

Lavori di manutenzione straordinaria e restauro conservativo delle facciate interne e del cortile dell'immobile sito in via Flavia 6, Roma in uso al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali (RMB0485)

CUP: **E82H23004280001**; CIG: **B02CCAEDDE**;

Committente: Agenzia del Demanio - Direzione Roma Capitale - Via Piacenza n.3 - 00184 - Roma.

E-mail: dre.romacapitale@agenziademanio.it

P.E.C.: dr_romacapitale@pce.agenziademanio.it

RT aggiudicataria: Gruppo ECF SpA (mandataria) e I.G.I.T. SpA (mandante)

Contratto: prot. n. 12262 del 24/09/2024

Importo Contrattuale: € 919.784,35 (euro novecentodiciannovemilasettecentottantaquattro/85 euro), inclusi gli oneri della sicurezza pari a € 206.445,01 (euro duecentoseimilaquattrocento-quarantacinque/01);

Importo Variante n. 1: € 963.365,76 (euro novecentosessantatremilatrecentosessantacinque/76 euro), inclusi gli oneri della sicurezza pari a € 220.923,74 (euro duecentoventimilanovecento-ventitre/74);

RUP: Arch. Daniela Sorana;

Direttore Lavori: Arch. Federico Zini;

Coord. per la sicurezza in fase di esecuzione: Arch. Marco Putano.

RELAZIONE PERIZIA DI VARIANTE TECNICA E SUPPLETIVA

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

Durante l'esecuzione dei lavori il sottoscritto Direttore dei Lavori, arch. Federico Zini, ha riscontrato la necessità di apportare modifiche al progetto a seguito di circostanze sopravvenute durante l'esecuzione dei lavori, anche determinate da nuove richieste dell'Amministrazione usuaria.

Le modifiche in discorso ricadono pertanto all'interno dell'art. 106 comma 1 lett. c, per lavori imprevisi ed imprevedibili che non alterano la natura generale del contratto e si configurano quali lavorazioni in aggiunta rispetto al contratto originario.

Di seguito si descrivono le circostanze che hanno determinato la necessità di redazione della presente perizia di variante:

- a) al fine di migliorare e perfezionare le pendenze per il deflusso delle acque meteoriche verso i pozzetti di progetto è stato necessario procedere con un maggiore scavo del piazzale;



- b) per l'uso di transpallet, al fine di superare il dislivello tra il piazzale e l'ingresso di servizio al fabbricato è stato necessario realizzare una rampa di servizio;
- c) miglioramento del progetto dell'area verde che ha comportato una maggior misura relativa allo scavo, la fornitura e posa di impermeabilizzazione e di tessuto-non-tessuto anti-radice, rifacimento degli intonaci dei muri di contenimento esistenti, realizzazione di nuovo muretto di contenimento interrato;
- d) al fine di raggiungere le quote di progetto dello scavo del piazzale si è dovuto procedere con la demolizione di una soletta in cls interrata a copertura di pozzetti esistenti dismessi rinvenuta durante i lavori;
- e) al fine di raccordare le nuove quote del piazzale con quelle della pavimentazione della nuova isola ecologica è stato necessario procedere con il rifacimento del massetto e della pavimentazione dell'immobile;
- f) al fine di migliorare la resistenza dell'intero nuovo pacchetto di pavimentazione del piazzale e al rinforzo della porzione di pavimentazione adiacente ai nuovi pozzetti di progetto è stato necessario incrementare la quantità di rete elettrosaldata per procedere con la sovrapposizione delle maglie;
- g) a seguito del rinvenimento di un cavedio interrato adiacente la canna fumaria esistente è stato necessario procedere con il suo riempimento al fine di creare un sottofondo resistente per la nuova pavimentazione del piazzale.

QUADRO ECONOMICO GENERALE (SOMME A)

L'importo lordo complessivo dei lavori a seguito della redazione della presente perizia di variante ammonta a € **1.270.892,94**, così ripartito:

- 1) Lavori (ribasso del 24,17 %)

| QUADRO ECONOMICO | | IMPORTO GARA | CONTRATTO | VARIANTE 05/25 | | VARIANTE 09/25 | |
|------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | A - Importo lavori | LORDO | NETTO | LORDO | NETTO | LORDO | NETTO |
| A1 | IMPORTO LAVORI | 940.708,61 € | 713.339,34 € | 979.087,46 € | 742.442,02 € | 1.049.969,20 € | 796.191,64 € |
| A2 | COSTI PER LA SICUREZZA | 206.445,01 € | 206.445,01 € | 220.923,74 € | 220.923,74 € | 220.923,74 € | 220.923,74 € |
| A | Importo Lavori (A1+A2) | 1.147.153,62 € | 919.784,35 € | 1.200.011,20 € | 963.365,76 € | 1.270.892,94 € | 1.017.115,38 € |

Nuovi prezzi

Nella redazione della presente perizia di variante è stato necessario introdurre n. 14 prezzi provenienti dal Prezzario aggiornato della Regione Lazio mentre non sono presenti nella presente perizia nuovi prezzi scaturiti da analisi:

- 1. *A02.03.001.b - Rinterro o riempimento di cavi o di buche per opere di nuova urbanizzazione con materiali selezionati, compresi spianamenti, costipazione e*



- pilonatura a strati non superiori a 0,30 m, bagnatura e necessari ricarichi, i movimenti dei materiali per quanto sopra sia con mezzi meccanici che manuali: con l'uso di mezzi meccanici e con materiale proveniente dagli scavi di cantiere e compreso il trasporto e scarico nel luogo di impiego;*
2. *A03.01.011.a - Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 3 cm, compresi l'onere di esecuzione anche a piccole zone, la spazzolatura delle superfici, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, l'accatastamento nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: a mano;*
 3. *A03.01.016.a - Demolizione di rivestimenti di pareti, compresa la demolizione della sottostante malta di allettamento, calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: in piastrelle o tesserine di grès ceramica o vetro e simili;*
 4. *A03.03.007.a - Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto. L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati cemento (EER 17 01 01) a recupero;*
 5. *A07.03.006.a - Massetto premiscelato pronto all'impiego per lavori di recupero, costituito da malta premiscelata per la realizzazione di sottofondi esterni ed interni ad asciugamento rapido e ritiro fortemente compensato, idonei alla posa di pavimentazioni in materiale ceramico, cotto e pietre naturali dopo 4 ore, di pavimenti vinilici, moquette, parquet dopo 48 ore, con resistenza caratteristica a compressione dopo 48 ore di 30 N/mm² ed una umidità residua non inferiore al 2,5% compresa la fornitura e posa in opera di nastro comprimibile di spessore pari a 4 - 8 mm da fissare lungo le pareti perimetrali ed i pilastri in corrispondenza dell'altezza del massetto, la fornitura e posa in opera di boiaccia di ancoraggio costituita da primer, acqua e cemento in dosi opportune, la stesura del materiale impastato che dovrà avere una consistenza "terra umida", la compattazione, la livellazione con staggia e la rifinitura con frattazzo a macchina a disco rotante del massetto e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a regola d'arte: per uno spessore fino a 20 mm circa;*
 6. *A09.03.001 - Muratura di blocchi pieni in calcestruzzo, retta o centinata, eseguita con malta bastarda, a qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per fornire l'opera eseguita a perfetta regola d'arte;*
 7. *A10.01.007.d - Manto impermeabile costituito da una membrana impermeabilizzata*



- bitume polimero elastoplastomerica armata con "non tessuto" di poliestere puro a filo continuo, a base di bitume distillato, plastomeri ed elastomeri, flessibilità a freddo - 15 °C. I teli posati con sormonta di 80 mm longitudinalmente e 100 mm trasversalmente, saldati a fiamma di gas propano al piano di posa e quindi risvoltati ed incollati a fiamma sulle parti verticali per una quota superiore di almeno 0,20 m il livello massimo delle acque, misurato in orizzontale ed in sovrapprezzo per il doppio strato alle voci precedenti (Percentuale del 80%);*
8. *A12.01.004.a - Intonaco pronto premiscelato in leganti speciali, costituito da un primo strato di fondo e da uno strato di finitura, tirato in piano e fratazzato, applicato con le necessarie poste e guide, rifinito con uno strato di malta fine, lisciato con frattazzo metallico o alla pezza, eseguito su superfici piano o curve, verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte, compreso l'uso del trabattello. Esclusi i ponteggi con base di cemento;*
 9. *A14.01.022.f - Pavimento in klinker ceramicato ad alta resistenza, classificabile secondo la norma UNI EN 87 nel gruppo A1, dello spessore 8 ÷ 14, posto in opera su un letto di malta bastarda, compresa connessione dei giunti con malta di cemento o idoneo sigillante (circa 5 mm), i pezzi speciali, i terminali, i tagli, sfridi e pulitura finale anche con acido: superficie smaltata, vari colori: 30 x 30 cm;*
 10. *A14.02.001.a.01 - Rivestimento di pareti interne con piastrelle di ceramica smaltata di prima scelta, poste in opera su intonaco rustico da pagarsi a parte, compresi l'allettamento con la stessa malta o con collante, la stuccatura dei giunti con cemento colorato o idoneo sigillante e la pulitura, esclusi i pezzi speciali: monocottura in pasta bianca: a tinta unita: 10 x 10 cm;*
 11. *A17.02.001.c - Ferro tondo, piatto od angolare per impieghi non strutturali, quali ringhiere, inferriate, a spartiti geometrici, fornito e posto in opera previa pesatura, comprese le opere murarie, l'esecuzione di eventuali fori, tagli sia in muratura che in calcestruzzi di qualunque specie e successiva eguagliatura in ringhiere per balconi;*
 12. *A17.02.015 - Zincatura di prodotti in acciaio con trattamento di protezione contro la corrosione mediante immersione in vasche contenenti zinco fuso alla temperatura di circa 450 °C previo decapaggio, lavaggio, ecc. e quanto altro necessario per ottenere un prodotto finito secondo norma UNI-E-10147;*
 13. *E01.048.f - Rete di adduzione per apparecchio igienico-sanitario, mediante sistema a collettore, con tubo in multistrato, per distribuzione di acqua fredda e calda dimensionato secondo la UNI 9182, compreso il rivestimento dei tubi, con esclusione della colonna di scarico e adduzione idrica, della posa dei sanitari, rubinetteria e l'assistenza muraria;*
 14. *G01.02.004.b - Rimozione delle linee di alimentazione degli apparecchi igienico-sanitari fino alle valvole di intercettazione e delle relative tubazioni di scarico fino alla*



colonna principale. Comprese le opere di demolizione a parete e a pavimento, i tagli, le intercettazioni, le opere provvisorie di sostegno e protezione, l'abbassamento, il carico e il trasporto delle macerie ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Esclusi gli oneri di smaltimento linea acqua fredda.

Modalità di finanziamento

Di seguito vengono riassunte le variazioni economiche dell'appalto:

- costo previsto dell'opera (da progetto esecutivo) **€ 1.147.153,62**
- costo totale a seguito della perizia di variante n. 1 **€ 1.200.011,20**
- costo totale a seguito della presente perizia di variante **€ 1.270.892,94**

Differenza totale di spesa tra il costo dell'opera come previsto in progetto e la presente variante: € 123.739,32, importo lordo; € 97.331,04, importo netto.

L'importo netto della presente variante pari ad **€ 53.749,62**, per una variazione percentuale pari al **5,58%**.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva delle variazioni rispetto all'importo contrattuale e della precedente variante ed importo al netto:

| QUADRO ECONOMICO | CONTRATTO | QE VARIANTE 05/25 | Δ% al contratto | incremento importo netto | QE VARIANTE 09/25 | Δ% al contratto | incremento importo netto |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|
| A - Importo lavori e servizi | NETTO | NETTO | | | NETTO | | |
| A1 IMPORTO LAVORI | € 713.339,34 | € 742.442,02 | | | € 796.191,64 | | |
| A2 COSTI PER LA SICUREZZA | € 206.445,01 | € 220.923,74 | | | € 220.923,74 | | |
| A Importo lavori (A1 + A2) | € 919.784,35 | € 963.365,76 | 4,74% | € 43.581,41 | € 1.017.115,38 | 10,58% | € 97.331,04 |

Lo somma degli incrementi di importo netti delle n. 2 varianti è pari a € 97.331,04, che corrisponde al 10,58% dell'importo contrattuale, e pertanto, in accordo all'art. 106, comma 12, del D.lgs. 50/2016, all'interno del quinto d'obbligo calcolato sull'importo contrattuale.

L'importo della presente variante, oltre iva, trova copertura all'interno del quadro economico dell'opera alla voce Imprevisti e dalle economie di gara.

Allegati

- Computo metrico estimativo di perizia;
- Elenco prezzi;
- Verbale concordamento nuovi prezzi;
- Quadro comparativo.
- Atto di sottomissione



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

Il Direttore dei Lavori
Arch. Federico Zini

Via Piacenza, 3 – 00184 Roma – Tel. 06/480241 – Faxmail: 0650516076
e-mail: dre.romacapitale@agenzia demanio.it
pec: dr_romacapitale@pce.agenzia demanio.it



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

Direzione Roma Capitale

AMMISSIBILITA' DELLA PERIZIA DI VARIANTE TECNICA E SUPPLETIVA

Visti e considerati i presupposti riportati nella Relazione redatta dal Direttore dei Lavori, nella quale sono descritti i motivi che hanno portato alla redazione della perizia tecnica di variante e suppletiva, le soluzioni migliorative e i maggiori costi riportati all'interno della suddetta perizia;

Considerato che le modifiche progettuali di cui alla richiamata perizia, non comportano modifiche sostanziali all'opera da realizzare né alterano la natura generale del contratto in oggetto;

Visti i documenti di variante sottoscritti dall'operatore economico;

Verificati i presupposti di ammissibilità tecnica ed economica delle opere della presente variante il cui importo complessivo è pari a **€ 53.749,62, oltre IVA**, pari ad una percentuale in aumento del 5,78 % rispetto all'importo dell'opera a seguito della prima variante e di una percentuale in aumento pari a 10,58 % rispetto all'importo contrattuale originario;

Verificato che l'importo sopra detto della presente variante tecnica e suppletiva n°2 trova copertura nel Quadro economico dell'opera finanziato con il capitolo di spesa 7755;

SI ESPRIME

giudizio di ammissibilità alla perizia di variante nei limiti sopraesposti.

Il Responsabile del Progetto

Arch. Daniela Sorana