

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



CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE
(Art. 102 d.Lgs 50/16)

Premesso che:

- In data 25/10/2019 con prot. n. 11724 sono stati nominati il RUP (geom. Elisabetta Costanzo) il progettista (ing. Massimiliano Marinangeli) il direttore dei lavori (ing. Giuseppina Tomasello) tutti in forza all'Agenzia del Demanio;
- con atto prot. n. 0010584.09-11-2020.U, il RUP ha verificato e validato il progetto esecutivo redatto internamente dall'ing. Massimiliano Marinangeli
- con determina a contrarre prot. 0003035.11-03-2021.U è stato disposto di affidare la realizzazione dei lavori di cui in oggetto, di importo complessivo pari ad € 406.810,24 (euro quattrocentoseimilaottocentodieci/24) inclusi gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 2.407,83 (euro duemilaquattrocentosette/83), oltre IVA, attingendo alla graduatoria degli operatori economici aggiudicatari dell'Accordo Quadro – Lotto 2 “lavori SOA dalla I classifica alla II”;
- A seguito delle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza nel parere Prot. n.0043938 del 04/11/2020 Cl. 34.43.04, con nota prot. n. 011072. Del 17/11/2020 si è dato seguito al cambio nomina del DL nella persona dell'arch. Fulvio Berretta in luogo dell'ing. Giuseppina Tomasello. Con il medesimo atto è stata altresì nominata la Dott.sa Beatrice Leoni Collaboratore Tecnico Amministrativo di supporto al RUP per la predisposizione degli atti di natura amministrativa relativi alla procedura di gara.
- In data 03/02/2021 con prot. n. 1249 è stato altresì nominato l'ing. Massimiliano Marinangeli come Direttore Operativo a supporto delle attività del Direttore dei Lavori.
- L'Appaltatore è stato individuato all'esito di una procedura aperta - indetta con bando di gara trasmesso alla G.U.U.E. il 01/02/2018 e pubblicato sulla G.U.R.I. – V serie speciale n. 19 del 14/02/2018 - contraddistinta dal CIG 7372122387, esperita dall'Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale, con il criterio del prezzo più basso, mediante ribasso sul prezzario della Regione Lazio, di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 412 del 06/08/2012, soggetto ad aggiornamento annuale ex art. 23 comma 16 del D.Lgs. 50/2016, per la selezione di operatori economici con i quali stipulare un Accordo Quadro per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ex art. 12, comma 5, D.L. 98/2011, come convertito con Legge 111/2011, sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, di cui all'art. 12, lettere a) e b) dell'art. 12, D.L. n. 98/2011, compresi nel territorio di competenza della Direzione Roma Capitale, Comune di Roma – Lotto 2;
- L' Esecuzione dell'intervento con operatore inserito nel Lotto 2 dell'Accordo Quadro, di cui all'art. 54, D.Lgs. 50/2016, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.L. n. 98/2011, come convertito con Legge n. 111/2011 e ss.mm.ii., compresi nel territorio di competenza della Direzione Roma Capitale – Lotto 2 - “lavori SOA dalla I classifica alla II”;
- In particolare per l'intervento oggetto della presente perizia è stato individuato 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;

- Il suddetto consorzio ha incaricato, quale consorziata esecutrice, la società Maftris S.r.l., con sede legale in Via Cesare Battisti n. 29 – 70022 Altamura (BA), Partita Iva e C.F. 07785830725;
- con atto prot. n. 0006720.17-05-2021-U è stato sottoscritto il contratto di appalto con il Consorzio Italiano Costruzioni Manutenzioni e Servizi Società Cooperativa CONSITAL con sede legale in Via Alfredo Calzoni 1/3 – 40128 Bologna (BO) - P.IVA: 03343881201, per l'importo lavori di € 272.669,96 (euro duecentosettantaduemilaseicentosessantanove/96) oltre IVA nella misura di legge, di cui € 2.407,83 (euro duemilaquattrocentosette/83) per costi della sicurezza;
- con atto prot. 0012415.22-12-2020.U è stato determinato di affidare il Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione - CSE all'Arch. Emanuele Barco con sede in Roma Via Pollenza 42 – 00156 – P. IVA: 11404441005 e con prot. 397 del 15/01/2020 è stato sottoscritto il relativo contratto per l'importo complessivo di € 10.598,94 (euro diecimilacinquecentonovantotto/94);
- In data 11/06/2021 con verbale di consegna di sono stati avviati i lavori, con detto verbale la stazione appaltante ha messo a disposizione dell'impresa spazi per uso spogliatoio, servizio igienico e impianto elevatore dedicato al fine di agevolare, per quanto possibile le attività lavorative.
- Con la consegna dei lavori e la durata degli stessi, l'impresa si è impegnata a rispettare la scadenza prevista per il giorno 9 maggio 2022
- Durante lo svolgimento delle attività l'impresa ha più volte interrotto completamente i lavori o li ha proseguiti in modo discontinuo, come si evince dal giornale dei lavori, tutto ciò ha comportato che in data 31/12/2021 il Direttore dei Lavori ha redatto ed inviato formale diffida ad adempiere all'impresa esecutrice Maftris S.r.l. via Cesare Battisti 29 – 70022 Altamura (BA) PIVA e CF 07785830725, indicata dal consorzio CONSITAL aggiudicataria dell'accordo quadro
- il consorzio CONSITAL, in data 09/02/2022, e quindi entro i termini previsti nella diffida per la rescissione contrattuale, ha chiesto la sostituzione della consorziata Maftris, S.r.l con l'impresa C.C.T. Cooperativa Costruttori Teramani Soc. Coop e che tale richiesta;
- dopo le opportune valutazioni e verifiche di legge, con atto prot 0002367.04-03-2022.U la richiesta è stata accolta dalla Stazione Appaltante;
- con pec del 09/03/2022 il RUP ha comunicato alla DL l'efficacia del contratto, la prosecuzione dello stesso e la sostituzione dell'impresa esecutrice;
- Il Direttore dei lavori e i rappresentanti dell'impresa esecutrice uscente (Maftris) e quelli dell'impresa subentrante (CCT) hanno verificato in contraddittorio le attività svolte e gli ordini dei materiali già effettuati al fine di garantire, per quanto possibile, la prosecuzione dei lavori;
- L'impresa esecutrice subentrante, dopo aver verificato quanto al punto precedente ha iniziato le attività a far data dal 21 marzo 2022;
- In data 01/06/2022 il Consorzio Consital ha comunicato il sub-affidamento alla società Primedil per la parte di fornitura e posa in opera degli impianti e dei corpi illuminanti, per un importo complessivo dei lavori pari ad 98.658,92 (novantottomilaseicentocinquantotto/92) oltre IVA e comprensiva degli oneri della sicurezza;
- In data 06/06/2022 il consorzio Consital ha chiesto la proroga per l'ultimazione dei lavori al 31 ottobre 2022, fatto salvo l'intervento sulla cabina di trasformazione che al

momento della richiesta di proroga non era programmabile a causa della mancanza dei materiali.

- In data 07/07/2022 il Consorzio Consital ha comunicato il sub-affidamento alla società GESIMP S.R.L per la parte di fornitura e posa in opera Caldaia marca Riello ALU 150 Pro Power e fornitura e posa in opera di gruppo attacco motopompa di mandata per un importo complessivo dei lavori pari ad € 11.954,50 (euro undicimilanovecentocinquanta/50) oltre IVA;
- a seguito della difficoltà a reperire il materiale necessario alla ultimazione dei lavori, in data 26/10/2022 il consorzio Consital ha chiesto una ulteriore proroga di 132 giorni naturali e continuativi spostando la data di ultimazione dei lavori al 07/03/2023; stante le motivazioni addotte, la richiesta è stata accettata dal RUP.
- In data 28/04/2023 il RUP ha approvato il subappalto alla società Schneider Electric S.p.A., con sede legale in Via Circonvallazione Est, 1 – 24040 Stezzano (BG) CF: 00509110011 P.IVA 0242870166, tel. 0354151111, per l'esecuzione dei lavori per l'adeguamento normativo CEI 0-16 delle apparecchiature in esercizio nella cabina di trasformazione AT/MT e lavori integrativi all'adeguamento normativo della CEI 0-16 nella cabina di trasformazione consistente nella manutenzione quadro MT SM6, kit visore relè di protezione sepam serie 20-40, smart ups SR11000VA, dichiarazione di adeguamento alla norma, il tutto presso il complesso monumentale di Via del Quirinale 28 , per un importo complessivo dei lavori pari ad € 10.953,00 (euro diecimilanovecentocinquantatre/00) oltre IVA.

Descrizione del progetto appaltato

Il progetto è stato redatto con il fine di adeguare l'immobile, per le parti non ancora eseguite negli appalti precedenti, alla normativa vigente in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché per allineare lo stesso alle necessità scaturite dalle esigenze delle attività svolte dall'Agenzia del Demanio Direzione Territoriale Roma Capitale. Con tale proposito è stata sviluppata la progettazione andando a definire puntualmente per ogni singolo ambiente le effettive necessità riscontrate:

Piano seminterrato

- - tinteggiatura dei vani scala; (V. Tav. A14)
- - Sostituzione di tutte le lampade con quelle a led; (V. Tav. E01)
- - Predisposizione fori ed impianto per aspiratore a parete; (V. Tav. M01)
- - Installazione di canaline e tubazioni per impianto antintrusione; (V. Tav. SS01)

Piano terra

- - Stuccatura delle imperfezioni sulle pareti dovute a imperfezioni di qualunque genere; (V.Tav. A15)
- - Tinteggiatura pareti e soffitti; (V. Tav. A15)
- - Realizzazione di una copertura tecnica dei dispositivi impiantistici (V. Tav. A01)
- - Sostituzione di tutte le lampade con quelle a led; (V. Tav. E02)
- - Sostituzione di fancoil con prodotti di potenza analogia; (V. Tav. M02)
- - Installazione di canaline e tubazioni per impianto antintrusione; (V. Tav. SS02)
- - Sostituzione dei sanitari e delle rubinetterie dei servizi igienici; (V. Tav. M07)

Piano primo

- - Demolizione e ricostruzione, pavimento e rivestimento pareti, Wc 01; (V. Tav. A03-A04)
- - Manutenzione impianto elettrico WC 01; (V. Tav. E07)
- - Stuccatura delle imperfezioni sulle pareti dovute a imperfezioni di qualunque genere; (V.Tav. A16)
- - Tinteggiatura pareti e soffitti; (V. Tav. A16)
- - Sostituzione di fancoil con prodotti di potenza analoga; (V. Tav. M03)
- - Sostituzione di tutte le lampade con quelle a led; (V. Tav. E03)
- - Installazione di canaline e tubazioni per impianto antintrusione; (V. Tav. SS03)
- - Sostituzione dei sanitari e delle rubinetterie dei servizi igienici; (V. Tav. M08)
- - Rifacimento del locale WC-A1 (V. Tav. A04)

Piano secondo

- - Stuccatura delle imperfezioni sulle pareti dovute a imperfezioni di qualunque genere; (V.Tav. A17)
- - Tinteggiatura pareti e soffitti; (V. Tav. A17)
- - Sostituzione di tutte le lampade con quelle a led; (V. Tav. E04)
- - Sostituzione di fancoil con prodotti di potenza analoga; (V. Tav. M04)
- - Installazione di canaline e tubazioni per impianto antintrusione (V. Tav. SS04)
- - Sostituzione dei sanitari e delle rubinetterie dei servizi igienici; (V. Tav. M08)

Piano terzo

- - Demolizione e ricostruzione, pavimento e rivestimento pareti, Wc 01 e WC 02; (V. Tav.A05-A06- A07-A08)
- - Stuccatura delle imperfezioni sulle pareti dovute a imperfezioni di qualunque genere; (V.Tav. A18)
- - Tinteggiatura pareti e soffitti; (V. Tav. A18)
- - Sostituzione di tutte le lampade con quelle a led; (V. Tav. E05)
- - Sostituzione di fancoil con prodotti di potenza analoga; (V. Tav. M05)
- - Installazione di canaline e tubazioni per impianto antintrusione; (V. Tav. SS05)
- - Sostituzione dei sanitari e delle rubinetterie dei servizi igienici; (V. Tav. M09)
- - Rifacimento del locale WC-A1, WC-A2, WC-A3, WC-B (V. Tav. A04)

Piano quarto

- - Stuccatura delle imperfezioni sulle pareti dovute a imperfezioni di qualunque genere; (V.Tav. A19)
- - tinteggiatura pareti e soffitti; (V. Tav. A19)
- - Sostituzione di tutte le lampade con quelle a led; (V. Tav. E06)
- - Sostituzione di fancoil con prodotti di potenza analoga; (V. Tav. M06)
- - Installazione di canaline e tubazioni per impianto antintrusione; (V. Tav. SS06)
- - Sostituzione dei sanitari e delle rubinetterie dei servizi igienici; (V. Tav. M09)

Interventi di carattere generale

- - installazione delle strisce salvamuro (dalla Tav. A09 alla A13)
- - impianto anti intrusione (V. Tav. SS01 e SS02)
- - interventi puntuali di riparazione e implementazione degli impianti antincendio (dalla Tav. F01 alla F03)

- - intervento puntuale di inserimento di grigliato tipo Keller per completare parte del solaio del cavedio tecnico per il passaggio delle tubazioni
- - sostituzione gruppo elettrogeno

Ulteriori Interventi inseriti nel contratto di appalto ma non facenti parte del progetto

- - revisione e adeguamento locale cabina di trasformazione MT/BT sulla base di una relazione tecnica redatta in data 14/01/2018 dalla impresa di manutenzione e preventivo di spesa allegato
- - sostituzione di una delle due caldaie a servizio della sede sulla base del preventivo di spesa redatto dall'impresa di manutenzione periodica

Descrizione degli interventi inseriti nella prima variante al progetto approvata in data 03/03/2023:

La durata della progettazione nonché la durata complessiva dell'appalto in concomitanza delle modifiche strutturali dell'Agenzia del Demanio, sono state alla base delle modifiche necessarie per dare completamento alle attività e che sono riconducibili all'art. 106 comma 2 del D.lgs.50/2016.

L'Agenzia nel corso dell'anno 2022 ha dato avvio ad un piano straordinario di assunzione del personale per adempiere alle nuove funzioni istituzionali istituite in capo all'Agenzia. Questo ha comportato un incremento del personale dipendente e la riorganizzazione degli ambienti, ovvero la modifica di alcune scelte di tipo organizzativo che erano state poste alla base del progetto originario. Oltre all'aspetto organizzativo, i preventivi resi a suo tempo dalle imprese manutentrici e che furono assunti come base progettuale per l'offerta contrattuale hanno richiesto un aggiornamento, in particolare nell'ottica della manutenzione programmata.

Si è proceduto pertanto a separare le attività in variante tra quelle che non hanno comportato modifiche economiche da quelle che hanno rappresentato modifiche in diminuzione e/o in aumento rispetto ai patti contrattuali inizialmente sottoscritti.

Variazioni Senza Aumenti Di Costo

- **Impianto Antintrusione** - In ottemperanza alle prescrizioni rilasciate della Soprintendenza in fase di approvazione del progetto che al rilascio del parere ha richiesto che venisse valutata la riduzione delle tracce nelle murature a maggiore tutela del bene, tale disposizione è stata valutata nella modifica del sistema. Pur mantenendo inalterata la rispondenza prestazionale dell'impianto antiintrusione, è stata valutata la possibilità di impiegare un sistema di trasmissione dei dati di tipo wireless da un sistema di tipo tradizionale come inserito nel progetto originario. Questa soluzione ha consentito una riduzione consistente delle tracce nelle stanze.

Variazioni in riduzione – Lavorazioni escluse dall'appalto

- **Fornitura e posa di Gruppo elettrogeno; mezzi di sollevamento e interventi puntuali di opere antincendio** – dalla redazione del progetto alla esecuzione delle opere è sopraggiunta la necessità di rinnovare il certificato di prevenzione incendi in scadenza per la sede oggetto dei lavori, a tale riguardo alcune opere già in progetto ed in contratto sono state stralciate per essere anticipate ad opera della impresa già attiva sul compendio in base al contratto di manutenzione dei presidi antincendio. Tale operazione ha comportato una anticipazione di alcuni lavori e una modifica della impostazione dell'intero compendio. In particolare, è stato disposto che il gruppo

elettrogeno situato in copertura in prossimità della centrale termica non venisse aggiornato in quanto non più necessario, così come il mezzo previsto in progetto per posizionarlo in opera;

- per quanto attiene i presidi antincendio (ad esempio la fornitura degli estintori integrativi, la revisione e sostituzione dei maniglioni antipanico, ecc) anch'esse sono state affidate alla impresa già attiva sul compendio.

Variazioni in riduzione – Oneri della sicurezza

- **Approntamento di cantiere** – la stazione appaltante ha messo a disposizione del personale dell'impresa esecutrice nonché delle maestranze dei lavori affidati in sub contratto spazi interni al compendio, tale disponibilità ha comportato l'eliminazione del servizio igienico esterno e del locale spogliatoio oltre agli spazi temporanei per lo stoccaggio dei materiali.

Variazioni in Aumento – Lavorazioni Aggiuntive

- **Addolcitori** - durante lo svolgimento delle lavorazioni e la sostituzione degli scarichi dei bagni posti al piano terzo, sono emerse alcune criticità dovute alla forte presenza di depositi di calcare nelle tubazioni - causate dalla particolare durezza dell'acqua - che hanno indotto la Stazione Appaltante a valutare la possibilità di installare uno o più addolcitori a monte dell'approvvigionamento idrico, con il fine di salvaguardare le tubazioni e gli apparecchi ad esse collegate, in particolare le caldaie e i fan coil di nuova installazione. Per tale motivo, si è dato seguito ad un'indagine di mercato atta a valutare i prezzi e le tipologie delle apparecchiature da installare e chiesti all'impresa alcuni preventivi. In particolare nella valutazione delle soluzioni proposte, è stata preferita la soluzione che prevedeva lo sdoppiamento dell'impianto tra la sede di Via Piacenza e la sede di Via del Quirinale 28 (palazzetto Ala Sud Est) per garantire una maggiore autonomia di esercizio ed una eventuale separazione dei costi di manutenzione. Questa soluzione permette, infatti, di mantenere separati gli approvvigionamenti idrici che alimentano la sede di via Piacenza (sede delle due Direzioni Territoriali Roma Capitale e Lazio oltre che parte della Struttura per la Progettazione e Arma dei Carabinieri) alla quale sono collegati anche gli spazi al piano 3 di Via del Quirinale 28 Sc C attualmente concessi in locazione alla PCM, da quelli che alimentano il palazzetto "Ala Sud Est" in parte sede degli uffici della Struttura Per la Progettazione (SpP) e in parte in locazione all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC). Nell'ottica della gestione dei contratti la scelta di separare gli impianti di addolcimento delle acque è stata considerata quella più idonea.

Questa lavorazione non era prevista nel progetto iniziale ma è stata proposta, valutata ed approvata dalla Stazione Appaltante.

- **Cabina di Trasformazione** - per quanto riguarda la lavorazione riferita all'adeguamento normativo della cabina di trasformazione MT/BT di proprietà dell'Agenzia del Demanio e a servizio del compendio, successivamente al sopralluogo effettuato dall'impresa specializzata e incaricata dalla mandataria, è stata riscontrata la necessità di integrare le attività previste nel primo preventivo fatto a suo tempo e posto a base di gara, con interventi di carattere manutentivo che coinvolgono l'intera cabina e non solo le parti da adeguare. Questa ulteriore attività, non prevista nella fase iniziale, è stata sottoposta all'attenzione della Stazione Appaltante che dopo averne verificato l'obbligatorietà, ha proceduto all'approvazione con il fine di mantenere operativa la cabina. Trattandosi di opera altamente specialistica il consorzio ha provveduto ad interessare una società con le qualifiche necessarie, verificate

dalla stazione appaltante. La situazione internazionale ha comportato un forte rallentamento nell'approvvigionamento del materiale elettronico e tale motivo è alla base del ritardo complessivo del completamento delle opere in appalto.

- **Fasce Battisedia** – Un'altra attività aggiuntiva e oggetto della presente perizia di variante è la fornitura e posa in opera delle fasce batti sedia a protezione delle pareti in corrispondenza delle scrivanie, detta lavorazione, seppure già indicata negli elaborati grafici e nella relazione di progetto, non è stata inserita nel computo metrico estimativo e quindi nel contratto stipulato.
- **Porte Servizi Igienici** – durante le demolizioni dei servizi igienici e la rimozione degli infissi interni è emerso il grave stato di conservazione dei telai di legno e delle traverse inferiori delle ante delle porte di separazione e chiusura interna dei locali igienici, dato l'alto stato di degrado non è stato possibile effettuare il restauro o semplicemente il recupero. considerato il poco valore delle porte preesistenti è stata proposta, valutata ed approvata in fase di realizzazione valutato e approvata la sostituzione di quelle degradate con porte tamburate da interno in materiale igienico, questa lavorazione è stata resa immediatamente operativa al fine di rendere agibili i servizi igienici che altrimenti, seppure completati non avrebbero potuto essere utilizzati in quanto privi di porte.
- **Accessori Ventilconvettori** – in fase di rimontaggio dei nuovi fan-coil è stata riscontrata la necessità di inserire un ulteriore accessorio per il controllo termico dell'ambiente che potesse consentire un diretto controllo dell'elemento da parte dell'utente singolo ancorché in modalità centralizzata.
- **Sicurezza e Costi Covid** - con riferimento ai costi della sicurezza derivanti dall'emergenza epidemiologica si rappresenta che gli stessi non erano previsti in progetto giacché elaborato prima del manifestarsi della stessa e quindi non inseriti nel contratto. Pertanto, all'avvio delle lavorazioni si è dato seguito all'adozione delle misure atte a contrastare e contenere il diffondersi del virus secondo le disposizioni impartite dal Ministero della Salute e conteggiati i relativi costi secondo le tabelle del prezzario Regionale Lazio contestualmente pubblicate, il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione ha provveduto a verificare gli adempimenti previsti per legge.
- **Oneri della Sicurezza** - il progetto appaltato è stato redatto sulla base delle indicazioni e sulle esigenze programmate dalla stazione appaltante prima che alcune attività istituzionali fossero attribuite agli uffici dell'Agenzia del Demanio. L'istituzione della Struttura per la Progettazione ha, di fatto, dato avvio ad una campagna di assunzione del personale senza precedenti per l'Agenzia stessa. Gli spazi così come organizzati fino ad allora sono improvvisamente diventati non più idonei alle nuove funzioni e tutto ciò ha comportato un continuo spostamento del personale già presente in funzione delle nuove assunzioni e delle nuove attività.

Con lo scopo di proseguire le lavorazioni e ridurre al massimo le interferenze sono state attuate due soluzioni principali: la prima è stata ripensata l'organizzazione dei lavori in funzione della disponibilità degli spazi, la seconda è stato implementato l'uso di trabattelli (per intervenire in più punti contemporaneamente in base alle disponibilità degli spazi) e delle separazioni mobili (transennamenti) per consentire le lavorazioni in sicurezza per gli operai e per il personale

Quadro economico di progetto, di contratto e della prima variante

Lavori Di Ripristino E Miglioramento, Interni Alla Sede Di Via Piacenza, 3 – ROMA, Aventi Natura Edile ed Implantistica QUADRO ECONOMICO	post aggiudicazione		Variante
Somme A - Lavori	Importi	33,17%	variante
Lavori soggetti a Ribasso	€ 369.989,90	€ 247.264,25	
Lavori cabina di trasformazione soggetti a Ribasso	€ 13.600,00	€ 9.088,88	€ 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
Variante sicurezza			€ 3.822,38
Variante sicurezza Covid			€ 5.614,03
Totale Appalto Lavori	€ 406.810,24	€ 272.669,96	€ 282.106,37
Variante Lavori soggetti a Ribasso € 38.431,60			€ 25.683,84
Totale Appalto Lavori	€ 406.810,24	€ 272.669,96	€ 307.790,21
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
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
Art. 113	€ 8.136,20	€ 8.136,20	€ 9.093,57
IVA 22% su lavori, Imprevisti e oneri	€ 99.783,06	€ 99.783,06	€ 99.610,42
CNPAIA 4% su oneri professionali	€ 423,96	€ 423,96	€ 423,96
I.V.A. 22% su indagini e oneri professionali comprensivi di CNPAIA	€ 2.425,04	€ 2.425,04	€ 2.425,04
economie lavori da ribasso di gara	€ -	€ 134.140,28	€ 134.140,28
Importo Totale Somme a Disposizione	€ 168.341,33	€ 302.481,61	€ 267.361,36
Costo Totale dell'Appalto in c.t.	€ 575.151,57	€ 575.151,57	€ 575.151,57

Quadro economico di progetto, di contratto, della prima variante, della seconda variante corrispondente al saldo

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	€ 369.989,90	€ 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	
Variante sicurezza			€ 3.822,38	
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	€ 32.991,57
Variante Adeguamento prezzi soggetti a Ribasso € 135.410,61			€ 90.494,93	€ 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	€ 94.880,89
CNPAIA 4% su oneri professionali	€ 423,96	€ 423,96	€ 423,96	€ 423,96
I.V.A. 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:

il progetto redatto ha previsto il tempo di esecuzione dei lavori pari a 332 giorni dalla data di consegna dei lavori.

La consegna dei lavori è avvenuta in data 11 giugno 2021.

Il termine dei lavori a far data dalla consegna era previsto per il giorno 9 maggio 2022.

Il cronoprogramma dell'impresa esecutrice è stato presentato in data 8 agosto 2021 e indicava un recupero dei tempi trascorsi tra la fase di consegna e l'effettivo avvio dei lavori.

L'andamento dei lavori non ha mantenuto la costanza programmata, su richiesta della stazione appaltante in differenti fasi e tempi, l'impresa ha giustificato i ritardi con la carenza dei materiali disponibili e la reperibilità delle maestranze che sono risultate, in diversi momenti affette da covid.

In data 31/12/2021 con nota n. 16054 il sottoscritto Direttore dei Lavori, dopo ulteriori ritardi non giustificati, ha redatto ed inviato formale diffida ad adempiere all'impresa esecutrice Mafris S.r.l. via Cesare Battisti 29 – 70022 Altamura (BA) PIVA e CF 07785830725, indicata dal consorzio CONSITAL aggiudicataria dell'accordo quadro, dando un tempo massimo di 40 gg. per ottemperare alle richieste.

Il consorzio CONSITAL, in data 09/02/2022, entro i termini previsti nella diffida per la rescissione contrattuale, ha chiesto la sostituzione della consorziata Mafris, S.r.l con l'impresa C.C.T. Cooperativa Costruttori Teramani Soc. Coop e che tale richiesta, dopo le opportune valutazioni e verifiche di legge è stata accolta dalla Stazione Appaltante, con nota 2367 del 04/03/2022.

Con pec del 09/03/2022 il responsabile del procedimento ha comunicato al sottoscritto l'efficacia del contratto, la prosecuzione dello stesso e la sostituzione dell'impresa esecutrice.

in data 14 marzo il sottoscritto direttore dei lavori ha convocato in via preliminare una riunione con l'impresa subentrante C.C.T. Cooperativa Costruttori Teramani Soc. Coop per rappresentare l'avanzamento delle attività sospese e la giacenza dei materiali in deposito e illustrare gli ambienti che saranno oggetto delle attività in appalto.

In data 21 marzo è stato effettuato il sopralluogo congiunto in contraddittorio con l'impresa uscente e quella subentrante nonché con il consorzio Consital, per verificare il passaggio delle aree e dei materiali giacenti in cantiere e che tale sopralluogo ha posto nelle condizioni l'impresa subentrante e il consorzio di individuare senza alcun dubbio le lavorazioni eseguite e quelle mancanti per una successiva ripartizione.

Con il verbale di ripresa dei lavori redatto in data 21 marzo con nota n. 3089 sono stati riconosciuti all'impresa subentrante 36 giorni di sospensione che, di fatto, hanno spostato la data di conclusione delle attività al giorno 14 giugno 2022.

In data 06/06/2022 il consorzio Consital ha chiesto la proroga per l'ultimazione dei lavori al 31 ottobre 2022, fatto salvo l'intervento sulla cabina di trasformazione che dovrà essere prorogato a causa della mancanza dei materiali.

Il Consorzio a seguito della difficoltà di reperire il materiale necessario ha fatto ulteriore richiesta di proroga in data 26/10/2022 di 132 giorni naturali e continuativi e la stazione appaltante, viste le motivazioni, ha accettato della richiesta, di fatto spostando la data di ultimazione dei lavori al 07/03/2023.

Il consorzio Consital ha affidato all'impresa Schneider Electric l'intervento sulla cabina di trasformazione in quanto in possesso delle qualifiche richieste per legge. Detta impresa ha rappresentato, sin dai primi incontri propedeutici all'affidamento, la difficoltà di reperire materiale elettrico ed elettronico necessario alla sostituzione della

componentistica costituente gli apparati in cabina, oltre al reperimento della documentazione necessaria alle verifiche di legge.

In data 06/05/2023 è stato effettuato l'intervento sulla cabina di trasformazione che ha chiuso le lavorazioni previste nell'appalto originario e nelle varianti approvate.

La Direzione dei lavori contestualmente all'impresa esecutrice ha sottoscritto il verbale di ultimazione dei lavori in data 27/03/2023 e il verbale di constatazione in data 09/05/2023.

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

Pagamento a saldo:

- in data 06/06/2023 è stata approvata la seconda perizia di variante di assestamento riferita alle maggiori quantità determinate dalla natura dell'affidamento dell'appalto a misura che prevede nella contabilità finale la quantificazione puntuale delle effettive attività svolte, a tale riguardo si richiama integralmente detta perizia.
- Dalla contabilità alla data odierna risultano crediti residui per l'impresa, comprensivi della restituzione delle trattenute sui certificati di pagamento per un totale complessivo pari ad € **53.327,61 (cinquantatremilatrecentoventisette/61)** oltre IVA;
- Per quanto attiene l'aggiornamento dei prezzi è stato effettuato in ottemperanza a quanto disposto dalla Legge bilancio 197/2022 che ha modificato l'art 26 del D. lgs 50/2016. 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 prezzario 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 prezzario Regione Lazio 2022. Diversamente, essendo stato deliberato in data 14/04/2023 il nuovo Prezzario Regione Lazio 2023, lo stesso è stato adottato nel 3° SAL, pertanto



l'incremento economico netto complessivo sull'importo contabilizzato ammonta ad € **25.091,65 (venticinquemilazeronovantuno/65)** oltre IVA.

Il Sottoscritto Direttore dei lavori, visto quanto sopra

CERTIFICA

- che durante l'esecuzione dei lavori hanno avuto luogo due sub affidamenti regolarmente comunicati alla stazione appaltante
- che durante l'esecuzione dei lavori ha avuto luogo un subappalto regolarmente comunicati e approvato alla stazione appaltante
- che durante l'esecuzione dei lavori non si sono verificati infortuni;
- che Il servizio è stato eseguito a regola d'arte in conformità alle prescrizioni del Direttore dei lavori e del Coordinatore per la Esecuzione dei lavori, nonché delle sopraggiunte necessità della Stazione Appaltante;
- che l'impresa ha adempiuto agli obblighi derivanti dal contratto e dagli ordini e disposizioni impartite dal Direttore dei lavori e dalla stazione appaltante durante il loro corso;
- che tutti gli atti redatti durante l'esecuzione nonché la documentazione contabile sono da considerarsi parte integrante della presente relazione ancorché non materialmente allegati.
- Che non sono state applicate penali per ritardi
- Che i pagamenti sono stati effettuati in aderenza alla contabilità e nei tempi previsti dal contratto
- Che sono stati presentati i formulari riferiti allo smaltimento dei materiali di risulta e che gli stessi sono disponibili per eventuali controlli
- che il lavoro di cui sopra è stato affidato al 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;
- che Il suddetto consorzio ha incaricato, quale consorziata esecutrice, la società Mafri S.r.l., con sede legale in Via Cesare Battisti n. 29 – 70022 Altamura (BA), Partita Iva e C.F. 07785830725 che ha operato fino alla sostituzione con la C.C.T. Cooperativa Costruttori Teramani Soc. Coop
- che sono state redatte e approvate n. 2 perizie di variante
- che ai prezzi inseriti nel contratto è stata applicata la compensazione e che l'impresa ha firmato la contabilità senza apporre riserve o contestazioni
- che non risultano o essere stati fatti o comunicati danni a terzi

- che in data 06/06/2023 è stata redatta a contabilità finale dell'appalto e la stessa è stata firmata dall'impresa senza riserve

che il lavoro appaltato nella sua esecuzione è stato regolarmente eseguito e ne liquida l'importo residuo complessivo di € 78.419,26 (settantottomilaquattrocentodiciannove/26).

Roma, li 7/06/2023

Il Direttore dei Lavori
Arch. Fulvio Berretta



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



visto
Il responsabile del procedimento
Geom. Elisabetta Costanzo



