

STAZIONE APPALTANTE	Agenzia del Demanio - Direzione Roma Capitale
IMMOBILE	Unità immobiliari in via Carlopoli 2, via Filadelfia 1 e via del cardeto 7, site nel Villaggio Santa Barbara - scheda RMB1333
OGGETTO	Lavori di messa in sicurezza, ripristino e manutenzione ordinaria da eseguirsi presso le unità abitative site in via Carlopoli civ. 2, via Filadelfia civ.1, e via del Cardeto civ.7 a Roma, facenti parte del compendio denominato "Villaggio Santa Barbara", allibrato tra i beni di proprietà dello Stato.
FINANZIAMENTO	Fondi per interventi di manutenzione non programmati su immobili dello Stato" del Piano 2023 cap.7754
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale arch. Federica Mercuri - Prot. n. 8823 del 03/08/2023
DIRETTORE DEI LAVORI	Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale arch. Federica Mercuri - Prot. n. 8823 del 03/08/2023
IMPRESA ESECUTRICE	C.L.C. COSTRUZIONI S.R.L.
CONTRATTO	Prot. n.11009 del 11/10/2023
IMPORTO DI PROGETTO	€ 10.486,98 (euro diecimilaquattrocentottantasei/98)
RIBASSO	1 %
IMPORTO NETTO DI CONTRATTO	€ 10.391,64 (euro diecimilatrecentonovantuno/64) al netto di IVA, inclusi gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, pari ad € 953,29 (euro novecentocinquantatre/29)
IMPORTO VARIANTE	€ 0,00
INIZIO DEI LAVORI	31/01/2023
DURATA DEI LAVORI	31 (21+10) giorni naturali e consecutivi al netto dei tempi di inerenti il reperimento del materiale
CUP	E81C23000770001
CIG	A003D56E82

### **PERIZIA DI VARIANTE A COSTO ZERO**

*(art. 120 D.lgs 36/2023)*

#### **Premesso che:**

- L'esecuzione dell'intervento è stata affidata ad operatore economico mediante affidamento diretto sul portale MePA, ai sensi dell'art. 50, comma 1 lett. a) del D.lgs. 36/2023;



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Roma Capitale  
Servizi Tecnici

- con nota Prot. n. 8823 del 03/08/2023, l'arch. Federica Mercuri è stata nominata Responsabile del Progetto e contestualmente Direttore dei Lavori in considerazione dell'importo dei lavori in oggetto;
- con atto prot. n.9762 del 11/09/2023 si è determinato di procedere con l'affidamento diretto dell'appalto tramite piattaforma del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA) ditta C.L.C. COSTRUZIONI S.R.L., iscritta al portale nella categoria OS6: Opere di finitura in materiale lignei”;
- con atto prot. n. 11009 del 11/10/2023 è stato sottoscritto il contratto con la ditta C.L.C. COSTRUZIONI S.R.L., con sede in Roma (RM), in via Calcarelli n. 61, Cap 00031;
- con atto prot. 11129 del 13/10/2023. lo scrivente RUP e Direttore dei lavori ha autorizzato e disposto la consegna dei lavori;
- la durata prevista dei lavori è pari a 21 giorni naturali e consecutivi al netto dei tempi di inerenti il reperimento del materiale e pertanto con ultimazione prevista per il 02/11/2023;
- in data 31/10/2023 con atto prot. n.12300 del 09/11/2023, la sottoscritta in qualità di RUP e Direttore dei Lavori ha prorogato il termine previsto di ulteriori 10 giorni per consentire il reperimento del materiale e stabilendo l'ultimazione delle attività per il giorno 13 novembre 2023.

### **Descrizione generale**

A seguito di segnalazione da parte dei locatari delle unità abitative di proprietà dello Stato, site presso il compendio denominato “Villaggio Santa Barbara” allibrato tra i beni di proprietà dello Stato alla scheda RMB01333, la Direzione Roma Capitale ha effettuato sopralluoghi in sito, riscontrando la necessità di effettuare gli interventi di messa in sicurezza, ripristino e di manutenzione ordinaria da realizzare nel breve periodo di seguito indicati:

1. messa in sicurezza delle persiane in legno, presso l'unità abitativa di via Carlopoli civ.2, PT, P1 – fab. "H";
2. ripristino dei frontalini del balcone e dell'intradosso della soletta presso l'unità abitativa sita in via Filadelfia civ.1, P1 – fab. "M";
3. riparazione dell'impianto idrico-sanitario presso l'unità abitativa sita in via del Cardeto civ.7.

Nell'appalto sono state inoltre incluse le attività di carico, trasporto e smaltimento a discarica dei materiali di risulta, nonché ogni altro onere e lavorazione necessaria a dare l'opera compiuta.

Attualmente risultano eseguite le lavorazioni al punto 2) e 3) ed in corso di completamento le opere di cui al punto 1) per le quali risulta necessaria una variante in corso d'opera.

### **Motivazione e descrizione degli interventi previsti in variante al progetto**

Le motivazioni che hanno indotto la sottoscritta RUP e Direttore dei lavori a ricorrere alla variante in corso d'opera sono riconducibili all'art. 120 del D.lgs.36/2023, giacché inerenti lavorazioni atte a perseguire la salvaguardia dei beni in argomento, senza modifica della natura complessiva del contratto del valore contrattuale.

Le lavorazioni che si rendono necessarie in corso d'opera per cause contingenti, non prevedibili in fase progettuale, sono di seguito riportate:



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

Direzione Roma Capitale  
Servizi Tecnici

- 1. riparazione e restauro di n.3 infissi esterni, ed in particolare persiane**, site al piano terra dell'immobile sito in via Carlopoli civ.2, in sostituzione della fornitura e posa in opera di nuove persiane previste da progetto. Tale soluzione si rende necessaria a seguito della verifica dello stato di conservazione delle persiane e dei relativi ancoraggi. In particolare, è emerso che i cardini in ferro a sostegno dell'infisso originale non avrebbero garantito idoneo sostegno al peso di un nuovo infisso in legno. Le ulteriori soluzioni valutate, ossia la posa di nuovi ancoraggi e in alternativa la realizzazione di un nuovo telaio sul quale ancorare i battenti, avrebbero comportato attività sul prospetto dell'immobile e la richiesta di parere della Sovrintendenza Capitolina per le modifiche conseguenti alla facciata. Quest'ultime soluzioni sono dunque state scartate poiché ritenute non in linea con la natura dell'affidamento in oggetto che ha carattere di messa in sicurezza con tempi brevi di esecuzione. Si è dunque optato per la riparazione delle persiane site al piano terra e la sostituzione del ferramenta, ove necessario;
- 2. messa in sicurezza di n.5 infissi esterni, in particolare di persiane**, e piccole riparazione delle finestre dell'unità immobiliare sita presso il "villaggio Santa Barbara", al piano primo di via Briatico civ.3. Si evidenzia a tal riguardo che la sottoscritta, in qualità di RUP, sta seguendo la fase progettuale relativa agli interventi di manutenzione straordinaria da effettuare presso l'immobile in via Briatico, civ.3, denominata "Palazzina B". Tali interventi che prevedono la sostituzione di tutti gli infissi esterni avranno inizio, presumibilmente, nel mese di luglio del 2024 e pertanto in considerazione dello stato peggiorativo degli infissi e delle suddette tempistiche, si ritiene di opportuno procedere alla messa in sicurezza.

Si evidenzia che le modifiche previste, risultano ricadenti nella categoria principale "OS6: Opere di finitura in materiale lignei". e che pertanto non alterano la sostanza dei lavori.

L'importo totale delle opere risulta a compensazione delle attività non eseguite ed è pertanto non modificano l'importo contrattualizzato.

### **Situazione Economica**

**Il quadro economico di progetto, di contratto a seguito di variante non ha subito modifiche.** Si riporta il quadro economico per pronta visione.

<b>Affidamento diretto relativo ai lavori di messa insicurezza, ripristino e manutenzione ordinaria da eseguire presso le unità abitative site in via Carlopoli civ. 2, via Filadelfia civ.1, e via del Cardeto civ.7 a Roma, facenti parte del compendio denominato "Villaggio santa Barbara", allibrato tra i beni di proprietà dello Stato _ SCHEDE RMB01333</b>			
<b>QUADRO ECONOMICO GENERALE</b>			
	<b>A - Importo lavori</b>		
A1	IMPORTO LAVORI	€	9.533,69
A2	ONERI PER LA SICUREZZA ESTRINSECI (da computo per la sicurezza)	€	953,29
<b>A</b>	<b>Importo lavori (A1 + A2)</b>	€	10.486,98
	Importo lavori soggetto a ribasso (A-A2)	€	9.533,69



<b>B - Somme a disposizione della Stazione appaltante</b>			
B1	Oneri di discarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento		€ 1.000,00
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri ed altre spese amministrative		€ -
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10%)	10,0%	€ 1.048,70
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,5%) ex art 133 c 3-4	1,5%	€ 157,30
B5.1	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.	1,6%	€ 167,79
B5.2		0,4%	€ 41,95
B6	Spese tecniche per Progettazione Definitiva, Progettazione Esecutiva, Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)		
B7	Allacciamenti ai pubblici servizi		
B8	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	5%	€ 524,35
B9	I.V.A. 10% su lavori (10% di A)	10%	€ 1.048,70
B10	I.V.A. al 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22%	€ 220,00
B11	I.V.A. al 22% su indagini... (22% di B2)	22%	€ -
B12	I.V.A. al 22% su imprevisti e lavori in economia (22% di B3)	22%	€ 230,71
B13	I.V.A. al 22% su accantonamento per maggiorazione prezzi (22% di B4)	22%	€ 34,61
B14	I.V.A. 22% su spese tecniche (22% di B6)	22%	€ -
B15	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B6)	4%	€ -
B16	Contributo AVCP		
B17	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B8)	22%	€ 115,36
<b>B</b>	<b>TOTALE (B1+.....+B30)</b>		<b>€ 4.589,47</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)</b>		<b>€ 15.076,45</b>

**Quadro comparativo:**

Si specifica che è stato necessario redigere il verbale di concordamento dei nuovi prezzi allegato alla perizia di Variante unitamente all'Atto di Sottomissione.

Di seguito si riportano le tabelle di comparazione.

QUADRO COMPARATIVO INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA - VILLAGGIO SANTA BARABARA				
	<b>Progetto</b>	<b>Variante</b>	<b>Delta importo</b>	<b>%</b>
<b>Lavori</b>	€ 10.391,64	€ 10.391,64	€ 0,00	€ 0,00



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Roma Capitale  
Servizi Tecnici

In particolare, l'intervento di progetto relativo alla sostituzione delle persiane mediante la fornitura e posa di nuovi, viene sostituito con interventi di riparazione e restauro delle persiane. Dato il minor importo della suddetta variante si sono aggiunte, a compensazione dell'importo originario, lavorazioni di messa in sicurezza delle persiane di via Briatico civ. 3.

## Interventi di variante

### Lavorazioni da sostituire artt. da CME

art.	Descrizione	mq	prezzo €	Importo
A16.01.0 13.a	Persiane ad ante in legno ad uno, due, tre o quattro battenti costituite da parti mobili intaliate con traverse intermedie, con stecche oblique dello spessore di circa 10-12 mm in ... mq costituite da telaio maestro, intelaiatura perimetrale e trasversale dello spessore fino a 45 mm in castagno o rovere SpCat 2 - LAVORI_via Carlopoli civ.2_Messa in sicurezza infissi - Persiane F01 int 1 3,00 1,400 1,700 7,14			
	Sommano	7,14	485,78 €	3.468,47 €
NP.02_So vr persiana	Sovrapprezzo per la realizzazione di elemento apribile a vasistas (persianina) comprensivo di cerniere e di elementi per l'apertura, manovra e delle finiture persiana atte a dare l'opera c ... opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio -Edizione 2023* approvata con Deliberazione del 14/04/2023, n. 101". SpCat 2 - LAVORI_via Carlopoli civ.2_Messa in sicurezza infissi Persiane int. 1 3,00 1,400 1,700 7,14 SOMMANO m Persiane int. 1			
	Sommano	7,14	58,29 €	416,19 €
			TOTALE	3.884,66 €

**TOTALE A (ribasso offerta 1%) 3.845,81 €**

### Nuove lavorazioni in sostituzione

art.	Descrizione	mq	prezzo €	Importo	Ribasso 1%
1	Offerta impresa per la messa in sicurezza delle persiane mediante posa di OSB in via Briatico civ. 3 - n. 4 infissi da 1,30x1,70 e n.1 da 1,20 x 2,55 per un totale di 11,84 mq (prezzo assimilabile all'art. NP.01 Prot.infissi da CME	11,84	127,22 €	1.506,28 €	1.491,22 €
2	Piccole riparazione infissi in legno (ripristino del ferma vetro con mastice) in via Briatico civ. 3 - compenso stimato ad ore	1	250,00 €	250,00 €	247,50 €
3	Riparazione grande delle persiane del PT e P1 in via Carlopoli civ.2	1	2.000,00 €	2.000,00 €	1.980,00 €
4	Riparazione piccole, tinteggiatura pannelli esterni verde RAL - varie in via Briatico civ. 3	1	167,61 €	167,61 €	165,93 €

TOTALE 3.923,90 €

**TOTALE B 3.884,66 €**

**TOTALE A-B 0,00 €**

### Durata dei lavori:

Visti i giorni concessi nella perizia di variante pari a n°3, l'originario termine dei lavori, a seguito di proroga, previsto alla data del 13/11/2023 è posticipato alla data del 16/11/2023 al netto delle tempistiche per il reperimento del materiale.

### Per tutto quanto sopra esposto

### Visti e considerati:

le soluzioni individuate, mirate esclusivamente all'esecuzione di lavorazioni aggiuntive finalizzate al superamento delle criticità riscontrate durante l'esecuzione ed alla messa in sicurezza urgente degli infissi esterni della palazzina "B", piano primo, sita in via Briatico civ.3,

### Verificata:

l'incidenza percentuale delle opere in variante sull'importo contrattuale originaria che risulta pari a zero

**DICHIARA**



l'ammissibilità tecnica economica delle opere in variante della presente perizia di variante.

*Il Responsabile U.O. Servizi Tecnici  
Ing. Paola Abbruzzese*

ABBRUZZESE PAOLA  
2023.11.14 16:54:10  
CN=ABBRUZZESE PAOLA  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits

*Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Arch. Daniela Sorana*

SORANA DANIELA  
2023.11.14 17:30:19  
CN=SORANA DANIELA  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits

*Il Responsabile del Progetto  
Federica Mercuri*

MERCURI FEDERICA  
2023.11.14 16:27:46  
CN=MERCURI FEDERICA  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits

*Per presa visione  
Il Direttore  
Dario Di Girolamo*

DI GIROLAMO DARIO  
2023.11.14 19:46:20  
CN=DI GIROLAMO DARIO  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits