



PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA

Ente Appaltante

AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO TOSCANO

Viale A. Gramsci, 36 - 50132 Firenze

Impresa

ALFREDO CECCHINI S.r.l. – via delle Cosmee, snc – 00134 ROMA

P.IVA/C.F: 03770941007

Lavori

Lavoro di adeguamento alle norme di prevenzione incendi della Residenza Universitaria

“P. Calamandrei” di Firenze (CIG derivato: 97687947D3 – CUP: D98J22000040002)

Progettazione e Direzione Lavori

Dott. Ing. Pietro A. SCARPINO – Studio Tecnico Associato G.M. Engineering,
Piazza P. Leopoldo, 12 – 50134 Firenze

Determinazione Dirigenziale: n. 253/23 del 19/04/2023 (Accordo Quadro)

DATI ECONOMICI PROGETTO

Importo a base d'asta dei Lavori	Euro	634.150,00
Ribasso d'asta %		15,01 %
Importo netto dei lavori e delle spese	Euro	538.964,09
Costi della Sicurezza non soggetti a ribasso	Euro	10.277,30
Importo Totale netto aggiudicato	Euro	549.241,39

DATI ECONOMICI PERIZIA

Importo netto assestato dopo la Perizia di Variante	Euro	586.934,21
Costi Totali della Sicurezza non soggetti a ribasso	Euro	10.277,30
Totale Lavori e Costi della Sicurezza	Euro	597.211,51

RELAZIONE

IL PROGETTO

L'appalto in oggetto riguarda i lavori per la realizzazione delle opere di adeguamento antincendio secondo quanto indicato nel Progetto di Prevenzione Incendi redatto dall'Arch. Rinaldo Nencini e presentato al Comando Provinciale dei V.V.F di Firenze con Pratica n. 10024 attività n. 84/83/95/64 dell'ex-D.M. 16 febbraio 1982, della Residenza Universitaria "P. Calamandrei" in Firenze – Viale Morgagni, 47/51.

L'attività n. 65 del DPR 151/2011 (ex-83 D.M. 16.02.1982) non esiste più in quanto il locale previsto per spettacoli e intrattenimento è stato declassato a un numero di occupanti inferiore a 100.

Le centrali termiche delle Torri e del Piano Terra:

- Torre A (Attività 74.1.A – DPR 151/2011);
- Torre B (Attività 74.1.A – DPR 151/2011);
- Torre C (Attività 74.1.A – DPR 151/2011);
- Torre D (Attività 74.1.A – DPR 151/2011);
- Piano Terra (Attività 74.3.C – DPR 151/2011);

e il Gruppo Elettrogeno (Attività 49.1.A DPR 151/2011), sono corredate di SCIA antincendio.

La progettazione esecutiva delle opere di adeguamento relativamente all'attività n. 66.3.C DPR 151/2011 (ex attività 95 D.M. 16.02.1982) è stata redatta dal sottoscritto Direttore Lavori Dott. Ing. Pietro A. Scarpino dello Studio Tecnico Associato G.M. Engineering – Piazza Pietro Leopoldo, 12 – 50134 Firenze.

Con Determinazione Dirigenziale n. 543/21 del 27-09-2021 veniva affidato allo Studio tecnico Associato G.M. Engineering – Piazza P. Leopoldo, 12 in Firenze, Il progetto per l'adeguamento antincendio dei magazzini e altri spazi della RSU Calamandrei di Firenze.

In particolare, il progetto di adeguamento prevede le seguenti opere:

- La realizzazione di aperture dirette verso l'esterno di magazzini al piano interrato completi di impianti di spegnimento antincendio e relativa limitazione di superficie dei magazzini denominati A, B e F;
- La limitazione di superficie a 5 mq di piccoli magazzini al piano interrato denominati D ed E;
- La compartimentazione di locali con carico d'incendio nullo al piano interrato;

- La realizzazione di compartimenti dei cavedi tecnici nelle Torri A, B, C, D e dei filtri a prova di fumo per l'accesso alla scala e del relativo soffitto in cartongesso certificato EI 60, nonché dei rivestimenti interni con materassino EI 180 dei canali metallici della canna shunt;
- La rimozione del vecchio rivestimento a pavimento in linoleum non certificato con altro certificato;
- La compartimentazione dei solai di piano (una ogni due piani consecutivi) delle torri;

Il progetto esecutivo, a cura del Dott. Ing. Pietro Antonio Scarpino dello studio tecnico associato G.M. Engineering – Piazza P. Leopoldo, 12 – Firenze è stato consegnato all'Amministrazione in data 08 novembre dell'anno 2023 e approvato dall'Amministrazione del DSU in data 24 marzo 2023, il cui quadro della ripartizione dei costi, riportato nell'art. 3 del del Capitolato Speciale D'Appalto, e dei relativi corpi d'opera risulta:

<i>Lavori a corpo</i>	Categoria lavori	<i>Importo Lavori</i>
A. OPERE EDILI DI ADEGUAMENTO ANTINCENDIO	OG1	€ 520.939,94
B. OPERE IMPIANTISTICA ANTINCENDIO	OS3	€ 97.068,68
C. OPERE IMPIANTISTICA ELETTRICA	OS30	€ 16.141,38
TOTALE LAVORAZIONI (soggette a ribasso d'asta)		€ 634.150,00
ONERI SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO		€ 10.277,30

Corpi d'Opera	Importo Lavori (Euro)	Aliquota % corpi d'opera
Opere Edili	520.939,94	82,148%
Opere di Impiantistica Antincendio	97.068,68	15,307%
Opere di Impiantistica Elettrica	16.141,38	2,545%
TOTALE LAVORI	634.150,00	100%

LA GARA D'APPALTO

I lavori sono stati affidati dall'Ente Appaltante, all'Impresa ALFREDO CECCHINI S.R.L. – via delle Cosmee, snc – 00134 Roma - P.IVA 03770941007, con Determinazione Dirigenziale n. 253/2023 del 19/04/2023 relativa all'affidamento dei lavori in Accordo Quadro dei lavori di adeguamento normativo degli immobili dell'Azienda Lotto 1 – Firenze – CUP n. D98J22000040002 con CIG derivato per le opere in oggetto n. 97687947D3, con un ribasso d'asta del 15,01% sul costo previsto a base d'asta di Euro 634.150,00 per un

importo netto di € 538.964,09 oltre Euro 10.277,30 per oneri della sicurezza ed imposte di legge.

I lavori in appalto sono stati consegnati all'Impresa Appaltatrice in data 22 maggio 2023 con regolare verbale di consegna per gli importi su indicati e per complessivi 180 giorni continuativi e lavorativi.

Con comunicazione del 06.11.2023 l'Impresa ha chiesto una proroga per l'ultimazione dei lavori motivando tale per le modifiche di variata distribuzione architettonica ai piani interrati e alla torre D, la quale è stata accolta sia dal Direttore dei Lavori che dal R.U.P. Ing. Andrea Franci concedendo una proroga per l'ultimazione dei lavori di 34 giorni naturali continuativi e consecutivi con ultimazione dei lavori entro il 22 dicembre 2023.

PERIZIA DI VARIANTE

Durante l'esecuzione dei lavori per motivi non prevedibili in fase progettuale si è reso necessario modificare l'accesso alla scala protetta in torre D di due camere, evitando la realizzazione dei filtri a prova di fumo di nuova progettazione. Inoltre, l'impossibilità di effettuare tagli di pareti in cemento armato per la presenza di canalizzazioni esistenti ci ha condotto a modificare il sistema di areazione naturale dei magazzini A e C al piano interrato della struttura. A seguito di una nuova variata distribuzione architettonica più funzionale sono state effettuate modifiche ai magazzini D ed E al piano interrato della struttura.

Inoltre, per l'adeguamento antincendio di alcuni interventi che doveva realizzare l'amministrazione attraverso ulteriori lavori non rientranti nelle opere di progettazione di cui all'oggetto come ad esempio le porte di uscita dalla mensa verso l'esterno, la realizzazione di corrimano su scalette di via di fuga e di una pedana da installare sulla via di fuga dagli uffici mensa verso l'esterno, sotto richiesta del RUP tali opere dovranno essere inserite dal Direttore dei Lavori nella Perizia di Variante. Alcune opere di modifica sono determinate da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice.

Le opere previste in Perizia di variante e suppletiva, in accordo con l'art. 106 comma 1 lettera c) del D.Lvo n. 50/2016 e s.m.i., consistono in:

- Variazione in negativo delle quantità di cui alle voci:
 - TOS22_02.A03.001.002
 - TOS22_02.A03.008.001
 - TOS22_01.E01.001.001
 - UMB22_16.02.0040.006
 - UMB22_16.03.0060.005
 - NP-05

- Variazioni in aggiunte delle voci:
 - TOS22_02.A03.003.001
 - TOS22_01.C01.002.002
 - TOS22_01.C01.001.003
 - TOS22_01.E01.001.001
 - TOS22_02.CAM.F04.002.001
 - TOS22_02.CAM.F04.004.003
 - NP-04
 - UMB22_02.07.0172.003
 - UMB22_16.03.0070.004
 - TOS22_02.A03.033.001
 - TOS22_02.A03.034.002
 - UMB22_02.07.0172.002
 - TOS22/1_01.F03.002.003
 - UMB22_16.02.0070.005
 - Elaborazione di N. 16 nuovi prezzi elencati da NPV1-01 a NPV1-16.

Le opere in Perizia non alterano la natura del contratto.

Il Direttore dei Lavori, Dott. Ing. Pietro A. Scarpino ha provveduto quindi a segnalare la necessità di intervenire sugli aspetti legati a tali varianti ed ha quindi provveduto alla predisposizione della documentazione di variante necessaria, costituita dai seguenti elaborati:

- Perizia di Variante e Suppletiva;
- Computo Metrico Estimativo di Perizia (Prezzi Lordi)
- Analisi Nuovi Prezzi Perizia di Variante e Suppletiva;
- Elenco Prezzi Unitari (Prezzi Lordi)
- Quadro Comparativo (Prezzi Lordi)
- Tav. API-03-PI-PV1;
- Tav. API-11-PTT-PV1;

Il nuovo quadro della ripartizione dei corpi d'opera (importi lordi) delle lavorazioni complessive a seguito della Perizia di Variante e Suppletiva risulta:

Corpi d'Opera	Importo Lavori (Euro)	<i>Aliquota % corpi d'opera</i>
Opere Edili Adeguamento Antincendio	574.802,45	83,233%
Opere di Impiantistica Antincendio	99.648,25	14,430%
Opere di Impiantistica Elettrica	16.141,38	2,337%
TOTALE LAVORI	690.592,08	100%

Per l'esecuzione degli interventi sopra sinteticamente descritti, che vanno a modificare il quadro economico iniziale dei lavori, è stato elaborato un computo metrico estimativo, dal quale risulta un importo totale aggiuntivo lordo di € 56.442,08 a copertura degli interventi, pari a € 47.970,12 al netto del ribasso contrattuale del 15,01%, oltre € 10.277,30 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta.

CONFRONTO QUADRO DELLA RIPARTIZIONE DEI COSTI E ALIQUOTE PERCENTUALI DEI CORPI D'OPERA

La tabella successiva riporta gli importi dei corpi d'opera e le relative aliquote percentuali sia del progetto esecutivo che della Perizia di variante per lavorazione aggiuntive e i relativi costi per la sicurezza.


	PROGETTO ESECUTIVO		PERIZIA DI VARIANTE	
Corpi d'Opera	Importi (Euro)	Aliquote	Importi (Euro)	Aliquote %
Opere Edili	520.939,94	82,148%	574.802,45	83,233%
Opere di Impiantistica Antincendio	97.068,68	15,307%	99.648,25	14,430%
Opere di Impiantistica Elettrica	16.141,38	2,545%	16.141,38	2,337%
TOTALE OPERE	€ 634.150,00	100%	€ 690.592,08	100%
TOTALE DELLE OPERE A BASE D'ASTA	€ 634.150,00	100%	€ 690.592,08	100,00%
Importo Lavori al netto del ribasso d'asta (15,01%)	€ 538.964,09		€ 586.934,21	
COSTI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA				
Costi per la sicurezza	€ 10.277,30		€ 10.277,30	
TOTALE COSTI DELLA SICUREZZA	€ 10.277,30		€ 10.277,30	
TOTALE IMPORTO AGGIUNTIVO IN PERIZIA AL NETTO DEL RIBASSO D'ASTA DEL 15,01%			€ 47.970,12	
TOTALE IMPORTO AGGIUNTIVO IN PERIZIA AL NETTO DEL RIBASSO D'ASTA IN PERIZIA COMPRESI COSTI PER LA SICUREZZA			€ 58.247,12	

La Perizia di Variante e Suppletiva supera del 8,73% i costi contrattualmente previsti che trovano copertura all'interno del quadro economico di progetto.

Il maggior importo dei lavori in Perizia comporta un aumento dei giorni di lavorazione, in misura proporzionale ai giorni complessivi previsti in appalto (180 giorni naturali e consecutivi) di 20 giorni naturali e consecutivi oltre 15 giorni naturali e consecutivi per approvvigionamento materiale per un totale complessivo di giorni pari a 35 che sommati ai 34 giorni concessi di proroga portano a determinare la fine dei lavori alla data del 26 gennaio 2024.

Firenze il 15 dicembre 2023

IL DIRETTORE DEI LAVORI
Dott. Ing. Pietro A. Scarpino




È parte integrante del documento il Computo e stima comparativa della Perizia di Variante e Suppletiva.