



DSU TOSCANA
AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO
UNIVERSITARIO DELLA TOSCANA

RESIDENZA UNIVERSITARIA "FONTEBRANDA"

UBICAZIONE: VIA FONTEBRANDA N°43-45-47-49 - COMUNE DI SIENA (SI)

LAVORI DI ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA

DI PREVENZIONE INCENDI

- VARIANTE IN CORSO D'OPERA N°1-

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DI VARIANTE
ELABORATO 1.VAR.



STUDIO TECNICO A. BORGOGNI & A. PISPICO
I N G E G N E R I A S S O C I A T I
Via Cassia Aurelia I, n°25 - 53043 CHIUSI SCALO (SI)
Telefono Fax: 0578 228174
E-mail: info@studioborgognipispico.it
PEC: alberto.borgogni@ingpec.eu; annita.pispico@ingpec.eu
Codice Fiscale/Partita Iva: 01107050526

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Progetto dei Lavori di Adeguamento alla Normativa di Prevenzione Incendi
Ubicazione: Via Fontebranda n°43-45-47-49 – Comune di Siena (SI)
Committente: DSU TOSCANA AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DELLA TOSCANA
VARIANTE IN CORSO D'OPERA n°1
Relazione Tecnica Illustrativa di Variante

1. PREMESSA

L'immobile in oggetto è la Residenza Universitaria "FONTEBRANDA", ubicata in Via Fontebranda n°43-45-47-49 nel Comune di SIENA (SI).

Per tale edificio l'Ente proprietario DSU TOSCANA AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DELLA TOSCANA ha approvato un progetto Esecutivo per Lavori di "Adeguamento alla Normativa di Prevenzione Incendi", validato in data 15/07/2022 con esito positivo ed approvato con Determinazione Dirigenziale n. 490 del 10 agosto 2022.

Si tratta di un edificio esistente, in muratura di mattoni, contiguo ad altri edifici a destinazione differente e che si sviluppa su quattro piani fuori terra, nel centro storico di Siena.

La Stazione Appaltante DSU TOSCANA, a seguito di gara regolarmente esplicita, ha approvato i verbali di gara con Determinazioni Dirigenziali n. 632 del 24 ottobre 2022 e n. 35 del 23 gennaio 2023, ed ha successivamente proceduto con l'Affidamento lavori con Determinazione Dirigenziale n.35 del 23/01/2023 alla Impresa esecutrice CONSORZIO SIMPLEX S.c. a r.l. con sede legale in Via Savoia, 78 – 00198 Roma, con Contratto n°1900 di raccolta del 28/02/2023 stipulato tra le parti.

Il CONSORZIO SIMPLEX S.c. a r.l. aggiudicatario ha individuato quale consorziata esecutrice l'operatore economico CLEMAN IMPIANTI S.r.l. – Via Roma, 54 – 84087 Sarno (SA).

Per l'inizio dei lavori in cantiere si è proceduto alla CONSEGNA LAVORI E CONTESTUALE INIZIO DEI LAVORI come da verbale redatto e controfirmato in data 05/06/2023 dai soggetti Impresa Esecutrice, Direttore dei lavori e RUP, con fine lavori prevista ed ultima in data 01/01/2024.

Le attività in cantiere sono in corso di esecuzione da parte dell'Impresa CLEMAN IMPIANTI S.r.l. affidataria.

Durante lo svolgimento delle attività di cantiere, il Direttore dei Lavori e il Coordinatore per l'Esecuzione dei lavori CSE, nominati dalla Stazione Appaltante, hanno evidenziato alcune urgenti situazioni intervenute nel cantiere, come di seguito nella presente relazione descritte, a cui si è dovuto far seguito con la presente redazione di variante in corso d'opera per il cantiere dei lavori in oggetto, ai sensi dell'Articolo 8 Comma 2 del D.M. n°49/2018, dell'Articolo 106 Comma 1 lettera b) e lettera c) Punti 1 e 2 e Comma 7 del D. Lgs. n°50/2016 e smi.

Le variazioni al Progetto saranno quindi con la presente variante redatta sottoposte preventivamente all'ente committente che ne verificherà l'ammissibilità/legittimità a termini della normativa eurounitaria e nazionale di riferimento.

In merito alla presente variante in corso d'opera per il cantiere dei lavori in oggetto, si precisa la sussistenza dei seguenti vincoli e condizioni: i) la variazione non comporta una modifica sostanziale della tipologia e natura del Progetto; ii) le previsioni inerenti ai target e ai milestone non sono in alcuna ipotesi oggetto di modifica; iii) non è stato incrementato il finanziamento già concesso al Progetto; iv) l'intervento/operazione interessato dalla modifica garantisce e rispetta le finalità, gli obiettivi, i risultati attesi già valutati dalla Committenza.

Ciò considerato e dato che le situazioni rilevate e sopra descritte hanno necessitato di un approfondimento esecutivo di variante e di un onere economico aggiuntivo all'importo di

contratto (ma senza incrementi al Quadro Economico dell'intervento), il Direttore dei lavori ha redatto specifico Ordine di Sospensione Lavori, ed all'Impresa esecutrice è stato indicato di interrompere le lavorazioni in cantiere con verbale di Sospensione Lavori n°1 redatto in data 06/12/2023, per consentire la redazione della perizia di variante necessaria ed i suoi conseguenti atti amministrativi di approvazione da parte dell'Ente Committente e dei suoi uffici competenti preposti.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

- Decreto legislativo 18 aprile 2016, n°50 - Nuovo Codice dei contratti pubblici.
- D.M. n°49/2018 - Regolamento recante: «Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione».
- D.Lgs. n°81/2008 del 9 aprile 2008 - Attuazione dell'art.1 della legge 3 agosto 2007 n°123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
- D.M. N° 37 DEL 22/01/2008 – Regolamento concernente l'attuazione dell'art. 11-quaterdecies comma 13 lettera a) della legge n°248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

3. DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE INTERVENUTA IN CANTIERE

Al momento dei sopralluoghi e rilievi da parte dei progettisti, l'immobile della Residenza Universitaria "FONTEBRANDA" in oggetto era occupato dagli studenti universitari assegnatari del posto letto nello studentato.

Nel periodo intercorso tra la redazione del progetto esecutivo e l'inizio dei lavori in cantiere è intercorso un lasso di tempo di svariati mesi, e la struttura della Residenza Universitaria è stata svuotata dagli occupanti e lasciata vuota, in attesa dell'inizio dei lavori in cantieri.

L'edificio è ubicato nel centro storico di Siena, su terreno degradante sul fianco della collina, posizionato contro terra, ed è caratterizzato dalla presenza di varchi aperti verso il terreno con cunicoli e "bottini" nel terreno tufaceo della città.

Tali cunicoli verso i "bottini" interrati rappresentano un veicolo di forte umidità di risalita verso l'interno degli edifici, comprovata causa di ammaloramenti interni, soprattutto in concomitanza di edificio svuotato da occupanti e completa assenza di ricambi di aria ambiente e ventilazione naturale agli ambienti interni.

In particolare, all'inizio delle lavorazioni nel cantiere si sono visionate dei peggioramenti nella situazione delle pareti del Piano Terra della Sala Studio, maggiormente a contatto con il terreno sottostante l'edificio e con altri ambienti contro terra privi di ventilazione naturale. Il periodo estivo non è stato sufficiente a sanare le risalite di umidità e l'intonaco ammalorato delle pareti dello stesso

ambiente è risultato peggiorato e non adeguato alla permanenza delle persone, al completamento degli altri lavori con finalità specifica di



adeguamento alle normative di prevenzione incendi dell'attività.



Inoltre, si sono verificate delle infiltrazioni di umidità sino al solaio della stanza Sala TV al Piano Primo e nel locale Deposito da realizzare al Piano Primo per le quali si rende necessario eseguire dei saggi e rilievi per individuare le cause e quindi poter intervenire con interventi edili e di risanamento.



Ancora, altra situazione osservata e rilevata durante altre lavorazioni in cantiere, rimuovendo dei rivestimenti metallici a controparete nella zona del piano terra vicino all'ascensore e lavanderia, si sono rilevate delle preesistenti cerchiature strutturali metalliche completamente ammalorate e aggredite dalla ruggine, presumibilmente a causa dell'umidità di risalita presente nell'area dell'edificio. Si rende pertanto urgentemente necessario intervenire a sanare e riqualificare le parti strutturali metalliche ammalorate per ripristinarne la funzionalità. Il degrado di tali elementi era nascosto alla vista da rivestimenti e contropareti. Tali lavorazioni rese necessarie saranno anch'esse oggetto di interventi da inserire ed autorizzare nella

presente perizia.



Nel contempo tra i lavori previsti in progetto, era da realizzare un intervento di riqualificazione antincendio di tutte le pareti dei corridoi dei piani camere, con lavori di rivestimento intero delle pareti con lastre antincendio specifiche per ottenere la prestazione antincendio richieste della caratteristica di resistenza al fuoco REI30. È ora intervenuta la possibilità normativa di non eseguire tale intervento, in quanto le pareti esistenti dei tramezzi delle pareti dei corridoi dei piani camere sono state rilevate di spessore e materiali che soddisfano la prestazione antincendio richiesta senza dover eseguire ulteriori trattamenti di riqualificazione.

Pertanto, si realizza una lavorazione che non ha più necessità di essere eseguita in cantiere, tale da realizzare un risparmio economico per la stazione appaltante.

Per risolvere le criticità sopra descritte necessitanti di sistemazioni urgenti, si sono pertanto previste delle opere edili di ripresa e di risanamento e di miglioramento, con interventi di creazione di contropareti di ventilazione e smaltimento di umidità di risalita per le pareti della Sala Studio al Piano Terra. Per gli ammaloramenti negli altri ambienti evidenziati si deve provvedere alla eliminazione delle infiltrazioni e conseguentemente si dovranno eseguire i necessari interventi edili di spicconamento dei rivestimenti ed intonaci rovinati, la ripresa degli intonaci rovinati, le conseguenti riprese di tinteggiature. Per il locale Deposito al Piano Primo necessita anche sistemare il muro contornante l'infisso della finestra esistente rovinatosi, ed anche la completa sostituzione dello stesso infisso non adeguato e rovinato dagli agenti atmosferici, con altro infisso in legno e vetro in tutto simile all'esistente.

Inoltre, tutto ciò considerato e dato che le situazioni rilevate e sopra descritte hanno necessitato di un approfondimento esecutivo di variante e di un onere economico aggiuntivo ai lavori previsti in progetto, Il Direttore dei lavori e il Coordinatore per l'Esecuzione dei lavori CSE hanno redatto specifico Ordine di Sospensione Lavori in data 06/12/2023, indicando all'Impresa esecutrice di interrompere le lavorazioni proseguendo le altre lavorazioni appaltate, per consentire la redazione della necessaria perizia di variante ed i suoi conseguenti atti di approvazione dagli Enti preposti.

Nel cantiere in oggetto sono inoltre individuate delle lavorazioni supplementari, conformemente a quanto consentito ai sensi dell'Articolo 8 Comma 2 del D.M. n°49/2018, dell'Articolo 106 Comma 1 lettera b) e Comma 7 del D. Lgs. n°50/2016 e s.m.i.

Le variazioni al Progetto individuate con la presente variante sono individuate come lavori supplementari da parte del contraente originale che si sono resi necessari e non erano inclusi nell'appalto iniziale, ma che per realizzare i quali sarebbe impraticabile per motivi economici per l'Ente Committente appaltante procedere con nuovi affidamenti, poiché comporterebbe una duplicazione importante di procedure amministrative e affidamenti di lavori, eseguendo duplicazione anche di lavorazioni di smontaggi e ripristini costose e non utili.

Si descrivono le lavorazioni supplementari reputate necessarie per un miglioramento e cambiamento che, se eseguite durante il cantiere in corso, rappresentano una miglioria per il Committente ed un importante risparmio economico, rispetto alla loro esecuzione in un successivo momento e con un nuovo allestimento di cantiere e con smontaggi costosi (per esempio per le nuove diverse tipologie di maniglie previste).

Si prevedono le seguenti lavorazioni suppletive: montaggio di maniglie per controllo accessi secondo lo standard di DSU Toscana sui nuovi infissi delle porte delle camere studenti, controsoffitti di tipo ispezionabile a quadrotti 60 x 60 cm per una migliore accessibilità di impianti preesistenti sopra i vecchi controsoffitti di tipo fisso rispetto alle botole di ispezione e conseguente sistemazione dell'impianto di illuminazione ordinaria dei corridoi con corpi illuminanti da incasso. Per tali lavorazioni supplementari il maggior costo è pari a € 41.768,88, al netto della spesa decurtata per il precedente tipo di controsoffitto previsto in progetto.

Da ciò discende l'allegato e dettagliato importo di perizia per le lavorazioni in più ed in meno proposte dal DL con una variante suppletiva e di variata distribuzione di spesa, ritenuta dagli scriventi tecnicamente ed economicamente congrua, per un maggior importo pari ad Euro 51.614,02 (al netto dello sconto offerto dalla ditta appaltatrice CONSORZIO SIMPLEX S.c. a r.l. del 26,557 %) oltre IVA di legge.

Tale maggior importo lavori rappresenta una maggiore spesa per un importo pari al 14,42% (QUATTORDICI/42percento) dell'importo di contratto di appalto, e trova copertura economica nel Quadro Economico dell'intero intervento.

4. NUOVI PREZZI DI VARIANTE

Nella redazione della perizia è stato necessario introdurre n°10 (dieci) nuovi prezzi.

Risulta pertanto necessario procedere con un verbale di concordamento di nuovi prezzi con l'Impresa esecutrice.

I nuovi prezzi sono stati assoggettati allo stesso ribasso d'asta del contratto di appalto, tranne per le voci di costi della sicurezza.

Si rimanda per i dettagli al Quadro Tecnico Economico Di Variante, al Computo Metrico Estimativo di Variante ed al Quadro Comparativo di Variante, ed agli elaborati tecnici di variante allegati.

5. TEMPO DI ULTIMAZIONE

Per l'esecuzione dei lavori oggetto della presente perizia di variante l'Impresa esecutrice riceverà proroga del termine finale previsto di n°45 (QUARANTACINQUE) giorni naturali e consecutivi aggiuntivi e con Ordine di Servizio di Direzione lavori e Coordinamento Sicurezza la stessa Impresa dovrà sottoscrivere il rispetto dei tempi contrattuali; tali tempi indicati concessi si intendono comprensivi dei tempi per l'esecuzione delle lavorazioni di variante e dei tempi per

l'esecuzione delle lavorazioni interrotte con fine lavori con Ordine di Servizio di Direzione lavori e Coordinamento Sicurezza a causa delle esigenze di lavori inseriti in perizia, da aggiornare a far data dalla data di approvazione della perizia in oggetto.

Chiusi (SI), 28 Dicembre 2023

Il Direttore dei Lavori

Ing. Annita Pispico

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena n°A1182

FIRMATO DIGITALMENTE

