

AREA TECNICA

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE n. 44/2023

OGGETTO:	Decreto legge 28.03.2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n.80, art.4 comma 1 – D.M. 16.03.2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di e.r.p. - Interventi di cui all'art. 2, comma 1, lettera b) del decreto interministeriale 16 marzo 2015. Comune di MELFI - Via Riccione n. 4 (cod.fabb. n.1382). Intervento di manutenzione straordinaria e di miglioramento energetico del fabbricato. CUP: F82D21000040001 CIG: 9460319634 Impresa: "MOSCARIELLO COSTRUZIONI s.r.l." – C/da Bicocca snc - 85025 Melfi (PZ) "APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA"
----------	--

L'anno duemilaventitre il giorno 02 (due) del mese di novembre, nella sede dell'A.T.E.R.

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA

Ing. Pierluigi ARCIERI, nominato dall'Amministratore Unico dell'Azienda con disposizione n. 3 del 30.03.2020;

PREMESSO:

- che con D.G.R. n. 202100663 del 06.08.2021 è stato concesso a questa Azienda un finanziamento di € 432.000,00 per un “Intervento di manutenzione straordinaria e miglioramento energetico del fabbricato (cod.1382) ubicato in Melfi alla Via Riccione n.4”, in relazione alla Legge n.80 del 23.05.2014, art. 4 comma 1 – D.M. 16.03.2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili di e.r.p. – Interventi di cui all’art. 2, comma 1, lettera b) del D.I. 16.03.2015;
- che con Disposizione Dirigenziale n. 11/2021 del 12.10.2021, si è disposto di procedere alla redazione del progetto complessivo dell’intervento prevedente opere di miglioramento dell’efficienza energetica degli edifici in oggetto atteso che gli stessi presentano deficienze in tal senso che sono ben palesi e che sono state più volte, nel tempo, segnalate dagli assegnatari e dai nostri uffici confermate;
- che con delibera dell’A.U. n.69 del 21.10.2022 è stato approvato il progetto esecutivo dell’intervento, nell’importo complessivo di € 508.422,06, di cui € 432.000,00 a valere sui fondi di cui all’art.4, c. 1 della Legge n.80 del 23.05.2014 e del D.M. 16.03.2015 (assegnati con nota del Dirigente dell’Ufficio Edilizia e OO.PP. del Dip. Infrastrutture e Mobilità della Regione Basilicata) ed € 76.422,06 (508.422,06-432.000,00) con fondi dell’ATER di Potenza, con il seguente quadro economico;

COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO				
ID	Descrizione	Lavori compreso Manodopera	Oneri per la Sicurezza	Totali
1a	Importo Lavori Edili (OG1)	€ 273 176,97	€ 61 969,08	€ 335 146,05
1b	Importo Lavori Impianto di Riscaldamento (OS28)	€ 72 635,52	€ -	€ 72 635,52
	Sommano Lavori a base d'asta (C.R.M.)	€ 345 812,49	€ 61 969,08	€ 407 781,57
2	Spese tecniche e generali (10% di C.R.M.)			€ 40 778,16
3	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2]			€ 448 559,73
4	I.V.A. (il 10% di 1)			€ 40 778,16
5	C.T.M. + I.V.A.			€ 489 337,88
6	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]			€ 19 084,18
	Costo Totale Intervento Fabbr.1382			€ 508 422,06

- che in seguito alla procedura di affidamento, espletata mediante la piattaforma telematica “E-procurement” in uso all’ATER, è risultata aggiudicataria delle opere l’Impresa “MOSCARIELLO COSTRUZIONI s.r.l.” P.IVA n.01378430761 con sede in C/da Bicocca snc - 85025 MELFI (PZ), per l’importo di € 333.829,08, di cui € 271.860,49 per lavori al netto del ribasso pari al 21,385% ed € 61.969,08 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso; aggiudicazione definitiva acclarata con verbale di istruttoria di ufficio del 14.11.2022;
- che in data 28.02.2023 è stato sottoscritto dalle parti il contratto d’appalto avente rep. n.50231, registrato a Potenza al rep. n. 50231/2023, Serie: 1T Numero: 1129 del 16/03/2023, ed i lavori sono stati consegnati con verbale in data 26.04.2023, con ultimazione prevista per il giorno 22.10.2023;
- che il nuovo quadro economico dell’intervento, in seguito al predetto affidamento, risulta il seguente:

MELFI - Via Riccione n.4 (Fabbricati n.1382)				
MOSCARIELLO COSTRUZIONI s.r.l.		ribasso	21,385%	Totale
1	Lavori a base d'asta	Sogg. A ribasso	Non sogg. A rib.	
1a	Importo Lavori Edili (OG1)	€ 214.758,07	€ 61.969,08	€ 276.727,15
1b	Importo Lavori Impianto di Riscaldamento (OS28)	€ 57.102,41	€ -	€ 57.102,41
	Lavori a base d'asta (C.R.M.) [a+b+c+d+e+f+g]	€ 271.860,49	€ 61.969,08	€ 333.829,57
2	Spese tecniche e generali (10% di C.R.M.)			€ 40.778,16
4	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2+3]			€ 374.607,73
5	I.V.A. (il 10% di 1)			€ 33.382,96
6	C.T.M. + I.V.A.			€ 407.990,69
7	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]			€ 15.911,64
Costo Globale del Programma				€ 423.902,32
Economie del Programma				€ 84.519,74

- la Direzione dei Lavori ha disposto la sospensione dei lavori a far data dal 11.09.2023, atteso che le lavorazioni rimanenti per la conclusione dell'opera sono conseguenziali a quelli dello spostamento delle tubazioni esterne che dovranno essere eseguite dalla ditta per la quale è stata richiesta l'autorizzazione al subappalto;
- a tale data sono stati emessi n.1 Stato di Avanzamento dei Lavori per l'importo netto di € 293.933,95, di cui € 238.057,23 per lavori a misura ed € 49.557,09 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, regolarmente liquidati a seguito di acquisizione da parte degli Enti preposti della documentazione attestante la regolarità contributiva dell'impresa esecutrice "MOSCARIELLO COSTRUZIONI s.r.l.";
- gli interventi previsti nel progetto approvato ed appaltato sono i seguenti:
 - Revisione generale del manto di copertura costituito da tegole in cemento colorato attraverso la sostituzione di tegole eventualmente rotte, revisione delle pendenze dei canali di gronda ed eventuale loro sostituzione, ivi comprese le scossaline laterali;
 - Sostituzione dei tubi pluviali e delle scossaline in testa alla parete perimetrale del cornicione in lamiera zincata preverniciata 8/10;
 - Risanamento corticale delle zone di calcestruzzo ammalorato sia lungo il cornicione perimetrale, sia per le solette in sporgenza (balconi), oltre che per quelle zone di travi e pilastri sulle quali si renderà necessario l'intervento a seguito della scrostatura dell'intonaco sulle facciate;
 - Scrostatura dell'intonaco che si presenta pericolante e/o distaccato dalla compagnatura e/o dalle superfici in c.a. e suo rifacimento onde poter costituire il fondo appropriato per l'applicazione dei pannelli di isolamento;
 - Isolamento "a cappotto" delle pareti perimetrali con l'utilizzo di pannelli in EPS ordinario (non grafitato) dello spessore di cm.8 indicato negli elaborati grafici costituenti parte integrante del progetto;
 - Isolamento del soffitto del vuoto tecnico interrato con pannelli in EPS ordinario (non grafitato) dello spessore di cm.10 così come indicato negli elaborati grafici costituenti parte integrante del progetto;
 - Rasatura sia delle superfici isolate che quelle non isolate;
 - Tinteggiatura delle superfici esterne ed interne comunque trattate;
 - Sostituzione di tutti i generatori di calore esistenti con altri a condensazione ed applicazione delle valvole termostatiche sui singoli radiatori delle U.I.
- nel corso dei lavori, si sono presentate alcune problematiche, alle quali è necessario dare risoluzione onde evitare di inficiare la corretta e perfetta esecuzione delle lavorazioni previste in progetto, di seguito descritte:
 - a) avanzato stato di ammaloramento del calcestruzzo e delle sottostanti armature, diffusamente corrose, in corrispondenza delle solette dei balconi, nonché degli angoli di travi e pilastri esterni alla muratura perimetrale, posti sulle testate del fabbricato (prospetto Nord e Sud);
 - b) eccessiva pressione nella rete idrica a servizio del fabbricato, incompatibile con l'installazione delle previste caldaie a condensazione, notoriamente più sensibili ad eventuali picchi di pressione idrica;
 - c) necessità di spostare le linee di adduzione del gas metano per permettere la posa in opera dei pannelli di isolamento sulle facciate del fabbricato.
- nell'ambito della perizia sono stati pertanto previsti gli importi ulteriori necessari relativamente a:
 1. Maggiore spesa per il risanamento delle parti ammalorate di calcestruzzo rivelatesi, alla battitura per verifica della stabilità, notevolmente più estese rispetto a quanto previsto in sede di progettazione, (determinato "a vista" in misura percentuale); intervento per complessivi € 20.700,17, pari al 6,20% dell'importo contrattuale;
 2. Maggiore spesa derivante dalla necessità di intervenire su una maggiore superficie di intonaco esistente instabile, relativamente agli elementi strutturali a vista (cioè non delimitati dalla muratura perimetrale) sui due lati corti del fabbricato, Nord e Sud; intervento per complessivi € 7.989,80, pari al 2,39% dell'importo contrattuale;
- nell'ambito della perizia sono stati inoltre previsti gli importi necessari per:
 - A) Opere di adeguamento impiantistico derivanti dalla necessità di spostamenti di derivazioni di utenze; tale spesa si è resa necessaria per rendere omogenea e regolare la posa dei pannelli di isolamento sulle pareti perimetrali dell'edificio, in luogo di una posa frammentaria per la presenza di numerose derivazioni (aventi anche un percorso piuttosto tortuoso) che avrebbe restituito una resa architettonica molto approssimativa e non consona con il decoro dell'edificio e della zona in cui il fabbricato è

contestualizzato. Tale intervento, inoltre, si allinea a quello in fase di esecuzione sul fabbricato sottostante facente parte dello stesso complesso edilizio. Altro intervento contemplato è quello dell'installazione di apparecchi di riduzione e controllo della pressione idrica per salvaguardare al meglio le nuove caldaie a condensazione previste dall'intervento originario. Il costo complessivo per tali opere risulta essere pari ad € 13.540,08, pari al 4,06% dell'importo contrattuale;

B) Opere aggiuntive di carattere migliorativo dell'intervento nel suo complesso, atte a conferire agli alloggi un buon comfort abitativo, pari a complessivi € 7.087,31, pari al 2,12% dell'importo contrattuale; precisamente:

1. Sostituzione del portone di ingresso al fabbricato, più volte dai condomini segnalato non funzionante e non più confacente alle sue funzioni. Si è proceduto alla sua sostituzione con uno nuovo in PVC, ad anta unica in luogo delle due ante di quello esistente, in quanto conferisce maggiore robustezza e minori punti deboli; l'intervento ha comportato un incremento di costi per € 3.426,20, pari al 1,03% dell'importo contrattuale;
2. Altre opere minori a parziale modifica ed integrazione di quelle previste in perizia per complessivi € 3.661,11, pari al 1,09% dell'importo contrattuale.

- per tutto quanto sopra è stato necessario procedere al concordamento di n.15 nuovi prezzi unitari non ricompresi nell'appalto originario;
- nell'ambito della perizia si è proceduto inoltre all'adeguamento della quota percentuale spettante all'ATER di Potenza quali Spese Generali dal 10% previsto in fase di approvazione del progetto, per mancanza di risorse, al 14 %, valore quest'ultimo inferiore al limite massimo del 19% stabilito dai massimali regionali;
- il nuovo quadro economico dei lavori è il seguente:

1	LAVORI	Q E APPALTO	Q E POST-APPALTO	Q E VARIANTE	
a	Lavori a misura	€ 345.812,49	€ 345.812,49	€ 407.937,81	
	* ribasso d'asta pari al 21,385%	€ -	€ 73.952,00	€ 87.237,50	
	* Importo Lavori al netto del ribasso d'asta	€ 345.812,49	€ 271.860,49	€ 320.700,31	
b	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 61.969,08	€ 61.969,08	€ 62.446,62	
c	IMPORTO PERIZIA (C.R.M.)	€ 407.781,57	€ 333.829,57	€ 383.146,93	€ 383.146,93
2	Spese tecniche e generali (il 14% di [a+b])	€ 40.778,16		€ 40.778,16	€ 65.853,82
4	Costo Totale Intervento (C.T.M.) [1+2+3]	€ 448.559,73		€ 374.607,73	€ 449.000,75
5	I.V.A. (il 10% di 1)	€ 40.778,16		€ 33.382,96	€ 38.314,69
6	C.T.M. + I.V.A.	€ 489.337,88		€ 407.990,68	€ 487.315,44
7	I.R.A.P. [3,90% (C.T.M.+I.V.A.)]	€ 19.084,18		€ 15.911,64	€ 19.005,30
Costo Globale del Programma		€ 508.422,06		€ 423.902,32	€ 506.320,74
		Economie del Programma € 84.519,74			€ 2.101,32

- rispetto alla spesa complessiva autorizzata pari ad € 508.422,06, si registra un'economia complessiva sull'intervento pari a € 2.101,32;
- i nuovi e maggiori lavori ammontano a netti $(383.146,93 - 333.829,57) = € 49.317,36$, corrispondente ad un incremento del 14,77% dell'importo originario, entro il quinto d'obbligo previsto dalla normativa e quindi da eseguirsi da parte dell'impresa appaltatrice agli stessi patti e condizioni dell'importo di contratto;
- per detti lavori suppletivi il R.U.P. ha espressamente dichiarato:
 - che i lavori sono complementari a quelli principali e non scorporabili dagli stessi ovvero pur essendo separabili dall'esecuzione del contratto iniziale sono strettamente necessari al suo perfezionamento;
 - che le opere di cui alla presente perizia derivano da circostanze finalizzate al miglioramento delle opere ed alla loro funzionalità, in quanto ricadono i presupposti di cui al comma 1, lett. "c)" dell'art.106 del D.Lgs n.50/2016;
 - che all'importo suppletivo di € 43.956,49= si farà fronte con le economie rinvenienti dal ribasso offerto dall'appaltatore in sede di gara=;

- la D.L. ha proposto che gli stessi vengano affidati alla stessa impresa “MOSCARIELLO COSTRUZIONI s.r.l.” P.IVA n.01378430761 con sede in C/da Bicocca snc - 85025 MELFI (PZ), appaltatrice dei lavori principali, agli stessi patti, prezzi e condizioni di cui al contratto con il ribasso del 21,385% concordato dall’impresa per i lavori eccedenti l’importo contrattuale;
- in relazione a quanto innanzi, l’impresa ha firmato lo schema di verbale di concordamento nuovi prezzi in numero di 15 (quindici), in parte desunti dal Tariffario della Regione Basilicata edizione Luglio 2022 vigente all’epoca dell’offerta ed in parte determinati da analisi del prezzo;
- su tali nuovi prezzi sarà applicato il ribasso offerto dall’impresa in sede di gara;
- il direttore dei lavori ha proposto la concessione di una proroga di giorni 20 (venti);
- ai fini della determinazione del termine suppletivo da assegnare all’impresa, si è tenuto conto del maggior tempo necessario in relazione all’incidenza qualitativa e quantitativa dei lavori aggiuntivi da eseguire;
- la D.L., ha provveduto a revisionare il cronoprogramma dei lavori, debitamente sottoscritto dall’impresa in segno di accettazione, per far sì che la nuova piattaforma programmatica tenga conto del termine suppletivo di giorni 20 e dei maggiori lavori che si andranno a realizzare;
- con Relazione del 20.10.2023, il Responsabile Unico del Procedimento ha espresso “Parere Favorevole” circa l’ammissibilità delle Varianti comprese nella perizia di che trattasi, ai sensi dell’art. 106 del D.Lgs n. 50/2016;
- la Perizia di Variante è corredata da:
 1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA E QUADRI ECONOMICI
 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
 - 3.1 PIANTA PIANO TERRA
 - 3.2 PIANTA PIANO PRIMO
 - 3.3 PIANTA COPERTURA
 - 3.4 PARTICOLARE INTERVENTO SU INTONACI STRUTTURE PROSPETTI NORD E SUD
 4. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
 5. ELENCO PREZZI UNITARI
 6. ANALISI DEI PREZZI
 7. INCIDENZA DELLA MANODOPERA
 8. QUADRO DI RAFFRONTO
 9. SCHEMA ATTO AGGIUNTIVO E VERBALE DI CONCORDAMENTO NUOVI PREZZI
 10. CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

VISTA la Perizia e gli atti ad essa allegati sottoscritti dalla D.L., dall’impresa e dal R.d.P.;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Procedimento in ordine all’ammissibilità delle varianti introdotte;

VISTO il parere favorevole con prescrizioni, espresso dal Comitato Tecnico di cui all’art. 11 della legge regionale 24.06.1996 n. 29 nella seduta n. 197 del 30.10.2022;

VISTA la legge Regionale 24.06.1996 n.29;

VISTO il D.lgs. 18.04.2016 n. 50 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R n. 207/2010 e s.m.i., per le parti ancora vigenti;

VISTO il d. Lgs. n.165/2001;

VISTO la Legge 127/1997;

VISTA la delibera dell’Amministratore Unico p.t. n. 100 DEL 22.12.2022 con la quale è stato approvato il nuovo assetto organizzativo dell’Azienda e sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali;

VISTA l’attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza, per i profili di propria competenza, degli atti propedeutici alla suesposta proposta di determinazione;

RITENUTA la regolarità tecnico-amministrativa della proposta di cui alla presente determinazione;

RITENUTA la legittimità del presente provvedimento;

VISTA la delibera dell'A.U. n. 8 del 13.02.2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2023 e Pluriennale 2023-2025;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale n. 157 del 21.03.2023, con la quale, ai sensi dell'art. 18, comma 9, della L.R. 14.07.2006, n. 11, è stato formalizzato l'esito positivo del controllo di legittimità e di merito sul Bilancio di Previsione 2023 e pluriennale 2023-2025;

VISTO il Regolamento di contabilità;

D E T E R M I N A

1. DI APPROVARE la perizia di variante e suppletiva, relativa ai lavori di manutenzione straordinaria e miglioramento energetico sul fabbricato ubicato in Via Riccione n.4 (Fabbr.1382) nel Comune di Melfi, nell'importo complessivo netto per lavori di € 506.320,74= distinto come in premessa;
2. DI APPROVARE il quadro economico complessivo dell'intervento definito nell'importo di € 506.320,74= distinto come in premessa, con un maggior costo per lavori di € 49.317,36= la cui copertura è assicurata attraverso le economie rinvenienti dal ribasso offerto dall'appaltatore in sede di gara;
- 1) DI APPROVARE lo schema di verbale di concordamento nuovi prezzi, già sottoscritto dall'impresa "MOSCARIELLO COSTRUZIONI s.r.l." P.IVA n.01378430761 con sede in C/da Bicocca snc - 85025 MELFI (PZ), che prevede l'affidamento delle maggiori opere assommanti a netti € 49.317,36= ed un tempo suppletivo di 20 giorni;
3. DI APPROVARE il nuovo cronoprogramma dei lavori, redatto dalla D.L. e già sottoscritto dall'impresa che prevede la concessione di un tempo suppletivo di gg. 20, in aggiunta al tempo contrattuale, per l'esecuzione dei suddetti nuovi e maggiori lavori;
4. DI TRASMETTERE il presente provvedimento alla struttura competente per i successivi adempimenti (stipula atto aggiuntivo, registrazione ecc.).

La presente determinazione costituita da n.7 facciate, diverrà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile e sarà pubblicata all'Albo on-line dell'Azienda per rimanervi consultabile per 15 giorni consecutivi e si provvederà successivamente alla sua catalogazione e conservazione.

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA
(ing. Pierluigi ARCIERI)

OGGETTO:	Decreto legge 28.03.2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n.80, art.4 comma 1 – D.M. 16.03.2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di e.r.p. - Interventi di cui all'art. 2, comma 1, lettera b) del decreto interministeriale 16 marzo 2015. Comune di MELFI - Via Riccione n. 4 (cod.fabb. n.1382). Intervento di manutenzione straordinaria e di miglioramento energetico del fabbricato. CUP: F82D21000040001 CIG: 9460319634 Impresa: "MOSCARIELLO COSTRUZIONI s.r.l." – C/da Bicocca snc - 85025 Melfi (PZ) "APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA"
-----------------	--

L'ESTENSORE DELL'ATTO (geom. Nicola MASTROLORENZO) _____

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il sottoscritto attesta l'avvenuta istruttoria degli atti necessari e di averli adeguatamente valutati ai fini della proposta della presente determinazione e che, ai sensi dell'art.6-bis della legge n. 241/90, come introdotto dalla legge n. 190/2012, in merito al relativo procedimento non sussistono elementi, situazioni e circostanze per conflitto di interessi tali da giustificare e necessitare l'astensione dal procedimento.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(ing. Michele GERARDI)

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Spese:

capitolo n. _____ impegno (prov./def.) n. _____ € _____

capitolo n. _____ impegno (prov./def.) n. _____ € _____

Entrate:

capitolo n. _____ accertamento n. _____ € _____

capitolo n. _____ accertamento n. _____ € _____

UNITA' DI DIREZIONE
"GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"
IL DIRIGENTE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

Data _____