

Oggetto n. 3 del 28 dicembre 2021

3/17064 POR FERS 2014/2020 ASSE 6 Sviluppo Urbano Sostenibile – Autorità Urbana di Verona, Azione 9.4.1 sub azione 2: “Co-housing” interventi infrastrutturali di recupero edifici esistenti di proprietà pubblica che prevedono ristrutturazione, riqualificazione energetica ambientale, compreso l’efficientamento energetico. Intervento di ristrutturazione edilizia di un immobile di proprietà dell’Ater in Verona via Merano n. 14 per la realizzazione di n. 19 alloggi e spazi comuni - Perizia suppletiva di variante n. 1 – Atti allegati e relativo QTE: esame e determinazioni.

Relazione il Direttore.

Con nota in data 23.12.2021 la Responsabile del Procedimento arch. Sandra Sambugaro ha comunicato quanto segue.

La sottoscritta arch Sandra Sambugaro, nominata Responsabile del Procedimento con Determina n. 2/16587 del 15.06.2018 in sostituzione del Geom. Stefano Berrini, espone quanto segue:

- il Comune di Verona, Comune capoluogo capofila dell’iniziativa di cui all’oggetto, con nota prot. Ater 14756 del 20.09.2016 ha chiesto all’Azienda, relativamente all’oggetto specifico di “comunicare ufficialmente l’adesione e partecipazione alla seconda fase della procedura di candidatura per concorrere ai fondi europei assegnati dalla UE per lo sviluppo regionale (FERS) con l’elenco degli alloggi che saranno oggetto di intervento nell’ambito dell’azione 9.4.1 macrointervento2”;
- con determina Commissario Straordinario n. 2/16381 del 27.09.2016 l’Ater ha disposto di aderire alla richiesta del Comune di Verona sopra indicata partecipando all’iniziativa proposta ed identificando l’edificio da proporre nell’immobile di proprietà di via Merano n. 14 a Verona il cui recupero permetterà la realizzazione di n. 19 unità ad uso abitativo in social housing oltre a spazi aggregativi da destinarsi ad uso del Comune di Verona;
- Il Programma Operativo regionale prevede il recupero e la riorganizzazione del fabbricato esistente attraverso la realizzazione di una social housing, formata da alloggi e spazi polivalenti, aperti anche al quartiere, destinati a famiglie in situazioni di disagio abitativo e in condizioni di fragilità socio-economica;
- l’intervento è stato inserito nel Programma triennale dell’Azienda 2020/2022 anno 2020 modifica approvato con Delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020;
- in data 7 gennaio 2020 il Comune di Verona ha pubblicato l’Invito pubblico (con scadenza il 20.02.2020) per partecipare all’assegnazione del finanziamento europeo dell’importo di € 2.280.000,00 con le seguenti tipologie di intervento ammesse: “Tipologie di intervento” e sono: “.... *Le tipologie di interventi ammissibili, per l’azione 9.4.1 sono gli interventi previsti al DPR*

n.380/2001: interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, rivolti alla riqualificazione degli immobili esistenti, rivolti all'adeguamento normativo, in termini di igiene edilizia, benessere per gli utenti, sicurezza statica, sicurezza impianti, accessibilità e risparmio energetico, anche in fase di gestione."

- per poter partecipare al Bando sopra citato, era necessario aver redatto ed approvato il progetto definitivo;
- per la redazione del progetto definitivo ed esecutivo sono stati incaricati, ai sensi dell'art. 36 c.2 lett a) del D.lgs 50/2016, i seguenti professionisti;
 - progettazione architettonica – studio arch. Nicola Cacciatori con sede in Pescantina VR;
 - progettazione strutture – studio ing. Marco Favalli con sede in Isola della Scala VR;
 - progettazione impianti ed acustica – studio ing. Donato De Pizzol con sede in Verona;
 - coordinatore sicurezza in fase di progettazione – arch. Luca Bazzoni Ater Verona
 - verifica progetto definitivo ed esecutivo- ing Piergiorgio Castelar Studio Ingegneria e Geologia srl di Villafranca VR
- in data 17.10.2019 è stata presentata in Comune la richiesta del Permesso di Costruire ed in data 14.05.2020 il Comune con n. 06.03/007066/2019 ha rilasciato il permesso;
- in data 13.02.2020 con delibera CdA n. 2/16861 è stato approvato il progetto definitivo;
- a seguito di presentazione della domanda di partecipazione, con Decreto Dirigente di settore Gestione Fers n. 191 del 15.06.2020 Avepa ha disposto la finanziabilità del progetto per un importo di € 2.280.000,00;
- L'Ater ha integrato con fondi propri per un importo di € 400.000,00 per finanziare interventi di consolidamento del fabbricato con opere di miglioramento strutturale e sismico migliorando la classificazione sismica;
- l'importo complessivo del programma risulta pari ad € 2.680.000,00;
- in data 24.09.2020 con Delibera CdA n. 5/16912 è stato approvato di procedere per la gara mediante indagine di mercato per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata di cui all'art 63 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. e dell'art 1 c. 2 lett b) del D.L. n. 76 del 16.07.2020;
- in data 16.10.2020 con delibera CdA n. 2/16924 è stato approvato il progetto esecutivo per un importo a base di gara di € 2.000.000,00 comprensivo degli oneri per la sicurezza pari a € 50.000,00 e per un tempo contrattuale di 450 giorni;
- in data 11.11.2020 e 23.11.2020 è stata esperita la gara d'appalto mediante procedura negoziata di cui all'art. 63 D.Lgs 50/2016 e s.m.i. e art. 1 c. 2 lett b) D.L. 16.07.2020 n. 76 convertito con L. 120/2020, ed è risultata aggiudicataria l'RTI HOUSINGEST NETWORK SRL di ROMA e CONSORZIO CAIVIT SOC COOP ARL di VITERBO

con un ribasso del 24,76% sull'importo a base di gara di € 2.000.000,00;

- in data 23.02.2021 è stato stipulato il contratto “a corpo” per un importo di € 1.517.180,00+IVA;
- l'incarico di direzione lavori e CSE è stato affidato a SM Ingegneria ing Claudio Modena di Verona, con procedura negoziata di cui all'art 1 c. 2 lett b) L 120/2020, previa indagine di mercato;
- con Verbale in data 15.03.2021- prot Ater 5095 del 15.03.2021 - sono stati consegnati i lavori con l'ultimazione degli stessi in data 07.06.2022.

In data 22.12.2021 il Direttore dei lavori Prof. Ing Claudio Modena – studio SM Ingegneria srl ha trasmesso la Perizia suppletiva di variante n. 1 che si propone per l'approvazione.

La documentazione che compone la Perizia è la seguente:

- Relazione illustrativa del Direttore dei lavori
- Atto di sottomissione e Verbale di concordamento nuovi prezzi n. 1
- Relazione di calcolo
- Computo metrico
- Liste in economia
- Stima costi sicurezza
- Stima costi sicurezza covid 19
- Elaborati grafici architettonici: PV1 ARCH demolizione e ricostruzione finestre, PV1 ARCH rilievo tubazioni amianto, P13 ARCH demolizione rivestimento scala
- Elaborati strutturali: PV1 STRUT dettagli inghisaggi, PV1 STRUT vano ascensore carpenteria,
- PV1 STRUT vano ascensore carpenteria, PV1 STRUR travi di copertura piante,
- PV1 STRUT travi di copertura armatura, PV1 STRUT intervento rinforzo pilastri, PV1 STRUT interventi di scuci cuci, PV STRUT intervento intonaco armato piano interrato PV STRUT modifica trave di collegamento fondazioni.

A seguito della demolizione dei muri divisorii e degli intonaci, si sono rilevate alcune criticità che hanno portato a redigere la presente perizia.

I lavori di perizia sono di seguito sommariamente descritti rimandando alla Relazione del Direttore dei Lavori e documenti allegati, per una lettura più dettagliata;

- rimozione e smaltimento di tubazioni in amianto rinvenute all'interno delle murature. Successivamente alle lavorazioni, previste in progetto, di rimozione di tutti gli intonaci dalle pareti portanti dell'edificio in oggetto e della demolizione dei tamponamenti interni, sono state rinvenute ingenti quantità di tubazioni di cemento amianto (eternit); pertanto si è proceduto a redigere la pratica di smaltimento del materiale, la rimozione e lo smaltimento nelle apposite discariche;

- interventi di scuci e cuci delle murature in pietrame. A seguito della demolizione degli intonaci sulle murature portanti perimetrali in pietra, lavorazione prevista in progetto, sono state riscontrate varie nicchie, fessure, tracce non previste né prevedibili in tale misura in fase di progetto. Si è reso pertanto necessario prima della fase di esecuzione dell'intonaco armato prevedere l'operazione di scucitura e successiva ricucitura.

- rifacimento dei sottofinestra. Nel corso dei lavori, rimosso l'intonaco dagli elementi dei sottofinestra è stato constatato il loro cattivo stato di conservazione, pertanto si è deciso per la loro demolizione e ricostruzione con una muratura in mattoni pieni a due teste.
- esecuzione di inghisaggi nelle murature. Il progetto prevedeva, sulle pareti portanti perimetrali e su entrambe le "facce" esterna ed interna all'edificio, la realizzazione dell'intonaco armato con rete elettrosaldata metallica. All'interno dell'edificio al fine di migliorare il collegamento della rete elettrosaldata alla muratura in corrispondenza dei solai, è stato deciso di sostituire l'intervento di progetto che prevedeva barre passanti attraverso i solai mediante inghisaggi di barre da c.a. con resina nel cordolo del solaio.
- realizzazione di un portale in c.a. in corrispondenza dell'entrata rampa disabili al fine di migliorare il comportamento della parete stessa in corrispondenza dell'apertura sopraccitata, è stato deciso di integrare l'intervento di progetto mediante la realizzazione di un portale in c.a..
- modifica della trave di collegamento dei pilastri all'interrato. Successivamente all'apertura dello scavo è emerso che i plinti esistenti con dimensioni diverse da quelle riportate nel progetto. Si è dovuto quindi adeguare le dimensioni di questa trave di collegamento.
- rinforzo pilastri interrato lato ovest per migliorare la resistenza al sisma degli stessi con l'applicazione di fasce di fibra di carbonio.
- intonaco armato su parete interrato. Successivamente alla rimozione dell'intonaco delle pareti in calcestruzzo nel vano interrato è stata riscontrata una fessurazione passante in corrispondenza della porta di accesso all'interrato situata sulla destra della scala interna. Da un controllo con pacometro della parete stessa non è stata riscontrata armatura all'interno, se non per la poca armatura dell'architrave della porta, pertanto è stato previsto di intervenire con l'intonaco armato in considerazione che questo muro è adiacente al vano ascensore che deve essere demolito e ricostruito
- demolizioni marmi scala dovute a verifiche a campione rimuovendo i marmi da alcuni gradini. Le verifiche eseguite sono risultate soddisfatte. Essendo previsto in progetto di rifare completamente le pavimentazioni dei pianerottoli ai piani, è stato deciso di estendere la rimozione di tutti i marmi delle rampe per uniformare poi la pavimentazione a quella prevista nei pianerottoli.
- fossa ascensore con l'abbassamento di circa 60 cm.
- solaio di copertura con l'adeguamento di modeste quantità dell'armatura prevista in progetto
- liste in economia. Nel corso dei lavori si sono rese necessarie alcune lavorazioni in economia non previste in progetto per la pulizia di alcuni locali dal guano depositato dai piccioni nel periodo intercorso tra la pulizia effettuata dall'ATER e la consegna dei lavori, rimozione del materiale accatastato dentro la rampa dell'ascensore nel vano interrato, l'esecuzione di alcuni

saggi e indagini strutturali sull'edificio non eseguite in fase di progetto

- rifacimento pareti vano ascensore in c.a. anziché in mattoni proposto dall'Impresa a parità di costo per l'ATER relativa alla sostituzione dei materiali con cui eseguire il nuovo vano ascensore. A seguito della richiesta il DL ha eseguito una verifica sismica dell'intero edificio al fine di valutare l'impatto di questa modifica sul comportamento sismico globale. Sulla base delle verifiche effettuate è stata accolta la richiesta dell'impresa e sono state redatte le nuove tavole esecutive di tali interventi;
- oneri sicurezza per opere di puntellazione necessarie per le opere sopra descritte e oneri sicurezza covid fino al 31.03.2022 (data attuale stato di emergenza);

La variante prevista può essere considerata compatibile con le varie fattispecie previste dall'art. 106 c. 1 lett c) in quanto opere imprevedute ed imprevedibili al momento della fase progettuale e dal c. 2 lett. b) del D.Lgs 50/2016.

Per la realizzazione della Perizia si è resa necessaria la formulazione di n. 25 nuovi prezzi da N.PR da 01 a 19 e N.PR.S da 01 a 06 come risulta dal relativo Atto di sottomissione e Verbale di concordamento nuovi prezzi redatto dalla DL e sottoscritto dalle parti.

Le opere strutturali per il miglioramento sismico oggetto di Perizia 1, finanziate con fondi propri Ater, hanno un importo di € 106.234,46+IVA. L'importo di Perizia, al netto del ribasso di gara del 24,760% % è pari a € 301.468,78 compresi oneri della sicurezza e aggiornamento oneri Covid 19 di € 86.082,20, per cui il nuovo importo contrattuale passa da € 1.517.180,00 a € 1.818.648,79+IVA comprensivi degli oneri di sicurezza che da € 50.000,00 divengono € 101.067,42. L'incidenza in percentuale di aumento della presente Perizia rispetto all'importo originario di contratto, è complessivamente del 19,85%.

Di seguito il quadro di raffronto:

	Q.T.E. di progetto	Q.T.E. aggiudicazione	Q.T.E. perizia n. 1
base d'asta	2.000.000,00	1.517.180,00	1.818.648,78
allacciamenti	30.000,00	30.000,00	30.000,00
ribasso di gara-somme a disposizione		482.820,00	181.351,22
COSTO COSTRUZIONE	2.030.000,00	2.030.000,00	2.030.000,00
costo area incidenza blocco A e parte B			
oneri urb	15.000,00	15.000,00	15.000,00
oneri progettazione	154.400,00	154.000,00	154.400,00
spese generali	196.850,00	196.850,00	196.850,00
COSTO TOTALE			

INTERVENTO	2.396.250,00	2.396.250,00	2.396.250,00
iva	283.750,00	283.750,00	283.750,00
COSTO INTERVENTO	2.680.000,00	2.680.000,00	2.680.000,00

La copertura economica trova capienza nella disponibilità di finanziamento (ribasso d'asta) come risulta dal QTE di perizia, redatto sull'apposita modulistica di cui alla DGRV 897/2002, dal quale risulta inoltre un costo totale dell'intervento pari a € 2.680.000,00, che corrisponde ad € 1.611,96(iva compresa) per ogni mq di Superficie Complessiva (inferiore a €/mq 2.234,51 consentito dai massimali di costo regionali).

Per effetto della perizia viene data una proroga di giorni 115 (centoquindici) quindi la fine dei lavori contrattuale diviene il 30.09.2022.

Il Comitato tecnico ha esaminato l'argomento dando parere favorevole nella seduta del 27.12.2021.

Pertanto si chiede al Consiglio di Amministrazione il parere di competenza sull'approvabilità, per l'intervento di ristrutturazione edilizia e miglioramento sismico della palazzina in Comune di Verona via Merano n. 14 per la realizzazione di n. 14 alloggi +spazi comuni finanziato per un importo di € 2.680.000,00 di cui € 2.280.000,00 con finanziamento Por Fers 2014/2020 asse 6 Azione 9.4.1 azione2 Co-housing, ed € 400.000,00 con fondi propri Ater:

- della Perizia di variante n. 1 ed allegati relativi, per un importo netto di € 301.468,78 compresi oneri della sicurezza e aggiornamento oneri Covid 19 di € 86.082,20, per cui il nuovo importo contrattuale passa da € 1.517.180,00 a € 1.818.648,79+IVA;
- dell'Atto di sottomissione e Verbale di concordamento nuovi prezzi di n. 25 nuovi prezzi da N.PR da 01 a 19 e N.PR.S da 01 a 06;
- della concessione di una proroga di 115 giorni naturali e consecutivi cosicchè il termine contrattuale diviene il 30.09.2022;
- del QTE n. 3/1 relativo alla presente Perizia 1

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione

- sentita la relazione del Direttore;
- visto il parere favorevole del Comitato Tecnico nella seduta del 27.12.2021;
- considerato che l'argomento non è soggetto al parere della Conferenza dei Sindaci;
- sentito il parere di legittimità favorevole espresso dal Direttore ai sensi dell'art. 12 comma 2 lettera e) dello Statuto;

completamente edotto, all'unanimità

delibera

l'approvazione, per l'intervento di ristrutturazione edilizia e miglioramento sismico della palazzina in Comune di Verona via Merano n. 14 per la realizzazione di n. 14 alloggi +spazi comuni finanziato per un importo di € 2.680.000,00 di cui € 2.280.000,00 con finanziamento Por Fers 2014/2020 asse 6 Azione 9.4.1 azione2 Co- housing, ed € 400.000,00 con fondi propri Ater:

- della Perizia di variante n. 1 ed allegati relativi, per un importo netto di € 301.468,78 compresi oneri della sicurezza e aggiornamento oneri Covid 19 di € 86.082,20, per cui il nuovo importo contrattuale passa da € 1.517.180,00 a € 1.818.648,79+IVA;
 - dell'Atto di sottomissione e Verbale di concordamento nuovi prezzi di n. 25 nuovi prezzi da N.PR da 01 a 19 e N.PR.S da 01 a 06;
 - della concessione di una proroga di 115 giorni naturali e consecutivi cosicché il termine contrattuale diviene il 30.09.2022;
 - del QTE n. 3/1 relativo alla presente Perizia 1.

(documentazione agli atti del consiglio)