

# ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI

## della Provincia di Siracusa

Approvazione Perizia di variante e suppletiva dei lavori di completamento di n° 90 alloggi in Augusta (SR) C.da Scardina **CUP: I52H19000160002 CIG: 8197869781**  
(art. 106 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.)

### IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

#### Premesso:

- Che con determina del Dirigente dell'Area Tecnica n. 17 del 10/02/2020, è stato approvato il progetto esecutivo dell'intervento, previo parere tecnico e validazione del 10/02/2020 espressi dal sottoscritto RUP, Ing. Carmelo Uccello, con il seguente quadro economico;

<b>A. Lavori</b>		€. 1.844.441,78
Oneri sicurezza		€. 264.732,36
Sommano i lavori		€. 2.109.174,14
<b>B. Somme a disposizione</b>		
B <sub>1</sub> Competenze allo I.A.C.P 10%	€. 210.917,41	
B <sub>2</sub> Collaudo statico	€. 27.913,60	
B <sub>3</sub> Indagini sulle strutture per collaudo	€. 33.220,88	
B <sub>4</sub> Oneri di conferimento ed altri oneri	€. 28.000,00	
B <sub>5</sub> Imprevisti	€. 179.856,56	
B <sub>6</sub> I.V.A 10 %	€. 210.917,41	
Sommano a disposizione	€. 690.826,27	€. 690.826,27
<b>Sommano</b>		<b>€. 2.800.000,00</b>

- che la Regione Siciliana, con D.D.G. n. 95 del 12/02/2020, ha concesso all'IACP di Siracusa il finanziamento, in conformità alla D.G.R N. 364 del 10/10/2019 "Individuazione e riprogramma-zione delle risorse derivanti dalle economie dei fondi ex Gescal", per l'importo complessivo di € 2.800.000,00;
- che è stata indetta, con determina dirigenziale n. 19 del 18/02/2020, una procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016 (e s.m.i) per l'esecuzione dei lavori con il criterio del prezzo più basso;
- che in ragione del combinato disposto dell'art. 95 lettera a) del D.lgs.50 con l'art. 9 della L.R n° 12/2011 che assegna all'UREGA l'espletamento delle gare superiori a quelle di cui al citato art.95, ed essendo l'importo dei lavori superiore a 2.000.000 €, l'affidamento è di competenza dell'UREGA;
- che la gara è stata espletata con l'applicazione dell'art. 133, comma 8 del D.Lgs. 50/2016 come previsto dall'art. 9/bis del decreto assessoriale n. 22 del 03/07/2019 come modificato dal Decreto assessoriale del 23/10/2019 pubblicato sulla G.U.R.S. n. 50 del 08/11/2019;
- che con nota prot. 8605 del 11/06/2020, acquisita in pari data dall'ente al n. 4552, l'Urega di Siracusa ha trasmesso i verbali e gli atti digitali di gara contenenti la proposta di aggiudicazione a favore dell'A.T.I. con la Ditta "Costruzioni Generali e Servizi di Ingegneria s.r.l." con C.F.: 03153180835, mandataria e la Ditta Profas Costruzioni srl con C.F.: 01874670837 mandante, che ha offerto un ribasso percentuale del 18,987% (diciotto/987%);
- che con determina del Dirigente dell'Area Tecnica n. 65 del 05/08/2020, è stata approvata l'aggiudicazione definitiva;
- che in base alla predetta aggiudicazione, la Regione Siciliana, con D.D.S. n. 4 del 12/01/2021, ha rideterminato e ridotto la somma del finanziamento, per un importo di € 2.414.775,43, con il seguente quadro economico:

<b>A. Lavori</b>		
Importo lavori al netto del ribasso del 18,987%		€. 1.494.237,62
Oneri sicurezza		€. 264.732,36
Importo complessivo dei lavori		€. 1.758.969,98
<b>B. Somme a disposizione dell'Amministrazione</b>		
B <sub>1</sub> Spese tecniche e generali	€. 210.917,41	
B <sub>2</sub> Collaudo statico	€. 27.913,60	
B <sub>3</sub> Indagini sulle strutture per collaudo	€. 33.220,88	
B <sub>4</sub> Oneri di conferimento ed altri oneri	€. 28.000,00	
B <sub>5</sub> Imprevisti	€. 179.856,56	
B <sub>6</sub> I.V.A 10 % sui lavori	€. 175.897,00	
Sommano a disposizione	€. 655.805,45	€. 655.805,45
<b>Sommano</b>		€. 2.414.775,43
Importo del decreto di finanziamento preliminare D.D.S. n. 95 del 12/02/2020		€. 2.800.000,00
<b>Economia di gara</b>		<b>€. 385.224,57</b>

- che con contratto d'appalto in data 18/09/2020 n. 349/I di repertorio interno, registrato all'Agenzia delle Entrate di Messina in data 13/10/2020 al n. 4973 serie 3, i lavori furono affidati all'R.T.I., costituito da Costruzioni Generali e Servizi di Ingegneria s.r.l. (Mandataria Capogruppo) e Profas Costruzioni s.r.l. (Mandante) per l'importo, al netto del ribasso d'asta del 18,897% di € 1.494.237,62 oltre a €. 264.732,36 quali oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, e quindi per un importo complessivo di netti €. 1.758.969,98;
- che con verbale in data 06/10/2020 i lavori vennero consegnati all'impresa e considerato il tempo utile fissato all'art. 4.10 del C.S.A. allegato al contratto in giorni 540 giorni (cinquecentoquaranta) naturali e successivi dalla consegna, il termine di ultimazione viene a cadere il 29/03/2022;
- che con verbale in data 02/02/2021 veniva disposta la sospensione dei lavori, a far data dal 26/01/2021, a seguito di contagio da SARS-COVID 19 di dipendenti che operano in cantiere e dell'azienda stessa;
- che con verbale in data 03/03/2021 veniva disposta la ripresa dei lavori a far data dal 16/02/2021, pertanto tenuto conto dei giorni 21 di sospensione il nuovo termine contrattuale per l'ultimazione dei lavori viene a cadere il 19/04/2022;
- che durante il corso dei lavori è stato approvato un verbale di concordamento nuovi prezzi stipulato il 24/06/2021, rep. n. 370/I, con il quale sono stati concordati n. 23 nuovi prezzi;
- che durante la fase di esecuzione lavori si è accertata la necessità di rimodulare ed integrare la progettazione iniziale con la realizzazione di alcune tipologie di lavorazioni, sugli immobili oggetto di intervento, riscontratisi in corso d'opera e non prevedibili in fase di progetto in considerazione delle tipicità dei lavori di manutenzione per i quali risulta difficile stabilire preventivamente con esattezza le specifiche quantità e modalità esecutive di talune tipologie di lavorazioni;
- che, successivamente, il Direttore dei Lavori, Geom. Salvatore Carbone, ha presentato al RUP una perizia di variante e suppletiva datata Gennaio 2022 resasi necessaria per le seguenti principali motivazioni:
  - 1) La previsione di risanamento dei pannelli prefabbricati in c.a. costituenti i prospetti degli edifici per una quantità pari al 5% dell'intera superficie non è attuabile in quanto in fase di esecuzione si è constatata una maggiore superficie da trattare anche in relazione allo spessore.
  - 2) E' stata introdotta una diversa tipologia di pitturazione dei pannelli, in quanto si sono riscontrate parecchie e diffuse microcavillature e pertanto per ovviare a quanto riscontrato si è utilizzata una pittura con caratteristiche elastomeriche.
  - 3) Per regolarizzare alcuni angoli dove i pannelli presentano irregolarità si è proceduto al rivestimento delle stesse con pannelli in polistirolo al solo fine di dare regolarità alle pareti interessate.
  - 4) Si è prevista la realizzazione di un impianto tv centralizzato al fine di evitare la collocazione diffusa e disordinata delle antenne dei singoli alloggi, sulla nuova e diversa copertura.
  - 5) Sono previsti lavori in economia non quantificabili, resesi necessari dal fatto che gli alloggi durante l'esecuzione dei lavori restano fruiti dagli assegnatari. La tipologia delle economie attengono alla pulizia di locali e sgombero masserizie, rimozione di antenne e ringhiere sulla coperture, etc..
  - 6) Si è previsto di aumentare gli spessori relativi al tappetino bituminoso previsto nelle aree di pertinenza, in quanto le attuali quote non consentirebbero lo smaltimento superficiale delle acque meteoriche.
  - 7) Inoltre, si sono previsti tutta una serie di interventi all'interno degli alloggi, non indicati in progetto, la cui necessità si è potuta constatare dietro indicazione degli assegnatari e documentate da tutta una serie di foto. I lavori all'interno riguardano principalmente, rifacimenti di bagni che presentano vistose perdite, pitturazione delle pareti degli alloggi interessati da muffe e lesioni, fornitura di infissi interni in quanto mancanti in diversi alloggi, interventi sui vani scala quali pitturazioni, sistemazione di ringhiere e porzioni si marmi.

Si rappresenta che tali lavori attengono al soddisfacimento di alcuni servizi essenziali dell'abitare quali quelli di natura igienico sanitaria, all'epoca non accertati in quanto l'ente scontava una certa diffidenza e sfiducia degli assegnatari (all'epoca occupanti senza titolo) che non hanno consentito l'accesso ai tecnici per un esame approfondito, e nei pochi casi in cui l'occupante ha acconsentito, ha permesso è stato possibile effettuare sopralluoghi superficiali. Tale atteggiamento è da imputare alle conclamate difficoltà di dialogo delle istituzioni con gli occupanti che sono state rimosse dopo una intensa attività di coordinamento svoltasi con la regia della Prefettura. Le superiori valutazioni vanno inoltre integrate con il fatto che gli alloggi oggetto di occupazione abusiva da circa un ventennio, sono stati completati in parte durante questo lasso di tempo, alla meglio ed in economia, dagli stessi occupanti senza titolo e, solo dopo una attenta disamina, si è potuto constatare che i lavori eseguiti non sono risultati conformi alle norme tecniche e igienico sanitarie.



## Considerato tutto quanto sopra:

- che la perizia suppletiva riguarda una modifica non sostanziale ai sensi del comma 4 dell'art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e non altera considerevolmente gli elementi essenziali del contratto in quanto non introduce condizioni che avrebbero consentito l'ammissione di candidati diversi alla procedura d'appalto visto che i requisiti di qualificazione necessari agli operatori economici sarebbero rimasti invariati; inoltre, la modifica non cambia l'equilibrio economico del contratto né estende l'ambito di applicazione dello stesso;
- che la perizia inerente i lavori redatta per le ragioni ampiamente trattate in premessa e da ascrivere in quanto a motivazione al punto c del comma 1° dell'Art. 106 del codice dei contratti;
- che gli incrementi inerenti le somme a disposizione attengono a fatti normativi sopravvenuti (riconoscimento dell'incremento del costo dei materiali), ed oneri che per legge sono a carico dell'Ente, quali gli oneri di allaccio ai pubblici servizi (ENEL);
- che l'aumento dell'importo netto dei lavori è del 24,27% (€ 426.834,00) circa e comporta l'impegno di tutta la somma per imprevisti (€ 179.856,56) e di una parte del ribasso d'asta dell'intervento pari ad € 380.877,66;
- che la perizia prevede il concordamento di n.17 nuovi prezzi oltre quelli già approvati con il verbale del 24/06/2021;
- che i prezzi concordati ed applicati alle nuove singole categorie di lavoro, sono stati desunti sia dal prezzario della Regione Siciliana Anno 2019 vigente nel periodo dell'appalto, sia da apposite analisi, che si ritengono congrue ed ammissibili;
- che per l'esecuzione dei maggiori lavori si prevede un aumento del tempo utile contrattuale di giorni centoventi.

Per quanto sopra detto, il sottoscritto responsabile del procedimento

### **E' DEL PARERE**

- che la perizia di variante e suppletiva dei lavori di completamento di n° 90 alloggi in Augusta (SR) C.da Scardina datata Gennaio 2022 redatta dal direttore dei lavori per lavori per un maggiore importo netto per lavori di **€ 426.834,00** ed una integrazione del finanziamento originario pari a **€ 380.877,66** sia meritevole di approvazione con il seguente quadro economico:

#### **A. Lavori**

Importo lordo dei lavori	€ 2.646.958,16
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 218.169,09
Importo da assoggettare a ribasso	<u>€ 2.428.789,07</u>
Importo lavori al netto del ribasso del 18,987%	<u>€ 1.967.634,89</u>
Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	<u>€ 218.169,09</u>
Importo complessivo dei lavori	<u>€ 2.185.803,98</u>

#### **B. Somme a disposizione dell'Amministrazione**

B <sub>1</sub> Spese tecniche e generali	€ 210.917,41	
B <sub>2</sub> Collaudo statico	€ 27.913,60	
B <sub>3</sub> Indagini sulle strutture per collaudo	€ 33.220,88	
B <sub>4</sub> Oneri di conferimento ed altri oneri	€ 32.000,00	
B <sub>5</sub> Imprevisti	€ 0,00	
B <sub>6</sub> I.V.A 10 % sui lavori	€ 218.580,40	
B <sub>7</sub> Oneri allaccio ENEL	€ 52.216,82	
B <sub>8</sub> Oneri compensazione Materiali	<u>€ 35.000,00</u>	
Sommano a disposizione	€ 609.849,11	<u>€ 609.849,11</u>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO</b>		<b><u>€ 2.795.653,09</u></b>

di procedere con l'esecuzione dei maggiori lavori di perizia soltanto dopo aver ottenuto l'autorizzazione dell'Assessorato Regionale Infrastrutture all'utilizzo di parte del ribasso d'asta dell'intervento per l'importo di **€ 380.877,66**.

Siracusa, 07/02/2022

Il Responsabile Unico del Procedimento  
( F.to Ing. Carmelo Uccello)