



STAZIONE APPALTANTE	Agenzia del Demanio - Direzione Roma Capitale
IMMOBILE	Appartamento in Roma, Via Maropati 37, RMB1333
OGGETTO	lavori di manutenzione ordinaria relativi al rifacimento del servizio igienico dell'appartamento sito in via Maropati 37
FINANZIAMENTO	capitolo 7754 dell'Agenzia sulla voce di budget FD1501 – interventi di manutenzione non programmati su immobili dello Stato
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale geom. Elisabetta Costanzo prot. n. 14480 del 29/12/2022
DIRETTORE DEI LAVORI	Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale arch Federica Mercuri prot. n. 14480 del 29/12/2022
IMPRESA ESECUTRICE	STE.NI. S.R.L., con sede in Roma (RM), alla Via Vittorio Metz n.45, Cap 00173
CONTRATTO	Prot. n.1114 del 03/02/2023
IMPORTO DI PROGETTO	€ 6.195,00, di cui € 176,00 per oneri della sicurezza ed € 141,00 per oneri per sicurezza COVID non soggetti a ribasso
RIBASSO	4,73 %
IMPORTO NETTO DI CONTRATTO	€ 5.917,00, di cui € 176,00 per oneri della sicurezza ed € 141,00 per oneri per sicurezza COVID non soggetti a ribasso
IMPORTO VARIANTE	€ 223,33
INIZIO DEI LAVORI	31/01/2023
DURATA DEI LAVORI	17(15+2) giorni lavorativi al netto dei tempi di approvvigionamento
CUP	G81C23000000001
CIG	9585685580

AMMISSIBILITA' DELLA PERIZIA DI VARIANTE SUPPLETIVA

(art. 106 comma 2 lettera b) D.lgs 50/2016)

Premesso che:

- ✓ L'esecuzione dell'intervento è affidata ad operatore economico mediante affidamento diretto sul portale MePA, 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;
- ✓ con nota prot. n. 14480 del 29/12/2022 il geom. Elisabetta Costanzo è stato nominato Responsabile del Procedimento;
- ✓ con atto prot. 0000666.24-01-2023-U si è determinato di procedere con l'affidamento diretto dell'appalto tramite piattaforma del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA) alla Ditta STE.NI. S.r.l. risultata migliore offerente in esito al confronto di n°3 preventivi richiesti ad operatori economici individuati tra gli iscritti al portale nella categoria "Lavori di manutenzione – Opere Specializzate – OS3";



- ✓ in data 03/02/2023 è stato sottoscritto il contratto prot. n.1114 con la ditta STE.NI. S.R.L., con sede in Roma (RM), alla Via Vittorio Metz n.45, 00173;
- ✓ con atto prot. 0000841.27-01-2023-U. lo scrivente 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. 0000946.31-01-2023.U 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 15/02/2023 con atto prot.0001586.15-02-2023.I il Direttore dei Lavori ha presentato una perizia di variante inerente lavorazioni aggiuntive non previste nell'appalto in corso;

tutto quanto sopra premesso, ai fini dell'ammissibilità della variante si rappresenta quanto segue.

Descrizione generale:

L'Agenzia del Demanio, avendo accertato la presenza di una lesione nell'impianto idrico sanitario del servizio igienico dell'appartamento in Roma, Via Maropati 37 piano primo, al fine di eliminare le infiltrazioni verificatesi nella sottostante unità abitativa e ripristinare le normali condizioni di sicurezza ed efficienza degli impianti, ha 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.

Motivazione e descrizione degli interventi previsti in variante al progetto:

Le motivazioni che hanno indotto il Direzione dei Lavori a promuovere la presentazione della perizia 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.

In particolare le lavorazioni resesi necessarie in corso d'opera per cause contingenti, non prevedibili in fase progettuale, sono di seguito riportate:

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 %.



Situazione Economica

Riepilogo quadro economico di progetto, di contratto e di variante

INTERVENTI RIFACIMENTO BAGNO APPARTAMENTO LOCATO SPIDIRIGLIOZZI Palazzina R - Villaggio Santa Barbara - Via Maropati 37 QUADRO ECONOMICO		post aggiudicazione	Variante
Somme A - Lavori	Importi	4,73%	4,73%
Lavori soggetti a Ribasso	€ 5.878,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00
Oneri per la Sicurezza non soggetti a ribasso	€ 176,00	€ 176,00	€ 176,00
Oneri per la Sicurezza COVID non soggetti a ribasso	€ 141,00	€ 141,00	€ 141,00
Totale Appalto Lavori	€ 6.195,00	€ 5.917,00	€ 5.917,00
Variante	€ 234,42		€ 223,33
Totale Appalto Lavori	€ 6.195,00	€ 5.917,00	€ 6.140,33
Somme B - a disposizione della Stazione Appaltante			
Imprevisti	€ 929,25	€ 929,25	€ 705,92
Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016) max. 15%	€ 619,50	€ 619,50	€ 619,50
Oneri per conferimento a discarica	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
AVCP	€ -	€ -	€ -
Art. 113	€ 123,90	€ 123,90	€ 128,59
IVA 22% su lavori, Imprevisti e oneri	€ 2.007,34	€ 1.946,18	€ 1.946,18
economie lavori da ribasso di gara	€ -	€ 339,16	€ 339,16
Importo Totale Somme a Disposizione	€ 5.679,99	€ 5.957,99	€ 5.739,34
Costo Totale dell'Appalto in c.t.	€ 11.900,00	€ 11.900,00	€ 11.900,00

Quadro comparativo:

Nel quadro comparativo riportato a seguire sono indicati gli importi di progetto, in variante e la percentuale in aumento rispetto all'importo contrattuale.

È stato necessario redigere il verbale di concordamento dei nuovi prezzi allegato alla perizia di Variante unitamente all'Atto di Sottomissione.

Si riportano di seguito i valori complessivi netti necessari per determinare la quantificazione economica della perizia di variante e suppletiva:

INTERVENTO DI RIFACIMENTO BAGNO ALLOGGIO VIA MAROPATI 37 QUADRO COMPARATIVO				
	PROGETTO	VARIANTE	IN PIU'	%
LAVORI	€ 5.917,00	€ 6.140,33	€ 223,33	3,77%
VARIANTE ECONOMICA SUPPLETIVA			€ 223,33	

Durata dei lavori:

Visti i giorni concessi nella perizia di variante pari a n°2, l'originario termine dei lavori previsto alla data del 14/02/2023 è posticipato alla data del 16/02/2023.

Per tutto quanto sopra esposto

Visti e considerati:

I fatti rappresentati nella presente Relazione, nella quale sono descritti i motivi che hanno portato la Direzione dei Lavori alla redazione della perizia di variante suppletiva e viste le soluzioni dalla stessa individuate mirate esclusivamente all'esecuzione di lavorazioni aggiuntive finalizzate al completamento dei lavori ed al superamento delle criticità riscontrate durante l'esecuzione;



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Roma Capitale

Verificati:

i presupposti di ammissibilità tecnica economica delle opere in variante la cui incidenza percentuale sull'importo contrattuale originaria è pari al **3,77%** che trova copertura nello stanziamento iniziale dell'intervento tra le somme B del Q.E. a disposizione della Stazione Appaltante

SI ESPRIME

Giudizio di Ammissibilità alla perizia di variante nei limiti di spesa sopraesposti.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Elisabetta Costanzo

Per presa visione
Il Vice Direttore
Ing. Letizia Gabrielli