AGENZIA DEL DEMANIO

Struttura Per la Progettazione

OGGETTO:

Servizi tecnici di progettazione definitiva ed esecutiva, di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, di archeologia e geologia, relativamente all'intervento di ristrutturazione e rifunzionalizzazione del compendio demaniale ubicato in Roma – Viale Trastevere 185-189-191 – scheda patrimoniale RMB1620.

CUP: G84E21004950001; CIG: 9013248F88

COMMITTENTE E STAZIONE APPALTANTE:

AGENZIA DEL DEMANIO Direzione Roma Capitale – Via Piacenza, 3 00184 Roma con nullaosta del Direttore dell'Agenzia del Demanio prot. 3502 del 10/02/2023 e nota a firma del Direttore di Roma Capitale e del Direttore della Struttura per la Progettazione prot. 79 del 25/05/2023 funzione attribuita alla Direzione Struttura Per la Progettazione – Via Barberini, 38 00187 Roma

RT AGGIUDICATARIO:

R.T.P. Registrato a Pisa in data 25/07/2022 al n. 7966 serie 1T: ATIPROJECT S.R.L.(mandataria), con sede legale in Pisa (PI), in via G.B. Picotti 12/14, cap 56124, pec: atipojectr@legalmail.it, iscritta al Registro delle Imprese di Pisa, REA n. PI -193250, C.F. e P.Iva. 02255140507; STUDIO VALLE PROGETTAZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (mandante), con sede in Roma (RM), circonvallazione Clodia n.76, partita I.V.A., codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 04524241009, R.E.A. n.RM-776476, Arch. ZATTERA Angela (mandante), nata a Monterosso al Mare (SP) il giorno 3 luglio 1959, residente in Genova (GE), viale Francesco Gambaro n.4/1, codice fiscale ZTT NGL 59L43 F609R, partita I.V.A. 03300430109; Archeol. ZABOTTI Federica, nata a Venezia - Mestre (VE) il giorno 29 febbraio 1964, residente in Roma (RM), via Casale Fainelli n.57, codice fiscale ZBT FRC 64B69 L736P, partita I.V.A. 07860371009

CONTRATTO:

Contratto d'Appalto prot. n. 9190 del 05/08/2022 per un importo a fronte di un ribasso del 49,56% pari € 739.505,91 (eurosettecentotrentanovemilacinquecentocinque/91), al netto di IVA e contributi previdenziali e assistenziali.

AMMISSIBILITA' DELLA VARIANTE

Durante l'esecuzione del servizio di cui in oggetto è nata la necessità, per la Stazione Appaltante, di modificare il progetto a base di gara e di ottimizzare quanto più possibile i tempi di realizzazione del piano di razionalizzazione che vede coinvolto anche l'immobile oggetto del presente appalto.

Nell'ambito dell'originario piano di razionalizzazione degli spazi finalizzato al contenimento della spesa pubblica, veniva stabilito di procedere alla ristrutturazione e rifunzionalizzazione di detto compendio demaniale, al fine di destinarlo a sistemazioni logistiche e uffici del Comando Generale del Corpo delle Capitanerie di Porto e a tale fine in data 29 luglio 2020 veniva sottoscritta tra l'Agenzia del Demanio e il Comando Generale del Corpo delle Capitanerie di Porto apposita convenzione.

Sulla base di suddetta convenzione veniva approvato da parte della Capitaneria il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica predisposto dall'Agenzia del Demanio e quindi messo a base di gara dalla stessa per l'affidamento dei successivi livelli di progettazione definitiva ed esecutiva.

Successivamente l'ampio piano di ottimizzazione degli spazi finalizzato alla riduzione della spesa pubblica ha previsto la rifunzionalizzazione dell'immobile demaniale sito in viale dell'Arte 16 attuale sede del Comando Generale coinvolgendo le Amministrazioni allocate nelle palazzine B e C. In tale contesto è risultato necessario prevedere la liberazione delle suddette palazzine trovando soluzioni allocative alternative al fine di consentire l'inizio lavori.

Dal sondaggio di mercato effettuato dal Comando Generale, per individuare possibilità allocative alternative idonee ad assicurare la continuità dei servizi e delle proprie funzioni, è emerso che la locazione di uffici in regime di "coworking" nel quartiere "Eur" di Roma ha un costo stimato di circa euro 250 a persona al mese, che moltiplicato per circa 500 militari da riallocare, comporta una spesa mensile di oltre 100.000 euro.

Considerato che al contempo il Comando Generale ha la disponibilità dell'immobile sito in Viale Trastevere n° 185, 187, 191 - RMB1620, per il quale ha sottoscritto e finanziato una convenzione con l'Agenzia del Demanio per la sua rifunzionalizzazione, proponeva di riallocare, per tutta la durata dei lavori presso la sede di via dell'Arte, parte degli Uffici nella sede di Trastevere, per poi a rifunzionalizzazione terminata ricollocare l'intero Comando generale delle Capitanerie di porto nella sede di Viale dell'Arte.

Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica a base della gara di servizi aggiudicata al RTI ATI Project srl è stato redatto sulle esigenze originarie della Capitaneria che prevedevano la destinazione del compendio di viale Trastevere sia ad alloggi che uffici. Tale

richiesta per le descritte necessità si è modificata con la nuova formulazione di cambiamento della destinazione a solo uso ufficio con nuove esigenze da soddisfare.

Nel nuovo quadro esigenziale trasmesso con dispaccio n.22180 del 22/02/2023 è stata richiesta una disponibilità per 570 risorse divise in 8 aree omogenee, costituite da 7 reparti più l'area del Vice Comandante, e fabbisogni allocativi.

Il suddetto quadro esigenziale relativo al soddisfacimento logistico del personale che sarà riallocato presso l'immobile di viale Trastevere è stato trasmesso all'Agenzia al fine di consentire di porre in essere le azioni tecnico/amministrative necessarie per la rifunzionalizzazione ad uso ufficio dell'immobile.

Ciò posto, Le esigenze sopra descritte comportano la necessità di procedere alla modifica contrattuale nasce dalle suddette cambiate esigenze allocative del futuro ente usuario rispetto al progetto preliminare redatto sul quadro esigenziale originario, rientrando nelle ipotesi di cui all'art. 106, comma 2 del D.lgs 50/2016 per le ragioni esposte nella relazione del DEC del 19/06/2023.

Tali variazioni contrattuali, oltre a permettere di poter avviare i lavori sull'immobile demaniale di via Trastevere senza imprevisti garantendo una volta terminati gli stessi di poter accogliere il personale della Capitaneria e avviare il cantiere su via dell'Arte, prevede inoltre un notevole risparmio di spesa pubblica razionalizzando gli spazi della Capitaneria senza la ricerca di soluzioni temporanee allocative alternative idonee ad assicurare la continuità dei servizi.

l'importo delle variazioni in questione è stimato come segue ai sensi del D.M. 17.06.2016:

Categoria e ID delle opere	Importo delle opere	Specificità della prestazione	Importo
EDILIZIA: E.22	€ 8.587.222,54	QaI.02	€ 56.117,40
STRUTTURE: S.03	€ 1.984.453,02	QaI.02	€ 10.225,21
STRUTTURE: S.04	€ 4.125.912,25	QaI.02	€ 17.573,51
IMPIANTI: IA.01	€ 468.745,19	QaI.02	€ 2.654,78
IMPIANTI: IA.02	€ 2.649.147,82	QaI.02	€ 11.543,91
IMPIANTI: IA.04	€ 3.100.475,68	QaI.02	€ 20.066,92
		Totale prestazioni	€ 118.181,73
		Spese oneri e accessori (10%)	€ 11.818,17
		Totale compenso	**€ 129.999,90**

L'importo dei compensi stimato, corrispondente a tutte le attività da eseguire, risulta pari ad € 129.999,90 ed è soggetto al ribasso offerto dal raggruppamento in sede di gara, del 49,56%; l'importo al netto del ribasso risulta pertanto di € 65.571,95 e corrisponde ad una variazione percentuale in aumento del 8,8 %. Il suddetto importo risulta contenuto nei limiti dell'art. 106 comma 2 essendo al di sotto sia della soglia di rilevanza comunitaria che del 10% dell'importo contrattuale.

I nuovi compensi, derivanti dalle nuove attività previste in perizia di variante, nonché il ribasso applicato e il capitolato che descrive le opere aggiuntive da eseguirsi, sono stati concordati con l'RT aggiudicatario che ha controfirmato per accettazione la perizia stessa con nota del 26/06/2023.

L'importo complessivo dei servizi a seguito della redazione della perizia di variante n. 1 risulta:

1) Servizi (ribasso 49,56%);

- Importo complessivo servizi a seguito di variante 1 (al lordo del ribasso)

€ 1.596.109,95

- Importo netto servizi a seguito di variante 1 (al netto del ribasso)

€ 805.077,86

importo netto aggiuntivo € 65.571,50 (sessantacinquemilacinquecentosettantuno/50) corrispondente ad una percentuale in aumento del 8,8%

Tempo di ultimazione

Il tempo utile per l'esecuzione delle attività previste è di 30 giorni a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto aggiuntivo al contratto o comunque di avvio dell'attività.

AMMISSIBILITA' DELLA VARIANTE PROGETTUALE

Visti e considerati:

I fatti rappresentati negli elaborati della Variante Progettuale redatta dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto, nei quali sono descritti i motivi che hanno richiesto l'elaborazione della stessa nonché l'intervenuta sottoscrizione della proposta di modifica contrattuale da parte dell'Appaltatore, avvenuta il 26/06/2023, che vincola la Stazione appaltante solo dopo l'approvazione dell'atto stesso.

Verificati:

I presupposti di ammissibilità tecnica nonché la copertura economica all'interno delle somme già finanziate per l'intervento

SI ESPRIME

giudizio di Ammissibilità alla variante progettuale nei limiti di spesa sopraesposti e si approva la modifica contrattuale sottoscritta da RTP il 26/06/2023.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Letizia Gabrielli

GABRIELLI LETIZIA
2023.06.28 09:22:01
CN=GABRIELLI LETIZIA
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

Visto per Approvazione
Il Direttore
Arch. Filippo Salucci

SALUCCI FILIPPO
2023.07.13 14:29:08
CN=SALUCCI FILIPPO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007