



Servizio Tecnico Patrimonio  
Servizio Beni Confiscati  
II Municipalità  
Direzione Unità Tecnica

## Lavori di riqualificazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata siti in vico VI Duchesca n. 12

*Delibera di presa d'atto di ammissione al finanziamento* : DGC n°484 del 18/10/2018

*Disposizione di Approvazione del Progetto* : n°14 del 09/03/2020

CUP B61G18000320001

CIG 8311496F76

*Determina di aggiudicazione*: n°30 del 23/12/2020 (IG/2020/2138 del 30/12/2020)

*Contratto di appalto*: repertorio n. 86498 del 11/05/2021;

*Impresa affidataria*: Russo Santo srl via Vincenzo Bellini, 11 - 81030 Orta di Atella ( CE ) P.Iva e C.F. 03399810617;

*Importo contrattuale*: € 510.337,59 di cui € 445.797,13 per lavori ed € 19.540,46 per oneri di sicurezza € 45.000,00 per oneri smaltimento rifiuti

*Tempo contrattuale per l'esecuzione dei lavori*: giorni 180 (centottanta) a decorrere dalla data del verbale di consegna dei lavori.

### RELAZIONE DI VARIANTE

(D.Lgs. 50/2016, art. 106, comma 1, lettera c)

#### Premesso che :

- che con DGC n°484 del 18/10/2018 “Presenza d'atto dell'ammissione a finanziamento del progetto denominato “Lavori di riqualificazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata siti in vico VI Duchesca n. 12 e via Vittorio Emanuele III n. 13 per la realizzazione di un Centro per l'accoglienza e l'integrazione degli immigrati regolari e dei richiedenti asilo e titolari di protezione internazionale, umanitaria e sussidiaria”, del valore complessivo di € 1.499.984,27, a valere su Fondi PON Legalità 2014/2020 - Asse 3 - Azione 3.1.1. Coi poteri del Consiglio ai sensi dell'art 42 comma 4 del D. Lgs 267/00 – Variazione del bilancio di previsione 208/2020 – annualità 2018 approvato con Deliberazione del C.C. n. 30 del 23/04/2018 iscrivendo nello stesso le specifiche voci di entrata e di correlata spesa” è stato demandato al servizio P.R.M. Patrimonio Comunale l'approvazione del progetto esecutivo e gli atti consequenziali;
- Con Delibere di Giunta Comunale n°10 del 11/01/2019 n°270 del 27/06/2019 è stata autorizzata la rimodulazione del progetto;
- che con Determina Dirigenziale n. 46 del 23/12/2019 (I.G. 2918 del 31/12/2019) è stato stabilito, tra l'altro, di: Indire la gara per l'appalto in due lotti relativo all'esecuzione dei “: “Lavori di riqualificazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata siti in vico VI Duchesca n. 12 e via Vittorio Emanuele III n. 13 per la realizzazione di un Centro per l'accoglienza e l'integrazione degli immigrati regolari e dei richiedenti asilo e titolari di protezione internazionale, umanitaria e sussidiaria”, mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. 50/2016 gestita interamente con procedura telematica ai sensi di

quanto stabilito con Le linee guida per l'Istituzione e tenuta degli elenchi di operatori economici approvate con la Disposizione dirigenziale del Servizio Autonomo CUAG n°5 del 08/11/2016, per un importo pari a :€.708.690,27 (compreso oneri di sicurezza da non assoggettare a ribasso pari a € 19.540,46, oneri di smaltimento rifiuti pari ad € 45.000,00, lavori in economia pari ad € 20.000,00 oltre IVA e somme a disposizione dell'A.C. (Compreso oneri tecnici, Imprevisti e contributo all'Autorità di Vigilanza ), per un totale complessivo di € 997.229,27;

- con Determina Dirigenziale n. 30 del 23/12/2020 (IG/2020/2138 del 30/12/2020) si è stabilito, tra l'altro, di affidare alla società –Russo Santo srl 81030 – Orta di Atella (CE) P.Iva e C.F. 03399810617 che ha offerto un ribasso del 28,5753 % sull'importo a base di gara i lavori in oggetto e che, pertanto, l'importo di aggiudicazione è pari € 465.337,59 di cui € 445.797,13 per lavori ed € 19.540,46 per oneri di sicurezza non soggetti al ribasso, oltre IVA al 10%;
- Detto affidamento è stato perfezionato con Contratto repertorio n. 86498 del 11/05/2021 e successivo decreto di approvazione prot. 2126 del 18/01/2022 del Ministero dell'Interno – Dipartimento Pubblica Sicurezza – P.O.N. Legalità 2014-2020
- i lavori sono stati consegnati in data 28 febbraio 2022.

### **Opere previste in progetto**

Il progetto di riqualificazione/rifunzionalizzazione dell'immobile in vico VI Duchesca si inserisce in un contesto urbano fortemente degradato con la forte presenza di extracomunitari, il centro si inserisce in tale contesto come risposta e aiuto ai migranti di zona. Il bene si trova in un'ottima posizione in quanto a pochi passi da Piazza Garibaldi ( Stazione Centrale) e Corso Umberto I e molto ben servito dai mezzi pubblici ( Linea 1-2 Metropolitana e Bus).

L'immobile in questione, si presentava in stato di abbandono, con presenza di numerose masserizie e rifiuti, e di bagni ricavati all'interno delle stanze presenti ai vari piani, segno dell'ultimo utilizzo come albergo.

E' stata prevista una sua riqualificazione/rifunzionalizzazione, destinandolo a centro di formazione, con la possibilità di avere postazioni internet, sale riunioni e prevedendo al piano terra una buvette e al primo piano una sala mensa con annessa cucina.

### **Variazioni proposte**

E' stata ravvisata la necessità dell'esecuzione di opere strutturali necessarie per la corretta fruibilità dell'organismo edilizio. E' stata, difatti, riscontrata una faticenza generalizzata delle strutture con particolare riferimento agli orizzontamenti esistenti. Tali elementi strutturali sono, ai vari piani, costituiti da travi del tipo IPN 14 (NP14) disposte in parallelo ed intervallate da elementi in laterizio con funzione di alleggerimento. I suddetti solai, una volta liberati della pavimentazione e del massetto di notevole spessore, hanno evidenziato un insufficiente comportamento a piastra confermato dalle vibrazioni e dagli abbassamenti già sotto semplici azioni antropiche. Peraltro, tali

solai, sono stati realizzati in corrispondenza dell'estradosso dei preesistenti solai a struttura lignea senza la preventiva rimozione dei panconcelli, del battuto di lapillo e delle travi in castagno di orditura principale. Tale circostanza ha, sicuramente, determinato un sovraccarico in corrispondenza delle murature d'ambito che sono risultate, in vari punti, soggetti a collasso per carichi puntuali e per sollecitazioni a timbro.

Inoltre, si è potuto constatare che versano in pessime condizioni statiche anche le rampe delle scale la cui soletta risulta essere affetta da varie lesioni trasversali per crisi da taglio.

Il sottoscritto in qualità di D.L. ritiene indispensabile che siano eseguite una serie di lavorazioni tali da produrre un miglioramento statico e sismico dell'organismo strutturale.

Nella fattispecie, gli interventi da realizzare consistono innanzitutto nel consolidamento dei solai esistenti in acciaio e laterizi, mediante la disposizione di connettori in acciaio in corrispondenza delle ali superiori delle travi in acciaio, ad interasse di cm. 30, da annegare in una soletta collaborante di spessore pari a cm 4.0 unitamente ad una rete metallica di idoneo diametro e di idonea maglia, così come riportato nel computo metrico allegato alla presente.

Inoltre, bisogna provvedere ad eseguire le demolizioni dei preesistenti solai in legno sui quali sono stati realizzati i solai in acciaio e laterizi, con tutti i presidi di sicurezza e tutela della incolumità stanti, peraltro, le scomodissime condizioni di lavoro che non rendono possibile l'ausilio di montacarichi o argani di alcun tipo. Una volta demoliti i vetusti solai lignei e portata alla luce l'interfaccia di intradosso dei solai in acciaio e laterizi è necessario provvedere alla disposizione di presidi di antisfondellamento mediante posizionamento di rete preformata in materiale composito fibrorinforzato G.F.R.P.

Ancora, bisogna provvedere alla realizzazione degli interventi di consolidamento delle scale mediante la demolizione degli esistenti gradini in cls armato e la disposizione, in corrispondenza dell'intradosso delle rampe, di fibre di carbonio al fine di aumentare la resistenza a flessione e taglio della soletta rampante, mediante idonea preventiva puntellatura. I gradini saranno, poi, ricostruiti, mediante elementi in laterizio leggero.

### **INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO DEI SOLAI**

L'intervento, come premesso, riguarda il consolidamento di vari solai in profilati d'acciaio IPN e tavelloni mediante realizzazione di una soletta in conglomerato cementizio armato previa disposizione di connettori in acciaio sull'ala superiore delle travi INP.

### **CONNESSIONI SOLAI – MURATURA ESISTENTE**

Al fine di garantire un perfetto ammorsamento tra i solai in acciaio-laterizio e la muratura esistente, si prevede che le travi IPN140 siano immerse in un cordolo di calcestruzzo, armato longitudinalmente con  $3\Phi 16 + 3\Phi 16$  e staffe  $\Phi 8$  con passo 20cm.

Si prevede, inoltre, un'iniezione di ammorsamento con malta a stabilità volumetrica, inclinata di  $45^\circ$  rispetto alla verticale, armata con barre da 8mm a passo di 20cm.

Si prevede, ancora, una connessione tra il solaio e la muratura attraverso un innesto a coda di rondine realizzato con  $4\Phi 12$ .

Inoltre, visto l'attuale stato di degrado della muratura perimetrale, si è potuto constatare che le pareti perimetrali oggetto di intervento, sono interessate da fenomeni di umidità manifestatasi sia sotto forma di macchie di umidità che di rigonfiamenti dell'intonaco alla base della parete.

Premesso che per il ripristino della muratura perimetrale di tutti i piani dell'edificio oggetto di ristrutturazione sono previste a base d'asta le seguenti lavorazioni:

1. Rimozione del solo strato di finitura di intonaco (colla o stucco) Rimozione del solo strato di finitura di intonaco (colla o stucco)
2. Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte guide (comprese nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno, compresi i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio, il tiro e il calo dei materiali, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Con malta di cemento;
3. Isolamento termico e acustico con pannelli in sughero autoespanso autocollato puro, per pareti e coperture, applicati con tasselli in materiale sintetico, compresi gli sfridi, i ponteggi fino a 4,0 m dal piano di appoggio, il tiro e il calo dei materiali, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Spessore 2 cm

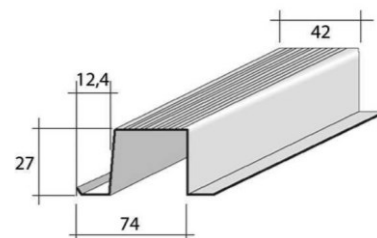
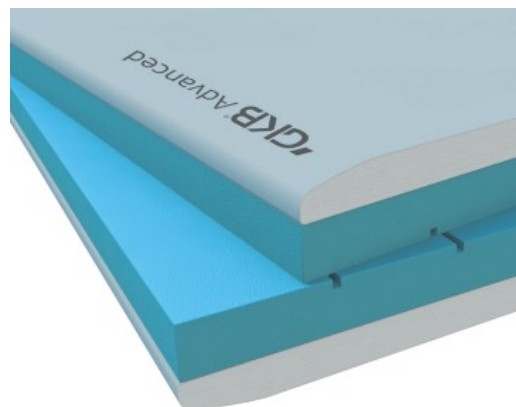
Per ovviare a questa problematica, si è previsto di utilizzare in sostituzione alle lavorazioni sopra descritte, le seguenti lavorazioni:

1. Spicconatura degli intonaci fino a scoprire la sottostante struttura muraria;
2. Spazzolatura a secco del supporto murario per eliminare tutte le parti facilmente rimovibili;
3. ISOLASTRE ADVANCED XPS, trattasi di Lastre in gesso rivestito tipo Knauf GKB Advanced (A) accoppiate con isolante in polistirene estruso. Il pannello coibente ha una densità di 33 kg/m<sup>3</sup> ed una conduttività termica:  $\lambda = 0,032$  W/mK. Le Isolastre XPS sono una perfetta composizione di materiali assolutamente compatibili con la salute dell'uomo: non rilasciano sostanze nocive, coniugano la capacità igroscopica del gesso con l'elevata resistenza termica e all'umidità del polistirene. Le eccezionali caratteristiche dei pannelli in Polistirene estruso rendono le Isolastre XPS particolarmente adatte quando siano richieste prestazioni termiche decisamente elevate. Fattore di resistenza alla diffusione del vapore  $\mu = 100 - 150$ . Spessore isolante 3cm + lastra gesso.

Le lastre accoppiate saranno fissate sul supporto murario, per mezzo di appositi profili Omega, da 3cm, in modo tale da creare un intercapedine d'aria tra il supporto murario e la nuova lastra, oltre ai relativi accessori di fissaggio.

In corrispondenza della lastra XPX, verranno eseguiti dei fori del diametro di 40-50mm in alto e in basso per consentire la circolazione d'aria tra l'intercapedine e l'ambiente esterno, protetti da griglie in materiale plastico.

4. Rasatura e tinteggiatura finale così come già previsto nel progetto esecutivo.
- In ultimo, premesso che per il ripristino dei terrazzi di copertura, del primo e del secondo piano, nel progetto esecutivo sono presenti le seguenti lavorazioni:



1. Rimozione di manti impermeabili su superfici orizzontali o inclinate, a qualsiasi altezza, compresi, il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio.
2. Massetto sottile di sottofondo in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione, dello spessore di almeno 2 cm, tirata con regolo per la livellazione della superficie: Con malta di cemento rinforzata con rete sintetica apprettata del peso non inferiore a 300 g/m, su superfici inclinate
3. Manto impermeabile in PVC rinforzato internamente con armatura di velo vetro e tessuto di vetro, resistente ai raggi UV e alle radici, calandrato, posato a secco su piano di posa idoneamente preparato a qualsiasi altezza, su superfici piane, curve e inclinate, applicato a fiamma su giunti sovrapposti di cm 10, compresi eventuali ponteggi fino ad un'altezza di 4,0 m dal piano di appoggio, il tiro e il calo dei materiali, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Spessore 2.0 mm

In considerazione che sul terrazzo di copertura, saranno installate apparecchiature impiantistiche (pompe di calore, impianti fiv, ecc) e che le stesse, necessiteranno nel tempo, anche con cadenza semestrale di interventi manutentivi è stato previsto di utilizzare in sostituzione alle lavorazioni sopra descritte, le seguenti lavorazioni:

1. Rimozione di manti impermeabili su superfici orizzontali o inclinate, a qualsiasi altezza, compresi, il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio.
2. Preparazione del piano di posa di manti impermeabili con una mano di primer bituminoso a solvente in quantità non inferiore a 300g/m
3. Manto impermeabile prefabbricato doppio strato costituito da membrane bitumero polimero elastoplastomeriche di cui la prima armata con velo di vetro rinforzato, la seconda armata con tessuto non tessuto di poliestere da filo continuo Manto impermeabile bituminoso doppio strato costituito da membrane bitume polimero elastoplastomeriche a base di resine metalloceniche armate con tessuto non tessuto di poliestere da filo continuo, flessibilità a freddo -20C, dopo invecchiamento -15C applicate a fiamma nella medesima direzione longitudinale ma sfalsate di 50 cm l'una rispetto all'altra, previo trattamento con idoneo primer bituminoso, con sovrapposizione dei sormonti di 8-10 cm in senso longitudinale e di 12- 15 cm alle testate dei teli su superfici piane, curve e inclinate. Prima membrana spessore 3 mm e seconda spessore 4 mm
4. Massetto sottile di sottofondo in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione, dello spessore di almeno 2 cm, tirata con regolo per la livellazione della superficie: Con malta di cemento rinforzata con rete sintetica apprettata del peso non inferiore a 300 g/m, su superfici inclinate
5. Fornitura e posa in opera di malta cementizia bicomponente elastica flessibile fino a -20°C a base di leganti cementizi, aggregati selezionati a grana fine, fibre sintetiche, additivi speciali e polimeri sintetici in dispersione acquosa (tipo **Mapelastic** della MAPEI S.p.A o similare.) per l'impermeabilizzazione sotto piastrella.
6. Fornitura e posa in opera di Pavimento in piastrelle klinker ceramico non gelivo, per interni o per esterni, ad intenso calpestio, posto in opera su sottofondo di malta cementizia compresi le suggellature degli incastri a muro, i tagli, gli sfridi, i pezzi speciali, l'eventuale formazione dei giunti di dilatazione, la pulitura finale.
7. Fornitura e posa in opera di zoccolino battiscopa

- Nel complesso, tali modifiche prevedono un importo per lavori in aumento, al netto del ribasso previsto in gara, di € 110.208,96 pari al 20,78% dell'importo del contratto n. 86498 del 11/05/2021;

### Aspetti economici

Le variazioni descritte richiedono l'inserimento di voci di elenco prezzi non previste in sede di progetto, per cui sarà necessario redigere apposito verbale di approvazione di nuovi prezzi, il cui schema è allegato alla presente.

In merito alle risorse economiche necessarie a coprire i maggiori costi delle variazioni previste, queste possono essere reperite tra le somme a disposizione previste nel quadro economico di progetto ed, in particolare, dalla voce relativa agli accantonamenti per gli imprevisti (B1), da quella relativa a spese per indagini e collaudi (B4) nonché dai lavori in economia (A4) e da una rimodulazione degli oneri di smaltimento rifiuti. Occorre inoltre diminuire la somma prevista per gli arredi, pari ad € 120.000 comprensivi di IVA a ca € 80.000,00 comprensivi di IVA;

Il tutto è riportato nel seguente quadro economico da cui si evince che l'importo complessivo previsto resta ricompreso in quello di aggiudicazione:

Descrizione		Importo Indizione	Importo aggiudicazione	Importo variante	Differenze
<b>A)</b>	<b>IMPORTO LAVORI</b>				
<b>A1)</b>	Lavori al netto degli oneri sicurezza intrinseci (A1.1)	624 149,81 €	624 149,81 €	832 329,08 €	208 179,27 €
<b>A2)</b>	Oneri intrinseci sicurezza non soggetti a ribasso	19 540,46 €	19 540,46 €	26 058,00 €	6 517,54 €
<b>A3)</b>	Oneri smaltimento rifiuti	45 000,00 €	45 000,00 €	20 000,00 €	-25 000,00 €
<b>A4)</b>	Lavori in economia	20 000,00 €	20 000,00 €	0,00 €	-20 000,00 €
<b>A5)</b>	Ribasso del 28,5753% su A1		178 352,68 €	237 840,53 €	59 487,85 €
<b>A4)</b>	Importo lavori aggiudicati (A1-A3)		445 797,13 €	594 488,55 €	148 691,42 €
	<b>IMPORTO TOTALE DI AGGIUDICAZIONE (A4+A2)</b>	<b>708 690,27 €</b>	<b>530 337,59 €</b>	<b>640 546,55 €</b>	<b>110 208,96 €</b>
<b>B)</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE (art. 178 D.P.R. 207/2010)</b>				
<b>B1)</b>	Accantonamento per imprevisti (art. 42 D.P.R. 207/2010)	48 869,03 €	48 869,03 €	0,00 €	-48 869,03 €
<b>B2)</b>	Accantonamento per incentivi 1,6% (art. 92 e 93 D.Lgs. N. 163/2006)	<b>1,60%</b>	11 339,04 €	11 339,04 €	13 734,19 €
<b>B3)</b>	Contributo AVCP		375,00 €	375,00 €	0,00 €

<b>B4)</b>	Spese per indagini analisi e collaudi		20 000,00 €	20 000,00 €	0,00 €	-20 000,00 €
<b>B5)</b>	<b>IVA</b>					
<b>B5.1)</b>	IVA Lavori	<b>10,00%</b>	64 369,03 €	46 533,76 €	62 054,65 €	15 520,90 €
<b>B5.2)</b>	IVA Accantonamento per imprevisti	<b>10,00%</b>	4 886,90 €	4 886,90 €	0,00 €	-4 886,90 €
<b>B5.3)</b>	IVA Oneri smaltimento rifiuti	<b>22,00%</b>	9 900,00 €	9 900,00 €	4 400,00 €	-5 500,00 €
<b>B5.4)</b>	IVA Lavori in Economia	<b>22,00%</b>	4 400,00 €	4 400,00 €	0,00 €	-4 400,00 €
<b>B5.5)</b>	iva per Indagini, spese e collaudi	<b>22,00%</b>	4 400,00 €	4 400,00 €	0,00 €	-4 400,00 €
	<b>TOTALE IVA (B6.1+B6.2+B6.3+B6.4)</b>		87 955,93 €	70 120,66 €	66 454,65 €	-3 666,01 €
	<b>Somma per arredi comprensiva di IVA</b>		120 000,00 €	120 000,00 €	79 930,93 €	-40 069,07 €
	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>		<b>288 539,00 €</b>	<b>270 703,74 €</b>	<b>160 494,78 €</b>	<b>-110 208,96 €</b>
	<b>TOTALE IMPORTO DI PROGETTO (A+B)</b>		<b>997 229,27 €</b>	<b>801 041,33 €</b>	<b>801 041,33 €</b>	<b>0,00 €</b>

### VARIAZIONI DECRETO AIUTI D.L. 17 maggio 2022 n°50

Il Decreto Aiuti prevede [...] lo stato di avanzamento dei lavori afferente alle lavorazioni eseguite e contabilizzate dal direttore dei lavori ovvero annotate, sotto la responsabilità dello stesso, nel libretto delle misure dal 1° gennaio 2022 fino al 31 dicembre 2022, e' adottato, anche in deroga alle specifiche clausole contrattuali, applicando i prezzi aggiornati ai sensi del comma 2 ovvero, nelle more del predetto aggiornamento, quelli previsti dal comma 3 [...]. Considerato che con Delibera n°333 del 28/06/2022 della Giunta Regionale Campania pubblicata sul BURC n°59 del 04/07/2022 è stato approvato il prezzario regionale dei lavori pubblici 2022, è necessario incrementare l'importo dei lavori come di seguito riportato

Vico VI Duchesca - € 69.312,64 + IVA al 10% = € 76.243,90

Al fine di recuperare gli importi necessari alla realizzazione delle variazioni proposte e delle maggiori somme derivanti dall'applicazione del Decreto Aiuti sono state utilizzate le voci relative ai lavori in economia, imprevisti, indagini, nonché alcuni importi prelevati dalla fornitura di arredi (procedura non ancora avviata) anche considerando il lotto II

### Conclusioni

Si conclude affermando che la necessità di modifica del contratto in essere, da cui derivano le variazioni descritte, rientra nella fattispecie di cui all'art. 106, comma 1, lettera b e c, del D.Lgs.

50/2016, risultando determinata da circostanze impreviste e imprevedibili e non alterando la natura generale del contratto finalizzato al raggiungimento di adeguati livelli di sicurezza e prestazionali dell'immobile oggetto di riqualificazione.

Sottoscritta digitalmente da

Il Direttore dei Lavori  
Ing. Benedetto De Vivo

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.