



Università degli Studi di Messina

Relazione istruttoria per il Consiglio di Amministrazione

Oggetto: Progetto di “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;

Considerato

- 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;

Accertato

- che l’edificio “*ex Banca d’Italia*”, richiede un insieme sistematico di opere edilizie sui differenti ambienti che lo compongono ed in particolare alla sua riconversione a Museo,

Biblioteca e centri di ricerca, assieme ad adeguati interventi di messa in sicurezza dei prospetti che presentano segni di degrado con potenziale caduta di porzioni di intonaco;

Ritenuto

- necessario ed urgente provvedere agli interventi di riqualificazione e messa in sicurezza dell'edificio "ex Banca d'Italia" mediante interventi di restauro conservativo dei prospetti;

Preso atto

- che 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" è stato redatto dall'arch. Maria Teresa Giorgio ed ammonta a complessivi € 1.827.880,32 per lavori oltre € 208.695,78 per costi della sicurezza, come da quadro economico riportato di seguito:

QUADRO ECONOMICO		
DESCRIZIONE	IMPORTI	
A. LAVORI		
A1. Lavori a base d'asta	€	1 827 880,32
A2. Costi per l'attuazione dei piani di sicurezza	€	208 695,78
IMPORTO TOTALE LAVORI (A.1+A.2)	€	2 036 576,10
B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
B1. Imprevisti (5% di A)	€	101 828,81
B2. IVA su lavori e imprevisti (10% di A+B1)	€	213 840,49
B3. Incentivo (art. 113 D.lgs 50/2016): 2% di A	€	40 731,52
B4. Caratterizzazione dei materiali e oneri di conferimento a discarica	€	30 000,00
B5. Contributo di gara ANAC e pubblicità	€	1 000,00
B7. Arrotondamento	€	0,10
IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€	387 400,92
IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO (A+B)	€	2 423 977,0

- che il progetto esecutivo di che trattasi è composto dagli elaborati riportati in allegato;
- che i lavori previsti riguardano gli interventi di seguito specificati in modo sintetico:

Interventi sui prospetti

- restauro conservativo, restituendoli alla loro configurazione architettonica originaria, saturando le porzioni di intonaco degradato, dilavato e potenzialmente a rischio di caduta;
- trattamento delle porzioni in ferro (comprese cancellate e portoni) presenti sui prospetti con sostanze anticorrosive e successiva nuova verniciatura;
- restauro e ricostruzione delle lastre e degli elementi decorativi del basamento dell'immobilee della loggia di ingresso prospiciente piazza Cavallotti mediante il preventivo lavaggio e pulizia;
- sostituzione dei corpi illuminanti presenti sui prospetti con nuovi elementi di diversa tipologia, al fine di valorizzare la compagine architettonica e gli elementi decorativi che contraddistinguono i prospetti stessi;
- installazione di ponteggi e recinzioni;

Interventi di riconversione funzionale

Per quanto concerne l'adeguamento degli ambienti interni alla nuova distribuzione e destinazione d'uso, si prevede di mantenere il più possibile inalterate le caratteristiche progettuali e stilistiche dello stesso, intervenendo laddove strettamente necessario con demolizioni e ricostruzioni, in particolare:

- la sala centrale del piano terra è destinarla ad uso biblioteca assieme alla sala lettura, la sala centrale e agli spazi presenti dietro il grande bancone in marmo;
- i grandi pilastri perimetrali della sala centrale verranno rivestiti con una nuova “fodera” in stile, mentre il pavimento galleggiante presente in diversi ambienti, sarà rimosso per riproporre il sottostante pavimento originario, realizzato con lastre di granito;
- i monumentali lampadari in vetro della sala centrale saranno mantenuti e ripristinati, così come le caratteristiche lastre di marmo che rivestono l’ingresso, il vestibolo ed una porzione della sala centrale, all’interno della quale è prevista la collocazione di scrivanie all’occorrenza amovibili, elettrificate con torrette a scomparsa a pavimento, al fine di poter utilizzare questo spazio anche per conferenze o eventi in genere;
- le sale e gli uffici prospicienti la Via U. Bassi, verranno destinati in parte al sistema di vigilanza e in parte al centro stampa universitario, con accesso da Piazza Cavallotti e dalla Via Ugo Bassi;
- negli ambienti prospicienti la via I° Settembre verranno ricavate una caffetteria con wc, bagno disabili e ripostiglio, più una sala lettura di circa 150 mq (più relativo deposito al piano seminterrato), con accesso principale dalla stessa via I° Settembre;
- il piano primo, nella parte centrale e più rappresentativa dell’isolato ovvero il prospetto di piazza Cavallotti, sarà adibito a Circolo dell’Università, dotato di cucina e servizi;
- nella loggia centrale prospiciente la piazza Cavallotti è prevista la riapertura di un preesistente varco posto su una parete laterale al fine di ripristinare l’originaria simmetria progettuale e al contempo mettere in comunicazione una parte del nuovo circolo con la loggia stessa;
- l’area che prospetta via Ugo Bassi verrà destinata a centri di ricerca, mantenendo inalterata la sala congressi presente al piano primo, con la possibilità di accedere ad una porzione della terrazza praticabile;
- il comparto indipendente della via Natoli che ospitava diversi appartamenti, verrà interamente convertito in un museo dell’Università, in grado di ospitare numerose collezioni, con sale espositive, distribuite su due piani per un totale di quasi 600 mq, con annesso deposito al piano seminterrato;
- il piano seminterrato manterrà la sua funzione principale ed originaria, ovvero di ospitare tutti gli impianti esistenti il cui funzionamento è in corso di verifica ed eventualmente i nuovi impianti, e sarà altresì utilizzato come deposito di pertinenza della biblioteca, del centro stampa, della sala lettura e del museo;
- i locali presenti al piano terra lungo via I° Settembre ad angolo con la via Natoli saranno destinati ad accogliere il patrimonio librario e mobiliare della cosiddetta associazione “*gabinetto di lettura*” già ubicato nell’isolato n.88 di Messina acquisito di recente dall’Università;

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

- che gli interventi previsti in progetto sono stati inseriti nel programma triennale delle opere pubbliche dell’Università di Messina 2022-2024;
- che il progetto esecutivo è stato approvato dalla Soprintendenza BB.CC.AA di Messina con provvedimento n. 20220011890 (istanza n.10183) assunto al prot. dell’Università al n.40881 del 29.03.2022;

- 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 non soltanto di mettere in sicurezza l'edificio in oggetto ma anche di riconvertire lo stesso edificio a polo Museale, Bibliotecario, nonché accogliere alcuni centri di Ricerca di punta dell'Università di Messina;
- 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 *"Restauro 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 € 1.579.606,02 al netto del ribasso inclusi gli oneri di sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 208.695,78 come riportato nel seguente quadro economico di affidamento:

QUADRO ECONOMICO		IMPORTI	
DESCRIZIONE		€	
A. LAVORI			
A1. Lavori a base d'asta		€	1 827 880,32
A2. Costi per l'attuazione dei piani di sicurezza		€	208 695,78
IMPORTO TOTALE LAVORI (A.1+A.2)		€	2 036 576,10
	A3. Ribasso sulla voce A1 (pari al 25%)	€	456 970,08
	A4. Restano lavori al netto del ribasso (A1-A3+A2)	€	1 579 606,02
B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
B1. Imprevisti (5% di A)		€	101 828,81
B2. IVA su lavori e imprevisti (10% di A4+B1)		€	168 143,48
B3. Incentivo (art. 113 D.lgs 50/2016): 2% di A		€	40 731,52
B4. Caratterizzazione dei materiali e oneri di conferimento a discarica		€	30 000,00
B5. Contributo di gara ANAC e pubblicità		€	1 000,00
B7. Arrotondamento		€	0,17
IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€	341 703,98
	IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO (A+B)	€	1 921 310,00

- che in base a quanto riportato nel Capitolato Speciale d'Appalto, il termine di esecuzione dell'intervento risulta pari a 540 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 € 1.579.606,02 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 già la necessaria copertura di budget economico/degli investimenti, giusta delibera C.d.A. del 29.11.2021;

Tutto ciò premesso:

Propone

- di approvare 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”* 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 € 1.579.606,02 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 secondo 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) *Relazione tecnica illustrativa*
- 2) *Documentazione fotografica stato di fatto*
- 3) *Elenco elaborati*
- 4) *Quadro economico*

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