

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Campania

Napoli, 21/03/2019
Prot. n. 2019/4839./DRCAM

Oggetto: Manutentore Unico – Accordo Quadro 2016-2018 – Lotto 3 Campania - CIG 6172520CA1 - Cod. Int.: 4363.

Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla messa in sicurezza dell'immobile CED0074 "Caserma Annunziata", immobile sito in Maddaloni (CE) alla via Roma.

CUP: G15I18000440001 – CIG Derivato: 7674091C38

DETERMINA DI APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA

**IL DIRETTORE
DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE CAMPANIA**

PREMESSO CHE:

- Che con Ordinanza n. 56 del 02.08.2018 il Comune di Maddaloni (CE) ordinava a questo Ente, (gestore del bene in questione) per quanto di competenza, di provvedere AD HORAS alla messa in sicurezza e all'esecuzione di opere di ogni pericolo per la pubblica e privata incolumità nonché pericolo per la salute pubblica.
- che, al fine di porre in essere le necessarie attività finalizzate alla messa in sicurezza dell'immobile - nelle more della programmazione di un più ampio intervento, da avviare a valle di opportune valutazioni di ordine gestionale del bene - con atto prot. n. 2018/6887/DRCAM del 02.05.2018, è stato nominato l'arch. Angelo Carillo Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 18.04.2016, n. 50, per le fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione dei lavori in argomento;
- che con prot. n. 17633 del 25.10.2018, l'ing. Antonio Fabozzi Progettista e lo stesso arch. Angelo Carillo Direttore dei lavori;
- che con Determina a contrarre prot. 2018/17762/DRCAM del 29.10.2018 del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio è stato approvato il progetto definitivo ed esecutivo per un importo di € 701.426,20 di cui:

A - Importo lavori			
A1	IMPORTO LAVORI	€	685 153,70
A1.1	<i>di cui oneri per la sicurezza intrinseci</i>	€	10 302,09
A1.2	<i>di cui per la manodopera</i>	€	204 017,98
A2	COSTI DELLA SICUREZZA SPECIALI (da computo per la sicurezza)	€	16 272,50
A	Importo lavori (A1 + A2)	€	701 426,20
	<i>Importo lavori soggetto a ribasso (A-A1.1-A2)</i>	€	470 833,63

e con un quadro economico pari ad € 967.452,48, finanziamento interamente, a velere sul Capitolo 7754, "Somme per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare statale";

- la facoltà dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania di affidare interventi edilizi di propria gestione attingendo alle graduatorie degli Operatori Economici aggiudicatari dell'accordo quadro Accordo Quadro, di cui all'art.59, D.Lgs. n.163/06, per lavori di



manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall'Agenzia del Demanio, ex art.12, comma 5, D.L. n.98/11, convertito con Legge n.111/11, così come modificato dalla Legge n.190/14, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Campania, Regione Campania. Lotto 1 CIG [6172501CF3] - Lotto 2 CIG [6172509390] - Lotto 3 CIG [6172520CA1];

- che l'Operatore Economico individuato dal Lotto 3: "lavori SOA dalla III alla IV classifica è stata la Research Consorzio Stabile S.C. A.R.L. con sede legale in Napoli in Viale della Costituzione Centro Dir. Ed. G1., P.IVA. 05041951210;
- che il suddetto Operatore economico con nota prot. 2018/18109 del 06.11.2018 ha accettato i lavori di che trattasi, con l'applicazione del ribasso pari al **52,52%**;
- che applicando tale ribasso l'importo di tali lavori al netto dello stesso ha assunto il seguente quadro economico:
 - a) **euro 223.551,81** per l'esecuzione lavori a misura, somma risultante dall'applicazione del ribasso offerto dall'Appaltatore in sede di gara;
 - b) **euro 26.574,59** per oneri della sicurezza (intrinseci ed estrinseci), non soggetti a ribasso;
 - c) **euro 204.017,98** per il costo della manodopera, non soggetti a ribasso;

per un importo complessivo pari ad €. **454.144,38** al netto dell'IVA e con un quadro economico complessivo pari ad € **665.858,66**, come di seguito riportato:

PROGETTO DEFINITIVO			
CED0074 "Caserma Annunziata", immobile sito in Maddaloni (CE) alla via Roma. Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla messa in sicurezza dell'immobile.			
QUADRO ECONOMICO GENERALE A SEGUITO DEL RIBASSO DEL 52,52%			
	A - Importo lavori		
A1	IMPORTO LAVORI		€ 223.551,81
A1.1	<i>di cui oneri per la sicurezza intrinseci</i>		€ 10.302,09
A1.2	<i>di cui per la manodopera</i>		€ 204.017,98
A2	COSTI DELLA SICUREZZA SPECIALI (da computo per la sicurezza)		€ 16.272,50
A	Importo lavori (A1 + A2)		€ 454.144,38
	Importo lavori soggetto a ribasso (A-A1.1-A2)		
	B - Somme a disposizione della Stazione appaltante		
B1	Oneri di scarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento, incluso analisi di laboratorio		€ 10.000,00
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative		
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10%)		€ 70.142,62
B4	Accantonamento		
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		€	14.028,52
B7	Spese per l'assicurazione dei dipendenti, nonché le spese di carattere strumentale sostenute dalle amministrazioni aggiudicatrici in relazione all'intervento.			
B8	Spese per pubblicità			
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (da stimare)			
B10	Spese tecniche per Progettazione, Direzione lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, Collaudi (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)		€	-
B11	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)		€	-
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		€	-
B13	Allacciamenti ai pubblici servizi		€	-
B14	Spese per opere artistiche, ove previsto	2%		
B15	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	5%	€	-
B16	I.V.A. sui lavori (% di A)	22%	€	99.911,76
B17	I.V.A. su oneri di discarica (% di B1)	22%	€	2.200,00
B18	I.V.A. su indagini... (% di B2)	22%	€	-
B19	I.V.A. su imprevisti e lavori in economia (% di B3)	22%	€	15.431,38
B20	I.V.A. su accantonamento per maggiorazione prezzi (% di B4)	22%	€	-
B21	I.V.A. su spese di pubblicità (% di B8)	22%	€	-
B22	I.V.A. su spese di commissioni (% di B9)	22%	€	-
B23	I.V.A. su spese tecniche (% di B10+B27)	22%	€	-
B24	I.V.A. su supporto al RUP (% di B11)	22%	€	-
B25	I.V.A. su accertamenti laboratorio (% di B12)	22%	€	-
B26	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9)	4%	€	-
B27	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10)	4%	€	-
B28	Contributi cassa per assistenza al rup al 4% (di B11)	4%	€	-
B29	I.V.A. su opere d'arte (% di B14)	10%	€	-
B30	I.V.A. su accordi bonari (% di B15)	10%	€	-
B	TOTALE (B1+.....B30)		€	211.714,28
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)		€	665.858,66
	RISPARMIO DI SPESA		€.	301.683,82

-
- che con verbale prot. n. 2018/18444 del 12.11.2018 è avvenuta la consegna dei lavori in via d'urgenza sotto le riserve di legge e che tale verbale aveva valenza anche di inizio lavori da compiersi in 180gg per cui la data di fine lavori veniva fissata al 10.05.2019.
 - che il suddetto Operatore Economico ha stipulato apposito contratto attuativo in data 18.12.2018 prot. 2018/21228/DRCAM;

CONSIDERATO:

- che durante i sopralluoghi effettuati in fase di progettazione non è stato possibile ispezionare completamente e compiutamente il compendio, a causa dello stato di precarietà generale, nonché la presenza di materiali e detriti e porzioni di solai a volte crollati
- così come riportato nella relazione tecnica illustrativa del progettista;
- che per le criticità sopra descritte in fase progettuale si era ipotizzato eseguire le seguenti opere:
 - a) Rimozione della vegetazione e dei rifiuti presenti presenti nella corte interna;
 - b) Pulizia dei prospetti prospicienti la corte interna con il taglio di tutta la vegetazione infestante e la rimozione di eventuali parti instabili o friabili;
 - c) Rimozione dei rifiuti e dei materiali vari presenti all'interno dell'immobile al fine di consentirne l'accesso e le lavorazioni;
 - d) Rimozione del materiale crollato all'interno degli ambienti;
 - e) Rimozione in alcune zone del pavimento e del massetto di allettamento per i solai in legno che presentano fenomeni di sofferenza statica;
 - f) Posa in opera di puntellatura a sostegno dei solai;
 - g) Posa in opera di telo in pvc (500-600 gr/mq) al di sopra del manto in tegole esistente per sopperire alla carenza di tenuta all'acqua del tetto ed evitare l'ulteriore imbibimento dei solai;
 - h) Eventuale posa in opera di sistema di ritegno e puntellatura del prospetto su via Roma.

PRESO ATTO

- Che solo successivamente all'inizio dei lavori in seguito alla messa in sicurezza di parte degli ambienti a mezzo rimozione dei materiali crollati nonché di idonee puntellature dei solai si è potuto constatare effettivamente lo stato dell'avanzamento del degrado degli elementi costruttivi e, quindi, della diminuzione delle resistenze residue, provocate dall'esposizione continua agli agenti atmosferici;
- Che in seguito a sopralluogo successivo all'inizio dei lavori gli eventi principali che fanno disporre la seguente perizia di variante e suppletiva progettuale traggono dalle seguenti condizioni rilevate:
 - Le superfici e le altezze delle volte e dei solai crollati riguardano estensioni maggiori di quanto previsto;
 - Le lavorazioni previste per la rimozione delle parti crollate devono essere effettuate in modo e maniera diversa da quanto considerato in fase progettuale. Infatti se inizialmente la rimozione dei materiali doveva essere effettuata tramite l'ausilio di gru a torre, in realtà tali lavorazioni viste le condizioni precarie dei solai potrà essere effettuato solamente ed esclusivamente a mezzo manodopera la quale dovrà operare previa puntellatura dei solai rimasti in massima sicurezza (realizzazione di passerelle di protezione) e scarriolamento.

-Da una analisi strutturale della muratura aggettante sulla via Roma si è constatato che in più punti risulta lesionata e deteriorata e che necessita obbligatoriamente di un' opera di ritegno e puntellatura.

TANTO PREMESSO, CONSIDERATO E PRESO ATTO

Sulla scorta degli accertamenti del caso, le lavorazioni hanno comportato oltre che una maggiorazione di alcune categorie di lavoro già presenti nel computo estimativo progettuale, anche la presenza di nuove lavorazioni per un totale di €. 444.995,89 per le quali è stato utilizzato il prezzario LL.PP. Campania 2014 approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 713 del 30/12/2014, mentre per quanto concerne i nuovi prezzi si rimanda alle rispettive analisi prezzo effettuate mediante indagini di mercato e tabelle con il costo dei noli e della manodopera emanate dal Provveditorato alle Opere Pubbliche, come dettagliatamente riportato nelle analisi prezzo.

Inoltre stante la prevalente necessità di realizzare le sopra riportate opere si è presa in considerazione l'opportunità di sostituirle con alcune limitate lavorazioni, inizialmente previste ma non più realizzabili in questa fase per le condizioni di degrado riscontrato e che per le quali da una attenta analisi economica conducono ad un risparmio di spesa pari ad € 341.087,30

Questi interventi sono stati ritenuti dalla D.L. necessari, per i seguenti presupposti:

- posta la natura e la specificità del bene su cui si sta intervenendo;
- per fatti verificatesi in corso d'opera;
- per situazioni impreviste ed imprevedibili in fase progettuale;
- per adeguare l'impostazione progettuale alla salvaguardia del bene vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- alla sicurezza di quanto richiesto dall'ordinanza sindacale;
- alla prevenzione e riduzione del rischio per i lavoratori ai sensi del D.Lgs 81/08, viste le precarie condizioni statiche degli ambienti dove operano.

Pertanto a seguito della perizia di variante e suppletiva eseguita con l'applicazione del ribasso pari al 52,52% si è venuto a configurare il seguente nuovo quadro economico dei lavori:

- euro 245.800,65 per l'esecuzione lavori a misura, somma risultante dall'applicazione del ribasso offerto dall'Appaltatore in sede di gara;
- b) euro 68.459,61 per oneri della sicurezza (intrinseci ed estrinseci), non soggetti a ribasso;
- c) euro 219.181,87 per il costo della manodopera, non soggetti a ribasso;

per un importo complessivo pari ad €. 533.442,13 con una variazione in percentuale in aumento pari al 14,86%, per un importo al netto del ribasso pari ad €. 79.297,75 oltre I.V.A. e nei limiti di quanto previsto all'art. 106 comma 2 lett.B) del D.Lgs. 50/2016 e con un quadro economico complessivo pari ad € 699.846,08, come di seguito riportato:

CED0074 "Caserma Annunziata", immobile sito in Maddaloni (CE) alla via Roma. Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla messa in sicurezza dell'immobile.			
QUADRO ECONOMICO GENERALE A SEGUITO VARIANTE CON RIBASSO DEL 52,52%			
	A - Importo lavori		
A1	IMPORTO LAVORI	€	744.234,80
A1.1	di cui oneri per la sicurezza intrinseci	€	7.359,91

A1.2	di cui per la manodopera		€	219.181,87
A2	COSTI DELLA SICUREZZA SPECIALI (da computo per la sicurezza)		€	61.099,70
A	Importo lavori (A1 + A2)		€	805.334,50
	Importo lavori soggetto a ribasso (A-A1.1-A2)		€	517.693,02
AA	IMPORTO LAVORI TOTALI RIBASSATI DEL 52,52%		€	533.442,13
	B - Somme a disposizione della Stazione appaltante			
B1	Oneri di discarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento, incluso analisi di laboratorio		€	27.000,00
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative			
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10%)			
B4	Accantonamento dovuto al ribasso			
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		€	16.106,69
B7	Spese per l'assicurazione dei dipendenti, nonché le spese di carattere strumentale sostenute dalle amministrazioni aggiudicatrici in relazione all'intervento.			
B8	Spese per pubblicità			
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (da stimare)			
B10	Spese tecniche per Progettazione, Direzione lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, Collaudi (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)		€	-
B11	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)		€	-
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		€	-
B13	Allacciamenti ai pubblici servizi		€	-
B14	Spese per opere artistiche, ove previsto	2%		
B15	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	5%	€	-
B16	I.V.A. sui lavori (% di A)	22%	€	117.357,27
B17	I.V.A. su oneri di discarica (% di B1)	22%	€	5.940,00
B18	I.V.A. su indagini... (% di B2)	22%	€	-

B19	I.V.A. su imprevisti e lavori in economia (% di B3)	22%	€	-
B20	I.V.A. su accantonamento per maggiorazione prezzi (% di B4)	22%		
B21	I.V.A. su spese di pubblicita (% di B8)	22%	€	-
B22	I.V.A. su spese di commissioni (% di B9)	22%	€	-
B23	I.V.A. su spese tecniche (% di B10+B27)	22%	€	-
B24	I.V.A. su supporto al RUP (% di B11)	22%	€	-
B25	I.V.A. su accertamenti laboratorio (% di B12)	22%	€	-
B26	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9)	4%	€	-
B27	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10)	4%	€	-
B28	Contributi cassa per assistenza al rup al 4% (di B11)	4%	€	-
B29	I.V.A. su opere d'arte (% di B14)	10%	€	-
B30	I.V.A. su accordi bonari (% di B15)	10%	€	-
B	TOTALE (B1+.....B30)		€	166.403,96
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)		€	699.846,08

Che i prezzi applicati sono quelli presenti nel Contratto principale per le lavorazioni già previste e quelli indicati nel verbale di concordamento;

Che l'importo sopra indicato essendoci un risparmio di spesa per l'Amministrazione Appaltante pari ad € 251.836,40, trova copertura all'interno del quadro economico dell'intervento tra le somme stanziare e che pertanto non occorre provvedere all'integrazione della copertura economica;

VISTO lo schema di atto di sottomissione prot. 2019/4654 ed il verbale di concordamento nuovi prezzi prot. 2019/3722, debitamente sottoscritti, con cui la Research Consorzio Stabile S.C.A.R.L. con sede legale in Napoli in Viale della Costituzione Centro Dir. Ed. G1. P.IVA. 05041951210, si impegna ad eseguire i lavori oggetto della perizia di variante, senza eccezione alcuna, ed agli stessi patti e condizioni dell'appalto iniziale ed accetta i nuovi prezzi non previsti nel contratto principale;

TANTO PREMesso DETERMINA

- di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
- di approvare la perizia di variante redatta dal RUP prot. 3649 del 28/02/2019;
- di dare atto che la perizia di variante comporta un quadro economico totale complessivo pari ad € 699.846,08;
- di concedere, per l'esecuzione delle opere in variante, una proroga dei tempi contrattuali pari a 30 giorni naturali e consecutivi;
- di prevedere la copertura finanziaria all'interno del quadro economico il tutto finanziato sul capitolo 7754 "Somme per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare statale";
- di approvare l'"Atto di sottomissione" che sarà sottoscritto tra le parti;

-
- di dare atto che, come previsto dal capitolato d'appalto e dall'art. 1228 del Codice Civile, la responsabilità per la buona esecuzione dei lavori rimane in capo all'appaltatore.
 - di trasmettere copia del presente provvedimento all'appaltatore, al Rup anche Direttore dei lavori ed all'impresa esecutrice, per l'assolvimento di tutti gli adempimenti di relativa competenza.

Il Direttore Regionale
Edoardo Maggini

