



Agenzia Comunale per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana della Città di Messina

UFFICIO DI DIREZIONE

DETERMINA N. 513 DEL 17/12/2025 APPROVAZIONE PROGETTO DI MANUTENZIONE

OGGETTO	Affidamento diretto, ai sensi dell'art.50 comma 1 lett.a), dei lavori di manutenzione edile consistenti il rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare di copertura del fabbricato edilizio, e messa in sicurezza "comignolo fumi" lato via E. Abate, di proprietà del comune di Messina e in gestione A.Ris.Mè., sito in Messina, rione Matteotti Via E. Abate Pal A e B - censito al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al fg OMISSIS part. OMISSIS – annualità 2025-2026.
----------------	--

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO:

- **Che** con atto in Notaio Salvatore Santoro del 07/09/2018, registrato a Messina il 10/09/2018 al n. 7258 è stata costituita l'Agenzia Comunale per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana della Città di Messina (A.Ris.Mè) giusto art. 62 della L.R. n.8/2018 e giusta delibera del consiglio comunale del n.46/c del 04/09/2018;
- **Che** con Provvedimento del Cda n. 37 del 29/08/2025 è stato conferito al sottoscritto l'incarico di Direttore Generale di questa Agenzia e successivo provvedimento del Cda n.38 dell'01/10/2025 con il quale si prende atto dell'accettazione della nomina giusto contratto sottoscritto con decorrenza dal 10/09/2025;
- **Che** all'art. 9 ter dello Statuto dell'Agenzia A.Ris.Mè sono assegnate al Direttore Generale le responsabilità della gestione amministrativa, ai sensi dell'art. 114, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO:

- **Che** la Sig.ra A. P. per conto della Sig.ra B.F. con nota prot. n. 4757 del 13/10/2025 segnalava gravi infiltrazioni all'interno dell'alloggio proveniente presumibilmente dal terrazzo soprastante;
- **Che** il consulente incaricato da Codesta Agenzia a seguito degli opportuni sopralluoghi ricognitivi ha trasmesso, con nota prot. n.5228 del 03/11/2025, relazione tecnica nella quale rappresentava problematiche all'interno dell'alloggio, ubicato in Via E. Abate scala B piano OMISSIS "...dell'impermeabilizzazione del lastrico solare e sostituzione delle "scarpe di piombo", ponendo massima attenzione ad eseguire risvolti dell'impermeabilizzazione di almeno 20 cm sui parapetti e nei torrini di aerazione...";
- **Che** durante il secondo sopralluogo del consulente incaricato da Codesta Agenzia, la Sig.ra M. segnalava gravi infiltrazioni all'interno dell'alloggio proveniente presumibilmente dal terrazzo soprastante;
- **Che** il consulente ha accertato che anche l'appartamento assegnato al sig. M. è interessato da infiltrazioni



Agenzia Comunale per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana della Città di Messina

d'acqua provenienti dal lastrico solare condominiale Pal. A;

CONSIDERATO:

- **Che** il condominio di che trattasi ubicato in Via E. Abate è di gestione esclusiva A.Ris.Mè. e rientra tra le competenze di questa Agenzia la gestione e manutenzione degli edifici comunali di edilizia sociale, di alloggi e relative pertinenze facenti parte del Patrimonio Comunale ex L.R. 10/90;
- **Che** gli alloggi, in gestione A.Ris.Mè, sono ubicati in Via E. Abate scala A e scala B piano OMISSIS – censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al Fg. OMISSIS, part. OMISSIS sub OMISSIS - assegnatario al Sig. M.S. e Fg 102 part OMISSIS sub OMISSIS assegnatario Sig.ra B.F.
- **Che** l' A.Ris.Mè, si occupa anche degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzata a mantenere in buono stato gli immobili comunali in gestione A.Ris.Mè.;
- **Che** si reputa necessario eseguire l'intervento di manutenzione con urgenza, al fine di evitare il peggioramento del danno e di ripristino dello *statu quo ante* e quindi eliminare il pericolo per la privata incolumità;

VISTO:

- **Che** con Determina del Direttore Generale a contrarre n. 454 del 11/12/2025 è stata indetta la procedura relativa all'affidamento dei lavori ai sensi dell'art.50, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 36/2023 al fine di evadere compiutamente la segnalazione di richiesta di intervento;
- **Che** contestualmente alla suddetta determina è stato individuato, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, quale Responsabile Unico del Progetto (RUP) dell'affidamento dei lavori in oggetto il dipendente Geom. Giannunzio Raffaele Addamo, matr.6648 in qualità di funzionario direttivo tecnico;
- **Che** il suddetto RUP è anche responsabile di procedimento per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;

ACQUISITI AGLI ATTI:

- **Che** con nota prot. n. 6211 del 12/12/2025 il suddetto RUP ha redatto dichiarazione di insussistenza del conflitto di interessi;
- **Che** il progettista, al fine di ottemperare alle necessità suindicate ha redatto con nota prot. n.6304 del 16/12/2025 il Progetto di *“Lavori di manutenzione edile consistenti il rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare di copertura del fabbricato edilizio, e messa in sicurezza “comignolo fumi” lato via E. Abate, di proprietà del comune di Messina e in gestione A.Ris.Mè., sito in Messina, rione Matteotti Via E. Abate Pal A e B - censito al Catasto Fabbricati al fg OMISSIS part. OMISSIS” – annualità 2025-2026 per l'importo complessivo pari a € 36.878,07 di cui € 25.282,47 per i lavori a base d'asta oltre € 523,91 per oneri*



Agenzia Comunale per il Risanamento e la Riqualficazione Urbana della Città di Messina

della sicurezza non soggetti a ribasso, ed € 11.071,69 per somme a disposizione dell'Amministrazione, come dal seguente **Quadro Economico di progetto**:

<i>Lavori di manutenzione edile consistenti il rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare di copertura del fabbricato edilizio, e messa in sicurezza "comignolo fumi" lato via E. Abbate, di proprietà del comune di Messina e in gestione A.Ris.Mè., sito in Messina, rione Matteotti Via E. Abate Pal A e B - censito al NCEU al fg 102 part. 3114 " - Annualità 2025 - 2026.</i>				
QUADRO TECNICO ECONOMICO di progetto				
	A) IMPORTO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI (comprensivo dell'importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza)			
A1)	importo lavori soggetto a ribasso d'asta		€ 25.282,47	
A2)	Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)		€ 523,91	
	IMPORTO DEI LAVORI A BASE D'ASTA		€ 25.806,38	€ 25.806,38
	B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE:			
B1)	I.V.A. 10% sul totale complessivo dei lavori		€ 2.580,64	
B2)	incentivi alle funzioni tecniche art.45 D.Lgs 36/2029_ RUP		€ 505,65	
B3)	Direzione lavori, contabilità, coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, certificato di regolare esecuzione		€ 5.104,76	
B4)	oneri conferimento in discarica comprensivo IVA al 22%		€ 300,00	
B5)	Imprevisti compresi di IVA (max 10% di A)		€ 2.580,64	
	B) SOMMANO		€ 11.071,69	€ 11.071,69
	IMPORTO COMPLESSIVO Q.T.E. (A+B)			€ 36.878,07

- **Che** il progetto di manutenzione sopra descritto è composto dai seguenti elaborati:

1. Relazione Tecnica;
2. Quadro economico;
3. Capitolato Speciale d'Appalto;
4. Computo metrico comprensivo costi della Sicurezza;
5. Analisi dei prezzi;
6. Elenco prezzi;
7. Incidenza della mano d'opera;
8. Schema di contratto;

RILEVATA

- l'esigenza di procedere all'affidamento dei lavori di cui all'oggetto per la durata di 90 giorni;
- l'assenza motivazioni ostative in merito all'approvazione del progetto di lavori di manutenzione edile, redatto ai sensi del D.Lgs. 36/2023;
- che lo stesso deve essere approvato dalla Direzione Generale per consentire lo sviluppo delle successive e propedeutiche fasi ed attività di competenza A.Ris.Mè;

CONSIDERATO

- **Che** ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. n. 36/2023, il presente appalto, dato l'importo, non è suddiviso in lotti in quanto ciò comporterebbe una notevole dilatazione dei tempi e duplicazione di attività amministrativa con evidente violazione del principio del risultato di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 36/2023;



Agenzia Comunale per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana della Città di Messina

- **Che** con nota prot. n. 6374 del 17/12/2025 si è provveduto a richiedere al Servizio Finanziario la prenotazione delle somme di cui sopra al bilancio di previsione 2025/2027 al “*Capitolo U 581 - manutenzione straordinaria su beni di terzi*”;

VISTO:

- Il D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.;
- il Prov. del Cda n. 27 con il quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025/27 dell’Agenzia, e in particolare il Capitolo di spesa “*Manutenzione straordinaria su beni di terzi*” **U581**;
- il decreto-legge n.52 del 7 maggio 2012, così come convertito con legge n.94 del 6 luglio 2012 con cui è stato avviato il processo di razionalizzazione della spesa pubblica e di centralizzazione degli acquisti per le Pubbliche Amministrazioni;
- La determina a contrarre n. 454 del 11/12/2025;
- La documentazione suindicata e trasmessa dal Responsabile Unico del Progetto;
- Il Verbale di Verifica e Validazione del Progetto di fattibilità tecnico-economica, nota prot. n. 6304 del 16/12/2025, a firma del progettista/ RUP, che allegato alla presente ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Per le motivazioni espresse in narrativa che qui si intendono integralmente riportate e trascritte:

DE T E R M I N A

- A. DI PRENDERE ATTO** delle premesse e di argomentato in parte motiva quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- B. Di DARE ATTO** che il Geom. Giannunzio Raffaele Addamo quale RUP ha trasmesso il progetto di manutenzione avente ad oggetto “*Lavori di manutenzione edile consistenti il rifacimento dell’impermeabilizzazione del lastrico solare di copertura del fabbricato edilizio, e messa in sicurezza “comignolo fumi” lato via E. Abate, di proprietà del comune di Messina e in gestione A.Ris.Mè., sito in Messina, rione Matteotti Via E. Abate Pal A e B - censito al Catasto Fabbricati al fg OMISSIS part. OMISSIS – annualità 2025-2026. IMPORTO € 36.878,07*”, verificato e validato con nota prot. n. 6304 del 16/12/2025 ed avente i seguenti allegati:
- 1) Relazione Tecnica;
 - 2) Quadro economico;
 - 3) Capitolato Speciale d’Appalto;
 - 4) Computo metrico comprensivo costi della Sicurezza;
 - 5) Analisi dei prezzi;
 - 6) Elenco prezzi;
 - 7) Incidenza della mano d’opera;



Agenzia Comunale per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana della Città di Messina

8) Schema di contratto;

- C. **DI APPROVARE** integralmente il progetto quantificato complessivamente pari a € 36.878,07 di cui € 25.282,47 per i lavori a base d'asta oltre € 523,91 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, ed € 11.071,69 per somme a disposizione dell'Amministrazione, come dal seguente **Quadro Economico di progetto**:

<i>Lavori di manutenzione edile consistenti nel rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare di copertura del fabbricato edilizio, e messa in sicurezza "comignolo fumi" lato via E. Abbate, di proprietà del comune di Messina e in gestione A.Ris.Mè., sito in Messina, rione Matteotti Via E. Abate Pal A e B - censito al NCEU al fg 102 part. 3114 " - Annualità 2025 - 2026.</i>				
QUADRO TECNICO ECONOMICO di progetto				
	A) IMPORTO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI (comprensivo dell'importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza)			
A1)	importo lavori soggetto a ribasso d'asta		€ 25.282,47	
A2)	Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)		€ 523,91	
	IMPORTO DEI LAVORI A BASE D'ASTA		€ 25.806,38	€ 25.806,38
	B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE:			
B1)	I.V.A. 10% sul totale complessivo dei lavori		€ 2.580,64	
B2)	incentivi alle funzioni tecniche art.45 D.Lgs 36/2029 RUP		€ 505,65	
B3)	Direzione lavori, contabilità, coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, certificato di regolare esecuzione		€ 5.104,76	
B4)	oneri conferimento in discarica comprensivo IVA al 22%		€ 300,00	
B5)	Imprevisti compresi di IVA (max 10% di A)		€ 2.580,64	
	B) SOMMANO		€ 11.071,69	€ 11.071,69
	IMPORTO COMPLESSIVO Q.T.E. (A+B)			€ 36.878,07

1. **DI DARE MANDATO** al RUP di avviare i successivi adempimenti connessi e consequenziali al presente deliberato per la procedura dell'appalto in oggetto attraverso quanto previsto dell'art. 25 comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023;
2. **DI DARE ATTO**, altresì, che l'affidamento mediante trattativa diretta, senza consultazione tra più operatori economici, ai sensi dell'art. 50, del d.lgs 36/2023;
3. **CHE** si provvederà alla pubblicazione della presente determinazione sul sito internet dell'A.Ris.Mè. sez. Amministrazione Trasparente.

IL DIRETTORE GENERALE

F.to Arch. Loredana BONASERA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli articoli 20 e 21 del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale e ss.mm.ii., il quale sostituisce il documento e la firma autografa.