



N.15640, 23/06/2023



**A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O**

Direzione Servizi al Patrimonio

**Lavori:** restauro conservativo della parte di Mura antiche presente all'interno della chiostrina dell'immobile di via Barberini n.38 - scheda RMB0507

**CIG:** 9466510B2C

**CUP:** G81H22000170005

**Stazione Appaltante:** Agenzia del Demanio – Direzione Servizi al Patrimonio, Via Barberini n.38 – Roma;

**R.U.P.:** Arch. Isabella Di Marsico

**D.L.:** Arch. Antonio Napolitano

**Aggiudicatario:** RIVA IMPRESA RESTAURI ITALIA SRL - Piazza G. Ambrosoli n°1 – Milano - P. IVA 08465630153;

**Contratto:** prot. 967 del 16/01/2023

**Importo dei lavori:** € 125.150,54 oltre i costi della sicurezza pari a € 8.551,08

**RUP:** Arch. Isabella Di Marsico

**Direttore Lavori:** Arch. Antonio Napolitano

**Coord. per la sicurezza in fase di esecuzione:** Arch. Valeria Gaspari

**Avvio dei lavori:** 23/01/2023

**Data fine lavori:** 21/06/2023

## **RELAZIONE PERIZIA DI VARIANTE SUPPLETIVA**

art. 8 comma 2 D.M. 49/2018

### **Il progetto**

La porzione di muro, oggetto del restauro conservativo, fa parte delle antiche Mura serviane e delimita un lato della chiostrina interna dell'immobile in oggetto; essa si estende per 19 metri in lunghezza, mentre in altezza per circa 13 metri nel punto più alto e per 10 metri nel punto più basso. Risulta frutto di numerosi rimaneggiamenti e superfetazioni.

L'intervento oggetto della procedura si rende necessario al fine di garantire al bene storico-artistico la durabilità nel tempo.

Il progetto è stato redatto dalla risorsa interna alla Stazione Appaltante Arch. Simona Domini e prevede il restauro conservativo delle superfici mediante la pulitura, l'incollaggio delle sigillature e delle stuccature, il consolidamento in profondità, il consolidamento corticale, la protezione delle superfici, nell'ottica di garantire la riconoscibilità del bene e la durabilità.

I lavori in argomento rientrano tra quelli approvati dall'Agenzia del Demanio sul capitolo 3901 "somma da erogare all'Ente Pubblico Economico Agenzia del Demanio".



Per procedere con l'avvio dei lavori, è stato acquisito necessario nulla osta (prot. MIC\_SS-ABAP-RM|19/12/2022|0058137-P del 19/12/2022) da parte della Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma.

### **La verifica e validazione del progetto**

In data 28/10/2022, con nota prot. n. 21610, il RUP Arch. Isabella Di Marsico (nomina nota prot. 149 del 02/09/2022) accertava la conformità del progetto esecutivo rispetto a quanto previsto dal Codice dei Contratti per il livello di progettazione in rapporto alla tipologia, categoria, entità ed importanza dell'intervento.

### **L'affidamento dell'appalto**

Con nota prot. 149 del 02/09/2022 venivano nominati il Responsabile Unico del Procedimento, Arch. Isabella Di Marsico, ed il Direttore dei Lavori, Arch. Simona Domini, per la procedura di affidamento ed esecuzione dei lavori.

Con nota prot. 1312 del 19/01/2023 veniva disposta la sostituzione del Direttore dei Lavori nella persona dell'Arch. Antonio Napolitano.

Con determina a contrarre prot. Int. 2022/128-DC del 05/12/2022, nelle more dell'acquisizione del nulla osta da parte della Soprintendenza, si avviava la procedura di affidamento, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a) del D. L. n. 76/2020, conv. in L. n. 120/2020, dei "lavori di restauro conservativo della parte di Mura Antiche presente all'interno della chiostrina dell'immobile di via Barberini n. 38" all'operatore economico RIVA IMPRESA RESTAURI ITALIA SRL, P. IVA 08465630153, sito in Piazza G. Ambrosoli n°1 - 20144 Milano, per l'importo di € 125.150,54 (centoventicinquemilacentocinquanta/54) oltre i costi della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 8.551,08 (euro ottomilacinquecentocinquantacinque/08);

In data 16/01/2023, ottenuto il titolo autorizzativo dalla Soprintendenza (prot. MIC\_SS-ABAP-RM|19/12/2022|0058137-P del 19/12/2022), veniva stipulato il contratto di appalto prot. n. 967 del 16/01/2023 in modalità elettronica mediante il portale del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione.

### **La consegna dei lavori**

Con verbale di consegna dei lavori del 23/01/2023 il Direttore dei Lavori disponeva l'avvio dell'esecuzione del contratto.

### **Adeguamenti e modifiche introdotti dalla perizia di variante:**

Nei seguenti punti sono riportate tutte le parti del progetto originario che hanno richiesto degli interventi di integrazione e/o sostituzione, necessari affinché si garantisse la perfetta regola d'arte rispetto all'esecuzione delle opere previste:

#### **1. SOSTUZIONE DI MATERIALI:**

Il 24 febbraio 2023 l'impresa RIVA Srl ha avanzato l'istanza di autorizzazione per la



sostituzione dei biocidi e dei diserbanti previsti in progetto, utili alla disinfezione e disinfestazione delle superfici in tufo, laterizio ed intonaco, con oli essenziali.

Il DL, una volta analizzate le schede tecniche e valutato i vantaggi oggettivi, accertata la non variabilità degli importi previsti, ha autorizzato l'impresa all'utilizzo dei prodotti proposti.

2. LAVORI DI PULITURA DELLE SUPERFICI:

In conseguenza di un approfondimento della conoscenza del manufatto, resa possibile dall'installazione del ponteggio, si è convenuto che i migliori risultati di pulitura del paramento murario potessero essere ottenuti attraverso operazioni di microsabbatura, in luogo della pulitura di tipo chimico in base acquosa prevista in progetto. Tale lavorazione sarà eseguita sulla totalità delle superfici a vista e sotto diretta supervisione della Soprintendenza.

3. REGIMENTAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE DELLE TERRAZZE ED INTERVENTO ACCESSORIO:

In conseguenza della segnalazione pervenuta in data 02/03/2023, per le vie brevi, da parte della ditta esecutrice dei lavori, il Direttore dei Lavori riscontrava il cattivo stato di conservazione del discendente in PVC, a servizio delle terrazze sovrastanti il Muro Antico, e la presenza di molteplici perdite, tali da non convogliare l'acqua nel condotto fognario e disperderla sul tratto di muro in fase di restauro.

Per quanto sopra, il DL, con Ordine di servizio n.1 del 03/03/2023 ha disposto la sostituzione del predetto tubo in materiale plastico con uno in rame del medesimo diametro, così come richiesto dalla Soprintendenza.

Inoltre, in vista delle lavorazioni previste per il discendente, su richiesta della soprintendenza, viene prevista la soppressione delle tubazioni moderne di adduzione delle acque sanitarie, celate dietro il tubo in rame.

4. SISTEMAZIONE AREA ANTISTANTE AL MURO ANTICO:

In seguito a sopralluogo da parte dell'archeologa dott.ssa De Laurenti, della Soprintendenza Speciale di Roma – Archeologia, Belle Arti, Paesaggio, avvenuto in data 17/05/2023, il DL, con Ordine di servizio n. 2 del 07/06/2023, ha disposto di procedere allo scavo stratigrafico del terreno lungo il perimetro del muro, in corrispondenza dell'aiuola preesistente, con l'assistenza di un archeologo, al fine di effettuare verifiche sul sedime a diretto contatto con il muro; successivamente, di asportare tutto il terreno rimanente antistante al muro (previa caratterizzazione delle terre) e soprastante al massetto della vasca corrispondente alla preesistente aiuola, inclusa l'impiantistica ivi presente; quindi di realizzare un nuovo massetto (stabilizzato) al di sopra di quello esistente, in modo da garantire il deflusso delle acque meteoriche verso le caditoie già presenti nella corte antistante, attraverso la foratura del cordolo esistente; infine, mettere in opera, al di sotto dello stabilizzato,



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Servizi al Patrimonio

uno strato di geocomposito filtro-drenante, con successivo reinterro in ghiaia.

## QUADRO ECONOMICO GENERALE

Preventivo di spesa.

L'importo complessivo della perizia di variante ammonta a € 138 165,33 oltre agli oneri della sicurezza pari ad € 8.551,08 si riporta la definizione degli stessi:

- Importo lavori al lordo del ribasso	€ 126.516,92
- Importo lavori al netto del ribasso	€ 125.150,54 (ribasso 1,08%)
- oneri della sicurezza lavori non soggetti a ribasso	€ 8.551,08
- Importo contratto pre-variante compresa sicurezza	€ 133.701,62
- Importo lavori variante al lordo del ribasso	€ 13 156,88
- oneri della sicurezza variante non soggetti a ribasso	€ 0,00
- Importo variante netto	€ 13 014,79 (ribasso 1,08%)
- Importo contratto post-variante compresa sicurezza	€ 146 716,41

## Riepilogo quadro economico di progetto, di contratto e di variante

IMMOBILE VIA BARBERINI - Lavori di restauro conservativo delle Mura antiche.								
A - LAVORI				Importi	Affidamento	Variante	Variante con ribasso del 1,08%	
A1	IMPORTO LAVORI SOGGETTA RIBASSO			126 516,92 €	125 150,54 €	13 156,88 €	13 014,79 €	138 165,33 €
A2	COSTI PER LA SICUREZZA ESTRINSECI (da computo per la sicurezza)			8 088,42 €	8 088,42 €			8 088,42 €
A2	COSTI COVID (a misura)			462,66 €	462,66 €			462,66 €
A	<b>Importo lavori (A1 + A2 + A3) contrattuale</b>			<b>135 068,00 €</b>	<b>133 701,62 €</b>		<b>13 014,79 €</b>	<b>146 716,41 €</b>
SOMME B A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE								
Spese varie sui lavori								
B1	B.1.1	Imprevisti sui lavori (max 10%)	10%	di A	13 506,80 €	13 506,80 €		0,00 €
	B.1.2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative	1%	di A	675,34 €	675,34 €		0,00 €
	B.1.3	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016) max. 15%	7%	di A	9 454,76 €	9 454,76 €		0,00 €
	B.1.4	Accantonamento per maggiori prezzi. 1,5%	2%	di A	2 026,02 €	2 026,02 €		0,00 €
Subtotale B1				<b>25 662,92 €</b>	<b>25 662,92 €</b>			<b>0,00 €</b>
Spese tecniche da esternalizzare								
B2	B.2.1	Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione			<b>7 453,30 €</b>	<b>4 340,06 €</b>		<b>4 585,00 €</b>
B3		Incentivi ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 (Lavori)	2%	di A	<b>2 701,36 €</b>	<b>2 701,36 €</b>		<b>2 701,36 €</b>
B4	B.4.1	CNPAIA	4%	B2	298,13 €	173,60 €		183,40 €
	B.4.2	I.V.A. sui lavori	22%	di A	29 714,96 €	29 414,36 €		32 277,61 €
	B.4.3	I.V.A. spese varie sui lavori	22%	di B1	5 645,84 €	5 645,84 €		0,00 €
	B.4.4	I.V.A. su spese tecniche	22%	B2+B4.1	1 705,31 €	993,01 €		1 049,05 €
Subtotale B8				<b>37 364,25 €</b>	<b>36 226,81 €</b>			<b>33 510,06 €</b>
<b>Somme a disposizione della SA (B1+B2+B3+B4)</b>				<b>73 181,82 €</b>	<b>68 931,15 €</b>			<b>40 796,42 €</b>
<b>Economie</b>					<b>5 617,05 €</b>			<b>20 736,99 €</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)</b>				<b>208 249,82 €</b>	<b>208 249,82 €</b>			<b>208 249,82 €</b>

Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 06/42367301  
e-mail: [dg.dsp.servizipatrimonio@agenziademanio.it](mailto:dg.dsp.servizipatrimonio@agenziademanio.it)



## Nuovi prezzi

Nella redazione della perizia è stato necessario introdurre nuovi prezzi unitari presenti nel Prezziario della Regione Lazio Edizione Luglio 2022; tutti i prezzi sono stati assoggettati allo stesso ribasso d'asta del contratto di appalto.

## Tempo di ultimazione

Per quanto sopra descritto, si concedono ulteriori 9 giorni, ai giorni contrattualmente previsti, utili per l'ultimazione dei lavori. Il tempo di consegna dei lavori viene prorogato al 30/06/2023.

## Modalità di finanziamento

Le somme necessarie alla copertura dei maggiori costi verranno completamente compensate con i risparmi generati da altre voci del quadro economico.

## Incidenza della variante

Sulla base delle somme indicate nei punti precedenti non si è determinato alcun aumento della spesa totale prevista, pertanto, il costo degli interventi e delle variazioni indicate risulta rimodulato all'interno delle singole categorie di lavori con variazioni inferiori al 15% (9,73%).

IMMOBILE VIA BARBERINI - Lavori di restauro conservativo delle Mura antiche. QUADRO ECONOMICO COMPARATIVO	AFFIDAMENTO	VARIANTE	DIFFERENZA	%
LAVORI	€ 133 701,62	€ 146 716,41		9,734%
VARIANTE			€ 13 014,79	
				<15%

## Allegati

Computo metrico estimativo di perizia

1. Computo metrico variante
2. Atto di sottomissione
3. Verbale di concordamento nuovi prezzi

Roma lì 22/06/2023

Il Direttore dei Lavori  
Arch. Antonio Napolitano



**A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O**

Direzione Servizi al Patrimonio

### **AMMISSIBILITA' DELLA PERIZIA VARIANTE E SUPPLETIVA**

(Art. 106 comma 2 lett. b) D. Lgs. 50/2016)

Visti e considerati i presupposti riportati nella relazione del Direttore dei lavori che portano ad un incremento dell'importo contrattuale, si rilevano le condizioni di ammissibilità della variante, ai sensi dell'art. 106 comma 2 lett. b) del D. lgs 50/2016, in quanto tale modifica è di importo inferiore al 15 per cento del valore iniziale del contratto per i contratti di lavori.

Sentito la ditta esecutrice Riva Srl ed il Direttore dei Lavori;  
Verificato che l'importo contrattuale aggiornato è pari ad € 143.207,35 oltre IVA;

### **SI ESPRIME**

giudizio di ammissibilità alla perizia di variante nei limiti sopraesposti.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Isabella Di Marsico

Il Dirigente  
Luigi Liolli