



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

VI DIREZIONE
«SERVIZI TECNICI GENERALI»

Lavori urgenti per la revisione della copertura del tetto e degli intonaci esterni, per l'adattamento del locale garage e per interventi vari di finiture interne ed esterne, per l'incremento della sicurezza dell'albergo di proprietà dell'ente "Santacroce" di Floresta.

Localizzazione:
Comune di Floresta



PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA

Il Direttore dei Lavori
Ing. Gaetano Antonazzo

Elaborati

- Relazione tecnica
- Computo metrico perizia
- Elenco nuovi prezzi
- Schema atto di sottomissione
- Quadro di raffronto

Messina,

Visti ed Approvazioni

Si approva in linea tecnica
(art. 5 L.R. 12/2011)

n° 27 del 28/05/2018

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Giacomo RUSSO



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

IV Direzione - Servizi Tecnici Generali

Servizio Edilizia Metropolitana

OGGETTO: Lavori urgenti per la revisione della copertura del tetto e degli intonaci esterni, per l'adattamento del garage e per interventi vari di finitura per l'incremento della sicurezza dell'albergo "Santa Croce" di Floresta.

COMMITTENTE: Città Metropolitana di Messina

RESPONSABILE del PROCEDIMENTO: Ing. Giacomo RUSSO

IMPRESA: Cosmak s.r.l.

CONTRATTO: in data 14/02/2018 Rep. n. 14451 registrato a Messina;

IMPORTO: a base di contratto € 74 218.43

RELAZIONE TECNICA PERIZIA VARIANTE E SUPPLETIVA

La presente relazione è relativa alla perizia di variante e suppletiva, resasi opportuna nell'ambito dell'esecuzione dei lavori, infatti il sottoscritto D.L. si è trovato di fronte ad eventi imprevisi ed imprevedibili tali da rendere impossibile il regolare svolgimento dei lavori rendendo necessaria la redazione di una perizia di variante. La proposta di perizia nell'ambito delle somme sarà redatta ai sensi dell'art. 106, comma 2, lett. B) del Dlgs 50/2016.

PREMESSO:

che la legge regionale 6 marzo 1986, n. 9, all'art.13 affida alla Città Metropolitana di Messina compiti in materia di promozione, valorizzazione e tutela dell'ambiente e del territorio amministrato;

che la Città Metropolitana di Messina è l'ente proprietario dell'immobile in oggetto;

che nel febbraio 2017 è stato redatto il progetto esecutivo dei lavori per la ristrutturazione del predetto immobile dai tecnici provinciali arch. Domenica Giacobbe, arch. Ermanno Costanzo e ing. Gaetano Antonazzo, per un importo complessivo di € 130.000,00, di cui € 98.820,57 per lavori a base d'asta ed € 31.179,43 per somme a disposizione dell'Amministrazione;

CHE con determinazione dirigenziale n. 284 del 24/03/2017 è stato approvato il progetto di cui all'oggetto per un importo complessivo di € 130.000,00 di cui € 98.820,57 quale importo dei lavori, comprensivi di €

15.300,60 per oneri per attuazione piani di sicurezza non soggetti a ribasso e € 31.179,43 per somme a disposizione;

CHE il predetto progetto è stato validato in data 27/02/2017, ai sensi dell'art. 26 c.8 del D. Lgs. n.50/2016 ed approvato in linea tecnica dal R.U.P. con parere n. 26 del 27/02/2017, ai sensi dell'art. 5 c. 3 della L.R. 12/2011 e ss.mm.ii.;

CHE per il predetto progetto in attuazione alla deliberazione n. 43 dell'1/12/2016 e alla determinazione dirigenziale n. 1477 del 30/12/2016 è stata attivata la procedura per il reperimento delle risorse necessarie, mediante il diverso utilizzo dei residui derivanti dal mutuo contratto con C.D.P. Spa relativo alla posizione n. 4521218/2008;

CHE con nota n. 1436 del 19/04/2017 è stata avanzata istanza alla Cassa Depositi e Prestiti, per l'autorizzazione al diverso utilizzo per un'importo complessivo di € 128.023,60, al netto dell'importo per gli oneri di cui agli art. 24 e 113 del D. Lgs. 50/2016 non finanziabili dalla C.D.P. Spa, di importo pari ad € 1.976,40 e che saranno poste a carico del redigendo Bilancio dell'Ente;

CHE, in ultimo, con nota prot. 16604 del 20/07/2017, acquisita al protocollo dell'Ente al n. 29403 del 29/08/2017, la Cassa Depositi e Prestiti ha dato il suo assenso a quanto richiesto da questa Città Metropolitana per un importo di € 128.023,60;

CHE, con determina a contrarre n. 1011 del 10/10/2017 sono stati approvati gli atti per l'espletamento della relativa gara e si è disposto di affidare i lavori mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) e dell'art. 63 comma 2 lett. c) del D. Lgs. 50/2016 coordinato con il successivo D.Lgs. 56/17 all'appalto dei lavori in oggetto e procedere all'aggiudicazione, secondo il criterio del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 95 c. 4 lett. a) dello stesso decreto;

CHE, con la stessa determina n. 1011 del 10/10/2017 è stato approvato il nuovo quadro economico, rimodulato secondo le indicazioni della CdP S.p.a. con lo scorporo degli oneri di cui agli artt. 24 e 113 del D.Lgs. 50/2016 e si è preso atto che la spesa complessiva di € 130.000,00 viene finanziata per l'importo di € 128.023,60 con le risorse derivanti dalla devoluzione del mutuo oneroso, posizione n. 4521218/2008, e per € 1.976,40 a carico del bilancio dell'Ente secondo le disposizioni statuite dal regolamento di ripartizione degli oneri di cui all'art. 113 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., solo se ed in quanto dovuto;

CHE lo schema della lettera di invito è stato pubblicato all'albo pretorio dell'Ente on-line dal 10/10/2017 al 19/10/2017;

CHE sono state invitate a presentare offerte n. 20 Ditte sorteggiate tra quelle iscritte all'albo delle imprese di fiducia dell'Ente, come riportato nell'allegato verbale di gara;

CHE dopo il verbale di gara del 07/11/2017, si propone l'aggiudicazione dei lavori di che trattasi alla ditta COSMAK S.r.l. con sede legale in San Piero Patti (Me), via Toscana, 13 - P.IVA n. 03099860839 che ha offerto il ribasso del 29,4566 % sull'importo a base d'asta di € 83.519,97 a b.a., oltre € 15.300,60 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, con determina n.1230 del 04/12/2017 si è proceduto all'aggiudicazione definitiva dei lavori in oggetto alla ditta COSMAK S.r.l. per un importo contrattuale di € 74.218,43 compresi oneri per la sicurezza non soggetto a ribasso, oltre IVA al 22%;

QUADRO ECONOMICO DI POST GARA

A)	IMPORTO LAVORI		€.	98.820,57
	A.1	Importo lavori sogg. a ribasso	€.	83.519,97
	A.2	Ribasso asta 29,4566%	€.	24.602,14
	A.3	Restano lavori al netto	€.	58.917,83
	A.4	Oneri per piani sicurezza	€.	15.300,60
	TOTALE APPALTO AL NETTO		€.	74.218,43
B)	SOMME A DISPOSIZIONE			
	B,1	I.V.A. 22 %	€.	16.328,05
	B,2	imprevisti	€.	3.400,00
	B,3	certificazioni e spese catastali	€.	2.000,00
	B,5	Allacci alla rete	€.	1.000,00
	B,6	contributo anac	€.	30,00
		Assicurazione art. 24 D.Lgs. 50/2016	€.	232,50
	B,7	Oneri di accesso a discarica	€.	800,00
		Quota 20% del ribasso d'asta dovuta al C.P.T.	€.	4.920,43
	SOMMANO		€.	28.710,98
C)	ECONOMIE			
	C.1	Ribasso d'asta al netto quota C.P.T. L.R. 20/07	€.	19.681,71
	C.2	Economie IVA	€.	5.412,47
		Totale economie	€.	25.094,18
	TOTALE PROGETTO FINANZIATO (CDP)		€.	128.023,60
	Riepilogo Costo Progetto Approvato			
		Importo progetto al netto delle economie	€.	102.929,41
		Totale economie determinate dal ribasso	€.	25.094,18
		Importo autorizzato dalla Cassa	€.	128.023,60
		Incentivi art. 113 D.Lgs. n. 50/2016 a carico dell'Ente	€.	1976,40
		Totale Progetto	€.	130.000,00

I lavori sono stati consegnati all'impresa sotto le riserve di legge in data 07/03/2018, e poiché sono previsti 90 gg dovranno essere ultimati in data 06/06/2018.

Durante il sopralluogo per la consegna dei lavori sono stati constatati alcuni danni provocati da infiltrazioni di acqua piovana da un camino precedentemente dismesso, che ha causato danni al parquet ed al controsoffitto in fibra minerale. Ovviamente le lavorazioni per il ripristino non erano previste nel progetto appaltato e si possono così riassumere:

- Asportazione del parquet danneggiato e del battiscopa;
- Asportazione controsoffitto danneggiato;
- Applicazione del nuovo parquet in sostituzione di quello danneggiato;
- Levigatura e verniciatura del parquet nelle intere stanze e nel corridoio;
- Applicazione del battiscopa in legno asportato per la necessaria levigatura e verniciatura;
- Sostituzione pannelli di controsoffitto in fibre minerali;

Inoltre durante l'esecuzione dei lavori, poiché occorre allacciare la struttura alle utenze necessarie per l'inizio dell'attività ricettiva e di ristorazione, è stato richiesto ai gestori delle utenze di luce, acqua, gas e telefono l'allaccio alle rispettive reti, infatti già tra le somme a disposizione dell'amministrazione del progetto originario erano state previste € 2000,00 per i contratti e/o cauzioni relative.

Per tali allacci sono state previste le predisposizioni nella parte retrostante il fabbricato, in modo da essere raggiunte per via aerea (luce, telefono), ed esterna, aggrappata al muro di contenimento, (gas e acqua).

I tecnici degli enti gestori però dopo aver effettuato i relativi sopralluoghi, per poter allacciare le utenze hanno prescritto che le linee principali, secondo la vigente normativa vengano interrato, quindi le lavorazioni per tale prescrizione non essendo previste in progetto, insieme ai danni da infiltrazioni, rendono necessaria la redazione della perizia di variante.

I lavori necessari per l'interramento delle linee principali, si possono così riassumere:

- Realizzazione di scavo a sezione obbligata ad una adeguata profondità, in modo da alloggiare ad altezza diversa ed opportunamente segnalate le linee principale;
- alloggiamento linea gas mediante tubo in polietilene opportunamente saldato e certificato;
- alloggiamento linea acqua mediante tubo in polietilene da 32;
- alloggiamento tubo corrugato da 100 mm, per linea elettrica 4x25;
- predisposizione linea telefonica mediante alloggiamento di tubo corrugato da 50 mm;
- ricoprimento scavo;
- conglomerato per finitura ed eventuale;
- ripristino della pavimentazione in cls. autobloccante;

Pertanto, alla luce di quanto sopra, si è reso necessario ricorrere ad una perizia di variante e suppletiva ai sensi dell'art. 106, comma 2, lett. B) del Dlgs 50/2016.

Rispetto al computo originario, quindi, si sono dovute inserite le quantità relative ai lavori sopra descritti, conseguentemente il quadro economico di perizia risulta:

A)	IMPORTO LAVORI		€.	108.913,87
	A.1	Importo lavori sogg. a ribasso	€.	92.600,00
	A.2	Ribasso asta 29,4566%	€.	27.276,81
	A.3	Restano lavori al netto	€.	65.323,19
	A.4	Oneri per piani sicurezza	€.	16.313,87
	TOTALE APPALTO AL NETTO			€.
				81.637,06
B)	SOMME A DISPOSIZIONE			
	B,1	I.V.A. 22 %	€.	17.960,15
	B,3	certificazioni e spese catastali	€.	2.000,00
	B,5	Illuminazione esterna e cancello iva compresa	€.	15.000,00
	B,6	contributo anac	€.	30,00
		Assicurazione art. 24 D.Lgs. 50/2016	€.	282,00
	B,7	Oneri di accesso a discarica	€.	1000,00
		Quota 20% del ribasso d'asta dovuta al C.P.T.	€.	4.920,43
	SOMMANO			€.
				41.192,58
C)	ECONOMIE			
	C.1	Ribasso d'asta al netto quota C.P.T. L.R. 20/07	€.	5.193,96
		Totale economie	€.	5.193,96
	TOTALE PROGETTO FINANZIATO (CDP)			€.
				128.023,60
	Riepilogo Costo Progetto Approvato			
	Importo progetto al netto delle economie		€.	122.829,64
	Totale economie determinate dal ribasso		€.	5.193,96
	Importo autorizzato dalla Cassa		€.	128.023,60
	Incentivi art. 113 D.Lgs. n. 50/2016 a carico dell'Ente		€.	1976,40
	Totale Progetto			€.
				130.000,00

Il Direttore dei lavori
Ing. Gaetano Antonazzo



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

IV Direzione - Servizi Tecnici Generali

Servizio Edilizia Metropolitana

OGGETTO: Lavori urgenti per la revisione della copertura del tetto e degli intonaci esterni, per l'adattamento del garage e per interventi vari di finitura per l'incremento della sicurezza dell'albergo "Santa Croce" di Floresta.

COMMITTENTE: Città Metropolitana di Messina

RESPONSABILE del PROCEDIMENTO: Ing. Giacomo RUSSO

IMPRESA: Cosmak s.r.l.

CONTRATTO: in data 14/02/2018 Rep. n. 14451 registrato a Messina;

IMPORTO: a base di contratto € 74 218.43

SCHEMA ATTO DI SOTTOMISSIONE

PREMESSO:

CHE la legge regionale 6 marzo 1986, n. 9, all'art.13 affida alla Città Metropolitana di Messina compiti in materia di promozione, valorizzazione e tutela dell'ambiente e del territorio amministrato;

CHE la Città Metropolitana di Messina è l'ente proprietario dell'immobile in oggetto;

CHE nel febbraio 2017 è stato redatto il progetto esecutivo dei lavori per la ristrutturazione del predetto immobile dai tecnici provinciali arch. Domenica Giacobbe, arch. Ermanno Costanzo e ing. Gaetano Antonazzo, per un importo complessivo di € 130.000,00, di cui € 98.820,57 per lavori a base d'asta ed € 31.179,43 per somme a disposizione dell'Amministrazione;

CHE con determinazione dirigenziale n. 284 del 24/03/2017 è stato approvato il progetto di cui all'oggetto per un importo complessivo di € 130.000,00 di cui € 98.820,57 quale importo dei lavori, comprensivi di € 15.300,60 per oneri per attuazione piani di sicurezza non soggetti a ribasso e € 31.179,43 per somme a disposizione;

CHE il predetto progetto è stato validato in data 27/02/2017, ai sensi dell'art. 26 c.8 del D. Lgs. n.50/2016 ed approvato in linea tecnica dal R.U.P. con parere n. 26 del 27/02/2017, ai sensi dell'art. 5 c. 3 della L.R. 12/2011 e ss.mm.ii.;

CHE per il predetto progetto in attuazione alla deliberazione n. 43 dell'1/12/2016 e alla determinazione dirigenziale n. 1477 del 30/12/2016 è stata attivata la procedura per il reperimento delle risorse necessarie, mediante il diverso utilizzo dei residui derivanti dal mutuo contratto con C.D.P. Spa relativo alla posizione n. 4521218/2008;

CHE con nota n. 1436 del 19/04/2017 è stata avanzata istanza alla Cassa Depositi e Prestiti, per l'autorizzazione al diverso utilizzo per un'importo complessivo di € 128.023,60, al netto dell'importo per gli

oneri di cui agli art. 24 e 113 del D. Lgs. 50/2016 non finanziabili dalla C.D.P. Spa, di importo pari ad € 1.976,40 e che saranno poste a carico del redigendo Bilancio dell'Ente;

CHE, in ultimo, con nota prot. 16604 del 20/07/2017, acquisita al protocollo dell'Ente al n. 29403 del 29/08/2017, la Cassa Depositi e Prestiti ha dato il suo assenso a quanto richiesto da questa Città Metropolitana per un importo di € 128.023,60;

CHE, con determina a contrarre n. 1011 del 10/10/2017 sono stati approvati gli atti per l'espletamento della relativa gara e si è disposto di affidare i lavori mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) e dell'art. 63 comma 2 lett. c) del D. Lgs. 50/2016 coordinato con il successivo D.Lgs. 56/17 all'appalto dei lavori in oggetto e procedere all'aggiudicazione, secondo il criterio del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 95 c. 4 lett. a) dello stesso decreto;

CHE sono state invitate a presentare offerte n. 20 Ditte sorteggiate tra quelle iscritte all'albo delle imprese di fiducia dell'Ente, come riportato nell'allegato verbale di gara;

CHE dopo il verbale di gara del 07/11/2017, si propone l'aggiudicazione dei lavori di che trattasi alla ditta COSMAK S.r.l. con sede legale in San Piero Patti (Me), via Toscana, 13 - P.IVA n. 03099860839 che ha offerto il ribasso del 29,4566 % sull'importo a base d'asta di € 83.519,97 a b.a., oltre € 15.300,60 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, con determina n.1230 del 04/12/2017 si è proceduto all'aggiudicazione definitiva dei lavori in oggetto alla ditta COSMAK S.r.l. per un importo contrattuale di € 74.218,43 compresi oneri per la sicurezza non soggetto a ribasso, oltre IVA;

QUADRO ECONOMICO DI POST GARA

A)	IMPORTO LAVORI		€.	98.820,57
	A.1	Importo lavori sogg. a ribasso	€.	83.519,97
	A.2	Ribasso asta 29,4566%	€.	24.602,14
	A.3	Restano lavori al netto	€.	58.917,83
	A.4	Oneri per piani sicurezza	€.	15.300,60
	TOTALE APPALTO AL NETTO		€.	74.218,43
B)	SOMME A DISPOSIZIONE			
	B,1	I.V.A. 22 %	€.	16.328,05
	B,2	imprevisti	€.	3.400,00
	B,3	certificazioni e spese catastali	€.	2.000,00
	B,5	Allacci alla rete	€.	1.000,00
	B,6	contributo anac	€.	30,00
		Assicurazione art. 24 D.Lgs. 50/2016	€.	232,50
	B,7	Oneri di accesso a discarica	€.	800,00
		Quota 20% del ribasso d'asta dovuta al C.P.T.	€.	4.920,43
		SOMMAÑO	€.	28.710,98
C)	ECONOMIE			
	C.1	Ribasso d'asta al netto quota C.P.T. L.R. 20/07	€.	19.681,71
	C.2	Economie IVA	€.	5.412,47
		Totale economie	€.	25.094,18
	TOTALE PROGETTO FINANZIATO (CDP)		€.	128.023,60
	Riepilogo Costo Progetto Approvato			
		Importo progetto al netto delle economie	€.	102.929,41
		Totale economie determinate dal ribasso	€.	25.094,18
		Importo autorizzato dalla Cassa	€.	128.023,60
		Incentivi art. 113 D.Lgs. n. 50/2016 a carico dell'Ente	€.	1.976,40
		Totale Progetto	€.	130.000,00

CONSIDERATO:

CHE i lavori sono stati consegnati all'impresa sotto le riserve di legge in data 07/03/2018, e poiché sono previsti 90 gg dovranno essere ultimati in data 06/06/2018.

CHE durante il sopralluogo per la consegna dei lavori sono stati constatati alcuni danni provocati da infiltrazioni di acqua piovana da un camino precedentemente dismesso, che ha causato danni al parquet ed al controsoffitto in fibra minerale, le cui lavorazioni per il ripristino non erano previste nel progetto

Inoltre durante l'esecuzione dei lavori, per allacciare la struttura alle utenze necessarie per l'inizio dell'attività ricettiva e di ristorazione, è stato richiesto ai gestori delle utenze di luce, acqua, gas e telefono l'allaccio alle rispettive reti.

CHE i tecnici degli enti gestori però dopo aver effettuato i relativi sopralluoghi, per poter allacciare le utenze hanno prescritto che le linee principali, secondo la vigente normativa vengano interrato, quindi le lavorazioni per tale prescrizione non essendo previste in progetto, insieme ai danni da infiltrazioni, rendono necessaria la redazione della perizia di variante.

CHE pertanto, alla luce di quanto sopra, si è reso necessario ricorrere ad una perizia di variante e suppletiva ai sensi dell'art. 106, comma 2, lett. B) del Dlgs 50/2016.

CHE le lavorazioni aggiuntive non variano l'importo complessivo dell'appalto;

CHE l'importo al netto dei lavori nella perizia è aumentato di €. 7.418,63 rispetto al progetto originario e che sarà prelevato dalle somme a disposizione del quadro economico di progetto;

CHE il nuovo quadro economico rimodulato è il seguente:

A)	IMPORTO LAVORI	€.	108.913,87
	A.1 Importo lavori sogg. a ribasso	€.	92.600,00
	A.2 Ribasso asta 29,4566%	€.	27.276,81
	A.3 Restano lavori al netto	€.	65.323,19
	A.4 Oneri per piani sicurezza	€.	16.313,87
	TOTALE APPALTO AL NETTO	€.	81.637,06
B)	SOMME A DISPOSIZIONE		
	B,1 I.V.A. 22 %	€.	17.960,15
	B,3 certificazioni e spese catastali	€.	2.000,00
	B,5 Illuminazione esterna e cancello iva compresa	€.	15.000,00
	B,6 contributo anac	€.	30,00
	Assicurazione art. 24 D.Lgs. 50/2016	€.	282,00
	B,7 Oneri di accesso a discarica	€.	1.000,00
	Quota 20% del ribasso d'asta dovuta al C.P.T.	€.	4.920,43
	SOMMANO	€.	
C)	ECONOMIE		
	C.1 Ribasso d'asta al netto quota C.P.T. L.R. 20/07	€.	5.193,96
	Totale economie	€.	5.193,96
	TOTALE PROGETTO FINANZIATO (CDP)	€.	128.023,60
	Riepilogo Costo Progetto Approvato		
	Importo progetto al netto delle economie	€.	122.829,64
	Totale economie determinate dal ribasso	€.	5.193,96
	Importo autorizzato dalla Cassa	€.	128.023,60
	Incentivi art. 113 D.Lgs. n. 50/2016 a carico dell'Ente	€.	1.976,40
	Totale Progetto	€.	130.000,00

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno DUEMILADICIOTTO, il giorno ____ del mese di _____, con il presente atto si conviene: la sottoscritta Antonella Lincoln, in qualità di Amministratore dell'impresa esecutrice dei lavori, presa visione della suddetta perizia di variante e suppletiva

DICHIARA E SI OBBLIGA

- 1 - di eseguire senza eccezione alcuna i lavori di perizia secondo gli elaborati allegati al presente atto, oltre le somme a disposizione, agli stessi (oltre quelli che si concordano con il presente atto) patti e condizioni del contratto principale;
- 2 - di accettare con il presente atto i Nuovi Prezzi concordati ai sensi e per gli effetti del Regolamento DPR 207/2010, indicati nell'elenco prezzi che si allega e fa parte integrante del presente elaborato.
- 3 - il termine contrattuale viene aumentato di mesi 1 (uno).

Alligati: ELENCO NUOVI PREZZI

L'Impresa

COSMAK S.R.L.

COSMAK SRL
SOCIETA' UNIPERSONALE
Amministratore Unico
Lincoln Antonella

Il Direttore dei lavori

Geom. Gaetano ANTONAZZO

Il Responsabile Unico del Procedimento

Fio Ing. Giacomo RUSSO