

Oggetto n. 4 del 16 maggio 2023

4/17282 Riqualficazione della centrale termica e frigorifera in piano copertura ed al piano interrato e regolazione centralizzata fancoil, presenti nel fabbricato destinato ad uffici per la sede dell'A.T.E.R. di Verona. CUP: F37H21006930005 - CIG: 9096656DFE - PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE N. 1 CON RELATIVO Q.T.E; analisi e determinazioni.

Relazione al Direttore.

Con nota in data 15.05.2023 il Responsabile Unico del Procedimento Geom. Marco Bellè ha comunicato quanto segue.

L'intervento in progetto prevede una ristrutturazione globale delle centrali termofrigorifere presenti nel fabbricato in copertura ed al piano interrato, destinato ad uffici per la sede dell'A.T.E.R. di Verona, per favorire il risparmio energetico e l'efficientamento energetico dell'edificio, utilizzando materiali e tecnologie necessari per migliorare lo status energetico degli uffici fino al raggiungimento del miglior standard energetico disponibile per la tipologia dell'edificio interessato dall'intervento.

Gli impianti a servizio delle relative centrali termofrigorifere verranno completamente riqualficati sia dal punto di vista elettrico che termico e di condizionamento con particolare attenzione al risparmio energetico all'efficienza e alla facilità e praticità d'uso per tutte le persone.

A seguito dell'incarico conferito nel mese di agosto 2020, allo studio tecnico Dabster, nella persona dell'Ing. Alessandro Gecchele, è stata eseguita l'analisi dello stato di fatto delle centrali termiche sopra citate, ed è quindi stato redatto il relativo progetto esecutivo per la loro riqualficazione.

Per la specificità degli ambienti serviti nonché la loro destinazione d'uso vista nell'ottica delle normative specifiche di settore nonché della sicurezza e della prevenzione incendi si è svolta un'attenta valutazione dei criteri progettuali guida da porre alla base della progettazione impiantistica, che si possono così riassumere:

- 1) elevato livello di affidabilità, sia nei riguardi di guasti interni alle apparecchiature, sia nei riguardi di eventi esterni. Oltre all'adozione di apparecchiature e componenti con alto grado di sicurezza intrinseca, si realizzerà un'architettura degli impianti in grado di far fronte a situazioni di emergenza in caso di guasto o di fuori servizio di componenti o di intere sezioni d'impianto, con tempi di ripristino del servizio limitati ai tempi di attuazione di manovre automatiche o manuali di commutazione, di messa in servizio di apparecchiature, ecc.; a tale scopo le apparecchiature saranno adeguatamente sovradimensionate e si adotteranno schemi d'impianto ridondanti;
- 2) I lavori da eseguire riguardano la realizzazione degli impianti meccanici di seguito elencati:
 - Ristrutturazione con efficientamento delle centrali termofrigorifere per il riscaldamento, raffrescamento e la

- produzione di ACS;
- La realizzazione della regolazione sistema in centrale termica;
- La realizzazione di un nuovo impianto elettrico di regolazione a fan coil;
- La realizzazione di un nuovo impianto di regolazione della temperatura di ogni ufficio e piano.

Con Delibera del C.d.A. dell'A.T.E.R. n. 4/17074 del 11 Febbraio 2022 sono stati approvati la procedura di gara ed il progetto esecutivo per un importo posto a base di gara di € 436.489,95 comprensivo di € 21.424,78 per oneri della sicurezza.

A seguito di gara con procedura negoziata, senza bando, di cui all'art. 1 comma 2 lett. b) del D.L. n. 76 del 16.07.2020 è stato individuato quale migliore offerente l'operatore economico TERMOTECNICA CAVATTON SRL, con sede in Ariccia (RM), Via delle Grotte 10 come risulta dai verbali di gara Prot. 7911 del 20/04/2022 e Prot. 8345 del 26/04/2022;

Con decreto n. 5929 d.d. 01/07/2022, l'Azienda nella persona del direttore, verificata la proposta di aggiudicazione ai sensi dell'art. 33 c. 1 D. Lgs 50/2016 e s.m.i., ha provveduto all'aggiudicazione ex art. 32 c. 5 e all'efficacia dell'aggiudicazione ex art. 32 c. 7 D. Lgs 50/2016 e s.m.i. a favore del medesimo operatore economico TERMOTECNICA CAVATTON SRL, con il ribasso del 23,2755% sull'importo a base di gara al netto degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;

In data 24 Agosto 2022 è stato stipulato il contratto "a misura" per un importo di € 339.881,46 (euro trecentotrentanovemilaottocentoottantuno/46) oltre I.V.A., comprensivo degli oneri per la sicurezza pari a € 21.424,78 (euro ventunomilaquattrocentoventiquattro/00), pari al ribasso del 23,2755% (ventitré virgola duemilasettecentocinquantacinque percento) sull'importo a base di gara al netto degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

Il termine per l'ultimazione dei lavori di contratto, pari a 180 giorni naturali consecutivi, è decorso con Verbale di consegna degli stessi in data 1° settembre 2022, e quindi dovevano essere ultimati entro il giorno 27 Febbraio 2023;

Con nota del 24.01.2023 con la quale l'Appaltatore chiedeva una proroga per causa dei notevoli ritardi nella consegna dei materiali per macchine con pompa di calore di notevoli dimensioni, vista la reale problematica riferita ai ritardi di consegna relativi alla fornitura dei macchinari richiesti in sede di gara, è stata riconosciuta una proroga per un totale di giorni 75 naturali e consecutivi, per cui il termine ultimo per l'ultimazione dei lavori diviene il giorno 13 Maggio 2023.

In data 10 Maggio 2023 il Direttore dei lavori Geom. Marco Bellè in collaborazione con il progettista studio tecnico Dabster, nella persona dell'Ing. Alessandro Gecchele, hanno verificato lo stato di fatto di tutti i fancoil presenti nella sede dell'ATER di Verona, ed ha redatto la Perizia suppletiva di variante n. 1 che qui si propone per l'approvazione.

La Perizia di Variante in corso d'opera tratta e comprende alcune lavorazioni finalizzate a risolvere le criticità derivanti dagli imprevisti rinvenuti in corso d'opera, ovvero opere di carattere impiantistico, legate da problematiche dettate dalle contingenze impreviste e imprevedibili

sorte durante le lavorazioni, condivise con la committenza, in quanto la situazione di parte dei fancoil esistenti era tale da non permettere il funzionamento efficiente delle nuove centrali termofrigorifere, per cui dovevano essere sostituiti.

Con le lavorazioni proposte in variante non vengono mutate le finalità progettuali. Resterà inalterata la finalità complessiva dell'intervento.

La variante prevista può essere considerata compatibile con le varie fattispecie previste dall'art. 106 c. 1 lett. c) in quanto opere impreviste 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. 4 nuovi prezzi, da N.P. 01 a N.P. 04 come risulta dal relativo Atto di sottomissione e Verbale di concordamento nuovi prezzi redatto dalla D.LL. e sottoscritto dalle parti.

L'importo di Perizia, al netto del ribasso di gara del 23,2755 % è pari a € **88.562,15** compresi oneri della sicurezza, per cui il nuovo importo contrattuale passa da € 339.881,46 a € **428.443,61 + IVA** comprensivi degli oneri di sicurezza. L'incidenza in percentuale di aumento della presente Perizia n.1, rispetto all'importo originario di contratto, è complessivamente del 26,06 % .

Di seguito il quadro di raffronto:

	Q.T.E. di progetto	Q.T.E. aggiudicazione	Q.T.E. perizia n. 1
Importo lavori allacciamenti	436.489,95	339.881,46	428.443,61
COSTO COSTRUZIONE	436.489,95	339.881,46	428.443,61
somme a disposizione revisione prezzi		107.958,49	14.396,34
oneri progettazione spese generali	35.000,00	35.000,00	35.000,00
COSTO TOTALE INTERVENTO	471.489,95	482.839,95	477.839,95
iva	51.350,00	40.000,00	45.000,00
COSTO INTERVENTO	522.839,95	522.839,95	522.839,95

La copertura economica trova capienza nella disponibilità di finanziamento (ribasso d'asta) come risulta dal QTE di perizia, dal quale risulta un costo totale dell'intervento di € **522.839,95** finanziato totalmente con fondi propri dell'A.T.E.R. di Verona.

Per effetto della perizia viene concessa una proroga di giorni 45 (quarantacinque) quindi la nuova data di ultimazione dei lavori contrattuale diviene il 27 Giugno 2023.

Si chiede, pertanto, per l'intervento di riqualificazione della centrale termica e frigorifera in piano copertura ed al piano interrato e regolazione centralizzata fancoil, presenti nel fabbricato destinato ad uffici per la sede

dell'A.T.E.R. di Verona finanziato con Fondi Propri ATER di Verona per un importo totale di intervento di € 522.839,95, il parere di competenza sull'approvabilità:

- a) della Perizia Suppletiva e di variante n. 1 ed allegati relativi, per un importo al netto del ribasso di gara del 23,2755 % è pari a € 88.562,15 compresi oneri della sicurezza, per cui il nuovo importo contrattuale passa da € 339.881,46 a € 428.443,61 + IVA comprensivi degli oneri di sicurezza;
- b) dell'Atto di sottomissione e Verbale di concordamento nuovi prezzi di n. 4 nuovi prezzi da N.P. da 01 a N.P.04;
- c) della concessione di una proroga di 45 giorni naturali e consecutivi cosicché il termine ultimo contrattuale diviene il 27 Giugno 2023;
- d) 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 espresso dal Comitato Tecnico nella seduta del 16.05.2023;
- 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 riqualificazione della centrale termica e frigorifera in piano copertura ed al piano interrato e regolazione centralizzata fancoil, presenti nel fabbricato destinato ad uffici per la sede dell'A.T.E.R. di Verona finanziato con Fondi Propri ATER di Verona per un importo totale di intervento di € 522.839,95:

- a) della Perizia Suppletiva e di variante n. 1 ed allegati relativi, per un importo al netto del ribasso di gara del 23,2755 % è pari a € 88.562,15 compresi oneri della sicurezza, per cui il nuovo importo contrattuale passa da € 339.881,46 a € 428.443,61 + IVA comprensivi degli oneri di sicurezza;
- b) dell'Atto di sottomissione e Verbale di concordamento nuovi prezzi di n. 4 nuovi prezzi da N.P. da 01 a N.P.04;
- c) della concessione di una proroga di 45 giorni naturali e consecutivi cosicché il termine ultimo contrattuale diviene il 27 Giugno 2023;
- d) del QTE n. 3/1 relativo alla presente Perizia 1.

(documentazione agli atti del consiglio)