



COMUNE DI NAPOLI
Area Patrimonio
Servizio Tecnico Patrimonio

RELAZIONE DI CONTESTO ED INDIRIZZO

Affidamento diretto, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lettera b), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, come modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera a), della Legge 11 settembre 2020, n. 120, dei servizi di ingegneria e architettura consistenti nella progettazione esecutiva, nella direzione dei lavori e nel rilascio del Certificato di Eliminato Pericolo (C.E.P.) relativamente alla messa in sicurezza dell'immobile di proprietà del Comune di Napoli sito in via San Matteo, 21.

CUP: B69H19000230004 SMART CIG: Z8138C9413

1. Premessa

Il presente documento si propone di fornire le indicazioni necessarie per l'esecuzione dei servizi di ingegneria e architettura consistenti nella progettazione esecutiva, nella direzione dei lavori e nel rilascio del Certificato di Eliminato Pericolo (C.E.P.) relativamente alla messa in sicurezza dell'immobile di proprietà del Comune di Napoli sito in via San Matteo, 21.

L'immobile, un tempo adibito a sede del Comune di Napoli Direzione di Sanità ed Igiene divisione per l'assistenza sanitaria, è attualmente in disuso e versa da tempo in uno stato di accentuato degrado, con sfondellamento dei solai e crolli parziali degli stessi, lesioni delle murature, occlusione delle pluviali con ristagno di acqua sul solaio di copertura e infiltrazioni, formazione di vegetazione spontanea.

Da marzo 2022, l'immobile è oggetto di sequestro da parte dell'autorità giudiziaria per il reato di cui all'articolo 677 del codice penale e per il concreto pericolo per la pubblica incolumità. Pertanto, al fine di ottemperare a quanto richiesto dall'autorità giudiziaria, è indispensabile procedere con urgenza alla messa in sicurezza dell'immobile.

2. Indirizzi generali

L'affidamento prevede la redazione del progetto esecutivo secondo quanto previsto dall'articolo 23 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 23 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, saranno omessi entrambi i primi due livelli di progettazione (progetto di fattibilità tecnica ed economica e progetto definitivo); l'ultimo livello di progettazione (progetto esecutivo) dovrà pertanto espressamente contenere tutti gli elementi previsti per i livelli omessi, salvaguardando la qualità della progettazione.

L'affidamento prevede, inoltre, la direzione dei lavori, secondo quanto previsto dall'articolo 101 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e dal D.M. 49/2018, nonché il rilascio del Certificato di Eliminato Pericolo (C.E.P.).

Il corrispettivo è da intendersi come comprensivo di tutto quanto necessario alla puntuale esecuzione delle prestazioni a perfetta regola d'arte, in ogni sua componente prestazionale, in ottemperanza alle normative applicabili e, in particolare, alla normativa tecnica di settore.

La prestazione richiesta comprende anche la progettazione, la redazione e la presentazione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria all'ottenimento di ogni autorizzazione, approvazione e nulla osta richiesti *ex lege* per l'esecuzione dei lavori - comprensivo di tutti gli oneri (costi dei bollettini) per il deposito/autorizzazione delle pratiche - per l'affidamento della quale verrà successivamente bandita la gara sulla base del progetto esecutivo, verificato, validato e approvato.

Il termine per lo svolgimento delle attività di progettazione è di **30 (trenta) giorni naturali e consecutivi** decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di avvio della progettazione da parte del Responsabile del Procedimento. La durata dell'incarico di direzione dei lavori corrisponderà con quella dell'esecuzione dei lavori stessi, fino all'approvazione del certificato di regolare esecuzione e all'emissione del CEP. I giorni sono conteggiati al netto delle interruzioni previste per l'ottenimento di autorizzazioni/nulla osta e per le attività di verifica e delle eventuali ulteriori proroghe disposte dal RUP nell'ambito di procedure autorizzative o successivamente all'entrata in vigore di nuove norme di legge che possano incidere sull'effettuazione della prestazione. Eventuali proroghe della durata dei lavori non determineranno il diritto a maggiori compensi.

3. Obiettivi, requisiti e indicazioni operative

L'immobile oggetto del presente incarico:

- è ubicato nella II Municipalità del Comune di Napoli, nel quartiere di Montecalvario;
- è situato nella zona A - *Insedimenti di interesse storico* (art. 26 delle Norme di attuazione della Variante al Piano regolatore generale - centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale)
- è classificato, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, come area a instabilità bassa.

Il fabbricato, sito in via San Matteo, 21, si compone di 5 piani fuori terra. Esso risulta fatiscente, in stato di abbandono da diverso tempo e in condizioni di dissesto statico; i solai di interpiano in laterocemento risultano degradati, con le armature metalliche esposte e fortemente ossidate. In condizioni analoghe versa anche il cornicione di sommità. Il solaio di copertura, inoltre, è interessato da fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche e da formazione di vegetazione spontanea. In generale, risultano a rischio di crollo, totale o parziale, la maggior parte dei cornicioni, dei balconi, degli intonaci, degli infissi e delle pluviali. Nel giugno del 2021 è stato effettuato un intervento relativo alla sostituzione del ponteggio esistente con realizzazione di una mantovana a sbalzo. In precedenza erano già stati realizzati il rafforzamento della chiusura del portone principale e la tompagnatura dei vani finestra del primo piano. Nel marzo del 2022 è stata tompagnata con pietre di tufo la finestra aperta da ignoti al piano terra su vico Tre Regine. Questi interventi comunque non sono stati sufficienti ad assicurare la tutela della pubblica incolumità, portando, nel marzo 2022, l'immobile ad essere oggetto di sequestro da parte dell'autorità giudiziaria.

Ai fini della messa in sicurezza dell'immobile, sono stati pertanto definiti i seguenti interventi, che dovranno essere previsti nel progetto definitivo:

- messa in sicurezza del cornicione perimetrale e dei balconi aggettanti mediante spicconatura dell'intonaco e del calcestruzzo ammalorato, risanamento dei ferri di armatura e apposizione di rete di contenimento (per trattenere gli elementi leggeri) e, laddove necessario, rimozione parziale o totale degli elementi di finitura sostenuti dalle parti strutturali o demolizione integrale dei balconi;
- verifica della tenuta degli intonaci esterni;
- verifica del corretto funzionamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche con eventuale disostruzione dei canali di scolo e degli imbocchi, riparazione o sostituzione di tratti di tubazioni rotte o danneggiate e ripristino di tubazioni distaccate dagli imbocchi;
- pulizia del lastrico di copertura e impermeabilizzazione, anche di massima, dello stesso;
- chiusura degli infissi mediante tavolato di legno di abete;
- rifacimento della mantovana parasassi;
- messa in sicurezza dei solai mediante puntellamento laddove necessario, contestuale demolizione delle parti instabili e chiusura, con appositi tavolati, dei fori presenti.

4. Determinazione dei corrispettivi

Il corrispettivo da porre a base di gara nella presente procedura di affidamento, costituito dal compenso e dalle spese ed oneri accessori, è stato determinato in funzione delle prestazioni professionali relative ai predetti servizi e applicando i seguenti parametri generali per la determinazione del compenso (come previsto dal D.M. 17/06/2016):

- a. parametro «V», dato dal costo delle singole categorie componenti l'opera;

- b. parametro «G», relativo alla complessità della prestazione;
- c. parametro «Q», relativo alla specificità della prestazione;
- d. parametro base «P», che si applica al costo economico delle singole categorie componenti l'opera.

Il compenso «CP», con riferimento ai parametri indicati, è determinato dalla sommatoria dei prodotti tra il costo delle singole categorie componenti l'opera «V», il parametro «G» corrispondente al grado di complessità delle prestazioni, il parametro «Q» corrispondente alla specificità della prestazione distinto in base alle singole categorie componenti l'opera e il parametro base «P», secondo l'espressione che segue:

$$CP = \sum(V \times G \times Q \times P)$$

L'importo delle spese e degli oneri accessori è calcolato in maniera forfettaria; per opere di importo fino a € 1.000.000,00 è determinato in misura non superiore al 25% del compenso; per opere di importo pari o superiore a € 25.000.000,00 è determinato in misura non superiore al 10% del compenso; per opere di importo intermedio in misura massima percentuale determinata per interpolazione lineare.

QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

Oggetto dei servizi relativi all'architettura e all'ingegneria:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Grado Complessità <<G>>	Costo Categorie(€) <<V>>	Parametri Base <<P>>
	Codice	Descrizione			
STRUTTURE	S.03	<i>Strutture o parti di strutture in cemento armato - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisoriale di durata superiore a due anni.</i>	0,95	50.000,00	16,1950 791100 %
EDILIZIA	E.20	<i>Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti esistenti</i>	0,95	300.000,00	9,44394 01500%

Costo complessivo dell'opera : **350.000,00 €**

Percentuale forfettaria spese : **15,00%**

FASI PRESTAZIONALI PREVISTE

- Progettazione esecutiva.
- Direzione dell'esecuzione.

SINGOLE PRESTAZIONI PREVISTE

Di seguito vengono riportate le fasi prestazionali previste per ogni diversa categoria d'opera con la distinta analitica delle singole prestazioni e con i relativi Parametri <<Q>> di incidenza, desunti dalla tavola Z-2 allegata alla vigente normativa.

STRUTTURE – S.03		
b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	0,1200
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera	0,0300

c.I) ESECUZIONE DEI LAVORI		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	0,3800
Qcl.11	Certificato di regolare esecuzione	0,0400

EDILIZIA – E.20		
b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	0,0700
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera	0,0400

c.I) ESECUZIONE DEI LAVORI		
Codice	Descrizione singole prestazioni	Par. <<Q>>
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	0,3200
Qcl.11	Certificato di regolare esecuzione	0,0400

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI

Importi espressi in euro

b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA									
ID. Opere	CATEGORIE D'OPERA	COSTI Singole Categorie	Parametri Base	Gradi di Complessità	Codici prestazioni affidate	Sommatorie Parametri Prestazioni	Compensi <<CP>>	Spese ed Oneri accessori	Corrispettivi (arrotondati)
		<<V>>				<<P>>		<<G>>	
S.03	STRUTTURE	50.000,00	16,1950791100%	0,95	QbIII.01, QbIII.03	0,1500	1.153,90	173,09	1.500,00
E.20	EDILIZIA	300.000,00	9,4439401500%	0,95	QbIII.01, QbIII.03	0,1100	2.960,68	444,10	3.500,00

c.I) ESECUZIONE DEI LAVORI									
ID. Opere	CATEGORIE D'OPERA	COSTI Singole Categorie	Parametri Base	Gradi di Complessità	Codici prestazioni affidate	Sommatorie Parametri Prestazioni	Compensi <<CP>>	Spese ed Oneri accessori	Corrispettivi (arrotondati)
		<<V>>				<<P>>		<<G>>	
S.03	STRUTTURE	50.000,00	16,1950791100%	0,95	Qcl.01, Qcl.11	0,4200	3.230,92	484,64	3.800,00
E.20	EDILIZIA	300.000,00	9,4439401500%	0,95	Qcl.01, Qcl.11	0,3600	9.689,48	1.453,42	11.200,00

RIEPILOGO	
FASI PRESTAZIONALI	Corrispettivi CP+S
b.III) PROGETTAZIONE ESECUTIVA	€ 5.000,00
c.I) ESECUZIONE DEI LAVORI	€ 15.000,00
Totale netto oneri complessivi relativi ai servizi	€ 20.000,00 +
Contributo INARCASSA (4%)	€ 800,00 =
Imponibile IVA	€ 20.800,00 +
IVA (22%)	€ 4.576,00 =
Totale lordo oneri complessivi relativi ai servizi	€ 25.376,00

5. Quadro economico della prestazione

Si riporta di seguito il quadro economico relativo alla prestazione oggetto dell'affidamento.

Quadro economico SIA – Edificio di proprietà del Comune di Napoli sito in vico San Matteo, 21		
Voci di spesa		Importi
A	Spese tecniche (SIA progettazione ed esecuzione)	
a.1	Progettazione esecutiva	€ 5.000,00
a.2	Direzione lavori e contabilità	€ 15.000,00
TOTALE A		€ 20.000,00
B	Somme a disposizione dell'amministrazione	
b.1	IVA e CASSA	€ 5.376,00
TOTALE B		€ 5.376,00
TOTALE (A+B)		€ 25.376,00