



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI BRINDISI

LEGGE 560/93 FONDI I.A.C.P.

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL
PATRIMONIO DI E.R.P. NEGLI EDIFICI I.A.C.P.

**LOTTI C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - PIAZZA RAFFAELLO
RIONE S. ELIA - BRINDISI**

PERIZIA DI VARIANTE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
(Dott. Ing. Mario QUARTA)

DATA: MARZO 2013.

IL DIRETTORE DEI LAVORI:
(Geom. Maurizio SPAGNOLO)

SCALA

ALLEGATO A

ARCHIVIO

L'IMPRESA: **STE.MAR. COSTRUZIONI srl**
STE.MAR. Costruzioni S.p.A. Filiale di Brindisi (LE)
73021 CALIMERA (LE)
C.F. e P.IVA: 04340470758

**RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA**

**ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI BRINDISI**

OGGETTO: Lavori di manutenzione straordinaria degli alloggi di E.R.P. su edifici I.A.C.P. nel Comune di Brindisi – Quartiere S. Elia – Comparto C – Lotti 1-2-3-4-5-6.
Fondi: Legge 560/93.
Impresa: STE.MAR. COSTRUZIONI s.r.l. da Calimera (Le).
Contratto di appalto n° 8934 di rep. del 11.11.2011 registrato a Brindisi il 16/11/2011 al n. 519.
Atto di sottomissione in data 16/03/2012 registrato a Brindisi il 15/05/2012 al n.2647 Serie III.

**PERIZIA DI VARIANTE
RELAZIONE**

IL PROGETTO

Con Determinazione Dirigenziale di questo I.A.C.P. n. 292/2011/D del 14.04.2011, è stato approvato il progetto esecutivo per i lavori di manutenzione straordinaria degli alloggi di E.R.P. su edifici I.A.C.P. nel Comune di Brindisi – Quartiere S. Elia – Comparto C – Lotti 1-2-3-4-5-6, finanziati con i fondi Legge 560/93, per un importo pari ad € 700.000,00, di cui € 538.000,00 per lavori a base d'asta e € 162.000,00 per somme a disposizione dell'Amministrazione Appaltante.

Il suddetto progetto è stato redatto dal Geom. Rocco Caforio, dipendente dell'I.A.C.P. di Brindisi.

In data 16/03/2012 è stata redatta da parte del Direttore dei Lavori, Geom. Maurizio Spagnolo, la perizia suppletiva e di variante, regolarmente approvata con determinazione Dirigenziale n. 347/20123/D del 03/05/2012.

Con atto di sottomissione in data 16/03/2012 registrato a Brindisi il 15/05/2012 al n. 2647 Serie III, l'importo contrattuale è stato elevato ad € 420.478,84 netto del ribasso d'asta del 26,013% compreso di € 12.005,23, per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta.

In data 06/02/2013 è stato emesso il 3° stato avanzamento dei lavori eseguiti a tutto il 22/01/2013 per un importo complessivo netto pari ad € 323.849,05, al lordo degli oneri per la sicurezza, con saldo residuo, rispetto all'importo contrattuale, pari ad € 96.629,79.

Con l'emissione del 3° s.a.l. sono stati contabilizzati i lavori e le opere provvisionali necessari alla esecuzione, sostanzialmente delle seguenti lavorazioni per i lotti 1-2-3-4-5-6:

- realizzazione del rivestimento termico a cappotto dei prospetti;
- ripristino delle strutture in c.c.a. dei prospetti;
- sostituzione dei pluviali per la raccolta delle acque meteoriche;
- sostituzione delle canne fumarie collettive a servizio degli impianti di riscaldamento autonomi per gli alloggi dei lotti 1-2-4-5-6.

Per la contabilizzazione di alcune lavorazioni non previste nell'Elenco Prezzi Unitari allegato al contratto sono stati concordati n. 4 nuovi prezzi unitari, di cui n.2 con l'Atto di sottomissione in data 16/03/2012 registrato a Brindisi il 15/05/2012 al n.2647 Serie III e n. 2 con verbale di concordamento n. 2 del 01/09/2012.

Stando alle previsioni progettuali rimarrebbero da eseguire i seguenti lavori:

- rifacimento della pavimentazione perimetrale del calpestio del solaio di copertura del piano interrato fuori terra dell'intero corpo di fabbrica con esecuzione della sottostante impermeabilizzazione;
- rifacimento della pavimentazione interna di n.1 alloggio;
- rifacimento delle schemature idriche-fognanti di n.1 bagno all'interno di n.1 alloggio, comprese le relative opere di rifinitura.

Considerato le numerose richieste di intervento avanzate dagli inquilini durante l'esecuzione dei lavori e le varie necessità emerse a seguito dei sopralluoghi eseguiti, che riguardano il complesso edilizio di cui in oggetto, è stato necessario procedere ad una valutazione generale dei lavori previsti in progetto e nella successiva perizia per decidere su quali opere investire le residue disponibilità economiche previste.

Partendo dalle considerazioni di cui sopra appare evidente che fra le varie criticità assumono carattere di rilevanza e quindi di priorità i seguenti interventi:

- sostituzione delle caldaie degli impianti autonomi di riscaldamento e produzione acqua per uno uso sanitario a servizio di alcun alloggi, attualmente a "camera aperta" con altre a "camera stagna", compatibili con il condotto collettivo realizzato a parete doppia e contabilizzati con i lavori al 3° s.a.l.;
- predisposizione e collegamento dei condotti flessibili per il convogliamento dei fumi di combustione dai gruppi termici autonomi, attualmente funzionanti o da installare, alle canne fumarie collettive;
- rifacimento delle schemature idriche e fognanti dei servizi igienici di n. 4 alloggi, di cui n.3 con doppi servizi e n. 1 con servizi singoli, con relative opere di rifinitura;
- rifacimento delle pavimentazioni interne, con relativi balconi, di n. 7 alloggi.

AGGIUDICAZIONE

I suddetti lavori, a seguito di pubblico incanto, esperito presso questo Istituto in data 07.07.2011 sono stati aggiudicati all'Impresa STE.MAR. COSTRUZIONI s.r.l. da Calimera (Le) con il ribasso d'asta del 26,013% e, successivamente, con atto determinativo del Coordinatore Generale n. 748/2011/D del 28/09/2011, sono stati gli stessi definitivamente aggiudicati.

In data 16/03/2012 è stata redatta da parte del Direttore dei Lavori, Geom. Maurizio Spagnolo, la perizia suppletiva e di variante, regolarmente approvata con determinazione Dirigenziale n. 347/20123/D del 03/05/2012.

Con atto di sottomissione in data 16/03/2012 registrato a Brindisi il 15/05/2012 al n. 2647 Serie III, l'importo contrattuale è stato elevato ad € 420.478,84 netto del ribasso

d'asta del 26,013% compreso di € 12.005,23, per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta.

Pertanto veniva rideterminato il nuovo quadro economico, nell'importo complessivo di € 700.000,00 equivalente a quello del finanziamento originario, così suddiviso:

- Importo netto contrattuale	€ 420.478,84
(di cui € 408.473,17 per lavori e € 12.005,23 per oneri della sicurezza)	
- somme a disposizione:	
- spese tecniche e generali	€ 75.620,00
- imprevisti	€ 11.343,55
- I.V.A.	€ 42.047,88
- economie di appalto	€ 150.509,73
TOTALE	€ 700.000,00

CONTRATTO DI APPALTO

Con contratto di appalto n. 8934 di rep. del 11.11.2011 registrato a Brindisi il 16.11.2011 al n. 519 Serie I sono stati affidati i lavori di cui in argomento all'Impresa STE.MAR. COSTRUZIONI s.r.l. da Calimera (Le) per un importo netto contrattuale € 401.172,98 (di cui € 389.167,75 per lavori e € 12.005,23 per oneri della sicurezza).

Con atto di sottomissione in data 16/03/2012 registrato a Brindisi il 15/05/2012 al n. 2647 Serie III, l'importo contrattuale è stato elevato ad € 420.478,84 netto del ribasso d'asta del 26,013% compreso di € 12.005,23, per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta.

ADEGUAMENTI E MODIFICHE INTRODOTTI DALLA REDAZIONE PERIZIA DI VARIANTE

Durante l'esecuzione dei lavori sui fabbricati oggetto si sono verificate alcune condizioni che di fatto hanno determinato alcune variazioni quantitative e qualitative alle opere previste in progetto e nella successiva perizia suppletiva e di variante, e altre circostanze

per opere non previste che comunque non hanno variato l'impostazione generale del progetto stesso, ed in particolare le più rilevanti consistono in:

- sostituzione delle caldaie degli impianti autonomi di riscaldamento e produzione acqua per uno uso sanitario a servizio di alcun alloggi, attualmente a "camera aperta" con altre a "camera stagna", compatibili con il condotto collettivo realizzato a parete doppia e contabilizzati con i lavori al 3° s.a.l..
- predisposizione e collegamento dei condotti flessibili per il convogliamento dei fumi di combustione dai gruppi termici autonomi ,attualmente funzionanti o da installare, alle canne fumarie collettive;
- rifacimento delle schemature idriche e fognanti dei servizi igienici di n. 4 alloggi, di cui n.3 con doppi servizi e n. 1 con servizi singoli, con relative opere di rifinitura;
- rifacimento delle pavimentazioni interne, con relativi balconi, di n. 7 alloggi.

Pertanto al fine di definire le suddette variazioni, meglio individuate nell' All. A (quadro comparativo di confronto economico), lo stesso Direttore dei Lavori, ha provveduto alla redazione della presente perizia di variante.

La redazione della presente perizia di variante, a norma dell'art. 25 della legge 11.02.1994 n.109, ammessa, peraltro, per cause impreviste o imprevedibili al momento della stesura del progetto e per esigenze derivanti da sopravvenute obbiettive esigenze successive al momento della stipula del contratto, non comporterà maggiore spesa rispetto al Q.T.E. di progetto e successiva perizie suppletive e di variante, inoltre i lavori non previsti non daranno origine ad una spesa aggiuntiva rispetto all'importo del finanziamento iniziale.

ENTITA' DELLE MODIFICHE

In considerazione dell' entità determinate con le modifiche eseguite nella presente perizia di variante, è scaturito un importo complessivo contrattuale di € 420478.39 con una riduzione di € 0,45 rispetto a quello dell'atto di sottomissione in data 16/03/2012 registrato a Brindisi il 15/05/2012 al n. 2647 Serie III.

QUADRO ECONOMICO GENERALE

L'importo complessivo delle variazioni introdotte dalla perizia di variante determina il seguente quadro economico, per i fondi a carico del finanziamento:

1) Lavori

- Lavori eseguiti	€ 434.303,40
- Lavori da eseguire	€ 129.789,58

TOTALE	€ 564.092,98
---------------	---------------------

deduzione del ribasso d'asta del 26,013% su € 564.092,98 – 12.005,23	€ 143.614,59
---	--------------

IMPORTO NETTO LAVORI	€ 408.473,16
-----------------------------	---------------------

- oneri per la sicurezza	€ 12.005,23
--------------------------	-------------

IMPORTO NETTO CONTRATTUALE	€ 420.478,39
-----------------------------------	---------------------

2) Somme a disposizione dell'Amministrazione:

- spese tecniche e generali	€ 75.620,00
- imprevisti	€ 11.344,00
- I.V.A.	€ 42.047,84
- economie di appalto	€ 150.509,77

TOTALE	€ 700.000,00
---------------	---------------------

NUOVI PREZZI

Nella redazione della perizia e' stato necessario introdurre n. 18 nuovi prezzi unitari che saranno assoggettati allo stesso ribasso d'asta del contratto di appalto. I suddetti prezzi unitari sono stati determinati con riferimento al "Listino Regionale dei prezzi delle OO. PP. 2010" di cui all'art. 13 – Legge regionale n. 13/2001, e ss. mm. –

Deliberazione della Giunta Regionale 3 marzo 2010 n. 596 , sono stati contraddistinti con (Art.....) corrispondente allo stesso listino prezzi.

TEMPO DI ULTIMAZIONE

Per effetto dell'esecuzione delle opere oggetto della presente perizia, il tempo utile di ultimazione, contrattualmente fissato, e' stato prorogato di 60 (sessanta) gg. naturali e consecutivi.

MODALITA' DI FINANZIAMENTO

Sulla base delle somme computate per le variazioni oggetto della presente perizia di variante e suppletiva non si è determinato alcun aumento della spesa prevista del finanziamento originario e, pertanto, il costo complessivo dell' intervento rimane confermato in € 700.000,00

ALLEGATI

- A) Relazione tecnica illustrativa;
- B) Computo metrico-estimativo;
- C) Quadro comparativo di confronto economico;
- D) Q.E. art. 16 D.P.R. n.207/2010;
- Q.T.E.
- Atto di sottomissione e verbale di concordamento nuovi prezzi

Brindisi, li' 05.04.2013

Il Direttore dei Lavori
(Geom. Maurizio SPAGNOLO)

.....