


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

Direzione Regionale Lazio

ATTO DI SOTTOMISSIONE

(art. 22, comma 4 del D.M. 7 marzo 2018, n. 49)

Servizio	Incarico di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione relativo ai “Lavori di accessibilità all'immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) - LTD0081”		
Stazione Appaltante	Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio		
R.U.P.	Arch. Laura Valentini		
D.E.C.	Arch. Flavia Palmisano		
Aggiudicatario	RT Corvino+Multari (mandataria); DFP (mandante); Arethusa (mandante); Dott. Antonio M. Laudiero (mandante); Arch. Laura Palacios Sandoval (mandante); Arch. Luca Galleano (mandante); Arch. Laura Lova (mandante)		
CIG	B019E44E83	CUP	G29F22000180001
Atto di affidamento	Prot. n. 1334 del 30/01/2024		
Importo contratto	€ 9.298,04 oltre IVA ed oneri come per legge		

PREMESSO CHE

- lo Stato è proprietario dell'immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) ed allibrato alla scheda patrimoniale LTD0081, dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi della L. n.1089/1939 con Decreto Ministeriale del 30/03/1996;
- nell'ambito delle attività volte alla valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato, l'Agenzia del Demanio ha previsto la rifunzionalizzazione del succitato immobile in uso governativo all'Arma dei Carabinieri, per adattarlo alle nuove esigenze dell'Amministrazione;
- con nota prot. n. 10030 del 28/09/2022 è stata nominata quale Responsabile Unico del Procedimento (RUP), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, l'Arch. Laura Valentini;
- con Determina prot. n. 2829 del 13/03/2023 e successivo contratto prot.n. 6959 del 22/06/2023, il Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio - Direzione Lazio ha disposto l'aggiudicazione del “servizio di progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, da redigere e restituire in modalità BIM, nonché l'incarico opzionale di direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, contabilità dei lavori e aggiornamento catastale, finalizzati ai lavori di restauro e risanamento conservativo per la rifunzionalizzazione dell'immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) - LTD0081” al RT Corvino+Multari S.r.l. (mandataria), Arethusa S.r.l., DFP Engineering S.r.l., Arch. Laura Sandoval Palacios, Arch. Laura Lova, Arch. Luca Galleano e Dott. Antonio Massimiliano Laudiero per un importo di € 369.610,59, oltre IVA e oneri previdenziali, a fronte di un ribasso d'asta pari al 35,50%;



-
- per quanto concerne i servizi opzionali, ex art. 2 del suddetto contratto *“la Stazione appaltante si riserva, ai sensi e per gli effetti dell’art. 157, co 1, del codice dei Contratti ed in conformità alle Linee guida nonché al Bando Tipo 3, la facoltà, previa verifica della carenza di risorse interne, ovvero di altre Amministrazioni in conformità all’art. 111 c. 1 del Codice, per particolari e motivate ragioni (prima tra tutte quella di scongiurare frazionamenti di responsabilità tra la fase progettuale e quella esecutiva) e come espressamente previsto dal bando di gara per l’affidamento dei servizi, di procedere con l’affidamento diretto allo stesso progettista della direzione e contabilità lavori, del coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e dell’aggiornamento catastale, previa verifica del possesso dei requisiti professionali, i cui contenuti minimi sono disciplinati dagli artt. 101 comma 3, 147 comma 6 del Codice e dall’art. 92 D.Lgs. 81/2008, laddove sussistano i precitati presupposti e i requisiti di legge”*;
 - in occasione dell’avvio del servizio di progettazione appaltato, di cui al verbale prot. n. 8082 del 24/07/2023, è stato appurato che le pessime condizioni in cui versava il bene non rendevano possibile l’esecuzione delle attività di rilievo e le indagini propedeutiche alla redazione del progetto affidate e che, pertanto, si rendeva necessario prioritariamente un intervento volto a rendere accessibile l’immobile;
 - il sopra citato Operatore Economico ha redatto il progetto di accessibilità al bene acquisito al prot. n. 10355 del 15/09/2023 e successive integrazioni prot. nn. 10649 del 25/09/2023, 12021 del 18/10/2023 e 15822 del 29/12/2023;
 - con determina a contrarre n. 1228 del 26/01/2024, la Stazione Appaltante ha approvato il progetto dei lavori di accessibilità per un importo lavori pari ad € 79.216,00 ed ha disposto di affidare i lavori in questione attingendo alle graduatorie degli Operatori Economici aggiudicatari dell’Accordo Quadro, ai sensi dell’art. 54, d.lgs. n. 50/2016, per gli anni 2022-2025 per la realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall’Agenzia del Demanio ai sensi dell’art. 12, comma 5, D.L. n. 98/2011, convertito con legge n. 111/2011, così come modificato dalla legge n.190/2014, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Lazio, Regione Lazio (escluso Comune di Roma) - Lotto 1 “Lavori NO SOA” di importo pari o superiore a € 40.000 e fino ad € 150.000;
 - al fine di avviare le suddette lavorazioni, si è reso necessario procedere all’attivazione dell’art. 2 del contratto prot. 6959 del 22/06/2023, mediante affidamento diretto ex art. 157 commi 1 e 36 comma 2 lett. a) del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. dei servizi tecnici di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione in relazione all’intervento di accessibilità al bene;
 - è stata pertanto avviata sulla piattaforma di e-procurement della Pubblica Amministrazione acqstinretepa (MEPA) la RDO n. 397943 con l’operatore economico RT Corvino+Multari s.r.l. (mandataria), già progettista dei lavori di accessibilità al bene nell’ambito dell’intervento di rifunzionalizzazione dell’immobile;
 - il corrispettivo di tali servizi è stato stimato in € 14.415,56, oltre IVA ed oneri, secondo il dettame del D.M. 17/06/2016, tenuto conto dell’importo dei lavori di accessibilità e trova copertura economica nelle somme a disposizione della Stazione Appaltante derivanti dalle economie d’asta dei servizi tecnici appaltati per la rifunzionalizzazione del bene, finanziati con i fondi del Bilancio dello Stato allocati nel capitolo 7754 cod. commesse FMAVRELTD008122 per l’importo di € 1.950.000,00 (euro unmilionenovecentocinquantamila/00);
 - ai sensi dell’art. 103 comma 11 del D.Lgs. 50/2016, visto l’esiguo importo della prestazione affidata nonché la solidità dell’Operatore Economico affidatario del servizio, non si è ritenuto necessario richiedere alcuna cauzione definitiva a garanzia degli obblighi assunti dallo stesso;
-

-
- con nota del RUP prot. n. 1334 del 30/01/2024, è stato disposto l'affidamento dei servizi di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione dei lavori di accessibilità al bene, per un importo pari ad € 9.298,04 (Euro novemila-duecentonovantotto/04), oltre IVA ed oneri;
 - con contratto d'appalto prot. 4440 del 09/04/2025 è stata affidata all'impresa dell'A.Q. lotto 1 vigente Vpl Center S.r.l., l'esecuzione dell'intervento per l'importo di € 55.091,33 al netto di un ribasso pari al 30,99%, oltre IVA, di cui € 1.369,38 per oneri per la sicurezza;
 - in data 24/05/2024 è stato sottoscritto dal DL e dalla ditta esecutrice Vpl Center S.r.l. il verbale di avvio parziale dei lavori per le sole opere di cantierizzazione dell'opera in considerazione delle prescrizioni temporali di cui alla Pronuncia di Screening di Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357/97 della Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente - Area Protezione e Gestione Della Biodiversità, in atti Prot. n. 15419 del 19/12/2023, che attestano l'impossibilità di eseguire i lavori nel periodo intercorrente tra marzo/aprile e settembre/ottobre per la presenza dei chiroterri all'interno del manufatto;
 - in data 04/11/2024, così come da comunicazione del Direttore Lavori, in atti prot. n. 14516 del 23/10/2024, si è dato avvio ai lavori di accessibilità al bene, stante la fine del periodo di fermo lavorativo della succitata pronuncia VIncA;
 - durante l'esecuzione dei lavori, si sono verificate circostanze che hanno reso necessaria una Variante in corso d'opera per attività aggiuntive, per le motivazioni di seguito riportate:
 - sono emerse circostanze non note al momento della redazione del progetto a causa dell'inaccessibilità degli ambienti interessati dalla maggior parte delle lavorazioni, che hanno reso necessario la rivalutazione dei presidi di sicurezza previsti in progetto e la previsione di ulteriori lavorazioni (cernita, accantonamento e smaltimento) volte a rendere accessibile il bene per le finalità che hanno originato l'intervento di che trattasi;
 - solo a seguito di più accurata conoscenza del fabbricato resasi possibile durante l'esecuzione dei lavori, si è potuto constatare il reale stato di degrado del fabbricato e la presenza del materiale depositato nei locali interni, derivante sia dai crolli susseguitisi nel tempo che dallo stato di abbandono in cui versa da anni;
 - il verificarsi di tali sopravvenute ed imprevedibili circostanze ha reso necessaria una variante, riconducibile alle attività di seguito riportate:
 - rimodulazione degli interventi di posa degli elementi lignei previsti per la messa in sicurezza del fabbricato;
 - esecuzione dei lavori di messa in sicurezza delle facciate e dei solai attraverso l'uso di una Piattaforma Aerea;
 - separazione per codice CER e all'accantonamento di parte del materiale derivante sia dai crolli dei solai susseguitisi nel tempo che proveniente dalle lavorazioni previste in progetto (legno e inerti);
 - separazione per codice CER e all'accantonamento di parte del materiale già presente nell'immobile (plastica e vetro);
 - smaltimento a discarica di quota parte degli inerti derivanti dalle lavorazioni eseguite e quota parte del materiale di risulta già presente nell'immobile, limitatamente alla coerenza con le successive fasi da svolgere (saggi/prove e rilievi).
 - a tal fine, è stata predisposta la Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 106. c.1 lett. c). e c.7 del D.Lgs. 50/2016, acquisita ai prot. nn. 2423 del 27/02/2025 e 2623 del 04/03/2025;
-

- l'importo dei lavori in variante ed al lordo del ribasso d'asta pari al 30,99% è stato quantificato in € 9.117,41 escluso I.V.A. di cui € 6.310,59 per lavori e € 2.806,82 per oneri della sicurezza. L'importo dei lavori è stato, pertanto, elevato ad € 88.333,41;
- con nota prot. n. 2718 del 06/03/2025 il RUP ha attestato la sussistenza dei requisiti di ammissibilità della Perizia di Variante in corso d'opera per l'esecuzione delle lavorazioni previste;
- in data 31/03/2025 è stato sottoscritto l'Atto di Sottomissione in atti prot. n. 3872 che eleva l'importo contrattuale, tenuto conto del ribasso offerto dall'O.E. in sede di gara pari al 30,99%, ad € 62.253,09 oltre IVA, di cui € 58.076,89 per lavori e € 4.176,20 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- con determina prot. 3461 del 21/03/2023 del Direttore della Direzione Regionale Lazio è stata approvata la modifica contrattuale, ai sensi art. 106, commi 1 lett. c), 7 e 12 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii, di cui alla succitata perizia di variante che comporta una maggiore spesa di netti € 7.161,76, oltre IVA;
- la variante ai lavori ha determinato un'attività di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione aggiuntiva rispetto a quanto previsto nella nota prot. n. 1334 del 30/01/2024 che rende necessario corrispondere all'O.E. affidatario dei servizi tecnici di che trattasi, il relativo corrispettivo professionale di cui all'allegato "Compenso Professionale di Variante" al presente Atto;
- il DEC del servizio Arch. Flavia Palmisano ha predisposto la proposta di perizia di variante ai sensi dell'art. 106, commi 1 lett. b) e c), 7 e 12, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii, che attesta che:
 - l'aumento dell'importo dei lavori determina un'attività di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione aggiuntiva rispetto a quanto previsto negli atti contrattuali;
 - l'importo delle prestazioni aggiuntive di DL e CSE è determinato sulla base dell'importo dei lavori in variante stimato in € 9.117,41, ai sensi del regolamento recante le modalità per la determinazione dei corrispettivi a base di gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (D.M. 17/06/2016), relativo alla cat. Opere E.22, ed ammonta ad **€ 2.422,97 (Euro duemilaquattrocentoventidue/97)** oltre IVA ed oneri, come di seguito sintetizzati:

	Importo prestazioni (€)
A - DL+CSE	€ 2.019,14
B - SPESE (20% di A)	€ 403,83
Tot. (A+B)	€ 2.422,97

agli importi come sopra definiti sono applicate medesime condizioni di cui alla succitata nota relativa all'affidamento che determinano un importo aggiuntivo pari ad € 1.562,81 (millecinquecentosessantadue/81) oltre IVA ed oneri, come di seguito sintetizzato:

	Importo prestazioni (€)	Importo aggiuntivo* (€)
A - DL+CSE	€ 2.019,14	1.302,35 €
B - SPESE (20% di A)	€ 403,83	260,46 €
Importo prestazioni netto (A+B)	€ 2.422,97	1.562,81 €

**importo calcolato tenuto conto del ribasso offerto dall'O.E. in sede di affidamento dei servizi di progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, da redigere e restituire in modalità BIM, nonché l'incarico opzionale di direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, contabilità dei lavori e aggiornamento catastale, finalizzati ai lavori di restauro e risanamento conservativo per la rifunionalizzazione dell'immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) - Scheda LTD0081" ex art. 2 del relativo contratto.*

-
- l'importo aggiuntivo da corrispondere all'O.E. per i servizi suppletivi in parola oggetto della perizia di variante ammonta ad € 1.562,81, oltre IVA ed oneri;
 - l'importo aggiuntivo pari a € 1.562,81 non comporterà alcuna modifica del Q.E. dei servizi tecnici affidati in quanto trova copertura economica nelle somme a disposizione della Stazione Appaltante di cui al succitato Q.E., derivanti dalle economie del ribasso d'asta relative all'affidamento dei servizi tecnici per la rifunzionalizzazione dell'immobile, sui fondi già stanziati per l'intervento, insistenti sul capitolo di spesa 7754 con commessa FMAVRELT008122 per l'importo di € 1.950.000,00 (euro unmilionenovecentocinquantamila/00).

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

L'Arch. Vincenzo Corvino, in qualità di Legale Rappresentante della società Corvino+Multari S.r.l., Capogruppo Mandataria, con sede legale in Napoli (NA), Via Ponti Rossi 117/B, cap 80131, pec: info@pec.corvinoemultari.com, C.F. e P.Iva 07843010633, iscritta al registro delle imprese con n. RM – 666725, il quale interviene al presente atto in forza di atto costitutivo di Raggruppamento temporaneo di Professionisti Rep. n. 3266 del 05/06/2023 a rogito Notaio Roberta Greco, presa visione degli atti citati in premessa,

DICHIARA E SI OBBLIGA

ART. 1: di accettare l'esecuzione delle prestazioni aggiuntive agli stessi patti e condizioni contenute nella nota Prot. 1334 del 30/01/2024, al quale si fa espresso rinvio per tutte le disposizioni non contenute nel presente atto.

ART. 2: di eseguire i servizi in variante per un importo pari ad € 1.562,81 € (euro millecinquecentosessantadue/81) al netto di oneri ed IVA, che eleva l'importo dell'affidamento ad € 10.860,85 € (euro diecimilaottocentosessanta/85), oltre oneri previdenziali ed IVA.

ART. 3: di accettare tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle relative ad imposte, tasse e diritti di segreteria, salva l'applicazione dell'IVA ai termini di legge.

ART. 4: di eseguire le prestazioni aggiuntive oggetto di variante nei termini stabiliti.

Quanto convenuto con il presente atto è fin d'ora impegnativo per l'operatore economico, mentre lo sarà per la stazione appaltante soltanto dopo intervenute le approvazioni

II DEC
Arch. Flavia Palmisano

L'Operatore Economico
RT Corvino+Multari S.r.l.
(Mandataria)
Arch. Vincenzo Corvino

Visto
II RUP
Arch. Laura Valentini



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

Direzione Regionale Lazio

COMPENSO PROFESSIONALE DI VARIANTE

L'importo delle prestazioni aggiuntive di DL e CSE è determinato sulla base dell'importo dei lavori di accessibilità in variante stimato in **€ 9.117,41**, afferente alla Variante approvata con Determina prot. 3461 del 21/03/2023 del Direttore della Direzione Regionale Lazio, ed è stato definito ai sensi del regolamento recante le modalità per la determinazione dei corrispettivi a base di gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (D.M. 17/06/2016), relativo alla cat. Opere E.22. Il suddetto importo ammonta ad **€ 2.422,97 (Euro duemilaquattrocentoventidue/97)**, come di seguito dettagliato:

COMPENSO PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI

Descrizione	Importo euro
1) E.22 - Edilizia	
Edifici e manufatti esistenti	
Valore dell'opera [V]: 9'117.41 €	
Categoria dell'opera: EDILIZIA	
Destinazione funzionale: Edifici e manufatti esistenti	
Parametro sul valore dell'opera [P]: 20.4110%	
Grado di complessità [G]: 1.55	
Descrizione grado di complessità: [E.22] Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, oppure di particolare importanza.	
Specifiche incidenze [Q]:	
Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione [Qcl.01=0.32]	923.03 €
Liquidazione (art. 194, comma 1, d.P.R. 207/2010) - Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile [Qcl.02=0.03]	86.53 €
Contabilita' dei lavori a misura:	
- Fino a 9'117.41 €: Qcl.09=0.06	173.07 €
Certificato di regolare esecuzione [Qcl.11=0.04]	115.38 €
Coordinamento della sicurezza in esecuzione [Qcl.12=0.25]	721.13 €
Totale	2'019.14 €
TOTALE PRESTAZIONI	2'019.14 €
	S.E.&O.

SPESE E ONERI ACCESSORI



Via Piacenza, 3 – 00184 Roma – Tel. 06/480241

e-mail: dre.Lazio@agenziademanio.it

pec: dre_Lazio@pce.agenziademanio.it

Descrizione	Importo euro
1) Spese generali di studio	403.83 €
TOTALE SPESE E ONERI ACCESSORI	403.83 €
Per il dettaglio delle voci di spesa ed oneri accessori si rimanda S.E.&O. all'apposito allegato.	

RIEPILOGO PER TIPOLOGIA

Descrizione	Importo euro
Prestazioni professionali:	
Compenso per prestazioni professionali	2'019.14 €
Spese ed oneri accessori	403.83 €

RIEPILOGO FINALE

Descrizione	Importo euro
Imponibile	2'422.97 €
TOTALE DOCUMENTO	2'422.97 €
NETTO A PAGARE	2'422.97 €
Diconsi euro duemila-quattrocentoventidue/97.	S.E.&O.

DETTAGLIO delle SPESE E ONERI ACCESSORI

Descrizione	Importo euro
1) Spese generali di studio	
Spese generali di studio (forfettarie) pari al 20% del compenso per prestazioni professionali. [20% * 2'019.14 €]	403.83 €
TOTALE SPESE PROFESSIONALI	403.83 €
	S.E.&O.

II DEC

Arch. Flavia Palmisano