

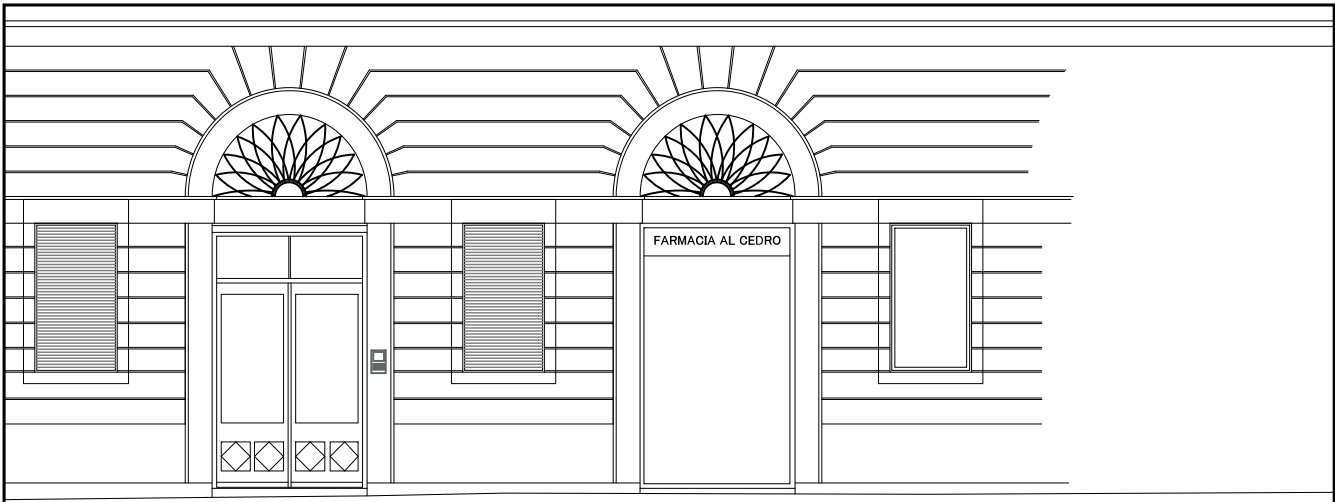


comune di trieste
piazza Unita' d'Italia 4
34121 Trieste
tel. 040/6751
www.comune.trieste.it
partita iva 00210240321

Dipartimento territorio, ambiente, lavori pubblici e patrimonio servizio edilizia pubblica

LOTTO I - CODICE OPERA 21096 - CUP F97H21003100004

Riqualificazione Farmacia Comunale al Cedro

	
PROGETTISTA E COORDINATORE	dott. arch. Francesco Iuretig
PROGETTO OPERE EDILI	dott. arch. Francesco Iuretig
PROGETTO OPERE STRUTTURALI	dott. ing. Fabio Cargnello
PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI	per. ind. Silvio Delise
PROGETTO IMPIANTI TERMO-IDRO SANITARIO	dott. ing. Paolo Benci
FIRMA DIGITALE PROGETTISTA E COORDINATORE:	

IL DIRETTORE LAVORI
arch. Linda Gaia Roncaglia

VARIANTE			
DENOMINAZIONE			
RELAZIONE GENERALE			
VOLA	FILE RIF.:	REVISIONE	
01			0
	SCALA	DATA	
		SETTEMBRE 2024	



comune di trieste
piazza Unità d'Italia 4
34121 Trieste
tel 040 6751
www.comune.trieste.it
partita iva 00210240321

Dipartimento Territorio, Ambiente, Lavori pubblici e Patrimonio
Servizio edilizia pubblica
Direttore arch. Barbara Gentilini

CODICE OPERA: 21096

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE FARMACIE COMUNALI

FARMACIA AL CEDRO

CUP: F97H21003100004

CIG: B08995E1D2

IMPRESA: COSTRUZIONI BOZ s.a.s. - Via Nuova 14 - 33092 Meduno (PN)

P. IVA 01430010932

CONTRATTO: Prot. 89-2024 di data 08/05/2023

Lavori (contratto) € 399.433,64

Oneri per la sicurezza (contratto) € 6.941,03

PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE n. 1 – RELAZIONE TECNICA GENERALE

PREMESSA

Le opere contemplate nella presente perizia sono opere derivate da necessità diverse emerse nel corso dei lavori di ristrutturazione della farmacia Comunale al Cedro a Trieste, il cui progetto esecutivo è stato approvato con determinazione dirigenziale 306-2024 dd. 14.02.2024, cui si rimanda integralmente per la definizione del contesto in cui vengono inserite le opere in variante;

il Progetto Esecutivo è stato redatto dall' arch. Francesco Iuretig di Trieste, e prevede, nell'ambito della spesa totale fissata di euro 500.000,00, lavori per un importo pari a euro 429.845,89 (euro 422.904,86 importo lavori a base d'asta + euro 6.941,03 oneri sicurezza non soggetti a ribasso);

Con determinazione dirigenziale n.830/2024 dd. 10.04.2024, in esito ad apposita procedura negoziata, i lavori in oggetto sono stati affidati in via definitiva all'Impresa COSTRUZIONI BOZ DI BOZ ANTONIO Srl di Nimis (UD), che ha offerto l'importo di euro 399.433,64 (derivante dal ribasso offerto del 5,55 % sull'importo posto a base d'asta) oltre oneri sicurezza non soggetti a ribasso pari a euro 6.941,03, per un totale di euro 406.374,67 + IVA 10%, da cui la spesa totale di appalto pari a euro 446.073,57 onnicomprensivi.

In data 03.07.2024 sono stati consegnati i lavori, che devono essere compiuti in 210 (duecentodieci) giorni consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna, e perciò essere conclusi al giorno 29.01.2025.

Successivamente all'inizio dei lavori e più specificatamente dopo l'inizio dell'esecuzione delle demolizioni e scavi previsti in progetto, è emersa la necessità di nuovi ed ulteriori lavori imprevisti ed imprevedibili in fase di progettazione, come meglio specificati a seguire, in virtù dei quali lo scrivente Direttore dei lavori ha inviato in data 30/08/2024 Nota PROT.CORR.N-OP21096.118-2024.10303 al Responsabile del Progetto con richiesta di autorizzazione alla redazione della presente Perizia.

Il Responsabile del Procedimento ha autorizzato la Redazione della presente Perizia con Nota PROT.CORR.N-OP21096.119-2024.10327 dd. 30/08/2024 conservata in atti.

A seguire si specificano gli imprevisti che hanno reso necessaria la redazione della presente Perizia Suppletiva e di variante, identificando per ognuno i relativi Nuovi Prezzi derivati ed i riferimenti agli elaborati grafici che ne definiscono le soluzioni tecniche:

1. riscontrata grave debolezza strutturale della muratura a confine con altra u.i.u. dell'immobile, emersa a seguito dello spostamento dell'arredo storico che la copriva, evidenziata dal quadro fessurativo evidenziato nell'immagine a seguire:



Fig. 1: quadro fessurativo parete confinante con altra u.i.u.

Tale quadro fessurativo rende necessario eseguire un intervento di rinforzo della parete prima di procedere ad ulteriori demolizioni, che potrebbero comprometterne ulteriormente la già precaria stabilità.

Rif. NPV.01 a - Rif. Elaborato tav. V1. FAC_VAR 01 - PLANIMETRIA GENERALE E DETTAGLI

Contestualmente, durante i lavori di demolizione della pavimentazione, si è riscontrata una debolezza della muratura adiacente al bar, come individuata in planimetria, che ha reso necessario prevederne un rinforzo nella parte basamentale

Rif. NPV.01.b - Rif. Elaborato tav. V1. FAC_VAR 01 – tav. V2. FAC_VAR02

La parete interna all'immobile esistente di separazione tra la zona magazzino e quella vendita, come individuata in planimetria, ha evidenziato forti fenomeni fessurativi in occasione delle demolizioni limitrofe, a fronte delle quali deve esserne programmata la demolizione e ricostruzione in muratura forata 20 cm

Rif. NPV.01 c - Rif. Elaborato tav. V1. FAC_VAR 01 – tav. V2. FAC_VAR02

2. rinvenimento, al di sotto della pavimentazione esistente, di strato di pavimentazione preesistente in masegni, come da immagine seguente:

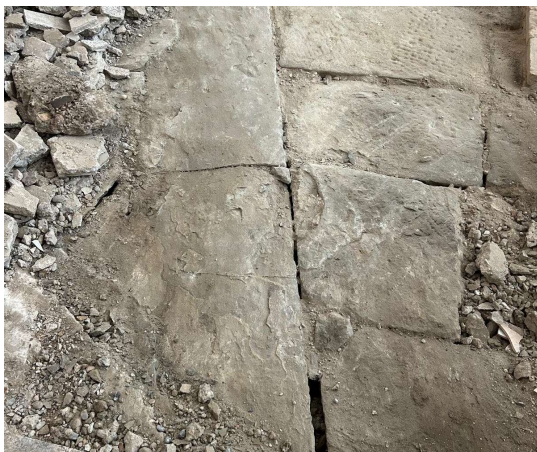


Fig. 2) masegni sotto pavimentazione esistente

Che comporta la necessità di prevedere particolari procedure di pulizia, cernita e trasporto a magazzino comunale, come da prescrizioni in tal senso da parte della locale Soprintendenza, nonché il riconoscimento di sovrapprezzo per demolizione di pavimentazione in pietra per quelle parti ammalorate che non verranno conservate.

A seguito di sopralluogo dei professionisti incaricati per la Sorveglianza Archeologica, sono stati puntualmente individuati i masegni da conservare, come da documentazione fotografica riportata nell'Elaborato Allegato 1 alla presente Relazione.

Il progettista, a seguito della rimozione delle pietre selezionate come sopra, ne individuerà alcune da conservare in cantiere per ricollocarle sotto vetrina. Le rimanenti verranno trasportate in apposito deposito comunale per essere poi opportunamente reimpiegate.

Rif. - NPV.02 .a ; NPV 02 b – Rif. Elaborato tav. V1. FAC_VAR 01 - PLANIMETRIA GENERALE E DETTAGLI

3. rinvenimento di canale sotterraneo in muratura e con copertura in masegni, utilizzato come sistema di raccolta acque nere a perdere dell'intero edificio, **e relativo pozzo perdente** all'interno dell'unità immobiliare, come da foto a seguire:



Fig.3-4) Canale in muratura sotterraneo e relative immissioni

La presenza di questa canalizzazione a fondo cieco, che presenta ben 3 immissioni da scarichi condominiali, ha comportato la necessità di effettuare bonifiche, scavi e rilievi per la corretta

individuazione di tutti i dettagli necessari alla progettazione di un sistema di scarico in tubazione che è necessario e urgente realizzare per convogliare gli scarichi esistenti verso la linea fognaria comunale esistente in via del Lavatoio, con la creazione di un nuovo punto di allaccio a quest'ultima.

La soluzione tecnica adottata prevede la realizzazione di una vasca in blocchi di calcestruzzo, opportunamente rivestiti con materiale che ne garantisca la resistenza agli agenti chimici corrosivi tipici degli scarichi, nella quale, tramite realizzazione di nuove canalizzazioni in pvc, si convoglieranno le tre immissioni esistenti e da cui, tramite canalizzazione diam. 200, si realizzerà l'allaccio alla fognatura pubblica lungo Via del Lavatoio.

Rif.- NPV.03

Rif. Elaborato **tav. V1. FAC_VAR 01 - tav. V5. FAC_VAR 05**

tav. V6. FAC_VAR 06 - tav. V7. FAC_VAR 07 - tav. V8. FAC_VAR 08 -

La necessità di realizzare ex-novo l'allaccio alla fognatura comunale ha reso necessario il coinvolgimento di AcegasApsAmga che dovrà realizzare fisicamente il tratto fognario dal confine della proprietà alla condotta a centro strada su via del Lavatoio.

Il costo di detto intervento, non essendo attinente al contratto lavori che viene interessato dalla presente perizia, verrà inserito nel Quadro Economico complessivo dell'opera nel quadro B "Somme a disposizione".

Allo scopo di eliminare l'interferenza tra la fossa rinvenuta e la struttura della scala in acciaio che porta al soppalco è stata modificata la struttura della stessa, eliminando il pilastro in corrispondenza della fossa stessa, sostituito da apposita trave ancorata alla muratura. Questa modifica non comporta variazione economica, in considerazione della valutazione a peso delle strutture e delle lavorazioni, che sostanzialmente mantengono immutate le quantità di acciaio necessarie.

Rif. Elaborato **tav. V1.FAC_VAR 01 – tav. V3.FAC_VAR 03 – tav. V4.FAC_VAR 04**

Il pozzo perdente, invece, è stato svuotato per verificarne la funzione ed è emerso che, pur essendo ancora attivo, esso funge da sfogo di acqua di falda che, come evidenziato dalla muratura perimetrale, asciutta nel primo metro dalla quota pavimentazione, non raggiunge mai altezze critiche.



Fig. 6) Individuazione chiusino del pozzo sotto la pavimentazione esistente



Fig. 7) Pozzo perdente, durante la fase di svuotamento

Sarà comunque necessario realizzare adeguato chiusino che garantisca la ispezionabilità dello stesso.

Rif. - NPV.04- Rif. Elaborato tav. V1 - FAC_VAR 01

4. **Degrado degli infissi esterni esistenti**, dei quali era previsto il restauro ma che, per marcescenza riscontrata in fase di smontaggio, dovranno in parte essere ricostruiti

Rif.- NPV.05- Rif. Elaborato tav. 10 - FAC_VAR 01 - PLANIMETRIA GENERALE E DETTAGLI

VALUTAZIONE ECONOMICA DELLA VARANTE

In generale, la perizia suppletiva e di variante ricade nella casistica prevista **dall'art. 120 (Modifica di contratti in corso di esecuzione) del D. Lgs. 36/2023, comma 1), lett. c)** ed il valore della modifica è inferiore alla soglia del 50 % del valore iniziale del contratto - art. 106 comma 2) lettera b).

Inoltre detto valore **rientra nella soglia del quinto dell'importo del contratto** e quindi, ai sensi del comma 9, art. 120, D.Lgs. 36/23, e come esplicitamente previsto dall'art.3, comma 11 del Capitolato Speciale d'Appalto, le lavorazioni ivi previste verranno realizzate dall'appaltatore alle condizioni del contratto originario (ribasso 5,55%, oneri della sicurezza esclusi).

Il **supero di spesa per lavori** previsti in perizia, **quantificato a corpo in € 41.154,47**, al netto del ribasso d'asta contrattuale, si suddivide in categorie come sotto riportato, aggiornando la relativa tabella (art. 3 – CSA)

Categoria	A = Importo appaltato €	B = Importo variante €	C = (A+B) Importo totale €
OG2	254.068,97 €	24.395,28 €	278.464,25 €
OG11	145.364,67 €	16.759,19 €	162.123,86 €
TOTALI	399.433,64	41.154,47 €	440.588,11 €

Gli **oneri per la sicurezza di perizia** sono quantificati in **€ 4.000** e non soggetti a ribasso d'asta, in aggiunta ai € 6.941,03 contrattuali, per un **totale di oneri della sicurezza a seguito della presente perizia di € 10.941,03**

L'importo totale dei lavori, a seguito della presente perizia di variante, risulta dunque di **€ 451.529,14 €** (**lavori € 440.588,11 +oneri della sicurezza €10.941,03**), con **n. 8 Nuovi Prezzi**, identificati a corpo e composti sia da singoli prezzi desunti da Prezziari vigenti nell'area di esecuzione dei lavori, sia derivati da analisi prezzo ove necessario.

I nuovi prezzi, in quanto concordati al periodo attuale (Prezziario FVG 2024) risultano già adeguati alla compensazione prezzi prevista dal D.L. 17.5.2022 n. 50, art. 26 comma 1 e s.m.i.

Rif. Elaborati 04.PSV_01.SNP– 05.PSV_01.CMV – 07.PSV_01.LCO - 08.PSV_01.AP

In ragione degli interventi di variante previsti, inoltre, **il Quadro Economico dell'opera**, di importo complessivo di € 500.000,00, viene **implementato con finanziamento di ulteriori 50.000,00 Euro**, autorizzato dal Direttore del Dipartimento Servizi Finanziari, Tributi, Partecipazioni e Attività Economiche, a valere sul Capitolo 1052500 MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD USO PUBBLICO A CURA DEL DIPARTIMENTO SERVIZI FINANZIARI, TRIBUTI, PARTECIPAZIONI E ATTIVITA' ECONOMICHE – RIL.IVA – fonte di finanziamento 4URB (Avanzo Vincolato già finanziato con proventi derivanti dalle concessioni edilizie), **per un totale complessivo di Quadro Economico di PSV01 di Euro 550.000,00.**

Rif. Elaborati 02.PSV_01.QE– 03.PSV_01.QER

PROLUNGAMENTO DEL TEMPO CONTRATTUALE

Per effetto degli ulteriori interventi, come sopra descritti, il tempo utile per l'ultimazione dei lavori viene incrementato in perizia di **60 (sessanta)** giorni naturali e consecutivi. Tale periodo è commisurato all'entità delle nuove lavorazioni introdotte in rapporto all'importo lavori contrattuale nonché alle necessarie tempistiche degli ordinativi dei materiali contemplati nelle opere aggiuntive.

I **giorni contrattuali complessivi** divengono pertanto **270 (duecentosettanta)** da cui deriva la nuova scadenza per la conclusione delle opere a tutto **il 30/03/2025.**

Rif. Elaborati 04.PSV_01.SNP– 08.PSV_01.CP

Allegati:

Allegato 1: Relazione selezione Masegni ARCHEOTEST srl

Allegato 2: Attestazione DL (All.I.7, art.41 c.7)

IL DIRETTORE DEI LAVORI
dott.arch. Linda Gaia RONCAGLIA

[DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE]

Trieste, 29/08/2024.

All'attenzione dell'Arch. Linda Roncaglia, Comune di Trieste.

In data 29 agosto 2024, il personale di ArcheoTest Srl. ha effettuato un sopralluogo all'interno dei locali della Farmacia Comunale "Al Cedro" (via del Lavatoio, 4), in via di ristrutturazione.

Si è valutato lo stato di conservazione dei lastroni di arenaria ("masegni") che costituiscono la pavimentazione dei locali, allo scopo di selezionare quelli tra loro non fratturati o eccessivamente "sfogliati" in superficie, reimpiegabili in nuovi contesti.

I "masegni" selezionati, sempre rettangolari, di varie dimensioni, sono stati marcati con una X in gesso colorato (vd. l'allegata documentazione fotografica) e saranno rimossi con cura, evitando fessurazioni o rotture e trasferiti in un idoneo luogo di conservazione.

Distinti saluti,

Dott. Pietro Riavez.

ArcheoTest S.r.l.
Via G. Vidali, 5
34129 Trieste
C.F. - P.IVA 01176710323













Comune di Trieste

Dipartimento Territorio, Ambiente, Lavori pubblici e Patrimonio
Servizio edilizia pubblica
Direttore arch. Barbara Gentilini

TRIESTE, [DATA DELLA FIRMA DIGITALE]

OGGETTO: Codice Opera 21096 Riqualificazione Farmacie Comunali – Farmacia Al Cedro
Importo di Quadro Economico: 550.000,00 €
C.U.P. F97H21003100004

VERIFICA ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i.
ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 41, C.7 – ALLEGATO I.7 AL D.LGS.36/2023

Come previsto dall'art. 41, c.7 dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 il sottoscritto arch. Linda Gaia RONCAGLIA, nelle sue funzioni di Direttore dei Lavori del Codice Opera 21096 – Riqualificazione Farmacie Comunali – Farmacia al Cedro, considerati gli elaborati costituenti la Perizia Suppletiva e di Variante n.1 – nonché delle aree dell'intervento in oggetto

ATTESTA

- a) La accessibilità delle aree e degli immobili interessati dai lavori secondo le indicazioni risultanti dagli elaborati progettuali;
- b) La assenza di impedimenti sopravvenuti rispetto agli accertamenti effettuati prima dell'approvazione del progetto di variante;
- c) La conseguente realizzabilità del progetto di variante anche in relazione al terreno, al tracciamento, al sottosuolo e a quanto altro occorre per l'esecuzione dei lavori.

Il Direttore dei Lavori
Arch. Linda Gaia RONCAGLIA
(D.Lgs 36/2023, Allegato I.7-art.41 c.7)

[DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE]