



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lazio
Servizi tecnici



Servizio	Servizi di progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, direzione lavori, contabilità dei lavori ed aggiornamento catastale, finalizzati alla rifunionalizzazione dell'immobile denominato "Ex Guardia di Finanza – Caserma Cavour" sito a Frosinone in Via Cavour 55		
Stazione Appaltante	Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio		
R.U.P.	Ing. Salvatore Concettino		
D.E.C.	Arch. Laura Valentini		
Aggiudicatario	RTP I.SI. ENGINEERING (Mandatara), SPIBS S.R.L. (Mandante), Dott. Geol. Maurizio Scardella (Mandante)		
CIG	7445366E60	CUP	G26H18000100001
Determina Affidamento	Prot. n. 7758 del 09/07/2018		
Contratto	Rep. 306 del 12/12/2018		
Importo contratto	€ 178.966,09		
Atto di sottomissione	prot. n. 14190 del 10/12/2019		
Importo contratto	€ 188.137,82		

AMMISSIBILITA' DELLA PERIZIA SUPPLETIVA E DI VARIANTE N.2
(art. 106 commi 2 D.lgs 50/2016)

PREMESSO CHE

- con Determina a contrarre prot. 3966 del 09/04/2018, approvati gli atti predisposti, è stato determinato di procedere all'affidamento dei servizi tecnici di progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, direzione lavori, contabilità dei lavori ed aggiornamento catastale, finalizzati ai fini della rifunionalizzazione dell'immobile denominato "Ex Guardia di Finanza – Caserma Cavour" sito a Frosinone in Via Cavour 55;
- il quadro economico del servizio tecnici in questione è il seguente:

"EX CASERMA DELLA GUARDIA DI FINANZA" SITO A FROSINONE IN VIA CAVOUR 55			
SCHEDA FRB0367			
"Servizi di progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, direzione lavori, contabilità dei lavori ed accatastamento, finalizzati alla rifunionalizzazione"			
QUADRO ECONOMICO			
A - Importo Servizi			
A1	PROGETTAZIONE DEFINITIVA	€	79.113,02
A2	PROGETTAZIONE ESECUTIVA	€	44.454,26
A3	COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE	€	16.465,67
A4	DIREZIONE DEI LAVORI E ATTIVITA' CONNESSE	€	80.595,59
A5	COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE	€	37.421,99
A6	INDAGINI, PROVE (IN SITO E IN LABORATORIO) E SONDAGGI	€	24.364,00
A	Importo servizi (A1 + A2 + A3 + A4 + A5 + A6)	€	282.414,53





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lazio
Servizi tecnici

B - Somme a disposizione della Stazione appaltante			
B1	Imprevisti	10,0%	€ 28.241,45
B2	Fondo incentivante ex Art. 113 D.Lgs. 50/2016 (2% di A)	2,0%	€ 5.648,29
B3	Contributo A.N.A.C.		€ 225,00
B4	I.V.A. 22% sui servizi (22% di A)	22,0%	€ 62.131,20
B5	Contributi cassa di previdenza (4% di A1 + A2 + A3 + A4 + A5 + A6)	4,0%	€ 11.296,58
B6	I.V.A. 22% sui Contributi cassa di previdenza (22% di B5)	22,0%	€ 2.485,25
B7	I.V.A. 22% su IMPREVISTI (22% di B1)	22,0%	€ 6.213,12
B	TOTALE (B1+.....B7)		€ 116.240,89
	TOTALE COMPLESSIVO (A+B)		€ 398.655,42

- all'esito della procedura di gara, la migliore offerta è risultata quella del costituendo RT I.SI. ENGINEERING (Mandatara), SPIBS S.R.L. (Mandante), Dott. Geol. Maurizio Scardella (Mandante) con ribasso percentuale pari al 36,63%, per un importo netto di € 178.966,09 e ribasso temporale pari al 20 %, per una durata complessiva del servizio di 96 giorni naturali e consecutivi;
- con determina prot. 7758 del 09/07/2018, è stata disposta l'aggiudicazione in favore dell'operatore economico COSTITUENDO RTP I.SI. ENGINEERING (Mandatara), SPIBS S.R.L. (Mandante), Dott. Geol. Maurizio Scardella (Mandante);
- in data 12/12/2018 è stato stipulato il contratto d'appalto Rep. 306, con il quale sono stati affidati i servizi in oggetto al RTI I.SI. ENGINEERING (Mandatara), SPIBS S.R.L. (Mandante), Dott. Geol. Maurizio Scardella (Mandante), per un importo di € 178.966,09 oltre oneri previdenziali ed IVA dovuta come per legge, ripartito come segue:

LIVELLI PROGETTAZ. DIREZIONE LAVORI E CSE	COMPENSO CALCOLATO (€)	IMPORTO APPALTATO (€)
Progettazione definitiva	79.113,02	50.133,92
Progettazione esecutiva	44.454,26	28.170,66
Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione	16.465,67	10.434,30
Direzione dei Lavori, e attività connesse	80.595,59	51.073,43
Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione	37.421,99	23.714,32
Indagini, prove (in sito e in laboratorio) e sondaggi	24.364,00	15.439,47
Costi Totali del servizio	282.414,53	178.966,09

- in data 21/01/2019, con verbale di avvio del servizio prot. n. 571, è stato dato avvio al servizio in oggetto, di durata prevista di 96 giorni naturali e consecutivi;
- in data 16/10/2021, sono stati assunti al prot. n. 11633, gli elaborati di resoconto delle indagini preliminari poi integrate in data 17/10/2019 con nota assunta al prot. 14623 del 18/12/2019;
- in data 21/10/2019 è stato dato formale avvio ai servizi di progettazione definitiva e di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione definitiva;
- nel corso dello svolgimento del servizio, è emersa l'esigenza di effettuare una variante suppletiva ai sensi dell'art. 106. Comma 1, lett. c del D.Lgs. 50/2016, in atti prot. 11599 del 15/10/2029;
- in data 10/12/2019 è stato sottoscritto l'atto di sottomissione prot. n. 14190 del 10/12/2019 per variante in corso d'opera ai sensi art. 106, comma 2 D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e ii. che ha elevato l'importo contrattuale ad € 188.137,76, suddiviso tra le prestazioni d'appalto come da tabella a seguire:

LIVELLI PROGETTAZ. DIREZIONE LAVORI E CSE	IMPORTO APPALTATO (€)	IMPORTO VARIATO (€)
Progettazione definitiva	50.133,92	50.133,92
Progettazione esecutiva	28.170,66	28.170,66





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lazio
Servizi tecnici

Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione	10.434,30	10.434,30
Direzione dei Lavori, e attività connesse	51.073,43	51.073,43
Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione	23.714,32	23.714,32
Indagini, prove (in sito e in laboratorio) e sondaggi	15.439,47	24.611,19
Costi Totali del servizio	178.966,09	188.137,82

- in data 12/03/2020, sono stati trasmessi gli elaborati relativi al progetto definitivo, acquisiti al prot. n. 3176 del 13/03/2020;
- in data 30/12/2021 è stato redatto il Verbale di Verifica preventiva della progettazione (art. 26 D.Lgs 50/2016) del livello progettuale definitivo prot. n. 15854 che attesta l'esito positivo delle verifiche effettuate, la documentazione progettuale afferente i lavori di cui in oggetto, può ritenersi valida in rapporto a quanto prescritto dai documenti contrattuali e dalla vigente normativa in materia ed il progetto redatto può ritenersi valido in rapporto alla tipologia, categoria, entità e importanza dell'intervento;
- in data 31/12/2021, è stato redatto il Certificato di ultimazione del servizio di progettazione definitiva e csp prot. n. 15884 sottoscritto dall'O.E. senza riserva alcuna;
- in data 17/01/2022 con nota prot. n. 1419 l'Ing. Salvatore Concettino è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento dei servizi in parola;
- in data 06/04/2022, con nota prot. n. 3674, è stato dato formale avvio ai servizi di progettazione esecutiva e di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione con decorrenza 11/04/2022 e ultimazione prevista per il 17/05/2022;
- in data 17/05/2022 sono stati trasmessi gli elaborati relativi al progetto esecutivo, acquisiti al prot. n. 5102 del 18/05/2022;
- con Verbale di Verifica preventiva del progetto esecutivo (art. 26 D.Lgs 50/2016) prot. n. 1267 del 07/02/2023 redatto dal Responsabile della verifica preventiva della progettazione Ing. Gerardo Spina e dal team di verifica come sopra definito, è stato attestato che Sulla base delle valutazioni effettuate, la verifica della documentazione progettuale afferente i lavori di cui in oggetto, può ritenersi conclusa con esito positivo;
- in data 17/02/2023, è stato redatto il Certificato di ultimazione del servizio di progettazione esecutiva e csp prot. n. 1722 sottoscritto dall'O.E. senza riserva alcuna;
- in data 16/02/2023 è stato effettuato il deposito all'AINOP del progetto esecutivo dell'intervento.
- Il progetto esecutivo è stato validato dal RUP con atto prot. 1732 del 17/02/2023;
- l'importo dei lavori stimato nel progetto esecutivo ammonta 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;
- 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;
- 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;
- in data 30/05/2023, con nota prot. 6067 di pari data, è stato attivato il servizio di Direzione Lavori e Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori di che trattasi;



- in data 10/07/2023 è stata disposta dal Direttore dei Lavori Architetto Paolo Moreno Cavatton la consegna dei lavori;
- durante l'esecuzione dei lavori, si sono verificate circostanze che hanno reso necessarie due varianti in corso d'opera per attività aggiuntive:

VARIANTE N.1:

- nel corso delle attività di demolizioni, è stata riscontrata la presenza di due travi poste in maniera simmetrica rispetto alla scala su tutti i piani, che ha determinato le seguenti lavorazioni in variante:
 - fondazione a platea più superficiale (aumentando lo spessore) anziché platea nervata con quota di imposta pari a quella dei plinti, così da non pregiudicare il confinamento dei plinti esistenti, con conseguenti modifiche allo scavo;
 - maggiorazione dei rinforzi in FRP per migliorare le prestazioni dello stabile in termini di sicurezza;
 - nuova modalità di sistema di antiribaltamento mediante la posa di apposite catene;
 - realizzazione di nuove solette in cls;
 - nuove solette collaboranti per i solai non demoliti;
- 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. 1483 del 02/02/2024 e 1584 del 05/02/2024;
- l'importo dei lavori in variante è stato quantificato in € 66.852,40 escluso I.V.A. mentre gli oneri della sicurezza non hanno subito variazione; l'importo dei lavori è stato, pertanto, elevato ad € 3.946.467,24;
- con nota prot. 1639 del 06/02/2024 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 06/02/2024 è stato sottoscritto l'atto di sottomissione in atti prot. n.1640 che eleva l'importo contrattuale, al netto del ribasso offerto dall'O.E. in sede di gara, ad € 3.902.278,92, oneri della sicurezza inclusi, oltre IVA.

VARIANTE N.2:

- durante le attività di demolizione sono prodotti materiali di risulta che vanno smaltiti presso discariche autorizzate a fronte del pagamento dei dovuti oneri di discarica il cui importo è stato quantificato nel progetto esecutivo appaltato in € 64.345,96, oltre IVA ed inserito nel Q.E. appaltato tra le somme disposizione della Stazione Appaltante (quadro B).
- al fine di includere nel contratto appaltato le succitate attività di smaltimento dei rifiuti a discarica, è stata predisposta la variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 106. c.2 del D.Lgs. 50/2016, acquisita ai prot. nn. 3897 del 27/03/2024, 4174 del 04/04/2024 e 4465 del 10/04/2024;
- l'importo delle attività aggiuntive quantificato in € 64.345,96 ha elevato l'importo contrattuale ad € 3.946.467,24, oltre IVA;
- è stato sottoscritto il relativo atto di sottomissione in atti prot. n. 4903 del 19/04/2024;

VISTO CHE

- per le attività di predisposizione delle varianti in corso d'opera che si sono attuate in ambito dei lavori di rifunionalizzazione dell'immobile è da corrispondere, all'O.E. affidatario dei servizi tecnici di che trattasi, il relativo corrispettivo professionale, come di seguito specificato:

VARIANTE N. 1:

- l'importo della prestazione determinato 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 S.03, ammonta complessivamente ad € 11.081,69;

- l'importo delle prestazioni aggiuntive di DL e CSE è determinato sulla base dell'importo dei lavori in variante stimato in € 66.852,40, 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 S.03, ed ammonta ad € 6.696,86;
VARIANTE N. 2,
- l'importo delle prestazioni aggiuntive è determinato sulla base dell'importo stimato per l'attività di smaltimento dei rifiuti a discarica pari ad € 64.345,96, 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.20, ed ammonta ad € 1.277,60;
- dal corrispettivo professionale stimato per le prestazioni professionali derivanti dalla VARIANTE N. 1, dall'attività di DL + CSE aggiuntiva e dalla VARIANTE N. 2, sono da detrarre gli oneri professionali del collaudo tecnico amministrativo inclusi nel contratto d'appalto stipulato, come sintetizzato nello specchio riepilogativo di seguito riportato:

	Importo prestazioni (€)	Importo ribassato (36,63%) (€)
VARIANTE N. 1	11.081,69	7.022,47
DL+CSE	6.696,86	4.243,80
VARIANTE N. 2	1.277,60	809,62
Collaudo tecnico amministrativo	- 11.975,04	- 7.588,58
Importo prestazioni netto (€)	7.081,11	4.487,30

CONSIDERATO CHE

- in data 03/05/2024 è stato sottoscritto il verbale di concordamento nuovi prezzi prot. 5427 di pari data;
- dalla Proposta Perizia di variante redatta dal DEC prot. 5429 del 03/05/2024 si evince la fondatezza delle ragioni che hanno reso necessaria la variante;
- sussistono i presupposti dell'art. 106 comma 2 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 poiché il valore della modifica è al di sotto delle soglie fissate all'Art. 35 e del 10% del valore iniziale del contratto, e la variante non alterare la natura complessiva del contratto;
- sussistono i presupposti dell'art. 106, del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, che al comma 12 prevede che: "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 da affidare con atto di sottomissione sottoscritto dall'operatore economico;
- l'importo aggiuntivo determinato dalla variante in corso d'opera pari ad € 4.487,30, oltre oneri ed IVA, che eleva l'importo netto del contratto d'appalto ad € 192.625,05, è compensato con le somme a disposizione della S.A. di 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.



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

Direzione Regionale Lazio
Servizi tecnici



TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, VISTO E CONSIDERATO

si attesta la sussistenza dei requisiti di ammissibilità della perizia di variante in corso d'opera per l'esecuzione delle prestazioni previste, attraverso formale sottoscrizione di Atto di Sottomissione da parte O.E. RTP I.SI. ENGINEERING (Mandataria) in atti prot. 7366 del 13/06/2024, ai seguenti criteri di prezzo e durata:

- per le prestazioni aggiuntive previsti in variante sarà corrisposto all'impresa l'importo complessivo di € 4.487,30 oltre IVA come sopra specificato che tiene conto dei nuovi prezzi definiti nel verbale di concordamento nuovi prezzi sottoscritto prot. n 5427 del 03/05/2024, detratti gli oneri professionali del collaudo tecnico amministrativo inclusi nel contratto d'appalto originario;
- l'esecuzione delle prestazioni suppletive previste non comporterà proroga dei termini contrattuali precedentemente stabiliti.

Il Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Salvatore Concettino

