almeno definitivo secondo la vigente normativa sui lavori pubblici concernenti lavori di edilizia per potenziamento dell'edilizia sportiva universitaria da avviare entro il 30 giugno 2024;
    e) € 282.173.760, finalizzati a progetti almeno di fattibilità tecnica ed economica, concernenti lavori di edilizia con almeno le procedure di affidamento avviate entro il 31 dicembre 2024;
- Condizioni necessarie ai fini della partecipazione sono:

1) la proprietà pubblica degli immobili oggetto d'intervento e la loro destinazione alle attività istituzionali dell'Ateneo, secondo quanto indicato dall'art. 1, comma 4 del Decreto;
2) la sostenibilità del bilancio, sulla base dell'indicatore ISEF, secondo quanto indicato dall'art. 2, comma 1, del Decreto. Dal grado di sostenibilità del bilancio dipende altresì il limite massimo delle risorse che può essere richiesto da ciascun Ateneo;

Considerato altresì

- che in attuazione di quanto previsto all'articolo 2, comma 2, del Decreto Ministeriale 30 novembre 2021, n.1257 – V bando L. n. 338/2000, "*Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie*" registrato dalla Corte dei Conti il 30 dicembre 2021, con il quale sono definiti i criteri per la presentazione e la richiesta di cofinanziamento per progetti finalizzati alla realizzazione di strutture residenziali universitarie, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della L. n. 338 del 14 novembre 2000, dell'art. 1 comma 95 della L. n.145 del 30 dicembre 2018, e dell'art.1 comma 14 della L. n.160 del 27 dicembre 2019 che hanno istituito un apposito fondo finalizzato al rilancio degli investimenti per il periodo 2019-2023, il Ministero dell'Università e della Ricerca ha definito le modalità e le indicazioni operative per la presentazione e valutazione dei programmi e delle richieste di finanziamento da parte delle Università in relazione a programmi unitari d'intervento così come individuati dal Decreto stesso;

Visto:

- l'art. 4 del Decreto Ministeriale n.1257 in base al quale sono ammissibili al cofinanziamento di cui all'art. 2 dello stesso D.M.:
- A1) gli interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, restauro, risanamento, all'interno dei quali possono essere comprese operazioni di abbattimento delle barriere architettoniche e adeguamento alle vigenti disposizioni in materia

di sismica e di igiene e sicurezza, di immobili esistenti adibiti o da adibire a strutture residenziali universitarie, nell'ambito dei quali è obbligatorio effettuare interventi di efficientamento e/o miglioramento energetico, ove non si attesti che l'immobile risulti essere già stato oggetto di tali ultimi interventi;

- A2) gli interventi di efficientamento e/o miglioramento energetico di strutture residenziali universitarie esistenti;
- B) gli interventi di demolizione e ricostruzione, trasformazione, ampliamento o completamento di immobili esistenti. La nuova edificazione è consentita esclusivamente nel caso di interventi in Campus esistenti, o in aree limitrofe a insediamenti universitari, in contesti di rilocalizzazione di funzioni universitarie effettuate o in corso di attuazione alla data di emanazione del presente decreto;
- C) l'acquisto di edifici da adibire a strutture residenziali universitarie, riferiti a immobili esistenti, compresi quelli oggetto di demolizione e ricostruzione, trasformazione, ampliamento e completamento, con esclusione dell'acquisto, da parte dei soggetti di cui all'art. 3, co. 1, lett. *h*), *i*), *j*) di edifici già adibiti a tale funzione. Le spese per l'acquisto di tali immobili sono ammissibili nei limiti di quanto previsto dagli artt. 17 e 18 del d.P.R. 5 febbraio 2018, n. 22.

Ai sensi dell'art.4 comma 5 del D.M. n. 1257, sono cofinanziabili:

i) per gli interventi di cui al co. 2 dell'art.4, lett. *A1*) e *B*) le spese per l'acquisto delle aree e/o degli immobili oggetto dell'intervento, per l'esecuzione dei lavori necessari alla realizzazione dell'intervento, nonché le spese per l'acquisto di arredi e di attrezzature finalizzate all'erogazione dei servizi offerti dalle residenze universitarie;

ii) per gli interventi di cui al co. 2 dell'art.4, lett. *A2*) le spese per l'esecuzione dei lavori e relative forniture;

iii) per gli interventi di cui al co. 2 dell'art.4, lett. *C*) le spese per l'acquisto dell'immobile oggetto dell'intervento, nonché le spese per l'acquisto di arredi e di attrezzature finalizzate all'erogazione dei servizi offerti dalle residenze universitarie;

iv) per gli interventi di cui al co. 2 dell'art.4 lett. *A1*), *A2*) e *B*), un importo aggiuntivo pari allo 0,5 per cento per le spese tecniche per la digitalizzazione e informatizzazione del processo edilizio e del progetto. Tali spese non dovranno essere distintamente rendicontate.

Valutati:

1. la programmazione strategica dell'Ateneo e gli interventi in corso di esecuzione;
2. le disponibilità del bilancio d'Ateneo;
3. i criteri per la valutazione dei progetti presentati;

Considerato che

- è possibile partecipare ad un massimo di 4 dei 5 punti (linee) di intervento di cui all'art.1 del D.M. n.1274, e che l'intervento previsto nel **Lotto 1** (Ristrutturazione delle aree e degli spazi comuni) rientra tra quelli inseriti nel programma di linea a) e pertanto potrebbe essere cofinanziato dal Ministero;
- l'intervento previsto nel **Lotto 2** (Ristrutturazione di singole residenze per studenti) rientra nella fattispecie prevista all'art.4 comma 2 linea A1) del D.M. n.1257 e pertanto potrebbe essere cofinanziato dal Ministero;

Ritenuto:

- necessario eseguire i lavori di *"Riconversione a residenze universitarie dell'ex Hotel Riviera*" – Lotto 1 e Lotto 2 così come da progetto definitivo redatto dall'impresa Ricciardello Costruzioni S.p.A. con sede in via Poli n.29, 00187 Roma;

Tutto ciò premesso, visto e considerato

Propone:

- di approvare, subordinatamente all'acquisizione del nulla osta degli Enti, e della verifica e validazione del livello di progettazione da parte del Responsabile del Procedimento, il progetto definitivo dei lavori di *"Riconversione a residenze universitarie dell'ex Hotel Riviera*" – Lotto 1 e Lotto 2 assieme al relativo quadro economico per complessivi € 9.807.163,00 di cui 2.868.732,00 (euro duemilioniottocentosessantottomilasettecentotrentadue/00) per il lotto 1 (Ristrutturazione aree e spazi comuni) ed euro 6.938.431,00 (euro seimilioninovecentotrentottomilaquattrocentotrentuno/00) per il lotto 2 (Ristrutturazione delle singole residenze);
- di autorizzare il Dipartimento Amministrativo Organizzazione e Gestione Risorse Finanziare a far gravare la spesa complessiva, pari ad € 9.807.163,00 sulle somme disponibili sul Progetto: ED_RICONV_RESIDENZE_STUD_RIVIERA;
- di dare mandato al RUP, ottenuti i relativi pareri ed autorizzazioni e dopo aver proceduto alla relativa validazione, di effettuare la consegna dell'avvio della progettazione esecutiva;
- di dare mandato al Dipartimento Amministrativo Organizzazione e Gestione Risorse Finanziarie, nel caso in cui l'Ateneo ottenga il cofinanziamento richiesto, di svincolare le suddette somme per far gravare i costi correlati al progetto de quo sul finanziamento erogato;

Allegati:

Lotto 1

- *Relazione generale del progetto*
- *Elenco Elaborati del progetto definitivo*
- *Quadro economico del progetto*

Lotto 2

- *Relazione generale del progetto*
- *Elenco Elaborati del progetto definitivo*
- *Quadro economico del progetto*

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

Attestato di regolarità contabile e copertura finanziaria

Il sottoscritto Dott. Pierfrancesco Donato, 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. Pierfrancesco Donato

Firmato digitalmente da: Pierfrancesco Donato
Organizzazione: UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MESSINA/80004070837
Data: 09/05/2022 09:15:25