

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	Agenzia del Demanio EPE – Direzione Regionale Lazio e Direzione Roma Capitale – Via Piacenza 3 - SEDE
OGGETTO	lavori di ripristino e miglioramento interno alla sede delle Direzioni Territoriali Roma Capitale e Regionale Lazio, aventi natura edile ed impiantistica
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale geom. Elisabetta Costanzo - prot. n. 11724 del 25/10/2019
DIREZIONE DEI LAVORI	Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale arch. Fulvio Berretta - prot. n. 11072 del 17/11/2020
PROGETTAZIONE	Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale Ing. Massimiliano Marinangeli - prot. n. 1249 del 03/02/2021
COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA	Arch. Emanuele Barco prot. 397 del 15/01/2020
IMPRESA ESECUTRICE	Consorzio Italiano Costruzioni Manutenzioni e Servizi Società Cooperativa Esecutore indicato – Mafri S.r.l. via Cesare Battisti 29 – 70022 Altamura (BA) PIVA e CF 07785830725
IMPRESA ESECUTRICE SUBENTRATA	Consorzio Italiano Costruzioni Manutenzioni e Servizi Società Cooperativa Esecutore indicato – C.C.T. Cooperativa Costruttori Teramani Soc. Coop
CONTRATTO	6720 del 17/05/2021 – U
IMPORTO DI CONTRATTO	€ 272.669,96 di cui 2.407,83 di OS
DURATA DEI LAVORI	332 GIORNI
CONSEGNA DEI LAVORI	11/06/2021
ULTIMAZIONE DEI LAVORI	09/05/2022 – 27/03/2023
CUP	G86G21000080001
CIG	8667700C4E



RELAZIONE TECNICA SULLA PERIZIA DI VARIANTE SUPPLETIVA DETERMINATA DALLE MAGGIORI QUANTITA' REALIZZATE E DALL'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE DEI PREZZI

Premesso che:

- in data 03/03/2023 la Stazione Appaltante ha approvato la perizia di variante tecnica e suppletiva per un aumento complessivo dell'importo di contratto pari al 12.88% ovvero per una somma netta di € 35.120,24;
- detta perizia, sebbene non allegata, viene richiamata integralmente nella presente relazione;
- in data 27/03/2023 è stato redatto il certificato di fine lavori nel quale sono stati concessi all'impresa esecutrice ulteriori giorni per il completamento delle attività già previste in variante ma non eseguibili a causa del mancato reperimento delle materie prime necessarie al completamento dei lavori;
- in data 09/05/2023 con certificato di constatazione sono stati dichiarati ultimate tutte le attività e si è dato avvio alla redazione degli elaborati contabili finali.

Motivazione e Descrizione degli aumenti delle quantità realizzate e già previste in progetto

L'Agenzia del Demanio nel corso dell'anno 2022 ha dato avvio ad un piano straordinario di assunzione del personale tecnico ed amministrativo per adempiere alle nuove funzioni istituzionali assegnate alla stessa Agenzia, in particolare l'istituzione nell'ambito della Direzione Generale, della Struttura per la Progettazione.

Questa nuova Direzione ha comportato, oltre ad un incremento di personale dipendente, la riorganizzazione degli ambienti e la modifica di alcune scelte di tipo organizzativo che erano state poste alla base del progetto architettonico ed impiantistico originario.

Inoltre la modifica organizzativa ha richiesto anche l'implementazione degli arredi a corredo delle postazioni di lavoro andando a saturare, di fatto, gli spazi disponibili e comprimendone altri modificandone gli originari utilizzi.

L'incremento del personale dipendente dell'Agenzia è stato articolato in diverse fasi e con quantitativi differenti a seconda delle sezioni operative che venivano organizzate di volta in volta e questo ha generato anche l'impossibilità di programmare in modo unitario l'incremento delle postazioni di lavoro.

Il cantiere ha subito molte modifiche da un punto di vista logistico in quanto gli spazi che nel progetto originario avevano funzione di assorbire gli spostamenti del personale per consentire l'esecuzione di alcune specifiche attività, sono stati via via occupati dalle nuove postazioni.

Nella documentazione contabile allegata sono individuate tutte le voci che hanno subito incrementi rispetto al progetto originario, a titolo di esempio, sono stati aggiornati alcuni gruppi dei servizi igienici inizialmente non previsti in quanto sotto utilizzati, sono aumentate le quantità relative alla preparazione delle pareti e dei soffitti per le tinteggiature anche là dove non erano previste in quanto gli spostamenti di personale hanno richiesto la modifica nell'utilizzo di alcuni ambienti.

Situazione economica generale

Lavori Di Ripristino E Miglioramento, Interni Alla Sede Di Via Piacenza, 3 – ROMA, Aventi Natura Edile ed Implantistica QUADRO ECONOMICO		post aggiudicazione	Variante	SALDO
Somme A - Lavori	Importi	33,17%	variante	33,17%
Lavori soggetti a Ribasso	€ 359.989,90	€ 247.264,25		
Lavori cabina di trasformazione soggetti a Ribasso	€ 13.600,00	€ 9.088,88	€ 270.262,13	€ 270.262,13
Lavori caldaia soggetti a Ribasso	€ 20.812,51	€ 13.909,00		
Oneri per la Sicurezza non soggetti a ribasso	€ 2.407,83	€ 2.407,83	€ 2.407,83	€ 11.844,24
Variante sicurezza			€ 1.822,38	
Variante sicurezza Covid			€ 5.614,03	
Totale Appalto Lavori	€ 406.810,24	€ 272.669,96	€ 282.106,37	€ 282.106,37
Variante Lavori soggetti a Ribasso	€ 38.431,60		€ 25.683,84	€ 25.683,84
Variante Maggiori Quantità soggetti a Ribasso	€ 49.366,41			€ 32.991,57
Variante Adeguamento prezzi soggetti a Ribasso	€ 135.410,61			€ 90.494,93
Totale Appalto Lavori	€ 406.810,24	€ 272.669,96	€ 307.790,21	€ 431.276,71
Somme B - a disposizione della Stazione Appaltante				
Spese per coordinamento sicurezza in fase di esecuzione al netto della CNPAIA e IVA	€ 10.598,94	€ 10.598,94	€ 10.598,94	€ 10.598,94
Imprevisti	€ 40.681,02	€ 40.681,02	€ 4.776,06	€ -
Accordi Bonari (art. 205 D Lgs. 50/2016) max. 15%	€ 4.068,10	€ 4.068,10	€ 4.068,10	€ -
Oneri per conferimento a discarica	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ -
AVCP	€ 225,00	€ 225,00	€ 225,00	€ 225,00
Art. 113	€ 8.136,20	€ 8.136,20	€ 9.093,57	€ 12.789,11
IVA 22% su lavori, Imprevisti e oneri	€ 99.783,06	€ 70.272,20	€ 70.099,56	€ 94.880,88
CNPAIA 4% su oneri professionali	€ 423,96	€ 423,96	€ 423,96	€ 423,96
IVA 22% su indagini e oneri professionali comprensivi di CNPAIA	€ 2.425,04	€ 2.425,04	€ 2.425,04	€ 2.425,04
Rimborso su fattura	€ -	€ -	€ 19.336,16	€ 19.336,16
economie lavori da ribasso di gara	€ -	€ 163.651,14	€ 144.314,98	€ 3.195,78
Importo Totale Somme a Disposizione	€ 168.341,33	€ 302.481,61	€ 267.361,36	€ 143.874,86
Costo Totale dell'Appalto in c.t.	€ 575.151,57	€ 575.151,57	€ 575.151,57	€ 575.151,57

Durata dei lavori:

la presente perizia si inserisce nel computo temporale della perizia già approvata e pertanto i tempi sono stati già conteggiati.

Pagamenti:

- Il CONSORZIO ITALIANO COSTRUZIONI MANUTENZIONI E SERVIZI SOCIETA' COOPERATIVA con sede legale in Via Alfredo Calzoni 1/3 – 40128 Bologna (BO), iscritta Numero REA BO – 511894, Partita Iva e C.F. 03343881201, all'avvio dei lavori non ha fatto richiesta dell'anticipazione;
- In data 14/09/2022 con prot. n. 10227 è stata autorizzata l'emissione della fattura per il primo stato di avanzamento dei lavori, come da certificato di pagamento per la somma pari a € 127.448,91;
- In data 12/12/2022 con prot. n. 13777 è stata autorizzata l'emissione della fattura per il primo stato di avanzamento dei lavori – compensazione dei prezzi 1 SAL, come da certificato di pagamento per la somma pari a € 40.548,90.
- In data 27/03/2023 con prot. n. 7810/23 è stata autorizzata l'emissione della fattura per il secondo stato di avanzamento dei lavori come da certificato di pagamento per la somma pari a € 160.005,24
- In data 27/03/2023 con prot. n. 7811/23 è stata autorizzata l'emissione della fattura per il secondo stato di avanzamento dei lavori - compensazione dei prezzi 2 SAL, come da certificato di pagamento per la somma pari a € 24.850,21

Considerato che

- ad oggi è necessario procedere alla redazione della contabilità finale e che le attività sono consuntivabili.
- le modifiche introdotte nei lavori appaltati a misura non modificano la sostanza del progetto e degli accordi contrattuali;
- su tutte le quantità eseguite è stato applicato il ribasso offerto del 33.17%
- Le maggiorazioni economiche riguardanti la compensazione dei prezzi sono state calcolate e determinate seguendo le indicazioni normative e le direttive interne all'Agenzia

Conclusione

il sottoscritto Direttore dei Lavori, con la presente relazione alla quale viene allegato il conto finale con il solo scopo di quantificare le maggiorazioni e che sarà oggetto di apposita relazione, comunica che l'aumento contrattuale ammonta a:

- per quanto attiene la sola quantità aggiuntiva al 12,10% del valore del contratto iniziale, ovvero all'importo netto complessivo di € 32.991,57 oltre IVA;
- per quanto attiene la compensazione economica determinata dall'applicazione dei nuovi prezzi secondo quanto disciplinato dalla normativa e dalle disposizioni interne dell'Agenzia, l'incremento economico netto complessivo sull'importo contabilizzato ammonta ad € 90.494,93 oltre IVA.

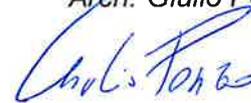
L'importo contrattuale, pertanto, viene aggiornato all'importo totale di € 431.276,71 al netto dell'IVA.

Roma, li 6 giugno 2023

Il Direttore dei Lavori
Arch. Fulvio Berretta



C.C.T. Cooperativa Costruttori
Teramani Soc. Coop
Il legale rappresentante delegato
Arch. Giulio Ponzo



AMMISSIBILITA' DELLA PERIZIA VARIANTE E SUPPLETIVA

A cura del Responsabile del Procedimento

Premesso:

- che trattasi di appalto a misura e che le maggiori quantità che hanno portato alla redazione della presente Variante di Assestamento finale sono attinenti a lavorazioni già ricomprese all'interno dell'appalto iniziale la cui incidenza, al netto delle lavorazioni di cui alla prima variante, è pari al 12,10% come da schema a seguire:

2° VARIANTE ECONOMIA SUPPLETIVA					
	post variante	assestamento	IN PIU'		%
LAVORI	€ 272.669,96	€ 305.661,53	€	32.991,57	12,10%
VARIANTE			€	32.991,57	

Diversamente l'incidenza totale degli importi in variante pari complessivamente ad € 68.111,81 rispetto al contratto originario è pari al 24,98% come da schema a seguire:

VARIANTE TOTALE					
	PROGETTO	VARIANTE	IN PIU'		%
LAVORI	€ 272.669,96	€ 340.781,78	€	68.111,81	24,98%
VARIANTE			€	68.111,81	

- che l'aggiornamento dei prezzi è stato effettuato in ossequio a quanto disposto dalla Legge bilancio 197/2022 che sostanzialmente ha modificato l'art 26 del D. lgs 50/2016.

A fronte di tale modifica per gli appalti aggiudicati con offerte presentate entro il 31/12/2021 o nell'anno 2022 e contabilizzati dal 01/01/2023 al 31/12/2023, è prevista l'emissione del SAL con prezziario aggiornato annualmente (*secondo quanto stabilito dall'art. 23 comma 16 terzo periodo del Dlgs 50/2016*). I maggiori importi derivanti dai prezzi aggiornati sono riconosciuti nella misura del 90%.

Vista la sottoscrizione del contratto in data 11/06/2021 e l'emissione del 1° e 2° SAL rispettivamente alle date del 14/09/2022 e 27/03/2023, i SAL 1 e 2 bis sono stati emessi rispetto al prezziario Regione Lazio 2022. Diversamente, essendo stato deliberato in data 14/04/2023 il nuovo Prezziario Regione Lazio 2023, lo stesso sarà adottato nel 3° SAL bis per le opere non ancora liquidate.

Per quanto sopra premesso, **Visti e considerati:**

I fatti rappresentati nella Relazione redatta dal Direttore dei Lavori nella quale sono descritti i motivi che hanno portato alla redazione della 2°perizia di variante suppletiva inerenti maggiori quantità e adeguamenti normativi;

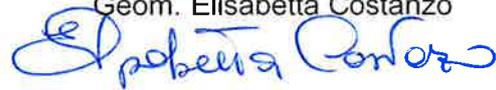
Verificati:

i presupposti di ammissibilità tecnica economica delle opere in variante, esclusa la compensazione dei prezzi, la cui incidenza percentuale sull'importo contrattuale originaria è pari al 24.98% che trova copertura nello stanziamento iniziale dell'intervento tra le somme B del Q.E. a disposizione della Stazione Appaltante

SI ESPRIME

Giudizio di Ammissibilità alla 2° perizia di variante nei limiti di spesa sopraesposti.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Elisabetta Costanzo



Per approvazione
Il Direttore
Dott. Edoardo Maggini



