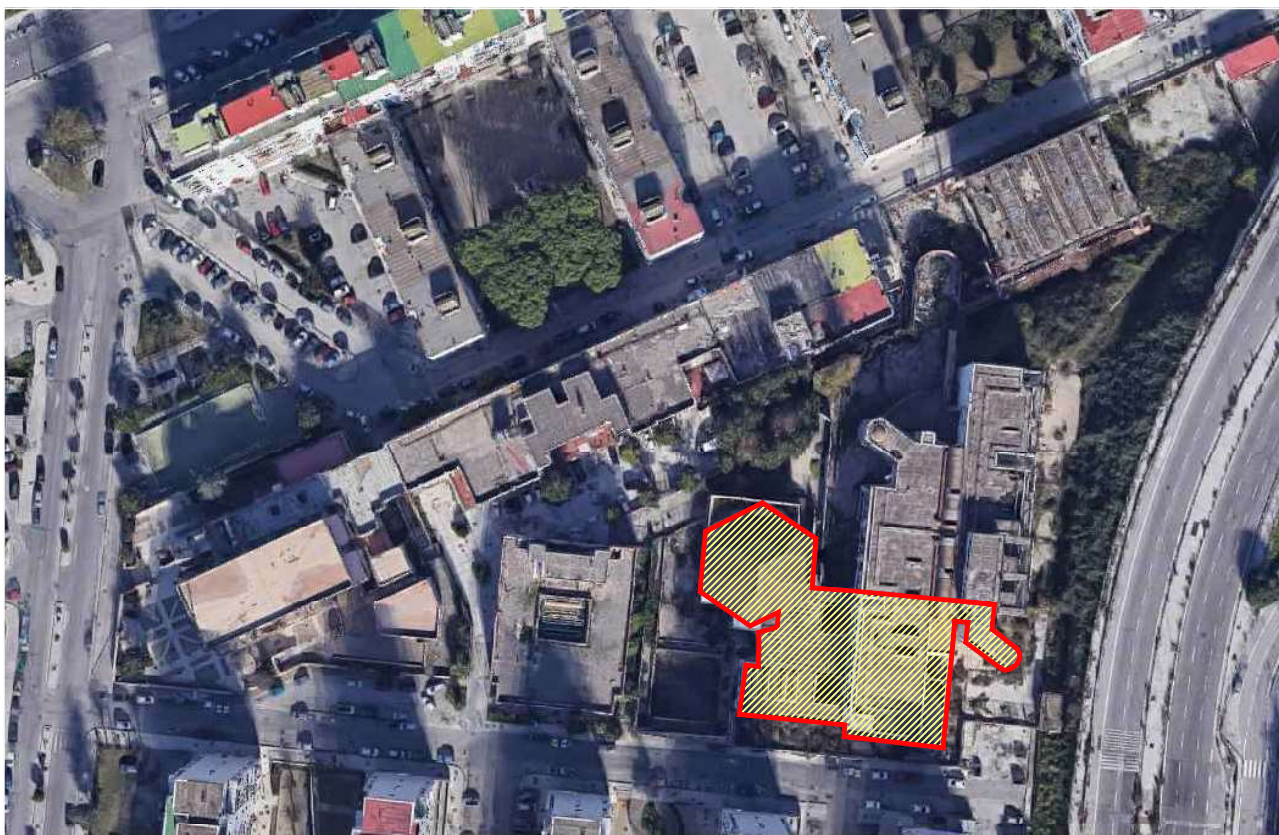




Area Trasformazione del Territorio Servizio Edilizia Residenziale Pubblica - Nuove Centralità

Lavori di completamento e di riqualificazione urbana di parte del complesso di edilizia pubblica denominato "Città dei Bambini" da destinare a "Laboratorio-Teatro", ubicato nel parco della Villa Romana, in viale delle Metamorfosi, nel quartiere di Ponticelli.



VARIANTE TECNICA - PERIZIA DI VARIATA DISTRIBUZIONE DI SPESA -

REL.		TITOLO	Scala
VT	01	RELAZIONE CON ALLEGATI GRAFICI	

Il Dirigente:
Arch. Paola Cerotto

Il Direttore dei Lavori:
Arch. Davide Vargas

DATA

SETTEMBRE 2023

RELAZIONE

"Lavori di completamento e di riqualificazione urbana del complesso di edilizia pubblica denominato CITTÀ DEI BAMBINI da destinare a LABORATORIO -TEATRO ubicato nel Parco della Villa Romana, in Viale delle Metamorfosi, nel quartiere Ponticelli" –

CUP: B66D18000030002, CIG: 9021017AB8

PERIZIA DI VARIATA DISTRIBUZIONE DI SPESA

Premesso che:

- ✓ Con contratto di appalto n. 86664 del 22.03.2023, dell'importo di €.1.546.866,27 (oltre IVA) compresi gli oneri della sicurezza, la stazione appaltante Comune di Napoli - ha affidato i lavori di "Completamento e di riqualificazione urbana del complesso di edilizia pubblica denominato CITTÀ DEI BAMBINI da destinare a LABORATORIO - TEATRO ubicato nel Parco della Villa Romana, in Viale delle Metamorfosi, nel quartiere Ponticelli", all'impresa D&D COSTRUZIONI GENERALI S.r.l. - con sede in Pozzuoli (NA) alla via Montenuovo Licola Patria, 131/B (P.IVA 04882951215);
- ✓ In data 16 gennaio 2022 i lavori sono stati consegnati in via d'urgenza e hanno avuto inizio come da Verbale in pari data

Tutto ciò premesso,

Nel corso dei lavori si è resa necessaria la redazione della presente perizia di variata distribuzione di spesa articolata sui seguenti punti:

1. È stata registrata all'inizio dei lavori una recentissima vandalizzazione degli impianti di adduzione, delle centraline e dei rivestimenti dei servizi igienici ubicati al piano terra [q. 0,00], al piano primo [q. +4,80] e al piano secondo [q. +8,40].
La stessa vandalizzazione ha interessato parzialmente i servizi igienici al piano interrato [q. -3,60] in corrispondenza dei camerini del teatro.
Pertanto si è optato per il rifacimento dei servizi igienici del piano terra, piano primo e piano secondo e per il recupero e integrazione dei servizi igienici al piano interrato
2. Per quanto attiene al manto di impermeabilizzazioni in copertura sono stati effettuati dei sondaggi sullo strato di sottofondo costituito da un massetto di cemento alveolare riscontrando che in alcuni casi era sostanzialmente asciutto e integro e in altri ammalorato e umido.
Pertanto si è optato per:

- a) Rimozione del manto di impermeabilizzazione ammalorato per una quantità di circa mq. 270 ubicata sulla copertura a q. +8,40 ubicata in prossimità dei cupolini e della copertura del teatro, e posa in opera nuovo manto impermeabile previa realizzazione di un massetto sottile di sottofondo per la preparazione del piano di posa dello spessore di cm.2, con malta di sabbia e cemento [Ordine di Servizio n°3 del 22.06.2023];
- b) Posa in opera del manto impermeabile sulla guaina esistente sulle rimanenti zone delle coperture [Ordine di Servizio n°2 del 12.06.2023];
3. È stato registrato lo stato di ammaloramento complessivo dei pannelli di rivestimento riportati nei grafici allegati alle Tavv. GR.08.ARC.08 e GR.09.ARC.09.
In particolare è risultata irrecuperabile la scossalina di base che per la geometria del profilato determina infiltrazioni continue.
Considerata la difficoltà di rimuovere anche parzialmente tali pannelli per il tipo di struttura di sostegno, si è optato per la rimozione complessiva dei pannelli di rivestimento riportati nei grafici allegati alle Tavv. GR.08.ARC.08 e GR.09.ARC.09 e per la successiva realizzazione di una finitura di intonaco e tinteggiatura [Ordine di Servizio n°4 del 13.09.2023].

Le economie di spesa sono state così individuate:

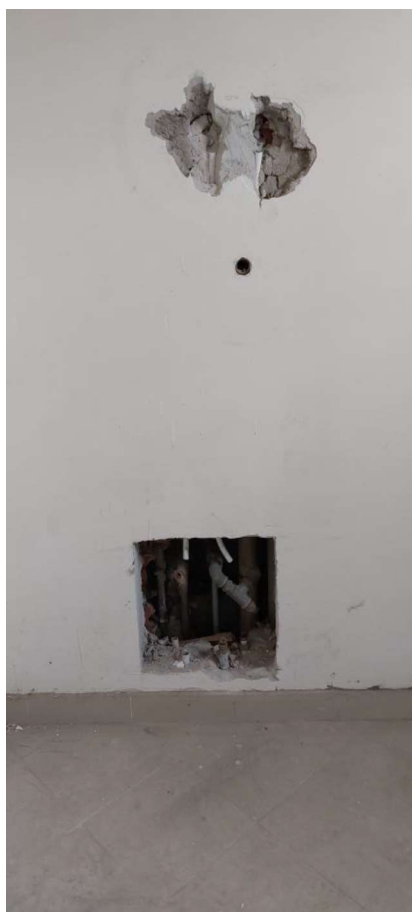
1. Sostituzione del pavimento esterno di mattoni pieni posti in opera di coltello previsto in progetto comprensivo di demolizione del sottofondo in calcestruzzo con relativo trasporto a rifiuto e della realizzazione del massetto di sottofondo di malta di cemento previsto in progetto con pavimento in marmettoni di cemento e scaglie di marmo previsto nella presente perizia
2. La voce per fornitura e posa in opera dei pannelli per controsoffitto nel teatro viene unificata e rielaborata previa nuova analisi dei prezzi [PA02] mente resta invariata la voce di progetto NPE 006 che prevede la verifica e la integrazione della struttura sottostante esistente.

Dal Quadro Comparativo si evince che la presente Variante prevede una redistribuzione della spesa senza alcun aumento della stessa.

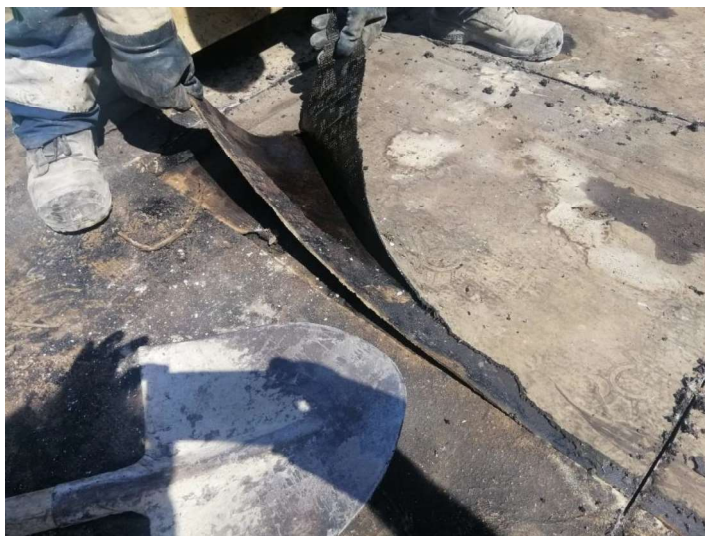
In allegato:

Documentazione fotografica – Ordini di Servizio nn. 1-4 - Allegati grafici nn. 1-5

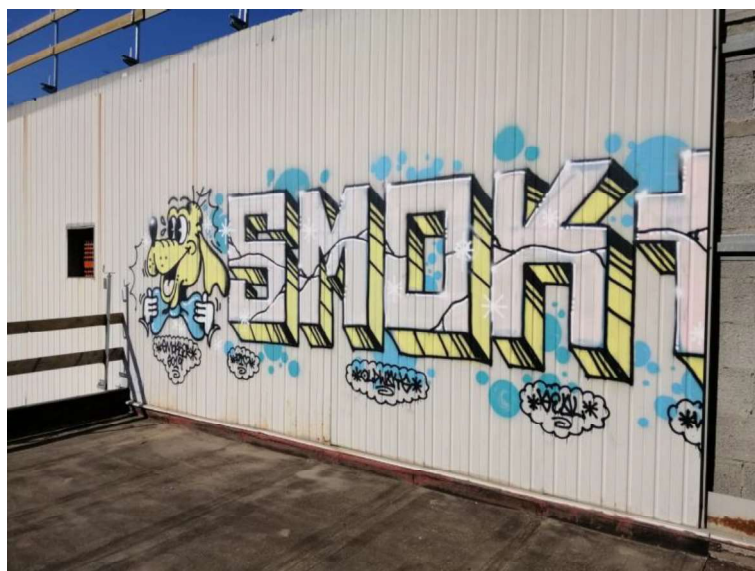
Documentazione fotografica - PUNTO 1_vandalizzazione servizi igienici



Documentazione fotografica - PUNTO 2_condizioni guaina e massetto in copertura



Documentazione fotografica - PUNTO 3_condizioni pannelli di rivestimento esterni



Arch. Davide Vargas

CF. VRG DVD 56M14 A512U
P.I. 01016570614
81031 AVERSA (CE)
via Atellana 16
Tel/fax 081 8907865
architetto@davidevargas@gmail.com
davide.vargas@archiworldpec.it
website: www.davidevargas.it

LAVORI: di completamento e di riqualificazione urbana del complesso di edilizia pubblica denominato CITTÀ DEI BAMBINI da destinare a LABORATORIO - TEATRO ubicato nel Parco della Villa Romana, in Viale delle Metamorfosi, nel quartiere Ponticelli"
CUP: B69J20002780002 CIG: 9449224253

COMMITTENTE: Comune di Napoli AREA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità

IMPRESA: D&D COSTRUZIONI GENERALI S.R.L., (P.IVA 04882951215), con sede in Pozzuoli (Na)
via Montenuovo Licola Patria, 131/B

CONTRATTO: VERBALE DI CONSEGNA DEI LAVORI IN VIA D'URGENZA E INIZIO LAVORI
(ART. 8, Comma 1, lett. a), DL 76/2020 e s.m.i; art. 153 e 154 del DPR 207/2010)

ORDINE DI SERVIZIO n°1 del 24.02.2023

Il sottoscritto arch. Davide Vargas, in qualità di tecnico incaricato della Direzione dei Lavori in oggetto giusta Determinazione n° 03 del 03.03.2022,

- ✓ a seguito di sopralluogo sul sito interessato del 20.02.2023 dove ha riscontrato nei servizi igienici lo stato degli impianti di adduzione visibili dalle centraline vandalizzate, e dei rivestimenti e pavimenti danneggiati,
- ✓ vista la vigente normativa in materia di appalti pubblici ed in particolare gli strumenti per l'esercizio dell'attività di direzione e controllo del Direttore dei Lavori stabiliti dalla legge;

DISPONE

che l'impresa D&D COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. esecutrice dei lavori di che trattasi provveda a rimuovere pavimenti e rivestimenti e a realizzare gli impianti mancanti nei seguenti servizi igienici:

- piano quota -3,60 : servizi igienici ubicati nella zona uffici;
- piano quota 0,00 : servizi igienici ubicati nella zona bar e area dipendenti bar;
- pianta quota +4,80 : servizi igienici ubicati nella zona laboratorio
- pianta quota +8,40: servizi igienici ubicati nella zona laboratorio.

Tale annotazione è già stata riportata nel giornale dei Lavori in data 20.02.2023 completa di fotografie.

Visto il RUP

arch. Elisabetta Nulveni

Elisabetta Nulveni

Il Direttore dei Lavori

arch. Davide Vargas

[Firma]

Stampa circolare: ARCHITETTO DELLA PROVINCIA DI NAPOLI, N. 123, ORDINE DEI

Arch. Davide Vargas

CF. VRG DVD 56M14 A512U
P.I. 01016570614
81031 AVERSA (CE)
via Atellana 16
Tel/fax 081 8907865
architetto@davidevargas@gmail.com
davide.vargas@archiworldpec.it
website: www.davidevargas.it

LAVORI: di completamento e di riqualificazione urbana del complesso di edilizia pubblica denominato CITTÀ DEI BAMBINI da destinare a LABORATORIO - TEATRO ubicato nel Parco della Villa Romana, in Viale delle Metamorfosi, nel quartiere Ponticelli"
CUP: B69J20002780002 CIG: 9449224253

COMMITTENTE: Comune di Napoli AREA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità

IMPRESA: D&D COSTRUZIONI GENERALI S.R.L., (P.IVA 04882951215), con sede in Pozzuoli (Na)
via Montenuovo Licola Patria, 131/B

CONTRATTO: VERBALE DI CONSEGNA DEI LAVORI IN VIA D'URGENZA E INIZIO LAVORI
(ART. 8, Comma 1, lett. a), DL 76/2020 e s.m.i; art. 153 e 154 del DPR 207/2010)

ORDINE DI SERVIZIO n°2 del 12.06.2023

Il sottoscritto arch. Davide Vargas, in qualità di tecnico incaricato della Direzione dei Lavori in oggetto giusta Determinazione n° 03 del 03.03.2022,

- ✓ a seguito di sopralluogo sul sito interessato del 09.06.2023 dove ha riscontrato il saggio predisposto dal geom. Angelo Esposito per conto dell'impresa appaltante dal quale si evince che il sottofondo del manto impermeabile esistente è costituito da un massetto di cemento alveolare sostanzialmente asciutto;
- ✓ visto il Computo Metrico allegato al progetto in esecuzione;
- ✓ Sentito in merito il RUP arch. Elisabetta Nulveni;
- ✓ vista la vigente normativa in materia di appalti pubblici ed in particolare gli strumenti per l'esercizio dell'attività di direzione e controllo del Direttore dei Lavori stabiliti dalla legge;

DISPONE

che l'impresa D&D COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. esecutrice dei lavori di che trattasi provveda a posare il nuovo manto impermeabile su quello esistente previa esecuzione di ogni lavorazione necessaria per eseguire il lavoro a regola d'arte.

il RUP

arch. Elisabetta Nulveni



Il Direttore dei Lavori

arch. Davide Vargas



Arch. Davide Vargas

CF. VRG DVD 56M14 A512U
P.I. 01016570614
81031 AVERSA (CE)
via Atellana 16
Tel/fax 081 8907865
architetto davidevargas@gmail.com
davide.vargas@archiworldpec.it
website: www.davidevargas.it

LAVORI: di completamento e di riqualificazione urbana del complesso di edilizia pubblica denominato CITTÀ DEI BAMBINI da destinare a LABORATORIO - TEATRO ubicato nel Parco della Villa Romana, in Viale delle Metamorfosi, nel quartiere Ponticelli"
CUP: B69J20002780002 CIG: 9449224253

COMMITTENTE: Comune di Napoli AREA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità

IMPRESA: D&D COSTRUZIONI GENERALI S.R.L., (P.IVA 04882951215), con sede in Pozzuoli (Na)
via Montenuovo Licola Patria, 131/B

CONTRATTO: VERBALE DI CONSEGNA DEI LAVORI IN VIA D'URGENZA E INIZIO LAVORI
(ART. 8, Comma 1, lett. a), DL 76/2020 e s.m.i; art. 153 e 154 del DPR 207/2010)

ORDINE DI SERVIZIO n°3 del 22.06.2023

Il sottoscritto arch. Davide Vargas, in qualità di tecnico incaricato della Direzione dei Lavori in oggetto giusta Determinazione n° 03 del 03.03.2022,

- ✓ a seguito di sopralluogo sul sito interessato del 22.06.2023 e precedenti dove ha riscontrato che sulla copertura bassa dove sono ubicati i cupolini da sostituire una parte del manto di copertura per circa 270 mq. è totalmente ammalorato e pertanto è necessario provvedere alla sua rimozione e alla realizzazione di un massetto sottile di sottofondo per la preparazione del piano di posa dello spessore di cm.2, con malta di sabbia e cemento
- ✓ visto il progetto in esecuzione
- ✓ Sentito in merito il Dirigente arch. Paola Cerotto
- ✓ vista la vigente normativa in materia di appalti pubblici ed in particolare gli strumenti per l'esercizio dell'attività di direzione e controllo del Direttore dei Lavori stabiliti dalla legge;

DISPONE

che l'impresa D&D COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. esecutrice dei lavori di che trattasi provveda alla rimozione del manto di impermeabilizzazione ammalorato per una quantità di circa mq. 270 e alla realizzazione di un massetto sottile di sottofondo per la preparazione del piano di posa dello spessore di cm.2, con malta di sabbia e cemento, come da grafico allegato.

Per l'area residua del piano di copertura in oggetto vale quanto previsto dal progetto appaltato. Resta valido quanto ordinato con l'Ordine di Servizio n°2 del 12.06.2023 per quanto attiene al solaio di copertura più alto insistente sulla zona dell'agorà verticale.

il Dirigente
arch. Paola Cerotto

Il Direttore dei Lavori
arch. Davide Vargas



+62.57

+62.60
(-3.60)

area di circa 270 mq
oggetto dell'Ordine di
Servizio n. 03 del
22.06.2023

PATIO

PATIO

area oggetto
dell'Ordine di Servizio
n. 02 del 12.06.2023

Arch. Davide Vargas

CF. VRG DVD 56M14 A512U
P.I. 01016570614
81031 AVERSA (CE)
via Atellana 16
Tel/fax 081 8907865
architetto@davidevargas@gmail.com
davide.vargas@archiworldpec.it
website: www.davidevargas.it

LAVORI: di completamento e di riqualificazione urbana del complesso di edilizia pubblica denominato CITTÀ DEI BAMBINI da destinare a LABORATORIO - TEATRO ubicato nel Parco della Villa Romana, in Viale delle Metamorfosi, nel quartiere Ponticelli"
CUP: B69J20002780002 CIG: 9449224253

COMMITTENTE: Comune di Napoli AREA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità

IMPRESA: D&D COSTRUZIONI GENERALI S.R.L., (P.IVA 04882951215), con sede in Pozzuoli (Na)
via Montenuovo Licola Patria, 131/B

CONTRATTO: n° rep. 86664 del 20.03.2023

ORDINE DI SERVIZIO n°4 del 13.09.2023

Il sottoscritto arch. Davide Vargas, in qualità di tecnico incaricato della Direzione dei Lavori in oggetto giusta Determinazione n° 03 del 03.03.2022,

- ✓ a seguito dei sopralluoghi sul sito interessato dove ha riscontrato lo stato di ammaloramento dei pannelli di rivestimento riportati nei grafici allegati alle Tavv. GR.08.ARC.08 e GR.09.ARC.09;
- ✓ in particolare della scossalina di base che per la geometria del profilato determina infiltrazioni continue;
- ✓ verificata la possibilità di realizzare economie nel corso dei lavori che consentono la rimozione dei pannelli suddetti e la realizzazione di una finitura ad intonaco
- ✓ considerato che sulla copertura bassa su cui poggiano i suddetti pannelli il manto impermeabile è totalmente ammalorato e pertanto è necessario provvedere alla messa in opera di un ulteriore strato di guaina
- ✓ visto il progetto in esecuzione
- ✓ Sentito in merito il Dirigente arch. Paola Cerotto
- ✓ vista la vigente normativa in materia di appalti pubblici ed in particolare gli strumenti per l'esercizio dell'attività di direzione e controllo del Direttore dei Lavori stabiliti dalla legge;

DISPONE

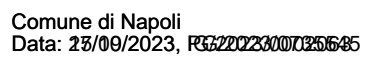
che l'impresa D&D COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. esecutrice dei lavori di che trattasi provveda:

1. alla rimozione dei pannelli di rivestimento riportati nei grafici allegati alle Tavv. GR.08.ARC.08 e GR.09.ARC.09 e alla successiva realizzazione di una finitura di intonaco
2. alla posa in opera di un ulteriore manto di impermeabilizzazione sullo strato esistente sulla copertura bassa del corpo di fabbrica su cui poggiano i suddetti pannelli

il Dirigente
arch. Paola Cerotto

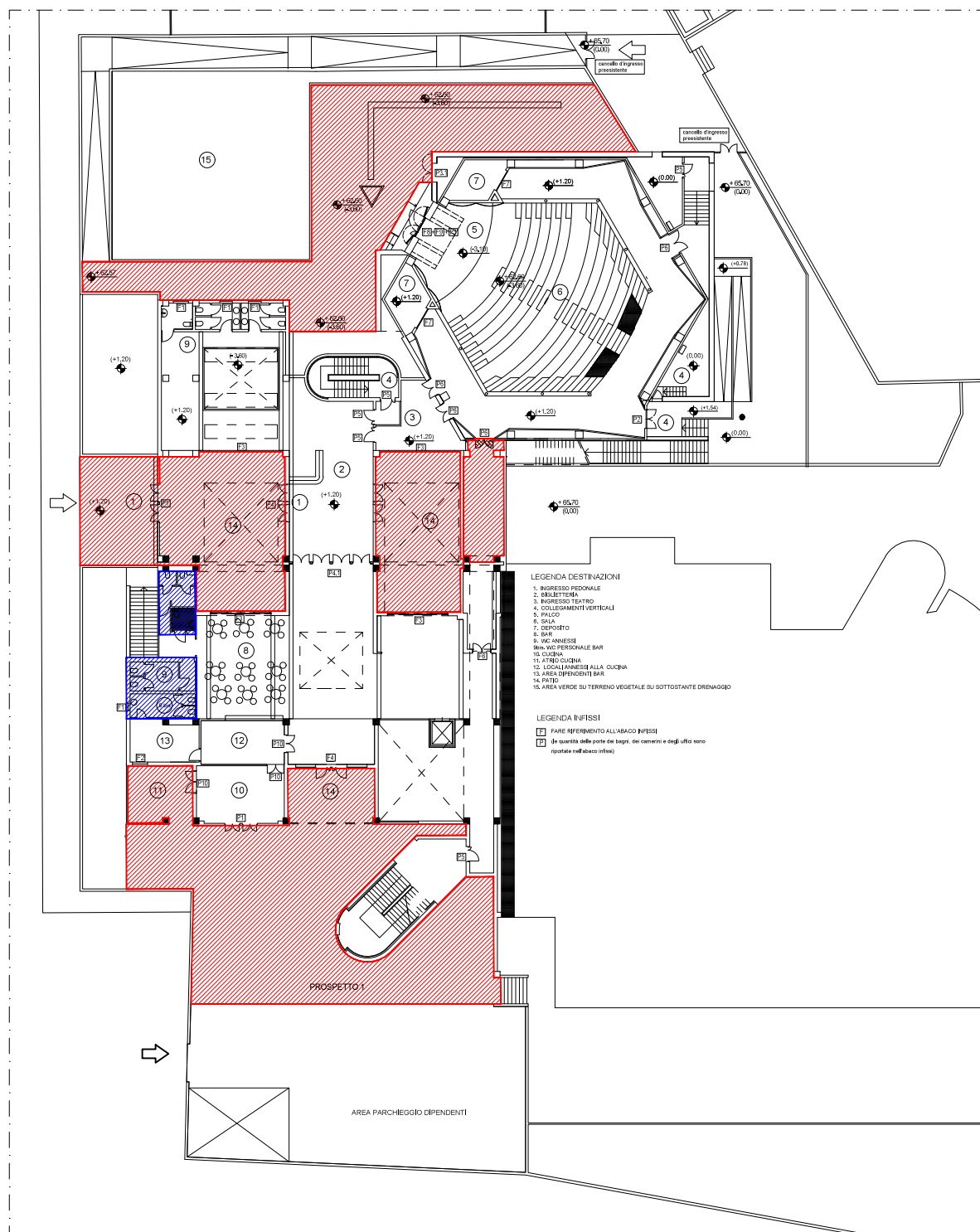
Il Direttore dei Lavori
arch. Davide Vargas





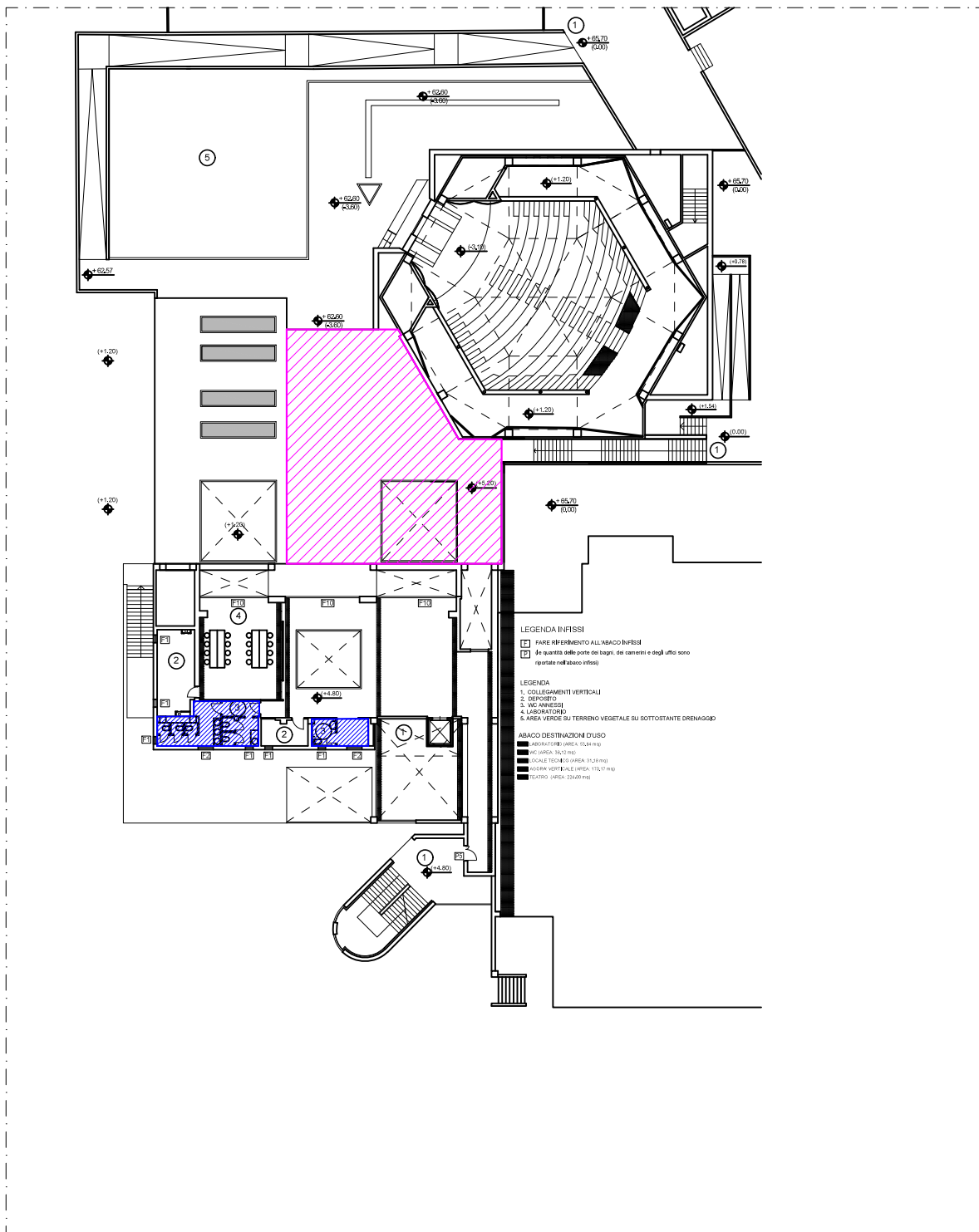
ALLEGATO 1 - PROGETTO IN VARIANTE

PIANTA QUOTA +1.20







ALLEGATO 2 - PROGETTO IN VARIANTE

PIANTA QUOTA +4.80

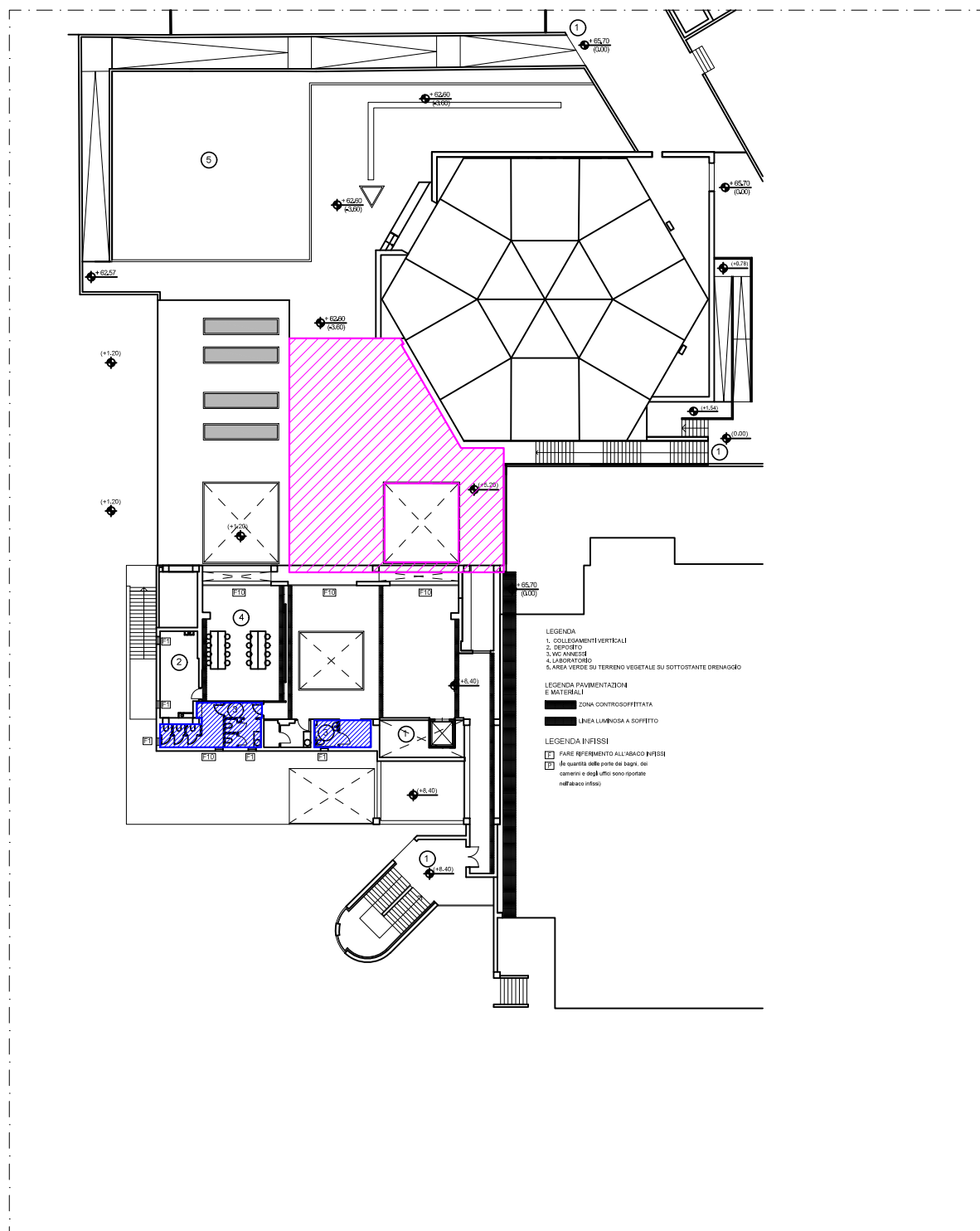


LEGENDA DEGLI INTERVENTI OGGETTO DI VARIANTE

-  SOSTITUZIONE PAVIMENTO DI MATTONI PIENI POSTI IN OPERA DI COLTELLO (VOCE N. 66 QUADRO COMPARATIVO) CON PAVIMENTO IN MARMETTONI DI CEMENTO E SCAGLIE DI MARMO (VOCE N. 61 QUADRO COMPARATIVO)
-  RIMOZIONE E SOSTITUZIONE DI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI E REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI MANCANTI - SERVIZI IGIENICI - ORDINE DI SERVIZIO N. 1
-  RIMOZIONE DEL MANTO DI IMPERMEABILIZZAZIONE E REALIZZAZIONE DI MASSETTO DI SOTTOFONDO E POSA DI NUOVO MANTO IMPERMEABILE - ORDINE DI SERVIZIO N. 3
-  NUOVO MANTO IMPERMEABILE SU QUELLO ESISTENTE - ORDINE DI SERVIZIO N. 2 E N. 3

ALLEGATO 3 - PROGETTO IN VARIANTE

PIANTA QUOTA +8.40

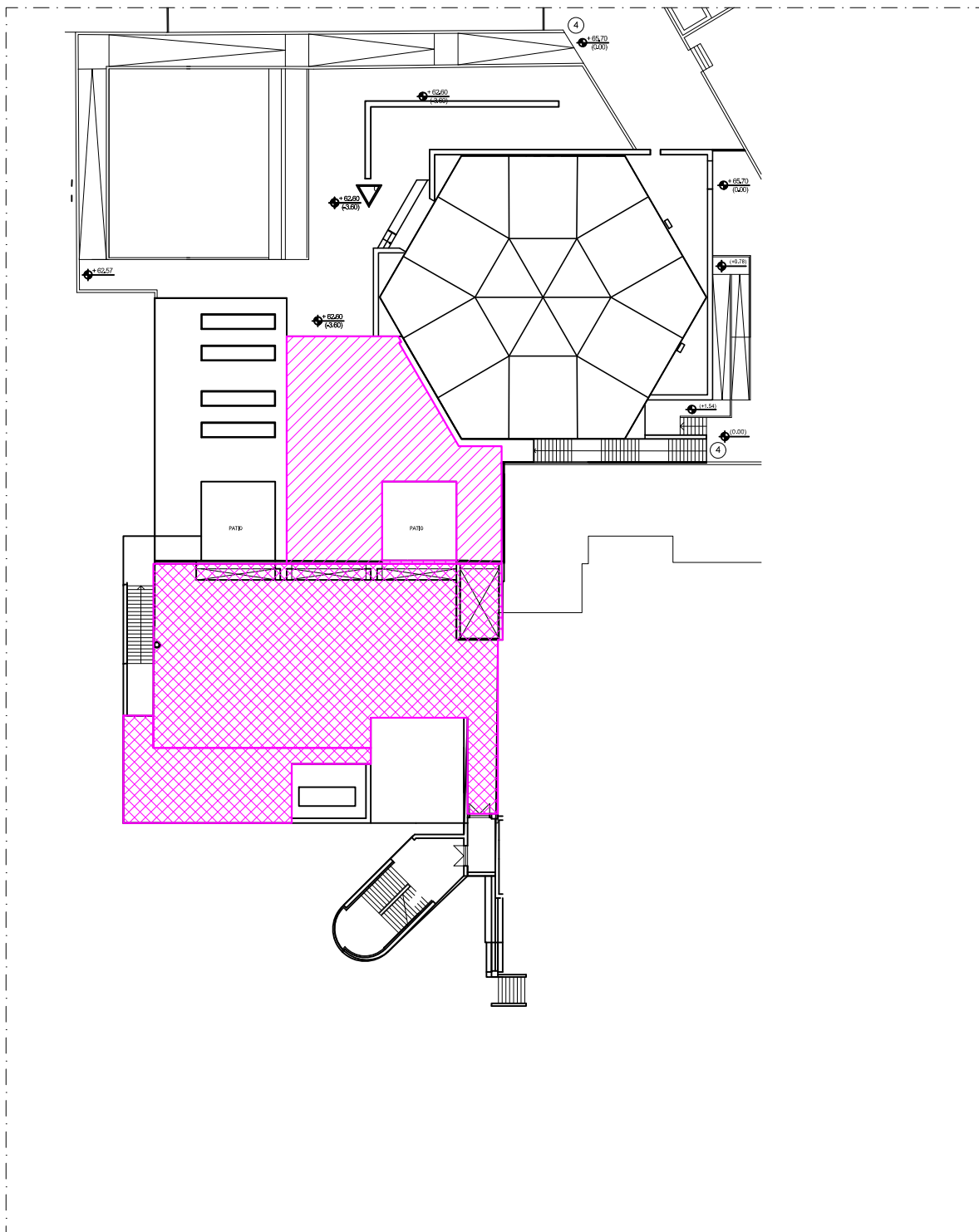


LEGENDA DEGLI INTERVENTI OGGETTO DI VARIANTE





- SOSTITUZIONE PAVIMENTO DI MATTONI PIENI POSTI IN OPERA DI COLTELLO (VOCE N. 66 QUADRO COMPARATIVO) CON PAVIMENTO IN MARMETTONI DI CEMENTO E SCAGLIE DI MARMO (VOCE N. 61 QUADRO COMPARATIVO)
- RIMOZIONE E SOSTITUZIONE DI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI E REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI MANCANTI - SERVIZI IGIENICI - ORDINE DI SERVIZIO N. 1
- RIMOZIONE DEL MANTO DI IMPERMEABILIZZAZIONE E REALIZZAZIONE DI MASSETTO DI SOTTOFONDO E POSA DI NUOVO MANTO IMPERMEABILE - ORDINE DI SERVIZIO N. 3
- NUOVO MANTO IMPERMEABILE SU QUELLO ESISTENTE - ORDINE DI SERVIZIO N. 2 E N. 3

ALLEGATO 4 - PROGETTO IN VARIANTE

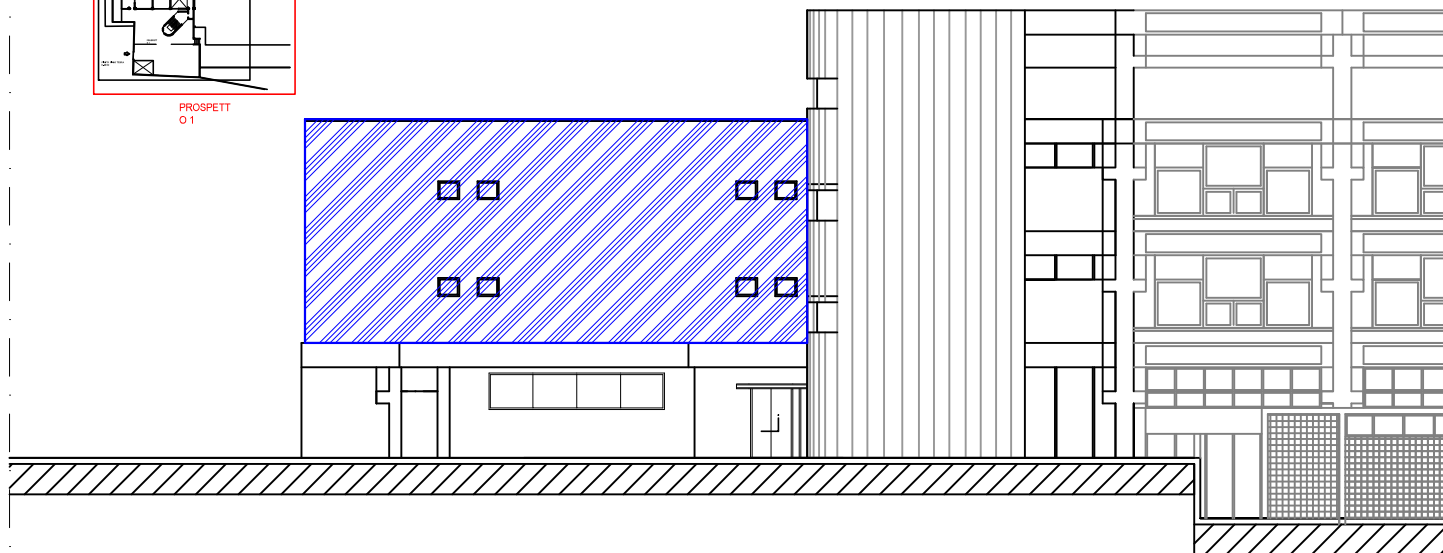
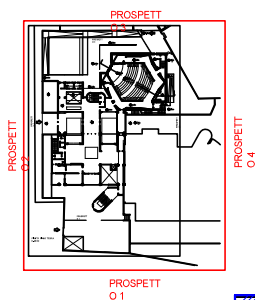
PIANTA QUOTA +12.00



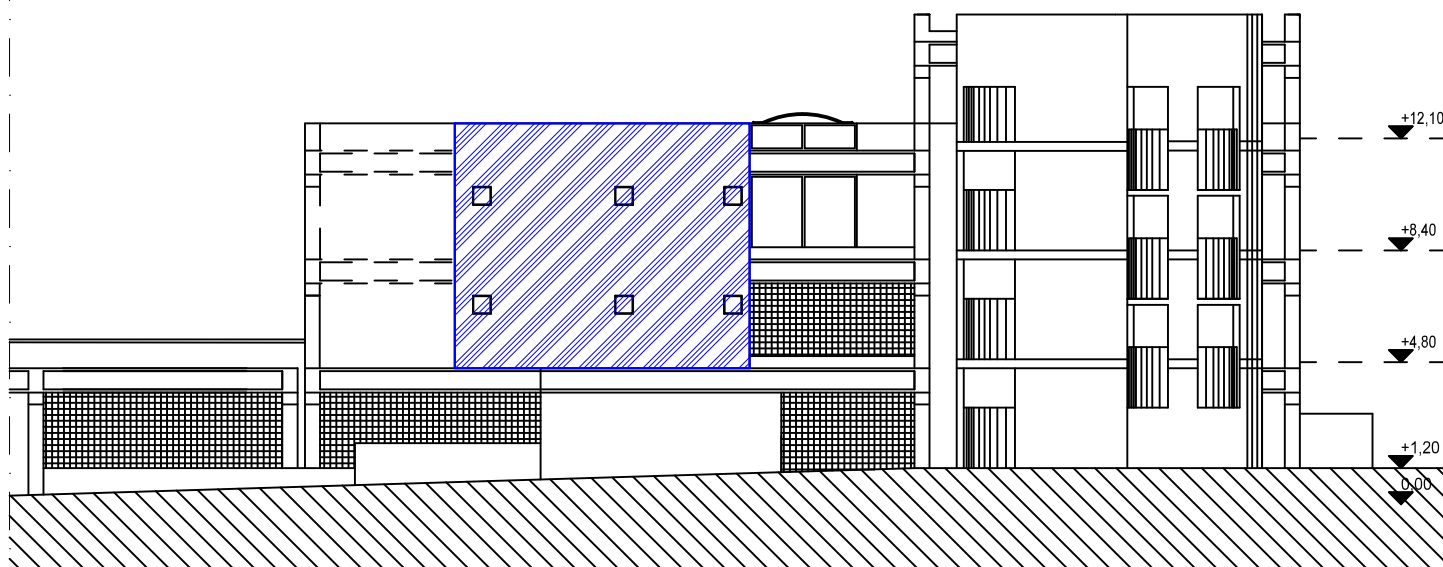
LEGENDA DEGLI INTERVENTI OGGETTO DI VARIANTE

-  SOSTITUZIONE PAVIMENTO DI MATTONI PIENI POSTI IN OPERA DI COLTELLO (VOCE N. 66 QUADRO COMPARATIVO)
CON PAVIMENTO IN MARMETTONI DI CEMENTO E SCAGLIE DI MARMO (VOCE N. 61 QUADRO COMPARATIVO)
-  RIMOZIONE E SOSTITUZIONE DI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
E REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI MANCANTI - SERVIZI IGIENICI - ORDINE DI SERVIZIO N. 1
-  RIMOZIONE DEL MANTO DI IMPERMEABILIZZAZIONE E REALIZZAZIONE DI MASSETTO DI SOTTOFONDO
E POSA DI NUOVO MANTO IMPERMEABILE - ORDINE DI SERVIZIO N. 3
-  NUOVO MANTO IMPERMEABILE SU QUELLO ESISTENTE - ORDINE DI SERVIZIO N. 2 E N. 3 E N. 4

ALLEGATO 5 - PROGETTO IN VARIANTE - PROSPETTI 1 E 2




PROSPETTO 1



PROSPETTO 2

LEGENDA DEGLI INTERVENTI OGGETTO DI VARIANTE

 RIMOZIONE DEI PANNELLI DI RIVESTIMENTO E SUCCESSIVA REALIZZAZIONE DI UNA FINITURA DI INTONACO
ORDINE DI SERVIZIO N.4