

**CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO
INDUSTRIALE DI BARI**

Ente Pubblico Economico

Legge 5.10.1991 n° 317

DELIBERAZIONE PRESIDENZIALE

N. 226 DEL 08-10-2020

OGGETTO: Lavori relativi all'impermeabilizzazione dei lastrici solari presso Rustici Industriali di proprietà consortile nel complesso immobiliare "Nuovi Rustici" di Via dei Bucaneve e nel complesso immobiliare di Via dei Gladioli.

Approvazione progetto di fattibilità tecnica ed economica.

Nomina Responsabile Unico del procedimento.

L'anno duemilaventi, il giorno 08... del mese di ottobre... nella sede del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari,

IL PRESIDENTE

sulla base dell'istruttoria compiuta congiuntamente dall'ing. Simone Milella del Settore Tecnico e dall'ing. Giuseppe Spadavecchia, Dirigente del Settore Tecnico, come da attestazioni sottoriportate, in relazione alla presente deliberazione ad oggetto: "Lavori relativi all'impermeabilizzazione dei lastrici solari presso Rustici Industriali di proprietà consortile nel complesso immobiliare "Nuovi Rustici" di Via dei Bucaneve e nel complesso immobiliare di Via dei Gladioli. Approvazione progetto di fattibilità tecnica ed economica. Nomina Responsabile Unico del procedimento", considerato che,

- ✓ questo Consorzio ha la necessità di provvedere all'ultimazione delle attività manutentive presso gli opifici di proprietà all'interno del complesso denominato "Nuovi Rustici" di Via dei Bucaneve" e presso il complesso denominato "Rustici Industriali di Via dei Gladioli";
- ✓ nel corso degli ultimi anni, a causa di diverse segnalazioni da parte di ditte conduttrici presso i succitati immobili, l'Ente ha avviato differenti interventi relativi all'impermeabilizzazione dei lastrici, di cui oggi si ritiene opportuno pianificarne il completamento;
- ✓ pertanto, essendo volontà di questo Ente effettuare i succitati interventi al fine di evitare fenomeni di infiltrazione d'acqua meteorica durante eventi metereologici significativi, come da nota prot 6966 del 24/09/2020 inoltrata alle ditte conduttrici dei contratti di locazione presso i suddetti complessi, il Settore Tecnico consortile ha redatto un progetto di fattibilità tecnica ed economica determinando in €

508.778,32 oltre IVA, comprensivo di € 21.083,35 oltre IVA per oneri della sicurezza, l'importo complessivo stimato per l'esecuzione dei lavori relativi all'impermeabilizzazione dei lastrici solari presso Rustici Industriali di proprietà consortile nel complesso immobiliare "Nuovi Rustici" di Via dei Bucaneve e nel complesso immobiliare di Via dei Gladioli, generando di conseguenza un quadro economico complessivo di € 592.285,37 oltre IVA;

- ✓ ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. per ogni singola procedura per l'affidamento di un appalto o di una concessione le stazioni appaltanti nominano, nel primo atto relativo ad ogni singolo intervento, un responsabile unico del procedimento (RUP) per le fasi della programmazione, della progettazione, dell'affidamento e dell'esecuzione e, data la natura della fornitura in oggetto, considerato che, ai sensi del comma 1 del citato articolo *"il RUP è nominato con atto formale del soggetto responsabile dell'unità organizzativa, che deve essere di livello apicale, tra i dipendenti di ruolo addetti all'unità medesima, dotati del necessario livello di inquadramento giuridico in relazione alla struttura della pubblica amministrazione e di competenze professionali adeguate in relazione ai compiti per cui è nominato"*, e visto l'art. 2.2 delle linee guida n.3 ANAC che precisano che il RUP è individuato tra i dipendenti di ruolo addetti all'unità organizzativa inquadrati come dirigenti o dipendenti con funzioni direttive o, in caso di carenza in organico, tra i dipendenti in servizio con analoghe caratteristiche, considerata la modesta dimensione ed il ridotto numero di dipendenti con le suddette caratteristiche che consente, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2.4 delle citate linee guida, la nomina di RUP per i lavori in epigrafe tra i dipendenti con le competenze minime stabilite all'art. 4.2 lettera a) comma 1 delle stesse linee guida, è possibile affidare l'incarico di RUP dei lavori di che trattasi all'ing. Simone Milella, dipendente in possesso dei requisiti di cui all'art. 4.2 lettera a) comma 1 delle citate linee guida;

VISTO il D.Lgs. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il Progetto di fattibilità tecnica ed economica per i lavori relativi all'impermeabilizzazione dei lastrici solari presso Rustici Industriali di proprietà consortile nel complesso immobiliare "Nuovi Rustici" di Via dei Bucaneve e nel complesso immobiliare di Via dei Gladioli;

VISTA l'urgenza di provvedere all'esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione dei lastrici solari degli immobili consortili;

RITENUTO di affidare l'incarico di Responsabile del Procedimento per i lavori manutentivi in oggetto all'ing. Simone Milella in qualità di dipendente del Settore Tecnico di questo Consorzio;

VISTE le attestazioni sottoriportate dei Responsabili dell'istruttoria;

VISTO l'art. 15 dello Statuto dell'Ente secondo cui il Presidente "può assumere, in via eccezionale, provvedimenti urgenti ed indifferibili nell'interesse dell'Ente che sottopone a ratifica alla prima seduta utile del CdA.",

assunti i poteri del Consiglio di Amministrazione in considerazione dell'urgenza di procedere con l'approvazione dell'allegato progetto di fattibilità tecnica ed economica per i lavori relativi all'impermeabilizzazione dei lastrici solari presso Rustici Industriali di proprietà consortile nel complesso immobiliare "Nuovi Rustici" di Via dei Bucaneve e nel complesso immobiliare di Via dei Gladioli, e con la nomina

del RUP;

DELIBERA

1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di approvare, come con la presente si approva, il Progetto di fattibilità tecnica ed economica per i lavori relativi all'impermeabilizzazione dei lastrici solari presso Rustici Industriali di proprietà consortile nel complesso immobiliare "Nuovi Rustici" di Via dei Bucaneve e nel complesso immobiliare di Via dei Gladioli redatto dal Settore Tecnico di questo Consorzio, allegato alla presente, avente importo lavori di € 508.778,32 oltre IVA, comprensivo di € 21.083,35 oltre IVA per oneri della sicurezza, ed importo di quadro economico di € 592.285,37 oltre IVA.
3. Di affidare, come con la presente si affida, all'ing. Simone Milella l'incarico di Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, in qualità di dipendente Settore Tecnico consortile.
4. Di sottoporre a ratifica del CdA dell'Ente, nella prima seduta utile, il presente provvedimento.
5. Di autorizzare il RUP a trasmettere all'ing. Giuseppe Latrofa, in qualità di Referente della Programmazione consortile, la documentazione necessaria per l'inserimento dell'attività in oggetto nella programmazione triennale dei lavori relativi agli anni 2021 - 2022 - 2023;
6. Di trasmettere all'ing. Giuseppe A. Latrofa, in qualità di responsabile della struttura M.O.P. consortile, copia della presente deliberazione per i successivi adempimenti ed al geom. Giuseppe Calisi per la pubblicazione della presente deliberazione sul sito internet del Consorzio e su "Amministrazione Trasparente", nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini, tenuto conto di quanto disposto dalle norme in materia di protezione dei dati personali, di quelli sensibili e giudiziari.
7. La presente deliberazione è immediatamente esecutiva.

I sottoscritti attestano che il procedimento finalizzato all'approvazione del presente atto è stato espletato nel rispetto delle norme di legge ed è conforme alle risultanze istruttorie.

Modugno, 02/10/2020

Il Responsabile dell'istruttoria

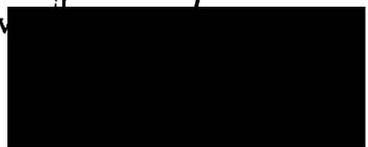
Modugno, 02/10/2020

Il Dirigente del Settore Tecnico

Per quanto di competenza, non ci sono rilievi da formulare.

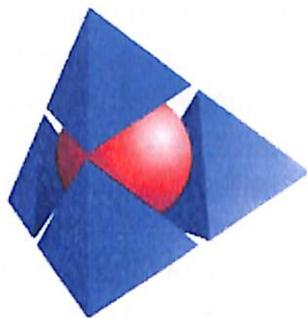
Modugno, 02/10/2020

Il Direttore Generale
(avv



Il Presidente





*Consorzio per l'Area di Sviluppo
Industriale di BARI*

*Ente Pubblico Economico
con sede in via delle Dalie n.5 - 70026 Modugno
Legge n. 317/91*

Progetto di fattibilità tecnica ed economica:

**Lavori relativi all'impermeabilizzazione dei lastrici solari presso
Rustici Industriali di proprietà consortile nel complesso immobiliare
"Nuovi Rustici" di Via dei Bucaneve e nel complesso immobiliare di Via
dei Gladioli**

Settore Tecnico

**II RUP
ing. Simone Milella**

Il presente studio di fattibilità tecnica ed economica è stato realizzato dal Settore Tecnico consortile a seguito dei fenomeni di infiltrazione d'acqua meteorica riscontrati all'interno degli immobili di proprietà consortile siti nel complesso denominato "Nuovi Rustici" in via dei Bucaneve e nel complesso Rustici Industriali di Via dei Gladioli.

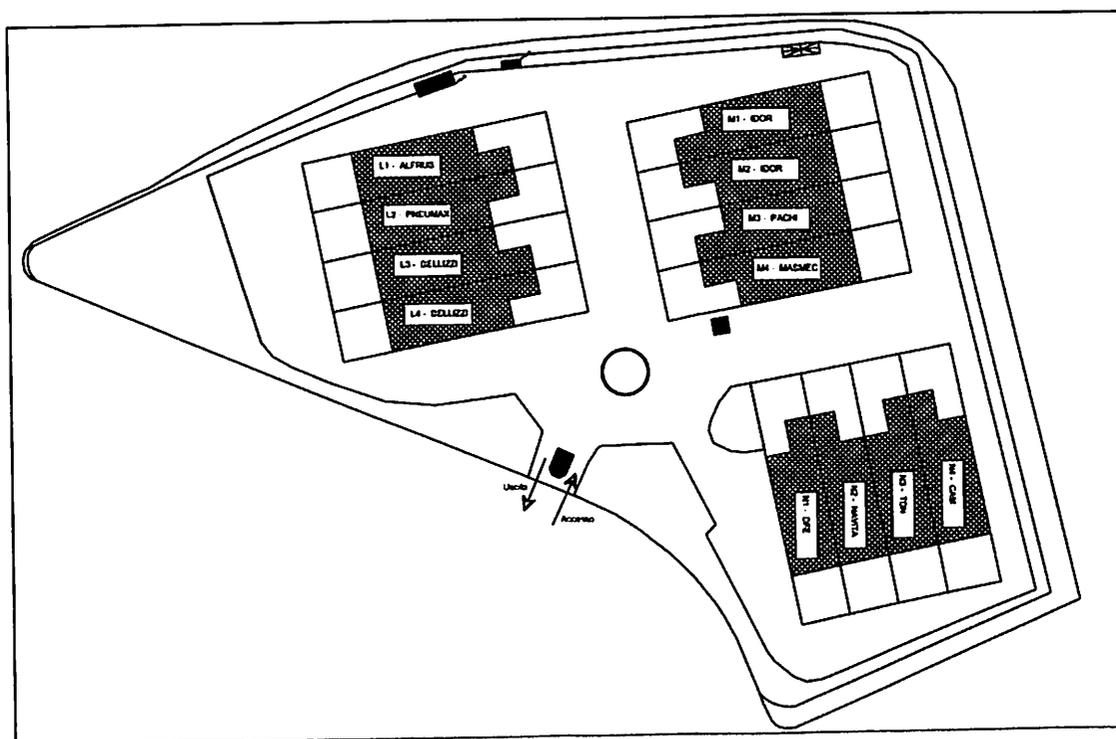
Detti immobili, realizzati dall'Ente nell'ultimo ventennio, risentono ormai di diverse problematiche in merito all'impermeabilizzazione dei lastrici solari realizzata mediante l'applicazione di doppio strato guaina bituminosa ardesiata che nel tempo ha perso quasi del tutto la proprietà impermeabilizzante.

Il Consorzio ASI negli ultimi anni ha già effettuato interventi di ripristino presso alcuni degli immobili di proprietà, utilizzando differenti metodologie non distruttive, e pertanto si è reso oggi necessaria la redazione del presente progetto per pianificare e ultimare le opere di completamento presso i lastrici dei rustici industriali che manifestano ancora problematiche di infiltrazioni d'acqua piovana.

1.1 Individuazione degli immobili oggetto di intervento

Il patrimonio immobiliare consortile dispone dei seguenti immobili all'interno dei complessi immobiliari succitati, quali:

Complesso immobiliare "Nuovi Rustici" in Via dei Bucaneve



Tutti i dodici opifici del complesso immobiliare sono di proprietà consortile.
L'Ente ha già effettuato interventi di ripristino presso i lastrici solari dei capannoni

N1 – concesso in locazione alla ditta DFE – mediante l'applicazione di manto impermeabilizzante a base di poliolefine termoplastico;

N2 – concesso in locazione alla ditta NAVITA – è in corso la formalizzazione dell'affidamento per la posa di manto impermeabilizzante a base di poliolefine termoplastico;

N3 – concesso in locazione alla ditta TDN – mediante l'applicazione di membrana poliureica;

M3 – concesso in locazione alla ditta PACHI – mediante l'applicazione di membrana poliureica;

M4 – concesso in locazione alla ditta MASMEC - è prossimo l'avvio dei lavori, già affidati, per la posa di membrana poliureica;

Nel presente progetto, al fine di completare gli interventi già eseguiti o prossimi alla loro esecuzione, sono stati individuati gli immobili di seguito elencati:

N4 – concesso in locazione alla ditta CAM;

M1 – concesso in locazione alla ditta IDOR;

M2 – concesso in locazione alla ditta IDOR;

L1 – concesso in locazione alla ditta ALFRUS;

L2 – concesso in locazione alla ditta PNEUMAX;

L3 – concesso in locazione alla ditta BELLIZZI;

L4 – concesso in locazione alla ditta BELLIZZI;

Complesso immobiliare "Rustici Industriali" in Via dei Gladioli



Il suddetto complesso è formato da n. 44 rustici di cui ad oggi solo due sono di proprietà consortile.

Nel il presente progetto sono stati individuati gli immobili di proprietà di seguito elencati:

D3 – concesso in locazione alla ditta Levantagry;

C6 – concesso in locazione alla ditta Verind;

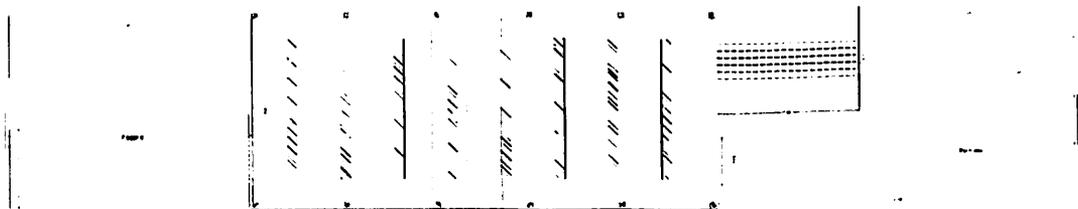
2 Obiettivi del progetto

L'obiettivo dell'intervento in esame è quello di risolvere definitivamente le problematiche riscontrate presso i lastrici solari degli opifici di proprietà consortile all'interno del complesso "Nuovi Rustici" di via dei Bucaneve e del complesso Rustici Industriali di Via dei Gladioli.

2.1 Descrizione generale definitiva degli interventi previsti e calcolo sommario della spesa

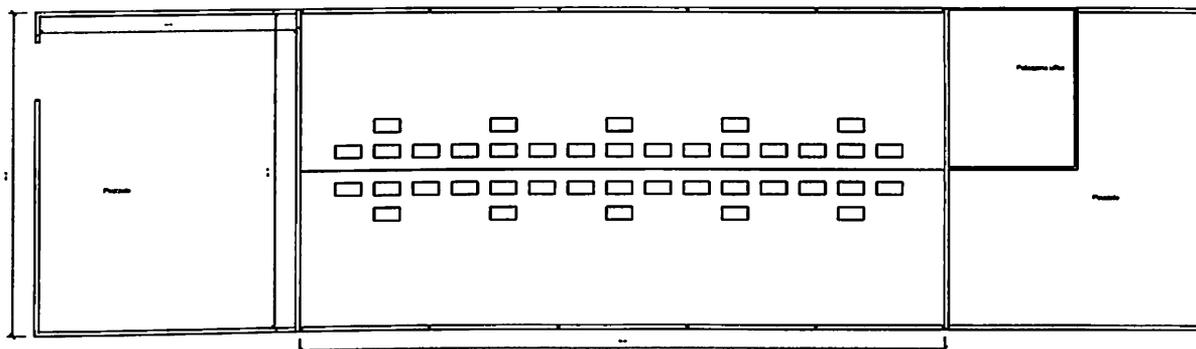
A seguito di quanto esposto nei paragrafi precedenti si elencano gli interventi previsti nel complesso per il presente progetto di fattibilità tecnica ed economica, valutati a seguito di diversi sopralluoghi eseguiti dal personale del settore tecnico alla presenza di ditte specializzate nello specifico settore.

Opificio tipologico via dei Gladioli



Superficie ipotizzata oggetto di intervento mq 1.100,00 comprensivo di parapetti.

Opificio tipologico via dei Bucaneve



Superficie ipotizzata oggetto di intervento mq 1.252,35 comprensivo di parapetti.

In particolare, in una prima ipotesi si è valutata la possibilità di intervenire presso i citati lastrici solai mediante il canonico intervento di rimozione dell'esistente guaina, conferimento a discarica della stessa ed applicazione di nuovo strato di impermeabilizzante mediante la posa in opera di doppio strato di guaina bituminosa ardesiata.

Nel corso del sopralluogo e nel corso di interventi già realizzati presso i citati opifici si è inoltre riscontrata l'assenza del massetto di sottofondo che avrebbe comportato il futuro distacco della guaina.

Detto intervento prevedeva quindi:

rimozione manto esistente	€ 6,80 mq;
conferimento a discarica del manto rimosso, ipotizzando 1 mq = 8,8 kg	€ 0,63 mq;
realizzazione di massetto	€ 17,77 mq;
fornitura e posa in opera di guaina	€ 39.59 mq;

determinando quindi un costo complessivo di € 64,79/mq

In alternativa, dall'analisi dell'intervento già eseguito presso l'opificio consortile N1 si è valutato l'utilizzo del manto impermeabilizzante a base di poliolefine termoplastico, avente costo unitario di € 52,80 mq ed il cui utilizzo non prevede la rimozione dell'esistente copertura bituminosa.

Allo stesso modo, dall'analisi degli interventi già eseguiti presso gli opifici consortili M3 ed N3 si è valutato l'utilizzo della membrana poliureica, avente costo unitario di € 40,00 mq ed il cui utilizzo non prevede la rimozione dell'esistente copertura bituminosa

Per quanto esposto, al fine di garantire un risparmio economico all'Ente e uniformare gli interventi già eseguiti o in corso di esecuzione, si è ipotizzato di strutturare l'intervento mediante:

opificio N4 – applicazione di membrana poliureica	
Importo determinato a corpo	€ 50.094,00 oltre IVA;
opificio M1 – applicazione di membrana poliureica	
Importo determinato a corpo	€ 50.094,00 oltre IVA;
opificio M2 – applicazione di membrana poliureica	
Importo determinato a corpo	€ 50.094,00 oltre IVA;
opificio L1 – applicazione di manto in poliolefine termoplastico	
Importo determinato a corpo	€ 66.124,08 oltre IVA;
opificio L2 – applicazione di manto in poliolefine termoplastico	
Importo determinato a corpo	€ 66.124,08 oltre IVA;
opificio L3 – applicazione di manto in poliolefine termoplastico	
Importo determinato a corpo	€ 66.124,08 oltre IVA;
opificio L4 – applicazione di manto in poliolefine termoplastico	
Importo determinato a corpo	€ 66.124,08 oltre IVA;
opificio D3 – applicazione di membrana poliureica	
Importo determinato a corpo	€ 44.000,00 oltre IVA;
opificio C6 – applicazione di membrana poliureica	
Importo determinato a corpo	€ 50.094,00 oltre IVA;

per complessivi € 502.778,32 oltre IVA

detto importo sarà soggetto a successiva valutazione da parte del tecnico incaricato della progettazione esecutiva.

La soluzione finale adottata è risultata essere quella più consona alle necessità dell'Ente, garantendo un investimento economico più contenuto.

3 Determinazioni conclusive

L'iniziativa ipotizzata nel presente progetto permetterà la definitiva soluzione ai fenomeni riscontrati di infiltrazione d'acqua piovana all'interno dei capannoni di proprietà dell'Ente presso i citati complessi di rustici industriali.

L'esecuzione delle suddette tipologie di intervento, inoltre, garantirà al Consorzio l'ottenimento di certificati di garanzia della durata minima di anni dieci.

4 Quadro economico generale di spesa

Si riporta di seguito il Quadro economico generale di spesa per i lavori relativi all'impermeabilizzazione dei lastrici solari presso Rustici Industriali di proprietà consortile nel complesso immobiliare "Nuovi Rustici" di Via dei Bucaneve e nel complesso immobiliare di Via dei Gladioli.

A) LAVORI				
IMPORTO LAVORI RUSTICI	EURO	EURO	EURO	%
- LAVORI A CORPO	€ 502.778,32			
- COSTI DIRETTI DELLA SICUREZZA (compresi nei lavori a corpo)	€ 15.083,35			
- COSTI INDIRETTI DELLA SICUREZZA	€ 6.000,00			
TOTALE LORDO LAVORI immobile via delle Dalie		€ 508.778,32		
A.1) IMPORTO TOTALE SOGGETTO A RIBASSO D'ASTA	€ 487.694,97	EURO		
A.2) ONERI PER LA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€ 21.083,35	EURO		
TOTALE COMPLESSIVO DEI LAVORI A)			€ 508.778,32	
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE APPALTANTE				
SPESE GENERALI E TECNICHE				
B.1) Lavori in economia				
B.2) Rilievi accertamenti e indagini				
B.3) Allacciamenti a pubblici servizi				
B.4) Lavori imprevisi	€ 10.000,00			
B.5) Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi				
B.6) Accantonamento				
B.7) Spese Tecniche				
B.7.1.1) Progettazione Esecutiva	€ 15.389,22			
B.7.1.2) Coord Sicur in fase di progettazione	€ 4.964,26			
B.7.2.1) D.LL., misure e contabilità	€ 21.067,34			
B.7.2.2) Coord. Sicurezza in fase di esecuzione	€ 12.410,66			
B.7.3) Incentivo art. 113 D.Lgs 50/2016	€ 10.175,57			
B.7.4) Polizze	€ 3.000,00			
B.8) Spese per attività di consulenza o di supporto				
B.9) Spese per commissioni giudicatrici	€ 3.000,00			
B.10) Spese per Pubblicità	€ 1.500,00			
B.11) Spese per accertamenti e collaudi	€ 2.000,00			
	SOMMANO		€ 83.507,05	
TOTALE COMPLESSIVO SOMME A DISPOSIZIONE B)			€ 29.675,57	
TOTALE SPESA A)+B)			€ 592.285,37	

5 Cronoprogramma dei tempi di realizzazione dell'intervento comprendente tutti gli adempimenti previsti dal momento della proposizione a quello della usabilità dell'opera

CRONOPROGRAMMA																
	MESI															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
APPROVAZIONE PROGETTO																
PROGETTAZIONE ESECUTIVA																
BANDO DI GARA PER AFFIDAMENTO LAVORI																
ESECUZIONE LAVORI via delle Dalie																
ESECUZIONE LAVORI via dei Gladioli																
COLLAUDO																
MESSA IN ESERCIZIO																

Nel presente progetto di fattibilità tecnica economica di è proposto un intervento unico presso i due immobili oggetto di intervento, determinando di conseguenza un cronoprogramma avente durata complessiva di 12 mesi.

Data la distinta ubicazione degli immobili, gli interventi potrebbero esser suddivisi in distinti lotti funzionali, a seconda delle disponibilità economiche dell'Ente.