

Rep. Gen.le N. 660 del 8/6/15



COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

Provincia Regionale di Messina

Denominata "Libero Consorzio Comunale" ai sensi della L. R. n. 8/2014

6^a Direzione - SERVIZI TECNICI GENERALI DELLA PROVINCIA
Servizio Edilizia Provinciale

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: "Progetto per la ristrutturazione dell'hotel rifugio Santacroce nel Comune di Floresta per destinarlo ad attività turistico-alberghiera". Importo complessivo netto € 402.133,65 di cui, € 146.485,45 per costo della manodopera ed € 11.467,11 per oneri per la sicurezza.

APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE.

Codice CUP: B53G1000020006 - Codice CIG: 54905977F9 - Codice CARONTE: SI 1 3566.

RACCOLTA GENERALE PRESSO LA DIREZIONE SERVIZI INFORMATICI

N. 461

del 13/05/2015

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Premesso:

che il progetto esecutivo dei lavori indicati in oggetto, redatto in data Ottobre 2012 dall'arch. Domenica Giacobbe e dai geom. Gaetano Antonazzo, Antonino De Luca e Mario Zaccone, è stato approvato in linea tecnica con parere del R.U.P. n° 12 del 17.12 2012, per l'importo complessivo di € 700.000,00, così ripartito:

IMPORTO LAVORI

A base d'asta	€ 508.532,89
Oneri sicurezza	€ <u>11.467,11</u>
Totale	€ 520.000,00

SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

Oneri accesso discarica	€ 7.100,00
Allacciamento pubblici servizi	€ 1.300,00
Imprevisti	€ 5.200,00
Accantonamento di cui all'art. 10, c. 1, D.P.R.S. 13/12	€ 15.600,00
Spese tecniche 2%	€ 10.400,00
Assicurazione obbligatoria	€ 5.200,00

Arredi per punti diffusione cultura ambientale	€ 5.105,00	
Pubblicità e/o per opere artistiche	€ 20.000,00	
Accertamenti di laboratorio, verifiche tecniche, collaudi	€ 520,00	
Contributo A.V.C.P.	€ 375,00	
I.V.A. 21%	<u>€ 109.200,00</u>	
Sommano	€ 180.000,00	<u>€ 180.000,00</u>
Importo complessivo		€ 700.000,00

che i lavori sono stati finanziati dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, con D.D.G. n. 410, nell'ambito del PO FESR 2007-2013 - PIST Piani Integrati di Sviluppo Territoriale, per l'importo di € 694.280,00, così distinti:

IMPORTO LAVORI

A base d'asta	€ 508.532,89
Oneri sicurezza	<u>€ 11.467,11</u>
Totale	€ 520.000,00

SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

Oneri accesso discarica	€ 7.100,00	
Allacciamento pubblici servizi	€ 1.300,00	
Imprevisti	€ 5.200,00	
Accantonamento di cui all'art. 10, c. 1, D.P.R.S. 13/12	€ 15.600,00	
Spese tecniche 2%	€ 10.400,00	
Arredi per punti diffusione cultura ambientale	€ 5.105,00	
Pubblicità e/o per opere artistiche	€ 20.000,00	
Contributo A.V.C.P.	€ 375,00	
I.V.A. 21%	<u>€ 109.200,00</u>	
Sommano	€ 174.280,00	<u>€ 174.280,00</u>
Importo complessivo		€ 694.280,00

che, successivamente, con Determinazioni Dirigenziali n° 100 del 19.11.2013 e n° 120 del 20.12.2013, il quadro economico è stato così rimodulato per tener conto della L. 98/13 (che ha reintrodotto lo scorporo del costo della manodopera non soggetto a ribasso) e dell'art. 40, co. 1-ter, del D.L. 98/2011 (che ha rideterminato l'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto nella misura del 22 per cento):

IMPORTO LAVORI

A base d'asta	€ 362.047,44
Costo manodopera non soggetto a ribasso	€ 146.485,45
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	<u>€ 11.467,11</u>
Totale	€ 520.000,00

SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

Oneri accesso discarica	€ 7.100,00
-------------------------	------------

Allacciamento pubblici servizi	€ 1.300,00	
Accantonamento di cui all'art. 10, c. 1, D.P.R.S. 13/12	€ 15.600,00	
Spese tecniche 2%	€ 10.400,00	
Arredi per punti diffusione cultura ambientale	€ 5.105,00	
Pubblicità e/o per opere artistiche	€ 20.000,00	
Contributo A.V.C.P.	€ 375,00	
I.V.A. 22%	<u>€ 114.400,00</u>	
Sommano	€ 174.280,00	€ 174.280,00
Importo complessivo		€ 694.280,00

che con determina dirigenziale n° 624 del 17.06.2014 l'Impresa GRAZIANO COSTRUZIONI s.r.l. si è aggiudicata la realizzazione dell'opera oggettivata e che con contratto di appalto stipulato in data 25.09.2014, rep. 14235, si sono affidati i lavori;

che, sulla base dell'esito della gara d'appalto, il quadro economico di progetto risulta così modificato:

IMPORTO LAVORI

contrattuale € 402.133,65

di cui:

importo ribassato	€ 244.181,09	
costo manodopera non soggetto a ribasso	€ 146.485,45	
oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 11.467,11	
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
Oneri accesso discarica	€ 7.100,00	
Allacciamento pubblici servizi	€ 1.300,00	
Accantonamento di cui all'art. 10, c. 1, D.P.R.S. 13/12	€ 15.600,00	
Spese tecniche 2%	€ 10.400,00	
Arredi per punti diffusione cultura ambientale	€ 5.105,00	
Pubblicità e/o per opere artistiche	€ 20.000,00	
Contributo A.V.C.P.	€ 375,00	
I.V.A. 22%	<u>€ 88.469,40</u>	
Sommano	€ 148.349,40	€ 148.349,40
Importo complessivo		€ 550.483,05

ECONOMIE

Ribasso d'asta	€ 117.866,35	
I.V.A. sul ribasso	<u>€ 25.930,60</u>	
Sommano	€ 143.796,95	€ 143.796,95
Tornano		€ 694.280,00

L.R. n. 20/07 art. 3 c. 2 - DRS del 16.12.2011:

Quota del 10% del r.a.. al Comitato Paritetico

Territoriale di Messina: € 11.786,63

che i lavori vennero consegnati in via d'urgenza (ai sensi dell'art. 153, comma 1 - 2° periodo, del D.P.R. 207/2010) in data 24.07.2014, per essere ultimati entro il 20.05.2015;

che in data 27.04.2015 il direttore dei lavori, arch. Domenica Giacobbe, ha redatto una perizia di variante, ai sensi dell'art. 132, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n° 163/2006, per l'importo complessivo di € 550.483,03, così ripartito:

IMPORTO LAVORI

contrattuale € 402.133,65

di cui:

importo ribassato € 244.181,09

costo manodopera non soggetto a ribasso € 146.485,45

oneri sicurezza non soggetti a ribasso € 11.467,11

SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

Oneri accesso discarica € 7.100,00

Allacciamento pubblici servizi € 1.300,00

Accantonamento di cui all'art. 10, c. 1,

D.P.R.S. 13/12 € 15.600,00

Spese tecniche 2% € 10.400,00

Arredi per punti diffusione cultura

ambientale € 5.105,00

Pubblicità e/o per opere artistiche € 20.000,00

Contributo A.V.C.P. € 375,00

I.V.A. 22% € 88.469,40

Sommano € 148.349,40 € 148.349,40

Importo complessivo € 550.483,05

ECONOMIE (ribasso e relativa I.V.A.) € 143.796,95

di cui € 11.786,63 (10% del ribasso) al C.P.T. di Messina

L.R. 20/07 art. 3 co. 2 – DRS del 16.12.2011;

che i rapporti tra la Provincia Regionale di Messina e l'impresa GRAZIANO COSTRUZIONI s.r.l., esecutrice dei lavori, sono regolati da apposito schema di atto di sottomissione, per un importo netto dei lavori di € 402.133,65, comprensivo degli oneri della sicurezza, pari a € 11.467,11, e del costo della manodopera, pari a € 146.485,45, senza alcuna variazione dell'importo contrattuale;

che l'ultimazione dei lavori resta fissata al 20.05.2015;

che non è necessario ulteriore finanziamento;

che le opere rivestono carattere di pubblica utilità;

che la stessa perizia, ai sensi dell'art. 161, c. 9, del D.P.R. 207/2010, è stata approvata in linea tecnica con parere del R.U.P. n° 16 del 30.04.2015.

PROPONE

Per quanto premesso, di:

APPROVARE in linea amministrativa l'allegata perizia di variante al progetto per i lavori di "Ristrutturazione dell'hotel rifugio Santacroce nel Comune di Floresta per destinarlo ad attività turistico-alberghiera", redatta in data 27.04.2015 dal Direttore dei Lavori, arch. Domenica Giacobbe, ai sensi

dell'art. 132, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n° 163/2006, per l'importo complessivo di € 550.483,05 secondo il quadro economico di cui sopra.

Il Responsabile del procedimento
Ing. Benedetto Sidoti Pinto

IL DIRIGENTE

VISTA la superiore proposta;

CONSIDERATO che la stessa è conforme alle disposizioni di legge e ai regolamenti attualmente vigenti,

DETERMINA

APPROVARE in linea amministrativa l'allegata perizia di variante al progetto per i lavori di "Ristrutturazione dell'hotel rifugio Santacroce nel Comune di Floresta per destinarlo ad attività turistico-alberghiera", redatta data 27.04.2015 dal Direttore dei Lavori, arch. Domenica Giacobbe, ai sensi dell'art. 132, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n° 163/2006, per l'importo complessivo di € 550.483,05 secondo il seguente quadro economico:

IMPORTO LAVORI

contrattuale		€ 402.133,65
di cui:		
importo ribassato	€ 244.181,09	
costo manodopera non soggetto a ribasso	€ 146.485,45	
oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 11.467,11	
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
Oneri accesso discarica	€ 7.100,00	
Allacciamento pubblici servizi	€ 1.300,00	
Accantonamento di cui all'art. 10, c. 1, D.P.R.S. 13/12	€ 15.600,00	
Spese tecniche 2%	€ 10.400,00	
Arredi per punti diffusione cultura ambientale	€ 5.105,00	
Pubblicità e/o per opere artistiche	€ 20.000,00	
Contributo A.V.C.P.	€ 375,00	
I.V.A. 22%	€ 88.469,40	
Sommano	€ 148.349,40	€ 148.349,40
Importo complessivo		€ 550.483,05
ECONOMIE (ribasso e relativa I.V.A.)		€ 143.796,95
di cui € 11.786,63 (10% del ribasso) al C.P.T. di Messina L.R. 20/07 art. 3 co. 2 – DRS del 16.12.2011;		

DARE ATTO che per i lavori previsti da detta perizia non occorre ulteriore impegno di spesa;

TRASMETTERE il presente atto all'ente finanziatore dell'intervento in oggetto per i procedimenti di competenza;

PUBBLICARE il presente atto presso l'Albo pretorio dell'Ente.

Il presente provvedimento, non comportando impegno di spesa, è già esecutivo a norma di legge.

li 12.05.2015

II DIRIGENTE

arch. Vincenzo Gitto

Sulla presente determinazione dirigenziale, ai sensi dell'art.5 del Regolamento sui controlli interni, approvato con deliberazione n. 26/CC del 21.03.2014, si esprime parere di regolarità tecnico amministrativa favorevole.

II DIRIGENTE

arch. Vincenzo Gitto

li 12.05.2015

Parere Preventivo Regolarità Contabile e Attestazione Finanziaria

(art.12 della L.R. n. 30 del 23/12/2000 e ss.mm.ii, art. 55, 5° comma, della L. 142/90)

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile ai sensi del Regolamento del sistema dei controlli interni;

A norma dell'art. 55, 5° comma, della L. 142/90, recepita con la L.R. 48/91 e ss.mm.ii.,

SI ATTESTA

la copertura finanziaria della spesa di Euro imputata al cap. impegno n.

VISTO PRESO NOTA
il presente atto per la mancanza di spesa
Messina 26/5/15

Il Dirigente del Servizio Finanziario
Il Responsabile del Servizio Bilancio
Programmazione Finanziaria
Dott.ssa Maria Grazia Nulli

VISTO DI COMPATIBILITA' MONETARIA

Attestante la compatibilità del pagamento della suddetta spesa con gli stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica (art.9 comma 1 lett.a) punto 2 del D.L. 78/2009)

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Benedetto Sidoti Pinto

IL DIRIGENTE

arch. Vincenzo Gitto

IL DIRIGENTE SERVIZIO FINANZIARIO

Il Responsabile del Servizio Bilancio
Programmazione Finanziaria

Dott.ssa Maria Grazia Nulli



REGIONE SICILIANA



PO FESR



UNIONE EUROPEA



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

Denominata "Libero Consorzio Comunale" ai sensi della L.R. n. 8/2014

VI Direzione - Servizi Tecnici Generali

ex 9° Ufficio Dirigenziale

PO FESR 2007 - 2013

PIST - PIANI INTEGRATI DI SVILUPPO TERRITORIALE

Rete dei Comuni

NEBRODI CITTÀ APERTA

**RISTRUTTURAZIONE DELL'HOTEL RIFUGIO SANTA
CROCE DI FLORENTA PER DESTINARLO AD ATTIVITA'
TURISTICO - ALBERGHIERA**

PERIZIA DI VARIANTE E ASSESTAMENTO SOMME

ELABORATO N. **1**

RELAZIONE TECNICA

QUADRO ECON. POST GARA
lavori al netto €. 402.133,65
somme a disp. €. 148.349,40
Totale progetto appaltato €. 550.483,05

PERIZIA DI VARIANTE
lavori al netto €. 402.133,65
somme a disp. €. 148.349,40
Totale progetto appaltato €. 550.483,65

Impresa: GRAZIANO COSTRUZIONI S.R.L.

Contratto n. 14235 del 25/09/2014

CIG: 54905977F9 - CUP: B53G10000020006

Il Direttore dei Lavori
Ardo. **DOMENICA GIACOBBE**



SI APPROVA

Ai sensi dell'art. 5, comma 3, della L. R. n. 12/2011
coordinata con la L. R. n. 7/2002 e ss. mm. ii.

PARERE n. 16 del 30/09/2015

IL R. U. P.
Ing. **Benedetto SIDOTI PINTO**

Relazione Descrittiva

La presente relazione è relativa alla perizia di variante e suppletiva, nell'ambito delle somme senza modifica dell'importo contrattuale ai sensi dell'art. 132 comma b del Dlgs 163/2006:

(Varianti in corso d'opera)

1. Le varianti in corso d'opera possono essere ammesse, sentito il progettista e il direttore dei lavori, esclusivamente qualora ricorra uno dei seguenti motivi:

b) per cause impreviste e imprevedibili accertate nei modi stabiliti dal regolamento, o per l'intervenuta possibilità di utilizzare materiali, componenti e tecnologie non esistenti al momento della progettazione che possono determinare, senza aumento di costo, significativi miglioramenti nella qualità dell'opera o di sue parti e sempre che non alterino l'impostazione progettuale;

come precisato dall'art. 161 comma 8 D.P.R. 207/2010

8. Nel caso di cui all'articolo 132, comma 1, lettera b), del codice, il responsabile del procedimento, su proposta del direttore dei lavori, descrive la situazione di fatto, accerta la sua non imputabilità alla stazione appaltante, motiva circa la sua non prevedibilità al momento della redazione del progetto o della consegna dei lavori e precisa le ragioni per cui si renda necessaria la variazione. Qualora i lavori non possano eseguirsi secondo le originarie previsioni di progetto a causa di atti o provvedimenti della pubblica amministrazione o di altra autorità, il responsabile del procedimento riferisce alla stazione appaltante. Nel caso previsto dall'articolo 132, comma 1, lettera c), del codice la descrizione del responsabile del procedimento ha ad oggetto la verifica delle caratteristiche dell'evento in relazione alla specificità del bene, o della prevedibilità o meno del rinvenimento.

Notizie di carattere generale

Ambientazione e caratteristiche della zona

L'immobile in oggetto denominato "Hotel Santacroce" fu realizzato nei primi anni '60 dalla Regione Siciliana.

L'albergo, un rifugio montano, è inserito in un contesto di particolare pregio ambientale e paesaggistico nel Comune di Floresta.

Ubicazione ed accessi

L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso la SS 116.

Caratteristiche della zona

Posto nel parco dei Nebrodi nel comune di Floresta il complesso turistico è situato in posizione panoramica, prospettando su un grande parco.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile

La costruzione presenta un limitato impatto ambientale e affaccio su una grande area a verde.

Descrizione dell'immobile

Titolo e provenienza della proprietà

In attuazione di leggi regionali tendenti ad incentivare l'attività del settore e la presenza turistica nell'isola, la Regione Siciliana realizzò, nel proprio territorio, diverse strutture turistiche tra le quali anche quella del "Hotel Santacroce".

Con il D. A. Turismo n. 617 /A reg. del 20.01.1958 veniva autorizzata la costruzione dell'albergo.

L'espropriazione del terreno veniva regolarizzata con le Ordinanze prefettizie n.21109 del 7.08.1959, n.14950 del 3.06.1960, e col Decreto n. 17460 del 28.05.1962. In virtù di tali provvedimenti, al complesso demaniale risulta siano stati, ab origine, attribuiti in proprietà mq 3480 di terreno.

L'art. 48 della L.R. 9/1986, con la quale si istituivano le Province Regionali, disponeva il trasferimento alle province medesime di quegli immobili costruiti dalla Regione e comunque previsti all'art. 7 della L.R. 11/72. Per tale motivo l'Amministrazione Regionale con verbale del 12/06/1990 consegnava alla Provincia Regionale di Messina l'"Hotel Santacroce" secondo la consistenza ivi richiamata. Con decreto del Presidente della Regione Siciliana del 19/06/2006 si certificò che l'atto di consegna del 12/06/1990 costituisce relativo formale atto di trasferimento della struttura alberghiera Albergo Sicilia ex tunc alla Provincia Regionale di Messina.

Identificazione catastale

L'area su cui sorge l'immobile ricade interamente nel foglio n. 1 del comune di Floresta e precisamente nella particella n° 134.

L'"Hotel Santacroce" è includibile nella categoria catastale D/2 – alberghi e pensioni (con il DPR 138/1998 che definisce le nuove categorie esso ricade in immobili a destinazione terziaria - T/4 – Pensioni).

Destinazione urbanistica

Secondo il P.D.F. vigente nel comune di Floresta l'immobile turistico ricade in Zona B, totalmente o parzialmente edificata.

Consistenza

L'area fabbricata consta di una superficie coperta di mq 348 inserita in un'area a verde di mq 3480.

Criteri Generali di Progettazione

Stat
1
Lo st
pessin
contr
all'att
Si è r
mas

L'obiettivo cui mira la ristrutturazione dell' Hotel Santa Croce è realizzare, una struttura ricettiva all'insegna del rispetto ambientale: *l'hotel verde*.

L'edificio ristrutturato dovrà inoltre rispondere ai concetti di Edilizia Ecologica, Bioedilizia e di Edilizia Bioclimatica regolata peraltro dalla vigente legislazione. A tal proposito si è fatto riferimento ai dettami del protocollo Itaca.

Quindi deve essere scrupolosa la scelta dei materiali, l'individuazione delle tecnologie e in generale le prescrizioni, finalizzate al costruire sano per un benessere totale, fisico ma anche psichico di ciascun uomo.

La Direttiva comunitaria, già recepita in Italia con il D.P.R. n° 246 del 21 aprile 1993, stabilisce che le "opere di edilizia e di ingegneria civile siano concepite e realizzate in modo da non compromettere la sicurezza delle persone, dove per sicurezza delle persone si intende anche il rispetto di requisiti essenziali ai fini del benessere quali: la salute, la durabilità.

Tali criteri vengono rispettati in perizia poiché la progettazione, resa necessari a causa di eventi imprevisi e imprevedibili, non cambia nella sostanza rispettando le linee guida del progetto esecutivo approvato che in seguito si riassumono.

Interventi progettuale previsti

Il presente progetto di perizia di variante di ristrutturazione in variante dell'hotel Santacroce è stato improntato ai criteri generali esposti nel precedente paragrafo e mira a rendere la struttura sostenibile.

Gli interventi da realizzarsi all'interno dell'albergo porteranno a quanto progettato cioè ad una generale riqualificazione dell'immobile con una ridistribuzione degli spazi studiata in modo da adeguare la struttura agli standard richiesti dal decreto 21.10.2008 per l'armonizzazione della classificazione alberghiera per poterlo catalogare come un "tre stelle".

Al piano terra trovano posto: il garage coperto, il locale tecnologico, la lavanderia, la cella frigorifero, la dispensa e un'area destinata al personale per spogliatoio e servizi igienici.

Al piano primo sono presenti: la *reception*, il bar, la sala ristorante, la cucina, la saletta TV, l'ufficio di direzione e alcuni servizi igienici per il personale e per gli ospiti.

Il secondo piano è occupato dalle camere per gli ospiti.

Le opere murarie interne di maggiore rilievo sono costituite dal rifacimento parziale dei pavimenti del piano terra e primo e quello totale delle camere e dei relativi bagni. Il pavimento delle camere è previsto con listoni in legno.

Il progetto prevede il rifacimento, secondo le norme vigenti, di tutti gli impianti.

Le tinteggiature delle pareti e dei soffitti avverrà con pitture del tipo atossico.

Al fine di contenere le dispersioni termiche è prevista la revisione degli infissi esterni in legno e la sostituzione dei vetri con altri di tipo termoacustico.

Stato di manutenzione dell'immobile - consegna all'impresa appaltatrice-Inizio dei lavori

Lo stato di manutenzione dell'immobile, come già affermato nella relazione del progetto esecutivo è risultato pessimo poiché da diversi anni la struttura non è più in esercizio e questo, e i frequenti atti di vandalismo hanno contribuito ad aumentare il degrado, tanto da rendere quasi impossibile l'ingresso ai locali del piano secondo all'atto della consegna. (*cf. verbale di consegna sotto riserva di legge*).

Si è reso dunque necessario, prima dell'inizio delle effettive lavorazioni allo sgombero dei locali da rifiuti, macerie e masserizie

(*cf. verbali di visita*). Detto sgombero ha evidenziato in particolare un abbassamento del massetto insistente sul terrapieno sottostante la zona reception al primo piano, si è proceduto pertanto ad effettuare opportuni saggi che hanno evidenziato in più parti l'assenza di materiale sottostante il massetto cementizio, tale vuoto che ha mediamente un'altezza di 30 cm., è stato probabilmente causato dalle infiltrazioni di acque reflue provenienti dai servizi del fabbricato che fuoriuscendo da una tubatura interrata rotta, hanno provocato il danno.

Durante i lavori, a causa della copiosa pioggia e poi dell'abbondante neve si è dovuto ordinare la rimozione delle perline ammalorate dalla copertura interna della veranda per motivi di sicurezza, tale operazione ha evidenziato l'esistenza di una struttura interna in eternit, non visibile posta tra detto controsoffitto e il manto di tegole esterno; si provvederà pertanto in osservanza della normativa in materia ad eliminare anche questa parte di eternit pari a circa m² 60,00. tale operazione, non prevista né prevedibile, rende necessario un intervento di rifacimento del manto di copertura.

Gli eventi atmosferici (piogge e nevicate) che hanno interessato la zona nella scorsa stagione autunnale ed invernale hanno ulteriormente inciso negativamente sullo stato conservativo dell'immobile; in particolare i danni maggiori si sono manifestati sulle murature, disgregando sia gli intonaci che i giunti tra i mattoni e percolando all'interno delle murature esterne realizzate a suo tempo a cassa vuota con forati da 6 cm di spessore dal lato interno.

Le reali condizioni degli intonaci totalmente intrisi d'acqua ed impossibili da recuperare, hanno reso necessario l'aumento delle quantità dello stesso rispetto a quanto previsto in progetto; inoltre, visto che anche gli intonaci presenti sui tramezzi e sulle murature divisorie interne (che si era previsto di mantenere), sono risultati distaccati e pericolanti, all'atto della rimozione hanno evidenziato la mancanza di cordoli di coronamento rompitratta, tanto che si è dovuto procedere alla demolizione delle stesse e alla successiva ricostruzione con evidente aumento della quantità previste.

La conseguenza dell'eliminazione delle pareti divisorie che in progetto si era scelto di conservare ha portato all'eliminazione totale dei controsoffitti del primo piano che del resto, a causa delle suddette infiltrazioni d'acqua risultavano comunque del tutto inutilizzabili.

Inoltre si è dovrà provvedere alla sostituzione le tubazioni di adduzione idrica murate nei tramezzi eliminati.

E' evidente che andranno effettuati interventi non previsti ne tantomeno prevedibili sulla copertura a tegole dell'edificio, al fine di proteggere la sottostante struttura, dunque la copertura a tegole dovrà essere accuratamente revisionata con la sostituzione degli elementi danneggiati.

Per ottemperare alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche si è prevista in progetto l'installazione di un ascensore di collegamento tra le varie elevazioni; nel progetto di perizia si è ritenuto opportuno spostare il volume dell'ascensore sulla facciata posteriore per un migliore accesso dall'esterno e per evitare di intervenire su sulla struttura trovata in condizioni peggiori del previsto .

Si è accertato, inoltre, che in detto spazio l'ascensore trova una migliore collocazione, una volta sgomberato dalle superfetazioni la parte retrostante del fabbricato .

Tale intervento migliorativo che permetterà una più corretta del vano ascensore previsto in progetto sarà finanziato con somme proprie dell'Amministrazione proprietaria.

Quadro Riassuntivo Interventi Previsti in perizia

Il progetto di variante prevede dunque i seguenti lavori:

1. demolizione di alcune partizioni interne pericolanti;
2. ricostruzioni di murature fatiscenti;
3. introduzione di cordoli in c.a. in parti non previste ;
4. adeguamento dell'impianto elettrico alla norme UNI 2014;
5. inserimento di nuove tubazioni idriche;
6. riempimento e messa in sicurezza del piano di calpestio della Hall;
7. sistemazione della copertura a tetto;
8. eliminazione dell'eternit della copertura della veranda e successiva ricostituzione della copertura;

Per permettere il reale completamento dell'opera a regola d'arte si ritiene necessario operare una perizia di variante nell'ambito dell'importo contrattuale recuperando le economie effettuate come si evince dal quadro comparativo del progetto di perizia.

Quanto non rilevabile dalla presente relazione può essere visionato negli altri elaborati che ne costituiscono parte integrante.

Per realizzare la perizia di variante si è ritenuto opportuno inserire nuovi prezzi per modulare meglio la ripartizione delle somme finanziate. Nello specifico si è proceduto come segue:

Tariffa	Motivazione della scelta	Descrizione della voce
N.P.01/21.01.18	A causa delle abbondanti infiltrazioni e nel rispetto delle norme di sicurezza, non è possibile mantenere il controsoffitto come da progetto è dunque necessario introdurre la voce relativa alla rimozione di quello ammalorato dalle cospicue piogge e nevicate che si sono manifestate durante tutta la scorsa stagione autunnale e invernale.	Rimozione di controsoffitto di qualsiasi natura e forma, esclusa la eventuale orditura di sostegno, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto
N.P.02/21.01.19	Il controsoffitto di cui alla voce precedente è sostenuto da una orditura lignea che va eliminata insieme ai pannelli.	Rimozione di orditura di qualsiasi materiale a sostegno di controsoffitti compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto
N.P.03/21.01.13	Durante lo sgombero iniziale si è rilevata la presenza di un apparente controsoffitto pericolante da rimuovere, il controsoffitto è risultato essere realizzato con armatura in ferro, tale rendere necessario l'inserimento del prezzo in oggetto.	Scomposizione di solai in ferro e tavelloni di laterizio di qualsiasi luce e spessore ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.
N.P.04/21.01.05.2	A causa delle abbondanti infiltrazioni e nel rispetto delle norme di sicurezza, l'intonaco sgretolato ha mostrato la inadeguata struttura delle tramezzature che devono essere demolite e ricostruite.	Demolizione di murature di qualsiasi tipo.
N.P.05/21.05.18	La causa delle abbondanti infiltrazioni rilevabili all'interno dell'edificio è individuabile con la rottura e lo spostamento di parte delle tegole della copertura provocato dalle cospicue piogge e nevicate che si sono manifestate durante tutta la scorsa stagione autunnale e invernale è dunque necessario introdurre la voce relativa.	Revisione di manto di tegole con l'onere della dismissione e pulitura delle tegole.
N.P.06/21.5.14	Il rifacimento del tetto prevede la realizzazione di appoggio per il manto.	Tavole di abete di spessore 20-25 mm, fornite e poste in opera per impalcatura o per appoggio del manto di tegole.

N.P.07/21.05.20.3	E' necessario prevedere la fornitura e la posa in opera di nuove tegole in sostituzione di quelle rotte della copertura a causa degli eventi atmosferici che si sono manifestati durante tutta la scorsa stagione autunnale e invernale .	Fornitura di tegole nuove date posto il cantiere di utilizzazione. Tipo Portoghese coppo di Francia
N.P.08/14.03.03.04	L'impianto è stato adattato alle intervenute norme CEI 2014.	Cavo unipol. isolato pvc diam 6,0 mm2
N.P.09/14.03.03.01	L'impianto è stato adattato alle intervenute norme CEI 2014.	Cavo unipol. isolato pvc diam 1,5 mm2
N.P.10/14.03.03.02	L'impianto è stato adattato alle intervenute norme CEI 2014.	Cavo unipol. isolato pvc diam 2,5 mm2
N.P.11/3.01.04.13	E' necessario provvedere al riempimento della parte ceduta nella hall.	Conglomerato cementizio
N.P.12/3.01.04	Per ottenere una adeguata superficie calpestabile è necessario l'inserimento di rete elettrosaldata.	Rete elettrosaldata
N.P.13/15.04.09.1	Inseguito alla demolizione dei tramezzi è necessaria la sostituzione delle tubazioni idriche.	Tubazioni multistrato DN 16x11,6mm
N.P.14/15.04.09.2	Inseguito alla demolizione dei tramezzi è necessaria la sostituzione delle tubazioni idriche.	Tubazioni multistrato DN DN 20x15mm
N.P.15/15.04.09.1	Inseguito alla demolizione dei tramezzi è necessaria l'inserimento di nuovi collettori.	Collettore in ottone

QUADRO TECNICO ECONOMICO POST GARA			
1. LAVORI AL NETTO DEL RIBASSO D'ASTA			
<i>Importo lavori ribassabili</i>		€ 362.047,44	
<i>Ribasso 32,5555%</i>		€ 117.866,35	
<i>al netto</i>		€ 244.181,09	
<i>Costo della manodopera non soggetto a ribasso</i>			€ 146.485,45
<i>Oneri per la sicurezza non soggetto a ribasso</i>			€ 11.467,11
Lavori al netto - importo contrattuale			€ 402.133,65
2. SOMME A DISPOSIZIONE			
a) I.V.A. al 22%		88.469,40	
b) Oneri di accesso alla discarica		7.100,00	
c) Allacciamenti a pubblici servizi		1.300,00	
d) Accantonamenti (art. 10 c.14 DPR 13/12)		13.600,00	
e) spese tecniche		10.400,00	
f) arredi per punti diffus. ambientale		5.105,00	
g) pubblicità e opere artistiche		20.000,00	
h) contributo dovuto all'autorità di vigilanza		<u>375,00</u>	
Sommano a disposizione		148.349,40	€ 148.349,40
TOTALE IMPORTO del PROGETTO APPALTATO			€ 550.483,05
3. ECONOMIE DA RIBASSO			
3.1 Ribasso d'asta			
3.2 I.V.A sul ribasso			
		117.866,35	
Sommano economie		<u>25.930,60</u>	
Totale progetto finanziato		€ 143.796,95	
<i>L.R. n. 20/07 art. 3 comma 2- DRS del 16.12.2011: Quota del 10% del R.A. al Comitato Paritetico Territoriale di Messina</i>			
		€ 11.786,63	€ 143.796,95
			€ 694.280,00

Tale quadro non viene in alcun modo variato dalla presente perizia.

Il Direttore dei Lavori
Arch. Domenica Giacobbe

