

**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI  
DELLA PROVINCIA DI BARI**

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**N. 04 DEL 28 GEN 2012**

**OGGETTO:** COMUNE DI BARI-SAN PAOLO - LAVORI DI RECUPERO DI N.4 FABBRICATI PER COMPLESSIVI N.38 ALLOGGI DI ERP ALLA VIA PIEMONTE NN.9-11-13-15 - LEGGE REGIONE PUGLIA N.20/2005 - IMPRESA GESUALDI S.R.L. DA SPINAZZOLA - QTE AGGIORNATO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE - 1^ PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE - QTE AGGIORNATO A SEGUITO DI 1^ PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE - DECISIONI-

Il giorno 28 GEN 2012, il Commissario Straordinario Dott. Raffaele RUBERTO, nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.638 del 20/07/2005:

**PREMESSO** che:

- la Regione Puglia con Legge n. 20 del 30 dicembre 2005 ha disposto, tra l'altro, in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, all'art. 13 il finanziamento straordinario "Piano Casa";
- tra gli interventi individuati nel predetto piano di finanziamento è compreso quello riguardante gli II.AA.CC.PP. per il recupero degli immobili residenziali;
- con Delibera di Giunta Regionale n. 1084 del 18/7/2006, in attuazione della Legge Regionale n. 20 del 30/12/2005, sono stati assegnati allo IACP di Bari 23,814 milioni di euro, destinando il 50% della predetta somma per interventi urgenti di recupero edilizio, ed il restante 50% per la partecipazione ai Programmi PIRP;
- a seguito di una effettuata ricognizione sull'intero patrimonio residenziale dell'Ente e sullo stato manutentivo dello stesso, sono stati localizzati gli edifici necessitanti di interventi di recupero caratterizzati da situazioni di urgenza per un importo complessivo di € 11.907.000,00;
- con Delibera commissariale n. 139 del 24.11.2006 è stata proposta, pertanto, al competente Assessorato della Regione Puglia la localizzazione degli interventi di cui sopra per un importo complessivo di € 11.907.000,00;
- la Regione Puglia, con provvedimento della Giunta Regionale n. 1981 del 20.12.2006 ha approvato la localizzazione proposta dallo IACP di Bari confermando la spesa preventivata complessiva per gli interventi di recupero di € 11.907.000,00;
- nell'ambito di tale finanziamento fu elaborato il Programma Esecutivo di Intervento SR7200600200508, approvato con Delibera Commissariale n. 44 del 16/03/2009, per il recupero di n. 4 fabbricati per complessivi n. 38 alloggi di E.R.P. siti in **Bari – Quartiere San Paolo** per l'importo di € 370.000,00 e relativo Quadro Tecnico Economico, che di seguito si riporta:

**RECUPERO PRIMARIO**

- COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.P.)	€ 248.507,46
- Spese tecniche e generali (0,14xC.R.P.)	€ 34.791,04
- IVA su Spese tecniche e generali (20%)	€ 6.958,21
- Imprevisti	€ 17.892,54
<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.P.)</b>	<b>€ 308.149,25</b>

**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 04 DEL 28 GEN 2012****RECUPERO SECONDARIO****COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.S.)**

- Spese tecniche e generali (0,14xC.R.S.)

- IVA su Spese tecniche e generali (20%)

- Imprevisti

**COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.S.)**

€ 27.611,94

€ 3.865,67

€ 773,13

€ 1.988,07

€ **34.238,81****COSTO TOTALE DEL RECUPERO (C.T.P.+C.T.S.)= (C.T.R.)**

- IVA (su C.R.P. + C.R.S.)

**- C.T.R. + IVA**

€ 342.388,06

€ 27.611,94

€ **370.000,00**

- il progetto prevede i lavori di recupero di n. 4 edifici per un totale di n. 38 alloggi siti in BARI – QUARTIERE SAN PAOLO alla via Piemonte, nn. 9 – 11 – 13 – 15 con i seguenti dati metrici e parametrici:
  - ✓ n. 8 alloggi da mq 119,11;
  - ✓ - n. 15 alloggi da mq 81,69;
  - ✓ - n. 15 alloggi da mq 87,20;
  - ✓ vani convenzionali pari a n. 249,02;
  - ✓ superficie utile abitabile (Su) pari a mq 3.486,23;
  - ✓ superficie non residenziale (Snr) di mq 988,42;
  - ✓ superficie complessiva per il Recupero Primario pari a:  
 $Sc=Su+Snr (all.+org.ab.)+Sp = mq 4.474,65;$
  - ✓ superficie complessiva per il Recupero Secondario pari a:  
 $Sc=Su+0,70 (Snr (all.)+Sp) = mq 4.178,12.$
- gli essenziali lavori previsti consistono in:
  - ✓ opere di recupero degli intonaci delle facciate degli stabili e realizzazione di rivestimento murario;
  - ✓ sostituzione dei pluviali;
  - ✓ realizzazione di isolamento a cappotto sulle facciate laterali;
  - ✓ pulizia del rivestimento in pietra e f.p.o. di lista di coronamento a protezione;
  - ✓ opere di rifacimento delle impermeabilizzazioni e dei pavimenti dei lastrici solari;
  - ✓ opere di recupero mappette parapetto lastrico solare e sostituzione copertina dei torrini;
  - ✓ rifacimento impermeabilizzazione, pavimentazione balconi e sostituzione dei segati di pietra;
  - ✓ ripristino intradossi e frontalini balconi;
  - ✓ ripristino vani scala.
- per lo sviluppo delle ulteriori fasi di progettazione, con Ordine di Servizio n. 2 del 21.01.2011, l'incarico per la redazione del progetto esecutivo dell'intervento di che trattasi è stato affidato a personale del Settore Tecnico dell'I.A.C.P.;
- l'importo complessivo delle opere di progetto da porre a base d'asta ammonta ad € 276.119,40 comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso dell'importo di € 45.031,19;
- il Progetto è stato approvato con Delibera Commissariale n.103 del 30/07/2010;
- nella gara esperita in data 13/01/2011, l'appalto dei lavori di che trattasi fu aggiudicato all'Impresa GESUALDI NICOLA da Spinzola con il ribasso del 25,622 %. La gara di appalto fu ratificata con Determinazione n. 198/SA del 08/02/2011;



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 04 DEL 28 GEN 2012**

- in data 15/03/2011 fu stipulato il relativo contratto di appalto n.5966 di repertorio e n.2921 di raccolta, per l'importo di netti € 216.909,98 oltre Iva di cui € 45.031,19 per oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
- il Quadro Economico Complessivo aggiornato a seguito di aggiudicazione è, pertanto, il seguente:

**RECUPERO PRIMARIO**

- COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.P.)	€ 195.218,98
- Spese tecniche e generali (0,14xC.R.P.)	€ 34.791,04
- IVA su Spese tecniche e generali (20%)	€ 6.958,21
- Imprevisti	€ 23.221,37
<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.P.)</b>	<b>€ 260.189,60</b>

**RECUPERO SECONDARIO**

- COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.S.)	€ 21.691,00
- Spese tecniche e generali (0,14xC.R.S.)	€ 3.865,67
- IVA su Spese tecniche e generali (20%)	€ 773,13
- Imprevisti	€ 2.580,17
<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.S.)</b>	<b>€ 28.909,98</b>

<b>COSTO TOTALE DEL RECUPERO (C.T.P.+C.T.S.) = (C.T.R.)</b>	<b>€ 289.099,58</b>
<b>RIBASSO D'ASTA</b>	<b>59.209,42</b>
- IVA (su C.R.P. + C.R.S.)	€ 21.691,00
<b>- C.T.R. + IVA</b>	<b>€ 370.000,00</b>

- in data 11/04/2011 si è proceduto alla consegna dei lavori con stesura del relativo verbale, in data 11/05/2011 si è redatto il verbale di inizio lavori in cui si prevede che gli stessi abbiano termine in data 05/01/2012;
- in data 30/06/2011 con Determinazione Dirigenziale n.1046/SA venne comunicato il conferimento dell'intero complesso aziendale della ditta individuale GESUALDI NICOLA con sede in Spinazzola nell'Impresa GESUALDI S.r.l. con sede in Spinazzola (BT);
- con atto aggiuntivo del 26/07/2011 quindi venne stipulato di conferire il contratto d'appalto rep. n. 5966 del 15/03/2011 dall'Impresa GESUALDI NICOLA nell'Impresa GESUALDI S.r.l. da Spinazzola;
- in data 15/12/2011, vista l'esigenza di procedere ad una ricognizione relativa alla contabilizzazione ed alla verifica delle opere, essendo stato riscontrato un rilevante stato di degrado delle facciate e delle parti aggettanti, originariamente non previste in progetto, oltre alle opere aggiuntive richieste dagli assegnatari, si è proceduto alla sospensione dei lavori;
- durante l'esecuzione dei lavori, quindi, la Direzione Lavori, autorizzata dal Responsabile del Procedimento per le vie brevi, ha ritenuto di dover redigere una perizia suppletiva di variante relativa a lavorazioni non previste in contratto ma richieste, durante l'esecuzione dei lavori dagli assegnatari, e a lavorazioni già previste in contratto ma di cui in fase di lavorazione si sono riscontrate maggiori quantità a causa del maggior degrado; preso atto che l'impresa aveva eseguito tutte le lavorazioni eseguibili ha ordinato la sospensione dei lavori giusto verbale del 15/12/2011 firmato senza riserva dall'impresa;





**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 04 DEL 28 GEN 2012**

- in relazione ai lavori di perizia si precisa che la stessa non comporta variante sostanziale al progetto, ma prevede unicamente l'esecuzione di ulteriori opere rese necessarie durante le fasi di esecuzione lavori;
- durante il corso dei lavori, si è riscontrata la necessità di procedere alla esecuzione di ulteriori lavorazioni non previste ad alcune parti degli elementi aggettanti (parapetti, muretti e frontalini balconi, ecc.) ed ai vani condominiali seminterrati (cantinole), per tipologie di intervento analoghe a quelle previste ma per quantità maggiori di quelle preventivate in progetto; inoltre, si è reso necessario adottare modifiche tese a migliorare la resa delle lavorazioni e l'uniformità ed il decoro dell'aspetto esteriore delle palazzine e dei balconi; in particolare le ulteriori opere eseguite sono le seguenti:
  - si è resa necessaria la esecuzione di opere di svellimento dei pavimenti, dei terminali e dei pavimenti, per tutti i balconi, le pensiline perimetrali dei lastrici solari e per le pensiline di copertura dei torrini scala; infatti per molte parti di tali strutture non erano state previste tali opere nel progetto originario, ma durante il corso dei lavori, si è rilevata la necessità di eseguire le stesse per ragioni legate a migliorare la qualità dell'intervento di manutenzione e conservazione delle parti aggettanti e per andare incontro alle richieste specifiche da parte degli assegnatari; tali ulteriori interventi risultavano in linea anche con l'uniformità delle lavorazioni su tutte le facciate finalizzate anche a migliorare il decoro complessivo delle stesse;
  - per completare gli interventi di isolamento delle pareti esposte a nord, si è proceduto alla esecuzione del rivestimento a cappotto anche su una parete verticale "cieca", che nel progetto originario non era stata interessata da tale intervento, ma che in corrispondenza delle pareti interne manifestava fenomeni di "parete fredda"; analogamente per il lastrico si è proceduto a rimodulare l'intervento di rifacimento del pacchetto di copertura a migliorare la coibentazione della copertura;
  - ai vani condominiali di disimpegno alle cantinole del piano seminterrato si è verificata la necessità di eseguire ulteriori interventi di pavimentazione e pitturazione degli ambienti onde garantire la salubrità degli ambienti stessi, che necessitano periodicamente di interventi di pulizia e sanificazione.
- tutte le lavorazioni aggiuntive non previste in progetto comportano maggiori oneri per un importo netto pari ad € 57.813,33;
- l'importo economico per la realizzazione di tale 1° perizia suppletiva di variante comporta nel complesso una maggiore spesa di lordi € 76.516,65 corrispondenti a netti € 57.813,33, oltre IVA al 10%, di cui € 3.519,55 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
- a tale maggiore importo si potrebbe far fronte con la somma accantonata alla voce "imprevisti" per la somma di € 25.801,55 e con parte del ribasso per la somma di € 37.793,11;
- tali citati interventi devono ritenersi ammissibili ai sensi dell'art.132 comma 1 – lett. b del Decreto Legislativo n.163/2006 e s.m.i. in quanto la loro necessità si è resa evidente a seguito di fatti e circostanze rilevati durante l'esecuzione dei lavori;
- il Q.T.E. variato a seguito di 1^ perizia suppletiva di variante è il seguente:



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 04 DEL 28 GEN 2012**

<b>RECUPERO PRIMARIO</b>			
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.P.)	195 218,98	52 032,00	247 250,98
Spese tecniche generali	34 791,04		34 791,04
I.V.A. su spese tecniche e generali	6 958,21		6 958,21
Imprevisti	23 221,37 -	23 221,37	
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.P.)	260 189,60		289 000,23
<b>RECUPERO SECONDARIO</b>			
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.S.)	21 691,00	5 781,33	27 472,33
Spese tecniche generali	3 865,67		3 865,67
I.V.A. su spese tecniche e generali	773,13		773,13
Imprevisti	2 580,18 -	2 580,18	-
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.S.)	28 909,98		32 111,13
COSTO TOTALE DEL RECUPERO	289 099,58		321 111,36
I.V.A.	21 691,00	5 781,33	27 472,33
RIBASSO D'ASTA	59 209,42 -	37 793,11	21 416,31
C.T.M. + IVA + RIBASSO D'ASTA	370 000,00		370 000,00

- per la esecuzione delle lavorazioni aggiuntive relative ai lavori di perizia è prevista l'assegnazione di un termine suppletivo di giorni 30 (trenta);
- per l'esecuzione dei lavori di 1^ perizia suppletiva e di variante si è reso necessario formulare complessivamente N. 2 PREZZI AGGIUNTI, di seguito riportati:

**NP1**

Fornitura e posa in opera di membrana impermeabilizzante coibente a base di polistirene espanso estruso autoestinguente di densità 33 – 35 kg/mc tipo General Termodoga PSX della GENERAL MEMBRANE S.p.A.. La conducibilità termica è pari a 0,031 W/mc e l'isolante è tagliato in listelli larghi 50 mm, accoppiati a caldo a una membrana impermeabile a base di bitume distillato modificato con elastoplastomeri, cimosa laterale di cm 5. La posa avverrà, a seconda del supporto rinveniente, con bitume ossidato fuso, o con utilizzo di collanti, o mediante ancoraggio meccanico, o mediante rinvenimento a fiamma della barriera a vapore. Resistenza alla compressione e calore. Le linee di accostamento si sigillano incollando a fiamma le cimose di sovrapposizione. Il tutto compreso ogni onere ed accessorio per dare il lavoro finito a regola d'arte e consentire la stesura compreso ogni onere ed accessorio per dare il lavoro finito a regola d'arte e consentire la stesura di secondo strato (non compreso nel prezzo) in totale aderenza a cavallo delle due linee di sigillatura

(Approvato con Delibera Commissariale n. 39 del 26/03/2010)

**Al Mq Euro trentuno / 20****€ 31,20/mq**


**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 04 DEL 28 GEN 2012****NP2**

Fornitura e posa in opera di fondo aggrappante realizzato con materiali altamente aderenti tipo "planicrete della Mapei", steso a pennello, rullo e spatola. Compreso la stuccatura delle fessurazioni presenti sulle superfici esistenti anche in pietra, compreso l'eventuale rimozione e carteggiatura di vecchie tinte. Il tutto eseguito secondo le seguenti modalità: 1) asportare eventuali parti in fase di distacco e allargare le crepe o microcavillature, ed applicare una o due mani di stucco elastomerico fino al completo riempimento delle crepe o cavillature, fessurazioni e giunti tra le lastre di pietra. 2) applicazione di due mani di aggrappante previa perfetta pulizia e carteggiatura da trattare con impiego di mezzi manuali o meccanici anche tramite idropulizia. (Approvato con Delibera Commissariale n. 173 del 04/12/2009)

**Al Mq Euro nove /00****€ 9,00 /mq**

- il Responsabile Unico del Procedimento, con la sottoscrizione della relazione di perizia, rilascia dichiarazione resa ai sensi di quanto disposto dall'art. 134 del D.P.R. 21/12/1999 n. 554 confermando che ricorrono le condizioni di legge previste per la variante in corso d'opera (comma 1 lett."V" dell'art. 8 del Regolamento sui LL.PP. approvato con D.P.R. n. 554/99) e che la perizia della quale si discorre può essere approvata dall'Organo Decisionale della Stazione Appaltante su parere della Commissione Tecnica dell'art. 63 della Legge n. 865/71.

Tutto quanto innanzi premesso:

**VISTO** che la Commissione Tecnica di cui all'art. 63 della Legge 865/71 nella riunione del 25 gennaio 2012, esaminati gli atti, ha espresso parere favorevole:

- ☞ all'approvazione del QTE aggiornato a seguito di aggiudicazione;
- ☞ all'approvazione della 1^ perizia suppletiva e di variante;
- ☞ all'approvazione del 1° atto di sottomissione e verbale di concordamento Nuovi Prezzi;
- ☞ all'approvazione di n.2 Nuovi Prezzi da NP 1 a NP 2;
- ☞ all'approvazione del QTE aggiornato a seguito della 1^ perizia suppletiva e di variante;
- ☞ alla concessione di un termine suppletivo di giorni trenta (30) per l'ultimazione dei lavori.

**VISTO** che, sulla base delle premesse sopra evidenziate, il Settore Tecnico propone il seguente deliberato:

1. di considerare le premesse quale parte integrante del presente deliberato;
2. di approvare il QTE aggiornato a seguito di aggiudicazione;
3. di approvazione la 1^ perizia suppletiva e di variante;
4. all'approvazione del 1° atto di sottomissione e verbale di concordamento Nuovi Prezzi;
5. di approvazione n.2 Nuovi Prezzi da NP 1 a NP 2;
6. di approvare il QTE aggiornato a seguito della 1^ perizia suppletiva e di variante;
7. di condere un termine suppletivo di giorni trenta (30) per l'ultimazione dei lavori;
8. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva allo scopo di poter addivenire, nel più breve tempo possibile, alla ripresa dei lavori.

**ATTESTAZIONE DI REGOLARITÀ TECNICA****IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO****(Ing. Corrado PISANI)**



**DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO****N. 04 DEL 28 GEN 2012**

**ATTESTAZIONE DI LEGITTIMITÀ**  
**IL DIRETTORE GENERALE**  
(Avv. Sabino LUPELLI)

**VISTA** la proposta di deliberato sopra riportata, munita dei visti di regolarità tecnica e di legittimità;

**RITENUTA** condivisibile la proposta degli uffici di immediata esecutività allo scopo di poter addivenire, nel più breve tempo possibile, alla ripresa dei lavori;

**VISTO** l'art. 31 della Legge Regionale n. 28 del 22/12/2000;

**DELIBERA**

1. di considerare le premesse quale parte integrante del presente deliberato;
2. di approvare il QTE aggiornato a seguito di aggiudicazione;
3. di approvazione la 1<sup>a</sup> perizia suppletiva e di variante;
4. all'approvazione del 1° atto di sottomissione e verbale di concordamento Nuovi Prezzi;
5. di approvazione n.2 Nuovi Prezzi da NP 1 a NP 2;
6. di approvare il QTE aggiornato a seguito della 1<sup>a</sup> perizia suppletiva e di variante;
7. di condere un termine suppletivo di giorni trenta (30) per l'ultimazione dei lavori;
8. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva allo scopo di poter addivenire, nel più breve tempo possibile, alla ripresa dei lavori.

**IL DIRETTORE GENERALE**  
(Avv. Sabino LUPELLI)

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**  
(Dott. Raffaele RUBERTO)