



Università degli Studi di Messina

Relazione istruttoria per il Consiglio di Amministrazione

Oggetto: Progetto di “Adeguamento impianti tecnologici per la Riconversione dell'immobile "Ex Banca d'Italia" destinato ad ospitare un Museo, una Biblioteca e Centri di ricerca Universitari” - Determinazioni

Premesso

- che, con delibera del 29 novembre 2021 – rep. 572/2021 prot. n.150698 del 01.12.2021, il Consiglio di Amministrazione dell’Università ha autorizzato ai sensi dell’art.2 comma 4 del D.L. 76/2020 convertito in L. n.120/2020, l’affidamento dei lavori per il “*Restauro conservativo dei prospetti e la riqualificazione del patrimonio immobiliare universitario*” mediante il sistema dell’accordo quadro all’impresa I.Co.Ser s.r.l. con sede legale in Viale Unità di Italia n.20 Gangi (PA);
- che il Contratto di Appalto avente ad oggetto - *Accordo Quadro art.54 d.lgs. 50/2016* prot.n.161327 del 21.12.2021, Rep.1610, è stato stipulato con l’Impresa I.Co.Ser s.r.l. con sede legale in Viale Unità di Italia n.20 Gangi (PA), per l’importo complessivo pari ad €. 6.861.111,55 oltre IVA, di cui €. 746.000,00 per oneri della sicurezza che saranno valutati e computati nel dettaglio per ogni singolo contratto stipulato a misura, al netto del ribasso offerto del 25%;
- che, il contratto d’appalto stipulato ha la finalità di regolamentare gli appalti specifici che potranno essere assegnati all’Impresa durante il periodo di durata massima del medesimo accordo (tre anni decorrenti dalla data di stipula del contratto) e saranno volti all’esecuzione di singoli interventi di messa in sicurezza dei relativi edifici nonché di restauro conservativo dei prospetti;
- che in esecuzione del C.S.A. – art. 4 – ciascun contratto applicativo, con il quale sarà richiesto all’Appaltatore l’esecuzione degli interventi oggetto dell’Accordo quadro, così come definiti nel singolo progetto esecutivo, sarà concluso mediante contratto in forma pubblica amministrativa in modalità elettronica, soggetto ad imposta di bollo, nonché a registrazione presso Agenzia delle Entrate di Messina con oneri e spese a carico dell’Impresa;
- che come riportato nella delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 novembre 2021, gli interventi ricadenti all’interno dell’Accordo quadro e finalizzati alla messa in sicurezza del proprio patrimonio immobiliare nonché di valorizzazione e restauro conservativo dello stesso, che al momento non erano prevedibili, avrebbero interessato alcuni edifici dell’Università che più di altri necessitano di interventi di manutenzione edile, di messa in sicurezza dei prospetti e del loro relativo ammodernamento al fine di renderli del tutto fruibili all’utenza universitaria;
- che con delibera del Consiglio di Amministrazione del 28.04.2022 prot. n.57634 del 06.05.2022 è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori di “*Riconversione dell'immobile "Ex Banca d'Italia" destinato ad ospitare un Museo, una Biblioteca e Centri di ricerca Universitari*” redatto dall’arch. Maria Teresa Giorgio ed è stata affidata l’esecuzione dei suddetti lavori all’impresa I.Co.Ser s.r.l. con sede legale in Viale Unità di Italia n.20 Gangi (PA), affidataria dell’Accordo Quadro per il “*Restauro conservativo dei*

prospetti e la riqualificazione del patrimonio immobiliare universitario” per l’importo contrattuale di euro € 1.579.606,02 oltre IVA;

- che in data 24.05.2022 è stato stipulato il relativo contratto attuativo dell’accordo quadro con l’impresa I.Co.Ser s.r.l. rep. n.1625 prot. n.65477 del 24.05.2022;

Considerato

- che tale progetto esecutivo comprende un insieme di interventi esclusivamente edilizi finalizzati alla riqualificazione e messa in sicurezza dell’edificio mediante interventi di restauro conservativo dei prospetti e di riconversione interna in museo, biblioteca, gabinetto di lettura e centri di ricerca;
- che i lavori hanno avuto inizio in data come da verbale di consegna redatto dal Direttore dei Lavori, arch. Maria Teresa Giorgio e sono ad oggi in corso di esecuzione;

Considerato altresì

- che i locali dell’ex Banca d’Italia, sono costituiti da tipologie di impianti che non consentono, se non in minima parte, l’adeguamento alle normative attuali e tuttavia si presentano di potenzialità insufficienti al soddisfacimento della destinazione d’uso ai quali i medesimi locali sono destinati (Biblioteca, Museo, sale lettura, e deposito librario al piano seminterrato);

Ritenuto

- che al fine di attrezzare i locali dell’ex Banca d’Italia, con dotazioni impiantistiche adeguate alla destinazione d’uso dei medesimi, si rende necessario provvedere alla esecuzione di opportuni impianti tecnologici;

Preso atto

- che il progetto esecutivo dei lavori di *“Adeguamento impianti tecnologici per la Riconversione dell’immobile “Ex Banca d’Italia” destinato ad ospitare un Museo, una Biblioteca e Centri di ricerca Universitari”* che comprende quanto necessario per l’adeguamento tecnologico dei relativi locali, è stato predisposto dai tecnici incaricati dall’Impresa ed ammonta a complessivi € 3.561.294,95 per lavori (al netto del ribasso offerto del 25%) di cui € 62.095,97 per costi della sicurezza, come da quadro economico riportato di seguito:

QUADRO ECONOMICO

A LAVORI

A1- LAVORI DI ADEGUAMENTO IMPIANTI TECNOLOGICI EX BDI	€	4.727.694,61
A2- Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	62.095,97
A3- Importo lavori a base d'asta	€	4.665.598,64
A4- Ribasso d'asta di A3 del 25,000%	€	1.166.399,66
A5- Importo lavori al netto del ribasso d'asta	€	3.499.198,98
A) Totale Importo lavori (A2+A5)		€ 3.561.294,95

B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLE AMMINISTRAZIONI		
a- Imprevisti il 2% di A	€	94.553,89
b- IVA 10% di A	€	356.129,50
d- Incentivo (art. 113 D.lgs 50/2016) il 1,5% di A1)	€	70.915,42
e- Spese di progettazione impianti tecnologici compreso iva	€	208.000,00
f- Spese di progetto opere strutturali compreso cassa 4% compreso iva	€	3.172,00
g- Oneri di accesso in discarica	€	15.000,00
B- Totale somme a disposizione dell'Amministrazione		€ 747.770,81

A - TOTALE IMPORTO AL NETTO DEL RIBASSO D'ASTA		€ 3.561.294,95
B - TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		€ 747.770,81
TOTALE COMPLESSIVO DI A+B		€ 4.309.065,75

- che il progetto esecutivo di che trattasi è composto dagli elaborati riportati in allegato;
- che i lavori impiantistici sono stati progettati distinti per aree omogenee in relazione alla loro destinazione d'uso, al fine di sezionare e di ottimizzare i consumi previsti e di massimizzare la funzionalità degli stessi;
- gli interventi mirano a:
 - funzionalità del complesso impiantistico in riferimento alle utenze servite;
 - massima affidabilità e disponibilità dello stesso in relazione alla destinazione di utilizzo;
 - economicità di gestione, da intendersi come ottimizzazione delle risorse disponibili inizialmente, in rapporto ai costi di esercizio (energia, manutenzioni, personale per la gestione, ecc.) da sostenere negli anni futuri;
 - salvaguardia dell'ambiente;
 - rispetto di norme, leggi e regolamenti vigenti.

Impianti meccanici

Impianto di climatizzazione d'aria e ventilazione meccanica - Il nuovo complesso impiantistico di climatizzazione estiva ed invernale dell'edificio servirà tutte le aree al piano terra e del piano primo in relazione alle nuove destinazioni d'uso:

- Area biblioteca/lettura (piano terra)
- Area museo (piano terra e piano primo)
- Area sala convegni (piano primo)
- Area gabinetto di lettura (piano terra)
- Area ingresso, caffetteria e vigilanza (piano terra)
- Area centro stampa (piano terra)
- Area centri ricerca via I settembre (piano primo)
- Area circolo (piano primo)
- Area centri ricerca via U. Bassi (piano primo)
- Area piano seminterrato

Al piano interrato, per i depositi di primaria importanza sono stati progettati sistemi di ventilazione meccanica per adeguati tassi di ricambio d'aria.

Gli impianti di climatizzazione saranno autonomi per ogni area. Saranno tutti con generazione energetica a pompa di calore, consentendo l'affrancamento dalla fonte primaria di derivazione fossile (metano). Saranno di moderna concezione e ad alto rendimento. La macchina a servizio dell'area biblioteca sarà installata nella corte interna, le altre, per le diverse zone dell'edificio, in copertura. Le pompe di calore in copertura verranno comunque, a gruppi, collegate idraulicamente tra loro per sopperire almeno in parte, alla bisogna, a deficit di potenza termica e frigorifera per fermo tecnico di unità o altro evento. All'interno degli ambienti i terminali di climatizzazione saranno ventilconvettori con pannello di controllo per la gestione autonoma della temperatura interna. L'aria di rinnovo, per diverse aree, sarà somministrata in ventilazione meccanica con trattamento termo-igrometrico attraverso recuperatori di calore, per gli uffici e altri locali è previsto il ricambio d'aria naturale. L'area biblioteca/sala lettura sarà servita da un impianto a tutt'aria con centrale di trattamento aria e recuperatore di calore. Al piano interrato sono previsti recuperatori di calore collegati ai canali esistenti da riadattare in funzione dei depositi serviti. Moderni sistemi di autoregolazione e supervisione, infine, nobiliteranno la dotazione tecnologica dell'impianto per contribuire al risparmio energetico e alla puntuale manutenzione con limitati tempi di reazione.

Impianto idrico-sanitario

L'acqua, dalla rete cittadina, verrà prelevata a valle del contatore idrico e addotta alla centrale costituita da un sistema di accumulo e pompe per la distribuzione alle utenze. Il sistema di accumulo è esistente, il complesso idroforo è di nuova installazione ed è del tipo a portata variabile alimentato da inverter per massimizzare il risparmio energetico. La centrale idrica provvederà l'alimentazione di tutte le utenze derivate dalla rete di distribuzione: apparecchi igienico-sanitari installati nei vari ambienti di servizio, scaldabagni per la preparazione dell'acqua calda sanitaria, carico dell'impianto di climatizzazione.

Le tubazioni si articoleranno distribuendosi per tratti orizzontali e verticali o cavedii fino alle utenze dei w.c., raccordate ai collettori di distribuzione.

Per quanto concerne l'apparato di scarico, lo smaltimento e trasferimento al sistema fognario delle acque provenienti dalle utenze avverrà per gravità. È prevista la sostituzione delle colonne montanti obsolete, con raccordo al piano interrato ai collettori orizzontali convergenti in un locale esistente ove è alloggiata una stazione di pompaggio per il conferimento alla fognatura comunale.

Impianto antincendio

A protezione dell'edificio sarà realizzata una rete idrica antincendio, alimentata da un gruppo di pompaggio, con elettropompa di servizio, motopompa di riserva e pompa pilota. La riserva idrica è costituita da serbatoi in acciaio zincato, ed avrà una capacità complessiva di 18 mc.

La rete di distribuzione sarà organizzata ad anello al piano seminterrato, dall'anello si deriveranno le colonne per la distribuzione ai vari piani. Tutte le tubazioni saranno in acciaio zincato, poste a vista o ad incasso. I terminali previsti sono idranti a muro o ad incasso, conformi alla UNI EN 671-2, adeguatamente protetti. In corrispondenza dell'accesso pedonale di Via Ugo Bassi è prevista l'installazione di un attacco per autopompa.

Impianti elettrici e speciali

Fanno parte di questa sezione impiantistica gli impianti elettrici, cablaggio strutturato, rivelazione fumi-EVAC, spegnimento automatico incendi.

Impianto elettrico

Nell'edificio è presente un impianto di distribuzione FM ed illuminazione non idoneo e/o funzionale alle nuove destinazioni. Ad esempio, l'intero piano primo, un tempo destinato ad abitazioni, ora, in parte servirà un museo ed in parte uffici e circolo. Inoltre i cavi esistenti sono del tipo normale e non a bassa emissione di gas tossici, come oggi richiesto dalla normativa vigente.

L'impianto elettrico è alimentato da una cabina di trasformazione MT/BT 20kV/400V. Per soddisfare la potenza richiesta dai nuovi impianti si è prevista la sostituzione dei due

trasformatori in resina da 160kVA esistenti con due trasformatori in resina da 315kVA, sempre funzionanti in parallelo. Per rendere funzionali ed efficienti le protezioni di media tensione, si sostituiranno i quadri esistenti di protezione trasformatori e per adeguare la cabina alla normativa vigente sarà installato un nuovo “dispositivo generale” conforme alla norma CEI 0-16.

All'interno dell'edificio sono presenti dei quadri elettrici: alcuni saranno rimossi e/o sostituiti da nuovi quadri, per altri è previsto il riutilizzo e l'eventuale integrazione di alcuni componenti, in particolare per quelli al piano seminterrato. Il nuovo quadro generale di bassa tensione sarà installato nel locale cabina MT/BT.

In base ai nuovi layout distributivi, si contempla il rifacimento dell'impianto in tutto l'edificio tranne al piano seminterrato, dove si riutilizza l'esistente; la distribuzione principale avverrà con passerelle metalliche a controsoffitto, quella secondaria con tubazioni e scatole da incasso.

L'impianto di illuminazione sarà realizzato con corpi illuminanti a LED. In particolare, per le zone destinate a biblioteca/sala lettura e per il museo saranno del tipo con cablaggio DALI, per una maggiore funzionalità gestionale dell'impianto anche dal lato risparmio energetico.

A garanzia del livello di illuminazione di sicurezza minimo, come da normativa vigente, si sono scelti corpi illuminanti autoalimentati con autonomia minima di due ore, supervisionate da una centrale in grado di effettuare e/o monitorare i test previsti dalla Norma UNI 11222.

Impianto cablaggio strutturato

All'interno dell'edificio era presente un impianto di cablaggio strutturato che i responsabili dell'ufficio IT dell'università, non hanno ritenuto idoneo. Sarà realizzato un nuovo impianto con dorsali per il collegamento tra quadri in fibra ottica e cablaggio terminale con cavi in rame di CAT. 6.

Impianto rilevazione fumi – EVAC

Impianto di rilevazione fumi del tipo puntiforme a protezione di tutti i locali, collegato ad una centrale indirizzata e completo di pulsanti manuali di allarme incendio e targhe ottiche acustiche. L'impianto di tipo centralizzato sarà conforme alla normativa vigente.

Per la gestione delle emergenze, si realizzerà di un impianto “EVAC” che consentirà tramite appositi altoparlanti di diffondere comunicazioni utili alla gestione delle situazioni di emergenza per un'evacuazione guidata e controllata dell'area.

Impianto spegnimento automatico

In alcuni depositi al piano seminterrato, come previsto dalla normativa antincendio, è prevista l'installazione di sistemi di spegnimento automatico del tipo ad aerosol. Questi sistemi consentono di non danneggiare i materiali conservati (non provocano nessuno shock termico all'interno del locale). Il materiale estinguente è facilmente rimovibile con una attività di pulizia, non è tossico per l'uomo alle normali concentrazioni di progetto, seppur sia da evitare la presenza di persone nell'ambiente durante la scarica a causa dell'elevata concentrazione di particelle nell'aria.

Considerato

- che è possibile, in base alla specifica tipologia di interventi, far gravare la spesa occorrente per l'esecuzione dei suddetti lavori all'interno dell'Accordo Quadro dei lavori di “*Restauro conservativo dei prospetti e la riqualificazione del patrimonio immobiliare universitario*”;

Preso atto

- del verbale di verifica e di validazione redatto dal Responsabile del Procedimento ing. Silvio Lacquaniti dal quale emerge che il progetto esecutivo dei lavori, acquisito agli atti dell'Unità Tecnica di Verifica, è congruente con la normativa vigente;

Considerato altresì

- che in base a quanto riportato nel progetto esecutivo, gli interventi previsti consentiranno di riconvertire da un punto di vista funzionale e tecnologico lo stesso edificio a polo Museale, e Bibliotecario;
- che le scelte progettuali proposte per la riconversione dell'intero immobile da istituto di credito a centro polifunzionale, sono state adottate nel pieno rispetto del patrimonio architettonico esistente, da tutelare, compatibilmente ad una nuova distribuzione degli spazi interni adeguata alle odierne esigenze di natura funzionale, senza snaturare l'essenza ed il valore storico-simbolico del manufatto;
- che l'intervento può venire affidato all'Impresa I.Co.Ser s.r.l., già aggiudicatrice dei lavori dell'Accordo Quadro dei lavori di "Restauero conservativo dei prospetti e la riqualificazione del patrimonio immobiliare universitario";
- che in base all'accordo quadro, l'esecuzione dell'intervento sarà effettuata applicando il ribasso percentuale del 25,00% sull'importo progettuale e pertanto ammonta a complessivi euro € 3.561.294,95 al netto del ribasso inclusi gli oneri di sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 62.095,97 come riportato nel seguente quadro economico di affidamento:

QUADRO ECONOMICO

A LAVORI

A1- LAVORI DI ADEGUAMENTO IMPIANTI TECNOLOGICI EX BDI	€	4.727.694,61
A2- Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	62.095,97
A3- Importo lavori a base d'asta	€	4.665.598,64
A4- Ribasso d'asta di A3 del 25,000%	€	1.166.399,66
A5- Importo lavori al netto del ribasso d'asta	€	3.499.198,98
A) Totale Importo lavori (A2+A5)		€ 3.561.294,95

B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLE AMMINISTRAZIONI		
a - Imprevisti il 2% di A	€	94.553,89
b - IVA 10% di A	€	356.129,50
d - Incentivo (art. 113 D.lgs 50/2016) il 1,5% di A1)	€	70.915,42
e - Spese di progettazione impianti tecnologici compreso iva	€	208.000,00
f - Spese di progetto opere strutturali compreso cassa 4% compreso iva	€	3.172,00
g - Oneri di accesso in discarica	€	15.000,00
B- Totale somme a disposizione dell'Amministrazione		€ 747.770,81

A - TOTALE IMPORTO AL NETTO DEL RIBASSO D'ASTA		€ 3.561.294,95
B - TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		€ 747.770,81
TOTALE COMPLESSIVO DI A+B		€ 4.309.065,75

- che in base a quanto riportato nel Capitolato Speciale d'Appalto, il termine di esecuzione dell'intervento sarà fissato in 365 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna;

Accertato

- che è possibile, pertanto, affidare all'impresa I.Co.Ser s.r.l. tali lavori per l'importo contrattuale di euro € 3.561.294,95 oltre IVA comprensivo degli oneri di sicurezza;
- che le somme necessarie per l'esecuzione dei suddetti lavori gravano sul bilancio universitario, codice progetto: ED_ACCORDO_QUADRO_RIQUAL_IMMOMB, CG 03.30.06.04.01, Fondi Vincolati per manutenzione straordinaria/ edilizia CoEp, Budget

Inv. 2022, esercizio contabile 2022, che presenta la necessaria copertura di budget economico/degli investimenti;

Tutto ciò premesso:

Propone

- di approvare il progetto esecutivo dei lavori di “*Adeguamento impianti tecnologici per la Riconversione dell'immobile "Ex Banca d'Italia" destinato ad ospitare un Museo, una Biblioteca e Centri di ricerca Universitari*” assieme al relativo quadro economico di spesa riportato in premessa;
- di affidare l’esecuzione dei suddetti lavori all’impresa I.Co.Ser s.r.l. con sede legale in Viale Unità di Italia n.20 Gangi (PA), affidataria dell’Accordo Quadro per il “*Restauro conservativo dei prospetti e la riqualificazione del patrimonio immobiliare universitario*” per l’importo contrattuale di euro € 3.561.294,95 oltre IVA;
- di far gravare la spesa occorrente per l’esecuzione dei suddetti lavori all’interno dell’Accordo Quadro per il “*Restauro conservativo dei prospetti e la riqualificazione del patrimonio immobiliare universitario*”;
- di autorizzare il Dipartimento Amministrativo Attività Negoziale a predisporre il terzo contratto attuativo del medesimo accordo quadro (prot. n.161327 del 21.12.2021, rep.1610 del 21.12.2021), in forma pubblica amministrativa in modalità elettronica, soggetto ad imposta di bollo, nonché a registrazione presso Agenzia delle Entrate di Messina con oneri e spese a carico dell’Impresa;

Allegati:

- 1) *Relazioni tecniche specialistiche*
- 2) *Documentazione fotografica stato di fatto*
- 3) *Elenco elaborati*
- 4) *Quadro economico*

Il Responsabile della struttura proponente
Dipartimento Servizi Tecnici
Direttore Generale
Avv. Simona Corvaja
firmato digitalmente

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
firmato digitalmente