

---

**AGENZIA DEL DEMANIO**  
Direzione Regionale Calabria  
**COMUNE DI REGGIO DI CALABRIA**

SCHEMA VERBALE ATTO DI SOTTOMISSIONE  
(art. 106 del D.Lgs 50/2016 e smi – art. 8 B.M.I 49/2018 e smi)

**OGGETTO:** completamento ed ampliamento del polifunzionale "Antonio Manganelli" per la nuova sede del XII Reparto Mobile della Polizia di Stato, in Reggio di Calabria, località Santa Caterina. SCHEDA PATRIMONIALE RCB1171/Parte

PERIZIA DI VARIANTE 02 - GENERALE

**CUP:** G31I17000470001  
**CIG:** 867379306C

**Impresa:** REPIN SRL con sede legale in VIA ELEMOSINA snc, ACI CATENA (CT), P.IVA: 03004880872 - Pec: repin@pec.confindustriact.it,

**COMMITTENTE:** Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Calabria

**RESPONSABILE UNICO del PROGETTO:** ing. Boris Belcastro

**PREMESSA:**

- il progetto esecutivo per i lavori sopra indicati, redatto dalla società AICI Engineering Srl (mandataria) del complessivo importo di € 12.386.666,12 per lavori a corpo, ed € 224.786,27 quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e relativo a lavori di realizzazione della nuova sede del **XII Reparto Mobile della Polizia di Stato** da eseguirsi in località Santa Caterina a Reggio di Calabria, validato dalla Direzione Regionale Calabria dell'Agenzia del Demanio con provvedimento prot. n. 2021/7187/DRCAL del 06/04/2021;
  - con determina della Stazione Appaltante prot. N. **2021/7201/DRCAL** del **07/04/2021** veniva indetta una procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento dei Lavori di completamento ed ampliamento del polifunzionale "Antonio Manganelli" per la nuova sede del XII Reparto Mobile della Polizia di Stato, in Reggio di Calabria, località Santa Caterina. SCHEDA PATRIMONIALE RCB1171/Parte;
  - l'importo a base d'asta è di € 12.386.666,12 (Euro dodicimilionitrecentottantaseimilaseicentosessantasei/12) per lavori a corpo, ed € 224.786,27 quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
  - la determina della Stazione Appaltante prot. N. 2021/13287/DRCAL del 25/06/2021 con cui si aggiudica l'appalto dei lavori all'impresa REPIN S.R.L. per € 8.928.308,94 oltre ad € 224.786,27 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, per un totale netto di € 9.153.095,21 oltre I.V.A. nella misura di legge;
  - il verbale di stato dei luoghi emesso dal Direttore dei Lavori in data 8 Febbraio 2021, finalizzato alla fase propedeutica alla cantierizzazione e non costituente consegna dei lavori acquisito al Protocollo della Stazione Appaltante al n. 2533 del 10/02/2021;
  - il verbale di aggiudicazione della gara di appalto in data 25/06/2021 all'Impresa REPIN Srl, a seguito di gara di appalto secondo il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con ribasso del 27,92% sul costo previsto a base d'asta di € 12.386.666,12;
  - il contratto stipulato in data 25/11/2021 prot. n. 24240 del 25/11/2021;
  - Preso atto che in merito all'acquisizione delle garanzie di legge per l'esecuzione del contratto l'appaltatore ha: ai sensi dell'art. 103, del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, ha costituito una garanzia fidejussoria di € 1.279.962,37 a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto, del risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, del rimborso di somme eventualmente
-

---

corrisposte in più dall'amministrazione appaltante, nonché della tacitazione di crediti esposti da terzi verso l'Appaltatore, salvo, in tutti i casi, ogni altra azione ove la cauzione non risultasse sufficiente, mediante: fidejussione assicurativa della Società S2C Spa - Compagnia di Assicurazioni di Crediti, polizza n. 01.000055239 del 22/11/2021; ai sensi dell'art. 103, comma 7, del D.Lgs. 50/16, ha altresì stipulato una polizza di assicurazione della Società HELVETIA COMPAGNIA SVIZZERA D'ASSICURAZIONI S.A., polizza n. 08556/11/48592114 e successiva appendice che costituisce parte integrante della predetta polizza, con data di inizio della copertura assicurativa a far data dal 22/11/2021 e fino al 22/11/2024, per l'importo di € 8.928.308,94 (ottomilioninovecentoventottomilatrecentotto/94), che tiene indenne l'Amministrazione da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore, e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, secondo lo schema tipo previsto dal D.M. 12 marzo 2004, n. 123;

- l'Offerta Tecnica presentata dall'Appaltatore in sede di gara, facente parte del contratto d'Appalto;
- la comunicazione del responsabile del procedimento tramite pec del 26/11/2021 prot. N. 24379 della Stazione Appaltante con l'autorizzazione alla effettuazione della consegna dei lavori;
- i lavori sono stati consegnati in data 24/05/2023, giusto verbale in pari data;
- Perizia di Variante n.1 per un importo aggiuntivo di euro € 500.134,37 (cinquecentomilacentotrentasette/37) al netto del ribasso del 27.92%, per cui l'importo finale dei lavori ammonta ad € 9.653.229,58 (novemilioneicentocinquantatremiladuecentoventinove/58), compresi gli oneri della sicurezza pari a € 224.786,27.

#### **Rilevato che:**

- A seguito di consegna dei lavori, l'impresa esecutrice ha provveduto alla pulizia delle aree, attraverso lo sfalcio e l'accatastamento dei rifiuti superficiali abbandonati e rinvenuti sul suolo (plastica, legno, ferro, ecc.);
- Durante la realizzazione della pista per l'esecuzione della paratia, soprattutto a monte, nella parte compresa tra i due serbatoi dismessi, l'impresa ha rinvenuto un'area interessata da rifiuti misti a terra e roccia;
- A seguito di tale rinvenimento sono stati eseguiti diversi sopralluoghi ed alcune indagini conoscitive (trincee con escavatore, sondaggi con trivella di diametro cm 60, ecc.), al fine di definire le aree interessate dalla presenza dei rifiuti;
- Con diverse note la Direzione dei Lavori interessava la Stazione Appaltante della problematica, con la quale si condivideva la necessità di procedere, attraverso la redazione di una perizia di variante alla rimozione dei rifiuti secondo le norme specifiche da adottare in questi casi.
- In data 09/11/2023 veniva consegnata la perizia di variante che prevedeva il recupero delle terre miste a rifiuti nella parte alta del lotto interessato, valutando in circa 10.000,00 m<sup>3</sup> di terreno da recuperare attraverso la vagliatura, stimando i lavori a misura in € 693.860,12, di cui al netto del ribasso d'asta (- 27,92) in € 500.134,37;
- In data 16/01/2024 la Stazione Appaltante comunicava l'approvazione della perizia di variante, assunta al prot. N° 19850 del 10/11/2024.
- La suddetta perizia prevedeva una serie di attività per la esecuzione dei lavori, ma soprattutto, data la particolarità delle condizioni del sito, era previsto che le quantità potevano essere suscettibili di variazioni volumetriche, come infatti è avvenuto;
- le dimensioni dei volumi sono variate rispetto alla prima perizia, e questo è stato possibile accertarlo man mano che si è proceduto nelle opere di scavo, che ha portato alla luce una condizione diversa da quella prevista;
- tale nuova condizione poteva essere rilevata solo a seguito delle operazioni di scavo;

#### **considerato che**

- Con nota del 22/01/2024 la D.L. comunicava che a seguito dell'approvazione della perizia erano cessate le cause d'impedimento potevano riavviarsi i lavori di scavo, di recupero e conferimento;
  - Dopo la preliminare fase di indagini e prelievi per la caratterizzazione delle terre presenti, l'impresa avviava i lavori di scavo e recupero e conferimento delle terre e rocce da scavo in data 20/05/2024 (come da giornale di lavoro e dai certificati FIR);
  - Nel corso dei lavori l'impresa eseguiva delle caratterizzazioni sui terreni e sui serbatoi, evidenziando che dai risultati in suo possesso i terreni da recuperare per la maggior parte non
-

---

risultavano conferibili in modalità semplificata ed evidenziava la possibilità della presenza di gas all'interno dei serbatoi;

- l'impresa provvedeva, su specifica richiesta da parte della D.L. redigere una planimetria della suddivisione in lotti con evidenziazione delle caratterizzazioni eseguite sui terreni;
- trasmetteva la suddetta planimetria in data 24/07/2024, allegando anche una tabella riepilogativa con i quantitativi smaltiti a tale data (7.522,49 t rispetto alle circa 12.000 previste nella perizia), nonché i lotti ancora conferibili in procedura semplificata, quelli ancora da stabilire, ed i lotti non conforme, che di seguito si riportano:
- a seguito delle continue comunicazioni da parte dell'impresa che evidenziava le circostanze e le criticità che si erano presentate, la Direzione dei Lavori, riteneva di dover effettuare delle indagini sull'intera area al fine caratterizzare ogni singolo lotto/cumulo per poter stabilire analiticamente le modalità di recupero, conferimento ed eventualmente prevedere nuovi prezzi; pertanto, in data 16/07/2024 la Direzione dei lavori proponeva alla Stazione Appaltante di effettuare la suddetta caratterizzazione, allegando anche dei preventivi da parte dei laboratori contattati, Studio Summit (terreni e serbatoi), PLP per le prove sulla struttura in acciaio;
- con nota del 23/07/2024 il Rup richiedeva di dettagliare le predette indagini ai fini quantitativi ed economici; la D.L. con nota del 06/08/2024 produceva una relazione dettagliata delle indagini da eseguire secondo il DPR n° 120 del 13/06/2017, evidenziando per ogni singolo lotto/cumulo e serbatoi il numero delle prove, il costo delle stesse, facendo esplicito riferimento alle superfici indicate nella planimetria e nella tabella inviata dall'impresa con nota del 24/07/2024;
- con atto aggiuntivo del 12/08/2024 il Rup Ing, Salvatore Concettino autorizzava di affidare l'esecuzione delle indagini.
- Con nota del 19/08/2024 il Direttore dei Lavori comunicava allo Studio Summit, dell'approvazione del piano delle indagini da parte della Stazione Appaltante, di avviare le stessa;
- Con nota del 04/09/2024 veniva comunicata la data per l'esecuzione delle indagini e dei prelievi in sito, a partire dal 16/09/2024;
- A seguito dei risultati delle indagini è stata eseguita la perizia di variante n° 02, consegnata alla Stazione Appaltante in data 03/01/2025, integrata in data 09/01/2025;
- L'impresa a seguito di diverse comunicazioni, con nota del 21/01/2025, chiedeva una rinegoziazione delle lavorazioni;
- Successivamente, anche a seguito delle comunicazioni da parte dell'Ente Utilizzatore del compendio e degli Enti Preposti (Arpa, Asl, ecc. ), riportate nella nota del Demanio del 14/05/2025, in cui si chiedeva di definire entro il 31/05/2025 la redigenda perizia di variante, sono state attivati una serie d'incontri tra la D.L., l'Impresa e la Stazione Appaltante sono state riviste alcune lavorazioni, permettendo di redigere la presente perizia di Variante n°02, per una totale risoluzione delle criticità emerse durante l'esecuzione dei lavori, non prevedili in sede dei vari livelli di progettazione.
- Nella presente perizia di variante sono stati ricompresi anche i lavori complementare sulla parte di fabbricato in uso alla Questura di Catanzaro, resesi necessari a seguito delle opere di demolizione della parte di edificio "B", prevedendo anche la sistemazione del portico d'ingresso, non compreso nella progettazione appaltata;
- È stata prevista anche la variazione delle opere di Tamponatura esterna dell'edificio "B", sostituendo le tamponature a secco con la realizzazione di una tamponatura in laterizi e cappotto con rasatura, il tutto meglio specificato, negli elaborati descrittivi.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

l'anno 2025 il giorno 02 del mese di luglio, il sig. Salvatore Finocchiaro, legale rappresentante dell'Impresa con sede in Via Elemosina snc, ACI CATENA (CT),

#### SI IMPEGNA ED ACCETTA

le variazioni apportate al progetto originario secondo quanto previsto nella perizia di variante redatta dal Direttore dei lavori, Arch. Valentino Tropeano, SI IMPEGNA ALTRESI' ad eseguire senza alcuna eccezione di

---

---

sorta le opere in variante con le nuove categorie di lavoro riportate nella perizia di variante, agli stessi prezzi, patti e condizioni del contratto di appalto sopra descritto e secondo gli ulteriori nuovi prezzi riportati nel verbale di Concordamento Nuovi Prezzi, allegato alla perizia di variante.

l'importo complessivo previsto per le nuove opere è di € **3.921.116,26 (tre milioni nove cento cinquanta mila/42)** al netto del ribasso del 27.92%, con aggiornamento degli oneri della sicurezza a € 336.099,22 (tre cento trenta sei mila zero novanta nove/26).

L'importo finale dei lavori in variante sarà determinato a misura, mentre per gli oneri di sicurezza si fa riferimento al nuovo quadro economico, che ha aggiornato il quadro economico del contratto principale (€ 336.099,22 – tre cento trenta sei mila zero novanta nove/26) pertanto, il nuovo importo, comprese le opere previste nella presente perizia di variante, dei lavori al netto del ribasso d'asta ammonta ad € **13.685.658,80 (tredici milioni sei cento ottanta cinque mila sei cento cinquantotto/80)**, compresi gli oneri della sicurezza. Restano invariate tutte le norme e prescrizioni del contratto originario, fatta eccezione del capitolato speciale di appalto che recepisce integralmente il presente atto.

Il tempo previsto per eseguire le lavorazioni previste nella presente variante è di giorni 300 naturali e consecutivi a partire dalla approvazione della presente perizia.

I lavori sono affidati dalla **A G E N Z I A D E L D E M A N I O** Direzione Regionale Calabria e accettati dall'appaltatore sotto l'osservanza piena, assoluta ed inscindibile delle condizioni e delle modalità previste negli elaborati progettuali di perizia:

- Analisi dei prezzi;
- Elenco dei nuovi prezzi;
- Computo metrico estimativo;
- Schema atto di sottomissione;
- Verbale concordamento nuovi prezzi
- Elaborati grafici.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto dalle parti, per via telematica, in segno di completa accettazione con l'avvertenza che mentre è subito impegnativo per l'Impresa, lo sarà per la Stazione Appaltante soltanto dopo le avvenute approvazioni di legge.

Con la sottoscrizione della presente variante le parti Stazione Appaltante ed Appaltatore concordatamente danno atto della risoluzione senza nulla a pretendere delle riserve iscritte al I SAL ed esplicitate con nota Appaltatore prot. n. 282.24MM del 05/08/2024, assunta al protocollo della SA al n. 17159 del 05/08/2024, e delle pretese creditorie e di ogni altro genere relative a tutti i quesiti già posti al Collegio Consultivo Tecnico, a entrambe le Parti alla data del 05/06/2025 (Quesiti posti dalla SA in data 16/12/2024 ed in data 22/01/2025, Quesiti posti dall'Appaltatore in data 27/01/2025, ecc.).

Tale rinuncia diverrà, tuttavia, pienamente efficace soltanto a seguito della definitiva approvazione della presente perizia da parte della Stazione Appaltante.

Reggio di Calabria, lì 02/07/2025

Il Direttore dei Lavori  
Arch. Valentino Tropeano

L'Impresa  
Salvatore Finocchiaro  
legale rappresentante

Il Responsabile Unico del Progetto  
Ing. Boris Belcastro

Per approvazione  
Direttore Regionale Demanio  
Calabria  
Ing. Giovanni Zito

---