



COMUNE DI OTRICOLI

Provincia di Terni



Via Vittorio Emanuele n.11 - 05030 - tel. 0744719628
www.comuneotricoli.it – pec: comune.otricoli@postacert.umbria.it
Cod. Fiscale: 00177650553 – Part. Iva: 00177650553

	Oggetto: Lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione ex asilo con cambio di destinazione d'uso in struttura per coworking sito nel centro storico di Otricoli CUP: I57B22000020006 - CIG: 9919783FE1
--	--

Impresa: Impresa Giemme Group s.r.l. con sede in Casapesenna (CE), Via Ciglio I Trav n.10,
P.IVA/C.F 04666410610

Importo lavori a base di gara: € 89.050,65 (di cui € 1.372,55 per la sicurezza)

PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA n. 1

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Art. 106 c. 1 lett. b) del D.Lgs 18.04.2016 n. 50

Art. 106 c. 1 lett. c -1) del D.Lgs 18.04.2016 n. 50

La presente Perizia di Variante relativa ai lavori denominati: "Lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione ex asilo con cambio di destinazione d'uso in strutture per coworking sito nel centro storico di Otricoli", viene redatta ai sensi di:

- Art. 106 c. 1 lett. b) del D.Lgs 18.06.2016 n. 50, il quale dispone: **1. Le modifiche, nonché le varianti dei contratti di appalto in corso di validità devono essere autorizzate dal RUP con le modalità previste dall'ordinamento della stazione appaltante cui il RUP dipende. I contratti di appalto nei settori ordinari e nei settori speciali possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento nei casi seguenti:**

lett. b) per lavori, servizi o forniture, supplementari da parte del contraente originale che si sono resi necessari e non erano inclusi nell'appalto iniziale, ove un cambiamento del contraente produca entrambi i seguenti effetti, fatto salvo quanto previsto dal comma 7 per gli appalti nei settori ordinari:

1) risulti impraticabile per motivi economici o tecnici quali il rispetto dei requisiti di intercambiabilità o interoperabilità tra apparecchiature, servizi o impianti esistenti forniti nell'ambito dell'appalto iniziale;

2) comporti per l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore notevoli disagi o

Comune di Otricoli –Lavori di restauro conservativo al fine della protezione del bene monumentale "La Grotta del Parroco" presso il Comune di Otricoli, Piazza Mazzini

una consistente duplicazione dei costi;

- Art. 106 c. 1 lett. c-1) del D.Lgs 18.06.2016 n. 50, il quale dispone: **1.** *Le modifiche, nonché le varianti dei contratti di appalto in corso di validità devono essere autorizzate dal RUP con le modalità previste dall'ordinamento della stazione appaltante cui il RUP dipende. I contratti di appalto nei settori ordinari e nei settori speciali possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento nei casi seguenti:*

lett. c) *ove siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni, fatto salvo quanto previsto per gli appalti nei settori ordinari dal comma 7;*

1) *la necessità di modifica è determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice o per l'ente aggiudicatore. In tali casi le modifiche all'oggetto del contratto assumono la denominazione di variante in corso d'opera. Tra le predette circostanze può rientrare anche la sopravvenienza di nuove disposizioni legislative o regolamentari o provvedimenti di autorità od enti preposti alla tutela di interessi rilevanti.*

IL PROGETTO

Le opere previste nel presente appalto riguardano “Ex asilo con cambio di destinazione d'uso in struttura per coworking” presso il Comune di Otricoli con i lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione. Nella fattispecie:

- inserimento di servo scala per superamento barriere architettoniche;
- trattamento antimuffa;
- rifacimento pavimentazione con posa di nuovo pavimento sopra esistente;
- rifacimento dei bagni;
- rifacimento pavimentazione terrazza compresa impermeabilizzazione;
- rimozione pannelli e rivestimenti, con conseguente ripresa di intonaco ammalorato;
- tinteggiatura delle pareti interne e del soffitto;
- rimozione e sostituzione infissi;
- realizzazione nuovo impianto elettrico e di rete.

PROGETTO APPROVATO

In relazione all'incarico di Direzione Lavori affidato, con Determinazione del Responsabile del

Comune di Otricoli –Lavori di restauro conservativo al fine della protezione del bene monumentale "La Grotta del Parroco"presso il Comune di Otricoli, Piazza Mazzini

Servizio Tecnico n.454 del 30/12/2022, all'Arch. Marco Sardella veniva eseguito un esame della documentazione d'appalto sulla base degli elaborati relativi al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.74 del 23/06/2023.

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

A Importo lavori	€ 89.050,65
A1 di cui sicurezza	€ 1.372,55
B Somme a disposizione	
B.2.3 Imprevisti sui lavori + IVA	€ 2.160,29
B.2.7 Spese tecniche per incarichi esterni	€ 10.733,28
B.2.8 spese tecniche per incentivo ex art. 92 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i	€ 1.781,01
B.2.11 Arredo e forniture	€ 42.700,00
B.4 Spese per commissioni giudicatrici + IVA	€ 610,00
B.5 Spese per pubblicità	€ 7.320,00
B.6 IVA sui lavori 22%	€ 19.591,14
B.7 IVA e CASSA spese tecniche	€ 2.885,11
B Totale somme a disposizione	€ 87.780,83
Totale A+B:	€ 176.831,48

LA GARA DI APPALTO

Vista la possibilità di affidare lavori con la procedura di gara mediante affidamento diretto dei :
"Lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione ex asilo con cambio di destinazione d'uso in strutture per coworking sito nel centro storico di Otricoli", questa è stata svolta direttamente ed autonomamente dal Comune di Otricoli, previa presa d'atto del responsabile del servizio tecnico; risulta che l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione è stata presentata dalla ditta Giemme Group s.r.l. con sede in Casapesenna (CE) Via Ciglio I trav n 10 che ha offerto un ribasso del 1% e quindi un importo contrattuale come di seguito specificato:

A) Lavori soggetti a ribasso	€ 87.678,10
A1) Apprestamenti per la SICUREZZA	€ 1.372,55
Totale Lavori	€ 89.050,65
B) ribasso offerto del 1% su A)	€ 876,78

IMPORTO NETTO CONTRATTUALE € 88.173,87

I lavori sono stati quindi affidati, con Determina del Responsabile del Servizio n.180 del 30/06/2023, alla ditta Giemme Group s.r.l. per un importo di € **88.173,87** (ottantottomilacentosettantatre/87) **oltre IVA 22%.**

Comune di Otricoli –Lavori di restauro conservativo al fine della protezione del bene monumentale "La Grotta del Parroco"presso il Comune di Otricoli, Piazza Mazzini

Adeguamenti e modifiche introdotte dalla Perizia di Variante

Durante l'esecuzione dei lavori, in accordo con l'aggiudicatario, si è proposta una variante in corso d'opera, che non altera la natura generale del contratto e rispetta la piena funzionalità dell'opera ricalcolando il costo delle lavorazioni attraverso il Prezzario Regionale Umbria.

A seguito di problematiche riscontrate riguardo la rigidità dei solai e valutazioni effettuate in cantiere, si vede necessaria l'esecuzione di interventi locali finalizzati all'irrigidimento dei solai del secondo piano tramite la posa in opera di travi IPE/HEA e la realizzazione di una cerchiatura.

E' stato modificato il progetto del bagno disabili posto al primo piano in seguito alla verifica dell'esatta collocazione della colonna di scarico esistente. Occorre, quindi, rimodulare il computo metrico poiché non verrà più realizzato il bagno del secondo piano, mentre viene esteso a tutto il piano superiore la posa di nuovo pavimento in gres in sovrapposizione a quello esistente.

E' stato inoltre richiesto dall'Amministrazione comunale lo scorporo della fornitura e posa in opera di servoscala per l'accesso allo stabile, in quanto l'amministrazione stessa provvederà autonomamente all'acquisto del dispositivo. Tale somma verrà inserita tra le somme a disposizioni nel quadro economico.

Tale imprevisti comportano la necessità di redigere una variante in corso d'opera che, non alterando la fisionomia generale del progetto e rispettando la piena funzionalità d'opera, inserisca le nuove lavorazioni necessarie ed impreviste.

QUADRO ECONOMICO COMPARATIVO

STRUTTURA PER COWORKING		IMPORTO PROGETTO APPROVATO	IMPORTO RIMODULATO DOPO ASSEGNAZIONE	IMPORTO PERIZIA DI VARIANTE
		ribasso 1%		ribasso 1%
A	Importo lavori	€ 89 050,65		€ 83 800,65
A.1	Oneri non soggetti a ribasso	€ 1 372,55	€ 1 372,55	€ 1 372,55
	Importo lavori soggetto al ribasso	€ 87 678,10	€ 87 678,10	€ 82 428,10
	Ribasso 1%		€ 876,78	€ 824,28
	Importo lavori ribassato		€ 86 801,32	€ 81 603,82
	Importo lavori al netto contrattuale		€ 88 173,87	€ 82 976,37
B	Somme a disposizione			
B.1	Lavori in economia inclusa iva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
B.2	Spese tecniche			
B.2.1	Rilievi, accertamenti e indagini	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
B.2.2	Allacciamenti ai pubblici servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
B.2.3	Imprevisti sui lavori + IVA	€ 2 160,29	€ 2 160,29	€ 424,98
B.2.4	acquisizion di aree o immobili	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
B.2.5	Oneri aggiuntivi per discarica autorizzata di rifiuti speciali (compreso I.V.A.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
B.2.6	Accantonamento di cui all'articolo 133, commi 3 e 4, del codice degli appalti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
B.2.7	Spese tecniche per incarichi esterni, di cui: PD, PE, DL, CSP e CSE	€ 10 733,28	€ 10 733,28	€ 10 733,28
B.2.8	spese tecniche per incentivo ex art. 92 del d.lgs 163/2006 e s.m.i.	€ 1 781,01	€ 1 781,01	€ 1 781,01
B.2.10	Spese di cui agli articoli 90, comma 5, e 92, comma 7-bis, del codice (assicurazioni personale e spese di carattere strumentale)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
B.2.11	Arredo e forniture (compreso iva)	€ 42 700,00	€ 42 700,00	€ 50 840,31
B.3	spese per consulenza o supporto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
B.4	spese per commissioni giudicatrici + IVA	€ 610,00	€ 610,00	€ 610,00
B.5	spese per pubblicità	€ 7 320,00	€ 7 320,00	€ 7 320,00
B.6	IVA sui lavori 22%	€ 19 591,14	€ 19 398,25	€ 18 254,80
B.7	IVA E CASSA sulle voci: B.2.1, B.2.2, B.2.7.a, B.2.7.b, B.3, B.5	€ 2 885,11	€ 2 885,11	€ 2 885,11
B.8	Tassa Autorità di Vigilanza LLPP	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Comune di Otricoli –Lavori di restauro conservativo al fine della protezione del bene monumentale "La Grotta del Parroco"presso il Comune di Otricoli, Piazza Mazzini

B.9	Spese per rilascio visti e pareri	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
B.10	Acquisto di beni (comprensivo di iva)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
B.11	Spese ANAC	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
B	Totale somme a disposizione	€ 87 780,83	€ 87 587,94	€ 92 849,49
	Economie lavori		€ 876,78	€ 824,28
	Economie lavori IVA		€ 192,89	€ 181,34
	Economie lavori totale		€ 1 069,67	€ 1 005,62
	Totale A+B:	€ 176 831,48	€ 176 831,48	€ 176 831,48

Roma, 10/01/2024

IL DIRETTORE DEI LAVORI
(Arch. Marco SARDELLA)

