



COMUNE DI NAPOLI

Area Tecnica Patrimonio

Servizio Edilizia Scolastica

c/o Municipalità 4 – Responsabile Unico del Procedimento
c/o Municipalità 2 - Ufficio del Direttore dei Lavori

Oggetto: PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA -Missione 4: Istruzione e ricerca - Componente 1 – Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle Università- Investimento 1.1: Piano per asili nido e scuole dell'infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia Riqualificazione funzionale e messa in sicurezza Plesso Partenope di via G. Bruno.

PERIZIA DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA
(art. 106 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 50/2016)

LOTTO 1

CUP: B68I22000160006

CIG 9798926989 (Accordo quadro)

CIG: A0303880E2 (contratto specifico n.01)

Impresa affidataria: ALBA 81 SOC. COOP. (operatore singolo), P.IVA 03549850638

PREMESSO che:

- Con Determinazione Dirigenziale n.ro 098 del 29 dicembre 2022 registrata all'indice generale con il n.ro 95 in data 09 gennaio 2023 si è provveduto ad affidare alla società di ingegneria FALANGA E MORRA ARCHITETTI S.r.l. – P.IVA 02887420640, i servizi di progettazione per l'intervento di riqualificazione funzionale e messa in sicurezza del Plesso Partenope di via G. Bruno;
- Con Determina di aggiudicazione n. 31 del 06/06/2023 DETDI/2023/334 è stata approvata la proposta di aggiudicazione della gara di appalto, suddivisa in sei lotti, finalizzato all'affidamento dei lavori degli interventi di riqualificazione funzionale e messa in sicurezza di edifici scolastici – asili nido e scuole dell'infanzia – nell'ambito del PNRR “Piano per gli asili nido e le scuole dell'infanzia” di cui alla Missione 4, Componente 1 – Istruzione e ricerca – Investimento 1.1; interventi di riqualificazione architettonica e funzionale, adeguamento sismico / messa in sicurezza e adeguamento impiantistico di palestre nell'ambito del PNRR “Piano per le infrastrutture per lo sport nelle scuole” di cui alla Missione 4, Componente 1 – Istruzione e ricerca – Investimento 1.3, per la conclusione, per ciascun lotto, di un Accordo Quadro, aggiudicando il *Lotto 1 riqualificazione funzionale e messa in sicurezza del Plesso Partenope*, CIG 9798926989, all'operatore economico ALBA 81 SOC. COOP. (operatore singolo), P.IVA 03549850638, che ha offerto un ribasso unico percentuale pari al 54,7423%;
- a seguito dell'aggiudicazione dell'Accordo Quadro con l'operatore economico ALBA 81 SOC. COOP. è stato stipulato relativo contratto generale Rep. n. 5739 del 18/08/2023.
- con Determinazione Dirigenziale n. 27 del 02 novembre 2023 è stato approvato il progetto esecutivo;
- con Disposizione dirigenziale n. 73 del 08.06.2023 è stato confermato l'incarico di Responsabile Unico del Procedimento all'arch. Massimo Mallardo, in servizio presso l'UO Attività Tecniche Municipalità 4 ed è stata conferita la nomina di Direttore dei Lavori all'ing. Massimiliano Cretara, in servizio presso l'UO Attività Tecniche della Municipalità 4 e di Collaudatore tecnico amministrativo ed in corso d'opera all'ing. Giulio Davini, in servizio presso l'UO Attività Tecniche della Municipalità 9.
- con Determinazione Dirigenziale n. 67 del 23 novembre 2023 (IG 2439 del 30/11/2023) sono stati affidati i lavori per la **Riqualificazione Funzionale e Messa in Sicurezza del Plesso Partenope di via G. Bruno**, alla ditta **ALBA 81 SOC. COOP.** – con sede legale in Marano (NA) alla Via Silvano 23/E - C.F. e P.IVA 03549850638 – per l'importo di **€ 452.513,19 per lavori al netto del ribasso** offerto in sede di gara pari al 54,7423%, comprensivi di € 35.780,32 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, **oltre IVA al 22%** pari a **€ 99.552,90**, per un importo complessivo di **€ 552.066,10** ed affidare alla stessa ditta la somma di € 11.780,00 per oneri di smaltimento

FUTURA

**LA SCUOLA
PER L'ITALIA DI DOMANI**



compreso IVA;

- a seguito dell'affidamento e impegno spesa alla ditta ALBA 81 SOC. COOP. è stato stipulato relativo contratto applicativo Rep. n. 6100 del 15/12/2023;
- in data 28/11/2023, con apposito verbale, sono stati consegnati i lavori in via d'urgenza;
- con Determinazione Dirigenziale (1126E) n. 26 del 10/06/2025 (DETDI/2025/523 del 16/06/2025), è stata approvata la variante tecnica, senza variazione di prezzo, relativamente al consolidamento dei pilastri e delle travi, successivamente la Determina è stata parzialmente rettificata per un errore materiale, per cui con Determinazione Dirigenziale (1126E) n. 29 del 27/06/2025 (DETDI/2025/557 del 01/07/2025) si perfeziona l'approvazione della variante tecnica.

TUTTO CIO' PREMESSO

Durante la fase di messa a nudo dei pilastri e delle travi propedeutica alle lavorazioni finalizzate al miglioramento sismico della struttura portante, si è scoperto - come ben visibile dal rilievo fotografico allegato - con grande sorpresa e sconcerto che il preesistente impianto elettrico (ed alcune canalizzazioni idriche) è stato a suo tempo realizzato ponendo le relative canalizzazioni all'interno di tracce scavate nella sezione resistente di travi e pilastri. Le suddette canalizzazioni, per di più, sono state fatte passare in più di un caso all'interno delle armature angolari presenti in travi e pilastri.

Va da sé che si ritiene imprescindibile ripristinare le sezioni resistenti di travi e pilastri eliminando le canalizzazioni ivi presenti e rifare secondo la normativa vigente e secondo i dettami della regola dell'arte tutte le canalizzazioni e l'impianto elettrico, nonché procedere al consolidamento della struttura portante.

Tali lavorazioni, necessarie per quanto riscontrato in fase di esecuzione delle opere, non erano previste e non prevedibili in fase di progettazione, sono motivate da obiettive esigenze, e non alterano la natura generale del contratto.

Va precisato che la necessità di ripristinare le sezioni resistenti di travi e pilastri emersa durante i lavori non è ascrivibile alla fattispecie contemplata dall'art.106, comma 10, del D.Lgs. n.50/2016, ovvero "inadeguata valutazione dello stato di fatto", e questo per due ordini di motivi:

1. Le opere a farsi non contemplavano l'impianto elettrico, bensì l'incremento della resistenza sismica dell'edificio e l'efficientamento energetico dello stesso;
2. Le indagini propedeutiche alla progettazione degli interventi, eseguite dai progettisti sulle strutture, inoltre, sono state svolte in contemporanea alla usuale attività didattica dell'istituto scolastico. Pertanto, nell'ottica di arrecare il minor disturbo possibile alla normale operatività della scuola, le attività di estrazione dei provini di cemento si sono svolte nei punti più accessibili con la consapevolezza che le caratteristiche del cemento estratto da uno stesso elemento sarebbero risultate le stesse indipendentemente dalla quota di estrazione.

Pertanto, i lavori a farsi di cui alla presente variante in corso d'opera per cause imprevedute e imprevedibili, si riferiscono:

1. al rifacimento dell'impianto elettrico;
2. al ripristino delle sezioni dei pilastri e travi danneggiate dal passaggio delle canalizzazioni;
3. ai lavori di completamento dell'immobile consequenziali all'evento imprevisto, come il rifacimento dei bagni, nonché ulteriori opere di completamento per dare l'opera finita e funzionale.

Aspetti temporali

Il tempo utile per l'esecuzione degli ulteriori lavori oggetto di variante NON comporta una variazione dei tempi di lavorazioni già previsti per l'esecuzione dei lavori originari e pertanto, l'ultimazione dei lavori rimane fissata al 31/12/2025.

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 concordamento nuovi prezzi.

In merito alle risorse economiche necessarie a coprire i maggiori costi delle variazioni previste, non disponendo nel

FUTURA LA SCUOLA PER L'ITALIA DI DOMANI



quadro economico di progetto approvato dalla stazione appaltante di somme sufficienti accantonate per imprevisti, è necessario ricorrere all'utilizzo delle economie generate dal ribasso d'asta.

Il tutto è riportato nel seguente quadro economico da cui si evince che l'importo complessivo previsto resta ricompreso in quello approvato con la Determina Dirigenziale n. 67/2023.

RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E MESSA IN SICUREZZA DEL PLESSO PARTENOPE DI VIA G. BRUNO.			QUADRO ECONOMICO		QUADRO ECONOMICO		QUADRO ECONOMICO	
			AFFIDAMENTO		VARIAZIONI (in più o in meno)		VARIANTE	
LAVORI	A.1	Importo Lavori da computo metrico		€ 956.580,26		€ 451.403,63		€ 1.407.983,89
	A.1.1	di cui oneri della manodopera	€ 294.558,63		€ 129.980,14			
	A.1.2	costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'as		€ 35.780,32		€ 18.136,49		€ 53.916,81
	A.2	Importo Lavori a base d'asta		€ 920.799,94		€ 433.267,14		€ 1.354.067,08
		ribasso	54,7423%		54,7423%		54,7423%	
		Totale lavori affidati al netto dei costi della sicu		€ 416.732,87		€ 196.086,74		€ 612.819,61
		costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'as		€ 35.780,32		€ 18.136,49		€ 53.916,81
	A.3	Totale lavori affidati compresi oneri manodopera – oneri sicurezza		€ 452.513,19		€ 214.223,23		€ 666.736,42
SOMME A DISPOSIZIONE	B.1	IVA sui Lavori		€ 99.552,90		€ 47.129,11		€ 146.682,01
	B.2	Incentivi per funzioni tecniche (ex art. 43, comma 3, D.Lgs. 36/2023) 80% fondo per progettazione e innovazione (0,016 di		€ 15.305,28		€ 0,00		€ 15.305,28
	B.3	Contributo ANAC		€ 600,00		€ 0,00		€ 600,00
	B.4	Imprevisti escluso IVA		€ 18.901,61		-€ 18.901,61		€ 0,00
	B.4.1	IVA per Imprevisti 22%		€ 4.158,35		-€ 4.158,35		€ 0,00
	B.5	Oneri di Smaltimento da pagarsi a fattura		€ 9.500,00		€ 6.000,00		€ 15.500,00
	B.5.1	IVA su Oneri di smaltimento 22%		€ 2.090,00		€ 1.320,00		€ 3.410,00
	B.6	Spese di Pubblicità escluso IVA		€ 2.028,70		€ 0,00		€ 2.028,70
	B.6.1	IVA su Spese di pubblicità 22%		€ 446,31		€ 0,00		€ 446,31
	B.7	Economie da ribasso		€ 428.000,00		-€ 245.612,38		€ 182.387,62
	B.8	contributo reclutamento personale		€ 77.000,00		€ 0,00		€ 77.000,00
	B.9	Spese tecniche per incarichi esterni		€ 54.372,48		€ 0,00		€ 54.372,48
Totale somme a disposizione dell'Amministrazione				€ 711.955,63		-€ 214.223,23		€ 497.732,40
TOTALE COMPLESSIVO INTERVENTO (A+B)				€ 1.164.468,82		€ 0,00		€ 1.164.468,82

Ciò premesso, è stato redatto un computo metrico per l'esecuzione dei suddetti lavori, che prevede un incremento dell'importo dei lavori a base dell'appalto pari a € 451.403,63 (inferiore al 50,0% dell'importo originario).

Dall'analisi del quadro economico si desume che, occorre prevedere una maggiore spesa, al netto del ribasso d'asta offerto dalla ditta pari al 54,7423%, di € 214.223,23 per lavori, oltre IVA al 22% per complessivi € 261.352,34.

Tali maggiori spese non alterano la natura del contratto e trovano copertura finanziaria nelle economie derivanti dal ribasso d'asta, senza modificare quindi il valore complessivo del quadro economico del progetto, approvato con la Determina Dirigenziale n. 67/2023 di affidamento.

Conclusioni

Sulla scorta di quanto sopra argomentato, il sottoscritto Direttore dei lavori attesta 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 c), del D.lgs. 50/2016, risultando determinata da circostanze impreviste e imprevedibili al momento della stesura dell'originaria progettazione, per adeguare l'impostazione progettuale alla salvaguardia del bene e per il perseguimento degli obiettivi dell'intervento, senza tuttavia alterare la natura generale del contratto.

L'incremento complessivo della spesa non eccede il 50% del valore del contratto iniziale e, pertanto, risulta soddisfatta anche la condizione imposta all'art. 106, comma 7, del D.lgs. 50/2016.



Gli interventi oggetto della variante incidono sul prosieguo delle ulteriori lavorazioni previste e, pertanto, nelle more dell'approvazione della stessa, si dovrà procedere ad una sospensione dei lavori.

Con la presente trasmissione, pertanto, si è inteso illustrare le motivazioni che hanno portato alla redazione della perizia i cui elaborati si allegano.



Elenco Elaborati:

1. File Unico – Tavole di progetto
2. Approvazione Variante RUP
3. Computo progetto esecutivo approvato – Det. Dirigenziale n. 67 del 23.11.2023 (IG 2439 del 30/11/2023)
4. Computo variante
5. Computo sicurezza
6. Quadro comparativo
7. Elenco prezzi
8. Atto di sottomissione con verbale concordamento nuovi prezzi
9. Nota Registro Ufficiale U.0048002.19-03-2024 dell'Unità di Missione per il PNRR
10. Durc impresa

Il D.L.
Ing. Massimiliano Cretara

