



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

Direzione Regionale Lazio  
Servizi tecnici



**Oggetto:** Rifunionalizzazione dell'immobile denominato "Ex Guardia di Finanza - Caserma Cavour", sito in Frosinone, in Via Cavour, 55 – scheda FRB0367 da destinare ad uffici del Ministero del Lavoro (FR)

**Committente:** Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio

**CUP:** G46H18000090001

**CIG:** 9668071893

**Impresa Aggiudicataria:** ALPA Solutions SRL, con sede legale ad Anzio in Vicolo Colle Capitolino 9 – 00042 – P.IVA: 1333341000 – info@alpasol.it – pec: alpasolutionssrl@legalmail.it

**Contratto:** prot. 5826 del 26/05/2023

**RUP:** Ing. Concettino Salvatore nomina prot. n. 3048 del 18/02/2022

**Direttore dei lavori:** Architetto Paolo Moreno Cavatton per RT I.SI. ENGINEERING (Mandataria), giusta contratto REP. 306 del 12/12/2018

**CSE:** Arch. Filippo Scafì, per RT I.SI. ENGINEERING (Mandataria), giusta contratto d'appalto REP. 306 del 12/12/2018

**Importo dei lavori complessivi:** € 3.482.328,21

**Importo costi della Sicurezza:** € 353.920,59

**Consegna dei Lavori:** 10/07/2023 – Pec del 05/07/2023

### **AMMISSIBILITA' DELLA PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE N.1**

*(art. 106 commi 1 e 7 D.lgs 50/2016)*

#### **PREMESSO CHE**

- con determina a contrarre n. 1795 del 21/02/2023, per l'esecuzione dei lavori, è stato disposto di avviare una procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.L. 76/2020 convertito in L.120/2020, gestita in modalità telematica attraverso la piattaforma del Mercato Elettronico della con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, in rapporto all'importo dei lavori stimato in ambito di progetto esecutivo in complessivi € 3.879.614,84, oltre IVA, di cui € 3.525.694,25 per lavori soggetti a ribasso d'asta, ed € 353.920,59 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- ad esito dell'espletamento della procedura di gara, con determinazione prot. n. 4122 del 12/04/2023, l'appalto in oggetto è stato aggiudicato al concorrente Alpa Solutions S.r.l. per l'importo complessivo, a fronte del ribasso percentuale offerto pari al 1,23%, di € 3.836.248,80 al netto dell'IVA;



- in data 26/05/2023, per l'esecuzione dei lavori di che trattasi, è stato stipulato il contratto d'appalto prot. 5826 con la succitata impresa, per la durata complessiva pari a 608 (seicentotto) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla consegna dei lavori;
- in data 10/07/2023 è stata disposta dal Direttore dei Lavori Architetto Paolo Moreno Cavatton la consegna dei lavori;
- durante lo svolgimento delle demolizioni interne è stata rilevata la presenza di travi intradossate in c.a. di sezione 30x60 cm, poste in maniera simmetrica rispetto alla scala su tutti i piani, non rilevate in fase di progetto in quanto nascoste da elementi di tamponamento. La presenza di quest'ultime inevitabilmente ha comportato la necessità di un riverificare ed aggiornare il progetto, soprattutto per quanto concerne la parte strutturale e di rinforzo del fabbricato, come rilevato dal DL con verbale di sopralluogo dell'8.11.2023, inoltrato mezzo pec il 16.11.2023 a questa Stazione Appaltante;
- il verificarsi delle impreviste circostanze ovvero il rilevamento delle suddette travi ha reso necessaria una variante strutturale e la sospensione parziale dei lavori a far data dal 24/11/2023, relativamente alle seguenti opere:
  - scavo a sezione obbligata per il consolidamento delle fondazioni
  - ringrosso dei pilastri esistenti
  - realizzazione delle strutture in elevazione del nuovo vano scala e del nuovo vano ascensore
  - consolidamento dei solai esistenti e realizzazione delle nuove porzioni di solaio da realizzare.

## **CONSIDERATO CHE**

- dalla Proposta Perizia di variante redatta dal DL ed acquisita ai prot. nn 1483 del 02/02/2024 e 1584 del 05/02/2024 si evince la fondatezza delle ragioni che hanno reso necessaria la variante;
- sussistono i presupposti dell'art. 106 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 poiché la necessità di modifica è determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione e la modifica non altera la natura generale del contratto, come di seguito specificato:

sebbene sia stata svolta una campagna di indagini approfondita propedeutica alla progettazione, volta alla conoscenza dello schema statico dell'edificio, della geometria dei vari elementi che lo compongono ed alle caratteristiche fisico-meccaniche dei materiali costituenti la struttura, il compendio immobiliare oggetto della progetto oggetto, edificato in epoca post bellica, nel corso del tempo ha subito diversi interventi di modifica e ristrutturazione non documentati; le travi intradossate in c.a. erano, di fatto, nascoste da elementi di tamponamento e pertanto, è stato possibile rilevarle solo durante lo svolgimento delle demolizioni;

- sussistono i presupposti dell'art. 106 comma 7 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 in quanto l'aumento di prezzo non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale
- peraltro, sussistono i presupposti dell'art. 106, del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, che al comma 12 prevede: "la stazione appaltante, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle stesse condizioni previste nel contratto originario. In tal caso l'appaltatore non può far valere il diritto alla risoluzione del contratto", che permettono di operare in termini di variante suppletiva rispetto all'art. 1.6 del Capitolato Speciale d'Appalto, da affidare con atto di sottomissione sottoscritta dall'operatore economico;
- l'importo aggiuntivo determinato dalla variante in corso d'opera pari a 66.030,12 € IVA che eleva l'importo del contratto d'appalto ad € 3.902.278,92, è compensato con le somme a disposizione della S.A. cui al Q.E. appaltato e pertanto, la perizia di variante trova copertura economica all'interno delle somme già stanziare dell'Agenzia del Demanio per l'intervento, nei fondi del Bilancio dello Stato allocati nel capitolo 7754 cod. commessa FNDPRFR02820171, 7759 comma b) cod. commessa E759REFRB036723 e 7759 comma c) cod. commessa P759REFRB036720.
- con nota prot. 1638 del 06/02/2024, il collaudatore Ing. Pietro Servadio relativamente alla proposta di perizia di variante di che trattasi, ha dichiarato di non rilevare osservazioni per quanto di competenza.

### **TUTTO QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO**

**si attesta la sussistenza dei requisiti di ammissibilità della perizia di variante in corso d'opera** per l'esecuzione delle lavorazioni previste, attraverso formale sottoscrizione di Atto di Sottomissione da parte dell'impresa ALPA Solutions SRL ai seguenti criteri di prezzo e durata:

- per i lavori previsti in variante sarà corrisposto all'impresa l'importo complessivo di € 66.030,12 oltre IVA (pari € 66.852,40 ribassato del 1,23%) ottenuto applicando un'unica contabilità con i prezzi unitari del contratto ed i nuovi prezzi definiti nel verbale di concordamento nuovi prezzi sottoscritto;
- per l'esecuzione delle lavorazioni suppletive previste, il termine utile di giorni naturali e consecutivi è stabilito in giorni 30 (trenta) da aggiungersi alla tempistica contrattuale precedentemente stabilita.

Il Responsabile Unico del Procedimento  
ing. Salvatore Concettino