

“Lavori di efficientamento energetico per l’edificio di proprietà del Comune di Napoli — Progetto NA2.1.2a.4 – denominato Centro di Prima Accoglienza in Via De Blasiis” finanziato nell’ambito del Progetto NA2.1.2.a “Risparmio Energetico negli edifici pubblici” del Programma Operativo Nazionale “Città Metropolitane 2014/2020”.
CUP B62J17005400001 CIG 875787396C

Impresa appaltatrice: COST.EL. srl – C.F./P.IVA 04136341213

Sede Legale: Via E. Pessina 56, S. Giorgio a Cremano (NA)

Importo netto dei lavori: contratto € 98.088,30 di cui € 95.088,30 per lavori, inclusi € 3.851,28 per oneri della sicurezza ed € 3.000,00 per oneri di discarica oltre IVA.

Contratto rep. n.3715 del 30/09/2021

PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE N.01 (art. 149 c.2 DLgs 50/16)

ELABORATO N.1 RELAZIONE DI VARIANTE

1. Premessa

Il Comune di Napoli è destinatario dei fondi del Programma Operativo Nazionale Città metropolitane (PON Metro 2014-2020) la cui Autorità di Gestione è l’Agenzia per la Coesione Territoriale.

La Giunta Comunale con deliberazione n. 401 del 19 maggio 2016 ha preso atto delle risorse finanziarie in capo all’Autorità Urbana del Comune di Napoli individuando la Direzione Generale quale Organismo Intermedio.

Con disposizione del responsabile dell’Organismo Intermedio PON Metro Comune di Napoli n. 5 del 28/02/2017 è stato ammesso a finanziamento il progetto NA2.1.2.a “Risparmio energetico negli edifici pubblici del Comune di Napoli”, per un valore complessivo di € 9.015.906,90 individuando il Servizio Tecnico Patrimonio dell’Area Patrimonio (precedentemente denominato Servizio PRM Patrimonio Comunale della Direzione Centrale Patrimonio) quale struttura competente per l’avvio e l’attuazione del progetto.

Con deliberazione di G.C. n. 201 del 19 aprile 2017 sono stati scelti, in attuazione del progetto PON METRO 2014-2020 denominato NA2.1.2.a “Risparmio energetico negli edifici pubblici”, 18 edifici comunali che, in ragione dei loro consumi, richiedono prioritariamente interventi di efficientamento energetico per i quali redigere preventivamente diagnosi energetiche, tra cui il “Centro di Prima Accoglienza via de Blasiis” - progetto NA2.1.2.a.4.

Con disposizioni dirigenziali del Servizio Tecnico Patrimonio n. 3 del 18/04/2019 e n. 52 del 4/12/2020 sono state nominate le figure tecnico-amministrative per le fasi di progettazione ed esecuzione dell’intervento.

Con determina dirigenziale del Servizio Tecnico Patrimonio n.23 del 28/10/2019, registrata all'Indice Generale n. 2042 del 12/11/2019, si è dato avvio alla procedura finalizzata all'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 36 co. 2) del D.Lgs. 50/2016, dei servizi di progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione per l'intervento di efficientamento energetico, all'esito della quale sono stati affidati all'ing. Sergio Silvestri.

L'affidamento in questione è stato perfezionato con contratto rep. n. 3047 del 15/10/2020 e con deliberazione G.C. n. 169 del 23/04/2021 è stato approvato il progetto esecutivo dell'intervento in questione.

Con comunicazione PG/2021/394204 del 18/05/2021, la stazione appaltante ha richiesto tramite la piattaforma dell'e-procurement del Comune di Napoli, a tre operatori economici iscritti all'albo fornitori dell'Ente, apposito preventivo al fine di procedere all'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera b) del D.Lgs. 50/2016, come modificato dall'art. 1 comma 2 lettera a) della Legge n. 120 dell'11 settembre 2020, dei lavori di efficientamento energetico per l'edificio di proprietà del Comune di Napoli denominato "Centro di prima accoglienza via De Blasiis".

Con determinazione dirigenziale K1081/2021/22 registrata all'indice generale al n. 1520 del 08.09.2021 i suddetti lavori sono stati affidati alla COST.EL s.r.l, risultata la migliore offerente con un ribasso offerto pari al 13,80%.

Successivamente si è proceduto alla stipula del relativo contratto di appalto, *Repertorio n. 3715 del 30/09/2021* per l'importo, al netto del ribasso d'asta di € 98.088,30 di cui € 95.088,30 per lavori, inclusi €3.851,28 per oneri della sicurezza ed € 3.000,00 per oneri di smaltimento, oltre I.V.A.

In data 03 marzo 2022, con verbale di consegna redatto in pari data si è proceduto alla consegna dei lavori.

Durante l'esecuzione dei lavori, posta la natura e la specificità del bene, si è ritenuto necessario adeguare l'impostazione progettuale relativa all'impianto solare termico installato sul terrazzo di copertura prevenendo l'installazione di collettori solari aventi una struttura di supporto poggiata al solaio di copertura, anziché bullonata, così da porre in essere un intervento nient'affatto invasivo e completamente reversibile. Tale impostazione si è resa attuabile mediante la distribuzione dei pannelli su di una maggiore superficie in modo tale da ridurre la concentrazione dei carichi sul solaio di copertura.

Inoltre, al fine di valorizzare l'intervento di relamping si è preferito, negli ambienti voltati, l'installazione dei nuovi corpi illuminanti a led, in sostituzione di quelli esistenti mediante sistema a sospensione.

2. Descrizione dell'immobile

Il Centro di Prima Accoglienza è ubicato dal 1880 nella porzione meridionale dell'ex Monastero del Divino Amore con accesso da via Giuseppe De Blasiis 10 nel centro storico del Comune di Napoli, nella Municipalità Montecalvario. Le origini del complesso monastico risalgono al 1638, quando suor Maria Villani (al secolo Beatrice), figlia del Marchese della Polla e monaca in San Giovanni Battista, ispirata dalla volontà di maggior rigore monastico e con il sostegno delle elemosine dei suoi devoti, fondò con altre quindici monache il monastero del Divino Amore fuori Porta Medina (nel luogo anticamente definito il Pertugio). Ma il sito risultò ben presto inadatto per le funzioni monastiche dell'ordine domenicano di stretta osservanza e con scarse possibilità di ampliamento, dunque si rese necessaria la sua riedificazione in altro luogo. Fu allora che suor Maria, avendo acquisito Palazzo Villani, il suo edificio natio, trasferì il complesso monastico dentro le mura del centro storico in quella zona nei pressi della Vicaria anticamente denominata Pistaso (dal latino pistores, panettieri). L'edificio ha subito nei vari secoli varie trasformazioni fino alla configurazione attuale acquisita durante i lavori di risistemazione del tessuto urbano del Risanamento. Queste trasformazioni hanno portato all'alterazione di gran parte delle facciate originarie, perdendo sostanzialmente gli spunti architettonici in esse rilevanti delle epoche precedenti, ad eccezione del prospetto interno al chiostro nell'ala occidentale, dove si evince ancora la cadenza ritmica delle finestrate, incorniciate da lesene ed affiancate ambo i lati da colonnine sormontate da nicchiette, atte, con buona probabilità, a contenere in epoche precedenti le statue dei santi. Gli altri elementi che ancora conferiscono una rintracciabilità storica alla struttura sono tutt'ora rinvenibili nel porticato al primo piano, presentando una cadenza ritmica della campata voltata alternativamente a vela ed a crociera (visibile anche negli ambienti al secondo piano della porzione orientale del vecchio chiostro qui voltati unicamente a crociera) e nelle coperture dei piani originari, voltati rispettivamente a botte al piano terra, a botte lunettata in parte del primo piano ed a vela costolonata al secondo piano e nella restante parte del primo piano.

L'edificio ricade nella Zona A - Insediamenti di interesse storico della Variante Generale al P.R.G. del comune di Napoli, normato dagli artt. 26 e 63 delle Norme Tecniche di Attuazione. In particolare, essendo stato edificato nella seconda metà del diciassettesimo secolo, il fabbricato è classificato nella tavola 7 foglio 14 I della Variante Generale al P.R.G. come Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare, regolato dall'art. 103 delle N.T.A. Queste unità tipologiche comprendono monasteri, ospedali, sedi amministrative, edifici militari, e ogni altro edificio monumentale di tipo seriale aggregatesi nel tempo per lo più nelle insulae conventuali, a scopi assistenziali, educativi e recettivi in genere. Sono caratterizzate da una struttura a vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi e simili.

Per quanto concerne il regime vincolistico, l'immobile è sottoposto al solo vincolo archeologico – normato dall'art. 58 delle N.T.A. alla Variante al P.R.G. e risulta sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Il fabbricato è costituito da cinque livelli fuori terra, oltre al piano copertura ed al piano interrato. La struttura portante è formata da pannelli in muratura di tufo, con solai voltati parimenti in tufo nei primi tre livelli e nel piano interrato, ovvero volta a botte nei piani interrato e terra, volta a botte lunettata in parte del primo piano ed a vela costolonata al secondo piano e nell'altra parte del primo piano, mentre i restanti due livelli ed il piano copertura constano di solai piani in struttura portante d'acciaio.

3. Descrizione delle opere di variante

Come indicato in premessa, per la salvaguardia del bene, risulta necessario prevedere diverse e maggiori quantità di lavorazioni non previste in fase di progettazione le quali, non snaturando la natura e gli obiettivi del progetto originario garantiranno il mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti.

Nello specifico le lavorazioni riguarderanno:

- l'impianto solare termico, per il quale si prevede, sentito il progettista che ha espresso parere favorevole a quanto proposto, l'installazione di collettori solari con un sistema specifico per la posa sulla copertura tramite appositi triangoli in CLS del tipo "a zavorra", quindi senza necessità di operare forature sulla copertura stessa;
- le plafoniere led, per le quali, negli ambienti voltati si procederà all'installazione mediante sistema a sospensione.

4. Riepilogo dei costi e tempi di esecuzione

Per quanto su esposto si rende necessario, nell'interesse dell'Amministrazione, proporre una variante in corso d'opera, ai sensi del comma 2, art. 149 del D.Lgs 50/2016, che comporta maggiori lavori dovuti alla natura e la specificità del beni oggetto d'intervento, per adeguare l'impostazione progettuale alla salvaguardia del bene e per il perseguimento degli obiettivi dell'intervento, per un importo lordo di lavori pari ad € 21.584,33 di cui € 2.725,60 per oneri della sicurezza che corrisponde ad un importo al netto del ribasso di € 18.981,83 di cui € 2.725,30 per oneri della sicurezza non soggetti al ribasso pari al 19,96 % dell'importo contrattuale, pertanto nel limite del venti per cento in più.

Le variazioni sono state valutate a prezzi ragguagliabili a quelli di contratto e per le nuove voci di lavorazioni non previste, per le quali non risulta fissato il prezzo contrattuale, si è provveduto alla formazione dei nuovi prezzi, soggetti al medesimo ribasso d'asta del contratto principale.

Il tempo utile per l'esecuzione degli ulteriori lavori oggetto di variante, considerando la proroga già concessa di 60 giorni, ammonta a 60 giorni, come proposto ed accettato nell'atto di sottomissione sottoscritto dall'Impresa.

Per effetto di quanto suddetto e della presente perizia di variante, si rimodula l'originario quadro economico come segue:

QUADRO ECONOMICO variante ribassato e rimodulato		
Voci di spesa		Importo
A	Lavori	
a.1	Importo netto lavori	€ 107.493,24
a.2	Importo oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 6.576,88
TOT. LAVORI A		€ 114.070,12
B	Smaltimenti	
b.1	Importo oneri per smaltimenti non soggetti a ribasso	€ 3.000,00
TOTALE AFFIDAMENTO (A+B)		€ 117.070,12
C	Somme a disposizione della stazione appaltante	
c.1	Oneri per pratica connessione impianto fotovoltaico	€ 5.500,00
c.2	Imprevisti iva inclusa	€ -
c.3	I.V.A. su smaltimenti (22%)	€ 660,00
c.4	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 113 D.Lgs 50/2016 (1.6%*A)	€ 1.755,12
c.5	Contributo A.N.A.C.	€ 30,00
c.6	I.V.A. sui lavori (10%*A)	€ 11.407,01
TOTALE C		€ 19.352,13
TOTALE (A+B+C)		€ 136.422,25

Pertanto per la realizzazione dell'opera, l'aumento di spesa è pari, al netto del ribasso, ad € 18.981,83 di cui € 2.725,60 per oneri della sicurezza oltre iva al 10% come riportato nel seguente quadro economico:

QUADRO ECONOMICOVARIANTE RIBASSATO (solo spese aggiuntive)		
Voci di spesa		Importo
A	Lavori	
a.1	Importo lavori	€ 16.256,23
a.2	Importo oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 2.725,60
TOT. LAVORI A		€ 18.981,83
B	Smaltimenti	
b.1	Importo oneri per smaltimenti non soggetti a ribasso	€ -
TOTALE AFFIDAMENTO (A+B)		€ 18.981,83
C	Somme a disposizione della stazione appaltante	
c.1	Imprevisti iva inclusa	€ -
c.2	I.V.A. su smaltimenti (22%)	€ -
c.3	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 113 D.Lgs 50/2016 (1.6%*A)	€ -
c.4	Contributo A.N.A.C.	€ -
c.5	I.V.A. sui lavori (10%*A)	€ 1.898,18
TOTALE C		€ 1.898,18
TOTALE (A+B+C)		€ 20.880,01

1. Atti della perizia di variante

La perizia di variante è composta dai seguenti elaborati inclusa la presente relazione:

N.01 – RELAZIONE DI VARIANTE

N.02 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

N.03 – ELENCO PREZZI

N.04 – QUADRO COMPARATIVO

N.05 – ATTO DI SOTTOMISSIONE E VERBALE DI CONCORDAMENTO NUOVI PREZZI

Il Direttore dei Lavori
(arch. Concetta MIRAGLIUOLO)

Visto

Il Responsabile del Procedimento

(arch. Guglielmo PESCATORE)