



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo

Via I. Garbini,78/A - 01100 Viterbo Tel. 0761/2931 Fax.761/227303 C.F. 80000910564 P.IVA 00061420568 – info@atervt.it - aterviterbo@pec.it

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 400 DEL 13 OTT 2022

OGGETTO: Lavori di completamento per sistemazioni esterne e messa in sicurezza delle aree di pertinenza del fabbricato sito in Viterbo, frazione di Bagnaia, via Cardinal Ridolfi.
CUP I88G20000100002 CIG 858033084E

Approvazione perizia di variante n.1 e QTE n. 3

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso che:

- che la Regione Lazio, con deliberazione della G.R. n. 994 del 23.12.2009, ha concesso un finanziamento di € 5.870.476,38 per l'acquisizione e recupero del complesso edilizio sito in comune di Viterbo fraz. Bagnaia zona P.E.E.P. C17, come richiesto da questa stessa Azienda;
- che in data 05 Novembre 2012 è stato stipulato il contratto di appalto rep.n.7644/03 con l'Impresa aggiudicataria CONSCOOP Consorzio fra Cooperative di Produzione e Lavoro con sede in Via Galvani 17/b 47122 Forlì (FC) avente come ditta esecutrice dei lavori l'Impresa CIMAR con sede in Via Timante 32 ROMA;
- che con determinazione n. 357 del 12/12/2017 si approvava il Certificato di Collaudo e il QTE n. 6 che presenta un costo totale dell'intervento di € 5.459.923,96, a fronte di un finanziamento concesso di € 5.851.065,14, con un'economia di € 415.064,60;
- con Determinazione della Direzione Generale n. 211 del 25/07/2017 veniva conferito allo Studio Associato Eureka di Carloni e Settimi con sede in via S. Pertini n. 3 01100 Viterbo, mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 36 co.2 lett.a) del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i. e Linea Guida ANAC n. 1, l'incarico per la progettazione per i lavori di completamento per sistemazioni esterne e messa in sicurezza delle aree di pertinenza del fabbricato sito in Viterbo, frazione di Bagnaia, via Cardinal Ridolfi, per l'utilizzo delle economie di € 415.064,60 provenienti dal finanziamento principale;
- che con Determinazione del Direttore Generale n. 110/2018 veniva approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto dallo Studio Associato Eureka di Carloni e Settimi, per un importo complessivo di € 415.064,60;
- che la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica Regione Lazio, nella nota del 28/11/2018 ns prot. n. 1226/2018, prende atto del completamento dell'intervento in oggetto con Determinazione del Direttore n. G14968 del 21/11/2018 e delle economie di € 415.064,60 e relativamente all'autorizzazione di utilizzo delle suddette economie, indica che tale intervento può essere riclassificato come lavoro di manutenzione straordinaria;

Atteso che:

- con provvedimento del Direttore Generale n. 48 RD del 11/11/2011 veniva nominato quale Responsabile Unico del Procedimento dell'intervento iniziale di recupero del complesso residenziale sito in Bagnaia, via Cardinal Ridolfi descritto nelle premesse, l'arch. Valentina Fraticelli, già Responsabile dell'Ufficio Costruzioni di questa Azienda ed attualmente Responsabile dell'Ufficio Costruzioni, Recupero Edilizio e Progetti Speciali e che questo intervento risulta il completamento del

precedente in quanto utilizza le economie accertate del finanziamento iniziale a seguito di collaudo, autorizzate dalla Regione Lazio con Determinazione n. G01110 del 07/02/2020 per la somma di € 415.064,60;

- con Determinazione del Direttore generale n. 54 del 13/02/2019 veniva rimodulato l'intervento in lavori di manutenzione straordinaria e approva il QTE n. 0/1 per un importo finale di € 415.064,60;

- con Determinazione n. 307 del 13/11/2020 il Direttore Generale approvava il progetto esecutivo per i lavori di completamento per sistemazioni esterne e messa in sicurezza delle aree di pertinenza del fabbricato sito in Viterbo, frazione di Bagnaia, via Cardinal Ridolfi e il relativo Q.T.E. n.1 per un Costo Totale dell'intervento di € 415.064,60 di cui € 292.914,59 per lavori;

- con Determina del Direttore Generale n. 373 del 29/12/2020 si determinava a contrattare ai sensi dell'art. 32 c.2 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., individuando il fine che il contratto intende perseguire, l'oggetto stesso del contratto nonché le clausole negoziali essenziali in base alle quali l'Ater Viterbo è disponibile a contrattare e nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, nonché di rotazione, non discriminazione e parità di trattamento, individuava i soggetti a cui inviare la lettera di invito nell'elenco degli operatori economici in atti presso l'Azienda e dotate dei requisiti economici-finanziari e tecnico-organizzativi alle categorie di cui si compone l'appalto.

Vista la Determinazione del Direttore Generale n. 160 del 27/05/2021 venivano aggiudicati i lavori in oggetto all'Impresa I.G.C. srl Impresa Generale Costruzioni, con sede legale in Orvieto (TR), loc. Bardano, P.IVA 00052630555 per un importo di € 276.693,31 compresi gli oneri della sicurezza, oltre IVA a seguito del ribasso offerto del 5,75% sull'importo a base di gara di € 292.914,59;

Visto la Determinazione n. 379 del 27/10/2021 con la quale si approvava il il Q.T.E. n.2 dell'intervento in oggetto, redatto dal R.U.P., sulla scorta delle risultanze di gara e che di seguito si trascrive:

	Q.T.E. n. 1	Q.T.E. n. 2
Costo base realizzazione tecnica	€ 292.914,59	€ 276.693,31
Spese tecniche generali	€ 36.614,33	€ 36.614,33
Rilievi e indagini preliminari	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Imprevisti	€ 26.362,31	€ 26.362,31
Urbanizzazioni e allacci	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Ribasso d'asta		€ 16.221,28
Costo Totale dell'Intervento (C.T.N.)	€ 362.891,23	€ 362.891,23
I.V.A. totale	€ 36.343,97	€ 36.343,97
Somme già trasferite	€ 15.829,40	€ 15.829,40
COSTO TOTALE INTERVENTO	€ 415.064,60	€ 415.064,60

Visti:

- il D. Lgs. n.50 del 18/04/2016 e ss.mm.ii.;
- la Legge 11 settembre 2020, n. 120 di conversione in legge, con modificazioni del Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76, "DL Semplificazione", recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale", pubblicato sulla GU Serie Generale n.228 del 14-09-2020 - Suppl. Ordinario n. 33 ed entrato in vigore il 15/09/20;
- il D.P.R. n.207/2010 recante "Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.Lgs. 12 aprile 2006 n.163", per quanto ancora in vigore;
- le Linee Guida attuative ANAC che disciplinano gli argomenti di cui sopra;

VISTI gli elaborati tecnici di perizia e in particolare la relazione tecnica del Direttore dei Lavori con il relativo QTE n.3 che di seguito si trascrivono:

**"RELAZIONE TECNICA – PERIZIA DI VARIANTE N.1
PREMESSA PROGETTUALE**

L'intervento messo in atto dall'ATER di Viterbo ha portato al completo recupero funzionale del complesso residenziale in oggetto, la cui costruzione fu iniziata negli anni 80 da una società cooperativa e mai portata a termine fin quando lo stesso complesso, incompleto ed in grave situazione di degrado delle opere realizzate, veniva acquisito dall'ATER di Viterbo che con un intervento ne recuperava la piena funzionalità realizzando n 52 alloggi, provvisti di garage, giardini ecc.

Allo stato attuale gli alloggi sono in parte occupati ed in parte in fase di assegnazione, ma per la completa sistemazione dell'area e migliore fruibilità delle parti comuni si sono rese necessarie alcune opere di completamento, attinenti la messa in sicurezza del costone soprastante i giardini posti sul fronte Sud-Ovest, la sistemazione delle aree a verde, la chiusura con porte automatiche degli accessi ai locali garage, il recupero di alcuni locali al piano seminterrato da utilizzare come cantinole. Gli interventi in progetto prevedevano le seguenti opere:

Intervento 1) Bonifica vegetazionale delle aree comuni con decespugliamento selettivo della vegetazione infestante e la potatura delle alberature di alto fusto al fine di evitare pericoli di caduta;

Intervento 2) Bonifica e consolidamento del costone prospiciente i giardini sul lato Sud-Ovest del lotto, con la realizzazione di un muro inclinato del tipo a paramento verde drenostabilizzato con geogriglie, al fine di realizzare un muro a gravità, costituito da elementi prefabbricati in calcestruzzo sovrapposti e riempiti di terreno vegetale;

Intervento 3) Ripristino serbatoio interrato di raccolta acque piovane posto sul fianco Nord-Ovest con rifacimento soletta di copertura e sostituzione di elettropompa per attivazione sistema.

Intervento 4) Sistemazione delle aree sui confini Nord-Ovest e Sud-Est da destinare a verde pubblico attrezzato, mediante la bonifica, la riprofilatura del terreno, la sistemazione a gradoni con relativi muri di contenimento in tufo e rampe di accesso, la piantumazione, l'illuminazione e l'arredo urbano costituito da giochi per bambini, panchine e cestini;

Intervento 5) Il completamento della recinzione del lotto e la realizzazione di una ringhiera nell'area comune Sud-Est prospiciente la strada di accesso;

Intervento 6) Sistemazione a parcheggio dell'area vicino alla cabina elettrica

Intervento 7) La chiusura delle rampe di accesso ai garage con porte sezionali automatiche, necessarie anche ai fini della sicurezza;

Intervento 8) Chiusura della rampa di accesso al tunnel retrostante con cancellata automatica scorrevole munita di porta pedonale;

Intervento 9) Recupero dei locali tombati, mediante l'apertura di porte di accesso, l'asportazione dei detriti e materiali terrosi presenti, la realizzazione di tramezzature con pannelli in laterite, la fornitura e posa in opera di porte metalliche e realizzazione dell'impianto elettrico, al fine di ricavare locali cantinole di pertinenza degli alloggi che attualmente ne sono sprovvisti.

Intervento 10) Ripristino pavimentazioni di alcuni locali abitativi;

PREMESSA OPERE IN VARIANTE

A seguito dell'inizio delle lavorazioni ed in particolare successivamente alle prime opere di pulizia e decespugliamento, sono emerse alcune incongruenze planoaltimetriche significative sia per l'intervento 2 (sistemazione costone) che per l'intervento 4 (sistemazione giardini).

È verosimile che per entrambi gli interventi, l'aver eseguito i rilievi in condizioni di difficile accessibilità dei luoghi a causa della vegetazione abbia costretto ad effettuare dei rilievi non congruenti con l'effettivo stato del terreno. La sottoscritta direzione lavori in accordo con le indicazioni fornite dall'impresa ha quindi provveduto a modificare i due interventi come descritto ai paragrafi successivi.

Per quanto riguarda l'intervento 9 (recupero locali tombati) invece è stato necessario apportare alcune modifiche di distribuzione degli spazi per una migliore fruizione delle cantinole e si è optato per alcune modifiche anche alle finiture. È stato, inoltre, necessario procedere ad operazioni di sistemazione delle fogne esistenti e ad operazioni di spurgo che non erano prevedibili essendo appunto i locali tombati.

Per quanto riguarda invece l'intervento 7, dopo attente valutazioni in opera si è deciso di eliminarlo. Questo poiché la presenza di un accesso limitato in salita ed in curva richiederebbe la realizzazione di appositi controtelai e pezzi speciali che porterebbero il costo effettivo dell'opera ben oltre quanto preventivato in progetto. Si è inoltre considerato, viste le ridotte dimensioni e la sensibilità degli apparati, l'alto costo di manutenzione che tale soluzione comporterebbe per l'ente e si quindi deciso di rimuovere dal progetto tale

intervento. Per gli interventi 5,6, sono state fatte piccole modifiche per migliorarne l'esecuzione. Per l'intervento essendo stato valutato in alcuna maniera nel progetto l'effettivo quantitativo di mq di terrazzi da sistemare se ne è ridotto il quantitativo totale a circa un terzo per spostare tali risorse al consolidamento della scarpata e rimanere al di sotto dell'incremento di perizia del 10%, riservandosi una volta determinato l'effettivo quantitativo da terrazzi da sistemare di effettuare una eventuale successiva variante

questo aspetto.

INTERVENTO 2: CONSOLIDAMENTO DEL COSTONE

Per tale intervento, vista la sostanziale incongruenza tra il rilievo di progetto e lo stato dei luoghi dopo la pulizia e il decespugliamento (specialmente per il tratto più ad ovest) si è provveduto a modificare l'intervento seguendo il più possibile le linee del vecchio progetto per non dover incorrere nella necessità di una variante strutturale vera e propria. Come si può vedere nell'immagine successiva e nella relativa tavola di progetto in variante le modifiche consistono in:

- sostituzione nella prima porzione del muro con una palancolata lignea. Questo anche perché, essendo il tracciato corretto spostato rispetto a quello di progetto ed essendo anche nella necessità nel realizzare una pista di cantiere e vista la modesta entità dei dislivelli, si è optato per una soluzione comunque di tipo naturalistico che fungesse sia da pista di cantiere in una prima fase ma che potesse poi essere integrata come opera di contenimento;

- sostituzione nella successiva parte del muro con opere di rafforzamento corticale; tutto ciò visto che l'effettivo tracciato è a ridosso di una porzione rocciosa e fortemente inverdita che non presenta particolari problemi di stabilità;

- sostituzione del muro in progetto con una parte di terrazzamento esistente in opera.

SI è rilevata una porzione di circa 13 m già terrazzata con terra e murature di tufo in ottimo di stato di conservazione e totalmente stabile. si è deciso quindi di non demolire (cosa che avrebbe tra l'altro comportato un enorme aggravio di costi) e di conservare il terrazzamento esistente;

- sostituzione della porzione terminale del muro con opere di rafforzamento corticale, vista la natura rocciosa del terreno in tali zone e delle altezze superiore a quella massima di progetto del muro.

INTERVENTO 4: SISTEMAZIONE AREE A VERDE

Per tale intervento, vista la sostanziale incongruenza tra il rilievo di progetto e lo stato dei luoghi dopo la pulizia e il decespugliamento si è reso necessario modificare l'intervento sia per la distribuzione dei livelli che dei muri. La difficoltà sostanziale consisteva in un dislivello totale più alto in realtà di circa 1.5 m rispetto al rilievo di progetto. per assorbire tale maggiore dislivello si sono quindi adeguati i seguenti accorgimenti come da pianta di progetto in variante.

- Nella parte ad est i muri sono stati leggermente arretrati ed impostati tramite soprizzo murario per recuperare circa metà del dislivello aggiuntivo;

- nella parte ad ovest invece vista la ripida salita si è ridotto ed arretrato il muro di contenimento per accompagnare il dislivello in realtà esistente. Si è avuta una piccola riduzione dell'area a servizio senza comprometterne la funzionalità e la presenza dei giochi in progetto;

- si è proceduto ad utilizzare una palancolata lignea in luogo dei muri centrali previsti in progetto al fine di rendere più ecocompatibile l'intervento;

- l'accesso ai due livelli è stato modificato per evitare di dovere realizzare un doppio muro invece che singolo.

IL TECNICO

Ing. Andrea Grazini"

Di conseguenza è stato redatto il Q.T.E. n. 3 che presenta i seguenti importi:

	Q.T.E. n. 2	Q.T.E. n. 3
Costo base realizzazione tecnica	€ 276.693,31	€ 294.127,15
Spese tecniche generali	€ 36.614,33	€ 36.614,33
Rilievi e indagini preliminari	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Imprevisti	€ 26.362,31	€ 8.928,47
Urbanizzazioni e allacci	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Ribasso d'asta	€ 16.221,28	€ 16.221,28
Costo Totale dell'Intervento (C.T.N.)	€ 362.891,23	€ 362.891,23
I.V.A. totale	€ 36.343,97	€ 36.343,97
Somme già trasferite	€ 15.829,40	€ 15.829,40
COSTO TOTALE INTERVENTO	€ 415.064,60	€ 415.064,60

Come si evince dal suddetto Q.T.E. n. 3 gli oneri necessari per far fronte ai nuovi lavori verranno assorbiti dalle voci degli imprevisti e dalla rimodulazione degli interventi in progetto, quindi senza alcun supero di finanziamento rispetto all'importo già autorizzato.

VISTI il verbale di concordamento nuovi prezzi e lo schema di atto di sottomissione, sottoscritti dall'impresa in data 04/10/2022 sui quali si evidenzia un aumento nell'importo dei lavori per netti di €. 17.433,84 compresi gli oneri della sicurezza, oltre I.V.A.;

CONSIDERATO che l'aumento dell'importo relativo ai lavori sopra descritti rientra nel limite del 15% del valore iniziale del contratto e quindi è ricompreso nella fattispecie prevista dall'articolo 106 comma 2 lettera b) del D.Lgs n.50/2016 e smi;

VISTO il parere favorevole espresso nella seduta del 06/10/2022 del Comitato Tecnico art. 9 L.R. n° 30/2002;

RITENUTO di dover provvedere a riguardo;

Atteso che spetta al sottoscritto adottare il presente provvedimento ai sensi dell'art. 11, della L.R. 3 settembre 2002 n.30 e dell'art. 12, dello Statuto dell'Ente;

DETERMINA

Per tutto quanto esposto in narrativa,

- 1) di approvare la perizia di variante e suppletiva n° 1 descritta in narrativa, relativa all'intervento in oggetto, dell'importo netto di €. 17.433,84 compresi gli oneri della sicurezza oltre I.V.A. cui far fronte mediante parziale assorbimento della voce "imprevisti" presente nel Q.T.E. n° 2;
- 2) di approvare il conseguente Q.T.E. n. 3, redatto a seguito di detta perizia nelle risultanze dettagliatamente sopra riportate che presenta un importo dei lavori aggiornato pari ad € 294.127,15 e che conferma il costo totale di intervento di € 415.064,60, e quindi senza eccedenza rispetto all'importo già autorizzato;
- 3) di trasmettere il presente provvedimento e il relativo Q.T.E. n° 4 alla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Edilizia Residenziale Sovvenzionata, per opportuna conoscenza.

IL DIRETTORE GENERALE

Avv. Fabrizio Urbani

