

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MESSINA

COMMISSIONE TECNICA

(Art. 3 L.R. n. 4/2002)

N. 47 /2018

OGGETTO: L.R. 10/90 - Lavori per la costruzione di n. 4 edifici per complessivi. 50 alloggi, n. 10 botteghe ed opere di urbanizzazioni in località “Annunziata-Matteotti” del Comune di Messina.

- **PERIZIA DI VARIANTE E ASSESTAMENTO SOMME** -

Seduta del 10.08.2018

LA COMMISSIONE

		Pres.	Ass.
Ing. Leonardo Santoro (<i>Commissario Straordinario IACP</i>)	Presidente	si	
Dott.ssa Maria Grazia Giacobbe (<i>Dirigente ad interim Settore Tecnico IACP</i>)	Componente	si	
Ing. Demetrio Vizzari (<i>delegato Ufficio G.C. di Messina</i>)			si
Ing. Francesco Bonasera (<i>Nominato dall'Ass.to Regionale</i>)	“		si
Ing. Rosario Celi (<i>Nominato dall'Ass.to Regionale</i>)	“		si
Arch. Giuseppe De Domenico (<i>Esperto delegato dal Sindaco</i>)	“	si	
Ing. Francesco Mammoliti (<i>Esperto delegato dal Sindaco</i>)	“	si	
Arch. Pietro Visalli (<i>Segretario</i>)			

LA COMMISSIONE

PREMESSO che :

- il progetto di che trattasi è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di questo I.A.C.P. di Messina con delibera n. 190 del 03.07.2006, per l'importo complessivo di €. 6.916.697,48, di cui €. 4.382.654,05 per lavori base d'asta e € 2.533.842,43 per somme a disposizione dell'Amministrazione;

- l'opera è stata finanziata, dall'Assessorato Regionale competente, con D.C.C. 1502/8° del 09.11.2006;

- con Determina Dirigenziale n. 101 del 10.07.2009, a seguito di pubblico incanto i lavori sono stati aggiudicati alla ditta A.T.I.: ELLEZETA COSTRUZIONI s.r.l. (Capogruppo) e CO.E.PE. s.r.l. che ha offerto il ribasso del 7,3152% con un conseguente importo netto complessivo dei lavori di €. 4.075.761,29;

- a causa del contenzioso sorto con l'impresa, con Determina Dirigenziale n. 131 del 21.10.2011 è stata sancita la risoluzione del contratto d'appalto ai sensi dell'art. 119 del D.P.R. 554/99.

- con Determina Dirigenziale n. 2 del 16.01.2012, i lavori sono stati riappaltati alla ditta arrivata seconda nella gara d'appalto, la A.T.I.: KOSTRUTTIVA S.c.p.a. (ex COVECO COOP. SPA Consorzio Veneto Cooperativo - Società Cooperativa per azioni) - AT.LA.N.TE. Società Cooperativa, sempre con lo stesso ribasso del 7,3152% con un conseguente importo netto complessivo dei lavori di € 4.000.270,70 e pertanto il nuovo quadro economico contrattuale è risultato il seguente:

	Progetto			Contratto
	Costo alloggi	Urbanizzazioni	TOTALE	
Importo lavori				
Importo a base d'asta	€. 2.888.077,66	€. 1.494.576,39	€. 4.382.654,05	
A detrarre importo lavori eseguiti dalla I^ Impresa:			€. 78.966,34	
Importo a base d'asta II° Appalto			€. 4.303.687,71	
Di cui:				
Oneri per la sicurezza			€. 92.268,54	
Oneri di accesso alla discarica			€. 63.658,74	
Importo lavori soggetto a ribasso d'asta			€. 4.147.760,43	€. 4.147.760,43
Ribasso d'asta del 7,3152%				€. 303.416,97
Importo lavori netto				€. 3.844.343,46
Importo lavori complessivo netto				€. 4.000.270,74
Somme a disposizione Amm.ne				
spese tecniche 16%	€. 462.092,43	€. 239.132,22	€. 701.224,65	€. 701.224,65
prosp. Geognostiche 3%	€. 86.642,33	€. 44.837,29	€. 131.479,62	€. 131.479,62
impresvisti 5%	€. 144.403,88	€. 74.728,82	€. 219.132,70	€. 208.538,72
Lavori eseguiti dalla I^ Impresa				€ 78.966,34
Lavori eseguiti dalla I^ Impresa compreso IVA				€. 10.593,98
acquisizione area 12%	€. 346.569,32	€. 179.349,17	€. 525.918,49	€. 525.918,49
oneri urbanizzazione 2%	€. 57.761,55	€. 29.891,53	€. 87.653,08	€. 87.653,08
allacciamenti 2%	€. 57.761,55	€. 29.891,53	€. 87.653,08	€. 87.653,08

prezzo chiuso 2%		€. 87.653,08	€. 87.653,08	€. 87.653,08
oneri spese pubblicità		€. 18.000,00	€. 18.000,00	€. 18.000,00
oneri Autorità Vigilanza		€. 400,00	€. 400,00	€. 400,00
accordo bonario 3%		€. 131.479,62	€. 131.479,62	€. 131.479,62
Ribasso d'asta 7,3152%				€. 303.416,98
IVA 10%	€. 288.807,77	€. 149.457,64	€. 438.265,41	€. 438.265,41
IVA 20% su acquisizione area	€. 69.313,86	€. 35.869,84	€. 105.183,70	€. 105.183,70
sommano	€. 1.513.352,69	€ 1.020.690,73	€. 2.534.043,43	€. 2.916.426,74
			€. 6.916.697,48	€. 6.916.697,48

- in data 13.06.2012 è stato stipulato il contratto d'appalto n. 38985 di rep., registrato a Messina il 22.06.2012 al n. 716 Serie I^a;
- con verbale del 24.09.2012 si è proceduto alla consegna dei lavori;
- le opere dovevano essere compiuti in 850 giorni consecutivi, e pertanto ultimate entro il giorno 21.01.2015.
- durante il corso dei lavori si è resa necessaria la redazione di una perizia di variante e suppletiva, redatta in conformità a quanto disposto dall'art. 25 della L. 109//94 e s.m.i. nei limiti del finanziamento.

- si riassumono qui di seguito le principali variazioni previste nella suddetta Perizia di Variante:

- quantificazione del trasporto a discarica con gli effettivi km accertati con verbale di misurazione del 18.10.2013 e, cioè km 42,30 invece dei 7 km previsti in progetto;
- riconoscimento degli oneri di accesso alla discarica secondo gli importi desunti dalle fatture effettivamente pagate alla discarica;
- spostamento dell'obelisco monumentale insistente nell'area di intervento, secondo le disposizioni impartite dalla Soprintendenza BB.CC.AA.;
- demolizione degli elementi in conglomerato cementizio rinvenuti durante gli scavi;
- predisposizione di una variante planimetrica consistente nel escludere dall'area di intervento il cunettone per la raccolta delle acque esistente lungo il confine est del lotto ed eliminazione dell'accesso sul Viale dei Tigli.

- La suddetta PVS è stata esitata dalla Commissione Tecnica (art. 3 L.R. n. 4/2002) con voto n° 35/2014 nella seduta del 30.07.2014 e con Delibera Commissariale n° 44 del 04.09.2014.

In esito all'esecuzione dei lavori previsti nella perizia suppletiva e di variante, il tempo utile previsto per l'ultimazione dei lavori è stato aumentato di gg. 180 (centoottanta), cosicché questa sarebbe dovuta intervenire entro la data del 21.07.2015;

- successivamente si è resa necessaria la redazione di una seconda perizia di variante e suppletiva, redatta in conformità a quanto disposto dall'art. 25 della L. 109//94 e s.m.i. nei limiti del finanziamento, dovuta alle seguenti lavorazioni:

- a seguito della variante planimetrica prevista nella I^a PVS si sono adeguati gli impianti delle reti acque meteoriche, acque nere, illuminazione stradale e rete idrica;

- per esigenze derivanti da sopravvenute disposizioni legislative inerenti gli impianti elettrici, si sono dovuti adeguare tali impianti al vigente D.M. n. 37/2012. Tale adeguamento ha comportato: aumento dei punti luce e prese di prelievo energia, TV e telefonia, inserimento di spie luminose dedicate ai punti luce ubicati all'esterno nelle verande, collocazione di lampade d'emergenza, realizzazione di nuove linee all'interno degli alloggi e conseguente modifica del quadro generale;
- in base alle nuove disposizioni dell'ITALGAS, che ha richiesto il posizionamento dei contatori in luogo accessibile dall'esterno, si sono dovute modificare le previsioni progettuali relative all'impianto esterno di allaccio alla rete gas, prevedendo la centralizzazione dei contatori esterni e la conseguente realizzazione di singole montanti per ciascun alloggio, in sostituzione dell'unica tubazione prevista in progetto;
- si è migliorata l'impermeabilizzazione delle terrazze inserendo un'ulteriore strato di guaina per la realizzazione di una barriera al vapore;
- è stata prevista una piccola scala esterna in prossimità della palazzina B, per agevolare il passaggio delle persone dalla strada a monte a quella a valle, senza così invadere la sede stradale in corrispondenza del tornante;
- sono state apportati miglioramenti nella qualità di alcune categorie di lavoro che non hanno alterato l'impostazione progettuale;

La suddetta II^a PVS è stata approvata dalla Commissione Tecnica (art. 3 L.R. n. 4/2002) con voto n. 40/2016 nella seduta del 07.10.2016 e con Delibera Commissariale n. 52 del 14.10.2016.

Stante quanto sopra detto, l'importo complessivo della II^a perizia, al netto del ribasso d'asta, è risultato pari a Euro 6.916.697,48 così come segue:

	Progetto	Contratto	I ^a Perizia di Variante e suppletiva	II ^a Perizia di Variante e Suppletiva
Importo a base d'asta	€ 4.382.654,05			
A detrarre importo lavori eseguiti dalla I ^a Impresa:	€ 78.966,34			
A Importo a base d'asta II^o Appalto	€ 4.303.687,71		€ 4.555.653,10	€ 4.810.922,32
Di cui:				
Oneri di accesso alla discarica	€ 63.658,74		€ 117.240,16	€ 138.612,30
Oneri della sicurezza 2,17613%	€ 92.268,40		€ 96.585,64	€ 101.675,54
Importo lavori soggetto a ribasso d'asta	€ 4.147.760,43	€ 4.147.760,43	€ 4.341.827,30	€ 4.570.634,48
Ribasso d'asta del 7,3152%		€ 303.416,97	€ 317.613,35	€ 334.351,05
Importo lavori netto		€ 3.844.343,46	€ 4.024.213,95	€ 4.236.283,43
a Importo lavori complessivo netto		€ 4.000.270,74	€ 4.238.039,75	€ 4.476.571,27
B Somme a disposizione Amm.ne				
spese tecniche 16%	€ 701.224,65	€ 701.224,65	€ 728.904,50	€ 769.747,57
prosp. Geognostiche 3%	€ 131.479,62	€ 131.479,62	€ 131.479,62	€ 96.400,73
imprevisti 5%	€ 219.132,70	€ 208.538,72	€ 30.742,93	€ --
Lavori eseguiti dalla I ^a Impresa		€ 78.966,34	€ 78.966,34	€ 78.966,34
Lavori ulteriori eseguiti dalla I ^a Impresa + IVA		€ 10.593,98	€ 10.593,98	€ 10.593,98
acquisizione area 12%	€ 525.918,49	€ 525.918,49	€ 525.918,49	€ 482.114,00
oneri urbanizzazione 2%	€ 87.653,08	€ 87.653,08	€ 87.653,08	€ --

allacciamenti 2%	€ 87.653,08	€ 87.653,08	€ 87.653,08	€ 87.653,08
prezzo chiuso (ex art. 26 L.R. 109/94) 2%	€ 87.653,08	€ 87.653,08		
oneri spese pubblicità	€ 18.000,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00	€ --
oneri Autorità Vigilanza	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	€ --
accordo bonario 3%	€ 131.479,62	€ 131.479,62	€ 131.479,62	€ 67.153,60
Ribasso d'asta 7,3152%		€ 303.416,97	€ 303.416,97	€ 303.416,97
IVA 10%	€ 438.265,41	€ 438.265,41	€ 423.803,97	€ 447.657,13
IVA 20% su acquisizione area	€ 105.183,70	€ 105.183,70	€ 105.183,70	€ 96.422,80
Economie IVA			€ 14.461,44	€ --
sommano	€ 2.534.043,43	€ 2.916.426,74	€ 2.678.657,73	€ 2.440.126,21
Totale	€ 6.916.697,48	€ 6.916.697,48	€ 6.916.697,48	€ 6.916.697,48

- A seguito della redazione della II^a PVS l'importo contrattuale dei lavori è stato elevato a €. 4.476.571,27, con un maggiore importo di €. 238.531,52, che sommato all'importo della I^a Perizia di Variante e suppletiva pari a €. 237.769,05, si è ottenuto un importo di maggiori lavori di €. 476.300,57 pari ad una variazione in percentuale rispetto all'importo di contratto originario del 11,91% e pertanto nei limiti di cui all'art. 25 comma 1 lett. a) e b) della L. 109/94 e s.m.i..

- Alla sopraccitata maggiore spesa di €. 476.300,57 si è fatto fronte con le economie delle voci delle somme a disposizione di progetto e, in particolare, con l'impegno degli importi per imprevisti pari a € 30.742,93, per Oneri di urbanizzazione pari a € 87.653,08 e per parte delle somme previste per acquisizione area pari a € 43.804,49 e parte delle somme per accordo bonario (art. 31bis L. 109/94) pari a € 64.326,02.

- A seguito delle richieste di maggiori compensi avanzate dall'impresa nel corso dei lavori, ai sensi dell'art. 1965 c.c. sono stati stipulati l'Atto Transattivo rep. 39836 del 01.12.2015 e l'Atto transattivo rep. 133 del 26.04.2017, col quale a tacitazione completa di tutte le richieste avanzate dall'Impresa, ad eccezione della riserva N. 3 inerente variazioni sostanziali degli importi formanti il prezzo del forfait globale, l'Amministrazione ha acconsentito ad una nuova individuazione del termine di conclusione dei lavori al 30 ottobre 2017.

- Durante il corso dei lavori sono scaturite alcune economie in diverse lavorazioni, riguardanti in particolare le demolizioni delle fondazioni in calcestruzzo delle cassette preesistenti, gli scavi ed i rinterri, il trasporto alle pubbliche discariche.

- Inoltre, poiché l'impresa non ha ultimato i lavori entro il 30.10.2017 (termine ultimo di ultimazione lavori a seguito degli atti di transazione sopra citati) è stato stipulato un ulteriore Atto di transazione ai sensi dell'art. 1965 c.c., rep. 267 del 12.04.2018, con il quale l'Impresa ha dichiarato di rinunciare ad ogni riserva e/o richiesta, compresa la riserva N. 3 inerente variazioni sostanziali degli importi formanti il prezzo del forfait globale e il cui importo totale aggiornato al 17° SAL ammontava ad € 552.959,24 e l'Amministrazione ha acconsentito alla non applicazione della penale per ritardata ultimazione che ammontava ad € 447.657,13, anche al fine di consentire l'ultimazione dei lavori, riconoscendo all'Impresa l'importo complessivo forfettario di € 130.000,00.

- La spesa derivante dalla suddetta transazione ha trovato copertura finanziaria per € 67.153,60 dalle somme a disposizione dell'intervento alla voce n) accordo bonario ed € 62.846,40 dal capitolo 48104 del bilancio dell'Ente.

- L'Amministrazione e l'Impresa, con il suddetto atto di transazione, hanno concordato di fissare quale nuovo termine contrattuale per la consegna definitiva delle opere la data del 15.06.2018, anche per consentire l'esecuzione della rete GAS, da parte di ditta esterna incaricata dall'Ente fornitore del servizio.

- In conseguenza delle economie ottenute nell'esecuzione dei lavori si è deciso inoltre di realizzare, prima della esecuzione della pavimentazione stradale con manto bituminoso, anche le reti Telecom ed ENEL che non erano state previste nel progetto originario in quanto a carico degli Enti competenti.

- Per quanto riguarda i lavori per la realizzazione della rete elettrica è stata prevista soltanto la posa in opera dei materiali in quanto l'ENEL si è impegnata a fornire i materiali necessari (cavidotti e pozzetti).

- Si è quindi redatta la presente **Perizia di variante ed assestamento somme** la quale non altera né la natura né la destinazione e gli obiettivi delle opere di progetto, anzi è migliorativa ed integrativa delle previsioni progettuali originarie, pur restando nei limiti del finanziamento assentito.

Stante quanto sopra detto, l'importo complessivo della presente perizia, al netto del ribasso d'asta, è risultato pari a Euro 6.916.697,48 così come segue:

Importo prog. Originario	€ 4.382.654,05		
Importo lavori eseguiti dalla I^ Impresa	€ 78.966,34		
Importo lavori a base d'asta II^ appalto	€ 4.303.687,71		
A) Importo lavori lordo PV Assestamento	€ 4.809.494,36		
di cui			
Oneri accesso alla discarica	€ 129.157,84		
restano	€ 4.680.336,52		
Oneri per la sicurezza 2,17613%	€ 101.850,21		
Importo lavori soggetto a ribasso	€ 4.578.486,31		
Ribasso d'asta 7,3152%	€ 334.925,43		
Importo netto	€ 4.243.560,88		
Importo netto complessivo PV Ass.to	€ 4.474.568,93		€ 4.474.568,93
B) Somme a disposizione dell'Amministrazione:			
a - Spese tecniche e generali 16%		€ 769.747,57	
b - Indagini geognostiche 3%		€ 96.400,73	
c - Imprevisti		--	
d - Importo lavori eseguiti dalla I^ Impresa		€ 78.966,34	
e - Lavori eseguiti dalla I^ Impresa compreso IVA		€ 10.593,98	
f - Acquisizione area 12%		€ 482.114,00	
g - Oneri di urbanizzazione 2%			
h - Oneri per allacciamenti 2%		€ 87.653,08	

i - prezzo chiuso (art. 26 L.R. 109/94) 2% su € 4.382.654,05		--	
l - oneri spese di pubblicità (art. 29 L.R. 16/05)			
e pubblicazione esproprio		--	
m - oneri Autorità Vigilanza LL.PP. (L. 266/05)		--	
n - accordo bonario (art. 31bis L. 109/94) 3% su €4.382.654,05		€ 67.153,60	
o - ribasso d'asta 7,3152%		€ 303.416,98	
p - economie		€ 2.202,59	
	Sommano	€ 1.898.248,86	
p - IVA 10% su	€ 4.474.568,93	€ 447.456,89	
q - IVA 20% su	€ 482.114,00	€ 96.422,80	
	Sommano	€ 2.442.128,55	€ 2.442.128,55
			€ 6.916.697,48

I lavori previsti nella presente perizia sono stati valutati applicando l'elenco prezzi Regionale anno 2004; per le categorie dei lavori non previste nel contratto d'appalto è stato predisposto apposito "Verbale di concordamento prezzi", sottoscritto dall'Impresa, relativo a n. 13 nuovi prezzi scaturiti da apposita analisi ed inseriti nella presente perizia di assestamento somme.

In considerazione dell'esecuzione dei lavori della rete GAS da parte della ditta incaricata dall'Italgas, che ha richiesto la consegna del cantiere per il tempo necessario per la realizzazione di tali opere, il termine di ultimazione dei lavori, fissato dall'Atto Transattivo rep. 267 del 12.04.2018 alla data del 15.06.2018, è stato spostato al 20.08.2018.

VISTO:

All. A) Relazione Tecnica.
All. B) Analisi prezzi.
All. C) Elenco prezzi
All. D) Computo metrico estimativo
All. E) Quadro di raffronto;
All. F) Stima generale;
All. G) Verbale di concordamento prezzi n. 4;
All. H) Atto di transazione rep. 267 del 12.04.2018;
Tav. 1i) Rete cavidotti ENEL;
Tav. 2i) Rete TELECOM;

CONSIDERATO che:

- L'impresa aggiudicataria dei lavori, ha firmato il verbale di concordamento senza eccezione alcuna;
- I prezzi unitari delle varie categorie di lavoro previsti nel progetto sono quelli riportati nel prezziario generale per OO.PP. della Regione Siciliana per l'anno 2004, mentre per le voci mancanti sono stati redatti n. 13 nuovi prezzi, scaturiti da apposita analisi ed inseriti nel sopraccitato verbale di concordamento e che i suddetti prezzi unitari possono ritenersi congrui ed ammissibili;
- Si prende atto delle motivazioni addotte dalla D.L. a giustificazione della perizia di variante ed assestamento somme in argomento.-

TANTO PREMESSO VISTO E CONSIDERATO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 L.R. n. 4/2002 e dell'art. 63, comma 13, L.R. n. 23/2002, all'UNANIMITA',

ESPRIME PARERE

CHE LA PERIZIA DI VARIANTE ED ASSESTAMENTO SOMME DI CUI IN NARRATIVA DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI €. 6.916.697,48 DI CUI €.4.474.568,93 PER LAVORI AL NETTO DEL RIBASSO D'ASTA ED €. 2.442.128,55 PER SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE E' IN LINEA TECNICA ED AMMINISTRATIVA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE UNITAMENTE AL VERBALE DI CONCORDAMENTO PREZZI.

LA COMMISSIONE:

F.to Dott.ssa Maria Grazia Giacobbe

ing. Demetrio Vizzari

=====

ing. Francesco Bonasera

=====

ing. Rosario Celi

=====

F.to arch. Giuseppe De Domenico

F.to ing. Francesco Mammoliti

IL SEGRETARIO

F.to (Arch. Pietro Visalli)

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

F.to (Ing. Leonardo Santoro)