DELIBERAZIONE N. 99

CONSIGLIO N. 11 DI DATA 21.12.2022

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

OGGETTO: **RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO L1 DEL CAMPUS DI PADRICIANO: APPROVAZIONE ACCORDO DI COMPARTECIPAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA DI RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO L1 CON ESTECO S.P.A.**

		PRESENTI ALLA VOTAZIONE	ASSENTI ALLA VOTAZIONE
	Aventi diritto di voto:		
1.	Caterina Petrillo	X	
2.	Sabrina Strolego	X	
3.	Alberto Aloisio	X	
	Senza diritto di voto:		
	REVISORI DEI CONTI		
1.	Nazzareno Cerini	X	
2.	Antonio Musella	X	
3.	Rodolfo Fiocchi		X
	CORTE DEI CONTI		
1.	Tiziano Tessaro	X	
	IL DIRETTORE GENERALE		
1.	Anna Sirica	X	

SEGRETARIO: Diego Arocchi

In ordine all'oggetto sopra indicato il Consiglio di Amministrazione ha discusso e deliberato quanto di seguito riportato:

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RICHIAMATE

- la deliberazione di data 30 novembre 2021, n. 75, con la quale il Consiglio di Amministrazione adottava il Piano Triennale dei lavori pubblici dell'Ente per il triennio 2022-2024;
- la deliberazione di data 30 novembre 2021, n. 70, con la quale il Consiglio di Amministrazione approvava il vincolo di bilancio per la riqualificazione della palazzina L1 del Campus di Padriciano e contestualmente recepiva la richiesta di Esteco S.p.A. di poter replicare gli accordi di compartecipazione agli investimenti, già realizzati a suo tempo per la riqualificazione dell'edificio B del Campus di Padriciano, con la possibilità di prevedere analoghe modalità anche per la ristrutturazione dell'edificio L1, per il riadattamento di spazi destinati a laboratori elettronici, ormai obsoleti, in spazi per uffici dedicati ad attività di programmazione e generazione software d'interesse per la società insediata;
- la deliberazione di data 28 novembre 2022, n. 87, con la quale il Consiglio di Amministrazione approvava l'aggiornamento del programma triennale dei lavori pubblici 2022-23, comprendente anche la revisione a € 1.500.000,00 del quadro economico dell'iniziativa in oggetto, in esito alla necessità di recepire gli aumenti eccezionali e generalizzati dei prezzi dei materiali da costruzione, dei carburanti e dei prodotti energetici;

RICHIAMATO che la legittimità dell'iniziativa è stata verificata attraverso un'analisi di congruità che ha evidenziato la convenienza per l'Ente nel procedere con la stipula di un accordo con Esteco S.p.A per la compartecipazione alla riqualificazione dell'edificio L1, come da report allegato;

RITENUTO che la scelta di dedicare l'intero edificio alle esigenze di Esteco S.p.A. sia in linea con le linee strategiche dell'Ente, di sviluppo di servizi ad alto valore aggiunto, in particolare nel settore digitale, confermata anche dalla sua crescita occupazionale;

CONSIDERATA la solidità dell'azienda Esteco S.p.A., che ha confermato, tramite PEC di data 21.11.22 Prot 2022/0005077, la sua disponibilità a compartecipare alle spese di realizzazione degli interventi edili e impiantistici per l'adeguamento dell'edificio alle proprie esigenze;

VISTO il testo di accordo allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante, avente ad oggetto la regolamentazione dei rapporti tra L'Area di Ricerca Scientifica e Tecnologica di Trieste – Area Science Park ed Esteco S.p.A. in relazione alla realizzazione degli interventi edili e impiantistici per l'adeguamento dell'edificio L1 sito nel campus di Padriciano, Padriciano n. 99, 34149 Trieste, da effettuarsi ad opera di AREA al fine di soddisfare le esigenze di insediamento di Esteco S.p.A. che compartecipera alle relative spese;

VISTA la disponibilità finanziaria per l'intero ammontare del quadro economico dell'iniziativa sul cap. 302204 del bilancio dell'Ente 2022;

SU PROPOSTA del Direttore della Struttura Gestione e Sviluppo del Parco Scientifico e Tecnologico e Generazione Impresa;

CON VOTO unanime;

DELIBERA

- di approvare il testo dell'accordo per la compartecipazione alle spese di realizzazione degli interventi edili e impiantistici per l'adeguamento dell'edificio L1 sito nel campus di Padriciano;
- di dare mandato al Direttore Generale di procedere alla sottoscrizione del predetto accordo.

IL SEGRETARIO

Diego Arocchi

DIEGO AROCCHI Firmato digitalmente da DIEGO AROCCHI

LA PRESIDENTE

Caterina Petrillo

Firmato digitalmente da PETRILLO CATERINA
C=IT

ACCORDO PER LA COMPARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO L1 NEL CAMPUS DI PADRICIANO

TRA

L'Area di Ricerca Scientifica e Tecnologica di Trieste – Area Science Park, con sede in Trieste, Padriciano 99, PI 00531590321 rappresentato dal Direttore Generale Anna Sirica (d'ora innanzi per brevità denominato "AREA")

E

La società ESTECO S.p.A., con sede in Trieste, Padriciano 99, CF e PI 01635250226, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione prof. ing. Carlo Poloni (d'ora innanzi per brevità denominata "ESTECO")

PREMESSO CHE

- AREA è l'ente pubblico di ricerca che gestisce il Parco Scientifico e Tecnologico "Area Science Park", nel cui campus di Padriciano è insediata la società ESTECO in forza della convenzione di insediamento di data 01.07.2017 e del contratto di locazione di data 01.07.2017, disciplinante la concessione in godimento dei locali siti nell'edificio B;
- ESTECO ha manifestato la necessità di poter acquisire nuovi spazi per far fronte alla costante crescita societaria e di poter replicare gli accordi di compartecipazione agli investimenti, già realizzati a suo tempo per la riqualificazione dell'edificio B del Campus di Padriciano, con la possibilità di prevedere analoghe modalità anche per la ristrutturazione di un nuovo edificio;
- a tale scopo è stato individuando l'edificio L1 nel medesimo campus di Padriciano, previo adeguamento dei locali secondo le esigenze rappresentate ad AREA;
- i relativi lavori di ristrutturazione dell'edificio L1 sono stati inseriti nel Programma Triennale dei lavori pubblici dell'Ente per il triennio 2022-2024 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Ente n.75 dd 30.11.2021 e successivamente aggiornato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Ente n. 87 del 28.11.2022
- nel citato Programma Triennale sono contenute le previsioni relative alla stima economica, congruentemente con la previsione di bilancio dell'ente per l'anno 2022;
- con il presente accordo le Parti intendono disciplinare i rispettivi impegni e la misura della compartecipazione di ESTECO alle spese che AREA sosterrà per la progettazione e l'effettuazione dei suddetti lavori;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1. Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto la regolamentazione dei rapporti tra le Parti in relazione alla realizzazione degli interventi edili e impiantistici per l'adeguamento dell'edificio L1 sito nel campus di Padriciano, Padriciano n. 99, 34149 Trieste, da effettuarsi ad opera di AREA al fine di soddisfare le esigenze di insediamento di ESTECO che comparteciperà alle relative spese.

2. Impegni delle Parti

AREA si impegna ad effettuare i lavori di ristrutturazione dell'edificio L1, compresi nel Programma Triennale dei lavori pubblici richiamato in premessa, avvalendosi di progettisti e appaltatori da selezionare mediante gara pubblica secondo la normativa vigente in materia di contratti pubblici.
Con la sottoscrizione del presente accordo ESTECO dà atto di essere a conoscenza della tipologia e dell'entità dei lavori da effettuare e che gli stessi, attualmente definiti a livello di progetto di fattibilità tecnico economica e pertanto suscettibili di modifica nell'ambito delle successive fasi di progettazione, sono adeguati al soddisfacimento delle proprie esigenze.
ESTECO si impegna a compartecipare alle spese di progettazione e di ristrutturazione secondo la misura e la tempistica definite nei successivi artt. 3 e 4.
A seguito del completamento dei lavori, AREA ed ESTECO si impegnano a stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto la concessione in godimento dell'immobile per la durata di nove anni, applicando il canone al tempo vigente per gli spazi locati nell'ambito del Campus di Padriciano.

3. Regime di compartecipazione alle spese

La società ESTECO si impegna a corrispondere ad AREA l'importo indicato nell'Allegato 2 Colonna C (Personalizzazione dedicata ESTECO) che sarà suscettibile di variazioni in funzione di:

1) ribasso sulle spese per servizi di Ingegneria e architettura (progettazione definitiva ed esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo tecnico amministrativo ecc.) praticati dagli affidatari degli appalti di servizi indetti da AREA;
2) ribasso sull'importo a base d'asta per i lavori, praticato dall'impresa aggiudicataria del relativo appalto;
3) economie sulle somme in amministrazione ed in particolare sugli imprevisti.
4) eventuale aumento dei prezzi contrattuali in esito a possibili meccanismi di aggiornamento prezzi previsti normativamente.

Ulteriori variazioni potranno essere concordate tra le parti nel caso in cui ESTECO manifesti, in fase di progettazione esecutiva, ulteriori esigenze tali da apportare modifiche ai costi delle lavorazioni sia in aumento che in diminuzione rispetto all'Allegato 1, contenente il dettaglio delle personalizzazioni richieste da ESTECO in fase di progettazione preliminare.
ESTECO si impegna a versare quanto dovuto secondo le seguenti modalità:

1) Acconti:

- la somma di euro 28.000,00, soggetto a ribasso d'appalto di affidamento dei servizi professionali, all'atto dell'approvazione del progetto esecutivo da parte della società ESTECO e di AREA,
- Il 20% dell'importo di aggiudicazione dei lavori, sommato all'importo per oneri professionali corrispondenti alle prestazioni di direzione dei lavori e coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, ribassati a seguito della gara d'appalto, all'atto della consegna dei lavori all'impresa affidataria dei lavori;
- La somma, pari al 30% dell'importo dei lavori (allegato 2 colonna C) sommato all'importo per oneri professionali, corrispondenti alle prestazioni di direzione dei lavori e coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, ribassati a seguito della gara d'appalto, all'atto del raggiungimento dell'esecuzione del 50% dei lavori;
- La somma, pari al 30% dell'importo dei lavori sommato all'importo per direzione dei lavori ribassati a seguito della gara d'appalto all'atto del raggiungimento dell'esecuzione del 90% dei lavori;

2) Saldo

Il saldo complessivo al momento della consegna dei locali ad ESTECO; l'importo sarà calcolato a seguito della riparametrazione conseguente all'applicazione dei ribassi (spese tecniche per progettazione Direzione Lavori e collaudo tecnico-amministrativo) ed ulteriori economie (, altre somme in amministrazione ed imprevisti) della Colonna C dell'Allegato 2 dedotti i precedenti acconti.

PROSPETTO SINTETICO

AVANZAMENTO	%	IMPORTO LORDO	RIBASSO	IMPORTO NETTO
Progettazione		€ 28.000,00		
1° Acconto	20%	€ 63.486,17		
2° Acconto	30%	€ 95.229,25		
3° Acconto	30%	€ 95.229.25		
Saldo		€ 66.448,66		
Sommano		€ 348.393,32		

4. Tempistiche

Le tempistiche per il completamento della progettazione definitiva ed esecutiva, per l'indizione e assegnazione dell'appalto e per l'esecuzione dei lavori e successiva consegna dei locali sono stimate in 36 mesi complessivi, decorrenti dalla sottoscrizione del presente accordo.
I tempi di realizzazione stimati da AREA possono subire variazioni in conseguenza di eventi non imputabili all'Ente ed afferenti alla gestione delle procedure di gara, delle eventuali controversie e delle vicende soggettive delle imprese esecutrici.

5. Cessazione anticipata del rapporto

Nel caso di mancato rispetto degli obblighi di pagamento di cui all'art. 3, o nel caso in cui ESTECO manifesti, comunque, la volontà di recedere anticipatamente dal presente accordo, AREA avrà diritto di risolvere il contratto addebitando ad ESTECO il minor importo tra le spese necessarie alla riduzione in pristino dell'edificio e le spese necessarie per la prosecuzione e la conclusione dei lavori.
Nel caso di mancata stipulazione del contratto di locazione novennale di cui all'art. 2 per fatto imputabile ad ESTECO, ovvero nel caso di rilascio anticipato dei locali, AREA avrà facoltà di ritenere i locali nello stato in cui si trovano senza dover corrispondere alcunché per le personalizzazioni apportate nell'ambito dei lavori oggetto del presente accordo.

6. Legge applicabile e foro competente

Per quanto non previsto dal presente accordo si applicano le norme del Codice civile e quelle vigenti nella materia di interesse.
Per tutte le controversie derivanti dall'interpretazione o dall'esecuzione del presente accordo è competente il Foro di Trieste.

7. Registrazione

Il presente accordo, redatto in forma di scrittura privata non autenticata, è assoggettato a registrazione in caso d'uso e in misura fissa, ai sensi dell'art. 5, comma 2 e art. 1, Tariffa II, parte seconda, del D.P.R. 26.4.1986, n. 131 e ss.mm.ii.

Per l'Area di Ricerca Scientifica e Tecnologica di Trieste – Area Science Park	Per ESTECO S.p.A.
Il Direttore Generale Anna Sirica	Il Presidente ing. Carlo Poloni

ALLEGATO 1 - DETERMINAZIONE RIPARTIZIONE COSTI AREA - ESTECO

COMPUTO PRELIMINARE EDIFICIO L1
RIEPILOGO RIPARTIZIONE DELLA SPESA

OPERE	IMPORTI		OPERE AGGIUNTIVE - PERCENTUALE ATTRIBUZIONE				ESTECO PERSONALIZZAZIONI		ESTECO TOTALE
			AREA		ESTECO				
			%	IMPORTO	%	IMPORTO	%	IMPORTO	IMPORTO
OPERE EDILI - IMPORTO PARAMETRICO	344.503,74 €		93%	320.388,48 €	7%	24.115,26 €			€ 24.115,26
OPERE EDILI AGGIUNTIVE E MIGLIORIE RICHIESTE:									
incremento di costo DEMOLIZIONE pavimento flottante magazzino AREA, sala server ed area relax al piano seminterrato	5.663,10 €		93%	5.266,68 €	7%	396,42 €			€ 396,42
incremento di costo pavimento flottante magazzino AREA	13.747,45 €		100%	13.747,45 €					€ 0,00
incremento di costo pavimento sopraelevato con igloo area relax	7194,24				100%	7.194,24 €			€ 7.194,24
incremento di costo pavimento flottante sala server	2.757,90 €				100%			2.757,90 €	€ 2.757,90
incremento di costo pavimento flottante sala riunioni piano primo	8.412,90 €				100%			8.412,90 €	€ 8.412,90
incremento di costo pareti vetrate	32.757,45 €				100%			32.757,45 €	€ 32.757,45
Insonorizzazione sala server 40 db su SOFFITTO e porta insonorizzata PIANO SEMINTERRATO	4.000,00 €				100%			4.000,00 €	€ 4.000,00
oneri aggiuntivi per demolizione e rifacimento muri e solai locali servizi PIANO SEMINTERRATO	11.500,00 €		55%	6.325,00 €	45%	5.175,00 €			€ 5.175,00
TOTALE OPERE EDILI IPOTESI 2	430.536,79 €			345.727,62 €					84.809,17 €
IMPIANTO ELETTRICO - IMPORTO PARAMETRICO	158.360,73 €		93%	147.275,48 €	7%	11.085,25 €			€ 11.085,25
IMPIANTO ELETTRICO: OPERE AGGIUNTIVE E MIGLIORIE RICHIESTE:									
UPS (25 kW Con 10 min di interruzione) per sala server e per utenze privilegiate ai piani	17.700,00 €				100%			17.700,00 €	€ 17.700,00
Quadro elettrico generale L1-L2-L3	35.400,00 €		100%	35.400,00 €					€ 0,00
Quadro elettrico generale di edificio	21.240,00 €		70%	14.868,00 €	30%	6.372,00 €			€ 6.372,00
torrette a pavimento per prese	3.540,00 €				100%			3.540,00 €	€ 3.540,00
impianto videocitofonico 2 accessi e 2 punti ai piani comprese opere e linee elettriche	4.248,00 €		50%	2.124,00 €	50%	2.124,00 €			€ 2.124,00
impianto controllo accessi integrativo al piano interrato comprese opere elettriche e forniture HW e SW	4.720,00 €				100%			4.720,00 €	€ 4.720,00
incidenza incremento di costo linee, e dimensionamento interruttori da quadro rispetto dotazione standard	18.328,41 €				100%			18.328,41 €	€ 18.328,41
incidenza incremento di costo terminali di distribuzione rispetto dotazione standard	10.275,02 €				100%			10.275,02 €	€ 10.275,02
Sistema domotico di monitoraggio e gestione illuminazione uffici	25.000,00 €		60%	15.000,00 €	40%	10.000,00 €			€ 10.000,00
TOTALE IMPIANTI ELETTRICI IPOTESI 2	298.812,15 €			214.667,48 €					84.144,67 €
IMPIANTO CABLAGGIO STRUTTURATO - IMPIANTO PARAMETRICO	72.823,37 €		93%	67.725,74 €	7%	5.097,64 €			€ 5.097,64
CABLAGGIO STRUTTURATO: OPERE AGGIUNTIVE E MIGLIORIE RICHIESTE:									
incremento di costo apparecchiature rispetto dotazione standard	8.130,13 €							8.130,13 €	€ 8.130,13
incidenza incremento di costo linee comprensivo di costi aggiunti di n.2 quadri rack di piano e n.1 quadro rack nella sala server rispetto dotazione standard	30.487,99 €							30.487,99 €	€ 30.487,99
TOTALE CABLAGGIO STRUTTURATO IPOTESI 2	111.441,49 €			67.725,74 €					43.715,75 €
IMPIANTO ANTINCENDIO E LOCALI DEDICATI - IMPORTO PARAMETRICO	46.300,38 €		93%	43.059,36 €	7%	3.241,03 €			€ 3.241,03
Server edificio compreso unità rilevazione e spegnimento, linee ed allacciamenti	31.250,00 €							31.250,00 €	€ 31.250,00
TOTALE IMPIANTO ANTINCENDIO E LOCALI DEDICATI	77.550,38 €			43.059,36 €					34.491,03 €
IMPIANTO TERMICO - IMPORTO PARAMETRICO	68.444,04 €		93%	63.652,96 €	7%	4.791,08 €			€ 4.791,08
Sistema domotico di gestione impianto temperatura termico compreso monitoraggio e regolazione temperatura ogni ambiente	62.500,00 €		60%	37.500,00 €	40%	25.000,00 €			€ 25.000,00
TOTALE IMPIANTO TERMICO	130.944,04 €			101.152,96 €					29.791,08 €
IMPIANTO IDRICO IMPORTO PARAMETRICO	44.148,75 €		93%	41.058,34 €	7%	3.090,41 €			€ 3.090,41
nessuna richiesta									
TOTALE IMPIANTO IDRICO	44.148,75 €			41.058,34 €					3.090,41 €
TOTALE INTERVENTO	1.093.433,60 €			813.391,48 €					280.042,12 €

partecipazione % esteco
25,61%

ALLEGATO 2 - QUADRO ECONOMICO PARAMETRICO ED IPOTESI COMPARTECIPAZIONE ALLE SPESE

			CALCOLO ATTRIBUZIONE COSTI		
			colonna A	colonna B	colonna C
A)	SOMME A BASE D'APPALTO		TOTALE	AREA	ESTECO
A.1	OPERE EDILI - IMPORTO PARAMETRICO		430.536,79 €	345.727,62 €	84.809,17 €
A.2	IMPIANTO ELETTRICO - IMPORTO PARAMETRICO		298.812,15 €	214.667,48 €	84.144,67 €
A.3	IMPIANTO CABLAGGIO STRUTTURATO		111.441,49 €	67.725,74 €	43.715,75 €
A.4	IMPIANTO ANTINCENDIO E LOCALI DEDICATI - IMPORTO PARAMETRICO		77.550,38 €	43.059,36 €	34.491,03 €
A.5	IMPIANTO TERMICO - IMPORTO PARAMETRICO		130.944,04 €	101.152,96 €	29.791,08 €
A.6	IMPIANTO IDRICO IMPORTO PARAMETRICO		44.148,75 €	41.058,34 €	3.090,41 €
		TOTALE LAVORI	1.093.433,60 €	813.391,48 €	280.042,12 €
A.7	ONERI ALLA SICUREZZA (3%)		32.566,40 €	24.401,74 €	8.401,26 €
		TOTALE SOMME A BASE DI APPALTO (A)	1.126.000,00 €	837.793,22 €	288.443,38 €
B)	SOMME IN AMMINISTRAZIONE				
		percentuale attribuzione ESTECO		25,61%	
B.1	Lavori in economia previsti ma esclusi dall'appalto		0,00 €	0,00 €	0,00 €
B.2	Rilievi, accertamenti ed indagini		3.000,00 €	2.231,66 €	768,34 €
B.3	Allacciamenti ai pubblici servizi		0,00 €	0,00 €	0,00 €
B.4	Imprevisti (11%)		123.860,00 €	92.137,89 €	31.722,11 €
B.5	Accantonamento per accordi bonari (1% di A)		11.260,00 €	8.376,17 €	2.883,83 €
B.6	Spese tecniche relative alla progettazione definitiva ed esecutiva, direzione lavori, coordiamento in esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità compresa IVA Ed oneri assicurativi e previdenziali		222.980,00 €	165.872,01 €	57.107,99 €
B.7	Spese per attività di consulenza o di supporto		0,00 €	0,00 €	0,00 €
B.8	Spese per commissioni giudicatrici e collaudo T.A.		11.400,00 €	8.480,32 €	2.919,68 €
B.9	Spese per pubblicità		0,00 €	0,00 €	0,00 €
B.10	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche ed eventuali collaudi		1.500,00 €	1.115,83 €	384,17 €
		TOTALE SOMME IN AMMINISTRAZIONE (B)	374.000,00 €	278.213,89 €	95.786,11 €
		arrotondamento	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		TOTALE COMPLESSIVO (C) = A+B	1.500.000,00 €	1.116.007,11 €	384.229,50 €