

**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI BARI**

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. **53** ^a DEL 21 MAG 2012

OGGETTO: COMUNE DI BARI – SAN PAOLO – VIA MICHELE DE GIOSA, CIVV. 3-5-7-9-11 - LAVORI DI RECUPERO DI N. 5 FABBRICATI PER COMPLESSIVI N. 50 ALLOGGI DI ERP - LEGGE REGIONE PUGLIA N. 20/2005 – FINANZIAMENTO € 450.000,00 – 1^a PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE - 1^o ATTO DI SOTTOMISSIONE E VERBALE DI CONCORDAMENTO NUOVO PREZZO - QTE VARIATO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE E 1^a PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE - DECISIONI-

Il giorno 21 MAG 2012, il Commissario Straordinario Dott. Raffaele RUBERTO, nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.638 del 20/07/2005:

PREMESSO che:

- con delibera del Commissario Straordinario n. 33 del 02.04.2011, previo parere favorevole espresso dalla Commissione Tecnica ex art. 63 della legge n. 865/71 nella seduta del 09.03.10, veniva approvato il progetto relativo ai lavori di recupero di n. 5 fabbricati per complessivi n. 50 alloggi di E.R.P. nel Comune di Bari al Q.re S. Paolo- Via M. De Giosa nn. 3-5-7-9-11 in applicazione della Legge n. 20/2005, dell'importo a base d'asta di € 335.820,90 comprensivo degli oneri per la sicurezza pari ad € 50.722,37 non soggetti a ribasso d'asta;
- il Q.T.E. di progetto era il seguente:

RECUPERO PRIMARIO

- COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.P.)	302.238,81
- Spese tecniche e generali (0,14xC.R.P.)	42.313,43
- IVA su Spese tecniche e generali (20%)	8.462,69
- Imprevisti	21.761,19
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.P.)	374.776,12

RECUPERO SECONDARIO

- COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.S.)	33.582,09
- Spese tecniche e generali (0,14xC.R.S.)	4.701,49
- IVA su Spese tecniche e generali (20%)	940,30
- Imprevisti	2.417,91
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.S.)	41.641,79
- COSTO TOTALE DEL RECUPERO (C.T.P.+C.T.S.) = (C.T.R.)	416.417,91
- IVA (su C.R.P. + C.R.S.)	33.582,09
- C.T.R. + IVA	450.000,00



- in data 08.06.11, a seguito dell'esito della gara pubblica l'appalto dei lavori in oggetto rimase aggiudicato all'Impresa GICA COSTRUZIONI da Andria che aveva offerto il ribasso del 25,942%;
- con Determinazione Dirigenziale n. 1379/SA del 19.09.11 i lavori vennero definitivamente aggiudicati;
- il relativo contratto venne sottoscritto in data 26.10.2011 e repertoriato con il n. 6004 e n. 2959 di raccolta, registrato a Bari il 02.11.2011 al n. 2499; per l'importo netto di € 261.860,64 comprensivo degli oneri per la sicurezza pari ad € 50.722,37;
- in conseguenza dell'aggiudicazione il Q.T.E. viene così ad essere modificato:

RECUPERO PRIMARIO

COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.P.)	235.674,58
Spese tecniche e generali	42.313,43
IVA su Spese tecniche e generali (21%)	8.885,82
Imprevisti	21.338,06
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.P.)	308.211,89

RECUPERO SECONDARIO

COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.S.)	26.186,06
Spese tecniche e generali	4.701,49
IVA su Spese tecniche e generali (21%)	987,31
Imprevisti	2.370,90
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.S.)	34.245,76

COSTO TOTALE DEL RECUPERO (C.T.P.+C.T.S.)	342.457,65
IVA su (C.R..P.+C.R.S.)	33.582,09
RIBASSO D'ASTA	73.960,26
COSTO TOTALE DEL RECUPERO + IVA	450.000,00

- in data 14.11.2011 i lavori vennero consegnati all'Impresa GICA COSTRUZIONI da Andria giusta verbale in pari data;
- il termine contrattuale degli stessi, per effetto della durata pari a giorni 280, come previsto all'art. 12 del contratto, veniva fissato al 09.08.2012;
- durante il corso dei lavori, si è reso necessario introdurre delle variazioni ed addizioni non previste con il progetto allegato al contratto, pertanto, giusta nota prot. n. 11988 del 05/04/2012 il Direttore dei Lavori ha chiesto autorizzazione al Responsabile del procedimento per redigere una perizia suppletiva e di variante;
- nella nota di richiesta di autorizzazione alla redazione della citata perizia, il Direttore dei Lavori ha, altresì, evidenziato che le previste varianti rientrano tra quelle ammissibili, ai sensi dell'art. 132 – comma 3 – del D.lgs 163/2006 e s.m.i. in quanto comportano significativi miglioramenti nella qualità dell'opera e della sua funzionalità, le prime, e dell'art. 132 – comma 1-lett. b) dello stesso D.lgs 163/06, le seconde, in quanto sono conseguenti ad eventi imprevisti e non prevedibili nella fase progettuale;
- con nota prot. n. 12001 del 05.04.2012 il Responsabile del Procedimento, ritenendo condivisibili le motivazioni addotte dal Direttore dei Lavori, ha autorizzato l'approntamento di quanto nella circostanza necessario per la redazione della perizia;
- la perizia all'uopo redatta, essenzialmente prevede:
- miglioramenti dell'opera e della sua funzionalità art. 132 – comma 3 – 2° periodo del D.lgs 163/2006 e s.m.i.:



1) Pitturazione delle pareti dei corridoi di piani seminterrati, dei vani scala e delle parti in ferro;

I lavori essenzialmente consistono in:

- a) rifacimento di intonaco e rasatura delle pareti dei corridoi ai piani seminterrati dei fabbricati, delle pareti e dei soffitti dei vani scala, e successiva pitturazione;
- b) raschiatura delle pareti e dei soffitti dei vani scala;
- c) smerigliatura e successiva verniciatura delle ringhiere dei vani scala e della porta e grate finestre della vecchia centrale termica;

- tali categorie di opere non sono state previste nel progetto posto a base di gara, in quanto anche se necessarie, non era possibile prevederle per carenza dell'importo di finanziamento a disposizione; infatti, si è ritenuto opportuno prevedere quelle opere per le quali era necessario ed improcrastinabile la loro esecuzione. Dopo l'aggiudicazione, visto il ribasso d'asta conseguito da questa Amministrazione in sede di gara, si è ritenuto opportuno prevedere la loro esecuzione al fine, come ovvio, di migliorare le condizioni di salubrità e vivibilità degli ambienti condominiali e preservarne, anche, la loro conservazione nel tempo. La variante qui proposta comporta una maggiore spesa di **lordi € 26.997,59** esclusi oneri della sicurezza.

2) Fornitura e posa in opera di battiscopa;

- tale lavorazione anch'essa non prevista nel progetto posto a base di gara, come al precedente punto 1), in quanto anche in questo caso non vi era possibilità alcuna di prevederla per insufficiente disponibilità dell'importo di finanziamento. Dopo l'aggiudicazione, come sopra chiarito, visto il ribasso d'asta conseguito da questa Amministrazione in sede di gara, si è ritenuto opportuno prevedere la loro esecuzione al fine di proteggere la struttura muraria esterna dalla presenza delle acque meteoriche. La variante proposta comporta una maggiore spesa di **lordi € 1.300,00** esclusi oneri della sicurezza.

- cause impreviste e imprevedibili art. 132 comma 1 lettera b) del D.lgs 163/06 e s.m.i.:

3) Rimozione di cassonetti a protezione delle tubazioni dell'impianto termico dismesso e dei serbatoi di riserva idrica posti sul lastrico solare;

- sui terrazzi dei fabbricati oggetto di intervento sono presenti numerosi cassonetti in muratura che racchiudono al loro interno tubazioni dell'impianto termico dismesso. Sempre sul calpestio di lastrico solare sono presenti serbatoi per la riserva idrica a servizio degli alloggi di ultimo piano. Da un accurato controllo è risultato che tutte le tubazioni, così come i serbatoi di riserva idrica, non sono più utilizzati. Inoltre detti cassonetti e serbatoi rappresentano un ostacolo allo scorrimento delle acque meteoriche verso gli imbocchi dei pluviali. Per tale motivo, quindi, si rende occorrente la loro demolizione per permettere un'applicazione più uniforme del pacchetto isolante e della successiva impermeabilizzazione sulla copertura dei lastrici solari. La variante proposta comporta una maggiore spesa di **lordi € 5.417,50** esclusi oneri della sicurezza.

4) Rimozione di Canna fumaria ex centrale termica e ripristino copertura ex Centrale Termica;

Sul prospetto di testata del fabbricato al civ. 9, in adiacenza, è presente un locale al piano terra che costituiva la vecchia centrale termica ormai non funzionante. Dalla copertura di detto locale e fino alla sommità del prospetto di testata del fabbricato, è pure presente una canna fumaria in muratura che si ritiene opportuno rimuovere in quanto potrebbe nel tempo rappresentare pericolo per la pubblica e privata incolumità. Infatti, solo dopo il montaggio del ponteggio esterno, si è potuto accertare che la stessa presenta alcuni punti di degrado strutturale che sicuramente nel tempo potranno man mano aggravarsi. Pertanto, considerato che

per il ripristino della parete della testata cieca del fabbricato al civ. 9 si è proceduto a montare apposito ponteggio, che può essere utilizzato anche allo scopo, si ritiene opportuno eseguire i lavori di demolizione della citata canna fumaria, che nel tempo potrebbe rappresentare pregiudizio per la pubblica e privata incolumità.

Alla stregua di quanto sopra si ritiene anche necessario eseguire le opere di ripristino dei frontalini e della soletta della pensilina della centrale termica, che risultano interessati da un evidente degrado del calcestruzzo copriferro, e della impermeabilizzazione della copertura di detto locale, in quanto il loro degrado, considerato che il citato volume è posto sul marciapiede della pubblica via, potrebbe rappresentare nel tempo un evidente pericolo per la pubblica e privata incolumità.

La variante proposta comporta una maggiore spesa di **lordi € 2.430,07** esclusi oneri della sicurezza.

5) Fornitura e posa in opera di impianto di sollevamento di acqua potabile

In sede di redazione di progetto posto a base di gara, dalle informazioni assunte dagli inquilini residenti, è emerso che i fabbricati risultavano regolarmente serviti dalla fornitura di acqua potabile e che anche per gli alloggi posti agli ultimi piani era garantita la sua fornitura.

Considerato che in alcuni periodi dell'anno negli ultimi periodi l'AQP non garantisce più la costante fornitura di acqua potabile, e poiché i fabbricati sono sprovvisti di un impianto di sollevamento di acqua e della relativa riserva idrica, si è ritenuto opportuno e necessario prevedere la realizzazione un impianto di sollevamento per ciascun corpo scala e della relativa riserva idrica.

Tali opere essenzialmente consistono nella fornitura e posa in opera di impianto di sollevamento di acqua potabile, nella realizzazione di opere edili necessarie per la costruzione di piccoli volumi tecnici, da ricavare nel corridoio di accesso alle cantinole di piano seminterrato. La variante proposta comporta una maggiore spesa di **lordi € 17.743,50** escluso oneri della sicurezza.

6) Sostituzione delle rete di fogna prevista con rete fognaria con allaccio su Via Liguria;

Il progetto posto a base di gara prevedeva la realizzazione di una nuova rete di fogna a servizio delle palazzine in Via M. De Giosa civv. 9-11 e Via M. Serao civ. 1, da confluire nella condotta AQP di fogna presente sulla Via M. Serao. A seguito di eventi di tracimazione di reflui fognari della predetta condotta posta sulla Via Serao ed a seguito dei sopralluoghi effettuati con i tecnici dell'AQP è stato convenuto di spostare il previsto allaccio sulla pubblica Via Liguria, in quanto tale indicato collettore AQP risulta notevolmente più scarico rispetto a quella presente sulla citata Via M Serao.

La variante proposta, concernente le suddette lavorazioni comporta una maggiore spesa di **lordi € 3.057,10**. Da tale importo va detratto quello relativo alla prevista rete fognaria su Via M. Serao pari a **lordi € 858,00**.

In definitiva la variante in questione comporta una maggiore spesa di **lordi € (3.057,10 - 858,00) = € 2.199,10** escluso oneri della sicurezza.

- miglioramenti dell'opera e della sua funzionalità art. 132 - comma 3 - 1° periodo del D.lgs 163/2006 e s.m.i.:

7) Sostituzione dei terminali in pietra sulle pensiline dei torrini dei lastrici solari con scossalina in lamiera di ferro

In sostituzione dei terminali in pietra da porre in opera si è ritenuto di sostituire gli stessi con scossalina in ferro preverniciata che garantisce una maggiore adattabilità nel tempo ed una migliore tenuta delle acque meteoriche. L'impresa si è impegnata ad effettuare tale sostituzione allo stesso prezzo contrattuale dei

previsti terminali in pietra per una spesa di **lordi € 2.021,00** esclusi oneri della sicurezza

In corso d'opera, inoltre, non si è reso più necessario eseguire alcune lavorazioni previste contrattualmente; precisamente non sarà eseguita, come si rileva dal computo metrico di perizia, la:

- rimozione di terminali in pietra ai balconi dei prospetti anteriori, alle pensiline dei lastrici solari e dei portoni di ingresso e relativa fornitura e posa in opera. La economia di spesa riveniente da queste citate lavorazioni è pari ad un importo **lordo di € 9.662,02**;
- l'importo lordo complessivo di perizia viene, in conseguenza, ad evidenziarsi in lordi **€ 48.446,74** (vedi quadro di raffronto allegato alla perizia) oltre gli oneri della sicurezza pari ad **€ 8.720,41**, che al netto del ribasso d'asta del 25,942 % si riduce ad **€ 44.599,10** comprensivo degli oneri della sicurezza (€ 35.878,69 per lavori ed € 8.720,41 per oneri della sicurezza);
- con tale perizia viene anche previsto l'accantonamento delle somme occorrenti per la realizzazione del nuovo allaccio alla pubblica rete cittadina AQP di fogna stimate in **€ 2.000,00**;
- alla occorrente spesa di perizia per i maggiori lavori e per l'allacciamento AQP può farsi fronte in parte con le somme a disposizione alla voce imprevisti (**€ 23.708,96**) ed in parte con l'utilizzo del ribasso d'asta conseguito dall'Amministrazione in sede di gara (**€ 22.890,14**), così come indicato nell'ultimo Q.T.E. approvato. Si evidenzia che per l'utilizzo delle somme a disposizione dell'Amministrazione al titolo ribasso d'asta, dovrà essere preventivamente chiesta autorizzazione al competente Assessorato Regionale;
- il Quadro Tecnico Economico, a seguito della perizia suppletiva e di variante qui in argomento viene così ad essere modificato:

RECUPERO PRIMARIO

COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.P.)	275.814,58
Spese tecniche e generali	42.313,43
IVA su Spese tecniche e generali (21%)	8.885,82
Imprevisti	-
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.P.)	327.013,83

RECUPERO SECONDARIO

COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.S.)	30.645,16
Spese tecniche e generali	4.701,49
IVA su Spese tecniche e generali (21%)	987,31
Imprevisti	-
allacciamenti	2.000,00
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.S.)	38.333,96

COSTO TOTALE DEL RECUPERO (C.T..P.+C.T.S.)	365.347,79
IVA su (C.R..P.+C.R.S.)	33.582,09
RIBASSO D'ASTA	51.070,12
COSTO TOTALE DEL RECUPERO + IVA	450.000,00

- per le maggiori opere previste in perizia si ritiene congruo assegnare all'Impresa GICA Costruzioni da Andria un termine suppletivo di giorni 30;
- per la redazione della presente perizia è stato necessario concordare con l'Impresa, come riportato nell'Atto di sottomissione, sottoscritto dall'Impresa per accettazione, il seguente Nuovo Prezzo:

Art. N.P.01

Fornitura e posa in opera di scossalina in lamiera di ferro preverniciato di spessore 10/10 compreso di lavorazioni per sagomatura e fissaggio.

Tutto quanto innanzi premesso:

VISTO che la Commissione Tecnica di cui all'art. 63 della Legge n. 865/71 nella riunione del 17 aprile 2012, esaminati gli atti, ha espresso parere favorevole all'approvazione:

1. della 1^a perizia suppletiva e di variante dell'importo netto per maggiori lavori, da contabilizzarsi a misura, pari a ad € 44.599,10 comprensivo degli oneri della sicurezza (€ 35.878,69 per lavori ed € 8.720,41 per oneri della sicurezza) oltre IVA;
2. del 1° atto di sottomissione dell'importo netto di € 44.599,10;
3. del NUOVO PREZZO NP01 che si ritiene congruo alla stregua di quello contrattuale;
4. della novazione del termine contrattuale pari a giorni 30, fissando la nuova data ultima per completare le opere al 08.09.2012;
5. del QTE aggiornato a seguito di aggiudicazione della 1^a perizia suppletiva e di variante.

VISTO che, sulla base delle premesse sopra evidenziate, il Settore Tecnico propone il seguente deliberato:

1. considerare le premesse quale parte integrante del presente deliberato;
2. approvare la 1^a perizia suppletiva e di variante dell'importo netto per maggiori lavori, da contabilizzarsi a misura, pari a ad € 44.599,10 comprensivo degli oneri della sicurezza (€ 35.878,69 per lavori ed € 8.720,41 per oneri della sicurezza) oltre IVA;
3. approvare il 1° atto di sottomissione dell'importo netto di € 44.599,10;
4. approvare il NUOVO PREZZO NP01 che si ritiene congruo alla stregua di quello contrattuale;
5. approvare la novazione del termine contrattuale pari a giorni 30, fissando la nuova data ultima per completare le opere al 08.09.2012;
6. approvare il QTE aggiornato a seguito di aggiudicazione della 1^a perizia suppletiva e di variante;
7. di sottoporre la presente deliberazione al parere del competente Assessorato Regionale, per l'autorizzazione all'utilizzo di parte del ribasso d'asta;
8. dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva al fine di non frapportare ulteriori ritardi nella esecuzione dei lavori.

ATTESTAZIONE DI REGOLARITÀ TECNICA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

(Ing. Corrado PISANI)

ATTESTAZIONE DI LEGITTIMITÀ

IL DIRETTORE GENERALE

(Avv. Sabino LUPELLI)

VISTA la proposta di deliberato sopra riportata, munita dei visti di regolarità tecnica e di legittimità;

RITENUTA condivisibile la proposta degli uffici di immediata esecutività allo scopo di poter addivenire, nel più breve tempo possibile, alla ripresa dei lavori;

VISTO l'art.31 della Legge Regionale n.28 del 22/12/2000;

DELIBERA

1. considerare le premesse quale parte integrante del presente deliberato;
2. approvare la 1^a perizia suppletiva e di variante dell'importo netto per maggiori lavori, da contabilizzarsi a misura, pari a ad € 44.599,10 comprensivo degli oneri della sicurezza (€ 35.878,69 per lavori ed € 8.720,41 per oneri della sicurezza) oltre IVA;
3. approvare il 1° atto di sottomissione dell'importo netto di € 44.599,10;
4. approvare il NUOVO PREZZO NP01 che si ritiene congruo alla stregua di quello contrattuale;
5. approvare la novazione del termine contrattuale pari a giorni 30, fissando la nuova data ultima per completare le opere al 08.09.2012;
6. approvare il QTE aggiornato a seguito di aggiudicazione della 1^a perizia suppletiva e di variante;
7. di sottoporre la presente deliberazione al parere del competente Assessorato Regionale, per l'autorizzazione all'utilizzo di parte del ribasso d'sta;
8. dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva al fine di non frapporre ulteriori ritardi nella esecuzione dei lavori.

IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Sabino PPELLI)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Raffaele RUBERTO)