



**AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA
AREA TECNICA**

Lavori di completamento dell'U.O.C. di Neurologia con Stroke Unit e

Neurofisiopatologia dell'A.O.U.P. Paolo Giaccone di PALERMO

CIG: 82453359AF – CUP: I71B18000190005

Importo complessivo appalto: €. 499.052,36 + IVA (10%)

Importo a Base d'Asta: €. 495.964,95 + IVA (10%)

Importo Oneri per la Sicurezza: €. 3.087,41 + IVA (10%)

Ribasso offerto: 25,9899%

Importo Netto Contrattuale: €. 370.151,56 + IVA (10%)

Impresa aggiudicataria: "Russo Costruzioni s.r.l." con sede in Casteldaccia

(PA) in via San Giuseppe n. 68.

**CONTRATTO: in data 17.01.2022 n. 395 di rep., registrato in data
24.01.2022 al n. 209 serie 1 presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo.**

Tempo contrattuale per l'esecuzione dei lavori: giorni 150 (centocinquanta).

RELAZIONE PERIZIA DI VARIANTE

art. 8 comma 2 D.M. 49/2018

Le opere previste dal presente appalto riguardano il completamento degli ambulatori della U.O.C. di Neurologia siti al piano rialzato dell'edificio di Medicina del Lavoro ala sx, in corso di realizzazione; la redazione del progetto esecutivo, a cura dall'ing. Francesco Russo, è stata ratificata con Delibera n. 1201 del 14/11/2018.

Le modalità dell'appalto riportate nella delibera n. 1125/2021 fissavano il nuovo quadro economico nell'importo complessivo di € 585.227,75 così suddiviso:

- per lavori a base d'asta (esclusi oneri sicurezza) €. 367.064,15



AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA
AREA TECNICA

- oneri per la sicurezza €. 3.087,41

- per somme a disposizione dell'amministrazione €. 215.076,19

TOTALE €. 585.227,75

Il progetto esecutivo è stato verificato dal Dirigente Responsabile dell'Area
Tecnica, Ing. Ferdinando Di Giorgi.

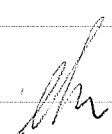
Con l'espletamento della R.D.O. n. 2527540 sul ME.PA. in data 13.05.2020
veniva identificato come aggiudicatario l'Operatore Economico "Russo
Costruzioni s.r.l." con P.IVA n. 05318820825 con un'offerta di ribasso del
25,9899 %;

Con Delibera n. 1121 del 28.10.2021 si procedeva all'aggiudicazione
definitiva la gara di appalto con un importo contrattuale di €. 370.151,56 (€.
367.064,15 per lavori + €. 3.087,41 per oneri della sicurezza) oltre IVA al
10 %;

A seguito della pandemia COVID19, considerato che i locali oggetto dei
lavori venivano utilizzati per spogliatoio del personale in servizio presso
l'edificio attiguo di Clinica Medica II, destinato a degenze pazienti "positivi"
alla pandemia, non si è proceduto alla stipula del contratto posticipandola al
termine delle cessate misure di contenimento.

In data 17.01.2022, cessate le motivazioni ostantive, si è provveduto alla
stipula del contratto con n. 395 di repertorio, registrato in data 24.01.2022
al n. 209 serie 1 presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo.

In data 03.02.2022, il RUP ha proceduto alla consegna parziale dei lavori
nell'attesa del completo sgombero dei locali adibiti a spogliatoio;
successivamente il concreto inizio è avvenuto in data 16.02.2022 con verbale
di consegna definitiva in pare data allegando gli elaborati progettuali



2



AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA
AREA TECNICA

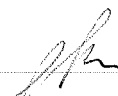
oggetto della gara d'appalto.

L'esame dei documenti indicati è stato condotto allo scopo di accertare la completa conformità del progetto indicato alla normativa vigente; tale lavoro di verifica ha riguardato anche gli aspetti normativi più generali (barriere architettoniche, impianti) oltre ad elementi di natura economica e tecnico-costruttiva.

Il lavoro svolto nella redazione della perizia di variante è stato caratterizzato dall'individuazione di due categorie di intervento:

a) le modifiche necessarie per l'adeguamento del progetto d'appalto a criteri normativi e di funzionalità tali da consentire il superamento delle criticità rilevate in corso d'opera consistenti nelle interferenze del cantiere dell'edificio attiguo (ex Clinica Medica II - lavori di adeguamento sismico con finanziamento PNRR), tali modifiche hanno comportato la sostituzione di una scala d'emergenza esterna, retrostante l'edificio di Medicina del Lavoro con la realizzazione di una rampa di accesso per i pazienti barellati, in sostituzione del percorso barellati attraverso l'edificio attiguo oggetto del cantiere PNRR, inoltre l'installazione di una finestra REI nel pianerottolo al piano terra per la condivisione di una portineria comune già in essere nell'ala dx dell'edificio ed ulteriori lavorazioni di modesta entità per una migliore funzionalità dei luoghi, anche in virtù dell'allocazione provvisoria di attività sanitarie traslate per effetto del cantiere attiguo di cui al finanziamento PNRR;

b) l'individuazione dei lavori necessari alla completa conformità dell'opera alla normativa vigente e non previsti dal progetto originario che hanno dato origine ad una spesa aggiuntiva rispetto all'importo iniziale dell'appalto e quindi un maggior onere per il 11,90% pari a €. 58.834,60 (compreso oneri

 3



AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA
AREA TECNICA

della sicurezza) al lordo del ribasso del 25,9899%.

Le scelte operate per risolvere i problemi legati alle mancate definizioni del progetto d'appalto sono state caratterizzate da una precisa indicazione di contenimento economico di tutti gli interventi da eseguire per la piena conformità con le normative vigenti.

In considerazione, inoltre, dell'entità delle opere da integrare o sostituire si è proceduto, anche, ad una rivisitazione di alcuni materiali indicati nel progetto originario che consentito di recuperare delle ulteriori economie di spesa per € 135.712,29 al lordo del ribasso del 25,9899%.

Adeguamenti e modifiche introdotti dalla perizia di variante

Nei seguenti punti sono riportate tutte le parti del progetto originario che hanno richiesto degli interventi di sostituzione e/o introduzione di lavorazioni necessari ad una completa aderenza con la normativa vigente, alla soluzione dei problemi funzionali legati, soprattutto, alle interferenze del cantiere limitrofo (PNRR) o finalizzati ad una riduzione dei costi per compensare i maggiori oneri introdotti dalle modifiche stesse.

1) PROBLEMATICHE DI ORDINE FUNZIONALE

- L'installazione di una visiva REI (separazione dei compartimenti antincendio tra gli ambulatori lato dx ed androne) permettendo la condivisione comune del servizio di portierato, attualmente esclusivo degli ambulatori dell'ala dx, per l'intero edificio (ambulatori ala sx ed UU.OO. al piano primo).
- L'installazione di una porta REI a separazione dei servizi igienici dell'androne per la definizione dei compartimenti e realizzazione dello "spazio sicuro", realizzando così l'opera funzionale nel rispetto



AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA
AREA TECNICA

della normativa antincendio.

- La sostituzione del recuperatore di calore previsto in progetto con n. 2 recuperatori di dimensioni più contenute, sviluppati medesima potenza, al fine di armonizzare l'installazione all'interno dell'intercapedine del controsoffitto senza ausilio di opere murarie ed impiantistiche a ridosso dall'uscita d'emergenza da trasformarsi a transito di routine (rampa transito barellati).
- Sostituzione degli infissi interni per uniformare l'aspetto degli ambulatori ala sx agli ambulatori ala dx, limitando financo le opere murarie previste nel progetto.
- Installazione dei rack dati, non previsti in progetto, al fine di realizzare l'opera funzionale.
- Estensione della centrale di allarme antintrusione degli ambulatori ala dx includendo gli ambulatori ala sx con installazione di inseritori dedicati alla parzializzazione delle zone (ala sx e ala dx).

2) IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERA ARCHITETTONICA

La necessità di rendere fruibile l'edificio con un percorso dei pazienti barellati, per le attività diagnostiche eseguite nell'edificio in alternativa al percorso attraverso l'edificio di Clinica Medica II, non più fruibile per effetto dei lavori di adeguamento sismico di cui al finanziamento PNRR. La realizzazione della rampa esterna per il superamento della barriera architettonica (edificio con piano rialzato con quota +1,50 m), in alternativa a quanto previsto nel progetto esecutivo consistente nella realizzazione di una scala di emergenza per adeguamento a via di fuga, garantita, comunque attraverso una rampa di scale realizzata a latere per l'evacuazione rapida dell'utenza normodotata.



AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA
AREA TECNICA

La soluzione da adottare necessita della preparazione della sede stradale per la realizzazione della fondazione, con demolizione della superficie costituita in parte da manto stradale ed in parte da sedime (ex aiuole già dismesse per la presenza di apparati radicali di colture non più esistenti), realizzazione di magrone di sottofondo e di cordolo armato per il ripristino delle bordure delle aiuole, realizzazione della fondazione dei plinti dell'infrastruttura rampa e scala pedonale, posa in opera del manufatto prefabbricato in acciaio zincato da assemblare in loco e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera a regola d'arte.

NUOVI PREZZI

Nella redazione della perizia è stato necessario introdurre n. 41 nuovi prezzi elementari, n. 27 (dedotti dal prezzario R.S.) e n. 14 nuovi prezzi composti risultanti dall'elaborato "analisi prezzi", tutti questi prezzi sono stati assoggettati allo stesso ribasso d'asta del contratto di appalto.

Per effetto della perizia di variante il tempo di esecuzione delle opere aggiuntive è stimato 30gg.

Sulla base delle somme computate nei punti precedenti l'aumento della spesa rimane entro la soglia del V d'obbligo del contratto e pertanto:

– costo previsto dell'opera €. 499.052,36 al lordo del ribasso

– costo previsto dalla perizia €. 557.886,96 al lordo del ribasso

Differenza di spesa €. 58.834,60 al lordo e quindi €. 44.050,45 (comprensivi di oneri per la sicurezza di €. 5.037,81) al netto del ribasso del 25,9899%

per un importo contrattuale netto di €. 414.202,02 comprensivo di €. 5.037,81 per oneri della sicurezza oltre IVA (10%).

Allegati:



AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA
AREA TECNICA

- 1) Analisi Prezzi;
- 2) Elenco Prezzi;
- 3) Computo Metrico Estimativo di perizia;
- 4) Quadro comparativo di confronto;
- 5) Schema Atto di Sottomissione con concordamento nuovi prezzi;

IL RUP e Direttore dei Lavori: geom. Aldo La Rosa

Palermo, li 19/01/2026

