



PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEI

DECRETO

Oggetto: Manutenzione ed adeguamento degli edifici e dei corpi di guardia e locali in uso alla vigilanza - CIG 9056824798 – CUP F66G21001210001
Variante in corso d'opera

IL DIRETTORE GENERALE

visto il Decreto Legislativo n. 42/2004 e ss.mm.ii. recante *"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137;*

visto il Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 recante *"Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e successive modifiche ed integrazioni";*

vista la nomina a RUP dell'ing. Armando Santamaria con nota prot. 4335 del 12.05.2021 e successiva conferma con nota prot. 6911 del 04.07.2023;

visto che in data 24.11.2021 è stato verificato e validato il progetto: "Manutenzione ed adeguamento degli edifici e dei corpi di guardia e locali in uso alla vigilanza". CIG 9056824798 – CUP F66G21001210001, per un importo dei lavori a base d'asta pari a € 388.646,86 oltre IVA, di cui € 377.428,00 per lavori soggetti a ribasso d'asta ed € 11.218,86 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, con il seguente quadro economico di spesa:

Quadro Economico			
A. IMPORTO PER FORNITURE, LAVORI, SERVIZI	A. Importo dei Lavori e delle forniture		
	A.1	Importo dei lavori	
		Lavori a misura categoria OG 2	€ 377 428,00
		Totale lavori a misura	€ 377 428,00
	A.2	Oneri di Sicurezza per l'attuazione del PSC sulle categoria OG 2 (vedi stima incidenza costi della Sicurezza)	€ 5 903,34
	A.3	Oneri di Sicurezza per gestione costi COVID-19 (vedi stima incidenza costi della Sicurezza)	€ 5 315,52
		Totale Oneri di Sicurezza	€ 11 218,86
		Totale lavori	€ 388 646,86
B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	B. Somme a disposizione dell'Amministrazione		
	B.1.1	Imprevisti 10% di A (< al 10% come da art. 42 c.3 Dpr 207/10)	€ 38 864,69
	B.1.2	Accantonamento ex art. 205 D.Lgs. 50/2016 (nella misura del 10% di A)	€ 38 864,69
	B.2	Rilevi , accertamenti, indagini er varie	
	B.2.3	Oneri di discarica categoria OG2	€ 10 000,00
	B.3	Spese tecniche	
	B.3.5	ANAC (cfr. delibera 1174 del 19/12/2018)	€ 375,00
	B.4	Incentivi ex art. 113 c.3 del Dlgs 50/2016 (2% di A)	€ 7 772,94
	B.5	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, pareri e nulla osta ASL, eventuali collaudi specialistici (da rendicontare a consuntivo) e supporto alla D.L.	€ 6 000,00
		Totale Somme a disposizione dell'Amministrazione	€ 101 877,31
C. I.V.A.	C. I.V.A. + Imposte		
	C.1	I.V.A. su Lavori e Forniture (su A)	22% € 85 502,31
	C.2	I.V.A. su Somme a disposizione dell'Amministrazione	22% € 20 620,46
		Totale IVA	€ 106 122,77
TOTALE COSTO INTERVENTO (A+B+C)			€ 596 646,94

visto che con determina a contrarre n. 95 del 03.12.2021, veniva autorizzata la procedura di affidamento dell'intervento di "Manutenzione ed adeguamento degli edifici demaniali e dei corpi di guardia e locali in uso alla vigilanza", tramite l'utilizzo del Sistema Accentrato delle Manutenzioni (Manutentore Unico) dell'Agenzia del Demanio, al fine di individuare l'Operatore Economico a cui affidare l'intervento;
considerato che in data 28.12.2021 è stata inserita sul Sistema Accentrato delle Manutenzioni dell'Agenzia del Demanio la richiesta di prenotazione contratto n. 7074 rivolta all'impresa Consorzio Stabile Grandi Opere S.C.A.R.L. (P.IVA 10712911006), con sede alla Via Colombo n. 44 – 81100 Caserta (CE);
preso atto che in data 17.01.2022 si procedeva all'aggiudicazione prot. N. 5 dell'appalto all'impresa Consorzio Stabile Grandi Opere S.C.A.R.L. (P.IVA 10712911006), con sede alla Via Colombo n. 44 – 81100 Caserta (CE), per un importo pari a € 258.358,71 oltre IVA, di cui € 247.139,85 per lavori ed € 11.218,86 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, avendo l'Operatore economico offerto un ribasso corrispondente al 34,52% sull'importo a base d'asta;
dato atto che con nota n. 1073 del 04.02.2022 veniva nominato Direttore dei Lavori l'ing. Armando Santamaria, RUP dell'intervento;
che, a seguito dell'aggiudicazione dei lavori, il quadro economico rimodulato è il seguente:

RIMODULAZIONE QUADRO ECONOMICO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE						
A) LAVORI INCLUSI ONERI DELLA SICUREZZA				BASE DI GARA	Importo rimodulato di cui al contratto 02/03/2022 rep. 25	
					ribasso del 34,52%	
A.1	LAVORI					
A.1.1	PER LAVORI SOGGETTI A RIBASSO			€ 377.428,00	€ 247.139,85	
	Lavori a Misura					
A.1.1.1	Lavori Categoria OG2	€ 377.428,00			€ 247.139,85	
A.1.2	PER LAVORI NON SOGGETTI A RIBASSO			€ 11.218,86	€ 11.218,86	
A.1.2.2	Oneri della Sicurezza	€ 11.218,86				
A	TOTALE LAVORI INCLUSI ONERI DELLA SICUREZZA			€ 388.646,86	€ 258.358,71	
B) SOMMA A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE						
B.1	Imprevisti	10%	di A	€ 38.864,69	€ 38.864,69	
B.1.2	Accantonamento ex art. 205 D.Lgs. 50/2016 (nella misura del 10% di A)			€ 38.864,69	€ 38.864,69	
B.2	Rilievi , accertamenti, indagini e varie				€ -	
B.2.3	Oneri di scarica categoria OG2			€ 10.000,00	€ 10.000,00	
B.3	Spese tecniche				€ -	
B.3.5	ANAC (cfr. delibera 1174 del 19/12/2016)			€ 375,00	€ 375,00	
B.4	Incentivi ex art. 113 c.3 del Dlgs 50/2016 (2% di A)			€ 7.772,94	€ 7.772,94	
B.5	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, pareri e nulla osta ASL, eventuali collaudi specialistici (da rendicontare a consuntivo) e supporto alla D.L.			€ 6.000,00	€ 6.000,00	
B	TOTALE SOMMA A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE			€ 101.877,31	€ 101.877,31	
C) I.V.A. E IMPOSTE						
C.1	I.V.A su Lavori	22%	di A	€ 85.502,31	€ 56.838,92	
C.5	I.V.A. su Somme a disposizione dell'Amministrazione	22%	di B	€ 20.620,46	€ 20.620,46	
C	TOTALE I.V.A. E IMPOSTE			€ 106.122,77	€ 77.459,38	
	IMPORTO COSTO INTERVENTO (A+B+C)			€ 596.646,94	€ 437.695,40	
TOTALE COMPLESSIVO RICHIESTO A FINANZIAMENTO				€ 596.646,94		
TOTALE SPESA RIMODULATO ALL'AGGIUDICAZIONE					€ 437.695,40	
ECONOMIE DI GARA					158.951,54	

visto il contratto di appalto n. 25 del 02.03.2022;
che nel corso dei lavori è stata redatta una perizia di variante in corso d'opera (ai sensi dell'art. 149 comma 2 del D.Lgs. 50/2016, dovuta alla necessità di adeguare l'impostazione progettuale alle reali e attuali necessità, ormai mutate rispetto a quelle della data del progetto appaltato e ridurre i pericoli di danneggiamento o deterioramento degli edifici demaniali e per migliorare l'efficienza dei servizi del Parco Archeologico;
che la perizia di variante è stata approvata con Decreto n. 219 del 19.07.2024 e la modifica contrattuale formalizzata con atto aggiuntivo (n. 134 del 31.07.2024) per effetto dei quali il quadro economico è stato rimodulato come segue:

RIMODULAZIONE QUADRO ECONOMICO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE					PERIZIA DI VARIANTE	
A) LAVORI INCLUSI ONERI DELLA SICUREZZA				BASE DI GARA	Importo rimodulato di cui al contratto 02/03/2022 rep. 25	Importo Variante
A.1 LAVORI					ribasso del 34,52%	lordo
A.1.1 PER LAVORI SOGGETTI A RIBASSO						ribasso del 34,52%
Lavori a Misura						percentuale d'incremento contrattuale del 18,70%
A.1.1.1	Lavori Categoria OG2	€	377 428,00	€	247 139,85	€ 457 091,17
						€ 299 029,04
A.1.2 PER LAVORI NON SOGGETTI A RIBASSO				€ 11 218,86	€ 11 218,86	€ 7 643,39
A.1.2.2	Oneri della Sicurezza	€	11 218,86			€ 7 643,39
A TOTALE LAVORI INCLUSI ONERI DELLA SICUREZZA				€ 388 646,86	€ 258 358,71	€ 464 734,56
B) SOMMA A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE						€ 306 672,43
B.1	Imprevisti	10%	di A	€ 38 864,69	€	38 864,69
B.1.2	Accantonamento ex art. 205 D.Lgs. 50/2016 (nella misura del 10% di A)			€ 38 864,69	€	38 864,69
B.2	Rilevi , accertamenti, indagini et varie				€	-
B.2.3	Oneri di discarica categoria OG2			€ 10 000,00	€	10 000,00
B.3	Spese tecniche				€	-
B.3.5	ANAC (cir. delibera 1174 del 19/12/2018)			€ 375,00	€	375,00
B.4	Incentivi ex art. 113 c.3 del Dlgs 50/2016 (2% di A)			€ 7 772,94	€	7 772,94
B.5	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, pareri e nulla osta ASL, eventuali collaudi specialistici (da confrontare a consuntivo) e supporto alla D.I.			€ 6 000,00	€	6 000,00
B TOTALE SOMMA A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE				€ 101 877,31	€	101 877,31
C) I.V.A. E IMPOSTE						
C.1	I.V.A. su Lavori	22%	di A	€ 85 502,31	€	56 838,92
C.5	I.V.A. su Somme a disposizione dell'Amministrazione	22%	di B	€ 20 620,46	€	20 620,46
C TOTALE I.V.A. E IMPOSTE				€ 106 122,77	€	77 459,38
IMPORTO COSTO INTERVENTO (A+B+C)				€ 596 646,94	€	437 695,40
TOTALE COMPLESSIVO RICHIESTO A FINANZIAMENTO				€ 596 646,94		
TOTALE SPESA RIMODULATO ALL'AGGIUDICAZIONE					€	437 695,40

che nel corso dei lavori, analizzato il progetto appaltato e riscontrate le condizioni attuali degli immobili, con particolare riferimento alle destinazioni degli spazi e agli obiettivi del Parco Archeologico di Pompei, si è manifestata la necessità di prevedere ulteriori lavorazioni complementari finalizzate a dare compiutezza ed efficienza all'intervento in oggetto, attraverso la redazione di computo metrico estimativo di spesa e la definizione del seguente quadro economico:

RIMODULAZIONE QUADRO ECONOMICO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE					PERIZIA DI VARIANTE		OPERE COMPLEMENTARI		
A) LAVORI INCLUSI ONERI DELLA SICUREZZA				BASE DI GARA	Importo rimodulato di cui al contratto 02/03/2022 rep. 25	Importo Variante	Importo Variante	Importo complementari	Importo complementari
A.1 LAVORI					ribasso del 34,52%	lordo	ribasso del 34,52%	lordo	ribasso del 34,52%
A.1.1 PER LAVORI SOGGETTI A RIBASSO				€ 377 428,00	€ 247 139,85	€ 457 091,17	€ 299 303,30	€ 117 414,18	€ 76 882,81
Lavori a Misura							percentuale d'incremento contrattuale del 18,81%		percentuale d'incremento contrattuale del 29,93%
A.1.1.1	Lavori Categoria OG2		€ 377 428,00		€ 247 139,85	€ 457 091,17	€ 299 303,30	€ 117 414,18	€ 76 882,81
A.1.2 PER LAVORI NON SOGGETTI A RIBASSO				€ 11 218,86	€ 11 218,86	€ 7 643,39	€ 7 643,39	€ 431,84	€ 431,84
A.1.2.1	Oneri della Sicurezza		€ 11 218,86						
A TOTALE LAVORI INCLUSI ONERI DELLA SICUREZZA				€ 388 646,86	€ 258 358,71	€ 464 734,56	€ 306 946,69	€ 117 846,02	€ 77 314,65
B) SOMMA A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE									
B.1	Imprevisti	10%	di A	€ 38 864,69	€ 38 864,69		€ 6 000,00		€ 7 731,46
B.1.2	Accantonamento ex art. 205 D.Lgs. 50/2016 (nella misura del 10% di A)			€ 38 864,69	€ 38 864,69				
B.2	Rilievi , accertamenti, indagini in varie				€ -				
B.2.3	Oneri di discarica categoria OG2			€ 10 000,00	€ 10 000,00		€ 10 000,00		€ 8 000,00
B.3	Spese tecniche				€ -				
B.3.5	ANAC (cfr. delibera 1174 del 19/12/2018)			€ 375,00	€ 375,00				
B.4	Incentivi ex art. 113 c.3 del Dlgs 50/2016 (2% di A)			€ 7 772,94	€ 7 772,94		€ 9 294,69		€ 1 546,29
B.5	spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, pareri e nulla osta ASL, eventuali collaudi specialistici (da riferire a consuntivo) e supporto alla D.I.			€ 6 000,00	€ 6 000,00				
B TOTALE SOMMA A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE				€ 101 877,31	€ 101 877,31		€ 25 294,69		€ 17 277,76
C) I.V.A. E IMPOSTE									
C.1	I.V.A. su Lavori	22%	di A	€ 85 502,31	€ 56 838,92		€ 67 528,27		€ 17 009,22
C.5	I.V.A. su Somme a disposizione dell'Amministrazione	22%	di B	€ 20 620,46	€ 20 620,46		€ 1 320,00		€ 1 700,92
C TOTALE I.V.A. E IMPOSTE				€ 106 122,77	€ 77 459,38		€ 68 848,27		€ 18 710,14
IMPORTO COSTO INTERVENTO (A+B+C)				€ 596 646,94	€ 437 695,40		€ 401 089,65		€ 113 302,55

considerato che per le suddette opere complementari è stato necessario definire nuovi prezzi, i quali sono stati calcolati desumendoli dal prezzario Regione Campania edizione 2024 ed elaborando nuove analisi effettuate impiegando per la manodopera e i noli i prezzi dei lavori pubblici della Regione Campania edizione 2024, e per i materiali riferendosi a indagini di mercato;

considerato che sull'importo lordo stimato per l'esecuzione delle opere complementari (€ 117.846,02), l'operatore economico ha manifestato la propria disponibilità ad offrire lo stesso ribasso, come contratto n. 25 del 03.02.2022, del 34,52% sottoscrivendo a tal fine il verbale di concordamento nuovi prezzi;

considerato che il costo complessivo delle opere in esame ammonta, pertanto, a € 77.314,65 oltre IVA che, rispetto al contratto d'appalto principale n. 25 del 02.03.2022, corrisponde a un incremento percentuale del 29,93% che, sommato all'incremento percentuale del 18,81% di cui alla 1° perizia di variante, determina un incremento complessivo dell'importo contrattuale del 48,74%, come da schema riepilogativo di seguito riportato:

RIMODULAZIONE QUADRO ECONOMICO A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE				PERIZIA DI VARIANTE		OPERE COMPLEMENTARI	
A) LAVORI INCLUSI ONERI DELLA SICUREZZA		BASE DI GARA	Importo rimodulato di cui al contratto 02/03/2022 rep. 25	Importo Variante	Importo Variante	Importo complementari	Importo complementari
			ribasso del 34,52%	lordo	ribasso del 34,52%	lordo	ribasso del 34,52%
A.1	LAVORI				percentuale d'incremento contrattuale del 18,81%		percentuale d'incremento contrattuale del 29,93%
A.1.1	PER LAVORI SOGGETTA RIBASSO	€ 377 428,00	€ 247 139,85	€ 457 091,17	€ 299 303,30	€ 117 414,18	€ 76 882,81
	Lavori a Misura						
A.1.1.1	Lavori Categoria OG2	€ 377 428,00	€ 247 139,85	€ 457 091,17	€ 299 303,30	€ 117 414,18	€ 76 882,81
A.1.2	PER LAVORI NON SOGGETTI A RIBASSO	€ 11 218,86	€ 11 218,86	€ 7 643,39	€ 7 643,39	€ 431,84	€ 431,84
A.1.2.2	Oneri della Sicurezza	€ 11 218,86					
A	TOTALE LAVORI INCLUSI ONERI DELLA SICUREZZA	€ 388 646,86	€ 258 358,71	€ 464 734,56	€ 306 946,69	€ 117 846,02	€ 77 314,65

tenuto conto che le opere complementari rappresentano da un punto di vista tecnico un'integrazione delle lavorazioni in corso, per le quali l'affidatario presenta i requisiti tecnico organizzativi per procedere all'esecuzione;

tenuto conto che l'affidamento separato a due operatori comporterebbe una forte interazione tra le lavorazioni delle due ditte esecutrici, con evidenti problemi di natura tecnico organizzativa;

tenuto conto che l'affidamento a un nuovo contraente comporterebbe una duplicazione dei costi a carico dell'Amministrazione alle spese generali e di accantieramento che il nuovo affidatario è tenuto a sostenere;

tenuto conto che un cambiamento del contraente risulterebbe impraticabile anche per motivi tecnici, dovendo non solo rinnovare l'allestimento del cantiere, ma anche rinnovare le attrezzature impiegate e riavviare alcune operazioni già in corso di esecuzione, e che i disguidi e il protrarsi dei tempi per un nuovo affidamento determinerebbero comunque un aggravio dei costi per l'Amministrazione appaltante;

tenuto conto che il costo delle opere determina un aumento del prezzo contrattuale pari al 29,93%;

considerato altresì che la modifica del contratto di appalto dovuta alle opere complementari proposte è consentita in quanto riconducibile alla fattispecie prevista dall'art 106, commi 1 lettera b) e 7, del D.Lgs. 50/2016 in forza del quale i contratti di appalto possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento da parte del contraente originale per lavori supplementari che si sono resi necessari e non erano inclusi nell'appalto iniziale laddove l'eventuale aumento di prezzo non ecceda il 50% del valore iniziale e ove un cambiamento del contraente produca entrambi i seguenti effetti:

- 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 disguidi o una consistente duplicazione dei costi.

Ritenuta alla luce delle argomentazioni di cui sopra la sussistenza dei requisiti ex art. 106 comma 1 lett. b) d.lgs. 50/2016;

considerato che l'esecuzione delle opere e delle lavorazioni previste nella perizia in esame, in quanto strumentali ad adeguare l'impostazione progettuale alle sopravvenute esigenze rappresentate dal RUP/DL, appaiono indispensabili per garantire il raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione perseguiti da questo Parco Archeologico;

che la disposta modifica è dettata da circostanze sopravvenute e non prevedibili e, comunque, essa non altera la natura generale del contratto;

dato atto che gli interventi oggetto della variante sono quelli meglio dedotti nella richiamata relazione prot. N. 13002 del 19.11.2024;

verificato che le risorse economiche necessarie a finanziare le opere complementari previste nella variante in esame sono disponibili sul capitolo di bilancio 2.1.2.220 del 2025;

Tutto ciò premesso, visto, considerato e verificato

DECRETA

- di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa, la perizia di variante in corso d'opera nota prot. n. 13002 del 19.11.2024 relativa ai lavori di manutenzione ed adeguamento degli edifici e dei corpi di guardia e locali in uso alla vigilanza;
- di approvare l'atto di sottomissione e il verbale di concordamento nuovi prezzi, prot. n. 13002 del 19.11.2024 e le condizioni contrattuali ivi articolate che devono intendersi integrative del contratto n. 24 del 02.03.2022;
- di autorizzare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 106 c.1 e dell'art 149 c.2 del D.Lgs. 50/2016, la modifica del contratto di appalto n. 25 del 02.03.2022 riconoscendo al Consorzio Stabile Grandi Opere S.C.A.R.L. – P.IVA 10712911006, con sede in Caserta alla Via Colombo n. 44, la somma ulteriore di € 77.314,65 oltre IVA, a titolo di corrispettivo per l'esecuzione delle opere complementari indicate nella variante;
- di disporre che la modifica contrattuale venga formalizzata mediante atto aggiuntivo al contratto di appalto;
- di dare atto che, per effetto delle modifiche di cui al presente decreto, il quadro economico generale dell'intervento risulta rimodulato come da seguente dettaglio:

- di dare atto che la spesa dovuta dalla variante trova copertura nelle risorse finanziarie impegnate sul capitolo n. 2.1.2.220, impegno n. 36/2025;
- di autorizzare il responsabile dell'Ufficio Contabilità e Bilancio e dell'Ufficio Gare e Appalti a porre in essere tutti gli atti e/o provvedimenti amministrativi consequenziali richiesti dalla normativa di settore.

Il RUP
Armando Santamaria

Visto di regolarità contabile
Il segretario amministrativo
Davide Russo

Il Direttore Generale
Gabriel Zuchtriegel

