



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

Direzione Roma Capitale

STAZIONE APPALTANTE	Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale
IMMOBILE	RMB1772 - Via Prenestina – loc. Tor Sapienza, Roma
OGGETTO	Procedura negoziata, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b) del D. L. n. 76/2020, conv. in L. n. 120/2020 – c.d. D. L. Semplificazioni, per l'affidamento dei lavori di realizzazione di una recinzione perimetrale e di separazione dei lotti, nell'ambito dell'intervento di razionalizzazione del compendio militare denominato "Caserma 8° Cerimant" sito in Roma alla Via Prenestina – Tor Sapienza – scheda RMB1772
FINANZIAMENTO	"Piano degli investimenti immobiliari per il triennio 2018-2020 (Capitolo 7759 linea B)" – Approvato dal Comitato di Gestione – Deliberato in data 12 dicembre 2017
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale Fulvio Berretta prot. n. 2019/1506/DRC – STE - del 28/02/2019
PROGETTAZIONE	Raggruppamento temporaneo INTEGRA AES Srl (mandataria) con sede legale in Roma (RM), Via Gregorio XI n. 175, cap 00166, iscritta alla CCIAA di Roma al REA n RM-1182232, Geologo Andrea Di Lisa (mandante) C.F.: DLSNDR90R15H501A, Partita IVA 13754031006 con studio in Ovindoli (AQ) via Duca degli Abruzzi snc, Archeologa Tiziana D'Armini (mandante) C.F.: DRMTZN75P61L182W Partita IVA 08429061008 con studio in Roma (RM) Via Scipione Rivera n.4
DIREZIONE DEI LAVORI	
COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE	
COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE	
IMPRESA ESECUTRICE	MAX COSTRUZIONI SRL – via di Gallicano 4 – San Cesareo – 00030 RM – CF/PIVA 14736411001
CONTRATTO	RDO 2894157 – 15526 del 17/12/2021
IMPORTO DI PROGETTO	€ 1.136.556,59 di cui € 488.871,54 oneri della sicurezza e costi della manodopera € 647.685,05 importo lavori soggetti a ribasso
RIBASSO	31.202 %
IMPORTO NETTO DI CONTRATTO	€ 671.847,14
IMPORTO VARIANTE	€ 44.302,99
DURATA DEI LAVORI	219 GIORNI
PROROGA DURATA DEI LAVORI	RICHIESTE DI PROROGA FINO AL 29/03/2023
DATA ULTIMAZIONE DEI LAVORI	COMPRESIVE DI CONCESSIONI DI PROROGHE 07/04/2022
CUP	G83J18000090001
CIG	8959968F7C



## **AMMISSIBILITA' DELLA PERIZIA DI VARIANTE**

(Redatto ai sensi dell'art. 106 c. 2 lettera c) D.Lgs. 50/16)

### **Premesso che:**

- il compendio immobiliare ubicato nel Comune di Roma in via Prenestina n. 932 – Tor Sapienza – Municipio V, ed allibrato alla scheda patrimoniale RMB177, è parte di un'area militare denominata "Caserma 8° Cerimant", attualmente in uso al Ministero della Difesa;
- in data 7 giugno 2017 è stato stipulato tra il Ministero dell'Interno, il Ministero della Difesa, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, il Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri, e l'Agenzia del Demanio un Protocollo di Intesa finalizzato alla rifunzionalizzazione e razionalizzazione del suddetto compendio, e alla sua successiva assegnazione in uso governativo alle Amministrazioni firmatarie: in particolare, una porzione del "1° Lotto", pari a circa mq 12.000, al Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco, per le finalità istituzionali del soccorso pubblico e della difesa civile e per la realizzazione di un nuovo fabbricato, la restante porzione del "1° Lotto", pari a circa mq 38.000, alla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Protezione, per le proprie finalità istituzionali e la realizzazione di un fabbricato con parcheggio antistante, nonché e il "2° Lotto", di circa mq 28.000, ad altra/e Amministrazione/i sulla base dei fabbisogni allocativi derivanti dall'attuazione dei piani di razionalizzazione;
- con nota prot. n. 2019/1506/DRC – STE è stato nominato Responsabile del Procedimento, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 del D.Lgs 50/2016, l'arch. Fulvio Berretta;
- l'importo dei lavori da affidare è stato stimato in € 941.710,57 (euro novecentoquarantunomilasettecentodieci/57) oltre IVA, di cui € 236.891,57 (euro duecentotrentaseimilaottocentonovantuno/57) per costi della manodopera, calcolati ai sensi dell'art. 23, comma 16, del D.lgs. n. 50/2016, ed € 76.819,12 (euro settantaseimilaottocentodiciannove/12) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- con Determina a Contrarre prot n. 13089 del 28/10/2021 la Stazione Appaltante ha indetto una procedura negoziata, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b) del D. L. n. 76/2020, conv. in L. n. 120/2020 – c.d. D. L. Semplificazioni, per l'affidamento dei lavori di realizzazione di una recinzione perimetrale e di separazione dei lotti, nell'ambito dell'intervento di razionalizzazione del compendio militare denominato "Caserma 8° Cerimant" sito in Roma alla Via Prenestina – Tor Sapienza – scheda RMB1772 in pari data è stata avviata sulla piattaforma del Mercato elettronico delle Pubbliche Amministrazioni (MePA) la procedura negoziata (RdO n° 2894157),
- l'esperimento della procedura di cui al precedente punto ha individuato nell'offerta presentata dalla società Max Costruzioni s.r.l., Via di Galliciano, 4 – 00030 San Cesareo – P.I. 14736411001, la migliore e pertanto è risultata prima in graduatoria,
- la Stazione Appaltante con Determina di Aggiudicazione n. prot. 15113 del 09/12/2021 ha determinato di contrattualizzare l'appalto con l'impresa in epigrafe per un importo complessivo pari ad € 671.847,14 oltre IVA e per una durata complessiva a partire dalla data di consegna delle aree e dei lavori pari a giorni 219.

### **Sintetica descrizione del bene oggetto dell'affidamento:**

- L'area interessata dai lavori è posta a nord del compendio militare di cui all'oggetto ed attualmente l'area libera da costruzioni. I tre lotti che sono stati individuati negli atti amministrativi saranno definiti puntualmente con la realizzazione delle recinzioni in epigrafe. Detti lotti sono destinati alla Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento della Protezione Civile, al Ministero



dell'Interno – Dipartimento Vigili del Fuoco ed al Ministero dell'Economia e delle Finanze, oltre ad una porzione di rispetto da riassegnare alla Difesa ed un'area comune necessaria al sistema degli accessi e dei sotto servizi principali.

- Il complesso è identificato in Catasto del Comune di Roma al Fgl. 641, Part.IIa 757.

#### **Sintetica descrizione delle esigenze sottese all'affidamento**

- I lavori si rendono necessari per delimitare ed individuare le aree destinate alle Amministrazioni coinvolte nel piano di razionalizzazione sopra richiamato, ed in esecuzione del Protocollo di intesa del 7 giugno 2017 e del relativo Accordo attuativo.
- le recinzioni si dividono in tre tipologie principali legate alla natura dei confinanti, la prima riguarda la separazione con il compendio a nord in uso alla Difesa denominata RUD che ha richiesto espressamente l'area di rispetto e una recinzione complessivamente alta 4.5 m, la seconda riguarda il confine sud, sud-est sempre con la Difesa che necessita di una concertina a sormonto della recinzione ed infine le separazioni interne ai lotti che oltre ad avere la funzione di delimitare le aree assegnate si rendono necessarie per il frazionamento dell'area e la successiva assegnazione puntuale alle Amministrazioni.
- Circa l'intervento, si prevede la realizzazione di un muro di recinzione in conglomerato cementizio armato di altezza minima pari a m 2,50 dal piano di campagna e massima di 4.50 nel tratto al confine con il RUD ed uno sviluppo complessivo in lunghezza di circa m 1600.

#### **Sintetica descrizione del Progetto:**

la necessità di dare seguito al piano di razionalizzazione della spesa pubblica passa attraverso l'urbanizzazione primaria e secondaria delle aree da edificare, in primo luogo tramite il frazionamento catastale e quindi l'assegnazione delle particelle alle Amministrazioni aderenti l'accordo.

In secondo luogo le particelle individuate al catasto terreni passeranno all'urbano con l'edificazione.

Tutto ciò per rendere, effettivamente, operativo detto piano. Le aree individuate a suo tempo per le tre Amministrazioni hanno richiesto, in fase progettuale, un maggior approfondimento in quanto non erano state considerate le aree necessarie agli accessi, inoltre non era prevista in quanto non ancora formulata la richiesta da parte del Ministero della Difesa di una fascia di rispetto esclusiva a garanzia della parte riservata al Raggruppamento Unità Difesa (RUD).

A seguito delle interlocuzioni con i rappresentanti dei Vigili del Fuoco a suo tempo interpellati, dei referenti della Difesa facenti capo al Polmanteo che, di fatto, gestisce il compendio militare Cerimant e lo stesso RUD si è definita la tipologia di recinzione, detta tipologia è stata sottoposta anche al parere della Soprintendenza, la quale non ha posto obiezioni o prescrizioni.

Il progetto prevede una struttura monolitica in calcestruzzo armato di grande resistenza considerando l'operatività del compendio militare e anche le future destinazioni d'uso.

La struttura in elevazione richiedeva un franco netto dal piano di campagna pari a m. 2.50 con sormonti di concertina tipo militare sul confine interno alla caserma e un sormonto di circa 2 m dalla sommità del muro con profilati metallici tipo HEB 100 e grigliato keller con offendicola superiore anti intrusione per il lato confinante con il compendio RUD.

Inoltre il progetto prevedeva la realizzazione di due aperture sul muro di confine esistente:

Una, di servizio, per dare accesso all'area esclusiva in uso al RUD quale fascia di rispetto, profonda 5 metri e interclusa tra la vecchia recinzione e la nuova, e un'altra di accesso alle aree assegnate alle Amministrazioni direttamente da Via Tiratelli.

Entrambe le aperture saranno equipaggiate con cancelli metallici sormontati da concertina azionati manualmente. Al completamento delle opere edificatorie dei tre lotti il cancello su Via Tiratelli verrà eliminato e il varco verrà aperto per tutta la sua ampiezza.



### **Sintetica descrizione delle modifiche al Progetto:**

l'appalto, stipulato a misura, prevedeva la realizzazione delle opere in cemento armato, secondo il progetto strutturale depositato presso l'AINOP precedute dalla compattazione del terreno e l'apertura di scavi obbligati, quali alloggiamenti delle fondazioni.

Il tracciamento topografico ha evidenziato alcuni salti di quota, dovuti alle attività di bonifica bellica eseguiti nel corso del tempo su tutta l'area ed anche ad un rimestamento generalizzato del terreno.

Nel mese di giugno è stato effettuato un sopralluogo congiunto con i referenti del Ministero della Difesa Raggruppamento Unità Difesa (RUD) per definire le modalità di lavorazione in prossimità del confine dell'area a loro dedicata.

Tutto quanto sopra per evidenziare le tre voci che concorrono alla individuazione delle modifiche che hanno indotto alla redazione della presente perizia di variante.

- 1) Altezza del muro, per compensare i salti di quota e mantenere il coronamento del muro orizzontale per tutta la sua lunghezza si è mediato tra la realizzazione di un rilevato e l'aumento dell'altezza del muro di circa 30 cm, considerando che le aree interne saranno pressoché pianeggianti
- 2) Durante il periodo invernale, a causa delle precipitazioni, il cantiere è stato più volte oggetto di sospensioni dovute alla impossibilità di procedere a causa dell'affondamento dei mezzi pesanti, per poter consentire il prosieguo delle attività, seppure con rallentamenti è stato necessario procedere alla stesura di gretonato o massicciata con lo scopo di rendere la percorribilità delle strade di cantiere sicura e agevole
- 3) L'area interdotta tra le recinzioni e assegnata al predetto RUD è stata rettificata e trattata come percorso, con lo spargimento di massicciata, detta richiesta è pervenuta dai referenti del RUD in occasione del sopralluogo e motivata dal fatto che la vegetazione avrebbe costituito pericolo per la sicurezza dei confini.

### **Aspetti Economici**

Nel quadro di raffronto sintetico sono riportate, per colonne, le variazioni economiche delle singole voci e le economie derivanti.

Da detto quadro si evidenzia un aumento netto complessivo delle attività pari a 44.302,99 € (quarantaquattromilatrecentodue/99) che corrisponde al 6,84% e che trova copertura nelle somme disponibili nel finanziamento.

Nel quadro comparativo redatto dal Direttore dei lavori, allegato alla presente relazione e facente parte integrante degli elaborati costituenti la perizia di variante, sono riportate dettagliatamente le voci oggetto di modifica sia in aggiunta sia in detrazione.

Le modifiche sopradescritte non hanno comportato la necessità di introdurre nuovi prezzi in quanto già presenti in elenco e nel contratto.



AGENZIA DEL DEMANIO  
Direzione Roma Capitale

QUADRO ECONOMICO RECINZIONE				
		PROGETTO ESECUTIVO	CONTRATTO	VARIANTE 1 CONTRATTO
<b>A - Importo lavori</b>				
A1	IMPORTO LAVORI	€ 864.891,45	€ 595.028,02	€ 639.337,64
A2	ONERI PER LA SICUREZZA	€ 76.819,12	€ 76.819,12	€ 76.812,49
A3	ONERI PER LA SICUREZZA (costi covid - OPZIONALE)	€ 13.723,85	€ -	€ -
<b>A</b>	<b>Importo lavori (A1 + A2)</b>	<b>€ 941.710,57</b>	<b>€ 671.847,14</b>	<b>€ 716.150,13</b>
<b>ECONOMIE SUI LAVORI</b>		€ -	€ 269.863,43	-€ 44.302,99
<b>B - Somme a disposizione della Stazione appaltante</b>				
B1	Oneri di discarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, altre spese amministrative	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10%)	10% € 94.171,06	€ 67.184,71	€ 71.615,01
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,5%) ex art 133 c 3-4	1,5% € 14.125,66	€ 10.077,71	€ 10.742,25
B5	acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi	€ -	€ -	€ -
B6	Fondo incentivante per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	2% € 18.834,21	€ 18.834,21	€ 18.834,21
B7	Spese per l'assicurazione dei dipendenti, nonché le spese di carattere strumentale sostenute dalle amministrazioni aggiudicatrici in relazione all'intervento.	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
B8	Spese per pubblicità	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	€ -	€ -	€ -
B10	Spese tecniche per Progettazione, Direzione lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, Collaudi	€ 67.083,50	€ 67.083,50	€ 67.083,50
B11	spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione	€ -	€ -	€ -
B12	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
B13	Allacciamenti ai pubblici servizi	€ -	€ -	€ -
B14	Spese per opere artistiche, ove previsto	2% € -	€ -	€ -
B15	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	5% € 47.085,53	€ 33.592,36	€ 35.807,51
B16	I.V.A. 22% sui lavori (22% di A)	22% € 207.176,33	€ 147.806,37	€ 157.553,03
B17	IVA al 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22% € 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00
B18	IVA al 22% su indagini... (22% di B2)	22% € 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00
B19	IVA al 22% su imprevisti e lavori in economia (22% di B3)	22% € 20.717,63	€ 14.780,64	€ 15.755,30
B20	IVA al 22% su accantonamento per maggiorazione prezzi (22% di B4)	22% € 3.107,64	€ 2.217,10	€ 2.363,30
B21	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (22% di B8)	22% € 550,00	€ 550,00	€ 550,00
B22	I.V.A. 22% su spese di commissioni (22% di B9)	22% € -	€ -	€ -
B23	I.V.A. 22% su spese tecniche (22% di B10)	22% € 14.758,37	€ 14.758,37	€ 14.758,37
B24	I.V.A. 22% su supporto al RUP (22% di B11)	22% € -	€ -	€ -
B25	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B12)	22% € 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00
B26	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9)	4% € -	€ -	€ -
B27	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10)	4% € 2.683,34	€ 2.683,34	€ 2.683,34
B28	Contributi cassa per assistenza al rup al 4% (di B11)	4% € -	€ -	€ -
B29	I.V.A. 22% su opere d'arte (22% di B14)	22% € -	€ -	€ -
B30	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B15)	22% € 10.358,82	€ 7.390,32	€ 7.877,65
<b>B</b>	<b>TOTALE (B1+.....B30)</b>	<b>€ 560.552,08</b>	<b>€ 446.858,62</b>	<b>€ 465.523,47</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A + B)</b>		<b>€ 1.502.262,65</b>	<b>€ 1.118.705,76</b>	<b>€ 1.181.673,60</b>
<b>ECONOMIE GENERALI (LAVORI + SOMME A DISPOSIZIONE)</b>			€ 383.556,89	€ 320.589,05

### Durata dei lavori:

il contratto inizialmente prevedeva 219 giorni naturali e consecutivi a far data dal verbale di consegna sottoscritto in data 31/01/2022 e pertanto il termine dei lavori era previsto per il giorno 07/09/2022.

Nel corso delle lavorazioni sono state concesse alcune proroghe per evitare le interferenze con l'impresa esecutrice dell'ultima campagna di bonifica bellica che ha rallentato lo svolgimento di alcune lavorazioni di scavo e costipamento del terreno, successivamente ci sono stati rallentamenti nella consegna delle gabbie metalliche per le armature di fondazione dovute alla carenza dei materiali, infine ci sono stati ulteriori ritardi nella consegna dei grigliati keller non disponibili nei formati richiesti.



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Roma Capitale

Il tutto per considerare che l'ultimazione sostanziale dei lavori è prevista, ad oggi alla data del 07/04/2022, anche in considerazione delle aperture sulla pubblica via che potranno avvenire solamente dopo il completamento dei sistemi di sicurezza sommitali dei muri interni.

#### **conclusione:**

le modifiche introdotte nei lavori appaltati non modificano la sostanza del progetto e dell'appalto.

Si tratta di una nuova quantificazione delle voci già presenti e che non hanno richiesto la sottoscrizione e di un verbale di concordamento, I gli aumenti delle quantità sono state ordinate in corso di esecuzione e si sono rese necessarie per consentire il proseguimento delle opere, in particolare per quanto concerne la messa in sicurezza dei percorsi di cantiere, senza i quali non si sarebbe potuto accedere alle aree di lavorazione.

Le maggiori quantità di materiali impiegati sono state sottoposte al medesimo ribasso di gara e agli stessi patti e condizioni del contratto e non hanno dato luogo a riserve.

Tutto sopra espresso per quantificare una maggiore spesa suppletiva e netta al contratto pari a 44.302,99 € (quarantaquattromilatrecentodue/99) che corrisponde al 6,84% e che trova copertura nelle somme già disponibili nel finanziamento

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

#### **Visti e considerati:**

I fatti rappresentati negli elaborati di variante redatti dal Direttore dei lavori con il supporto del progettista, nei quali sono descritti i motivi che hanno richiesto la redazione di una perizia di variante suppletiva.

#### **Verificati:**

I presupposti di ammissibilità tecnica e considerato che vengono modificati gli importi contrattualizzati per una percentuale pari al 6.84% dell'importo contrattuale e che gli stessi trovano copertura nella somma già finanziata per l'intervento

### **SI ESPRIME**

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

Il Responsabile del Procedimento

Fulvio Berretta



Il Responsabile dei Servizi Tecnici

Paola Abbruzzese

Il Responsabile di Area Tecnica e Vicedirettore

Letizia Gabrielli

Visto per approvazione

Il Direttore

Edoardo Maggini



**Allegati:**

1. ADE\_TSP\_RM-ESE-001-DL-COM-A4-RS-00259-23-Atto Sottomissione allegato1-PdV01.pdf
2. ADE\_TSP\_RM-ESE-001-DL-COM-A4-RS-00259-23-CME Variante allegato2-PdV01.pdf
3. ADE\_TSP\_RM-ESE-001-DL-COM-A4-RS-00259-23-Elaborati Grafici allegato4-PdV01.pdf
4. ADE\_TSP\_RM-ESE-001-DL-COM-A4-RS-00259-23-Perizia Suppletiva di Variante n1-R00.pdf
5. ADE\_TSP\_RM-ESE-001-DL-COM-A4-RS-00259-23-Quadro Comparativo allegato3-PdV01.pdf