



Relazione perizia di variante in aumento

ai sensi dell'art. 106 comma 12 del D.Lgs. 50/2016

Regione: Lombardia
Provincia: Bergamo
Comune: Bergamo
Stazione appaltante: Collegio Geometri e Geometri Laureati di Bergamo

Lavori di: Lavori di restauro e risanamento conservativo con riqualificazione energetica porzione immobiliare ad uso uffici con sede in Via Bonomelli n°13/D, di proprietà del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo.
CIG: 8100585E33
CUP: I16H19000060005

Impresa: SUARDI SpA (C.F. e P. IVA 03231070164), con sede legale a Predore (BG) in Via Sarnico n. 66.

Contratto: del 07/08/2020
Importo contrattuale: € 405.176,09 (di cui € 6.000,00 per oneri sicurezza) oltre ad IVA al 10%.
Codice identificativo gara: ID 119996852

Il progetto

Le opere previste dal presente appalto riguardano "Lavori di restauro e risanamento conservativo relativi all'unità immobiliare di cui al fg.79 - mapp. 2522 - sub. 82 - 83, ubicata al piano terra e piano interrato del condominio sito in Via Bonomelli n°13, di proprietà del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo", in corso di realizzazione nel Comune di Bergamo, Via Bonomelli 13/D;

PREMESSE

- il Dott. Geom. Romeo Rota è stato nominato RUP, con deliberazione del Consiglio del Collegio n. 65 del 04/08/2017, in qualità di Segretario del Collegio;
- La redazione della progettazione architettonica dei lavori è stata affidata al Dott. Geom. Renato Ferrari, con studio tecnico in Bergamo, Via Bravi n. 70, in qualità di Presidente pro-tempore del Collegio.
- L'incarico di Coordinatore in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori ai sensi dell'art. 90, comma 4, D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i., è stato affidato al Dott. Geom. Giovanni Bolis, a titolo gratuito;

- la progettazione degli impianti tecnici e la stesura pratica "Ex Legge 10/91", è stata affidata allo "Studio Associato SI.ENG", nella persona del Dott. Ing. Vittorio Savoldelli, con sede in Clusone (BG), Via Romelli Gervasoni 5, con delibera del Consiglio del Collegio n. 76 del 29/09/2017;
- con Verbale in data 8/04/2019, dal sottoscritto Dott. Geom. Romeo Rota in qualità di RUP incaricato e, per quanto di competenza, dai progettisti incaricati, è stato validato il progetto Definitivo/Esecutivo, ai sensi dell'art. 26 D. Lgs. 50/2016, con ciò attestando l'esito positivo della verifica di progettazione, il quadro economico dell'opera prevede una spesa complessiva di euro 500.000,00, di cui € 444.655,04 per opere a base d'appalto, comprensivo di € 6.000,00, così suddivisi.
- con la deliberazione n. 38 del 31.5.2019 il Consiglio del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Bergamo ha approvato il progetto esecutivo della ristrutturazione della sede, composto dai seguenti allegati:

ELABORATI GRAFICI:

Tav. 1.1.0 stato di fatto: estratti mappa, fotogrammetrico e PGT (1:1000);

stato di fatto: rilievo fotografico con p.ti di ripresa;

stato di fatto: piante ps1/pt (1:100);

stato di fatto: sez S1-S1/S3-S3 (1:100);

Tav. 1.2.0 stato di fatto: prospetti (1:200);

Tav. 2.1.0 stato di progetto: piante ps1/pt (1:100);

stato di progetto: sez S1-S1/S2-S2/S3-S3 (1:100);

planimetria controsoffitti

calcoli superfici, r.a.i.;

Tav. 2.2.0 stato di progetto: prospetti (1:200);

Tav. 3.1.0 raffronto: piante ps1/pt (1:100);

comparativa: sez S1-S1;

Tav. 3.2.0 raffronto: prospetti (1:200);

Tav. 4.1.0 stato di progetto esecutivo: pianta pt-indicazione particolari costruttivi (1:50);

Tav. 4.2.0 stato di progetto esecutivo: pianta ps1 (1:50);

Tav. 5.1.0 stato di progetto esecutivo: particolari costruttivi (1:10/20/50);

Tav. 6.1.0 stato di progetto: pianta pt verifica abbattimento barriere architett. (1:100);

a) RELAZIONI:

1. Relazione Tecnica;

2. Dichiarazione sicurezza antincendio (in ambito VVFF);

3. Relazione barriere architettoniche;

4. Esame impatto paesistico ed ambientale;

a) ALL. 1 Esame impatto paesistico;

b) ALL. 2 Esame impatto paesistico;

b) COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E DOCUMENTI CORRELATI:

1. Computo metrico estimativo delle lavorazioni misura/corpo;

2. Elenco prezzi;

3. Richiesta offerte lista lavorazioni;

4. Stima incidenza della manodopera;

5. Stima incidenza della sicurezza;

- c) PIANO DI SICUREZZA:
 - 1. Designazione CSP/CSE
 - 2. Dichiarazione possesso dei requisiti professionali CSP/CSE;
 - 3. Piano di Sicurezza e Coordinamento;
 - a) All A – diagramma di Gantt;
 - b) All B –analisi e valutazione dei rischi;
 - c) All C –Stima dei costi della sicurezza non soggetto a ribasso;
 - d) All D –Planimetria di cantiere;
 - 4. Fascicolo con caratteristiche dell'opera;
 - 5. Programma di manutenzione del progetto definitivo;
- d) DOCUMENTI DEL CONTRATTO D'APPALTO:
 - 1. Quadro economico (art. 16 del Codice DPR 207/2010);
 - 2. Stima immobile oggetto di permuta;
 - 3. Contratto generale d'appalto (fac-simile);
 - 4. Capitolato speciale d'appalto;
 - 5. Disciplinare descrittivo e prestazionale;

ALLEGATI PROGETTO IMPIANTI TECNICI:

Relazione generale

Relazione tecnica specialistica inerente gli impianti meccanici:

tav. n. 1 – impianto di ventilazione meccanica controllata

tav. n. 2 – impianto di climatizzazione invernale

tav. n. 3 – impianto di climatizzazione estiva

Relazione tecnica specialistica inerente gli impianti elettrici:

calcoli illuminotecnici

tav. n. 4 – impianto elettrico, condutture e forza motrice

tav. n. 5 – impianto elettrico, comandi e segnali

tav. n. 6 – impianto elettrico, corpi illuminanti

tav. n. 7 – impianto safe-evac

tav. n. 8 – impianto antincendio

tav. n. 9 – schemi elettrici

schemi unifilari dei quadri

schemi ausiliari

Disciplinare descrittivo e prestazione degli elementi tecnici

Relazione tecnica specialistica energetica

tav. unica – legge 10

Relazione tecnica specialistica per la verifica dei requisiti acustici passivi

Relazione tecnica specialistica per la previsione dell'impianto acustico

Computo metrico estimativo

Computo metrico estimativo senza prezzi

APPALTO

- con deliberazione n. 69 in data 25.10.2019, lo stesso Consiglio del Collegio ha assunto la deliberazione a contrarre, ai sensi dell'art. 32 comma 2 del D.Lgs. 50/2016, per



l'affidamento in appalto, mediante procedura negoziata ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. c) del D.Lgs. 50/2016, dei lavori, approvando l'elenco degli operatori economici qualificati SOA per la categoria prevalente OG1 cl. II, da invitare alla procedura di gara da espletare mediante la piattaforma regionale di e-procurement Sintel, stabilendo l'aggiudicazione in base al criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 36 comma 9-bis del citato decreto, determinato mediante unica percentuale di ribasso sull'elenco prezzi fissati dalla Stazione Appaltante;

- la procedura di gara è stata pubblicata in Sintel il giorno 27.12.2019 con ID 119996852 e sono state invitate le imprese ritenute qualificate dalla Stazione Appaltante, concedendo il termine delle ore 18:00 del giorno 18 gennaio 2020 per la presentazione delle offerte;
- il giorno 21.01.2020 a partire dalle ore 16:00 si è costituito il Seggio di gara per l'esame delle offerte pervenute e, all'esito, è stata dichiarata l'aggiudicazione della procedura a favore della Suardi SPA, migliore offerente e, perciò, prima in graduatoria;
- con Deliberazione del Collegio n. 8 del 31/01/2020, in aderenza alle risultanze della procedura di gara, l'appalto dei lavori in oggetto è stato aggiudicato alla Suardi SPA, odierna comparente, che ha offerto il miglior ribasso percentuale del 9% sull'importo a base di gara, talché il prezzo contrattuale è determinato in netti € 405.176,09, di cui di € 6.000,00 per oneri di sicurezza;
- l'offerta economica è stata assoggettata con esito positivo alla verifica di congruità a cura del RUP ai sensi dell'art. 95 comma 10 del D.Lgs. 50/2016 in ordine ai costi della manodopera;
- l'efficacia dell'aggiudicazione e la conseguente stipula del contratto sono subordinati, ai sensi dell'art. 32, comma 7 del D.Lgs. 50/2016, all'esito positivo della verifica dei requisiti prescritti
- ai sensi dell'art. 32, comma 9 del D.Lgs. 50/2016, la scadenza del termine dilatorio prima del quale non è possibile stipulare il contratto di appalto, è stabilita al giorno 1/4/2020;

ESAME PROGETTO APPROVATO

- La direzione dei lavori è stata affidata al Dott. Geom. Renato Ferrari, con studio tecnico in Bergamo, Via Bravi n. 70, in qualità di Presidente pro-tempore del Collegio.
- L'esame della documentazione d'appalto è stato svolto sulla base degli elaborati forniti dai progettisti relativi al progetto esecutivo approvato con la deliberazione n. 38 del 31.5.2019 il Consiglio del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Bergamo sopraindicata.
- L'esame dei documenti indicati è stato condotto allo scopo di accertare la completa conformità del progetto indicato alla normativa vigente; tale lavoro di verifica ha riguardato anche gli aspetti normativi più generali (barriere architettoniche, impianti) oltre ad elementi di natura economica e tecnico-costruttiva.

Il lavoro svolto nella redazione della perizia di variante è stato caratterizzato dall'individuazione di due categorie di intervento:



1. a) le modifiche necessarie per l'adeguamento del progetto d'appalto a nuovi fattori interscorsi nel periodo post gara. Tali modifiche hanno comportato un aumento dell'importo finale dei lavori relativi agli impianti ma hanno consentito l'introduzione di una serie di migliorie.
2. b) l'individuazione dei lavori non previsti dal progetto originario, necessari alle aumentate richieste di efficienza (anche dovute al Covid) che consentiranno una migliore fruizione dell'immobile ad opera ultimata e che hanno dato origine ad una spesa aggiuntiva rispetto all'importo iniziale dell'appalto

Le scelte operate relative ai lavori in perizia, sono state caratterizzate da una precisa indicazione di contenimento economico di tutti gli interventi rispettando la piena conformità alle normative vigenti soprattutto in materia di opere impiantistiche e di efficientamento energetico.

In considerazione, inoltre, dell'entità delle opere da integrare o sostituire si è proceduto anche ad una nuova selezione di alcuni materiali, rispetto al progetto originario, che consentissero un miglioramento dell'opera.

Adeguamenti e modifiche introdotti dalla perizia di variante

Nei seguenti punti sono riportate tutte le parti del progetto originario che hanno richiesto gli interventi di necessari ad una completa aderenza con la normativa vigente ed alla soluzione dei problemi funzionali o finalizzati ad un migliore efficientamento finale dell'immobile.

1) PROBLEMATICHE DI ORDINE FUNZIONALE

Tenuto conto che il corridoio centrale di collegamento alla sala convegni ed alle sale riunioni sarà particolarmente transitato dagli utenti si è riscontrata la necessità di rendere maggiormente insonorizzata la zona uffici adiacente pertanto si è optato di realizzare detta parete divisoria del tipo portante è costituita dall'assemblaggio di lastre di gesso rivestito, avvitate su guide e montanti in lamiera zincata posti a interasse di 60 cm giunti e teste viti stuccate e rifinite, paraspigoli metallici a protezione di tutti gli spigoli, con interposto pannello isolante in classe di reazione al fuoco A1, lana di roccia (MW) - pannello rigido, rivestito con carta kraft su una faccia - bordo retto - densità 70 kg/m³ - lambda utile 0,035 W/m K, spessore 70 mm.

Nel corridoio centrale è stato necessario realizzare in due tempi una ulteriore veletta nel controsoffitto per mascherare la non corretta perpendicolarità dei due corpi di fabbrica (lato cortile e lato strada) che avrebbe creato la non linearità tra la parete divisoria del corridoio con lo squadro di posa della pavimentazione.

2) IMPIANTI: Elettrico – Rilevazione incendi – Allarme – Antiintrusione – Video citofonico – Raffrescamento – Ventilazione meccanica controllata – Impianto di riscaldamento.

Per quanto riguarda le caratteristiche degli impianti in generale indicati nel progetto d'appalto, si è ritenuto di apportare modifiche migliorative e complementari per consentire,



in futuro, di aumentare l'efficienza energetica complessiva dei locali occupati dalla nuova sede, considerato che il piano energetico europeo ha l'obiettivo di rendere gli edifici ha consumo di energia nullo nei prossimi anni.

QUADRO ECONOMICO - APPALTO		
IMPORTO LAVORI: Somme a base appalto		€ 444 655,04
Imprevisti - Somme a disposizione		€ -
LAVORI IN ECONOMIA: Somme a base appalto		
Opere edili - strutturali ed impiantistiche:		€ -
Imprevisti - Somme a disposizione		€ -
arrotondamenti		€ -
Totale somme a base appalto		€ -
Oneri per opere di sicurezza (Compresi pari al 5%)		
(non soggette a ribasso d'asta) già compresi		€ 6 000,00
sconto 9% (calcolato al netto oneri di sicurezza)		-€ 39 478,95
Totale lavori eseguiti da ditta appaltatrice		€ 405 176,09
Importo massimo ai sensi dell'art. 106 comma 12 del D.Lgs. 50/2016	€ 81 035,22	€ -
Somme a disposizione della STAZIONE APPALTANTE		€ 2 000,00
lavori in economia, previsti a progetto ed esclusi dall'appalto		€ -
rimborsi previa fattura		€ -
rilievi, accertamenti e indagini		€ -
allacciamenti ai servizi pubblici		€ 2 500,00
imprevisti		€ 3 879,46
acquisizione di aree o immobili e pertinenti indennizzi		€ -
accantonamento di cui all'art 133, commi 3 e 4 del codice degli appalti		€ -
Spese tecniche (Progettazione, Definitiva, Esecutiva, Direzione Lavori)		€ -
Incentivo per R.U.P.		€ -
spese per commissioni giudicatrici		€ 2 500,00
spese per pubblicità		€ -
spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto		€ -
Iva opere e lavori (10%)		€ 40 517,61
Totale somme a disposizione		€ 51 397,07
Totale generale		€ 456 573,16
Finanziamento:		
Permuta		€ 340 000,00
Fondi propri		€ 116 573,16
TOTALE COMPLESSIVO FINANZIATO		€ 456 573,16

Le varianti apportate hanno originato il seguente nuovo QUADRO ECONOMICO GENERALE finale.

IMPORTO LAVORI: Somme a base appalto		€ 527 000,00
Imprevisti - Somme a disposizione		€ -
LAVORI IN ECONOMIA: Somme a base appalto		
Opere edili - strutturali ed impiantistiche:		€ -
Imprevisti - Somme a disposizione		€ -
arrotondamenti		€ -
Totale somme a base appalto		€ -
Oneri per opere di sicurezza (Compresi pari al 5%)		

(non soggette a ribasso d'asta) già compresi	€	6 000,00
sconto 9% (calcolato al netto oneri di sicurezza)	-€	46 890,00
Totale lavori eseguiti da ditta appaltatrice	€	480 110,00
Importo massimo ai sensi dell'art. 106 comma 12 del D.Lgs. 50/2016 - € 81.035,22 > variante € 74.933,91	€	-
Somme a disposizione della STAZIONE APPALTANTE	€	-
lavori in economia, previsti a progetto ed esclusi dall'appalto	€	-
rimborsi previa fattura	€	-
rilievi, accertamenti e indagini	€	-
allacciamenti ai servizi pubblici	€	-
imprevisti	€	-
acquisizione di aree o immobili e pertinenti indennizzi	€	-
accantonamento di cui all'art 133, commi 3 e 4 del codice degli appalti	€	-
Spese tecniche (Progettazione, Definitiva, Esecutiva, Direzione Lavori)	€	-
Incentivo per R.U.P.	€	-
spese per commissioni giudicatrici	€	-
spese per pubblicità	€	-
spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto	€	-
Iva opere e lavori (10%)	€	48 011,00
Totale somme a disposizione	€	48 011,00
Totale generale	€	528 121,00
Finanziamento:		
Permuta	€	340 000,00
Fondi propri	€	188 121,00
TOTALE COMPLESSIVO FINANZIATO	€	528 121,00

Dai due quadri economici si desume un aumento delle somme a base di appalto pari ad:

Importo finale lavori	€	480.110,00
Importo lavori di aggiudicazione	€	405.176,09 (1/5 pari ad € 81.035,22 di cui art. 106 c. 12)
Importo di variante	€	74.933,91

inferiore all'importo massimo consenti dall'art. 106 comma 12 del D-Lgs. 50/2016.

Tutti i prezzi sono stati assoggettati allo stesso ribasso d'asta del contratto di appalto.

Allegati

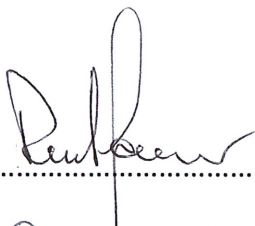
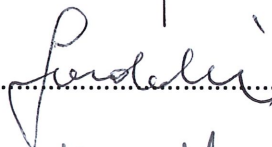
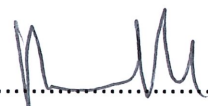
- 1) Computo consuntivo perizia.
- 2) Computo metrico di progetto.
- 3) Atto di sottomissione.
- 8) Verbale di concordamento nuovi prezzi.

Bergamo li 22/03/21

Il Direttore dei Lavori opere architettoniche
(Dott. Geom. Ferrari Renato)

Il Direttore Lavori impianti
(Dott. Ing. Vittorio Savoldelli)

il Responsabile del procedimento
(dott. Geom. Rota Romeo)


.....

.....

.....

