



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

Direzione Regionale Toscana e Umbria
Sede di Firenze

Immobile	Scheda patrimoniale: LUBP055 - Teatro Politeama Largo Molo Del Greco Corrado, Viareggio (LU)
Intervento	Lavori di ripristino dell'impermeabilizzazione del lastrico solare, rifacimento della pensilina esterna e messa in sicurezza del perimetro esterno.
Importo da Q.E	€ 150.000,00
CUP	G45F21000390005
R.U.P.	Ing. Giorgio Varrica Nomina di subentro, prot. 2022/2186/RI del 25.10.2022
Finanziamento	Intervento non a programma cap. 7754
Progettista/D.L./C.d.S.	RTP, costituito dall'arch. Martino Falchi (P.IVA: 02280340502) e dall'ing. Cristiano Remorini (P.IVA: 02240440509)
Impresa aggiudicataria	CONSORZIO STABILE TOSCANA EDILIZIA E AMBIENTE S.C.A.R.L., Via A. De Gasperi 95/U Lucca (LU), P.IVA: 01963870470
Ditta esecutrice lavori	V.R.M. s.r.l., sede legale in Viareggio (LU), Via del Brentino 70 B, CAP 55049, P.IVA: 02174980462
Importo dei lavori b/a	€ 99.982,69
Ribasso di gara:	1,75%
Contratto con impresa	Contratto prot. 2023/1015/RI del 07.06.2023
	Importo contrattuale € 98.560,21
	di cui costi della sicurezza: € 18.676,39
	CIG Z1E30B7457 ODA n. 2023001533

**RELAZIONE DEL R.U.P SULL'AMMISSIBILITÀ
ED APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI VARIANTE
Art. 106 D.Lgs. 50/2016**

In relazione all'intervento richiamato in oggetto, in corso di esecuzione da parte dell'Impresa V.R.M. s.r.l., sede legale in Viareggio (LU), Via del Brentino 70 B, CAP 55049, P.IVA: 02174980462, si informa che il direttore dei lavori, Arch. Martino Falchi, con note assunte al prot.n.2024/7808 del 22.04.2024 e al prot.n.2024/8175 del 26.04.2024, ha evidenziato la necessità di promuovere una Perizia di Variante ai sensi del comma 1 dell'art. 106 del D.Lgs.50/2016.

Ai fini dell'eventuale approvazione della perizia di variante, il sottoscritto Responsabile Unico del Procedimento, Ing. Giorgio Varrica, procede di seguito ad accertare le cause della perizia, le condizioni ed i suoi presupposti.



Accertamento delle cause, delle condizioni e dei presupposti della perizia

L'intervento oggetto di affidamento consisteva nell'impermeabilizzazione del lastrico solare e nel rifacimento della pensilina esterna del Teatro Politeama di Viareggio. Nella fattispecie, il rifacimento della pensilina esterna constava nella parziale ricostruzione della veletta, nel rinforzo di eventuali mensole ammalorate, nella ricostruzione dell'intradosso planare con lastre di cemento fibrorinforzato, nel ripristino dell'impermeabilizzazione e nella tinteggiatura delle parti a vista.

Come descritto nella relazione del D.L., nel corso dell'esecuzione dei lavori per il ripristino della pensilina, una volta iniziata la demolizione delle porzioni previste in progetto, si è potuto verificare che le travi di acciaio all'interno del solaio aggettante risultavano completamente ammalorate e non recuperabili, così come i tavelloni dello strato superiore.

Si è reso pertanto necessario demolire completamente le porzioni di pensilina pericolanti, costituite da struttura portante con travi di acciaio e tavelloni, realizzate con la CE del 1976, ripristinando per quanto possibile lo stato dei luoghi precedente al 1976.

E' stata inoltre riscontrata l'esistenza di porzioni di pensilina realizzata con soletta piena di cemento armato, sugli angoli e sul lato Lungomolo C. Del Greco, che possono essere recuperate. La porzione di pensilina a copertura dell'ingresso del teatro su Via Petrolini è risultata essere realizzata in travetti di laterizio armato e le armature sono compromesse dalla corrosione, per cui si rende necessaria la demolizione e la fedele ricostruzione con nuova soletta di c.a., al fine di ripristinare lo stato ante 1976.

Sopra alla pensilina, si sono inoltre rinvenuti un numero variabile fra due e tre di strati successivi di massetto, con relativa impermeabilizzazione di guaina bituminosa, realizzati probabilmente per correggere le pendenze ed adeguare il sistema di deflusso delle acque meteoriche, a seguito dei lavori di modifica degli aggetti del 1976. Oltre al degrado strutturale delle travi di acciaio, anche tale considerevole sovraccarico di massetti determinava gravi rischi per la stabilità dell'opera.

Il ripristino delle pensiline nella versione originale ante 1976 comporta l'eliminazione delle lavorazioni inizialmente previste per il rifacimento dell'intradosso e della veletta, ma richiede maggiori lavori di demolizione e l'integrale rifacimento dei massetti, l'impermeabilizzazione, la mantovana perimetrale e i discendenti pluviali.

Inoltre, l'eliminazione di ampi tratti della pensilina fa sì che in caso di distacchi di porzioni di intonaco di facciata, non vi sia più alcuna protezione che impedisca al materiale di precipitare a terra, con potenziali rischi per la pubblica incolumità. Si rende pertanto necessario rimuovere tutte le porzioni pericolanti di intonaco e ripristinare la finitura della facciata, mediante recupero corticale delle parti di c.a. e re-intonacatura, estesa a tutti il piano primo e all'intradosso delle pensiline rimanenti, oltre ad alcuni necessari ripristini al piano terra.

Si prevede inoltre di ripristinare le pendenze, le impermeabilizzazioni delle pensiline in aggetto, le mantovane e i discendenti con disegno simile allo stato ante 1976 e di ritinteggiare le tre intere facciate della porzione di edificio multipiano che insistono su Lungomolo C. del Greco, Via E. Petrolini e Piazza E. Pea.

Per quanto possibile, per contenere l'aumento del costo dei lavori, conseguente alle maggiori opere necessarie, sono state stralciate alcune lavorazioni non indispensabili inizialmente previste all'interno del piano primo, come quelle relative ad alcuni smontaggi e smaltimenti di materiali ed impianti non più funzionanti e non recuperabili.

Le modifiche introdotte con la variante proposta dal D.L., anche con riferimento ai prezzi unitari di cui agli elaborati economici, sono sintetizzabili come segue:

- Installazione di ponteggio per sistemazione facciate;
- Demolizione porzioni di pensilina realizzate nell'anno 1976 e di tutta la veletta esistente;
- Alleggerimento delle porzioni di pensilina in c.a. rimanenti e recupero corticale delle loro superfici;

- Distacco delle porzioni di intonaco pericolanti su tutte le facciate;
- Smontaggio insegne esercizi commerciali;
- Ripristino degli intonaci nello stato ante 1976 e delle insegne;
- Realizzazione di nuovi canali di gronda, mantovane e discendenti pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- Tinteggiatura delle facciate.

Pertanto, sulla base di quanto sopra riportato, la perizia di variante comporta nuove lavorazioni e nuovi prezzi, per cui si rende necessario sottoscrivere il *Verbale di concordamento nuovi prezzi*.

La variazione è riconducibile alle cause occorse in corso d'opera appena descritte, ovvero a quanto previsto dall'art.106, comma 1, lettera b) del D.Lgs.50/2016, secondo cui i contratti di appalto possono essere modificati, senza una nuova procedura di affidamento:

“per lavori, servizi o forniture, supplementari da parte del contraente originale che si sono resi necessari e non erano inclusi nell'appalto iniziale, ove un cambiamento del contraente produca entrambi i seguenti effetti, fatto salvo quanto previsto dal comma 7 per gli appalti nei settori ordinari:

- 1) risulti impraticabile per motivi economici o tecnici quali il rispetto dei requisiti di intercambiabilità o interoperabilità tra apparecchiature, servizi o impianti esistenti forniti nell'ambito dell'appalto iniziale;*
- 2) comporti per l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore notevoli disguidi o una consistente duplicazione dei costi”.*

Le cause che hanno determinato tale variazione non sono imputabili alla Stazione Appaltante né possono configurarsi come errore o omissione della progettazione ascrivibile al progettista incaricato.

Le modifiche proposte non sono da considerarsi *sostanziali*, come da definizione di cui all'art. 106 comma 4, in quanto non alterano considerevolmente gli elementi essenziali del contratto originario pattuiti né la natura dell'appalto.

Aspetti formali

La perizia di variante, redatta dal direttore dei lavori, nonché progettista dell'intervento, Arch. Martino Falchi, è costituita dai seguenti elaborati:

1. Quadro Economico;
2. Schema atto aggiuntivo e verbale concordamento nuovi prezzi;
3. Fascicolo pareri ed autorizzazioni;
4. Relazione tecnica;
5. Relazione paesaggistica;
6. Relazione tecnica sulle strutture;
7. Inquadramento urbanistico;
8. Documentazione fotografica;
9. Piante (Stato sovrapposto) e elaborati costruttivi;
10. Prospetto lato sud;
11. Prospetto lato est
12. Prospetto lato ovest;
13. Simulazione tinteggiature sui prospetti esterni;
14. Particolare strutturale pensilina;
15. PSC – stima costi della sicurezza;

16. Planimetria di cantiere;
17. Elenco nuovi prezzi unitari;
18. Computo metrico estimativo;
19. Fascicolo analisi prezzi;
20. Quadro di raffronto;
21. Calcolo spese tecniche di variante.

Gli elaborati sono chiari e consentono di individuare in modo univoco gli interventi da realizzare.
 Gli elaborati sono depositati agli atti della Direzione Regionale.

Importo complessivo dei lavori di modifica contrattuale

L'importo totale dei lavori derivante dalle variazioni sopra descritte ammonta ad **€ 146.623,04** al lordo del ribasso, di cui € 36.753,07 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso. Sono compresi in tale variazione, le lavorazioni in aggiunta e altre in detrazione, come meglio precisato nella tabella sottostante:

Categorie di opere	Importi di Progetto	Importi di Variante	In più	In meno	Variaz. %
Opere edili	€ 81.306,30	€ 109.869,97	+ € 28.563,67		+35,13%
Costi della sicurezza	€ 18.676,39	€ 36.753,07	+ € 18.076,68		+ 96,78%
TOTALE	€ 99.982,69	€ 146.623,04	€ 46.640,35		+ 46,81%

Pertanto, si hanno le seguenti variazioni:

Fase di gara/contratto	Importi
Lavori iniziali soggetti a ribasso	€ 81.306,30
Costi della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 18.676,39
TOTALE	€ 99.982,69
Ribasso di gara	1,75%
Importo contrattuale	€ 98.560,21
 Variante al contratto	
Lavori di modifica contrattuale soggetti a ribasso	€ 28.563,67
Ribasso di gara	1,75%
Lavori di modifica contrattuale ribassati	€ 28.063,94
Costi della sicurezza di modifica contrattuale	€ 18.076,68
Importo contrattuale variato	
Importo contrattuale originario	€ 98.560,21
Importo di modifica contrattuale	€ 46.140,62
TOTALE	€ 144.700,83

Analisi dell'incidenza economica

L'importo delle modifiche non eccede le soglie fissate all'art. 35 del D.Lgs. 50/2016. Inoltre, la variazione comporta un aumento pari al **46,81%** dell'importo contrattuale originario, rientrante nel limite massimo del **50%** consentito dal comma 7 dell'art. 106 del Codice per detta tipologia di modifica.

La variazione non rientra nel quinto dell'importo originario d'appalto secondo quanto stabilito dall'art. 106 comma 12 del D.Lgs. 50/2016 e, pertanto, la Stazione Appaltante e l'Appaltatore dovranno stipulare un atto aggiuntivo.

Le variazioni oggetto della perizia trovano copertura finanziaria nelle somme a budget per l'anno 2024 della Direzione Regionale sul cap. di spesa 7754.

Tempistiche

Le variazioni, considerato quanto stimato dal D.L. in perizia, comportano un aumento dei termini contrattuali quantificabile in **60 giorni naturali e consecutivi** rispetto a quelli già fissati dal *Contratto* al netto delle eventuali sospensioni accordate.

Pertanto, il sottoscritto Responsabile Unico del Procedimento,

ACCERTATO/A che la Perizia di Variante si rende necessaria per introdurre delle modifiche alle previsioni originarie secondo quanto sopra relazionato;

che le motivazioni adottate dal Direttore dei Lavori identificano una fattispecie di variante ascrivibile all'art. 106, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 50/2016, essendo rispettate entrambe le condizioni poste alla medesima lettera c);

che le cause che hanno determinato la redazione della suddetta Perizia non sono imputabili alla Stazione Appaltante;

che le cause che hanno determinato la redazione della Perizia non possono essere configurate come errore o omissione della progettazione ascrivibile al progettista incaricato;

che, essendo l'immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la Perizia richiede l'ottenimento di ulteriori pareri/autorizzazioni già ottenuti in fase progettuale e, nella fattispecie, l'Autorizzazione ai sensi dell'art.21 del medesimo D.Lgs., da parte della Soprintendenza, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Provincie di Lucca e Massa Carrara, con cui le modifiche su esposte sono state condivise preliminarmente negli incontri propedeutici;

che la Perizia richiede il deposito presso AINOP (Archivio informatico nazionale opere pubbliche) degli elaborati strutturali inerenti la demolizione e ricostruzione della pensilina con soletta di cemento armato sul fronte est dell'edificio;

che l'esecuzione delle lavorazioni della Perizia comportano un aumento dei termini temporali previsti dal contratto di **giorni 60** naturali e consecutivi rispetto al termine fissato nel Contratto al netto di eventuali sospensioni e/o proroghe accordate;

che sono necessarie nuove lavorazioni e nuovi prezzi, così come evidenziate dalla D.L. nei sopraelencati elaborati costituenti la Perizia di Variante e pertanto si renderà necessaria la stipula di un *Verbale di concordamento nuovi prezzi*;

che le lavorazioni introdotte non alterano la natura dell'appalto né modificano l'obiettivo perseguito con il progetto originario mantenendone invariata la finalità;

che l'ammontare netto totale dei lavori di Perizia (comprensivo dei costi della sicurezza) risulta di **€ 144.700,83** con una variazione in aumento di **€ 46.140,62** netti rispetto all'importo contrattualizzato nel *Contratto prot. 2023/1015/RI del 07.06.2023 (€ 98.560,21)*;

che l'importo netto della variazione è al di sotto della soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. 50/2016;

che l'importo netto dei lavori in aumento è pari al **46,81%**, pertanto rientrante nel limite del 50%, consentito dal comma 7 dell'art. 106 del Codice per detta tipologia di modifica, rispetto all'importo del contratto originario;

che l'importo netto dei lavori in aumento relativo alla variante supera il quinto rispetto all'importo del contratto originario e che, pertanto, la Stazione Appaltante e l'Appaltatore stipuleranno un Atto Aggiuntivo.

tutto quanto sopra visto, considerato e accertato,

ritiene opportuno procedere all'approvazione della Perizia di Variante proposta dal D.L. per consentire di apportare le modifiche progettuali sopra descritte e, pertanto, **esprime** il proprio giudizio di ammissibilità all'approvazione della perizia stessa, ai sensi dell'art. 106 comma 1, lettera b) del D.Lgs. 50/2016.

Il RUP

Ing. Giorgio Varrica

Visto

il Responsabile Servizi Tecnici

Arch. Michele Lombardi

Il Direttore Regionale della Toscana e dell'Umbria, visto tutto quanto sopra, prende atto:

- dell'approfondita istruttoria e del motivato esame dei fatti effettuato dal RUP che ha proceduto all'accertamento delle cause, delle condizioni e dei presupposti che, a norma dell'art. 106 del D.Lgs. 50/2016, consentono di disporre di varianti in corso d'opera, redigendo la suesposta apposita relazione con giudizio di **AMMISSIBILITÀ**;
- che la Perizia di Variante in oggetto, rispetta i limiti di legge e non altera l'impostazione sostanziale del progetto;
- che l'entità della Perizia è tale da comportare la necessità di prevedere ulteriori risorse economiche, a tale scopo disponibili nelle somme a budget per l'anno 2024 della Direzione Regionale sul cap. di spesa 7754
- che l'importo in aumento relativo a tale Perizia eccede il quinto dell'importo originario del Contratto;
- che la Perizia è redatta nell'esclusivo interesse della Stazione Appaltante e non dipende da esigenze dell'impresa, né del professionista incaricato.
- che l'esecuzione delle lavorazioni della Perizia comporta un aumento dei termini temporali previsti dal contratto dei lavori di gg. 60 naturali e consecutivi;
- che la Perizia richiede l'ottenimento di ulteriori pareri/autorizzazioni già ottenuti in fase progettuale e, nella fattispecie, l'Autorizzazione ai sensi dell'art.21 del D.Lgs.42/2004 da parte della Soprintendenza, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Lucca e Massa Carrara, essendo l'immobile vincolato ai sensi del medesimo Decreto Legge e il deposito del progetto strutturale della pensilina sul lato est dell'edificio presso AINOP;

e per le motivazioni sopra espresse **approva** la Perizia di Variante composta dagli elaborati sopra richiamati e redatta dal Direttore dei Lavori, Arch. Martino Falchi, per consentire l'esecuzione delle lavorazioni oggetto di variante, dando mandato al RUP di predisporre tutti gli atti consequenziali alla presente tra cui l'atto aggiuntivo.

il Direttore Regionale

Raffaella Narni

Allegati:

- *Perizia di Variante assunta al prot.n.2024/7808 del 22.04.2024 e al prot.n.2024/8175 del 26.04.2024*
- *Quadro Economico aggiornato ad 04/2024*