



ACI Progei

Programmazione e Gestione
Impianti e Immobili

Prot. N. 643 - LA 3/2 RM Progei

Roma, lì .27.05.2025

**DETERMINAZIONE DI APPROVAZIONE DELLA MODIFICA PROGETTUALE
N. 99 DEL 27.05.2025**

Rif. Nomina RUP Prot. n. 424 del 29.04.2024

Oggetto: Determina di approvazione della proposta di modifica al progetto al contratto in corso di esecuzione, afferente l'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile di proprietà ACI PROGEI SPA, sito in Via Marsala n.8 angolo Via Solferino Roma stipulato con la Società **Costa del Sole Srl**.

Approvazione della proposta di modifica al progetto, non sostanziale, ai sensi dell'art.120, comma 5 e 7 lett. a), del D.lgs 36/2023 e ss.mm.ii..

Rif. CIG B178C33241

Stazione Appaltante: **ACI Progei S.p.A.** – Roma, Via Solferino, 32

Affidatario: **Costa del Sole S.r.l.** – Formello (RM) – Via degli Olmetti n.5/B

Rif. Inc. Prot. N. **730** – PT 3/2 RM MARSALA del **29/07/2024**

Importo affidamento lavori € **247.697,98** compresi O.S. pari ad € **8.724,49** oltre IVA.

Responsabile del procedimento: **Geom. Paolo TRIPODI**

Nomina RUP del 29.04.2024 Prot. n. 424

Direttore dei lavori: **Arch. MENDICINO Gennaro**

PREMESSO CHE

- con determinazione a contrarre del Direttore Generale recante Prot. n. 72 del 02/05/2024, esecutiva ai sensi di legge, è stata indetta una procedura negoziata, senza bando, di cui all'art.50, comma 1 lettera c), del D. lgs. 36/2023, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, individuati tramite elenchi di operatori economici, espletata in modalità telematica, con il criterio del prezzo più basso, per l'affidamento del contratto avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori di manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria consistenti nella completa riqualificazione edilizia della facciata principale sull'intero fabbricato dell'immobile di proprietà ACI PROGEI SPA, sito in Via Marsala 8 angolo Via Solferino – Roma;



UNI EN ISO 9001:2015

Società per Azioni con Socio Unico soggetta all'attività

di direzione e coordinamento dell'Automobile Club d'Italia

Cap. Soc. € 62.526.356,88 i. v. - REA 183470 C.C.I.A.A. Roma

Cod. Fisc. 80020110583 - P.IVA 02113871004

Sede e Uffici:

Via Solferino 32 - 00185 Roma

Tel. 06 49 27 189 - Fax 06 44 60 251

www.aciprogei.it



- con determinazione recante Prot. n. 110 dell'08/07/2024 i lavori in oggetto sono stati aggiudicati alla Società Costa del Sole S.r.l. per un importo, come da contratto recante Prot. n. 730-PT del 29/07/2024, pari ad € **247.697,98** compresi O.S. pari ad € **8.724,49** oltre IVA;
 - il relativo contratto di appalto (Prot. n. 730) è stato stipulato in data 29/07/2024 e che dalla data di consegna del cantiere avvenuta in data 06/08/2024 decorrono i termini di esecuzione delle attività stabilite in n. 9 (nove) mesi lavorativi (con fine lavori effettivo atteso al 08/09/2025) è, pertanto, da considerarsi in corso di esecuzione;
 - nel corso dell'allestimento del cantiere si è riscontrata la necessità di procedere a modifica progettuale, come da comunicazione del Direttore dei Lavori del 07/05/2025, con conseguente esigenza di apportare alcune modifiche in alcune parti del CME originario, adducendo le seguenti motivazioni:
1. Il progetto relativo agli interventi di manutenzione ordinaria dei prospetti dello stabile ACI prevedeva l'allestimento del cantiere e del ponteggio in più fasi. La prima fase, relativa al prospetto di Via Marsala, avente una superficie significativamente più ampia rispetto a quella prevista per la seconda fase su Via Solferino. Nelle scelte progettuali era previsto il parziale reimpiego del ponteggio smontato dalla prima fase per l'allestimento della seconda fase su Via Solferino. Tale scelta in corso d'opera non è stata più possibile in quanto si è ravvisata la necessità di montare uno schermo ledwall sul prospetto di via Marsala cosicché da adeguare le superfici di ponteggio, aumentando le quantità secondo i requisiti di resistenza e sicurezza richiesti dal D. Lgs. 81/08 e s. m. e i.; Vista l'impossibilità in fase di redazione del CME di verificare lo stato di conservazione degli elementi architettonici in lamiera in alluminio, montate a copertura dei pilastri delle facciate dello stabile, fatta eccezione delle lamiere accessibili dalle logge ubicate su via Solferino, che all'epoca del sopralluogo non presentavano uno stato di usura eccessiva, si decise di fare una fortificazione attraverso una placcatura di tutte le lamiere di alluminio in opera sovrapponendo un rivestimento in alluminio presso piegato in officina, fissato mediante silicone neutro e rivetti nelle parti laterali. In seguito al montaggio completo del ponteggio sui prospetti dello stabile, nel corso dei vari sopralluoghi svolti con la Committenza ed il personale tecnico dell'appaltatore, fu possibile acquisire il reale stato delle strutture oggetto di placcatura, individuando nella maggior parte delle lamiere un decadimento dell'alluminio, dato dall'esposizione prolungata nel tempo agli agenti atmosferici, smog e dalla vetustà dei materiali in opera ormai da 70 anni circa. Si è reso necessario, quindi eseguire la sostituzione totale delle strutture in opera con nuove coperture in alluminio di spessore e colori idonei ed uniformi. Al fine di ottemperare e garantire la realizzazione dell'opera, non ampliando di fatto le superfici, si è necessariamente dovuto aumentare gli spessori delle nuove coperture in alluminio secondo i requisiti di buona tecnica incrementando quindi i costi relativi alla rimozione e trasporto a discarica delle vecchie coperture in alluminio e delle nuove con uno spessore maggiore.
 2. Impianto di illuminazione notturna Via Marsala e Via Solferino. Premesso che, nell'ambito dei lavori di restauro dei prospetti su Via Marsala e Via Solferino, sono state eseguite diverse prove e verifiche tecniche relative all'impianto di illuminazione notturna (in particolare riguardanti il sistema elettrico, le colorazioni delle luci e la tipologia dei proiettori). Tale verifica doveva essere oggetto di rilascio di pareri e nulla osta da parte degli uffici competenti in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e dell'Osservatorio Astronomico "Franco Fuligni", coinvolto per la verifica del rispetto delle normative sull'inquinamento luminoso che ad oggi non sono rilasciati, cosicché non si è potuto procedere con la realizzazione dell'impianto data l'impossibilità di tenere installato il ponteggio per decorsi i tempi degli atti di concessione del suolo pubblico con scadenza



inderogabile del 07.06.2025. Pertanto, l'intero capitolato tecnico relativo all'impianto di illuminazione notturna (punto 2) verrà escluso dall'appalto.

VISTO

- l'atto di sottomissione sottoscritto in data 14.05.2025;
- il verbale di concordamento nuovi prezzi sottoscritto il 14.05.2025;
- la quantificazione dei nuovi costi, come da documento redatto in data 12.05.2025;
- il nuovo computo metrico estimativo delle opere in variante sottoscritto in data 07.05.2025

la documentazione prodotta dal Direttore dei lavori, nella persona dell'Arch. Gennaro Mendicino, quale parte integrante e sostanziale presente determinazione, ferma ed impregiudicata la natura non sostanziale delle modifiche, fa constatare l'adeguatezza delle soluzioni integrative proposte nonché la congruità dei prezzi esposti;

la nota recante Prot. n. 642 del 27/05/2025 con cui il Responsabile del Progetto (RUP), nella persona del Geom. Paolo Tripodi, esaminati i fatti evidenziati nei documenti del Direttore dei lavori, *ut supra* richiamato, ed a seguito dell'istruttoria di verifica degli elaborati di progetto a corredo della variante e degli accertamenti tecnici ed amministrativi effettuati, autorizza la modifica in corso di esecuzione;

PRESO ATTO

- del preventivo trasmesso dalla Società **Costa del Sole S.r.l.** con sede legale in Formello (RM), Via degli Olmetti n.5/B, C.F. E P.IVA: 09243281004, per le suddette ulteriori che indica nella maggior spesa di complessivi Euro € 54.080,54 (cinquantaquattromilazeroottanta/54) oltre IVA in misura di legge (importo già ridotto del ribasso offerto in gara pari al 30,91%);
- dell'esclusione, per le motivazioni sopra richiamate, dell'impianto di illuminazione notturna per una minor spesa e risparmio pari ad Euro € 54.080,54 (cinquantaquattromilazeroottanta/54) oltre IVA in misura di legge (importo già ridotto del ribasso offerto in gara pari al 30,91%);
- che si rende, pertanto, necessario procedere alla modifica ai sensi dell'art. 120, comma 5 e 7, lett.a) del D. lgs 36/2023 ai sensi del quale che recita che *“sono sempre consentite, a prescindere dal loro valore, le modifiche non sostanziali”* (comma 5) e che: *“non sono considerate sostanziali, fermi restando i limiti derivanti dalle somme a disposizione del quadro economico e dalle previsioni di cui alle lettere a) b) e c) del comma 6, le modifiche al progetto o le modifiche contrattuali proposte dalla stazione appaltante ovvero dall'appaltatore con le quali, nel rispetto della funzionalità dell'opera: a) si assicurino risparmi, rispetto alle previsioni iniziali, da utilizzare in compensazione per far fronte alle variazioni in aumento dei costi delle lavorazioni”*;
- le modifiche *de qua* non rientrano tra le nozioni di “modifica sostanziale” contenuta all'interno dell'art. 120, comma 6;
- che per l'appalto originario è stato acquisito il seguente codice CIG: **B178C33241** e che le modifiche progettuali, resesi necessarie, non comportano alcun aumento di spesa, come contenuto all'interno dell'art. 120, comma 7, del D.lgs, 36/2023 e ss.mm.ii., non necessitano di separato Codice Identificativo di Gara;



- che, come rappresentato nella relazione tecnica, esibita in atti, si impone la necessità di modifiche non sostanziali, in corso di esecuzione del contratto, secondo quanto stabilito dall'art. 120 comma 5 e 7, lett.a) del D. lgs 36/2023;
- che la Società Costa del Sole S.r.l. in data 14.05.2025, ha firmato l'Atto di Sottomissione per eseguire i predetti lavori agli stessi patti, prezzi e condizioni dell'appalto originario e con lo stesso ribasso offerto in sede di gara, senza sollevare obiezioni per sé e per gli aventi diritto o causa;
- che, pertanto, il nuovo quadro economico che tiene conto delle esigenze minime indispensabili per far fronte nell'immediato alle necessità evidenziate, è il seguente:

Importo contratto originario senza gli Oneri della Sicurezza	€ 238.973,49
Importo Oneri della Sicurezza	€ 8.724,49
Importo contratto originario inclusi Oneri della Sicurezza	€ 247.697,98
Totale nuovi costi	
Importo Lavori aggiuntivi	54.080,54 €
Importo Lavori non eseguiti	- 54.080,54 €
Importo Lavori come da modifica	0,00 €

- che, come da contratto di appalto del 29/07/2024 i termini di esecuzione delle attività, stabilite in n. 9 (nove) mesi lavorativi, decorrono dalla data di consegna del cantiere avvenuta in data 06/08/2024 (con fine lavori effettivo atteso al 08/09/2025) è, pertanto, non si necessita di una proroga del termine per la conclusione delle lavorazioni;
- che per tali modifiche non sostanziali non sono previsti ulteriori aumenti di spesa, come da art. 120, comma 7, del D.lgs, 36/2023 e ss.mm.ii..

VISTO

l'art. 120, comma 5 e 7, lett.a) del D. lgs 36/2023 e ss.mm.ii. e dato atto che nel caso di specie sussistono le condizioni per l'approvazione delle modifiche non sostanziali di cui al presente atto.

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni descritte in premessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 120, comma 5 e 7, lett.a) del D. lgs 36/2023 e ss.mm.ii, nei termini sopra indicati, le modifiche al progetto, che non comportano nel loro insieme ulteriori aumenti di spesa, come originariamente previste nel contratto di appalto sottoscritto con la Società Costa del Sole S.r.l. con sede legale in Formello, Via degli Olmetti n. 5/B, C.F.: e P.IVA: 04266491002, relativo all'affidamento dei lavori di manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria dell'immobile di proprietà ACI Progei S.p.A. sito in Via Marsala n. 8 angolo Via Solferino, in Roma. (CIG B178C33241A) affidato con Inc. Prot. N. 730 - PT del 29.07.2024;
2. di dare atto che il presente provvedimento è compatibile e trova copertura con gli stanziamenti di bilancio;
3. di approvare la relazione prodotta dall'Arch. Mendicino nella sua qualità di Direttore dei lavori, quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione, ferma ed impregiudicata la



ACI Progei

Programmazione e Gestione
Impianti e Immobili

natura non sostanziale delle modifiche, fa constare l'adeguatezza delle soluzioni tecniche proposte dall'appaltatore e la congruità degli ulteriori costi;

4. di dare atto che le modifiche progettuali in questione non comporta aumenti di spesa
5. di dare atto, ai sensi dell'articolo 20, comma 1, del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., che tutti gli atti relativi alla procedura in oggetto saranno pubblicati e aggiornati sul profilo del committente, nella sezione "Amministrazione trasparente", all'indirizzo <https://www.aciprogei.it> con l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

Il Direttore Generale

Arch. Leonardo Adessi