

IL PRESIDENTE

IN QUALITA' DI COMMISSARIO DELEGATO

AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 2 DEL D.L.N. 74/2012

CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE N. 122/2012

**Decreto n. 1346 del 14 novembre 2013**

**Risoluzione consensuale del contratto d'appalto per la progettazione e le lavorazioni propedeutiche e di locazione del Prefabbricato Modulare Scolastico (P.M.S.) Lotto 27 – Scuola secondaria di II grado “Luosi” Comune di Mirandola (MO) – Determinazioni conseguenti.**

(CUP J49H12000720001 – CIG 4518901B10 )

**Premesso:**

- che con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21.05.2012 è stato dichiarato l'eccezionale rischio di compromissione degli interessi primari a causa degli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del Decreto Legge 04.11.2002 n. 245, convertito con modificazioni dall'art. 1 della Legge 27.12.2002, n. 286;
- che con Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri del 22 e 30 maggio è stato dichiarato lo stato d'emergenza in ordine agli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Province di Bologna, Modena, Ferrara, Reggio Emilia, Mantova e Rovigo, i giorni 20 e 29 maggio 2012 ed è stata disposta la delega al Capo del Dipartimento della Protezione Civile ad emanare ordinanze in deroga ad ogni disposizione vigente e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico;
- che il Decreto Legge 06.06.2012 n. 74 convertito, con modificazioni, dalla Legge 01.08.2012 n.122, ha previsto interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle Province di Bologna, Modena, Ferrara, Reggio Emilia, Mantova e Rovigo il 20 e 29 maggio 2012;
- che il comma 1 dell'articolo 4 del Decreto Legge n. 74 del 6 giugno 2012, convertito con modificazioni in legge n. 122 del 01 agosto 2012, ha disposto che i Presidenti di Regione in qualità di Commissari delegati stabiliscono, con propri provvedimenti adottati in coerenza con il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, le modalità di predisposizione e di attuazione di un piano di interventi urgenti per il ripristino degli immobili pubblici e privati, danneggiati dagli eventi sismici, compresi quelli adibiti all'uso scolastico;

- che l' art. 10, comma 15, D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134, ha integrato il comma 5 dell'art. 1 del D.L. n. 74/2012 prevedendo che i Presidenti delle Regioni in qualità di Commissari delegati possono costituire apposita struttura commissariale;

**Visto** il decreto-legge del 26 aprile 2013 n. 43, convertito con modificazione con la legge n. 71 del 24 giugno 2013, con il quale è stato prorogato lo stato di emergenza relativo agli eventi sismici dell'Emilia Romagna del maggio 2012 al 31 dicembre 2014;

**Viste** le proprie ordinanze:

- n° 5 del 5 luglio 2012 con la quale è stato approvato il programma straordinario per la riapertura delle scuole che prevede la costruzione di soluzioni alternative, costituite da edifici scolastici temporanei per le scuole non riattivabili entro il settembre 2013 e dalla acquisizione in locazione, montaggio e smontaggio di moduli prefabbricati modulari scolastici, per la durata di nove mesi, per le scuole riparabili entro il settembre 2013;
- n° 11 del 18 luglio 2012 con la quale si è stabilito di avvalersi, per gli interventi connessi alla gestione del sisma 20-29 maggio 2012, dei Sindaci e dei Presidenti delle Province, secondo quanto previsto dall'articolo 1 comma 5 del decreto legge n° 74 del 6 giugno 2012 prevedendo che le necessarie opere di urbanizzazioni saranno realizzate direttamente dai comuni e che le Province ed i comuni, per quanto di rispettiva competenza, provvederanno direttamente alla esecuzione degli interventi di riparazione e/o ripristino degli edifici scolastici danneggiati, con rafforzamento locale, autorizzati dal Commissario Delegato;
- n. 13 del 25 luglio 2012 con la quale è stato approvato il primo Programma Operativo Scuole per il ripristino, riparazione o sostituzione degli edifici scolastici danneggiati dal sisma del 20-29 luglio 2012 per consentire la riapertura delle scuole per il regolare svolgimento dell'anno scolastico 2012-2013, individuando gli interventi da eseguire e quantificando i relativi costi;
- n° 15 del 31 luglio 2012 con la quale è stata approvata la localizzazione delle aree destinate ai prefabbricati modulari scolastici PMS ed alle connesse opere di urbanizzazione, da realizzare ai sensi del comma 1 dell'art. 10 del D.L. 83/2012, dando atto che l'approvazione costituisce variante agli strumenti urbanistici, produce l'effetto della imposizione del vincolo preordinato all'espropriazione, dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere e costituisce altresì decreto di occupazione d'urgenza delle aree individuate;
- n. 16 del 31 luglio 2012 con la quale è stata approvata la procedura negoziata per l'acquisizione in locazione del prefabbricati modulari scolastici (PMS);
- n. 78 del 21 novembre 2012 con la quale è stato rimodulato il Programma Operativo Scuole, approvato con l'ordinanza n. 13 del 25 luglio 2012, che descrive i vari interventi ed i relativi costi;
- n. 17 del 18 febbraio 2013 con la quale è stato rimodulato il Programma Operativo Scuole, approvato con l'ordinanza n. 78 del 21 novembre 2012, che descrive i vari interventi ed i relativi costi;
- n. 68 del 7 giugno 2013 con la quale è stato rimodulato il Programma Operativo Scuole, approvato con l'ordinanza n. 17 del 18 febbraio 2013, che descrive i vari interventi ed i relativi costi;

- n. 104 del 12 settembre 2013 con la quale è stato rimodulato il Programma Operativo Scuole, approvato con l'ordinanza n. 68 del 7 giugno 2013, che descrive i vari interventi ed i relativi costi;

**Rilevato** che il Programma Operativo Scuole, rimodulato ulteriormente con l'ordinanza n. 104 del 12 settembre 2013, contiene gli interventi da attivare immediatamente per la riparazione delle strutture scolastiche e per la realizzazione degli interventi sostitutivi in grado di assicurare il normale svolgimento dell'attività scolastica;

**Preso atto** che il suindicato Programma Operativo Scuole, ulteriormente rimodulato con l'ordinanza n. 104 del 12 settembre 2013, prevede la programmazione ed esecuzione degli interventi per la riparazione delle strutture scolastiche e per la realizzazione degli interventi sostitutivi in grado di assicurare il normale svolgimento delle attività scolastiche, quantificando un costo complessivo di € 250.600.000,00;

**Atteso** che l'importo complessivo di € 250.600.000,00 previsto dall'ulteriore rimodulazione del Programma Operativo Scuole trova copertura finanziaria nell'ambito dello stanziamento previsto dall'articolo 2 del decreto-legge 6 giugno 2012 n° 74, dando atto che tale fondo presenta la necessaria disponibilità;

**Rilevato** che è stata effettuata la ricognizione dello stato di attuazione degli interventi di riparazione con rafforzamento locale, ripristino, con miglioramento sismico, e demolizione e ricostruzione per quegli interventi relativi agli edifici scolastici eseguiti dalle Province e dai Comuni, per i quali si è provveduto all'acquisizione in locazione, montaggio e smontaggio di prefabbricati modulari scolastici (PMS);

**Atteso** che da tale ricognizione si è preso atto che per molti interventi: la complessità della progettazione, le procedure amministrative per il rilascio della congruità economica, l'autorizzazione sismica preventiva e l'espletamento delle gare di appalto nonché la conseguente esecuzione dei lavori, ha determinato un ritardo comportando il prolungamento della locazione dei Prefabbricati Modulari Scolastici (PMS), e non consentendo la riapertura di tali scuole per l'anno scolastico 2013-2014, in alcuni casi neppure per il successivo anno scolastico;

**Viste** le richieste di proroga della locazione dei PMS, formulate dai comuni e dalle province: per sei mesi, in altri per dodici mesi ed anche in alcuni casi per periodi superiori alla scadenza del contratto di locazione attuale;

**Rilevato** che diverse istanze richiedono una proroga del contratto di locazione per periodi superiori a dodici mesi ed avanzano l'ipotesi che il Commissario, in alternativa alla proroga delle locazioni, proceda all'acquisto dei PMS che in futuro potranno essere utilizzati dagli enti locali per altre esigenze sempre collegate alla gestione dell'emergenza post-sisma 2012;

**Visto** il punto 6) del dispositivo dell'ordinanza n. 68 del 7 giugno 2013 che stabilisce di *“procedere, laddove venga accertata la convenienza economica, in alternativa alla proroga della locazione dei PMS per dodici mesi o periodi superiori, si proceda all'acquisto dei prefabbricati modulari scolastici che saranno utilizzati dai comuni e dalle province per la gestione dell'emergenza scolastica”*;

**Visto** il punto 4) del dispositivo dell'ordinanza n. 104 del 12 settembre 2013 che stabilisce *“di confermare quanto disposto dall'ordinanza n. 68/2013, laddove venga accertata la convenienza economica, in alternativa alla proroga della locazione dei PMS*

*per dodici mesi o periodi superiori, si proceda all'acquisto dei prefabbricati modulari scolastici che saranno utilizzati dai comuni e dalle province per la gestione dell'emergenza scolastica”;*

**Visto** il Decreto n. 39 del 3.09.2012 del Presidente della Giunta Regionale Emilia-Romagna Commissario Delegato alla Ricostruzione, è stata aggiudicata provvisoriamente la realizzazione del PMS lotto 27 in epigrafe all'impresa SRB Costruzioni Srl di Monopoli (Ba);

**Preso atto** che con il Decreto n. 113 del 16.10.2012 del Presidente della Giunta Regionale Emilia-Romagna Commissario Delegato alla Ricostruzione, è stato approvato il progetto esecutivo ed è stata aggiudicata definitivamente la progettazione e le lavorazioni propedeutiche e di locazione realizzazione locazione del PMS lotto 27 in epigrafe all'impresa SRB Costruzioni Srl di Monopoli (Ba);

**Atteso:**

- che con contratto Rep. n. 0049 del 30.11.2012, la progettazione e le lavorazioni propedeutiche e di locazione del PMS lotto 27 in oggetto sono stati affidati all'impresa SRB Costruzioni S.r.l. di Monopoli (BA), per un importo di € 1.949.035,01 (al netto dell'IVA) per i primi nove mesi di locazione e, nel caso di proroga, per i sei mesi successivi di € 216.216,00, e per gli eventuali successivi ulteriori sei mesi di € 137.592,00, oltre ad IVA;
- che con decreto n. 461 del 5 giugno 2013 è stata approvata una perizia di variante e suppletiva al lotto 27 in argomento, comportante un onere aggiuntivo per la locazione dei primi 9 mesi di € 283.170,58 oltre ad IVA e, nel caso di proroga, per i sei mesi successivi di € 3.511,20 e per gli eventuali successivi ulteriori sei mesi di € 2.234,40, oltre ad IVA;
- che in data 2 luglio 2013 è stato sottoscritto con l'impresa all'impresa SRB Costruzioni Srl di Monopoli (Ba) l'atto integrativo Rep. n. 0118 al contratto Rep. n. 0049 del 30.11.2012;
- che il corrispettivo per la locazione per i primi 9 mesi ammonta pertanto ad € 2.232.205,59 oltre ad IVA e, nel caso di proroga, per i sei mesi successivi di € 219.727,20, e per gli eventuali successivi ulteriori sei mesi di € 139.826,40, oltre ad IVA;
- che il disciplinare tecnico per la locazione, allegato al contratto, all'articolo 28 ha previsto fra l'altro che, una volta terminato il periodo di locazione, l'impresa provveda allo smontaggio dei prefabbricati modulari;

**Preso atto** che con nota del 24.04.2013 assunta al protocollo CR.2013.0008540 del 24.04.2013, il Comune di Mirandola ha richiesto al Commissario di voler considerare la possibilità di acquistare la struttura scolastica temporanea in argomento;

**Rilevato** che a seguito del recente incontro effettuato con la Provincia di Modena si è accertato, in via informale, che i lavori di ripristino con miglioramento sismico dell'edificio già occupato dall'Istituto LUOSI, danneggiato a seguito del sisma del maggio 2012, richiederanno un tempo maggiore rispetto a quello preventivato inizialmente dall'Ente Proprietario in quanto ad oggi è in corso di predisposizione il progetto esecutivo a cui farà seguito l'espletamento della gara di appalto;

**Preso atto** che il ripristino con miglioramento sismico dell'ex LUOSI non consentirà di ospitare tutte le classi dell'Istituto che in parte dovrebbero trovare accoglienza all'interno della nuova struttura temporanea realizzata per il Galilei all'interno del nuovo polo scolastico di Mirandola che non potrà essere comunque utilizzato prima della fine del 2015, come dichiarato dalla Provincia di Modena con la nota del 17 ottobre 2013, acquisita al protocollo il 21 ottobre 2013 con il n. CR2013 24792;

**Riscontrato** che i lavori per ospitare tutte le classi dell'Istituto LUOSI non termineranno prima della fine del 2015;

**Atteso** che il noleggio dei primi 9 mesi del P.M.S. Lotto 27 è terminato il 27.07.2013 e che pertanto il noleggio del P.M.S. Lotto 27 è di fatto proseguito e dovrebbe prolungarsi obbligatoriamente per ulteriori 29 mesi dalla data del 27.07.2013 fino al 31 dicembre 2015;

**Preso atto** che si è valutato l'importo da corrispondere all'impresa per il noleggio di ulteriori 29 mesi (oltre ai primi 9) e di cui 12 già contrattualizzati, considerando per gli ulteriori 17 mesi di locazione, non oggetto di preventiva contrattualizzazione, un ribasso migliorato del 5% sull'importo offerto rispetto agli ultimi 6 mesi di locazione, risultando pertanto un costo complessivo della locazione pari ad € 2.968.125,25, come descritto nella relazione (allegato "A");

**Rilevato** pertanto che il canone di locazione per i 38 (9+29) mesi complessivi, tempo minimo previsto per la locazione sarebbe pari a € 2.968.125,25;

**Ritenuto:**

- necessario valutare anche una soluzione alternativa al proseguo della locazione, al fine di verificare la possibilità di ottenere una economia complessiva di spesa, pur permettendo il mantenimento del prefabbricato modulare scolastico alla sua attuale destinazione,;
- che tale soluzione potrebbe consistere in una risoluzione del contratto in essere e che, per una sua valutazione, occorre tener conto di quanto l'impresa SRB Costruzioni Srl potrebbe pretendere:
  - a. a fronte della risoluzione anticipata del contratto e a ristoro della mancata riscossione del canone di locazione per la mancata proroga dei 12 mesi già contrattualizzati, ovvero € 359.553,60 oltre ad IVA;
  - b. a fronte della mancata contrattualizzazione dell'ulteriore periodo di 17 mesi di locazione, necessario per far fronte alle necessità di utilizzo della struttura scolastica segnalate dal Comune di Mirandola e dalla Provincia di Modena, al costo, stimato come più sopra detto, in € 376.366.06 oltre ad IVA;
  - c. a fronte della rinuncia allo smontaggio del prefabbricato modulare da parte del Commissario delegato ed al conseguente mancato ritorno in possesso dei materiali derivanti dallo stesso da parte dell'impresa, eventualmente riutilizzabili per altri analoghi interventi;
  - d. al contrario, dei minori costi che l'impresa dovrebbe sostenere in conseguenza della cessazione dell'onere contrattualmente a suo carico per la manutenzione ordinaria del prefabbricato modulare.

**Tenuto conto:**

- che sono stati presi contatti con l'impresa SRB Costruzioni S.r.l., al fine di valutare la disponibilità ad una risoluzione anticipata del contratto in essere, e a rinunciare allo smontaggio del prefabbricato modulare scolastico;
- che l'impresa ha dichiarato la propria disponibilità:
  - a. alla risoluzione consensuale del contratto in essere alla data del 27.7.2013, rinunciando a qualsivoglia azione conseguente a detta risoluzione;
  - b. a lasciare in loco i materiali per i quali richiede, quale conseguente corrispettivo, la somma di € 667.794,41 oltre all'IVA e così per complessivi € 814.709,18;

**Vista** la relazione della struttura tecnica del Commissario Delegato del 12 novembre 2013, allegato "A" al presente decreto, dalla quale risulta evidente la convenienza economica della proposta pervenuta dalla ditta SRB Costruzioni Srl;

**Rilevato** che quanto richiesto dalla ditta SRB Costruzioni srl risulta essere inferiore rispetto a quello che si dovrebbe corrispondere nel caso della locazione e tenendo conto del costo della manutenzione ordinaria, che non sarà più a carico della ditta SRB Costruzioni srl, ma sostenuta direttamente dal Commissario delegato;

**Ravvisato** che per la locazione relativa ai primi nove mesi, considerato l'aumento della aliquota dal 21% al 22% dal 1° ottobre 2013, ad oggi risultano liquidati canoni di locazione per un importo di € 2.008.985,017 al netto dell'IVA (€ 2.430.871,87 IVA 21% compresa), pari al 90% del corrispettivo dei primi 9 mesi, e pertanto restano da liquidare e fatturare € 223.220,57 (2.232.205,59 – 2.008.985,017) con IVA al 22% per un importo complessivo pari a € 272.329,09 (223.220,57 + IVA 22%);

**Preso atto** che l'importo complessivo da liquidare alla ditta SRB Costruzioni srl risulta pertanto essere pari a € 1.086.948,27 (814.709,18+272.329,09);

**Ritenuto** che per il pagamento di tutti gli importi sopra descritti, occorre procedere alla certificazione della regolare esecuzione/verifica di conformità dei lavori di fornitura del PMS, da parte del Direttore della Esecuzione Contrattuale (DEC);

**Ravvisato** che è stata valutata la suindicata convenienza economica, secondo quanto richiesto dall'ordinanza n. 68 del 7 giugno 2013 e dall'ordinanza n. 104 del 12 settembre 2013, come risulta largamente documentata nella relazione allegata "A";

**Ritenuto** opportuno procedere alla risoluzione consensuale anticipata del contratto in essere con la Ditta SRB Costruzioni S.r.l. in relazione al prefabbricato modulare scolastico lotto n. 27 dei PMS realizzato dalla ditta stessa SRB Costruzioni srl di Monopoli (BA) con il pagamento delle somme residue ancora dovute per la locazione dei primi nove mesi pari ad € 272.329,09 (223.220,57 + IVA al 22%) e con il pagamento di quanto chiesto per il materiale a seguito del mancato smontaggio del prefabbricato modulare per complessivi € 814.709,18 (667.794,41 + IVA al 22%) dando atto che l'importo complessivo da corrispondere alla ditta SRB Costruzioni srl è pari ad € 1.086.948,27 (IVA compresa);

**Rilevato** che la somma di € 1.086.948,27 trova copertura dall'articolo 2 del decreto-legge 6 giugno 2012 n° 74, che presenta la necessaria disponibilità secondo quanto stabilito dall'ordinanza n. 104 del 12 settembre 2013;

**Tutto ciò premesso e considerato**

**DECRETA**

per le motivazioni di cui in narrativa che si intendono integralmente richiamate,

- 1) di risolvere consensualmente alla data del 27.7.2013 il contratto in essere con la ditta SRB Costruzioni srl di cui al Rep. n. 0049 del 30.11.2012 e relativo atto aggiuntivo Rep. n. 0118 del 2.7.2013, alle seguenti principali condizioni accettate dalla stessa impresa:
  - a. la rinuncia da parte di SRB Costruzioni srl a qualsivoglia azione conseguente a detta risoluzione;
  - b. la rinuncia da parte del Commissario delegato a pretendere da SRB Costruzioni srl lo smontaggio dei materiali che dovranno essere pertanto lasciati nelle condizioni in cui si trovano attualmente;
  - c. a riconoscere alla ditta SRB Costruzioni srl la somma di € 814.709,18 (667.794,41 + IVA al 22%) quale corrispettivo per i materiali di cui alla lettera b.;
- 2) di subordinare la liquidazione del saldo del 10% del corrispettivo contrattuale di cui al punto 1), pari ad € 223.220,57 oltre ad IVA 22% e così di complessivi € 272.329,09 come previsto dalle norme contrattuali, alla approvazione del certificato di regolare esecuzione regolare esecuzione/verifica di conformità dei lavori di fornitura del PMS, da parte del Direttore della Esecuzione Contrattuale (DEC);
- 3) di dare atto che l'importo complessivo da corrispondere alla ditta SRB Costruzioni srl è pari ad € 1.086.948,27 (IVA compresa) trova copertura all'articolo 2 del decreto-legge 6 giugno 2012 n° 74, che presenta la necessaria disponibilità secondo quanto stabilito dall'ordinanza n. 104 del 12 settembre 2013;
- 4) di dare mandato alla dott.ssa Claudia Balboni, quale Ufficiale Rogante della struttura commissariale, per la stipula della risoluzione contrattuale ed atti conseguenti;

Bologna lì, 14 novembre 2013

Vasco Errani  


## ALLEGATO "A"

### PREFABBRICATI MODULARI SCOLASTICI (P.M.S.)

**Lotto 27 – SCUOLA SECONDARIA DI II GRADO "LUOSI"  
COMUNE DI MIRANDOLA (MO)**

**Valutazione economica per la risoluzione contrattuale anticipata**

## RELAZIONE

Premesso che:

- l'Ordinanza n. 5 del 6.07.2012 del Presidente della Giunta Regionale Emilia-Romagna Commissario Delegato alla Ricostruzione, prevede la realizzazione di edifici scolastici provvisori per tutte quelle scuole che non possono essere riparate per consentire lo svolgimento dell'attività didattica nell'anno 2012/2013;
- con l'Ordinanza n. 13 del 25.07.2012 del Presidente della Giunta Regionale Emilia-Romagna Commissario Delegato alla Ricostruzione, è stato approvato il Programma Operativo Scuole, nel quale si prevede la locazione per un periodo di 9 mesi di Prefabbricati Modulari Scolastici per le scuole che non potevano essere ripristinate entro l'inizio dell'anno scolastico 2012/2013;
- con l'Ordinanza n. 16 del 31.07.2012 del Presidente della Giunta Regionale Emilia-Romagna Commissario Delegato alla Ricostruzione, è stata approvata la documentazione di gara per la procedura negoziata ad offerte segrete per la locazione dei PMS, indicando per il PMS lotto 27 le seguenti caratteristiche esigenziali:

Viale Aldo Moro 64  
40127 Bologna

tel 051.527.8313  
fax 051.527.8474

Email: [stcd@regione.emilia-romagna.it](mailto:stcd@regione.emilia-romagna.it)





Lebbo n°	Comune	Scuola	Classi	Allievi	m2 classe	m2 totali classi	Connessioni e servizi igienici m2	Laboratori/ Domotici/ Disabili m2	Sala professori Direzione Segreteria m2	Refettorio m2	m2 superficie totale uffici m2	Presedenti particolari
27	Mirandola	SEC. II GRADO "LUCIF"	36	796	45	1.620	486	3x45	1x30 + 3x15	0	2.340	Prevedere n° 2 piani

- con il Decreto n. 39 del 3.09.2012 del Presidente della Giunta Regionale Emilia-Romagna Commissario Delegato alla Ricostruzione, è stata aggiudicata provvisoriamente la realizzazione del PMS in epigrafe all'impresa SRB Costruzioni Srl di Monopoli (Ba);
- con il Decreto n. 113 del 16.10.2012 del Presidente della Giunta Regionale Emilia-Romagna Commissario Delegato alla Ricostruzione, è stato approvato il progetto esecutivo ed è stata aggiudicata definitivamente la realizzazione del PMS in epigrafe all'impresa SRB Costruzioni Srl di Monopoli (Ba);
- con contratto n. 49 del 30.11.2012, il Presidente della Giunta Regionale Emilia-Romagna Commissario Delegato alla Ricostruzione ha affidato all'Impresa SRB Costruzioni Srl di Monopoli (Ba), la fornitura in oggetto, secondo l'offerta come sotto riportata:

CANONE DI LOCAZIONE	9 MESI	CANONE LOCAZIONE PER ULTERIORI 6 MESI (15 MESI COMPLESSIVI) offerto (Euro)	CANONE LOCAZIONE PER ULTERIORI 6 MESI (21 MESI COMPLESSIVI) offerto (Euro)
Canone di locazione posto a base di gara	1.522.683,60	280.800,00	196.560,00
Rialzo/ribasso offerto	426.351,41	23,00%	30,00%
<b>CANONE DI LOCAZIONE</b>	<b>1.949.035,01</b>	<b>216.216,00</b>	<b>137.592,00</b>

A seguito delle richieste formulate dall'Amministrazione Comunale e dalla Direzione Didattica in alcun modo non prevedibili da parte della Stazione Appaltante all'epoca dell'indizione della gara e dell'aggiudicazione provvisoria all'Appaltatore, della verbalizzazione di inizio lavori e dell'aggiudicazione definitiva, sono state realizzate alcune lavorazioni aggiuntive non previste nel progetto originario ma da eseguirsi nell'ambito dei lavori, al fine di ottenere la piena funzionalità del PMS:

- l'impianto di allarme (a protezione della cospicua donazione di materiale informatico ricevuta dall'istituto scolastico);
- un'aula per studenti diversamente abili con corridoio di accesso di circa 38 m<sup>2</sup>;

- modifica degli impianti elettrici, telefonici e dati per l'utilizzo ottimale del PMS riferito alla donazione del materiale informatico ed alle esigenze manifestate dalla direzione didattica;
- realizzazione di una fossa imhoff di adeguate dimensioni non prevista dall'offerta dell'impresa e richiesta dall'azienda che gestisce la fognatura pubblica (AIMAG);
- realizzazione dell'impianto idrico antincendio con un impianto di pressurizzazione, con riserva idrica nel rispetto della normativa antincendio delle strutture scolastiche, in quanto la pressione e la portata dell'acqua è risultata insufficiente;
- realizzazione della chiusura di uno dei due vani scala con una vetrata,

A seguito della perizia di variante e suppletiva n. 1 formalizzata con decreto 461 del 5 giugno 2013 che ha elevato l'importo contrattuale per la locazione di € 283.170,58, considerato che la superficie del PMS è aumentata, a seguito dell'approvazione della Perizia di m<sup>2</sup> 38, l'importo della locazione ha assunto i seguenti valori, parametrizzati alla superficie richiesta in sede di gara:

CANONE DI LOCAZIONE	9 MESI	CANONE LOCAZIONE PER ULTERIORI 6 MESI (9+6=15 MESI COMPLESSIVI)	CANONE LOCAZIONE PER ULTERIORI 6 MESI (9+6+6=21 MESI COMPLESSIVI)
CANONE DI LOCAZIONE Originario	1.949.035,01	216.216,00	137.592,00
CANONE DI LOCAZIONE Perizia	283.170,58	$216.216,00 \times (38/2.340) = 3.511,20$	$137.592,00 \times (38/2.340) = 2.234,4$
CANONE DI LOCAZIONE Aggiornato	2.232.205,59	219.727,20	139.826,40
<b>Canone per 9 mesi</b>	<b>2.232.205,59</b>		
<b>Canone per 9 + 6 mesi</b>		<b>2.451.932,79</b>	
<b>Canone per 9 + 6 + 6 mesi</b>			<b>2.591.759,19</b>

Con nota del 24.04.2013 assunta al protocollo CR.2013.0008540 del 24.04.2013, il Comune di Mirandola ha richiesto al Commissario di voler considerare la possibilità di acquistare la struttura scolastica temporanea in argomento.

Considerando che:

- a seguito del recente incontro effettuato con la Provincia di Modena si è accertato, in via informale, che i lavori di ripristino con miglioramento sismico dell'edificio già occupato dall'Istituto LUOSI, danneggiato a seguito del sisma del maggio 2012, richiederanno un tempo maggiore rispetto a quello preventivato inizialmente dall'Ente Proprietario in quanto



- ad oggi è ancora in corso di predisposizione il progetto esecutivo a cui farà seguito l'espletamento della gara di appalto;
- il ripristino con miglioramento sismico dell'ex LUOSI non consentirà di ospitare tutte le classi dell'Istituto, attualmente ospitate nel P.M.S., che in parte dovrebbero trovare accoglienza all'interno della nuova struttura temporanea realizzata per il Galilei all'interno del nuovo polo scolastico di Mirandola che non potrà essere comunque utilizzato prima della fine del 2015 come dichiarato dalla Provincia di Modena con la nota del 17 ottobre 2013, acquisita al protocollo il 21 ottobre 2013 con il n. CR2013 24792. I lavori di ricostruzione dell'ex Galilei, gravemente danneggiato dagli eventi sismici del maggio 2012, sono particolarmente onerosi e si prevede che siano ultimati non prima della fine dell'anno 2015;
  - i lavori per ospitare tutte le classi dell'Istituto LUOSI non termineranno prima della fine del 2015;
  - che il noleggio dei primi 9 mesi del P.M.S. Lotto 27 è terminato il 27.07.2013;
  - che il noleggio del P.M.S. Lotto 27 deve pertanto prolungarsi obbligatoriamente per ulteriori 29 mesi dalla data del 27.07.2013 e fino al 31 dicembre 2015;
  - a seguito della procedura di gara e dei contratti stipulati abbiamo la certezza del costo della locazione per ventuno mesi (9+6+6);
  - per locazioni di periodo superiore a 21 mesi non esistono obblighi contrattuali e pertanto deve essere preventivamente raggiunta una intesa con l'impresa fornitrice tenendo conto che periodi più lunghi possono pregiudicare per l'impresa fornitrice il riutilizzo futuro dei materiali della struttura prefabbricata;
  - l'ulteriore proroga della locazione è pertanto subordinata all'accettazione del canone di affitto da parte dell'impresa che potrebbe anche chiedere somme maggiori a quelle ipotizzate con la presente relazione.

Nella tabella che segue si è valutato l'importo da corrispondere all'impresa per il noleggio di ulteriori 29 mesi rispetto ai primi 9 già trascorsi, ai successivi 12 già contrattualizzati e considerando per gli ulteriori 17 mesi di locazione un ribasso migliorato del 5% sull'importo degli ultimi 6 mesi di locazione già stabiliti:

CANONE DI LOCAZIONE	CANONE LOCAZIONE MESI 9	CANONE LOCAZIONE PER ULTERIORI 6 MESI 9+6=15 COMPLESSIVI	CANONE LOCAZIONE PER ULTERIORI 6 MESI 9+6+6=21 COMPLESSIVI	CANONE LOCAZIONE PER ULTERIORI 12 MESI 9+6+6+17=38 COMPLESSIVI
CANONE DI LOCAZIONE Originario	1.949.035,01	216.216,00	137.592,00	
CANONE DI LOCAZIONE Perizia	283.170,58	3.511,20	2234,4	
CANONE DI LOCAZIONE Aggiornato	2.232.205,59	219.727,20	139.826,40	139.826,40:6X17x0,95= 376.366,06
<b>Canone per 9 mesi</b>	<b>2.232.205,59</b>			
<b>Canone per 9 + 6=15 mesi</b>		<b>2.451.932,79</b>		
<b>Canone per 9 + 6 + 6 = 21mesi</b>			<b>2.591.759,19</b>	
<b>Canone per 9 + 6 + 6 + 17 = 38 mesi</b>				<b>2.968.125,25</b>

Risultando pertanto un costo complessivo della locazione fino alla scadenza del 31 dicembre 2015 e pertanto per il periodo complessivo di 38 mesi, pari ad € 2.968.125,25.

A seguito dell'Ordinanza n. 68/2013 che dispone al punto 6) *di procedere, laddove venga accertata la convenienza economica, in alternativa alla proroga della locazione dei PMS per dodici mesi o periodi superiori, all'acquisto dei prefabbricati modulari scolastici che saranno utilizzati dai comuni e dalle province per la gestione dell'emergenza scolastica*, con nota del 25.06.2013 di rep CR.2013. 0013053 è stato richiesto alla SRB Costruzioni Generali Srl di formulare un'offerta per l'eventuale acquisto del P.M.S. Lotto 27.

Con nota 558/AU/MR del 26/06/2013 assunta al protocollo di rep CR.2013.0013113 del 26.06.2013 l'impresa SRB Costruzioni srl, ha formulato la propria offerta per l'importo di € 2.900.000,00 (al netto dell'IVA) comprendente i primi nove mesi di locazione secondo, quanto previsto dal vigente contratto e per la successiva vendita.

Con l'ordinanza n. 104 del 12 settembre 2013 al punto 4) è stato confermato quanto disposto al punto 6) dell'ordinanza n. 68 del 7 giugno 2013.

Successivamente è stato richiesto alla ditta SRB Costruzioni srl con nota dell'11/11/2013 protocollo CR2013 0027487 di precisare l'offerta nel caso della risoluzione consensuale del contratto di locazione prevedendo la vendita dei materiali che non dovranno essere più smontati ma lasciati nella situazione in cui si trovano.

L'impresa SRB Costruzioni srl, con nota 878/AU/MR/ ig dell'11/11/2013 assunta al protocollo di rep CR.2013 0027601 del 12/11/2013 ha formulato la propria offerta per la cessione dei materiali nella situazione in cui sono attualmente per l'importo di € 667.794,41 oltre IVA oltre ai primi nove mesi di locazione secondo quanto previsto dal vigente contratto.

Sono state fatte ulteriori valutazioni e considerazioni che di seguito si riportano:

- il canone di locazione per i 38 (9+29) mesi complessivi (durata minima necessaria), come sopra determinato è pari a € 2.968.125,25;
- per i primi nove mesi di locazione è stato liquidato l'importo di € 2.008.985,03 pari al 90% dell'importo base e della perizia n. 1;
- il prezzo offerto per la locazione dei primi nove mesi e per la vendita dei materiali è pari a € 2.900.000,00 al netto dell'IVA;
- nel caso della risoluzione consensuale del contratto di locazione con la cessione dei materiali il Commissario delegato corrisponderà alla ditta SRB Costruzioni srl un importo, al netto dell'IVA, inferiore di € 68.125,25 rispetto a quello che dovrebbe corrispondere nel caso della locazione:
- le modalità costruttive, la qualità degli elementi di finitura ed di comfort del P.M.S. Lotto 27, possono essere assimilabili a quelle di un E.S.T. (Edifici Scolastici Temporanei realizzati a cura del Commissario Delegato in sostituzione delle strutture scolastiche gravemente danneggiate dal sisma del maggio 2012 e pertanto costruiti per un utilizzo duraturo nel tempo), in quanto:
  - a) le fondazioni sono realizzate con platea in cemento armato gettato in opera, di idoneo spessore;
  - b) la struttura portante è in carpenteria metallica prefabbricata, assemblata in cantiere;
  - c) la classe di resistenza al fuoco è REI 60;
  - d) le aule sono conformi al DM 1975 *"Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica"*;
  - e) è stato rilasciato il Certificato Prevenzione Incendi C.P.I.;
  - f) è presente un impianto di allarme;
  - g) gli impianti elettrici e dati sono stati adeguati alle nuove tecnologie di insegnamento;
  - h) l'aggiudicazione della gara di appalto era prevista con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione e l'impresa SRB Costruzioni srl ha offerto una superficie netta di circa m<sup>2</sup> 2.700 a fronte dei m<sup>2</sup> 2.340 richiesti;



- i) sono stati realizzati ulteriori  $38 \text{ m}^2$  di aula per studenti diversamente abili con perizia di variante e suppletiva n. 1, per una superficie complessiva pari a  $(2.700+38)=2.738 \text{ m}^2$ ;
- j) in caso di acquisto il prezzo risulterebbe pertanto essere pari a circa  $(2.900.000/\text{m}^2 \cdot 2.738)=1.060 \text{ €/m}^2$ ;
- k) il prezzo per la realizzazione di un E.S.T. Edificio Scolastico Temporaneo è stato valutato in sede di gara pari a  $1.340 \text{ €/m}^2$  (compreso le sistemazioni esterne);
- l) in sede di valutazione delle offerte della gara E.S.T., era considerato quale elemento di maggior punteggio tecnico l'aumento della superficie minima richiesta, pertanto tutti i concorrenti hanno offerto almeno il 10% in più di superficie;
- m) il ribasso medio offerto in sede di gara E.S.T. è pari al 6,96% (media non pesata);
- n) il prezzo netto al  $\text{m}^2$  di un E.S.T. offerto, risulta essere pertanto di  $(1.340/1,10) \times (1-0,0696) = 1.133 \text{ €/m}^2$ ;
- o) un E.S.T. di dimensioni pari  $\text{m}^2 \cdot 2.738$ , sarebbe valutato pari a  $\text{€ } 1.133 \times 2.738 \text{ m}^2 = \text{€ } 3.102.154$ ;
- p) a parità di superficie, la differenza tra il costo di un E.S.T. e la risoluzione del contratto di locazione con la cessione dei materiali del P.M.S. Lotto 27, secondo l'offerta avanzata da SRB Costruzioni srl risulta pertanto essere pari a  $\text{€ } (3.102.154-2.900.000) = \text{€ } 202.154$ , con una previsione complessiva di spesa inferiore a quella che sarebbe stata sostenuta dal Commissario per la sua diretta esecuzione;
- q) se non si intende procedere alla risoluzione della locazione la ditta SRB Costruzioni srl deve smontare il P.M.S. Lotto 27 e pertanto nel caso avvenga la risoluzione consensuale il Commissario delegato dovrà rinunciare alla richiesta di smontaggio della struttura prefabbricata;
- r) come richiesto dall'Amministrazione Comunale, l'area su cui è stato realizzato il P.M.S. Lotto 27 sarà comunque espropriata a favore del Comune stesso, con il procedimento già avviato con il decreto n. 700 del 29 luglio 2013;
- s) i tempi effettivi per il ripristino della scuola danneggiata sono largamente superiori a quelli comunicati dalla Provincia di Modena nel luglio 2012 e pertanto i costi di locazione che dovranno essere sostenuti sono notevolmente aumentati;

- t) le caratteristiche del PMS di cui all'oggetto sono del tutto simili a quelle degli edifici scolastici temporanei e consentiranno lo svolgimento dell'attività scolastica, in condizioni di sicurezza, fino alla fine del 2015;

Nel caso in cui non si addivenga alla risoluzione consensuale della locazione la ditta SRB Costruzioni dovrebbe comunque garantire per 29 mesi la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura. Per contro, nel caso della prospettata risoluzione della locazione, considerando che l'edificio è di recente costruzione, la manutenzione a carico del beneficiario potrebbe ridursi alla sola manutenzione ordinaria con un costo presunto, a carico del Commissario delegato, stimato fino al 31 dicembre 2015, in base alla superficie complessiva, per un importo pari a circa € 24.000,00.

Tenendo conto del costo della manutenzione ordinaria che non sarà più a carico della ditta SRB Costruzioni srl la differenza tra il valore ipotizzato in caso di risoluzione anticipata della locazione e quello per la prosecuzione della locazione fino a 38 mesi si riduce da € 68.125,25 a (68.125,25-24.000,00) € 44.125,25 restando comunque favorevole rispetto ai costi complessivi da sostenere per la locazione.

Risulta pertanto evidente che il costo complessivo previsto per la locazione di nove mesi e per la successiva risoluzione contrattuale con cessione dei materiali risulta inferiore alla locazione che avrà una durata di 38 mesi in quanto, a seguito delle verifiche effettuate, il tempo necessario per ripristinare la scuola danneggiata dal sisma è stato indicato al 31 dicembre 2015.

La struttura sarà utilizzata dal Commissario delegato o dal comune di Mirandola, a cui potrebbe essere assegnata dopo il 31 dicembre 2015, per le ulteriori esigenze che nel frattempo si dovessero manifestare per la gestione di tutte le criticità legate alle strutture educative e per la formazione presenti nella città, a seguito della crisi sismica del maggio 2012, e questo costituisce un ulteriore valore aggiunto anche se non è stato quantificato nel dettaglio.

La risoluzione contrattuale anticipata potrà essere formalizzata ad avvenuta certificazione della regolare esecuzione/verifica di conformità dei lavori di fornitura del PMS, da parte del Direttore della Esecuzione Contrattuale (DEC).

La valutazione della convenienza economica alla risoluzione anticipata della locazione con la cessione dei materiali della struttura prefabbricata, richiesta dall'ordinanza n. 68 del 7 giugno

2013 e dall'ordinanza n. 104 del 12 settembre 2013, è largamente documentata per quanto in precedenza descritto.

Ad integrazione della valutazione viene comunque specificato che il mantenimento senza limitazione temporale del PMS a favore del Commissario delegato costituisce un valore aggiunto in quanto se fosse prorogata la locazione al termine del periodo la struttura verrebbe restituita mentre con quanto ipotizzato resta nella disponibilità del Commissario che, dopo l'esproprio dell'area, potrebbe utilizzarla anche per altre esigenze scolastiche o assegnarla al comune di Mirandola. Parimenti non sono stati conteggiati i costi di smontaggio della struttura, al termine del suo utilizzo, a carico del Commissario delegato.

Si propone pertanto al Commissario delegato:

- 1) di risolvere consensualmente alla data del 27.7.2013 il contratto in essere con la ditta SRB Costruzioni srl di cui al Rep. n. 0049 del 30.11.2012 e relativo atto aggiuntivo Rep. n. 0118 del 2.7.2013, alle seguenti principali condizioni accettate dalla stessa impresa:
  - a. la rinuncia da parte di SRB Costruzioni srl a qualsivoglia azione conseguente a detta risoluzione;
  - b. la rinuncia da parte del Commissario delegato a pretendere da SRB Costruzioni srl lo smontaggio dei materiali che dovranno essere pertanto lasciati nelle condizioni in cui si trovano attualmente;
  - c. a riconoscere alla SRB Costruzioni srl la somma di € 814.709,18 (667.794,41 + IVA al 22%) quale corrispettivo per i materiali di cui alla lettera b.;
- 2) di subordinare la liquidazione del saldo del 10% del corrispettivo contrattuale di cui al punto 1) pari ad € 223.220,57 oltre ad IVA 22% e così di complessivi € 272.329,09 come previsto dalle norme contrattuali, alla approvazione del certificato di regolare esecuzione regolare esecuzione/verifica di conformità dei lavori di fornitura del PMS, da parte del Direttore della Esecuzione Contrattuale (DEC);
- 3) di dare atto che l'importo complessivo da corrispondere alla ditta SRB Costruzioni srl è pari ad € 1.086.948,27 (IVA compresa) trova copertura all'articolo 2 del decreto-legge 6 giugno 2012 n° 74, che presenta la necessaria disponibilità secondo quanto stabilito dall'ordinanza n. 104 del 12 settembre 2013;



Si rimette la presente relazione all'attenzione del Commissario delegato per l'adozione dei provvedimenti di competenza.

Bologna 12 novembre 2013

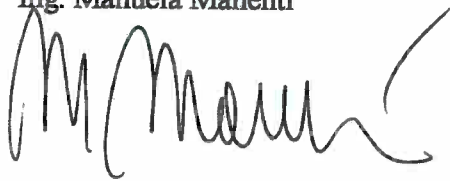
Il Direttore Esecuzione Contrattuale

Geom. Benedetto Renzetti



Il Responsabile Unico del procedimento

Ing. Manuela Manenti



Il Direttore della STCD

Arch. Alfiero Moretti

