



**COMUNE DI MONTEROTONDO**

**DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO**

**DETERMINAZIONE N. 1024 DEL 20/11/2024**

**OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI COMUNALI DI VIA FRATI CROCIFERI - CUP: I92D23000050005 - CIG: B1B979B3FC APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE.**



**COMUNE DI MONTEROTONDO**

**DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO**

**SERVIZIO LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**ESERCIZIO FINANZIARIO 2024**

**OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI COMUNALI DI VIA FRATI CROCIFERI - CUP: I92D23000050005 - CIG: B1B979B3FC APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE.**

**II DIRIGENTE**

**Visto** il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – T.U.O.E.L. – ed in particolare:

- l'art. 107 sulle competenze dirigenziali;
- gli artt. da 182 a 185 sulle fasi della spesa;

**Richiamate**

- la deliberazione della Giunta comunale n. 37 del 20/02/2020 di approvazione del vigente "Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi";
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 238 del 25/09/2023 con la quale è stata modificata la macrostruttura organizzativa dell'Amministrazione Comunale;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 26 del 13/02/2024 con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024-2026 ed il Piano della Performance per l'anno 2024;

**Vista** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 21/12/2023, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2024/2026;

**Vista** la deliberazione della Giunta comunale n. 5 dell'11/01/2024, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2024/2026;

**Visto** il Decreto del Sindaco n. 13 del 13/06/2024, con il quale è stato confermato l'incarico dirigenziale del Dipartimento Governo del Territorio, all'ing. Bernardina Colasanti, in continuità con i precedenti decreti, fino al 31 dicembre 2024;

**Vista** la disposizione dirigenziale prot.n. 6548 del 16/02/2022 e proroga prot.n. 34554 del 20.06.2024 con la quale è stato conferito l'incarico a tempo determinato di Titolare Posizione Organizzativa / Elevata Qualificazione del Servizio Lavori Pubblici e Manutenzione Patrimonio Immobiliare al geom. Amarando Sestili, sino al 31.12.2024;

**PREMESSO** che il Comune di Monterotondo intende riqualificare n. 18 alloggi ERP di via Frati Crociferi, attraverso lavori di manutenzione straordinaria;

## **CONSIDERATO:**

- **che** si è reso necessario procedere alla stesura del progetto esecutivo;
- **che** con determinazione RG n. 1154 del 30/12/2022 è stato affidato l'incarico per la progettazione all' arch. Franco Cipriani, con sede in via Montopoli n. 31 (Roma) – P.IVA: 06646090586 – Codice Fiscale: CPRFNC55S07H501S;
- **che** al fine di integrare l'incarico conferito sulla scorta dei maggiori importi stanziati è stato chiesto, con nota prot.46588 del 25/09/2023, all' arch. Franco Cipriani, con sede in via Montopoli n. 31 (Roma) – P.IVA: 06646090586 – Codice Fiscale: CPRFNC55S07H501S, appositi preventivi tramite la piattaforma TRASPARE contenente anche la somma offerta per la direzione di suddetti lavori;
- **che** in data 04/10/2023, con nota PEC prot. n. 47675, è pervenuta l'offerta dell'arch. Franco Cipriani, per un importo di € 15.072,68 oltre oneri previdenziali ed IVA;
- **che** con D.D. n. 913 del 08/11/2023 è stato affidato all'arch. Franco Cipriani l'incarico di progettazione (PFTE e progetto esecutivo), la direzione dei lavori e la redazione del certificato di regolare esecuzione, per i “LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI COMUNALI DI VIA FRATI CROCIFERI - CUP: I92D23000050005”;
- **che**, con nota prot.46595 del 28/09/2023, è stato chiesto all' arch. Francesco Guglielmi – P.IVA: 07675771005, apposito preventivo acquisito tramite la piattaforma TRASPARE per l'incarico professionale di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione;
- **che** in data 05/10/2023, con nota PEC prot. n. 47895, è pervenuta l'offerta dell'arch. Francesco Guglielmi, per un importo di € 5.519,66 oltre oneri previdenziali ed IVA;
- **che** con D.D. n. 914 del 08/11/2023 è stato affidato all'arch. Francesco Guglielmi l'incarico di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione per i “LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI COMUNALI DI VIA FRATI CROCIFERI - CUP: I92D23000050005”;

**VISTO** il progetto esecutivo elaborato dall' arch. Franco Cipriani, consegnato in data 05/02/2024 prot. n. 6958 e approvato con deliberazione della G.C. n. 27 del 13/02/2024 per un importo di € 200.336,99;

**VISTO** il verbale di verifica e di validazione redatta dal RUP Arch. Katuscia Marcelli in data 06/02/2024 prot. n.7388;

## **PRESO ATTO**

- che** l'intervento è finanziato per € 200.000,00 con mutuo pos. n. 6222828 del 10/04/2024 concesso dalla Cassa Depositi e Prestiti s.p.a., con imputazione di spesa al cap. 7471.00 del bilancio in corso, di cui al cap. di entrata 1655.00 del bilancio stesso e per € 336,99 sul cap. 7470.20 del bilancio in corso “Manutenzione straordinaria fabbricati-finanziata con oneri di urbanizzazione”;
- che** l'intervento su indicato è inserito nel Programma Triennale Lavori Pubblici 2024/2026 (annualità 2024), approvato con deliberazione del C.C. n. 62 del 28/11/2023;

**PRESO ATTO** che con determinazione dirigenziale n. 244 del 06/04/2023, è stato nominato il RUP nella persona della dipendente arch. Katuscia Marcelli;

## **PRESO ATTO**

- **che** con decisione a contrarre n. 460 del 15.05.2024 del Comune di Monterotondo, è stato autorizzato l'esperimento di una procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c) del D.lgs. 36/2023, tramite piattaforma gare telematiche della Città metropolitana di Roma Capitale, per l'affidamento dell'appalto di cui in oggetto, da aggiudicarsi mediante il criterio del prezzo più basso, inferiore a quello posto a base di gara, al netto delle somme non soggette a ribasso, ai sensi dell'art. 108, comma 1, del D.lgs. 36/2023, prevedendo altresì il ricorso all'esclusione automatica di cui articolo 54, comma 2, del suddetto D.lgs.;

- **che** l'importo messo a base di gara è di € 155.965,23, (di cui € 37.993,13 per spese relative al costo della manodopera ed € 4.453,15 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso);

-**che**, svolta la procedura di gara, è risultato primo in graduatoria l'operatore economico Sublac Costruzioni Srl, con sede legale in Via Giuseppe Gioachino Belli 86 - 00193 Roma - C.F. 08539360589 - P.IVA IT02084761002;

-**che**, svolte tutte i controlli per la comprova dei requisiti, con determinazione dirigenziale n. 744 del 09/08/2024 è stata approvata l'efficacia dell'aggiudicazione a favore dell'operatore economico Sublac Costruzioni Srl, per un importo contrattuale di € € 117.560,40 oltre IVA;

- **che** in data 4 luglio 2024 prot. n. 37426 si è proceduto alla consegna dei lavori sotto riserva di legge;

- **che** in data 3 ottobre 2024 con rep.n. 2660 è stato sottoscritto il relativo contratto;

**VISTO** la relazione inviata con prot. n. 58722 del 23/10/2024, con la quale il Direttore dei Lavori propone una perizia di variante poiché nel corso dell'esecuzione sono emerse circostanze impreviste ed imprevedibili, in particolare è stato possibile accedere alla copertura dell'atrio bioclimatico posto tra le due terrazze oggetto dei lavori, riscontrando elementi di malfunzionamento e ammaloramento che causano il fatto che la pioggia penetri all'interno dell'ambiente e che rendono necessario interventi di modifica del sistema di raccolta e scarico delle acque piovane e di sigillatura dei pannelli e la necessità di ripristinare la parte ammalorata dell'intonaco all'interno dello stesso ambiente;

**VISTA** la nota pec in data 23/10/2024 prot. N. 58738, con la quale il RUP, viste le motivazioni esplicitate dal DL che inducono alla necessità di redigere la variante in parola, ha autorizzato lo stesso DL a redigere la variante in corso d'opera, a condizione che la modifica contrattuale non alteri la natura generale del contratto e rientri nei limiti di cui all'art. 120 del D.lgs. n. 36/2023;

**VISTA** la nota pec assunta al protocollo di questo Ente in data 11/11/2024 al n. 62240 con la quale il DL, arch. Franco Cipriani, ha inviato a questo Ente la perizia di variante relativa ai lavori in oggetto, composta dai seguenti allegati:

**ELABORATI**

<b>01</b>	Relazione PSC ( Piano di Sicurezza e Coordinamento)
<b>02</b>	PSC (Piano di Sicurezza e Coordinamento)
<b>03</b>	Allegato A - GANTT (Diagramma di GANTT)
<b>04</b>	Allegato B - AVR ( Analisi e Valutazione dei rischi)
<b>05</b>	Allegato C -CS (Stima dei Costi di Sicurezza)
<b>06</b>	Elaborato planimetrico variante
<b>PV</b>	AR 04 (Perizia di variante)
<b>PV</b>	Atto di sottomissione
<b>PV</b>	CME (Computo Metrico)
<b>PV</b>	EP (Elenco Prezzi)
<b>PV</b>	QE (Quadro Economico)
<b>PV</b>	RT (Relazione Tecnica)
<b>PV</b>	Verbale di concordamento

**PRESO ATTO** delle motivazioni esplicitate dal Direttore dei Lavori nella relazione tecnica di variante;

**PRESO ATTO** che la variante in parola comporta un aumento di spesa netto di € 14.678,71 (oltre IVA), rispetto al contratto di appalto stipulato in data 03/10/2024 rep. n.2660 con l'Impresa SUBLAC COSTRUZIONI s.r.l.;

**PRESO ATTO** che con l'Atto di sottomissione redatto in data 12/11/2024, l'impresa appaltatrice SUBLAC COSTRUZIONI s.r.l., ha dichiarato di accettare senza eccezione alcuna tutte le modifiche apportate al progetto originario con la perizia di variante redatta dal D.L. e si è impegnata ad eseguire i maggiori e/o diversi lavori previsti in perizia secondo i disegni e le indicazioni contenute nella perizia stessa, agli stessi prezzi, patti e condizioni del contratto 12/11/2024 rep. N. 2660, con l'aggiunta dei nuovi prezzi di cui al verbale di concordamento facente parte integrante della perizia di variante;

**CONSIDERATO** che per la variante in corso d'opera in oggetto, ricorrono le circostanze imprevedute ed imprevedibili di cui all'art. 120 del D.lgs., n. 36/2023;

**CONSIDERATO** che la modifica contrattuale derivante dalla perizia di variante non altera la natura generale del contratto, come previsto all'art. 120 comma 1 lett. c) del D.lgs. n. 36/2023;

**CONSIDERATO**, altresì che per l'esecuzione dei lavori suppletivi previsti nella perizia di variante, un cambiamento del contraente originale produrrebbe altresì gli effetti di cui all' art. 120, comma 1 lett.b) dello stesso D.lgs. n.36/2023;

**CONSIDERATO** che la modifica contrattuale non è sostanziale e pertanto non rientra nella fattispecie di cui all'art. 120, comma 6 del D.lgs. n. 36/2023;

**PRESO ATTO** che l'aumento di prezzo di € 14.678,71 oltre IVA, derivante dalla modifica contrattuale, con conseguente variazione percentuale del 12,48% rispetto al contratto principale, rientra anche nei limiti di cui al comma 2 dell'art.120 del richiamato D.lgs. n. 36/2023;

**PRESO ATTO** che i maggiori costi derivanti dalla modifica contrattuale sono finanziati con le economie derivanti dal ribasso d'asta dei lavori, evidenziate nel Quadro Economico allegato alla variante presentata;

**ACCERTATA** la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 120 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici, art. 120 comma 1 lettera b e c;

**VISTA** la nota prot. 62529 del 12/11/2024 con la quale IL RUP, arch. Katuscia Marcelli, ha espresso **PARERE TECNICO- AMMINISTRATIVO FAVOREVOLE** all'approvazione della perizia di variante ai sensi dell'art. 120 del D.lgs n. 36/2023, redatta dal Direttore dei Lavori arch. Franco Cipriani e la conseguente modifica contrattuale relativa a "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI COMUNALI DI VIA FRATI CROCIFERI - CUP: I92D23000050005- CIG: B1B979B3FC";

**RAVVISATA** la rispondenza delle disposizioni, finalità e riferimenti del presente atto ai principi di regolarità e correttezza amministrativa ai sensi e per gli effetti dell'art. 147-bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTO:**

- il D.lgs. 36 del 31 marzo 2023;
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli enti Locali D.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- il Regolamento di Contabilità Comunale;

- lo Statuto dell'Ente;

## DETERMINA

**1. DI APPROVARE** la perizia di variante ai sensi dell'art. 120 del D.lgs n. 36/2023, redatta dal Direttore dei Lavori arch. Franco Cipriani in data 11/11/2024 prot. n. 62240 e la conseguente modifica contrattuale relativa a: "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI COMUNALI DI VIA FRATI CROCIFERI - CUP: I92D23000050005- CIG: B1B979B3FC";

**2. DI APPROVARE** la seguente la documentazione:

<b>01</b>	Relazione PSC ( Piano di Sicurezza e Coordinamento)
<b>02</b>	PSC (Piano di Sicurezza e Coordinamento)
<b>03</b>	Allegato A - GANTT (Diagramma di GANTT)
<b>04</b>	Allegato B - AVR ( Analisi e Valutazione dei rischi)
<b>05</b>	Allegato C -CS (Stima dei Costi di Sicurezza)
<b>06</b>	Elaborato planimetrico variante
<b>PV</b>	AR 04 (Perizia di variante)
<b>PV</b>	Atto di sottomissione
<b>PV</b>	CME (Computo Metrico)
<b>PV</b>	EP (Elenco Prezzi)
<b>PV</b>	QE (Quadro Economico)
<b>PV</b>	RT (Relazione Tecnica)
<b>PV</b>	Verbale di concordamento

**3. DI DARE ATTO** che la perizia di variante elaborata, determina un importo di € 132.239,11, pertanto comporta un aumento di spesa al netto del ribasso d'asta offerto, di € 14.678,71 rispetto al contratto di appalto stipulato in data 3 ottobre 2024 con rep. N. 2660 con l'impresa SUBLAC COSTRUZIONI s.r.l.;

**4. DI ASSUMERE UN IMPEGNO DI SPESA di € 16.146,58 in favore dell'impresa SUBLAC COSTRUZIONI s.r.l , Cod. Fiscale: 08539360589 - P.IVA:02084761002**, sul capitolo di spesa 7471.00 del bilancio in corso "Manutenzione straordinaria alloggi di proprietà comunale" – Codice SIOPE: 2.02.01.09.001, finanziato con mutuo pos. n. 6222828 del 10/04/2024 concesso dalla Cassa Depositi e Prestiti s.p.a., di cui al cap. di entrata 1655.00 del bilancio in corso "Mutuo per recupero Patrimonio Edilizio";

**5. DI DARE ATTO** che la somma è necessaria per coprire i costi della VARIANTE IN CORSO D'OPERA di cui all' ART. 120 DEL D.LGS N. 36/2024 e dell'art. 5 dell'All. II.14 del D.lgs. n. 36/2024, per i ""LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI COMUNALI DI VIA FRATI CROCIFERI - CUP: I92D23000050005- CIG: B1B979B3FC";

**6. DI PUBBLICARE il presente atto:**

1. all'Albo Pretorio on-line dell'Ente per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 17 del vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
2. nel sito istituzionale del Comune, sezione "Amministrazione Trasparente ->Bandi di gara e contratti", ai sensi dell'art. 37, comma 2, del D.lgs. n. 33/2013 ed inserita nell'elenco annuale di cui all'art.1, comma 32, della legge n. 190/2012;
3. nel sito istituzionale del Comune, sezione "Amministrazione Trasparente -> Provvedimenti->Provvedimenti dirigenti amministrativi", mediante l'inserimento nell'elenco semestrale di cui all'art. 23, comma 1, del D.lgs. n. 33/2013;

**7. DI TRASMETTERE** la presente determinazione al Servizio Finanziario dell'Ente per il visto di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 151 comma 4 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267, e l'attestazione della copertura finanziaria.

**Il Responsabile P.O. Servizio Lavori Pubblici e  
Manutenzione Patrimonio Immobiliare  
Geom. Amarando Sestili**

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta n. 1222 del 13/11/2024, ai sensi dell'art. 147 – bis del D. lgs. n. 267/2000 (T.U.E.L.) e s.m.i. , si esprime parere FAVOREVOLE, dichiarando altresì che ai sensi dell'art. 6bis della L. n. 241/1990 e dell'art. 1 co. 9 lett. e) della L. n. 190/2012 l'insussistenza di cause di conflitto di interesse anche potenziali.

**IL DIRIGENTE  
DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO  
Ing. Bernardina Colasanti**

Il presente atto è sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 23, 25 D.P.R. 445/2000 e artt .20, 21 D.Lgs. 82/2005 da:

COLASANTI BERNARDINA in data 19/11/2024



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024 / 1222**Settore Proponente: **DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO**Ufficio Proponente: **Servizio Lavori Pubblici e manutenzione patrimonio immobiliare**Oggetto: **LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI COMUNALI DI VIA FRATI CROCIFERI - CUP: I92D23000050005 - CIG: B1B979B3FC APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE.**

Nr. adozione settore:

Nr. adozione generale:

Data adozione:

## Visto Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 153 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: VISTO FAVOREVOLE

Data 20/11/2024

Responsabile del Servizio Finanziario

DOTT.SSA LAURA FELICI

Il presente atto è sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 23, 25 D.P.R. 445/2000 e artt .20, 21 D.Lgs. 82/2005 da:

FELICI LAURA in data 20/11/2024