



AGENZIA DEL DEMANIO

Servizi Tecnici – Roma Capitale

OGGETTO LAVORI:

Affidamento dei lavori di rifacimento del servizio igienico presso l'alloggio in Roma, Via Maropati n.37, piano primo, parte della Palazzina "R", inserita nel complesso denominato Villaggio Santa Barbara allibrato tra i beni di proprietà dello Stato alla scheda RMB1333.

CUP: G81C23000000001; **CIG:** 9585685580

STAZIONE APPALTANTE:

Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale;

Via Piacenza n. 3 – 00187 Roma (RM); Tel. 06/480241, Fax 06/48024289;

E-mail: dre.romacapitale@agenziademanio.it P.E.C.: dr_romacapitale@pce.agenziademanio.it

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Geom. Elisabetta Costanzo

DIRETTORE DEI LAVORI:

Arch. Federica Mercuri

IMPRESA ESECUTRICE:

STE.NI. S.R.L., con sede in Roma (RM), alla Via Vittorio Metz n.45, Cap 00137

C.F. e partita I.V.A. 05215341008

CONTRATTO:

Contratto di Appalto, affidato tramite richiesta di offerta (RdO), attraverso il mercato elettronico (Me.PA), prot. 0001114.03-02-2023.U.

Ribasso di gara: 4,73%

Importo Contrattuale: € 5.917,00 oltre IVA di cui € 317,00 per costi della sicurezza.

Variante in corso d'opera: € 223,33 oltre IVA che modifica il precedente importo contrattuale in 6140,33 oltre IVA di cui € 317,00 per costi della sicurezza.

**RELAZIONE SUL CONTO FINALE E
CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE**

(ai sensi dell'art. 102 del DLgs 50/2016 e dell'art. 12 del DM 49/2018)

L'intervento è conseguente l'avvenuto accertamento della presenza di una lesione nell'impianto idrico sanitario del servizio igienico dell'appartamento in Roma, Via Maropati 37 piano primo, individuata quale causa delle infiltrazioni verificatesi nella sottostante unità abitativa.

Al fine di ripristinare le normali condizioni di sicurezza ed efficienza degli impianti, l'Agenzia ha pertanto disposto il rifacimento totale del bagno, composto da vasca da bagno, bidet, water, un lavabo, lavatrice, asciugatrice e derivazione per l'alimentazione di un punto acqua esterno, presso il balcone adiacente.

In particolare sono state previste le opere di seguito elencate:

- ✓ demolizione e successivo rifacimento totale di tutti i pavimenti e rivestimenti;
- ✓ demolizione e successivo rifacimento dell'impianto idrico sanitario compreso l'adduzione dell'adiacente cucina e lo scarico della lavatrice nonché i necessari rubinetti di arresto;

- ✓ rimozione e successiva fornitura e posa in opera di sanitari e rubinetterie;
- ✓ ripristino delle parti di intonaco interessato dalle demolizioni;
- ✓ tinteggiatura finale.

Nell'appalto sono state inoltre incluse le attività di carico, trasporto e smaltimento a discarica dei materiali di risulta, nonché ogni altro onere e lavorazione necessaria a dare l'opera compiuta.

L'esecuzione dei lavori è stata affidata alla Ditta Ste.ni. Impianti Tecnologici individuata tra quanti iscritti sul Portale MePA mediante affidamento diretto, ai sensi dell'art. 1 comma 2 lettera a) del DL 76/2020 previa confronto di n°3 preventivi secondo quanto previsto nelle linee guida n°4 dell'autorità Nazionale Anticorruzione di attuazione del DL 50/2016.

Il contratto è stato sottoscritto in data 03/02/2023 giusto atto prot. n. 1114.

ESECUZIONE DEI LAVORI:

In data 27/01/2023 con atto prot. 0000841.27-01-2023-U. il RUP ha autorizzato la consegna dei lavori in via di urgenza ai sensi dell'Art. 5 comma 9 DM n. 49/2018.

Con atto prot. 0001667.17-02-2023-U.pdf la DL ha disposto l'avvio dei lavori alla data del 31/01/2023. La durata prevista dei lavori è pari a 15 giorni naturali e consecutivi e pertanto con ultimazione prevista per il 14/02/2023.

In data 17/02/2023 con prot. 0001667.17-02-2023-U è stata approvata la perizia di variante e suppletiva le cui motivazioni che hanno indotto il Direttore dei Lavori a promuoverne la presentazione sono riconducibili all'art. 106 comma 2 lettera b) del D.lgs.50/2016 giacché inerenti lavorazioni atte a perseguire la salvaguardia del bene in argomento che non alterano la natura complessiva del contratto e sono contenute nella misura del 15% del valore contrattuale.

Più nel dettaglio trattasi di lavorazioni rese necessarie in corso d'opera per cause contingenti, non prevedibili in fase progettuale, come riportate a seguire:

1. rifacimento dell'allaccio idraulico per lavastoviglie (*cucina*);
2. spostamento di n.2 punti luce e di comando sottotraccia (*interruttore generale del servizio igienico da posizionare all'esterno del locale ed interruttore per l'accensione e lo spegnimento dello specchio da collocare in prossimità del lavabo*) e di n. 1 punto presa da posizionare presso l'interruttore specchio. Tali modifiche verranno corredate certificazione dell'impianto ad integrazione.

Si evidenzia che le modifiche apportate all'impianto elettrico, ricadenti nella categoria "OS30", presentano importi lavori molto esigui rispetto alla categoria principale "Lavori di manutenzione – Opere Specializzate – OS3" e che pertanto non alterano la sostanza dei lavori.

L'importo totale delle opere in aumento è pari ad € 234,42 al lordo del ribasso, corrispondente ad € **223,33** al netto del ribasso del 4,73 %.

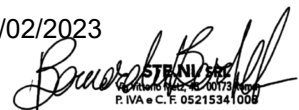
A seguito di variante in corso d'opera che ha prorogato il termine di n. 2 giorni e della concessione di ulteriore proroga dei termini di 4 giorni, l'ultimazione dei lavori è stata prevista per il 20/02/2023.

La DL ha concesso la sospensione della lavorazione nei giorni del 25/02/2023 e 26/02/2023, al fine di consentire l'organizzazione delle lavorazioni all'impresa e per la non disponibilità del locatario dell'appartamento a sorvegliare gli ambienti non inclusi nel cantiere, nei suddetti giorni.

CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE LAVORI

In data ~~27/02/2026~~ sono stati ultimati i lavori e redatto il relativo Certificato.

27/02/2023


 STE.NI S.p.A.
 P. IVA e C. F. 05215341008

ANDAMENTO DEI LAVORI:

I lavori si sono svolti in conformità alle norme contrattuali, alle previsioni di progetto e della successiva perizia di variante ed alle disposizioni del Direttore dei lavori e della Stazione Appaltante, ad eccezione della realizzazione di una traccia per il passaggio di tubazioni dell'impianto idraulico.

La Ditta STE.NI Srl ha provveduto alla consegna della seguente documentazione:

- Dichiarazione di conformità relativa all'impianto elettrico, ai sensi delle norme vigenti;
- Dichiarazione di conformità relativa all'impianto idrico, ai sensi delle norme vigenti;
- Schema dell'impianto idraulico;
- Schema dell'impianto elettrico;
- Elaborato "As built".

DURATA DEI LAVORI E PENALI:

La durata dei lavori, a fronte della perizia di variante e della proroga, è variata da iniziali 15 giorni naturali e consecutivi, in 21 giorni naturali e consecutivi con termine prorogato alla data del 20/02/2023.

Il termine effettivo dei lavori è avvenuto in data 27/02/2023 con n°5 giorni di ritardo al netto dei due giorni di sospensione concessi dalla DL.

Per i giorni di ritardo vengono applicate le penali come previste all'art.8 del contratto nella misura dell'1,00 ‰ (uno per mille) dell'importo contrattuale.

STATO FINALE:

Lo stato finale ammonta complessivamente a € 6.110,75 al netto dell'IVA, come di seguito riportato:

• Importo netto dei lavori da contratto	€	5.917,00
Atto di sottomissione variante	€	223,33
• Importo netto Totale dei lavori	€	6.140,33
A dedurre penali = (€ 5.917,00/1000) *5 =	€	-29,59
• Resta il credito netto dell'Impresa in	€	6.110,75

INFORTUNI E DANNI IN CORSO DI LAVORO:

Durante il corso dei lavori non risulta essersi verificato alcun infortunio.

Per quanto attiene ai danni si evidenzia che con Ods 01 è stato disposto il ripristino della traccia non autorizzata dalla D.L. con mezzi e tempistica non attribuibile al contratto in essere.

CESSIONI DI CREDITO DA PARTE DELL'IMPRESA:

Non risulta che l'Impresa abbia ceduto l'importo dei crediti, né rilasciato procure o deleghe a favore di terzi per la riscossione dei mandati di pagamento relativi ai lavori in questione e che esistano atti impeditivi di altro genere.

SUBAPPALTI

Non sono stati richiesti ed autorizzati subappalti.

RISERVE AVANZATE DALL'IMPRESA

L'Impresa esecutrice dei lavori ha firmato tutti gli atti senza riserve alcune.

ACCORDI BONARI

Durante l'esecuzione dei lavori non si è proceduto ad alcun accordo bonario.

VALUTAZIONI SULLA REGOLARE ESECUZIONE

La sottoscritta Arch. Federica Mercuri nella sua funzione di Direttore dei Lavori di che trattasi, considerato:

- ✓ che l'impresa ha adempiuto in modo soddisfacente gli obblighi derivanti dal contratto e dagli ordini e disposizioni impartite dalla direzione lavori durante il loro corso;
- ✓ che le prove di funzionamento degli impianti hanno avuto esito positivo;
- ✓ che è stata acquisita tutta la certificazione inerente la conformità degli impianti;

tutto quanto sopra considerato

CERTIFICA

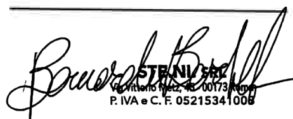
che i lavori di rifacimento del servizio igienico presso l'alloggio in Roma, Via Maropati n.37, piano primo, parte della Palazzina "R", appaltati alla Ditta STE.NI S.r.l. con sede in Roma, Via Vittorio Metz n.45, Cap 00137 sono stati **REGOLARMENTE ESEGUITI** nel rispetto di quanto previsto da contratto e dai relativi allegati e pertanto

LIQUIDA

l'importo finale in € **6.110,75** (*euro seimilcentodieci/75*) comprensivo delle ritenute, che possono essere corrisposti all'Impresa a saldo di ogni suo avere in dipendenza dei lavori eseguiti.

Il presente verbale, previa lettura e conferma, viene sottoscritto dagli intervenuti.

L'impresa
Ste.ni S.r.l.


STE.NI S.r.l.
Via Vittorio Metz n. 45
00137 Roma
P. IVA e C. F. 05215341008

Il Direttore dei Lavori
Federica Mercuri

