



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

Direzione Regionale Toscana Umbria

DETERMINA APPROVAZIONE VARIANTE

Intervento di rifacimento della copertura dell'ex teatro per la messa in sicurezza dell'immobile denominato "Ex Casa del Fascio di Capraia e Limite", scheda patrimoniale FID0122, lavori ascrivibili alla categoria OG2.

CUP G17H21037570005; CIG A036719B0F

IL DIRETTORE REGIONALE

Premesso che:

- questa Direzione Regionale, nell'ambito delle proprie competenze in materia di gestione dei beni immobili dello Stato nel territorio delle regioni Toscana e Umbria, ha urgente necessità di provvedere alla messa in sicurezza dell'immobile denominato ex casa del fascio di Capraia e Limite, ubicato all'incrocio di via Guevara e via D. Alighieri, in avanzato stato di degrado, mediante il completo rifacimento della copertura, dovuto al crollo di almeno una capriata lignea ed al conseguente dissesto dei muri perimetrali con pericolo immediato sulla pubblica via;
- l'intervento è stato finanziato dalla Direzione Generale dell'Agenzia con l'approvazione del Piano degli Investimenti 2020-2021, per una somma da quadro economico di € 395.000,00 sul Capitolo di spesa comma 7754;
- con nota prot. 2022/2381/RI del 11/10/2022, l'Ing. Joey Sartoni ha sostituito il Geom. Daniele Celentano per l'incarico di Responsabile unico del procedimento in oggetto;
- con nota prot. 12550 del 25/08/2023 la Soprintendenza ha trasmesso l'autorizzazione per l'esecuzione dell'intervento in oggetto;
- in data 17/10/2023 il R.U.P., con nota prot. 2023/1972/RI, ha emesso verbale di validazione del progetto esecutivo ai sensi dell'art. 26, comma 8, del D.lgs. 50/2016;
- l'importo dei suddetti lavori, in applicazione dello sconto proposto dall'Operatore Economico in sede di gara sull'elenco prezzi allegato al computo metrico estimativo del progetto, è pari ad € 279.720,56, di cui € 85.886,25 per oneri sulla sicurezza non soggetti a ribasso, quantificati sulla base del Prezzario regionale di riferimento e deducibili dal computo metrico estimativo del progetto dell'intervento;
- il tempo di esecuzione dei lavori in oggetto è di 240 (duecentoquaranta) giorni naturali e consecutivi dalla data di formale consegna dei lavori, come meglio specificato nel Capitolato tecnico prestazionale;

-
- con contratto attuativo del Manutentore Unico - Regione Toscana Lotto 2, stipulato con scrittura privata in modalità elettronica, giusto prot. 2024/926/RI del 30/05/2025, la Direzione Regionale Toscana e Umbria ha affidato l'esecuzione dei lavori all'impresa S.I.C.E. Società Italiana Costruzioni Edilizie S.r.l (di seguito anche Appaltatore), con sede legale in Prato, viale della Repubblica 141, partita IVA 00339050973;
 - con verbale prot. 2024/1358/RI, il D.L. ing. Arch. Massimo Mariani ha consegnato i lavori con consegna parziale, indicando all'impresa incaricata S.I.C.E. S.r.l. il giorno 16/09/2024 come termine per la consegna definitiva dei lavori;
 - con verbale prot. 2024/1808/RI del 18/09/2024, il D.L. ing. Arch. Massimo Mariani ha consegnato i lavori all'impresa appaltatrice S.I.C.E. S.r.l., con decorso immediato dei tempi contrattuali fissati in 240 giorni naturali e consecutivi per l'ultimazione dei lavori;
 - con autorizzazione prot. 2025/2864/DR-TU del 18/02/2025, la Stazione Appaltante ha autorizzato l'impresa appaltatrice S.I.C.E. S.r.l. a subappaltare alla ditta ANTICIMEX S.r.l. le prestazioni di rimozione meccanica a secco del guano e residui organici presenti in tutti i locali interni e relativo confezionamento e trasporto a pubblica discarica autorizzata;
 - in data 2/4/2025 il progettista/direttore dei lavori ing. arch. Massimo Mariani ha trasmesso mediante posta elettronica la relazione di proposta di variante e relativi allegati;
 - con nota prot. 2025/6072/DRTU del 2/04/2025 la D.R. Toscana e Umbria ha trasmesso richiesta di finanziamento extra pari a € 225.000,00;
 - con verbale di sospensione del 10/04/2025, giusto prot. 2025/815/RI del 2/05/2025, il direttore dei lavori ing. Massimo Mariani ha sospeso i lavori per esigenze derivanti da eventi impreveduti ed imprevedibili in fase di progettazione;
 - al fine dell'esame delle nuove lavorazioni e nuovi prezzi emersi nell'ambito dei lavori, si sono tenute riunioni in contraddittorio alle quali hanno partecipato progettisti e direzione lavori, l'impresa esecutrice SICE COSTRUZIONI Srl e il RUP;
 - a seguito di approfondimenti con ulteriore sopralluogo di cantiere tenutosi in data 4/06/2025 è stata affinata la migliore soluzione prospettata dal direttore dei lavori nell'apposita relazione di proposta di variante;
 - con nota prot. 2025/10366/DRTU del 16/06/2025 è stato incrementato il budget dell'intervento per una somma da quadro economico di € 817.055,74 sul Capitolo di spesa comma 7754;
 - in data 14/07/2025 il progettista/direttore dei lavori ing. Arch. Massimo Mariani ha trasmesso mediante posta elettronica certificata, giusto prot. 2025/12087/DRTU del 15/07/2025, la relazione tecnica di variante e suppletiva, con relativi allegati;
 - a seguito di esame degli elaborati della perizia di variante, con pec avente prot. 2025/14548/DR-TU del 28/08/2025, in data 28/08/2025 sono state acquisite dal sottoscritto RUP le dovute integrazioni prodotte dal progettista.

Considerato che:

- il Direttore Lavori, in sede di esecuzione dei lavori, ha ravvisato la necessità di apportare modifiche non sostanziali al progetto originario dovute a circostanze imprevedibili in fase di progettazione, che hanno determinato l'esigenza di predisporre una perizia di variante e suppletiva ai lavori per un importo lavori in aumento pari ad € 139.366,15 al netto del ribasso d'asta del 27,19 %, oltre IVA 10%, per il riconoscimento di lavorazioni non autorizzate, ma ritenute indispensabili per l'esecuzione dell'opera e utili e strumentali alle attività prefissate;

- con la relazione tecnica prot. 2025/12087/DRTU del 15/07/2025, il progettista e direttore dei lavori ha specificato che dette lavorazioni si sono rese necessarie a seguito di eventi imprevisi ed imprevedibili, riconducibili all'art. 106, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 50/2016, ed in particolare riguardano:

- sanificazione/disinfestazione preliminare delle aree oggetto dell'intervento tramite irrorazione di sostanze liquide disinfettanti ed insetticida. Questa operazione sarà ripetuta più volte durante la fase di bonifica con lo scopo di abbattere la carica batterica del guano dei piccioni;
- rimozione meccanica a secco del guano e dei residui organici presenti in tutti i locali interni, confezionamento degli stessi in idonei contenitori omologati, da 6 kg, per lo smaltimento e successivo conferimento presso i centri abilitati allo smaltimento di sostanze contaminanti;
- rimozione delle macerie, miste al guano, derivanti dal crollo della copertura e dal suo successivo smontaggio presenti nella platea della Casa e nella galleria soprastante. A seguito di analisi specifiche, detti materiali di risulta sono stati classificati come Sottoprodotti di Origine Animale (S.O.A.) e pertanto saranno confezionati in appositi contenitori "big bag" da 500 kg ciascuno e smaltiti presso le discariche autorizzate per la gestione dei S.O.A.;
- costi di conferimento a discarica di arredi risultati deteriorati;
- lo smontaggio e il successivo smaltimento dell'impianto ventilazione presente sulla copertura del fabbricato;
- rimozione di canne fumarie e tubazioni in amianto smaltite per mezzo di ditte specializzate;
- allacciamento all'acquedotto pubblico per la fornitura idrica del fabbricato, inclusa realizzazione di una nicchia, sulla parete prospiciente via Che Guevara, per l'alloggiamento del contatore;
- sanificazione finale di tutti gli ambienti precedentemente trattati a cura di ditta specializzata;

- unitamente alla relazione tecnica per la perizia di variante sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- a) elaborati progettuali di variante;
- b) computo metrico estimativo di variante;
- c) analisi dei nuovi prezzi;
- d) verbale per il concordamento dei nuovi prezzi;

-
- e) prospetto comparativo delle previsioni di spesa;
 - f) schema atto di sottomissione;
 - g) incidenza della manodopera di variante;
 - h) stima oneri e costi della sicurezza di variante;
 - i) cronoprogramma lavori.
- il RUP, con nota prot. n. 2025/1716/RI del 3/09/2025, ha accolto la proposta di modifica presentata dal direttore dei lavori allegando il Quadro economico comparativo, nonché lo Schema di atto di sottomissione sottoscritto per accettazione dall'operatore economico;
 - l'aumento di prezzo non eccede il 50% del valore del contratto iniziale;
 - i termini contrattuali di esecuzione sono prorogati di 120 (centoventi) giorni;
 - quanto sopra riportato induce a concludere che la variazione rientra nelle previsioni normative di cui all'art. 106, comma 1 lett. c) del D.Lgs. 50/2016, che trova applicazione per il servizio in questione;
 - il legale rappresentante dell'impresa S.I.C.E. Società Italiana Costruzioni Edilizie S.r.l ha sottoscritto lo schema di atto di sottomissione;

Tutto ciò premesso e considerato,

DETERMINA

- di approvare la modifica contrattuale ed i relativi allegati sopra descritti, comportante una modifica in aumento dei lavori per un importo di € 139.366,15 oltre Iva di legge, al netto del ribasso offerto, che modifica l'importo netto complessivo dell'appalto di cui al contratto principale in € 419.086,70, di cui € 83.669,15 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso;
- di dare atto che la modifica trova copertura nel Quadro Economico;
- che in ragione della proroga di 120 (centoventi) giorni proposta dal direttore dei lavori, per l'ultimazione dei lavori, la cui data era fissata al 16/05/2025, risultano a disposizione dell'impresa ulteriori 156 giorni dalla ripresa del cantiere;
- che la penale pecuniaria per ritardata ultimazione dei lavori resta immutata rispetto a quella stabilita nel contratto originario, ma con riferimento al nuovo importo contrattuale e al nuovo termine;
- che il relativo atto aggiuntivo verrà sottoscritto mediante scrittura privata in modalità elettronica.

Il Direttore Regionale
Raffaella Narni
(firmato digitalmente)