



Università
degli Studi di
Messina

Relazione istruttoria per il Consiglio di Amministrazione

Oggetto: *Lavori di riconversione dell'immobile "ex Incubatore d'impresa" in località Papardo, Messina. Opere supplementari. Determinazioni*

Premesso:

- che con Delibera del Consiglio di Amministrazione 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 d'Imprese" in località Papardo, Messina" per l'importo complessivo di € 2.800.000,00 di cui € 2.309.089,23 per lavori a base di gara inclusa la progettazione esecutiva, € 97.729,68 per oneri della sicurezza ed è stato 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 di un appalto integrato;
- che con Contratto Rep. n. 1615 Prot. n. 12627 del 01.02.2022, l'Appalto integrato per i Lavori di riconversione dell'immobile "ex Incubatore d'impresa" in località Papardo, Messina è stato affidato all'Associazione Temporanea di Imprese costituita dalle Imprese Aveni s.r.l. di Barcellona pozzo di Gotto (ME) Capogruppo e da Profas Costruzioni S.r.l. Mandante per l'importo contrattuale, al netto del ribasso offerto del 29,58% pari ad € 1.723.790,32 di cui € 97.729,78 per oneri per la sicurezza, oltre IVA;
- che con Delibera del Consiglio di Amministrazione del 02.08.2022, prot. n. 99663 del 03.08.2022, è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori di che trattasi per l'importo complessivo di €2.800.000,00 di cui € 1.575.091,74 per lavori, € 97.439,21 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, € 66.836,03 per progettazione esecutiva ed € 1.060.633,02 per Somme a disposizione, 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 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	51.929,45 €
IVA sull'importo dei lavori (B1) 10%	167 253,09 €
Incentivo ex art.93 D.Lgs. n.163/06 e s.m.i. (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 nota prot. n. 9346 del 26.01.2022 è stato nominato l'Ufficio di Direzione Lavori e Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione;

Preso atto:

- che con Verbale di consegna del 05.09.2022 i lavori sono stati regolarmente avviati e sono ad oggi in fase di esecuzione;

Considerato:

- che in fase di esecuzione lavori si sono evidenziate copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dagli infissi esterni non oggetto di intervento nell'ambito dell'appalto principale;
- che, in seguito allo svuotamento dell'edificio dall'arredo preesistente e alla demolizione di parte delle tramezzature in cartongesso, si è evidenziato che non è possibile mantenere il pavimento galleggiante esistente, in quanto lo stesso, oltre ad essere stato fortemente danneggiato dai traslochi durante la fase di svuotamento dell'immobile e dalle infiltrazioni d'acqua presenta, ai piani bassi dell'edificio, la struttura di sostegno in molti punti arrugginita a causa dell'acqua che risalendo dai pluviali per i tombini otturati, fuoriusciva al di sotto del pavimento galleggiante, allagando la soletta;
- che l'amministrazione universitaria, per quanto sopra, ha dato disposizioni affinché venisse avviata la progettazione delle opere supplementari rispetto all'appalto originario, che comprendesse oltre ai lavori di manutenzione straordinaria degli infissi e sostituzione del pavimento galleggiante anche la sostituzione del controsoffitto e la ristrutturazione dei servizi igienici da eseguire nel solco dell'appalto in corso di esecuzione, utilizzando a tal fine le economie da ribasso d'asta;

Evidenziato:

- che la determinazione di eseguire le suddette opere supplementari, non previste nell'appalto iniziale, nasce dalla necessità di dare l'opera completa e funzionale in tutti i suoi aspetti considerato anche il deterioramento dei componenti edilizi, riscontrato in fase di esecuzione e non visibile in fase di progettazione.
- che la realizzazione dei suddetti nuovi interventi, da attuare contestualmente ai lavori attualmente in fase di esecuzione, si rende perciò indispensabile per il perfezionamento del progetto iniziale di ristrutturazione dell'immobile ex Incubatore d'Imprese;

Ritenuto:

- che l'esecuzione delle richiamate opere supplementari mediante procedura separata rispetto al contratto originario comporterebbe notevoli disagi per l'amministrazione aggiudicatrice, atteso che le suddette opere non possono essere separate sotto il profilo tecnico dal contratto

iniziale senza arrecare gravi inconvenienti all'amministrazione in quanto necessarie e strettamente interconnesse con i lavori dell'appalto principale;

Visto:

- Il progetto esecutivo redatto dall'ing. Giusj Sofi nella qualità di Direttore dei Lavori per un importo complessivo, al netto del ribasso del 29,58%, di € 719.236,11 compresi oneri per la sicurezza pari ad € 3.612,25 oltre IVA;
- Il quadro economico dei lavori supplementari, di seguito riportato, il cui importo complessivo trova copertura all'interno del quadro economico dell'appalto principale attingendo alle economie di ribasso d'asta;

A)	Importo lordo dei lavori		€.	1.019.834,72
	di cui per oneri per la sicurezza		€.	3.612,25
	Importo netto		€.	1.016.222,47
	ribasso del 29,58%		€.	300.598,61
	Importo netto contratto aggiuntivo		€.	719.236,11
B)	Somme a disposizione dell'Amministrazione:			
	1. per incentivi funzioni tecniche art. 113 D.Lgs. 50/2016	€.	20.340,28	
	2. per I.V.A. il 10% sui lavori	€.	71.923,61	
	3. oneri di conferimento a discarica IVA compresa	€.	1.500,00	
	Totale somme a disposizione	€.	93.763,89	€.
	Importo totale del progetto			€.
				813.000,00

Evidenziato:

- che a seguito dell'affidamento dei lavori supplementari di che trattasi il Quadro economico dell'appalto principale viene 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 in corso di esecuzione si renderà necessario trovare le disponibilità economiche per l'applicazione dell'art. 26 comma 1 del Decreto-legge n. 50 del 17 maggio 2022, così come modificato dalla Legge n. 19 del 29.12.2022 (Legge di Bilancio 2023) che prevede la proroga della compensazione dei prezzi anche per il 2023;
- che, altresì, qualora gli importi stanziati non fossero sufficienti per il rimborso degli oneri di conferimento a discarica, si renderà necessario trovare la copertura su altri capitoli di spesa;

Considerato:

- che ricorrono le condizioni di cui all'art. 106, c. 1 lettera b) del D.Lgs. 50/2016, che consente modifiche ai contratti di appalto in corso di validità per *“lavori, servizi e forniture, supplementari da parte del contraente originale che si sono resi necessari e non erano inclusi nell'appalto iniziale”*;
- che l'aumento di prezzo non eccede il 50% del valore del contratto iniziale;
- che le integrazioni al progetto originario si rendono necessarie per il migliore e più completo svolgimento dello stesso e non alterano in nessun caso né l'impostazione generale del progetto, né gli obiettivi da conseguire;

Preso Atto:

- che l'ATI Aveni S.r.l. e Profas Costruzioni S.r.l., in possesso dei requisiti SOA necessari, si è dichiarata disponibile ad eseguire i lavori supplementari agli stessi patti e condizioni del contratto principale;

Tutto ciò premesso e considerato:

Propone:

- di ritenere che le suddette opere supplementari non possano essere separate, sotto il profilo tecnico ed economico, dal contratto iniziale, senza recare gravi inconvenienti alla stazione appaltante, in quanto strettamente necessarie al suo perfezionamento e strettamente interconnesse con i lavori dell'appalto principale;
- di approvare il progetto delle *“Opere supplementari all'appalto dei lavori di riconversione dell'immobile “ex Incubatore d'impresе” in località Papardo, Messina.”* con il seguente quadro economico:

A) Importo lordo dei lavori		€.	1.019.834,72
di cui per oneri per la sicurezza		€.	3.612,25
Importo netto		€.	1.016.222,47
ribasso del 29,58%		€.	300.598,61
Importo netto contratto aggiuntivo		€.	719.236,11
B) Somme a disposizione dell'Amministrazione:			
1. per incentivi funzioni tecniche art. 113 D.Lgs. 50/2016	€.	20.340,28	
2. per I.V.A. il 10% sui lavori	€.	71.923,61	
3. oneri di conferimento a discarica IVA compresa	€.	1.500,00	
Totale somme a disposizione	€.	93.763,89	€.
Importo totale del progetto			€.
			813.000,00

- di affidare l'appalto delle Opere supplementari all'ATI formata dalle imprese Aveni s.r.l. (Capogruppo) e Profas Costruzioni S.r.l. (Mandante), mediante applicazione del ribasso del 29,58% sull'importo a base d'asta, corrispondente ad un importo netto di aggiudicazione di €719.236,11, compreso oneri della sicurezza pari ad € 3.612,25, oltre IVA;

- di far gravare la spesa complessiva di € 813.000,00, attingendo alle disponibilità presenti sul CG. 03.30.02.01.03 del Bilancio Unico di Ateneo, Esercizio contabile 2023;
- di dare mandato al Direttore Generale di rendere esecutiva la presente proposta di deliberazione e di sottoscrivere il relativo contratto con l'ATI costituita dalle imprese AVENI S.r.l. (capogruppo) e PROFAS Costruzioni S.r.l. (Mandante).

Allegati:

- Relazione illustrativa
- Computo metrico estimativo
- Elenco Prezzi
- Analisi Prezzi
- Quadro Economico

La Responsabile del 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