



Università
degli Studi di
Messina

Relazione istruttoria per il Consiglio di Amministrazione

Oggetto: Lavori di Riconversione funzionale e tipologica per attività didattiche di una porzione del Padiglione “A” del Policlinico Universitario G. Martino, Messina; Perizia di variante e suppletiva (art.106 c.1 lett. c) d.lgs.50/2016)

Premesso che

- con delibera prot. n.122758 del 02.12.2020 il C.d.A. dell’Università di Messina nella seduta del 25.11.2020, ha approvato il progetto esecutivo dei lavori in oggetto per l’importo complessivo di ■ 3.600.000,00 di cui al progetto redatto dal RTP con capogruppo Progen srl, e ha autorizzato l’espletamento della gara mediante la procedura di gara di cui all’art.36 del d.lgs. 50/2016 come modificato in seguito al recepimento delle disposizioni del D.L. Semplificazioni n.76/2020 convertito con modifiche in L. n.120/2020;
- con verbale di gara conclusivo n.2 del 15.01.2021, l’appalto è stato aggiudicato provvisoriamente alla società Eredi Geraci Salvatore s.r.l. con sede in Mussomeli (CL);
- con decreto del D.G. prot. n.11174 del 27.01.2021 è stato aggiudicato definitivamente l’appalto dei “Lavori di Riconversione funzionale e tipologica per attività didattiche di una porzione del Padiglione “A” del Policlinico Universitario G. Martino, Messina” all’impresa Eredi Geraci Salvatore s.r.l. con sede in Mussomeli (CL) per l’importo complessivo, al netto del ribasso offerto del 33,08%, di euro 2.090.311,44 di cui euro 144.888,72 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA;
- con contratto rep. n.1590 del 08.02.2021, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Messina al n.25 serie I del 18.02.2021, i lavori sono stati affidati all’impresa aggiudicataria per l’importo contrattuale a misura di ■ 2.090.311,44 compresi oneri per la sicurezza pari a ■ 144.888,72 oltre a IVA;
- in data 08.02.2021, l’Impresa con il Direttore dei lavori ha sottoscritto il verbale di attestazione delle condizioni che consentono l’immediata esecuzione dei lavori ai sensi dell’art.4 del D.M. 49/2018;

Preso atto

- che con verbale di consegna lavori del 08.02.2021 i lavori in oggetto sono stati regolarmente avviati e sono ad oggi in corso di esecuzione;
- che durante le varie visite in cantiere effettuate dal direttore dei lavori, è emerso quanto segue:
 - a seguito della rimozione del controsoffitto, si è riscontrato che la parte sommitale delle tramezzature interne non era adeguatamente ancorata per cui rischiava di cedere in vista dei numerosi interventi previsti per l’adeguamento degli impianti.

Alla luce di ciò, con ordine di servizio n. 7, prot. n. 20762 del 17.02.2022, il Direttore dei Lavori ha ordinato la demolizione delle suddette tramezzature al fine di eliminare potenziali situazioni di pericolo;

- a seguito della demolizione dei tramezzi previsti in progetto, è emersa la presenza di cavedi, non riscontrabili in fase di progetto, che sono stati dismessi per consentire l'eliminazione degli impianti esistenti;
- durante la rimozione dei controsoffitti è emersa la presenza di un secondo controsoffitto in tavole di laterizio, non riscontrabile in fase di progetto. Alla luce di ciò, con ordine di servizio n. 3, prot. n. 44144 del 01.04.2021, il Direttore dei Lavori ha ordinato la rimozione del secondo controsoffitto rinvenuto;
- durante l'esecuzione degli interventi previsti in progetto relativamente al risanamento dei prospetti dell'edificio, è emerso che l'intonaco esterno presentava un altissimo livello di degrado. Alla luce di ciò, con ordine di servizio n. 5, prot. n. 150823 del 01.12.2021, il Direttore dei Lavori ha ordinato di procedere con la rimozione dell'intonaco esterno lungo tutti i fronti del fabbricato oggetto dei lavori;
- a seguito della rimozione dell'intonaco interno su alcune pareti portanti in mattoni pieni, è stata rinvenuta la presenza di precedenti aperture chiuse con mattoni forati. Trattandosi di pareti che da progetto dovevano essere rinforzate con rete su entrambe le facce, è stato deciso di rimuovere la parte in mattoni forati realizzandola con mattoni pieni;
- a seguito della demolizione del bow-window prevista in progetto, si è accertata la necessità di rimuovere il restante parapetto interno e ricostruirlo a filo esterno in maniera tale da dare continuità architettonica al prospetto;
- successivamente alla rimozione delle tramezzature e degli impianti esistenti, si è potuto notare che gli elementi interni della struttura portante in c.a. erano fortemente degradati per cui è stato necessario provvedere al ripristino delle parti ammalorate;
- a seguito della rimozione delle tramezzature, si è riscontrato che la pavimentazione esistente presentava notevoli dislivelli da un punto all'altro del fabbricato. Dal momento che in progetto era previsto l'utilizzo di un autolivellante per la successiva posa dello strato di finitura, quanto riscontrato non avrebbe reso possibile tale lavorazione. Inoltre, ad ogni piano, in molti punti la pavimentazione esistente si presentava incoerente ed il sottostante massetto era totalmente inconsistente. Alla luce di ciò, con ordine di servizio n. 10 prot. n. 56430 del 04.05.2022, il Direttore dei Lavori ha ordinato la demolizione dei massetti a tutti i piani per uniformarne le quote ed eliminare i supporti inconsistenti;
- successivamente alla rimozione dei massetti, si è accertato che lo spessore della caldana risulta insufficiente; pertanto è stato previsto di procedere al rinforzo della stessa mediante applicazione di rete elettrosaldata e calcestruzzo;
- a seguito della completa rimozione dei controsoffitti è stato accertato che le pignatte dei solai di piano presentano numerose lesioni che potrebbero portare al distacco di parti di laterizio. Pertanto, si ritiene necessario prevedere la collocazione di idonee reti antisfondellamento;
- a seguito della completa rimozione dei controsoffitti, è stato riscontrato che l'intradosso del solaio dell'ultimo piano presentava ampie macchie di umidità. Da un'analisi dello stato della terrazza, è emerso il suo cattivo stato di conservazione per

cui, con ordini di servizio n. 7 prot. n. 20762 del 17.02.2022, e n. 9 prot. n. 42661 del 01.04.2022, il Direttore dei Lavori ha ordinato il rifacimento di tutto il pacchetto di copertura del sovrastante terrazzo al fine di eliminare le infiltrazioni riscontrate;

- sebbene il progetto prevedesse di intervenire solo puntualmente al primo piano, nel corso dei lavori si è accertato come ciò risultasse non praticabile in quanto la tipologia di lavorazioni previste era tale da necessitare un intervento generalizzato su tutto il piano. Pertanto, è stato necessario estendere le lavorazioni di rimozione di tramezzi, controsoffitti e pavimenti a tutto il piano primo;
- per consentire l'esecuzione degli interventi previsti in progetto per il consolidamento della struttura in c.a. nelle aule magne, si è reso necessario rimuovere parte del controsoffitto esistente in corrispondenza degli elementi da risanare. Tuttavia, dal momento che le porzioni rimosse erano notevoli ed il successivo ripristino non avrebbe restituito un controsoffitto uniforme in quanto quello esistente era di tipologia non più in commercio, si rende necessario provvedere alla rimozione totale di tutto il controsoffitto presente nelle aule magne;
- nel corso della rimozione degli intonaci interni, è emersa la presenza di vecchie tubazioni sia relative a precedenti impianti idrico-sanitari con i relativi scarichi, sia afferenti all'impianto di riscaldamento. Per una esecuzione a regola d'arte degli interventi di ripristino, è stata prevista la rimozione delle suddette tubazioni;
- durante l'esecuzione delle lavorazioni previste nei vani scala, si è riscontrato che alcuni vani finestra erano stati chiusi in cartongesso senza la preventiva rimozione degli infissi. È stata pertanto prevista la rimozione dei suddetti infissi e la chiusura dei vani finestra mediante l'utilizzo di laterizi;
- con riferimento agli impianti, sono state apportate alcune modifiche migliorative ed integrative rispetto al progetto originario. In particolare, si è previsto di intervenire anche al primo piano per realizzare gli impianti necessari per il funzionamento degli stessi nell'intero edificio.

Accertato

- che, in seguito a quanto riscontrato, è necessario, pertanto, provvedere alla esecuzione di opportuni interventi aggiuntivi con l'obiettivo sia di incrementare i livelli di sicurezza del medesimo fabbricato, in accordo a quanto riportato al cap.8 delle NTC2018, sia di risolvere le elencate criticità edilizie riscontrate in opera durante l'esecuzione dei lavori stessi;

Ritenuto

- che le modifiche progettuali ritenute necessarie e relative sia agli interventi strutturali che a quelli edilizi ed impiantistici non sono imputabili alla stazione appaltante, né le condizioni edilizie con le quali sono state rinvenute le strutture dell'edificio potevano essere previste né prevedibili al momento della redazione della progettazione esecutiva originaria;

Considerato altresì

- che vi siano le condizioni di cui all'art.106 comma 1 lettera c) del d.lgs. 50/2016, in base alle quali redigere una perizia di variante e suppletiva finalizzata alla introduzione di lavorazioni strutturali, edilizie ed impiantistiche senza comportare alterazione dell'impostazione progettuale originaria;

Preso atto

- che tali modifiche sono motivate da obiettive esigenze architettoniche, strutturali ed impiantistiche derivanti da circostanze sopravvenute ed imprevedibili al momento della stipula del contratto;
- che il Direttore dei Lavori ing. Silvio Lacquaniti, funzionario tecnico del Dipartimento Servizi Tecnici dell'Università di Messina ha redatto la perizia di variante e suppletiva che contempla quanto necessario per eliminare le criticità rilevate;
- che la suddetta perizia di variante e suppletiva redatta nel mese di luglio 2022 ammonta a € **2.939.408,88** (duemilioninovecentotrentanovemilaquattrocentootto/88) di lavori al netto del ribasso del 33,08%, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, ed il quadro economico risulta in conseguenza modificato come segue:

QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE		
Lavori di riconversione funzionale e tipologica per attività didattiche di una porzione del padiglione "A" del Policlinico Universitario "G. Martino" – Messina.		
Comune di Messina		
Ditta: Università degli Studi di Messina		
QUADRO ECONOMICO		
A) SOMME	Costo attività	Totale parziale
IMPORTO DEI LAVORI	€	4.298.823,64
di cui:		
Importo dei lavori al netto del ribasso d'asta	€	2.750.061,54
Oneri di sicurezza non soggetti a ribasso	€	189.347,34
Ribasso a base d'asta del 33,08%	€	1.359.414,76
B) SOMME a DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
iva sull'importo dei lavori (10%)	€	293.940,89
per imprevisti	€	0,00
indagini strutturali	€	10.000,00
incentivo art. 113 D.Lgs n. 50/16 e s.m.i.	€	61.039,52
affidamento progettazione definitiva al netto del ribasso	€	89.664,15
cassa previdenza ed iva 22% su spese tecniche	€	24.101,72
prove di laboratorio	€	5.000,00
oneri di conferimento inerti in discarica autorizzata compreso iva	€	100.000,00
spese pubblicità di gara e versamenti ANAC	€	5.000,00
spese di commissione di gara	€	2.000,00
economie di gara	€	69.844,84
Totale somme a disposizione dell'amministrazione	€	660.591,12
TOTALE GENERALE (inclusa IVA)	€	3.600.000,00

Considerato

- che il raffronto economico, tra i lavori del contratto originario e quelli della perizia di variante e suppletiva, evidenzia maggiori lavorazioni per un importo complessivo al netto del ribasso di euro 849.097,43 pari al 40,62% del contratto originario e perciò, inferiore al 50% del medesimo contratto in accordo a quanto riportato al comma 7 dell'art.106 del D.lgs.50/2016;
- che alla maggiore spesa si può far fronte con le risorse derivanti dal ribasso d'asta senza alcuna alterazione dell'importo complessivo del progetto originario;

Preso atto

- che la perizia di variante e suppletiva è stata approvata in linea tecnica;

- che ai sensi dell'art.163 del DPR 207/2010, lo schema dell'atto di sottomissione allegato alla perizia riporta il verbale di concordamento dei nuovi prezzi che a tutti gli effetti diventano prezzi contrattuali sui quali sarà applicato il ribasso offerto in sede di gara da parte dell'impresa aggiudicataria;

Considerato

- che per effetto dei maggiori lavori di perizia si perviene ad un incremento di durata dei lavori complessivo pari a 300gg (trecento gg.) decorrenti dalla scadenza contrattuale originaria;

Ritenuto

- necessario ed urgente provvedere alla realizzazione di quanto previsto nella perizia di variante e suppletiva al fine risolvere le criticità emerse e pervenire ai livelli di sicurezza sismica previsti dalla Normativa Tecnica NTC2018;

Tutto ciò premesso:

Propone

- di approvare **la perizia di variante e suppletiva** dei “*Lavori di Riconversione funzionale e tipologica per attività didattiche di una porzione del Padiglione “A” del Policlinico Universitario G. Martino, Messina*” assieme al relativo quadro economico;
- di approvare lo schema dell'atto aggiuntivo allegato alla predetta perizia e per effetto del quale l'importo contrattuale risulta essere pari a € 2.939.408,88 (duemilioninovecentotrentanovemilaquattrocentootto/88) di lavori al netto del ribasso del 33,08%, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;
- di autorizzare il Dipartimento Amministrativo Organizzazione e Gestione Risorse Finanziarie a far gravare le somme necessarie sul progetto: PROG_RICONV_PAD_A-POLICLINICO.

Allegati:

- 1) *Relazione di accompagnamento della Perizia*
- 2) *Schema dell'atto di sottomissione*
- 3) *Quadro economico Perizia*
- 4) *Elenco elaborati della Perizia*
- 5) *Book fotografico*

Il Responsabile 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