



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto

Venezia, 10/04/2024
Prot. 2024/695RI/DR-VE

Oggetto: Intervento di razionalizzazione dei locali in uso alla Motorizzazione Civile ed al Centro Prova Autoveicoli, con la realizzazione di una nuova palazzina uffici, ai fini della destinazione degli spazi al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, siti in via Apollo 2 a Verona- VARIANTE 1.

IL DIRETTORE

in forza dei poteri attribuiti ai Responsabili delle Strutture centrali e territoriali dalla Determina Direttoriale n. 106/2023 prot. 2023/17478/DIR e visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 12/10/2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26/11/2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17/12/2021 ed in virtù della Determinazione n. 98 prot. 2021/22401/DIR del 17/12/202, con il presente atto formale

PREMESSO CHE:

- l'Agenzia del Demanio ha interesse a realizzare un'operazione di razionalizzazione degli spazi in uso alla Motorizzazione Civile e al Centro Prova Autoveicoli di Verona di proprietà dello Stato, allibrati alle schede Patrimoniali della provincia di Verona VRB0842 – VRB0843, al fine di liberare degli spazi che saranno, previo intervento di ristrutturazione e di costruzione di nuovi fabbricati, utilizzati dal Comando Provinciale di Verona dei Vigili del Fuoco, attualmente in locazione passiva;
- tale operazione permetterà di realizzare un risparmio di spesa quantificato in € 350.429 annui circa;
- l'Agenzia del Demanio con riferimento al piano degli interventi 2015 - 2017 ha stanziato nel capitolo di spesa 7754 l'importo complessivo di Quadro Economico di € 1.600.000,00 (IDEA 599) di cui per la progettazione (IDEA 213) parte dell'importo di € 717.840,00;
- con determina prot. n. 2016/20052/DR-VE del 22/12/2016 è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento dell'intervento in oggetto il geom. Marco Lunardi;
- l'intervento in oggetto oggi rientra nel Piano di Investimento 2024 - 2026 nel capitolo di spesa 7754 e trova copertura per un importo complessivo di 1.786.000,00 (€ 1.600.000+€ 186.000) nelle seguenti commesse:
 - o commessa FRERAZVRB084219 - IDEA 599;
 - o nei fondi residui della commessa FNDRVR0842161 - IDEA 213 (già riferita all'intervento in oggetto) ad integrazione dell'intervento di IDEA 559 - Razionalizzazione dei locali in uso alla Motorizzazione



Via Borgo Pezzana, 1 30174 Venezia Mestre – Tel 041.23.81.811 Fax. 06.50516063

e-mail: dre.Veneto@agenzia demanio.it

pec: dre_Veneto@pce.agenzia demanio.it

Civile ed al Centro Prova Autoveicoli, così come da mail del 17/03/2023 prot. 528RI;

- con contratto del 11/09/2018 prot. n. 2018/1302RI/DR-VE è stato affidato al RTP costituito tra AISI Società di Ingegneria s.r.l (mandataria), Ing. Claudio Comastri, Consorzio Futuro in Ricerca, Sigeo s.a.s. di Zambon Samuele e Ing. Elia Comastri ("Appaltatore"), il servizio di progettazione dell'intervento in oggetto per un importo di € 142.514,66 oltre IVA e CNPAIA;
- a conclusione dell'attività di verifica della progettazione, il RUP, unitamente alla Stazione Appaltante, con nota prot. n. 2019/1813RI/DR-VE del 03/10/2019 ha provveduto a redigere la presa d'atto della verifica del progetto esecutivo;
- successivamente, con contratto del 10/12/2019 prot. n. 2019/20939/DR-VE sono stati affidati i lavori per l'esecuzione dell'intervento in oggetto all'impresa LEO COSTRUZIONI spa;
- durante l'esecuzione dei lavori sono emerse diverse criticità, impreviste ed imprevedibili, che hanno comportato la necessità di una perizia di variante suppletiva n. 1 trasmessa con prot. n. 2021/1421/DR-VE del 16/07/2021, redatta dal Direttore dei Lavori, che ha comportato una maggior spesa pari a pari a € 77.162,79 al netto del ribasso d'asta del 23,98% di cui € 18.154,64 per costi relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso approvata con determina del 16/07/2021 prot. n. 2020/1422RI/DR-VE;
- a causa di circostanze sopravvenute impreviste e imprevedibili legate alle contingenze del mercato, come la guerra Russia Ucraina, l'emergenza sanitaria, l'impresa dell'appalto dei lavori in oggetto Leo Costruzioni s.p.a. ha richiesto la risoluzione del contratto sopra citato del 10/12/2019 prot. n. 2019/20939/DR-VE per eccessiva onerosità sopravvenuta/forza maggiore. La proposta di risoluzione del contratto è stata accettata ed è stata formalizzata con atto di risoluzione consensuale prot. n. 115 del 19/01/2023;
- a seguito della suddetta risoluzione contrattuale che non ha permesso la conclusione dei lavori ed in considerazione del peggioramento dello stato di manutenzione dell'immobile, rilasciato dall'amministrazione ad inizio 2022, è emersa la necessità di riqualificare l'impianto meccanico in pompa di calore al fine di ottenere anche un'implementazione dell'efficientamento energetico nonché di procedere alla revisione dei prezzi dei lavori rimanenti della Palazzina D;
- con determina prot. n. 2023/1114RI/DR-VE del 22/06/2023 è stato affidato il servizio di progettazione per gli interventi sopra indicati ad AISI Società di Ingegneria s.r.l.;
- il progetto è stato verificato con verbale prot. n. n. 1145RI, validato con atto prot. n. 1146RI dal Responsabile del Procedimento e approvato con determina prot. n. 2023/1147RI/DR-VE del 27/06/2023;
- con determinazione prot. n. 1151 del 27/06/2023 l'Agenzia del Demanio ha indetto una procedura negoziata per l'affidamento dei lavori relativi all'intervento di razionalizzazione dei locali in uso alla Motorizzazione Civile ed al Centro Prova Autoveicoli, con la realizzazione di una nuova palazzina uffici, ai fini della destinazione degli spazi al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, siti in via Apollo 2 a Verona;
- l'importo complessivo dell'appalto a base d'asta è stato quantificato in € 572.169,70 di cui: € 570.283,64 per lavori soggetti a ribasso ed € 1.886,06 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso oltre IVA ai sensi di legge

mentre i costi della manodopera sulla base di quanto previsto all'articolo 23, comma 16 del d.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., sono stati quantificati in € 204.764,89 e sono compresi nell'importo a base di gara;

- il criterio di aggiudicazione prescelto per la procedura in oggetto è stato quello del prezzo più basso;
- con determinazione prot. n. 1538 del 10/08/2023, l'appalto dei lavori in oggetto veniva aggiudicato all'O.E. UPGRADING SERVICES S.P.A., con sede legale in Bari, alla Via Aulisio n. 45, P. IVA 06276020721 per l'importo di € 500.537,95 (cinquecentomilacinquecentotrentasette/95) al netto degli oneri per la sicurezza pari ad € 1.886,06 e dell'IVA di legge per complessivi € 502.424,01 a fronte del ribasso del 12,23%;
- il lavoro è stato avviato in data 30/10/2023 giusto verbale prot. n. 2023/2090RI/DR-VE del 31/10/2023 con conclusione fissata per il giorno 27/02/2024;
- a seguito di formale richiesta del 26/02/2024 da parte della ditta esecutrice, validata dal D.L., è stata concessa una proroga di 20 giorni con conclusione fissata quindi per il giorno 18/03/2024;
- vista la comunicazione pervenuta dal D.L. il giorno 15/03/2024 prot. n. 2024/511RI/DR-VE è stata concessa una ulteriore proroga fino al 31/05/2024, valutata la mole dei lavori oggetto delle future modifiche in corso di progettazione;
- in data 27/03/2024 è stata inviata la redazione della perizia di variante, assunta al prot. n. 2024/5296RI/DR-VE del 29/03/2024;
- a seguito delle elaborazioni progettuali in variante, l'importo suppletivo è stato quantificato in € **119.732,37 (euro centodiciannovemilasettecentotrentadue/37)** esclusa IVA, al netto del ribasso d'asta del 12,23%;
- è stato calcolato un maggior onorario ai professionisti incaricati per un importo di € **6.183,73 (euro seimilacentoottantatre/73)**, al netto dello sconto offerto in sede di gara pari al 21,01% ed esclusi oneri previdenziali ed IVA per una percentuale di scostamento rispetto all'incarico originario del 3,76%;
- l'aumento del Quadro economico trova copertura all'interno del finanziamento della commessa aggiuntiva Idea 213-FNDPRVRB0842161 per un importo complessivo di € 235.000,00, rispetto al finanziamento di € 1.600.000 della commessa FRERAZVRB084219 - IDEA 599;

CONSIDERATO CHE

- il Direttore dei Lavori durante l'esecuzione delle lavorazioni previste ha rappresentato alcune modifiche al progetto di diversa natura, meglio descritte successivamente;
- che dette modifiche non alterano la natura generale del contratto e che assumono pertanto la denominazione di varianti in corso d'opera;
- in data 08/04/2024 è stata trasmessa la perizia di variante 1 da parte della D.L. e assunta al protocollo n. 2024/693RI/DR-VE del 10/04/2024 per un maggiore importo di spesa pari a € **119.732,37 (euro**

centodiciannovemilasettecentotrentadue/37) esclusa IVA, così come da tabella riassuntiva:

	Importo lordo	Sconto	Importo netto
Lavorazioni a discrezione della DL	- 508,57 €	12,23%	- 446,37 €
Lavorazione per imprevisti	59.477,07 €	12,23%	52.203,02 €
Lavorazioni riconosciute all'utilizzatore	77.447,54 €	12,23%	67.975,71 €
		TOTALE	119.732,37 €

- in data 08/04/2024 è stata trasmessa la richiesta di riconoscimento di maggiori oneri da parte della D.L. inoltre l'importo da riconoscere al professionista incaricato per le modifiche quantitative e di progetto avvenute a seguito della variante dei lavori per un importo dell'onorario di **€ 6.183,73 (seimilacentottantatre/73)**, al netto dello sconto offerto in sede di gara pari al 21,01% ed esclusi oneri previdenziali ed IVA;
- le suddette modifiche sono essenzialmente riconducibili alle seguenti categorie:
 - 1) Nel corso delle lavorazioni si è ritenuto di apportare alcune modifiche al progetto, inserendo alcuni accorgimenti tecnici atti a migliorare la qualità complessiva del lavoro, secondo scelta discrezionale del Direttore dei Lavori, all'interno dell'importo contrattuale pari a - **€ 508,57**;
 - 2) Nel corso dei lavori fin qui svolti, si sono, inoltre, riscontrate alcune problematiche che attengono alle lavorazioni propriamente dette e che sono state adattate alla situazione reale dell'immobile, rivelata solamente dopo alcune opere di demolizione e/o rimozione, impreviste e non prevedibili in sede di progettazione (sostituzione del controsoffitto esistente non più riutilizzabile dopo lo smontaggio necessario per il rifacimento degli impianti meccanici con conseguente sostituzione dei corpi illuminanti) pari a **€ 59.477,07**;
 - 3) Altre lavorazioni sono da aggiungere a seguito di nuove esigenze manifestate dall'Utilizzatore e accolte dalla Stazione Appaltante (archivi all' adeguamento dell'impianto di rilevazione spegnimento fumi presenti nei locali archivi e modifiche di layout richieste dall'Ufficio della Motorizzazione di Verona) pari a **€ 77.447,54**;
- le lavorazioni aggiuntive sostenute hanno riguardato i seguenti importi:
 1. modifiche alle lavorazioni a discrezione della DL: - 508,57€;
 2. modifiche alle lavorazioni per imprevisti: + 59.477,07 €
 3. modifiche alle lavorazioni richieste dall'utilizzatore: + 77.447,54 €.
- complessivamente tutte le modifiche alle lavorazioni sopraesposte hanno comportato un costo (non scontato) di **€ 136.416,05, di cui al netto del ribasso pari al 12,23%, per € 119.732,37 (euro centodiciannovemilasettecentotrentadue/37) esclusa IVA.**
- L'importo totale del nuovo contratto comprensivo della perizia di variante, al netto del ribasso d'asta del 12,23%, ammonta a **€ 622.156,38, comprensivo degli oneri della sicurezza pari a € 1.886,06, oltre I.V.A.**

- l'importo suppletivo della perizia è pari al 23,83% dell'importo originario del contratto di € 502.424,01;

VISTO

- il D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.,
- il quadro economico approvato dell'intervento iniziale era di € 1.786.000,00 di cui € 1.600.000 (intervento IDEA 559 - Razionalizzazione dei locali in uso alla Motorizzazione Civile ed al Centro Prova Autoveicoli) e i fondi residui (intervento IDEA 213) di € 186.000,00 nella commessa FNDPRV0842161 ad integrazione dell'intervento, così come da mail del 17/03/2023 prot. 528RI;
- l'approvazione da parte del RUP con prot. 2024/694RI/DR-VE del 10/04/2024 il cui quadro economico è pari a € 1.835.000,00 con un incremento di € 49.000,00 rispetto il precedente Quadro economico di € 1.786.000,00 approvato con precedente determina di approvazione del progetto esecutivo prot. 2023/1147RI/DR-VE del 27/06/2023;

<u>QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO</u>		<u>OE PROGETTO INTEGRATO</u>	<u>OE variante 2 -DI ASSESTAMENTO FINALE</u>
SOMME IN APPALTO			
<i>Lavori a misura</i>			
IMPORTO PER L'ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI		325.593,10	500.537,95
IMPORTO PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA		1.886,06	1.886,06
VARIANTE LAVORI			
RIMBORSO ANTICIPAZIONE			
Svincolo lavori non eseguiti per risoluzione			
Aggiornamento prezzi al 2022		59.690,54	
progetto esecutivo gara 2 lavori		185.000,00	
Variante 2			117.846,31
Complessivamente per lavori	A	572.169,70	620.270,32
SOMMA DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE			
B1 - Lavori in economia (al netto dell'IVA)		25.708,74	25.708,74
B1BIS - Lavori eseguiti Lotto 1 LEO (al netto dell'IVA)		676.485,87	676.485,87
		-37.090,91	-36.218,10
B2 - Imprevisti e arrotondamenti (max 10% di A)		28.385,01	5.000,00
B3 - Spese generali (5% di A)			0,00
B4 - Spese tecniche			
B4.1 - Incentivo (2% su A)		25.141,66	23.985,51
B4.2.a - Incarichi esterni per Progetto Exe, DL, Sicurezza:	142.514,66	180.822,60	180.822,60
B4.2.a - VARIE PARCELLA PROFESSIONISTI (COLLAUDATORE, VERIF ECC)		13.449,81	13.449,81
B4.2.b - Cassa previdenza CNPAIA	5.700,59		
B4.2.c - IVA su spese tecniche (22% su B4.2.a + B4.2.b)	32.607,35		
B4.2.a - PROGETTO 2 PARCELLA PROFESSIONISTI		27.913,60	27.913,60
B4.2.a - VARIANTE 2 PARCELLA PROFESSIONISTI-Upgrading			7.845,92
B5 - Spese per commissioni giudicatrici e gare		225,00	225,00
B6 - Spese per pubblicità			
B7 - Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal CSA, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico, ed altri collaudi specialistici			12.192,35
B8 - IVA su lavori in Appalto (22% di A+B2)		272.788,93	277.318,38
recuperi da ribasso			
Totale Somme a Disposizione	B	1.213.830,31	1.214.729,68
INTEGRAZIONE FINANZIAMENTO DA COMMESSA			
AGGIUNTIVA IDEA 213-FNDPRV0842161			
			235.000,00
TOTALE OPERA	A + B	1.786.000,00	1.835.000,00

- che tale incremento trova copertura all'interno del finanziamento della commessa aggiuntiva Idea 213-FNDPRV0842161 per un importo complessivo di € 235.000,00, rispetto al finanziamento di € 1.600.000 della commessa FRERAZVRB084219 - IDEA 599;
- nella commessa FRERAZVRB084219 (intervento IDEA 559 - Razionalizzazione dei locali in uso alla Motorizzazione Civile ed al Centro Prova Autoveicoli) con la risoluzione contrattuale dell'impresa Leo

Costruzione sono stati svincolati € 320.393,32, che possono essere impegnati per la presente variante;

DETERMINA

- la **narrativa** in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;
- di **approvare il nuovo quadro economico di € 1.835.000,00** con il recupero delle somme aggiuntive di € 235.000 dalle due commesse FNDRVR0842161 e FRERAZVRB084219;

Q.E PERIZIA DI ASSESTAMENTO

<u>QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO</u>	<u>QE PROGETTO INTEGRATO</u>	<u>QE variante 2 -DI ASSESTAMENTO FINALE</u>
SOMME IN APPALTO		
<i>Lavori a misura</i>		
IMPORTO PER L'ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI	325.593,10	500.537,95
IMPORTO PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA	1.886,06	1.886,06
VARIANTE LAVORI		
RIMBORSO ANTICIPAZIONE		
Svincolo lavori non eseguiti per risoluzione		
Aggiornamento prezzi al 2022	59.690,54	
progetto esecutivo gara 2 lavori	185.000,00	
Variante 2		119.732,37
Complessivamente per lavori	A	622.156,38
SOMMA A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		
B1 - Lavori in economia (al netto dell'IVA)	25.708,74	25.708,74
B1BIS - Lavori eseguiti Lotto 1 LEO (al netto dell'IVA)	676.485,87	676.485,87
	-37.090,91	-36.218,10
B2 - Imprevisti e arrotondamenti (max 10% di A)	28.385,01	5.000,00
B3 - Spese generali (5% di A)		0,00
B4 - Spese tecniche		
B4.1 - Incentivo (2% su A)	25.141,66	23.985,51
B4.2.a - Incarichi esterni per Progetto Exe, DL, Sicurezza:	142.514,66	180.822,60
B4.2.a - VARIE PARCELLA PROFESSIONISTI (COLLAUDA TORE, VERIF ECC)	13.449,81	13.449,81
B4.2.b - Cassa previdenza CNPAIA	5.700,59	
B4.2.c - IVA su spese tecniche (22% su B4.2.a + B4.2.b)	32.607,35	
B4.2.a - PROGETTO 2 PARCELLA PROFESSIONISTI	27.913,60	27.913,60
B4.2.a - VARIANTE 2 PARCELLA PROFESSIONISTI-Upgrading		7.845,92
B5 - Spese per commissioni giudicatrici e gare	225,00	225,00
B6 - Spese per pubblicità		
B7 - Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal CSA, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico, ed altri collaudi specialistici		9.891,36
B8 - IVA su lavori in Appalto (22% di A+B2)	272.788,93	277.733,31
recuperi da ribasso		
Totale Somme a Disposizione	B	1.212.843,62
INTEGRAZIONE FINANZIAMENTO DA COMMESSA AGGIUNTIVA IDEA 213-FNDRVRB0842161		
		235.000,00
TOTALE OPERA	A + B	1.835.000,00

- di **approvare** la maggior spesa pari a € **119.732,37 (euro centodiciannovemilasettecentotrentadue/37)** più IVA per i lavori, da impegnare nella commessa FRERAZVRB084219 (intervento IDEA 559);
- di **approvare** la maggior spesa pari a € **6.183,73 (euro seimilacentoottantatre/73)** più cassa e IVA per i professionisti da impegnare nella commessa FNDRVRB0842161 - IDEA 213;

- di trasmettere la presente determina al RUP per gli adempimenti consequenziali, comprensivo della redazione dell'atto aggiuntivo al contratto per l'impresa, essendo l'importo della variante superiore al 20%.

Il Direttore
Massimo Gambardella



Allegati:
Verbale di approvazione del RUP

Il Vicedirettore e Responsabile Area tecnica
Ing. Marica Cestaro



Il RUP
geom. Marco Lunardi



