

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

Ente Pubblico Economico

Legge 5.10.1991 n° 317

DELIBERAZIONE PRESIDENZIALE

N. 274 DEL 28/09/2021

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 rimodulazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica.

L'anno **duemilaventuno**, il giorno 28 del mese di Settembre.....
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 RUP dell'opera in epigrafe, 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 rimodulazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica", considerato che,

- ✓ con deliberazione presidenziale n. 226 del 02/10/2020 questo Consorzio ha approvato un progetto di fattibilità tecnica ed economica 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, avente importo computato di € 508.778,32 oltre IVA, comprensivo di € 21.083,35 oltre IVA per oneri della sicurezza, ed un quadro economico complessivo di € 592.285,37 oltre IVA;
- ✓ con la medesima deliberazione è stato affidato all'ing. Simone Milella l'incarico di Responsabile del Procedimento per i lavori manutentivi in oggetto ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.
- ✓ nel corso del 2021, per motivi di urgenza determinati dai continui solleciti della ditta CAM, conduttrice del contratto di locazione presso

l'opificio N4 all'interno del complesso "Nuovi Rustici" di via dei Gladioli, l'Ente ha effettuato interventi di ripristino dell'impermeabilizzazione della copertura del citato rustico nell'ambito dell'appalto di cui al CIG 8855419AED;

- ✓ per quanto esposto, il Settore Tecnico ha rimodulato il progetto di fattibilità tecnica ed economica 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, già approvato con deliberazione presidenziale n. 226 del 02/10/2020, rettificando in € 458.684,32 oltre IVA, comprensivo di € 19.580,53 oltre IVA per oneri della sicurezza, l'importo dei lavori e determinando un nuovo quadro economico complessivo di € 538.858,00 oltre IVA;

VISTA la deliberazione n. 226 del 02/10/2020;

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

VISTO il Progetto di fattibilità tecnica ed economica rimodulato 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;

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, rimodulato per le motivazioni citate in premessa;

DELIBERA

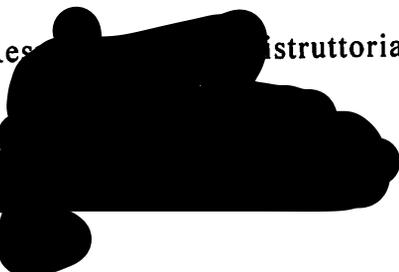
1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di approvare, come con la presente si approva, il Progetto di fattibilità tecnica ed economica per i lavori relativi all'impermeabilizzazione dei lastrici solari presso Rustici Industriali di proprietà consortile nel complesso immobiliare "Nuovi Rustici" di Via dei Bucaneve e nel complesso immobiliare di Via dei Gladioli, rimodulato dal Settore Tecnico di questo Consorzio, allegato alla presente, avente importo lavori di € 458.684,32 oltre IVA, comprensivo di € 19.580,53 oltre IVA per oneri della sicurezza, ed importo di quadro economico di € 538.858,00 oltre IVA.
3. Di sottoporre a ratifica del CdA dell'Ente, nella prima seduta utile, il presente provvedimento.
4. 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 2022 - 2023 - 2024;

5. 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.
6. La presente deliberazione è immediatamente esecutiva.

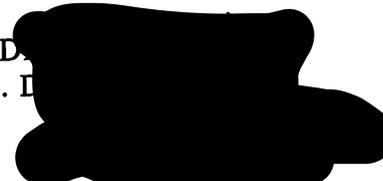
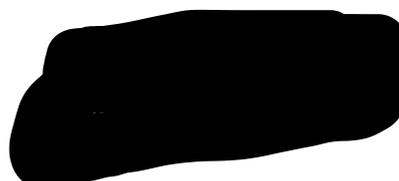
I sottoscritti attestano che il procedimento finalizzato all'approvazione del presente atto è stato espletato nel rispetto delle norme di legge ed è conforme alle risultanze istruttorie.

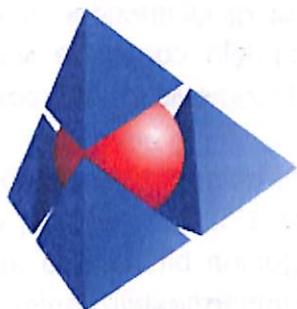
Modugno, 28/09/2021

Il Res.  istruttoria e
RUP

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

Modugno, 28/09/2021

Il D.
(avv. D. 




*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.

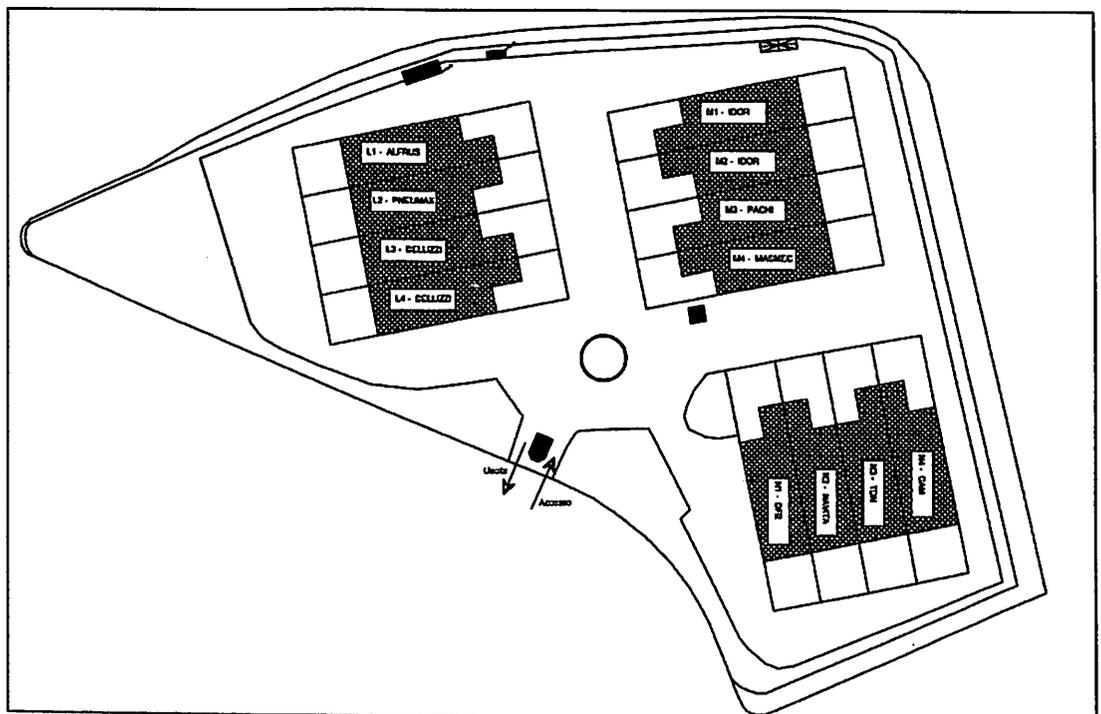
Detti immobili, realizzati dall'Ente nell'ultimo ventennio, risentono ormai di diverse problematiche in merito all'impermeabilizzazione dei lastrici solari realizzata mediante l'applicazione di doppio strato guaina bituminosa ardesiata che nel tempo ha perso quasi del tutto la proprietà impermeabilizzante.

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;

N4 – concesso in locazione alla ditta CAM – mediante l'applicazione di primer epossidico bicomponente, tessuto non tessuto in poliestere e membrana liquida poliuretana;

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:

M1 – concesso in locazione alla ditta IDOR;

M2 – concesso in locazione alla ditta IDOR;

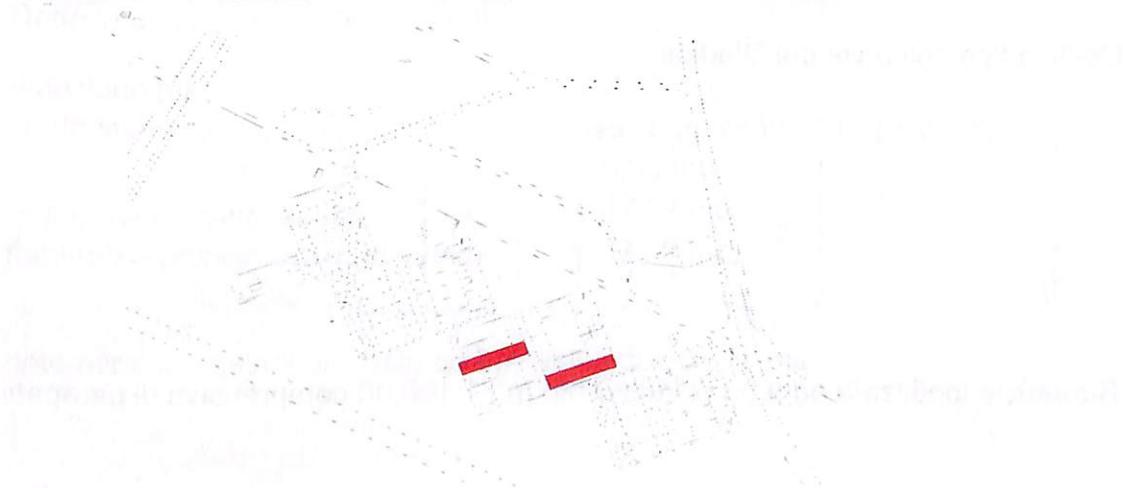
L1 – concesso in locazione alla ditta ALFRUS;

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 Levantagy;

C6 – concesso in locazione alla ditta Verind;

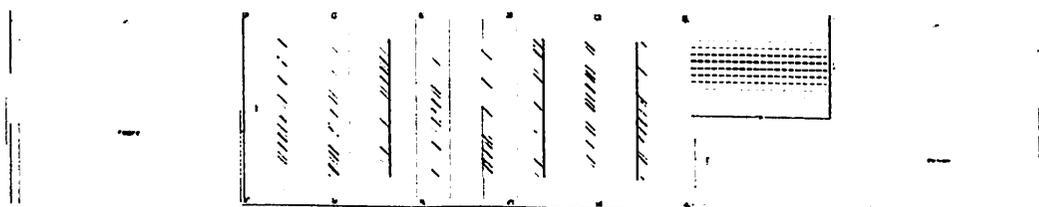
2 Obiettivi del progetto

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*

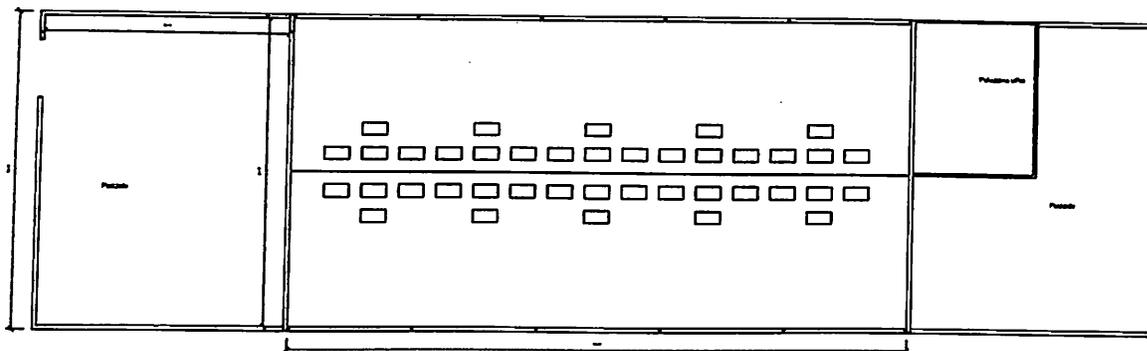
A seguito di quanto esposto nei paragrafi precedenti si elencano gli interventi previsti nel complesso per il presente progetto di fattibilità tecnica ed economica, valutati a seguito di diversi sopralluoghi eseguiti dal personale del settore tecnico alla presenza di ditte specializzate nello specifico 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 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 € 452.684,32 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				
	EURO	EURO	EURO	%
IMPORTO LAVORI RUSTICI				
- LAVORI A CORPO	€ 452.684,32			
- COSTI DIRETTI DELLA SICUREZZA (compresi nei lavori a corpo)	€ 13.580,53			
- COSTI INDIRETTI DELLA SICUREZZA	€ 6.000,00			
TOTALE LORDO LAVORI immobile via delle Dalie		€ 458.684,32		
A.1) IMPORTO TOTALE SOGGETTO A RIBASSO D'ASTA	€ 439.103,79	EURO		
A.2) ONERI PER LA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€ 19.580,53	EURO		
TOTALE COMPLESSIVO DEI LAVORI A)			€ 458.684,32	
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 imprevisti	€ 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	€ 15.000,00			
B.7.1.2) Coord Sicur in fase di progettazione	€ 4.500,00			
B.7.2.1) D.LL., misure e contabilità	€ 20.000,00			
B.7.2.2) Coord. Sicurezza in fase di esecuzione	€ 12.000,00			
B.7.3) Incentivo art. 113 D.Lgs 50/2016	€ 9.173,68			
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		€ 80.173,68	
TOTALE COMPLESSIVO SOMME A DISPOSIZIONE B)			€ 80.173,68	
TOTALE SPESA A)+B)			€ 538.858,00	

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 si è proposta la suddivisione degli interventi in tre lotti, determinando di conseguenza un cronoprogramma annuale avente durata complessiva di 12 mesi, a seconda delle disponibilità economiche dell'Ente.

