

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI PALERMO

COMUNE DI CONTESSA ENTELLINA

Lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di n.12 alloggi nel Comune di Contessa Entellina (PA) Lotto 212 Via S.Allende

**Relazione
Perizia di variante**

**Il Responsabile Unico del Procedimento
Geom. Ciro Tarantino**

RELAZIONE

Oggetto: Lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di n.12 alloggi nel Comune di Contessa Entellina (PA) Lotto 212 Via S.Allende
GIG: 9543259276
CUP: B57H2100692000
Ente Appaltante: Istituto Case Popolari della Provincia di Palermo
Impresa esecutrice: GADIR COSTRUZIONI S.r.l., Piazza Falcone Borsellino n.11 – Alcamo (TP)
Contratto d'Appalto: redatto in data 06.09.2023 registrato al n.109 di repertorio Iacp.
Registrato all'ufficio delle entrate di Palermo in data 18.09.2023 prot.n.29814 serie 1T.

Premessa

L'edificio oggetto dell'intervento di manutenzione straordinaria è di proprietà dello I.A.C.P. della Provincia di Palermo e l'intervento in oggetto è stato finanziato a seguito di partecipazione al "Programma di riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica – Sicuro Verde e Sociale" (Decreto-legge 6 maggio 2021 n.59 – art. 1 comma 2 lettera c) punto 13 convertito con modifiche dalla Legge 1 luglio 2021 n. 101), con DDG N.2868 DEL 09.09.2022.

Il progetto è stato redatto per rispondere alle problematiche relative alle vetuste condizioni generali dell'edificio, che in parte al momento non è abitato.

Tra gli interventi previsti, la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica attraverso l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Descrizione dell'immobile

Il complesso edilizio è costituito da due corpi di fabbrica, costituiti da tre elevazioni fuori terra.

Alle dodici residenze (sei per ogni corpo di fabbrica) si accede salendo le due scale condominiali che, rispettivamente, permettono di accedere, alla quota di ogni piano, a due unità abitative.

Progetto esecutivo

Il progetto esecutivo redatto dal geom. Ciro Tarantino,

Nello specifico gli interventi di manutenzione straordinaria previsti sono:

- rimozione totale dell'intonaco esistente sui prospetti;
- dismissione del manto di tegole della copertura per l'installazione di coibentazione e ricollocazione delle tegole, di cui si prevede una sostituzione di quelle non recuperabili nella misura del 30% circa.
- risanamento delle parti ammalorate delle strutture in cemento armato (travi, pilastri, cornice di coronamento e intradosso solette dei balconi) mediante rimozione della parte degradata del calcestruzzo, irruvidimento della superficie dell'intervento, asportazione della ruggine dell'armatura e successivo trattamento della stessa con malta passivante, energica spazzolatura, per la pulitura della superficie d'intervento, e rifacimento del copri ferro con malta tixotropica antiritiro;
- posa in opera di intonaco civile per esterni isolante termico ed acustico, deumidificante, anticondensa, a totale assenza di cemento, idoneo per interventi di bioedilizia;
- collocazione, limitatamente al prospetto delle residenze, di successivo strato di rasatura, per esterni, minerale plurifunzionale, macro-poroso e deumidificante, isolante termoacustico;
- strato di finitura, limitatamente al prospetto delle residenze, in tonachino naturale, traspirante, antimuffa naturale, atossico di tipo diffusivo, a base di grassello di calce, idoneo per superfici esterne;
- sostituzione degli infissi
- sostituzione delle tapparelle
- installazione e messa in opera di pannelli solari

Il costo delle opere sopra elencate è stato determinato attraverso la stesura di computo metrico estimativo applicando i prezzi desunti dal Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici in Sicilia (I semestre 2022). Per le lavorazioni non contemplate nel prezzario regionale sono state redatte apposite analisi prezzi.

L'importo complessivo del progetto esecutivo, così come riportato nel seguente quadro economico:

LAVORI		IMPORTO PARZIALE	TOTALE
01	Importo Lavori soggetto a ribasso d'asta	€ 539.375,73	
02	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 103.151,91	
03	Importo lordo dei lavori a base d'appalto (A.01+A.02)	€ 642.527,64	€ 642.527,64
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
1	I.V.A. 10% su importo contrattuale (A.03)	€ 76.710,51	
2	Spese tecniche generali (Progettazione, Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, Direzione Lavori, Collaudo)	€ 12.850,68	
3	Imprevisti	€ 15.016,30	
4	Allacciamenti alla rete di energia elettrica	€ 10.000,00	
5	Oneri di accesso alla discarica	€ 10.000,00	
6	<i>Sommano</i>	€ 124.577,49	€ 124.577,49
IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO ESECUTIVO			€ 767.105,13

Rimodulazione del quadro economico e determinazione dell'importo contrattuale

A seguito dell'aggiudicazione definitiva a favore della GADIR COSTRUZIONI S.R.L. , si è proceduto alla rimodulazione del quadro economico del progetto esecutivo applicando il ribasso d'asta pari al 30,869% offerto in sede di gara.

Il nuovo quadro economico risulta:

LAVORI		IMPORTO PARZIALE	TOTALE
01	Importo Lavori soggetto a ribasso d'asta	€ 539.375,73	
02	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 103.151,91	
03	Importo lordo dei lavori a base d'appalto (01+02)	€ 642.527,64	
04	Ribasso contrattuale 30,869% sulla voce 01	€. 166.499,89	
05	Importo dei lavori al netto del ribasso (01-04)	€. 372.875,84	
06	Importo contrattuale dei lavori (02+05)	€. 476.027,75	€. 476.027,75
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
1	I.V.A. 10% su importo contrattuale (A.03)	€ 47.602,77	
2	Spese tecniche generali (Progettazione, Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, Direzione Lavori, Collaudo)	€ 12.850,68	
3	Imprevisti	€ 15.016,30	
4	Allacciamenti alla rete di energia elettrica	€ 10.000,00	
5	Oneri di accesso alla discarica	€ 10.000,00	
6	<i>Sommano</i>	€ 95.469,76	€ 95.469,76
IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO RIMODULATO A SEGUITO DI GARA D'APPALTO			€ 571.497,50
Sommano economie per ribasso contrattuale (04)			€. 166.499,89
Sommano economie per I.V.A. 10% su lavori per effetto del ribasso contrattuale			€. 29.107,74
IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO			€. 767.105,13

Perizia di variante e suppletiva

Subito dopo avere avviato le prime attività lavorative nel cantiere, approntamento recinzione e installazione del ponteggio, si è scoperta la presenza di manufatti in cemento amianto, pluviali, ma soprattutto delle coperture su strutture abusive realizzate da ignoti. Da qui la necessità di fare intervenire una ditta specializzata, per la dismissione dell'amianto.

Inoltre, si sono evidenziate le seguenti criticità:

- I balconi realizzati con struttura in cemento si presentano fortemente degradati al punto che è più conveniente economicamente demolirle e ricostruirli che risanarli
- I pavimenti dei balconi presentano un analogo degrado dovuto alle infiltrazioni d'acqua e le copertine sono deteriorate.
- La necessità di sostituire i portoncini di accesso ai vani scala
- Gli infissi, nel progetto originario sono stati previsti non a taglio termico, saranno invece installati a taglio termico, garante così una maggiore performance ambientale.
- Dalle misurazioni sui luoghi ci si è resi conto che le stesse risultano maggiori di quelle effettive, dovute una riporto di somme.

Al fine di sopperire alle criticità riscontrate e migliorare nel complesso l'opera è stata redatta apposita perizia di variante e suppletiva con la quale si modificano e si introducono le seguenti lavorazioni:

- Bonifica dei manufatti in cemento amianto rinvenuti in cantiere;
- Messa in opera di intonaco deumidificante e termoisolante, fonoassorbente, deumidificante a base di calce idraulica naturale certificata secondo la norma EN 459-1, perle di vetro espanso, sughero granulare, e perlite espansa, cariche minerali selezionate e additivi specifici che conferiscono al prodotto maggiore porosità, permettendo alle murature così realizzate di traspirare e rendendo gli ambienti più salubri e confortevoli.
- Realizzazione dei balconi con realizzazione di nuovi massetti, nuova pavimentazione in gres e realizzazione di ringhiera di tipo tradizionale in ferro nel fronte.
- Realizzazione di nuovi portoncini d'ingresso di accesso agli appartamenti realizzati con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), non a taglio termico, sezione mm. 45÷55, verniciati a polvere, colore acciaio standard RAL 1013, completo di guarnizioni in EPDM o neoprene, accessori (serratura elettrica, "maniglia per serratura su un lato e maniglione sull'altro, cerniere) e vetro camera 4-6-6 di sicurezza.
- Sostituzioni di nuovi pluviali con quelli esistenti

L'introduzione di nuove lavorazioni è stata possibile a seguito di assestamento delle quantità riportate nel computo metrico di progetto unitamente alla variazione del costo unitario di alcune forniture.

Infine, si evidenzia che dal rilievo delle quantità delle opere e del ponteggio, i costi della sicurezza sono stati rimodulati.

Pertanto, a seguito di tutto quanto sopra descritto, il quadro economico della Perizia di Variante e Suppletiva risulta essere il seguente:

LAVORI		IMPORTO PARZIALE	TOTALE
01	Importo Lavori soggetto a ribasso d'asta	€. 379.081,03	
02	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 104.362,93	
03	Importo lordo dei lavori a base d'appalto (01+02)	€ 483.443,96	
04	Ribasso contrattuale 30,869% sulla voce 01	€. 169.270,69	
05	Importo dei lavori al netto del ribasso (01-04)	€. 379.081,03	
06	Importo contrattuale dei lavori (02+05)	€. 483.443,96	€. 483.443,96
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
1	I.V.A. 10% su importo contrattuale (A.03)	€ 48.344,40	
2	Spese tecniche generali (Progettazione, Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, Direzione Lavori, Collaudo)	€ 12.850,68	
3	Imprevisti	€ 6.858,46	

4	Allacciamenti alla rete di energia elettrica	€ 10.000,00	
5	Oneri di accesso alla discarica	€ 10.000,00	
6	Sommano	€ 88.053,54	€ 88.053,54
IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO RIMODULATO A SEGUITO DI GARA D'APPALTO			€ 571.497,50
Sommano economie per ribasso contrattuale (04)			€. 166.499,89
Sommano economie per I.V.A. 10% su lavori per effetto del ribasso contrattuale			€. 29.107,74
IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO			€. 767.105,13

Per il computo delle nuove lavorazioni inserite nel computo di perizia di variante e suppletiva, sono state formulate n. 32 tra nuovi prezzi ed analisi. Di queste, 30 sono state desunte dal Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici in Sicilia (II semestre 2022), 2 dalla formulazione di apposite analisi prezzi.

Il direttore dei lavori
Geom. Ciro Tarantino