



ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

OGGETTO: Lavori di messa in sicurezza dell'edificio ubicato nel Villaggio dei Pescatori in Bagheria frazione Aspra, identificato catastalmente al foglio di mappa 8 part.lla 2636 e interventi puntuali di messa in sicurezza in corrispondenza degli alloggi di proprietà regionale e parti comuni, facenti parte degli 8 edifici in proprietà mista, individuati al foglio di mappa 8 particelle 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635 e 2638, costituenti il Villaggio dei Pescatori (formato dai lotti 654 e 656). Importo complessivo dell'intervento €. 152.769,61, di cui 55.126,34 per lavori soggetti a ribasso, €. 66.898,96 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso ed €. 30.744,30 per somme a disposizione dell'Amministrazione. Ordinanza del Sindaco di Bagheria n. 50 del 30/08/2023 - CUP B59B23001130002 – Perizia di variante e suppletiva - Rettifica
Piattaforma telematica: <https://iacppa.acquistitelematici.it>

Premesso che:

In data 23/08/2023 si è verificato il crollo del solaio di copertura di un edificio, facente parte del lotto 654,

ubicato nella frazione di Aspra del Comune di Bagheria, nel *Villaggio dei Pescatori* e individuato, da un punto di vista toponomastico, come **lotto F**.

-Tale edificio, costituito da n. 2 alloggi, rispettivamente uno a piano terra e uno a primo piano, è catastalmente identificato al foglio di mappa n. 8 particella 2636.

-I Vigili del Fuoco, con pec del 24/08/2023 assunta al protocollo dell'Iacp di Palermo con il n. 41128, hanno trasmesso il rapporto di intervento n. 9826 del 23/08/2023, nel quale evidenziano quanto segue :
“Da un esame a vista dello stato dei luoghi, si riscontravano evidenti segni di trascuratezza e ammaloramento degli elementi portanti della palazzina oggetto del dissesto, segni di ammaloramento generale si riscontrano anche sulle restanti palazzine del complesso residenziale.”

-Il Comune di Bagheria con pec del 31/08/2023 assunta al protocollo dell'Iacp in pari data al n. 41954, ha trasmesso il provvedimento prot. 51767 del 31/08/2023 del dirigente della Direzione V, con il quale ha dichiarato l'inagibilità dell'edificio.

-Successivamente, con pec del 06/09/2023 acquisita agli atti di questo Iacp al n. 42611 è stata trasmessa l'ordinanza n. 50 del 30/08/2023, con la quale il Sindaco del Comune di Bagheria, ha ordinato:
“all'Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo ed all'Assessorato Regionale Siciliano delle Infrastrutture, entro trenta giorni dalla notifica della presente Ordinanza, ad effettuare una accurata verifica sia dell'immobile oggetto di crollo sia delle altre palazzine di competenza, ricadenti nel Villaggio dei Pescatori di Aspra, disponendo le conseguenti opere di ripristino e/o di messa in sicurezza delle parti interessate, a tutela della pubblica e privata incolumità, ottemperando alle prescrizioni sopra riportate”=
ed ancora:

“Per quanto sopra è necessario ed urgente, a tutela della privata e pubblica incolumità, a cura di chi di dovere e sotto direzione tecnica qualificata, fatte salve le eventuali autorizzazioni di legge, effettuare una più accurata verifica disponendo le conseguenti opere di ripristino e consolidamento delle parti interessate”.

-Il *“Villaggio dei Pescatori”* è costituito dai lotti 654 e 656, di 10 alloggi ciascuno, per un totale di 20 unità immobiliari.

-I due lotti, di proprietà della Regione Siciliana, sono stati rispettivamente realizzati con le seguenti leggi regionali:

Via quintino Sella, 18 – 90139 PALERMO – Centralino: 0916011111 - Email: info@iacp.pa.it
PEC: iacp.pa.protocollo@pec.it

" lotto 654 - legge regionale n. 30 del 21/04/1953;

" lotto 656 - legge regionale n. 12/b del 12/02/1955;

Il "Villaggio dei Pescatori" insiste nel foglio di mappa catastale n. 8 particella 1699 intestata all'Assessorato Regionale Lavori Pubblici.

Da una verifica dell'estratto di mappa catastale e delle visure delle unità immobiliari, nonché della banca inquilinato dell'Iacp, emerge che il lotto 654 è composto da 5 edifici ciascuno di due alloggi per un totale di 10 alloggi così distribuiti:

Lotto 654		Piano	n. alloggio	Proprietà
Foglio 8 particella 2631	Sub 1/3	Terra	18020	Demanio della Regione Siciliana
	Sub 2/4	1°	18030	Zizzo
Foglio 8 particella 2632	Sub 2	Terra	18060	Demanio della Regione Siciliana
	Sub 1/3	1°	18070	Lo Coco
Foglio 8 particella 2636	Sub 1/3	Terra	18040	Demanio della Regione Siciliana
	Sub 2/4	1°	18050	Demanio della Regione Siciliana (Interessato dal crollo)
Foglio 8 particella 2637	Sub 1/3	Terra	18000	Lo Coco
	Sub 2/4	1°	18010	Gaiamo
Foglio 8 particella 2638	Sub 2	Terra	18080	Bellanti
	Sub 1/3	1°	18090	Demanio della Regione Siciliana

Mentre il lotto 656 è composto da altrettanti 5 edifici, per un totale di 10 alloggi distribuiti come di seguito:

Lotto 656		piano	n. alloggio	proprietà
Foglio 8	Part. 2629 Sub 1/5	Terra	18220	Licata
	Part. 2929 Sub 2/6	Terra-1°	18230	Lo Coco
	Part. 2629 Sub 3 e Part. 2630 sub 1	Terra	18240	Demanio della Regione Siciliana
	Part. 2629 sub 4 e Part. 2635 sub 2	1°	18250	Sardina
	Part. 2634 Sub 1 e Part. 2635 sub 2	Terra	18180	Sardina
	Part. 2634 sub 2 e Part. 2635 sub 3	1°	18190	Demanio della Regione Siciliana
	Part. 2635 sub 4	Terra	18200	Demanio della Regione Siciliana
	Part. 2635 sub 1 e 5	1°	18210	Demanio della Regione Siciliana
Foglio 8	Part 2633 sub 2 e 3	Terra	18160	Balistreri
	Part 2633 sub 5	Terra- 1°	18170	Demanio della Regione Siciliana
	Part 2633 sub 6	Terra	Locale deposito	Demanio della Regione Siciliana

- Dai superiori prospetti si evidenzia che l'edificio indicato con la particella 2632 è interamente alienato e quindi proprietà privata, mentre l'edificio indicato con la particella 2636, interessato dal crollo, è di intera proprietà del Demanio della Regione Sicilia.

-I restanti edifici sono in proprietà mista, cioè parte degli alloggi sono di proprietà del Demanio regionale e parte sono di proprietà privata.

-L'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità con nota del 04/09/2023 prot 8023/GAB, ha convocato un tavolo tecnico per il 06/09/2023. Nel corso di tale tavolo tecnico è stato disposto un sopralluogo congiunto, presso il "Villaggio dei Pescatori", tra l'Iacp di Palermo e l'Ufficio del Genio Civile di Palermo.

-In data 12/09/2023, è stato eseguito il sopralluogo congiunto, del quale è stato redatto il verbale prot. 12186 del 14/09/2023, che è stato successivamente inviato all'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della mobilità, con nota prot 12395 del 19/09/2023.

-Il suddetto verbale prevede la necessità di programmare un intervento di messa in sicurezza le cui fasi possono essere riassunte fondamentalmente nei seguenti punti :

" rimozione e trasporto a discarica dei detriti,

" demolizione delle parti ancora pericolanti;

" trasloco in altro sito delle suppellettili presenti all'interno degli alloggi

" approntamento di opere provvisoriale.

Per quanto riguarda i rimanenti edifici costituenti il *Villaggio dei Pescatori*, nel verbale del sopralluogo del 12/09/2023, viene evidenziato che l'edificio identificato al foglio di mappa 8 particella 2637 è interamente di proprietà privata, mentre i restanti 8 edifici individuati al foglio di mappa 8 particelle 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635 e 2638, presentano una proprietà mista in parte del Demanio della Regione Sicilia e in parte di proprietà privata.

Per gli 8 edifici in proprietà mista, durante il sopralluogo è stata constatata una situazione generalizzata di degrado delle strutture secondarie, ma per valutare l'idoneità di tali immobili è necessario eseguire una idonea campagna di indagini strutturali, alla quale devono partecipare anche i proprietari privati degli immobili, che al momento non sono stati coinvolti dal Comune di Bagheria nell'**Ordinanza Sindacale n. 50 del 30/08/2023**.

In ossequio a quanto indicato nel verbale è stato redatto il progetto esecutivo dei lavori di che trattasi, che prevede gli interventi di seguito indicati :

" la messa in sicurezza dell'edificio dichiarato inagibile f. 8 part. 2636 consistente nella realizzazione di ponteggi e opere di puntellamento, demolizioni parti pericolanti, sgombero e trasporto a discarica dei detriti;

" trasloco degli arredi presenti nei due alloggi sgomberati, in altro sito che verrà indicato dagli inquilini interessati;

" l'esecuzione di interventi puntuali di messa in sicurezza degli elementi aggettanti, mediante l'ausilio di piattaforma aerea, in corrispondenza degli alloggi di proprietà regionale e parti comuni, facenti parte degli 8 edifici in proprietà mista, individuati al foglio di mappa 8 particelle 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635 e 2638;

" il rifacimento del ballatoio di ingresso dell'alloggio di proprietà regionale sito al piano primo della particella 2633 foglio 8 abitato dal Sig. Lo Coco Domenico.

- Con D.D. n 1997 del 13/11/2023 è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori indicati in oggetto ;

- con successiva D.D. n. 2015-Det/2023 del 13/11/2023, l'Iacp di Palermo ha espresso la volontà di affidare i lavori di che trattasi ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera A del Dlgs 36/2023, all'operatore economico Mil World Srl Ucr di Francesco Paolo Milazzo, con sede in Altofonte (Pa), via Giovanni Verga n. 12 – P.I. e C.F. 06191420824;

- che è stato stipulato col medesimo operatore il contratto di appalto in data 29/01/2024, successivamente registrato all'Agenzia delle Entrate di Palermo al n. 439, Serie 3 in data 4 marzo 2024, per l'importo complessivo di € 122.025,30, da assoggettarsi ad Iva, comprensivo di € 66.896,96 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso ed €. 19.891,72 per manodopera anch'essi

non soggetti a ribasso, ed un contratto integrativo di importo complessivo di €. 120.034,54 al netto del ribasso offerto del 5,65%

- i lavori sono stati consegnati con verbale in data 01/12/2023, prot. 16667
- Di seguito si riporta il quadro tecnico economico, determinato a seguito di computo metrico delle opere previste:

Importo del progetto:

Importo dei lavori soggetti a ribasso	€ 55.126,34
	<u>€ 66.898,96</u>
Sommano	€ 122.025,30

Somme a disposizione dell'Amministrazione:

Spese tecniche 2 %	€ 2.440,51
Oneri discarica	€ 10.000,00
Iva 10%	€ 12.202,53
<u>Imprevisti 5%</u>	<u>€ 6.101,27</u>
Sommano	€ 30.744,30

Importo complessivo dell'intervento € 152.769,61

Che il quadro economico in seguito al ribasso del 5,65% offerto dall'operatore risulta essere il seguente:

Importo del progetto:

Importo dei lavori soggetti a ribasso	€ 35.234,62
Manodopera non soggetta a ribasso	€ 19.891,72
<u>importo degli oneri non soggetti a ribasso</u>	<u>€ 66.898,96</u>
Sommano	€ 122.025,30

Importo del contratto al netto del ribasso del 5,65% € 120.034,54

Somme a disposizione dell'Amministrazione:

Spese tecniche 2 %	€ 2.440,51
Oneri discarica	€ 10.000,00
Iva 10%	€ 12.202,53
<u>Imprevisti 5%</u>	<u>€ 6.101,27</u>
Sommano	€ 30.545,23

Economie d'appalto € 2.189,83

Importo complessivo dell'intervento € 152.769,61

Considerato che:

- che per il completamento dei lavori stessi, allo scopo di migliorare l'intervento e far fronte a nuove contingenze verificatesi in corso d'opera per cause impreviste ed imprevedibili nella fase progettuale inerenti alla natura e la specificità dell'opera in appalto, occorre eseguire talune lavorazioni aggiuntive rispetto a quelle preventivate per sopraggiunte necessità della stazione appaltante e, pertanto, è stata predisposta una perizia di variante e suppletiva, per l'importo complessivo contrattuale di €. 125.478,40;
- che tale variante trova copertura finanziaria nella somma complessivo stanziata per l'esecuzione dell'opera;
- che i lavori previsti nella perizia, riguardano la realizzazione di una Copertura provvisoria in lamiera grecata zincata dello spessore minimo di 8/10 di mm, fissata ad una struttura metallica costituita da ferro scatolare zincato dello spessore di mm 3 composto da traverse principali delle dimensioni di mm 120*50 e correnti per il fissaggio delle lastre di lamiera 80*60 opportunamente an-

corata alla muratura d'ambito, compreso il trasporto sul posto, il tiro in alto, il montaggio e l'opportuno fissaggio con viti, cappellotti, rondelle ect, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.

- Le maggiori opere oggetto della presente perizia di variante e suppletiva, redatta ai sensi dell'art. 120 comma 7 del D.Lgs 36/2023, consentono a questa Stazione Appaltante di scongiurare ulteriori crolli dovuti ad agenti atmosferici in attesa del reperimento dei fondi per la ristrutturazione statica della palazzina.
- **Che per mero errore di battitura, nella determina n. 1119 del 3 giugno 2024, veniva riportata una percentuale di incremento dei lavori del 15,45% in luogo di quella reale, pari al 4,5352%.**

Visto :

il quadro economico definitivo, al netto del ribasso d'asta, susseguente alla presente perizia:

QUADRO ECONOMICO di PERIZIA			
	PROGETTO	AGGIUDICAZIONE	Perizia
a) Lavori	€ 35.234,62	€ 35.234,62	€ 40.758,49
dei quali:			
b) Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 66.898,96	€ 66.898,96	€ 66.898,96
c) Manodopera non soggetta a r.a.	€ 19.891,72	€ 19.891,72	€ 20.123,80
d) Importo assoggettato a ribasso d'asta	€ 35.234,62	€ 35.234,62	€ 40.758,49
Importo a base di gara	€ 122.025,30		
e) Ribasso su 'd' 5,650%		€ 1.990,76	€ 2.302,85
f) Importo lavori al netto del ribasso (d-e)		€ 33.243,86	€ 38.455,64
Oneri sicurezza		€ 66.898,96	€ 66.898,96
Manodopera non soggetta a r.a.		€ 19.891,72	€ 20.123,80
g) Importo contrattuale		€ 120.034,54	€ 125.478,40
Maggiore importo al lordo di perizia			€ 5.443,85
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE:			
h) Spese tecniche 2%	€ 2.440,51	€ 2.440,51	€ 2.440,51
Oneri di scarica	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
i) IVA al 10% sui lavori edili	€ 12.202,53	€ 12.003,45	€ 12.547,84
l) Imprevisti su H comprensivi di IVA	€ 6.101,27	€ 6.101,27	
m) Economie su IVA 10%		€ 199,08	
n) Economie ribasso d'asta		€ 1.990,76	€ 2.302,85
Totale Somme a disposizione	€ 30.744,31	€ 32.735,07	€ 27.291,21
Totale generale	€ 152.769,61	€ 152.769,61	€ 152.769,61

-Che detta perizia non altera la finalità del progetto ed è motivata da ragioni di salvaguardia e sicurezza dell'immobile oggetto dei lavori nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione.

-Nulla si ha da eccepire sui criteri e sulle scelte tecniche adottate dalla D.L. Nella veste di estensore della perizia

-La perizia di variante, redatta in conformità al regolamento per la compilazione dei progetti di opere dello Stato, risulta corredata da:

-Relazione tecnica

-Computo metrico estimativo

Via quintino Sella, 18 – 90139 PALERMO – Centralino: 0916011111 - Email: info@iacp.pa.it

PEC: iacp.pa.protocollo@pec.it

-Schema atto di sottomissione

-Quadro comparativo

i lavori relativi alla presente perizia comportano un aumento di spesa di netti € 5.443,85 rispetto all'importo contrattuale, oltre iva nella misura di legge, il tutto pari ad un complessivo incremento percentuale dei lavori del 4,5352%, dettato da necessità e modifiche a seguito di circostanze imprevedibili ed imprevedibili per la Stazione Appaltante (Art. 120 comma 7 del D.Lgs 36/2023)

Il Direttore dei Lavori
Arch. Salvatore Graffato

Firmato digitalmente da
SALVATORE GRAFFATO
CN = SALVATORE GRAFFATO
C = IT

Tutto ciò premesso, considerato, e visto il Direttore Generale e Responsabile Unico del Progetto:

Visti:

- Il Decreto Legislativo n. 165 del 30 marzo 2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- La Delibera Commissariale n. 33 del 25 novembre 2009;
- La Delibera Commissariale n. 51 del 29.12.2016 di modifica al Regolamento di Contabilità;
- La Delibera Commissariale n. 124 del 22/11/2023 di approvazione del bilancio di previsione 2024/2026;
- La nota prot. n. 69939 del 29/12/2023, assunta al nostro protocollo in pari data al n. 60668-DIG, con la quale l'Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità, Dipartimento delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti, AREA 1 – UO.A1.01 – Vigilanza Enti, ha trasmesso con effetto di notifica il D.D.G. n. 4219 del 27/12/2023 con il quale è stato approvato il bilancio di previsione 2024/2026;
- La delibera commissariale n° 18 del 03.05.2024 di acquisizione temporanea in regime di comando, per un anno, del dott. Giuseppe Chiarelli a Direttore Generale con compiti di Dirigente ad interim del servizio amministrativo ed economico contabile e Dirigente del Servizio Tecnico a far data dal 02.05.2024 e fino al 01.05.2025;

DETERMINA

• di approvare la perizia di variante e suppletiva ai sensi dell'art. 120 comma 7 de D.Lgs 136/2023 per i Lavori di messa in sicurezza dell'edificio ubicato nel Villaggio dei Pescatori in Bagheria frazione Aspra, identificato catastalmente al foglio di mappa 8 part.lla 2636 e interventi puntuali di messa in sicurezza in corrispondenza degli alloggi di proprietà regionale e parti comuni, facenti parte degli 8 edifici in proprietà mista, individuati al foglio di mappa 8 particelle 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635 e 2638, costituenti il Villaggio dei Pescatori (formato dai lotti 654 e 656), con un maggiore importo lordo di €. 5.443,85, con una percentuale di incremento del 4,5352%.

di approvare lo schema di atto di sottomissione con cui l'operatore economico Mil World Srl Ucr di Francesco Paolo Milazzo, con sede in Altofonte (Pa), via Giovanni Verga n. 12 – P.I. e C.F. 06191420824 si impegna ad eseguire senza eccezione di sorta i lavori variativi con le stesse categorie di lavoro contemplati nel progetto originario ed incrementate nella perizia di variante agli stessi prezzi, patti e condizioni del contratto di appalto principale.

-di approvare il quadro economico di perizia che trova capienza nelle Somme a Disposizione dell'Amministrazione, di seguito così distinto:

QUADRO ECONOMICO di PERIZIA			
	PROGETTO	AGGIUDICAZIONE	Perizia
a) Lavori	€ 35.234,62	€ 35.234,62	€ 40.758,49
dei quali:			
b) Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 66.898,96	€ 66.898,96	€ 66.898,96
c) Manodopera non soggetta a r.a.	€ 19.891,72	€ 19.891,72	€ 20.123,80
d) Importo assoggettato a ribasso d'asta	€ 35.234,62	€ 35.234,62	€ 40.758,49
Importo a base di gara	€ 122.025,30		
e) Ribasso su 'd' 5,650%		€ 1.990,76	€ 2.302,85
f) Importo lavori al netto del ribasso (d-e)		€ 33.243,86	€ 38.455,64
Oneri sicurezza		€ 66.898,96	€ 66.898,96
Manodopera non soggetta a r.a.		€ 19.891,72	€ 20.123,80
g) Importo contrattuale		€ 120.034,54	€ 125.478,40
Maggiore importo al lordo di perizia			€ 5.443,85
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE:			
h) Spese tecniche 2%	€ 2.440,51	€ 2.440,51	€ 2.440,51
Oneri di discarica	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
i) IVA al 10% sui lavori edili	€ 12.202,53	€ 12.003,45	€ 12.547,84
l) Imprevisti su H comprensivi di IVA	€ 6.101,27	€ 6.101,27	
m) Economie su IVA 10%		€ 199,08	
n) Economie ribasso d'asta		€ 1.990,76	€ 2.302,85
Totale Somme a disposizione	€ 30.744,31	€ 32.735,07	€ 27.291,21
Totale generale	€ 152.769,61	€ 152.769,61	€ 152.769,61

-che la presente sostituisce ed annulla la determina n. 1119-DET/2024 del 3 giugno 2024

Il **Direttore Generale e Responsabile Unico del Progetto**
Dott. Giuseppe Chiarelli



GIUSEPPE
 CHIARELLI
 25.06.2024
 07:56:00
 GMT+01:00