



**PNRR M5C2 INV2.1 - FINANZIATO CON FONDI
NEXT GENERATION EU
PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE
PER IL RECUPERO DI UNA PORZIONE DEL
COMPLESSO DI SAN GIUSEPPE NEL COMUNE
DI EMPOLI - CUP: C73D21001660007**

STAZIONE APPALTANTE:

Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa

RUP: Ing. Roberta Scardigli

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E RESTAURO

GUICCIARDINI & MAGNI ARCHITETTI STUDIO ASSOCIATO

Arch. P. Guicciardini, Arch. M. Magni, Arch. N. Capezzuoli, Arch. E. Botti,

Arch. G. Lo Presti, Arch. P. Martinelli, Arch. M.C. Rizzello

Collaboratori: Arch. S. Piscopo, Arch. B. Vanni, Arch. V. Vivoli

PROGETTAZIONE STRUTTURE

SERTEC S.a.s.

Ing. Leonardo Paolini

PROGETTAZIONE IMPIANTI MECCANICI E IDRICI, ELETTRICI E SPECIALI

TECNOENGINEERING S.r.l.

Ing. Caterina Cipriani

CONSULENTE ASPETTI ILLUMINOTECNICI

Arch. Massimo Iarussi

PROGETTAZIONE ACUSTICA

STUDIO SOUND SERVICE S.r.l.

Dott. Donato Masci

PROGETTAZIONE ANTINCENDIO

D-SIDE STUDIO

Ing. Elena Ducci

RELAZIONE E INDAGINI GEOLOGICHE

GEOSOL S.r.l.

Dott. Paolo Bosco

RELAZIONE E INDAGINI ARCHEOLOGICHE

ICHNOS: ARCHEOLOGIA, AMBIENTE E SPERIMENTAZIONE SCARL

Dott. Andrea Violetti

PROGETTO DI VARIANTE | OTTOBRE 2024

ELABORATI GENERALI

EL.G.03

SCHEMA ATTO DI SOTTOMISSIONE

OTTOBRE 2024	EMISSIONE PROG. DI VARIANTE



COMUNE di EMPOLI

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

SETTORE V LL.PP. e PATRIMONIO

OGGETTO : APPALTO PNRR MISSIONE 5 COMPONENTE 2 INVESTIMENTO 2.1 NEXT GENERATION EU RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO SAN GIUSEPPE: RECUPERO DELLE PORZIONI SU VIA ROMA E VIA GIOVANNI DA EMPOLI

CIG: 98848070CA - CUP: C73D21001660007

IMPRESE ESECUTRICI :

CONSORZIO STABILE DEL MEDITERRANEO S.c.a r.l.
Via dei Mille n.40 - Napoli C.F. e P.I. 07445901213 (aggiudicatario)

R.C.S. - Ricerca Costruzioni e Sviluppo Unipersonale s.r.l. Via Dei Mille n.40 - Napoli (NA) C.F. e P.I.06651731215 (consorzata esecutrice)

Ganosis s.r.l.
Via Conte di Mola n.101 - Napoli (NA) C.F. e P.I. 03075970610 (consorzata esecutrice)

La Demetrio Costruzioni Unipersonale s.r.l.
Via Dei Mille n.40 - Napoli (NA) C.F. e P.I. 07774931211 (consorzata esecutrice)

D.P. Group S.r.l. C.F
Via Kennedy n°155 - Quarto (NA) C.F. e P.I. 06016801216 (consorzata esecutrice)

IMPORTO DEI LAVORI:

Importo lavori a base d'asta	€	5.229.009,36
Ribasso d' asta del 14,16%	€	- 740.427,72
Importo netto	€	4.488.581,63
Oneri sicurezza	€.	<u>150.000,00</u>
Importo, a ragione di contratto	€	4.638.581,63

AGGIUDICAZIONE : D.D. n. 986 del 27/07/2023 - Contratto rep. n. 29739 del 28/07/2023

SCHEMA ATTO DI SOTTOMISSIONE

(art. 8 comma 4 d.m. 7 marzo 2018, n.49)

PREMESSO

- che con la Determina Dirigenziale n. 781 del 21/06/2023 è stato approvato il progetto esecutivo ad oggetto "PNRR M5C2 INV2.1 – FINANZIATO CON FONDI NEXT GENERATION EU. OPERE PER IL RECUPERO DI UNA PORZIONE DEL COMPLESSO DI SAN GIUSEPPE NEL COMUNE DI EMPOLI - CUP: C73D21001660007" del valore complessivo di € 5.379.009,36 escluso IVA.
- che con Determina dirigenziale n. 986 del 27/07/2023, si è provveduto ad aggiudicare i lavori in oggetto a CONSORZIO STABILE DEL MEDITERRANEO S.c.a r.l. con sede legale a Napoli in via dei Mille n. 40, per l'importo contrattuale netto di € 4.638.581,63;
- che il ribasso percentuale offerto risulta il 14,16% applicato all'importo di € 5.229.009,36 soggetto a ribasso fermo restando l'importo di € 150.000,00 per l'attuazione dei piani di sicurezza.
- che in data 28.07.2023 è stato stipulato il contratto di appalto rep. n. 29739, con CONSORZIO STABILE DEL MEDITERRANEO S.c.a r.l., che ha individuato la ditta GANOSIS s.r.l quale consorziata esecutrice dei lavori;
- che in data 20.11.2023 sono stati consegnati i lavori e gli stessi devono essere finiti entro il 31 marzo 2026 (scadenza conclusione progetti PNRR);
- che l'ammontare netto dell'appalto è di € 4.638.581,63 dei quali: a) € 4.488.581,63 per i lavori; b) € 150.000,00 per oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza.
- che il codice unico di progetto (CUP) dell'intervento è il seguente C73D21001660007;
- che in corso d'opera si è riscontrata la necessità di eseguire un aumento delle prestazioni rispetto a quanto previsto nel progetto principale per i motivi dettagliatamente indicati nella Relazione di Variante e sinteticamente riassumibili in lavorazioni impreviste ed imprevedibili al momento della redazione del progetto esecutivo e in lavorazione per apportare migliorie all'opera, senza alterare la natura generale del contratto.;

- che si sono pertanto verificate variazioni alle singole categorie di lavori previsti nel progetto principale a cui si può far fronte con le somme presenti nel quadro economico di progetto destinate agli imprevisti e con una parte del ribasso d'asta;
- che è stata redatta apposita perizia di variante dell'importo di Euro 5.124.674,09 per lavori al netto del ribasso d'asta del 14,16% compreso Euro 195.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, con un aumento contrattuale di Euro 486.092,45 corrispondente ad un aumento del 10,48% ;
- che detta perizia suppletiva è stata approvata con n. in data
- che i prezzi applicati sono quelli previsti nel contratto principale e nel Verbale di Concordamento Nuovi Prezzi;

TUTTO CIÒ PREMESSO :

L'anno 2024 il giorno del mese di Novembre presso la sede dell'Amministrazione Comunale di Empoli, si conviene quanto segue:

Art. 1 - Il sig. in qualità di Direttore Tecnico dell'Impresa spa, che interviene in forza di procura speciale per conto di tutto il raggruppamento temporaneo di imprese, assume l'impegno di eseguire, senza eccezione alcuna, i maggiori e/o minori diversi lavori previsti in perizia secondo i disegni e le indicazioni contenute nella perizia stessa;

Art. 2 - I lavori previsti saranno eseguiti secondo le stesse modalità contenute nel contratto principale stipulato in data 28/07/2023 di rep. 29739 registrato a Empoli; i maggiori lavori saranno pagati applicando i prezzi fissati nel Contratto principale e quelli del Verbale di concordamento dei Nuovi Prezzi redatto in data, con ribasso d'asta del 14,16%;

Art. 3 - Per effetto dell'esecuzione dei maggiori lavori previsti nel presente atto di sottomissione l'Impresa presta una cauzione integrativa corrispondente al 10% dell'importo del presente atto, pari a Euro 48.609,24 (diconsi euro quarantottomilaseicentonove/24).

Art. 4 - Per l'esecuzione dei lavori Il termine resta improrogabilmente quello fissato dalle scadenze imposte dai progetti PNRR, ovvero il 31 marzo 2026.

Art. 5 - L'appaltatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i.

Il presente atto è fin d'ora impegnativo per l'Impresa, mentre lo sarà per l'Amministrazione solo dopo intervenute le approvazioni di legge.

Il presente verbale, previa lettura e conferma, viene sottoscritto dagli intervenuti.

Empoli,

L'Impresa

Il Direttore dei Lavori

Visto

Il Responsabile del Procedimento

il sottoscritto Arch. Piero Paolo Guicciardini, in qualità di Direttore dei Lavori, tenuto conto che si rende necessario procedere a prevedere alcuni lavori in variante al progetto originario e alcuni lavori aggiuntivi, principalmente riguardanti migliorie all'opera e in parte dovuti al verificarsi di alcune circostanze imprevedute ed imprevedibili, con la presente relazione propone di procedere alla approvazione delle seguenti modifiche contrattuali:

- l'affidamento, **ai sensi dell'art. 38 comma 3 del Capitolato Speciale d'Appalto allegato al Contratto di appalto Rep. N. 29739, nel rispetto dell'art 106 comma e) del D.Lgs. 50/2016**, di ulteriori lavori disposti dalla DL per risolvere aspetti di dettaglio, contenuti entro un importo non superiore al 20% (venti per cento) dell'importo del contratto stipulato e purché non essenziali o sostanziali ai sensi dell'articolo 106 comma 4 in alcuni casi necessari anche ad apportare migliorie all'opera, senza alterare la natura generale del contratto.

Per tali opere si ha un maggiore importo al netto del ribasso d'asta di **€ 370.414,94** per una variazione del **8,25%** rispetto all'importo contrattuale originario dei lavori. I maggiori lavori riguardano in dettaglio:

1 – Estensione delle opere di finitura (pavimenti, intonaci, controsoffitti) e di impiantistica alle zone che erano state lasciate al grezzo nel progetto esecutivo (ludoteca e uffici comunali al piano terreno), pari a circa 400 mq di superficie netta.

2 – Intervento di accorpamento delle funzioni della scuola di musica e del suo auditorium all'interno del blocco B. Nel progetto esecutivo l'auditorium era stato collocato al piano seminterrato del blocco A mentre la scuola era in una porzione del piano terra e in tutto il primo piano del blocco su via Roma. Questa semplificazione ci consente di compattare la funzione della scuola di musica e di risparmiare sulla realizzazione della scala prevista per collegare i tre livelli e sul conseguente scavo nella corte interna. Ci sono dei costi aggiuntivi dovuti alla necessità di realizzare delle cerchiature metalliche in corrispondenza delle due demolizioni di murature indispensabili per creare lo spazio unitario del nuovo auditorium.

3 – Liberando il piano seminterrato del blocco si recupera spazio per la zona dedicata al museo e quindi non è più necessario realizzare il soppalco intermedio nella grande sala museale del piano terreno, guadagnando così l'integrità originaria della sala a tutta altezza.

4 – Lo spazio aperto della grande sala al terzo piano del blocco A avrà la possibilità di avere funzioni diverse e quindi dovrà essere dotata di molta flessibilità di utilizzo (come da specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale): spazio per co-working, area dove collocare uffici comunali o spazi per esposizioni temporanee. Sono state quindi introdotte modifiche e implementazioni agli impianti per poter avere regolazioni delle condizioni climatiche indipendenti dal resto dell'edificio.

5 – Durante il corso dei lavori è risultato evidente che occorre intervenire sulle pareti confinanti con il cortile della ludoteca, pareti che fanno parte di un futuro 3 lotto di intervento e che erano escluse dal progetto esecutivo. Visto che dobbiamo realizzare la scala di emergenza in metallo sarebbe poi molto difficoltoso rifare gli intonaci di quelle facciate. Inoltre anche la copertura di quella porzione di edificio è risultata essersi ulteriormente degradata e occorre effettuare delle operazioni di messa in sicurezza al fine di evitare probabili crolli, occorre quindi effettuare alcune lavorazioni strutturali in tale senso.

- l'affidamento, **ai sensi dell'art 106 comma 1 lett c) del D.Lgs. 50/2016**, di ulteriori lavori, dovuti a circostanze impreviste e imprevedibili e comunque necessari a dare funzionalità e completezza all'opera, che non alterano la natura generale del contratto originario, per un maggiore importo al netto del ribasso d'asta di **€ 70.677,51** per una variazione del **1,83%** rispetto all'importo contrattuale originario. Tali lavori in variante riguardano in dettaglio:

6 – Durante il decorso dei lavori iniziali di demolizione delle superfetazioni si è convenuto che era necessario procedere con molta cautela nelle operazioni di smontaggio dei manufatti, erano apparati murari molto eterogenei e di cattiva qualità costruttiva. Sono apparsi anche solai in calcestruzzo armato in posizioni intermedie (al di sotto dei solai di calpestio) che hanno comportato operazioni di demolizione più laboriose del previsto. In sostanza si è ritenuto necessario procedere con demolizioni a mano anziché demolizioni meccaniche.

7 – Anche per la demolizione de solaio del primo piano del blocco A, tutto in calcestruzzo armato, sono state utilizzate tecniche di demolizione molto accurate, eseguite per piccole porzioni spostando i ponteggi di sostegno via via che procedevano gli smontaggi, con conseguente aggravio dei costi.

8 – Con gli scavi di indagine e con quelli fatti per realizzare il basamento della gru, eseguiti sulla scarpata del lato su via Roma, sono emersi i resti degli antichi sproni di sostegno della cinta muraria del bastione cinquecentesco. La proposta è quella di lasciare questi resti in vista e quindi il muro di sostegno della scarpata va realizzato in posizione più arretrata e di altezza maggiore, con alcune difficoltà esecutive supplementari vista la presenza dei reperti.

9 – A parziale compensazione delle voci precedenti abbiamo, all'interno dei costi strutturali, la diminuzione degli scavi nel cortile centrale per la realizzazione della scala dell'auditorium e la soppressione del soppalco nella sala del museo (già indicate tra le opere di miglioramento) che contengono in questo modo gli importi strutturali aggiuntivi a circa € 50.000,00 al netto del ribasso d'asta.

10 – Durante il concordamento della presente variante con i funzionari della Soprintendenza è stata avanzata, da parte loro, la richiesta di avere gli infissi esterni del blocco B e del finestrone centrale del blocco A in legno, anziché in alluminio. Questa richiesta comporta un aggravio di spesa dovuto alla differenza dei prezzi unitari (ricavati dal Bollettino Opere Pubbliche della Toscana) tra infissi in alluminio e infissi in legno verniciato. L'importo in aumento per questa voce è di circa € 21.000,00 al netto del ribasso d'asta.

Il maggiore importo dei lavori suppletivi risulta essere di **€ 558.854,21** che diventano al netto del ribasso d'asta del 14,16% pari a **€ 486.092,45** con una variazione del **10,48%** rispetto all'importo contrattuale originario, per una rideterminazione dell'importo netto totale dei lavori di pari ad **€ 5.124.674,09** compreso oneri per la sicurezza.

Precisando che in ogni caso le modifiche contrattuali proposte con la presente perizia non comportano variazioni di tipo sostanziale e non alterano né la natura delle opere né la sostanza del contratto originario si evidenziano i seguenti nuovi importi lordi e i nuovi importi contrattuali:

PROGETTO DI VARIANTE		Importi lordi		Importi netti
Importo dei Lavori	€	5.742.863,57	€	4.929.674,09
Oneri per la sicurezza	€	195.000,00	€	195.000,00
Totale Importo dei Lavori di Variante	€	5.937.863,57	€	5.124.674,09

Il termine dei lavori resta improrogabilmente quello fissato dalle scadenze imposte dai progetti PNRR, ovvero il 31 marzo 2026.

ALLEGATI:

- Computo metrico estimativo architettonico di perizia
- Computo metrico estimativo opere strutturali di perizia;
- Computo metrico estimativo impianti elettrici di perizia;
- Computo metrico estimativo impianti meccanici di perizia;
- Computo metrico estimativo oneri di sicurezza di perizia;
- Quadro economico comparativo di spesa
- Schema atto di sottomissione e verbale concordamento nuovi prezzi;
- Elaborati grafici progettuali (architettonici, strutturali, impiantistici)

Empoli, 31 ottobre 2024

Il Direttore dei Lavori



Arch. Piero Paolo Guicciardini