



**ACCORDO QUADRO - Manutenzione Straordinaria edile ed impiantistica degli immobili comunali non a reddito**  
CUP B69H19000230004 - CIG 81825673E6 – CIG Derivato 90290217D5

**“Lavori di manutenzione straordinaria del blocco uffici ubicato al piano quarto prospiciente la corte “C”  
- Palazzo San Giacomo – Piazza Municipio -**

- *Impresa aggiudicataria: RTI P.D. Costruzioni srl – MC Costruzioni srl*
- *Impresa esecutrice: P.D. Costruzioni srl*

*Importo netto dei lavori: contratto € 328.922,70 di cui € 318.922,70 per lavori, inclusi € 15.460,05 per oneri della sicurezza ed € 10.000,00 per oneri di discarica oltre IVA.*

*Contratto rep. n.4206 del 28/02/2022*

## **PERIZIA SUPPLETIVA DI VARIANTE N.01**

(art. 106 D.Lgs 50/16)

### **ELABORATO N.1 RELAZIONE DI VARIANTE**

#### **1. Premessa**

Con Determinazione Dirigenziale K1081/2021/40 – IG/2021/2587 del 30/12/2021 si è proceduto all'affidamento dei lavori in epigrafe.

Successivamente con Disposizione Dirigenziale I1135/2022/10 – DISP/2022/747 del 04/02/2022, si sono approvati i relativi elaborati di progetto.

Con verbale del 09/02/2022, nelle more della verifica dei requisiti di cui all'art.80 del D.Lgs. 50/2016 propedeutica alla stipula del contratto, ai sensi dell'art.8, comma 1, lett a), L.120/2020 sono stati consegnati i lavori.

Il contratto è stato stipulato in data 28/02/2022 con rep. 4206.

Durante l'esecuzione dei lavori è emersa la necessita di prevedere diverse e maggiori quantità di lavorazioni finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.

Considerata l'impossibilità di procedere ad ulteriori lavorazioni, nelle more della redazione della variante in corso d'opera, si è proceduto, con apposito verbale redatto il 04/11/2022 alla sospensione dei lavori a far data dalla medesima data, tutt'ora ancora in corso.

#### **2. Descrizione dell'immobile**

Palazzo San Giacomo, sede istituzionale del Comune di Napoli, è situato a monte di piazza Municipio, nel quartiere San Giuseppe, fra i quartieri Porto e San Ferdinando ed occupa la parte inferiore (verso il porto) dell'insula edificatoria compresa fra Via San Giacomo, Via Paolo Emilio Imbriani, Piazza Municipio e Via Toledo.

L'immobile è censito al NCEU di Napoli con i seguenti dati identificativi: Sez. SGU, Foglio 2, p.IIa k, sub. 4 ed è sottoposto alla disciplina della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, approvata con D.P.G.R. n. 323 dell'11 giugno 2004.



L'area in cui sorge l'edificio, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui alla Parte Seconda - Titolo I - del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", come da provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale n. 63 del 22.9.2015, è classificata come "Zona A - Insediamento d'interesse storico" ed è disciplinata dall'art. 103 della Parte II delle Norme Tecniche d'Attuazione e le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'art. 102 commi 4,5, 6 e 7 delle su indicate norme.

Nella fattispecie trattasi del:

*Comma 4*

...

*c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione;*

*d) il restauro o il ripristino di ambienti interni.*

*Comma 5*

....

*a) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto.*

### **3. Descrizione delle opere di variante**

Come indicato in premessa, risulta necessario prevedere diverse e maggiori quantità di lavorazioni non previste in fase di progettazione le quali, non snaturando la natura e gli obiettivi del progetto originario garantiranno un miglioramento dell'efficienza funzionale del bene e delle sue parti.

Nello specifico le lavorazioni riguarderanno:

- la realizzazione di un nuovo impianto dati LAN;
- la predisposizione di un collegamento in fibra ottica;
- la realizzazione del percorso della tubazione di scarico dei nuovi bagni attraverso il controsoffitto posto all'estradosso del solaio sottostante.

### **4. Riepilogo dei costi e tempi di esecuzione**

Per quanto su esposto si rende necessario, nell'interesse dell'Amministrazione, proporre una variante in corso d'opera, ai sensi dell' art. 106 del D.Lgs 50/2016, che comporta maggiori lavori determinata da circostanze impreviste ed imprevedibili, per adeguare l'impostazione progettuale alla salvaguardia del bene e per il perseguimento degli obiettivi dell'intervento, per un importo lordo di lavori pari ad € 30.441.68 di cui € 659.75 per oneri della sicurezza che corrisponde ad un importo al netto del ribasso di € 19.535,42 di cui € 659,75 per oneri della sicurezza non soggetti al ribasso pari al 6,16 % dell'importo contrattuale, pertanto nel limite del quindici per cento in più.



Le variazioni sono state valutate a prezzi ragguagliabili a quelli di contratto e per le nuove voci di lavorazioni non previste, per le quali non risulta fissato il prezzo contrattuale, si è provveduto alla formazione dei nuovi prezzi, soggetti al medesimo ribasso d'asta del contratto principale.

Il tempo utile per l'esecuzione degli ulteriori lavori oggetto di variante, considerando la proroga già concessa di 60 giorni, ammonta a 60 giorni, come proposto ed accettato nell'atto di sottomissione sottoscritto dall'Impresa.

Per effetto di quanto suddetto e della presente perizia di variante, si rimodula l'originario quadro economico come segue:

QUADRO ECONOMICO RIBASSATO E RIMODULATO		
Voci di spesa		Importo
<b>A</b>	<b>Lavori</b>	
a.1	Importo lavori con applicazione ribasso del 37,994%	€ 322.338,32
a.2	Importo costi sicurezza da interferenza non soggetti a ribasso	€ 16.119,80
<b>TOT. LAVORI A</b>		<b>€ 338.458,12</b>
<b>B</b>	<b>Smaltimenti</b>	
b.1	Importo oneri per smaltimenti non soggetti a ribasso	€ 10.000,00
<b>TOTALE AFFIDAMENTO (A+B)</b>		<b>€ 348.458,12</b>
<b>C</b>	<b>Somme a disposizione della stazione appaltante</b>	
c.1	Imprevisti Iva inclusa	€ 8.511,04
c.2	I.V.A. su smaltimenti (22%)	€ 2.200,00
c.3	I.V.A. sui lavori (10%*A)	€ 33.845,81
<b>TOTALE C</b>		<b>€ 44.556,85</b>
<b>C</b>	<b>TOTALE (A+B+C)</b>	<b>€ 393.014,97</b>

Pertanto per la realizzazione dell'opera, l'aumento di spesa è pari, al netto del ribasso, ad € 19.535,42 di cui € 659,75 per oneri della sicurezza oltre IVA al 10% come riportato nel seguente quadro economico:



QUADRO ECONOMICO RIBASSATO VARIANTE (solo spese aggiuntive)		
Voci di spesa		Importo
<b>A</b>	<b>Lavori</b>	
a.1	Importo lavori con applicazione ribasso del 37,994%	€ 18.875,67
a.2	Importo costi sicurezza da interferenza non soggetti a ribasso	€ 659,75
<b>TOT. LAVORI A</b>		<b>€ 19.535,42</b>
<b>B</b>	<b>Smaltimenti</b>	
b.1	Importo oneri per smaltimenti non soggetti a ribasso	€ -
<b>TOTALE AFFIDAMENTO (A+B)</b>		<b>€ 19.535,42</b>
<b>C</b>	<b>Somme a disposizione della stazione appaltante</b>	
c.1	Imprevisti Iva inclusa	
c.2	I.V.A. su smaltimenti (22%)	€ -
c.4	I.V.A. sui lavori (10%*A)	€ 1.953,54
<b>TOTALE C</b>		<b>€ 1.953,54</b>
<b>C</b>	<b>TOTALE (A+B+C)</b>	<b>€ 21.488,96</b>

### 1. Atti della perizia di variante

La perizia di variante è composta dai seguenti elaborati inclusa la presente relazione:

N.01 – RELAZIONE DI VARIANTE

N.02 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

N.03 – ELENCO PREZZI E ANALISI NUOVI PREZZI

N.04 – QUADRO COMPARATIVO

N.05 – ATTO DI SOTTOMISSIONE E VERBALE DI CONCORDAMENTO NUOVI PREZZI

Il Direttore dei Lavori

(arch. Concetta MIRAGLIUOLO)

Visto

Il Responsabile del Procedimento

(arch. Guglielmo PESCATORE)