

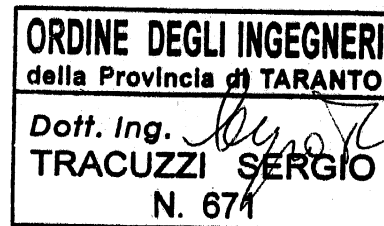
COMUNE DI TARANTO

Comune di Taranto
Lavori Pubblici
REGISTRO UFFICIALE
0191496 - 04/12/2015
INGRESSO

RISTRUTTURAZIONE, RIQUALIFICAZIONE ED ADEGUAMENTO DEL COMPLESSO SPORTIVO POLIFUNZIONALE ALLA VIA BRUNO

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE DI CONGRUITA' DELLA SPESA SECONDO ELABORATI DI PROGETTO ESECUTIVO



1- PREMESSA ED ANALISI DOCUMENTI DI PROGETTO

La presente relazione ha come oggetto la verifica della congruità della spesa globale dei lavori sostenuta, con contributo dall' Amministrazione Comunale di Taranto , a seguito della Concessione per l' affidamento della “ Progettazione, ristrutturazione, riqualificazione, adeguamento e gestione del complesso sportivo polifunzionale sito in via Bruno “, nella città di Taranto .

L' incarico professionale è stato conferito al sottoscritto, ing. Sergio Tracuzzi , con studio professionale in Taranto, al Corso Due Mari n° 33 , iscritto all' albo degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n° 671, dalla Direzione dei Lavori Pubblici del Comune di Taranto.

La documentazione tecnica fornita dalla Direzione LL.PP. è archiviata in tre fascicoli , il cui contenuto è il seguente :

- 1° fascicolo -progetto esecutivo con data marzo 2004 , formato da n° 10 relazioni e n° 52 tavole grafiche (si segnala che manca in elenco la tav. 27) ;
- 2° fascicolo - progetto esecutivo “rivisitato” con data ottobre 2004, formato da n° 10 relazioni e n° 48 tavole grafiche ;
- 3° fascicolo - progetto esecutivo di variante in corso d' opera con data giugno 2005 , formato da n° 7 relazioni e n° 38 tavole grafiche .

In sintesi , a seguito della progettazione esecutiva, è sorta la necessità di redigere la rivisitazione del progetto già approvato, per il sopraggiungere di alcune circostanze , non sussistenti al momento della proposta originale; in particolare tali circostanze sono così riportate nella relazione generale dei progettisti:

- la conoscenza approfondita della natura del terreno;
- la scoperta del reale stato di conservazione delle strutture esistenti ;
- la scoperta di alcuni aspetti strutturali particolari, non rilevabili in una prima fase;
- la necessità di adeguare le strutture esistenti e le nuove alla OPCM n° 3274 del 5/2003 (progettazione antisismica) ;

- la rivisitazione degli impianti tecnologici, ed in particolare, la climatizzazione dell' ambiente della piscina .

Successivamente, in corso d' opera , è stata redatta una variante dei lavori del progetto rivisitato , che teneva conto delle seguenti necessità, riportate sempre nella relazione generale dei progettisti :

- ridistribuzione delle attività reception, bar, direzione ;
- precisazione della destinazione d' uso della sala riabilitazione;
- nuova definizione degli spogliatoi dei campi da gioco ;
- realizzazione di un ingresso pedonale e di una uscita di sicurezza in prossimità ai campi da gioco;
- modifica della rete fognate e dell' impianto di trattamento delle acque della piscina .

Da un punto di vista economico, i tre progetti elaborati, ovvero il progetto esecutivo, il progetto esecutivo "rivisitato" ed il progetto di variante in corso d' opera avevano i seguenti importi :

- progetto esecutivo	2.457.082,15
- progetto esecutivo "rivisitato"	1.676.466,61
- progetto di variante	2.483.652,86

Con la rivisitazione del progetto esecutivo si è abbattuto l' importo dei lavori, che è passato da 2.457.082,15 a 1.676.466,61 €, comprensivo degli oneri della sicurezza, e sono diminuite le somme a disposizione che sono passate da 467.422,64 a 389.360,99 € , per cui il totale generale è passato da 2.924.504,69 a 2.065.827,60 € .

Il progetto è stato rivisitato per contenere i costi dell' intervento e gli oneri economici a carico dell' Amministrazione Comunale .

Facendo riferimento al CSA si riscontrano, infatti, in virtù del contenimento dell' importo totale dell' appalto, le variazioni , in diminuzione , sia delle opere edili che degli impianti; fanno eccezione le voci inerenti ai sondaggi ed alle palificazioni, alla centrale termica, all' impianto trattamento delle acque delle piscine ed al riscaldamento a pavimento, che rimangono tutte invariate.

Da segnalare che , sempre nel CSA, all' art. 14.2, rimane anche invariato l' importo corrisposto dall' Amministrazione Comunale al Concessionario, pari ad € 826.331,04 , in disattesa delle premesse del progetto rivisitato.

Inoltre ~~non risulta essere stato effettuato l' adeguamento sismico delle opere esistenti e delle nuove, obbligatorio per Legge , ricadendo l' impianto (> 100 utenti) tra quelle opere civili rilevanti in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso ;~~ la relazione di calcolo allegata al progetto rivisitato riporta soltanto calcoli inerenti a modifiche strutturali.

Il maggior costo dei lavori relativi alla variante in corso d' opera, invece, è stato sostenuto interamente dal Concessionario ; la copertura del maggiore investimento viene assicurata mediante il maggior apporto di capitali propri e con la più estesa utilizzazione della struttura sportiva .

Con riferimento al CSA della variante , si osserva che in essa aumentano le quantità per ciascuna categoria di lavoro e viene inserita nell' importo anche la realizzazione di impianti speciali per circa 130.000,00 € ; da notare che l' impianto antincendio passa da circa 800 € a 4800 € , le forniture e gli arredi hanno il totale dei costi triplicato , i pluviali e le canne fumarie aumentano il loro importo di 4,5 volte circa .

Il progetto esecutivo ed il progetto rivisitato sono stati entrambi validati dal RUP, unitamente ai progettisti dell' intervento, con i seguenti verbali :

- progetto esecutivo verbale del 16/7/2004
- progetto rivisitato verbale del 10/12/2004

Nei verbali si dichiara “ la corrispondenza del computo metrico estimativo agli elaborati grafici, descrittivi ed alle prescrizioni del Capitolato Speciale “ .

2- CONGRUITA' DELL' IMPORTO LAVORI

L' intervento in esame non è una nuova realizzazione ma un intervento di ristrutturazione ed adeguamento di un impianto esistente.

Dovendo effettuare l' analisi dell' importo dei lavori , senza avere conoscenza dello stato di fatto delle opere preesistenti dell' impianto, ovvero della tipologia reale degli interventi necessari per la ristrutturazione, prendendo in esame i soli elaborati tecnici del progetto , si può dichiarare che tale attività non è delle più semplici.

I primi riscontri sulla congruità ,relativamente all' importo dei lavori, sono stati effettuati sia considerando l' incidenza del costo degli impianti sull' importo totale che adottando per confronto il parametro del costo a metro quadro di vasca, ricavato per impianti similari realizzati nello stesso periodo, in altre località .

Sia per quanto riguarda l' incidenza degli impianti che per il costo a mq di vasca, i valori ricavati per il progetto in esame sono risultati significativamente più bassi di quelli standard o di impianti simili ; pur tuttavia occorre tener presente che tale approccio, per la definizione della congruità dell' importo del progetto, non è significativo ed affidabile, in quanto tutti i parametri di riferimento sono ricavati da nuovi impianti e, nell' ambito delle ristrutturazioni ed adeguamenti di impianti esistenti, è difficile avere disponibili parametri di costo standard , essendo ogni intervento di questo tipo , unico per la realtà preesistente.

Si sono successivamente analizzati singoli importi, come per esempio l' importo della copertura in legno, ricavando una incidenza a mq in linea con i prezzi correnti di tale categoria di lavoro .

Esaminando poi l' elenco prezzi unitari esposti nel documento R8, in gran parte delle voci elencate, i prezzi unitari risultano in linea con quelli correnti al tempo del progetto (vedi prezziario ARIAP anni 2004/2005) .

Per la parte impiantistica, almeno per le voci principali , i prezzi a corpo esposti avrebbero dovuto avere una documentazione tecnica di offerta, comprovante la loro validità sul mercato del tempo. Tale documentazione non risulta acquisita e presente nei fascicoli.

D' altra parte , oggi, a circa dieci anni dalla realizzazione dell' intervento, risulta difficile esprimere giudizi sulla congruità dei costi degli impianti , ed in particolare sulle forniture e

montaggio di apparecchiature o monoblocchi di impianti, non disponendo, tra l'altro, del manuale di manutenzione degli stessi impianti, con le effettive caratteristiche dei componenti installati.

Si è presa visione anche dell'incidenza percentuale della quantità della manodopera per le diverse categorie di cui si compone l'opera (OG1 ed OG11), riscontrando che i valori dichiarati in R10 pari rispettivamente al 32% ed al 34% ,sono superiori alle percentuali di incidenza minima della manodopera sul valore dell'opera .

Complessivamente quindi, in base all'esame di dettaglio di alcune voci del c.m. estimativo, al riscontro puntuale dei prezzi unitari adottati ed al confronto dei parametri di costo standard con i parametri ricavati per l'intervento in esame, possiamo affermare che , in linea di massima, sia i costi parziali per singola categoria di lavoro che i costi globali del progetto sono congrui .

3- OSSERVAZIONI GENERALI

Dall'esame dei CSA , marzo ed ottobre 2004, all'art. 14.2 , si rileva che l'onere a carico della Amministrazione Comunale è sempre uguale e pari ad € 826.331,04 , qualunque sia l'importo dei lavori da eseguire; lo stesso importo viene , quindi, riportato in convenzione.

Il CSA della variante riporta solo il Cap. 1 variato per l'importo lavori , confermando la invariabilità di tutti gli altri capitoli e , quindi, anche dell'art. 14.2 .

La convenzione allegata al progetto esecutivo , del marzo 2004, oltre a confermare il contributo dell'Amm. Comunale, riporta anche la somma di € 403.000,00 ~~da versare~~ ~~annualmente per fini sociali per 128.329 utenti sportivi~~; l'atto aggiuntivo del 25/11/2005, redatto a seguito della variante e della maggiorazione dell'importo lavori, stabilisce che non vengono integrate le risorse comunali già impegnate , secondo delibera 498/2003 .

Sono stati esaminati i piani economici finanziari allegati agli atti citati , osservando quanto segue :

- il PEF del 9/2005, allegato all' atto aggiuntivo del 25/11/2005, considera come ricavi annui i 403.000,00€ , che sono circa il 41% dei ricavi totali, per un investimento globale pari a 2.499.583,46€ (importo quasi eguale all' importo lavori definito con la variante) ;
- il PEF del 6/2001 considera i ricavi annui pari a 810 ml (418.330,09€) su un investimento di 1,8 mld, il cui contributo Comunale è pari al 50% , ovvero a 464.811,21€ ;
- il PEF aggiornato del 10 /2001 riporta nelle motivazioni dell' aggiornamento, che i ricavi passano da canone di affitto a corrispettivo per utilizzo dell' impianto .

Tra i documenti in esame non è stato trovato un PEF aggiornato in base al progetto rivisitato nel 2004, ovvero un PEF della fase transitoria; pertanto , il PEF vigente è quello allegato allo atto aggiuntivo alla convenzione, del 25/11/2005 , ed è quindi invariato e senza alcuna modifica da circa 10 anni .

Inoltre la convenzione del febbraio 2004 riporta , sostanzialmente " gli importi del progetto rivisitato avente data ottobre 2004.

Con riferimento alla convenzione , per la parte prettamente gestionale, si segnala la importanza dei seguenti articoli e relativi contenuti :

- art. 26 – parla della redazione dell'atto del Servizio Comunale, con gli orari ed il numero delle presenze che utilizzano l' impianto in base al contributo sociale della Amministrazione Comunale;
- art. 28 – parla del piano di manutenzione, del manuale relativo e del registro di manutenzione, con la relativa programmazione dell'attività di vigilanza e dei programmi di monitoraggio;
- art.31 – parla della revisione della Concessione, dell'analisi delle condizioni economiche finanziarie da esaminare ogni tre anni oppure ogni qual volta si mutano alcune condizioni originarie da una delle parti.

Si richiama l' attenzione, infine, sugli articoli 32 e 35, relativi alla decadenza della concessione e alle penali.

4- CONCLUSIONI

Sulla base degli elaborati tecnici esaminati, tavole grafiche e relazioni, dei loro contenuti che hanno portato alla definizione dell' importo dei lavori dati in Concessione e della corrispondenza dei computi metrici agli elaborati di progetto, il sottoscritto ing. Sergio Tracuzzi dichiara che l' importo globale esposto nelle varie fasi progettuali risulta congruo. E' opportuno approfondire il PEF vigente ed il rapporto con il Concessionario, governato dalla convenzione stipulata, soprattutto qualora negli anni sono cambiate le condizioni di utilizzo dell' impianto per il mercato di riferimento esterno e/o per gli utenti tutelati socialmente ; si segnala infine la necessità di porre attenzione al programma di manutenzione dell' impianto, richiedendo al Gestore "il manuale d' uso e di manutenzione " aggiornato, dell' intero complesso .

Dott. ing. Sergio Tracuzzi

