



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa
SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA

OGGETTO: ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE SU IMMOBILI IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA ZONA 1 - ANNI 2023 – 2025.
CIG DERIVATO: 9898262035 CUP: J62D23000030005.

IMPRESA:	"CNS - CONSORZIO NAZIONALE SERVIZI SOC.COOP." sede legale a Bologna (BO), Via della Cooperazione 3, CAP 40129, C. F. e Partita IVA 03609840370 - PEC consorzionazionaleservizi@legalmail.it;
CONTRATTO:	Stipulato in data 06/09/2023 mediante scambio di corrispondenza con posta certificata.
IMPORTO A BASE D'ASTA	€ 350.200,00 di cui € 340.000,00 per lavori ed € 10.200,00 per oneri sicurezza
PERCENTUALE RIBASSO:	24,21%
IMPORTO CONTRATTUALE:	€ 267.886,00 di cui € 257.686,00 per lavori ed € 10.200,00 per oneri sicurezza
IMPORTO PERIZIA:	€ 377.719,26 di cui € 363.337,26 per lavori ed € 14.382,00 per oneri sicurezza

RELAZIONE SUL CONTO FINALE

art. 14 comma 1 lettera e) D.M. 49/2018 e smi

PROGETTO:

Con Determinazione n. 2073 del 15/06/2023 è stato approvato il progetto esecutivo relativo all'intervento in oggetto redatto dal Geometra Stefano Fadda e l'Ing. Antonello Esposito in qualità di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione,

CIG DERIVATO: 9898262035 CUP: J62D23000030005. ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE SU IMMOBILI IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA ZONA 1 - ANNI 2023 – 2025.		
ONERI COMPLEMENTARI max 19%	QUADRO ECONOMICO	
	A) IMPORTO PER LAVORI A MISURA	Q.TE A BASE DI GARA € 350 200,00
	A1a) Importo lavori a base d'asta	€ 340 000,00
	A2a) Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 10 200,00
	B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	€ 117 315,00
	B1) Spese tecniche e generali relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza, direzione dei lavori e all'incentivo di cui all'art. 113 del codice - Quota parte AREA	€ 42 024,00
	B2) Oneri Quota parte CRC RAS pari a 25% del 2% di A	€ 1 751,00
	B3) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	€ 3 500,00
	B4) Accantonamento per Imprevisti (ex art. 106 del D.lgs. 50/2016)	€ 35 020,00
	B5) IVA su A1) e A2) 10%	€ 35 020,00
	TOTALE A+B	€ 467 515,00

DIREZIONE DEI LAVORI E COORDINAMENTO PER LA SICUREZZA

La Direzione dei Lavori è stata affidata allo scrivente Ing. Antonello Esposito, dipendente presso la stazione appaltante A.R.E.A..

L'incarico di Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione è stato affidato allo scrivente Ing. Antonello Esposito, dipendente della Stazione Appaltante, il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione è stato affidato al professionista esterno l'Ing. Andrea Lostia, (SOE srl - Sud Ovest Engineering S.r.l.).

AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI

Con Determinazione n° 2694 del 01/08/2023, venivano aggiudicati e affidati i suddetti lavori all' Impresa "CNS - CONSORZIO NAZIONALE SERVIZI SOC.COOP." sede legale a Bologna (BO), Via della Cooperazione 3, CAP 40129, C. F. e Partita IVA 03609840370 - PEC consorzionazionaleservizi@legalmail.it, per un importo di € 267886,00, al netto del ribasso contrattuale del 24,21 %, di cui € 257.886,00 per lavori ed € 10.200,00 per oneri sicurezza.

CONTRATTI D'APPALTO E IMPORTO CONTRATTUALE

Con contratto Stipulato in data 06/09/2023 mediante scambio di corrispondenza con posta certificata, i lavori in oggetto sono stati appaltati all'impresa "CNS - CONSORZIO NAZIONALE SERVIZI SOC.COOP." sede legale a Bologna (BO), Via della Cooperazione 3, CAP 40129, C. F. e Partita IVA 03609840370 - PEC consorzionazionaleservizi@legalmail.it, per un importo di € 267.886,00, al netto del ribasso contrattuale del 24,21 %, di cui € 257.686,00 per lavori ed € 10.200,00 per oneri sicurezza.

IMPRESA SUBAPPALTATRICE e/o SUBAFFIDATARIA

Nessuna

CONSORZIATA ESECUTRICE

il "CNS - CONSORZIO NAZIONALE SERVIZI SOC.COOP." sede legale a Bologna (BO), Via della Cooperazione 3, CAP 40129, C. F. e Partita IVA 03609840370 - PEC consorzionazionaleservizi@legalmail.it, dichiara all'art. 10 del contratto attuativo che i lavori sopra menzionati sono stati affidati all'Impresa Consorziata esecutrice Kineo Energy e Facility srl, sede legale Bologna (BO) via dell'Arcoveggio n. 70, CAP 40129, C.F. E Partita IVA 0116095032, PEC: kineo@legalmail.it - iscritta al Registro delle Imprese di Bologna con il numero 01160950323 dal 18.07.2011 - R.E.A n. BO 478756;

CAUZIONE

Al contratto Attuativo di appalto è stata allegata la cauzione definitiva a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, mediante fidejussione n. 820016.91.022161 in data 07/08/2023, rilasciata dalla UnipolSai Assicurazioni S.P.A. con sede in via Stalingrado 45 - 40128 Bologna e appendice n.1 del 24/08/2023 rilasciata dalla BCC Assicurazioni, sede legale via Benigno Crespi 19 - 20159 Milano.

PERIZIE SUPPLETIVE E DI VARIANTE

Con Determinazione del Direttore del Servizio n. 5012 del 12/12/2024 è stata approvata la Perizia di Variante n. 1, con variazione d'importo come sotto riportato:

CIG DERIVATO: 9898262035 CUP: J62D23000030005. ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE ECONOMICO PER LAVORI DI MANUTENZIONE SU IMMOBILI IN GESTIONE ALL'A.R.E.A. SERVIZIO TERRITORIALE TECNICO DI CARBONIA ZONA 1 - ANNI 2023 – 2025.

QUADRO ECONOMICO		Q.TE A BASE DI GARA	TE DI AGGIUDICAZIONE	Q.TE VARIANTE N.1	DIFFERENZE
A) IMPORTO PER LAVORI A MISURA		€ 350 200,00	€ 267 886,00	€ 377 719,26	€ 109 833,26
A1) Importo lavori a base d'asta		€ 340 000,00	€ 257 686,00	€ 363 337,26	€ 105 651,26
A2) Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza (non soggetti a ribasso)		€ 10 200,00	€ 10 200,00	€ 14 382,00	€ 4 182,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		€ 117 315,00	€ 199 629,00	€ 89 795,74	
ONERI COMPLEMENTARI max 19%	B1) Spese tecniche e generali relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione	€ 42 024,00	€ 26 940,18	€ 18 649,36	-€ 23 374,64
	B1.1) Incentivo art. 113 del codice D.lgs 50/2026 (art. 45 DLGS 36/2023) detraendo agli oneri Quota parte CRC RAS (voce B2)		€ 5 253,00	€ 8 124,64	€ 2 871,64
	B1.2) Incarico per Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione e Direttore Operativo, compreso IVA e CNPAIA		€ 9 830,82	€ 15 100,00	€ 5 269,18
	B2) Oneri Quota parte CRC RAS pari a 25% del 2% di A	€ 1 751,00	€ 1 751,00	€ 1 751,00	
	B3) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	€ 3 500,00	€ 3 500,00	€ 3 500,00	
	B4) Accantonamento per Imprevisti (ex art. 106 del D.lgs. 50/2016)	€ 35 020,00	€ 35 020,00	€ 4 898,81	-€ 30 121,19
	B4.1) Economie di ribasso sui lavori	€ 0,00	€ 82 314,00	€ 0,00	-€ 82 314,00
	B4.2) Economie di ribasso sull'I.V.A. dei lavori	€ 0,00	€ 8 231,40	€ 0,00	-€ 8 231,40
	B5) IVA su A1) e A2) 10%	€ 35 020,00	€ 26 788,60	€ 37 771,93	€ 10 983,33
TOTALE A+B		€ 467 515,00	€ 467 515,00	€ 467 515,00	
economie sui lavori			€ 82 314,00		
economie I.V..A. lavori			€ 8 231,40		

Contestualmente a tali perizia sono stati firmati:

- Schema di atto di sottomissione n. 1:
- Relazione Tecnica del D.L. - Istanza di Approvazione

DESCRIZIONE DEI LAVORI

I lavori consistono nella manutenzione ordinaria e straordinaria su alloggi e/o locali non alloggi in gestione all'area zona 1 - servizio territoriale di Carbonia, (Buggerru, Fluminimaggiore, Domusnovas, Musei, Villamassargia, Gonnese, Portoscuso, Tratalias, San Giovanni Suergiu, Carbonia Sud.)

CONSEGNA DEI LAVORI

I lavori furono autorizzati dal Responsabile del Procedimento Ing. Nicola Peracchio in data 11/09/2023, e i lavori furono consegnati con verbale redatto in data 11/10/2023.

TEMPO STABILITO PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Il Capitolato Speciale d'Appalto fissava il tempo utile per l'esecuzione dei lavori in 24 mesi, 730 giorni naturali e consecutivi a partire dalla data di consegna e quindi con scadenza fissata per il 11 Ottobre 2025.

SOSPENSIONI E RIPRESE DEI LAVORI, PROROGHE CONCESSE

I lavori non sono stati mai sospesi, ma per effetto dell'esecuzione dei lavori previsti nella perizia suppletiva e di variante il tempo utile per dare ultimati i lavori viene incrementato di 12 mesi, pertanto l'ultimazione degli stessi è prevista per il 11/10/2026

ULTIMAZIONE DEI LAVORI

L'ultimazione dei lavori è avvenuta il 10/03/2026, come accertato da apposito verbale e quindi in tempo utile, assegnando inoltre, il termine di giorni 30 (massimo trenta) dalla data del presente verbale, per il completamento delle lavorazioni ritenute di piccola entità e del tutto marginali e non incidenti sull'uso e la funzionalità dell'opera.

DANNI DI FORZA MAGGIORE

Nessun danno è stato denunciato.

ANDAMENTO DEI LAVORI

I lavori sono stati svolti in conformità ai patti contrattuali e alle disposizioni date dalla Direzione Lavori.

ORDINI DI SERVIZIO

Sono stati predisposti 1 Ordine di Servizio, individuando i lavori da eseguire, regolarmente realizzati dall'impresa.

VARIAZIONI APORTATE

Le variazioni apportate sono giustificate nelle perizie di variante e da piccole variazioni autorizzate dal direttore dei lavori e dal Rup.

ANTICIPAZIONI DELL'IMPRESA

Determinazione n°1096 del 22/03/2024, importo di € 58.934,92 di cui € 53.577,20 per anticipazione pari al 20% dell'importo contrattuale ed € 5.357,72 per IVA al 10%;

ACCORDI BONARI

Durante l'esecuzione dei lavori non è stato necessario procedere ad alcun tentativo di accordo bonario.

RISERVE DELL'IMPRESA

L'Impresa ha firmato gli atti contabili ed i verbali temporali senza apporre riserva alcuna.

INFORTUNI

Nessuno

CERTIFICATI DI ACCONTO

Sono stati emessi n. 3 certificati di acconto:

Certificato di pagamento SAL n. 1 senza IVA	€. 66.370,52
Certificato di pagamento SAL n. 2 senza IVA	€. 87.051,81
Sommano	€. 153.422,33
Certificato di pagamento SAL n. 1 inclusa IVA	€. 73.007,57
Certificato di pagamento SAL n. 2 inclusa IVA	€. 95.756,99
Sommano	€. 168.764,56

CONTO FINALE

Il conto finale è stato redatto in data 10/03/2026, secondo il seguente riepilogo.

Lavori a misura al netto del ribasso del 24,21%	€. 362.586,54
Oneri per la sicurezza aggiudicazione	€. 14.382,00

Sommano	€. 376.968,54
A dedurre acconti già corrisposti (senza IVA)	€. 153.422,33
Anticipazioni	€. 53.577,20
Sommano	€. 206.999,53

Credito residuo conto finale	€. 169.969,01
------------------------------	----------------------

Pertanto alla chiusura dei lavori secondo il Conto Finale sopraesposto resta il credito all'impresa da liquidare €.
169.969,01 (centosessantannovemilannovecentosessantannoveeuro/01).

L'APPALTATORE

.....

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Ing. Antonello Esposito

.....

IL CSE, Direttore Operativo

Ing. Andrea Lostia

.....

Visto: (IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO)

Ing. Nicola Peracchio

.....