

Al Dirigente del Settore 7
Ing. Maurizio Piccioni

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULL'AMMISSIBILITÀ
DELLA VARIANTE SUPPLETIVA**
(Art. 106 c. 1 let. c, D. Lgs. n. 50/2016)

OGGETTO: INIZIATIVA NEXT GENERATION EU [REG. (UE) 2021/241 ART.34] – PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – MISSIONE M5 - COMPONENTE C2 - INVESTIMENTO I2.3 - PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE - L'AFFIDAMENTO CONGIUNTO DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DA ESEGUIRSI CON METODI DI MODELLAZIONE E GESTIONE INFORMATIVA (PROCESSO BIM) E DELL'ESECUZIONE DI LAVORI - INTERVENTO 2307 - HEADQUARTER WELFARE URBANO PALAZZO SALADINI PILASTRI

CUP: C35F21000210008 - **CIG:** 99172250F8

AFFIDATARIO: RTI TRAVAGLINI COSTRUZIONI SRL (mandataria) GASPARI GABRIELE SRL (mandante)

IMPORTO CONTRATTUALE: € 18.145.591,95 (oltre IVA e oneri previdenziali e assistenziali), di cui:

- € 361.362,25 per la progettazione;
- € 17.784.229,71 per l'esecuzione dei lavori.

AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO: Determina Dirigenziale Settore 7 n. 4956 del 21/12/2023.

CONTRATTO DI APPALTO: Repertorio 29451/2024 - Estremi registrazione: Serie 1T, Numero 1191 del 20/03/2024

IMPORTO CONTRATTUALE A SEGUITO DI MODIFICA CONTRATTUALE: € 19.872.211,07 (oltre IVA e oneri previdenziali e assistenziali), di cui:

- € 384.104,17 per la progettazione;
- € 19.488.106,90 per l'esecuzione dei lavori.

Il sottoscritto Arch. Ugo Galanti, Responsabile Unico del Procedimento dell'intervento in oggetto

PREMESSO

- con determina a contrarre n. 2073 del 25/06/2023 è stata avviata una procedura selettiva, suddivisa in 4 (quattro) lotti, per l'affidamento congiunto della progettazione esecutiva da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa (Processo BIM) e dell'esecuzione di lavori afferenti agli interventi previsti dal "PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE", tra i quali al lotto 1 è compreso l'intervento ID2307 - HEADQUARTER WELFARE URBANO PALAZZO SALADINI PILASTRI;
- con Determina Dirigenziale Settore 7 n. 4956 del 21/12/2023, è stato aggiudicato ai sensi dell'art. 32, comma 5, del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., l'appalto congiunto del LOTTO n. 1 HEADQUARTER WELFARE URBANO PALAZZO SALADINI PILASTRI all'o.e. RTI - TRAVAGLINI COSTRUZIONI SRL- GASPARI GABRIELE SRL per l'importo netto contrattuale complessivo di € 18.145.591,95 (oltre IVA e oneri previdenziali e assistenziali

come per legge), giusto ribasso percentuale unico del 11,27% sull'importo di Lotto posto a base di gara, così suddiviso:

- € 361.362,25 per la progettazione esecutiva;
- € 17.784.229,71 per l'esecuzione dei lavori, di cui € 1.046.294,64 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso;
- con verbale di consegna in via d'urgenza in data 28/12/2023 è stata effettuata la consegna del servizio di progettazione esecutiva;
- che con Rep. 29451 è stato stipulato in data 19/03/2024 il contratto di appalto integrato per l'intervento in oggetto, registrato ad Ascoli Piceno Serie: 1T Numero: 1191 del 20/03/2024;
- che con nota prot. 2582 del 24/01/2024 è stata richiesta al M.I.T. una rimodulazione complessiva del programma PINQUA ID543 formedellAbitare#inAscoli;
- che con successiva nota prot. 29579 del 08/04/2024 è stata comunicata dal MIT l'approvazione della rimodulazione proposta;
- che a seguito dell'approvazione da parte del MIT della rimodulazione proposta è stata prevista una modifica delle risorse relative all'intervento ID2307 avvenuta con Determina Dirigenziale di n. 2159 del 06/06/2024;
- che con Determina Dirigenziale n. 4606 del 28/11/2024 è stato approvato il progetto esecutivo in modifica contrattuale e contestualmente impegnate le somme aggiuntive secondo il seguente quadro economico:

		Finanziato dall'Unione europea NextGenerationEU				Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti				Italiadomani PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA			
A) Importo per Lavori e Progettazione esecutiva													
A1	Lavori - al netto del ribasso 11,27%								18.165.729,06 €				
A2	Costi della sicurezza - non soggetti a ribasso								1.322.377,84 €				
A3	TOTALE LAVORI: A1 + A2								19.488.106,90 €				
A4	Progettazione esecutiva - al netto del ribasso 11,27%								384.104,17 €				
A5	Oneri previdenziali Progettazione esecutiva - 4%								15.364,17 €				
A6	TOTALE PROGETTAZIONE ESECUTIVA A4 + A5								399.468,33 €				
IMPORTO COMPLESSIVO APPALTO: A3 + A6									19.887.575,23 €				
B) Somme a disposizione della Stazione Appaltante													
B1	imprevisti, arredi, CCT e premio di accelerazione (IVA inclusa)								1.078.488,01 €				
B2	Rilievi, accertamenti ed indagini (IVA inclusa)								150.000,00 €				
B3	Allacciamenti ai pubblici servizi (IVA inclusa)								0,00 €				
B4	Spese tecniche relative alla progettazione, DL, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, alle conferenze di servizi, all'importo relativo all'incentivo (compresi IVA e cassa)								1.555.622,50 €				
	B4-1 Integrazione progettazione definitiva, CSE, DL					605.089,08 €							
	B4-2 Art.113 incentivo per funzioni tecniche (2% dell'importo a base di gara)					239.531,88 €							

	B4-3 Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, verifica e validazione	167.679,99 €	
	B4-4 Struttura di Supporto al RUP del Programma e del Progetto	380.781,94 €	
	C4-5 Spese per Collegio Consultivo Tecnico	162.539,61 €	
B5	Acquisizione aree o immobili, indennizzi compresa tassazione di legge		6.611.502,20 €
B6	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (IVA inclusa)		10.000,00 €
B7	Spese per pubblicità (IVA inclusa)		0,00 €
B8	Collaudo statico e tecnico amministrativo ed eventuali altri collaudi specialistici (compresi IVA e cassa)		237.019,67 €
B9	Importo per Opera d'arte (decreto 15 maggio 2017 - legge n. 717 del 29 luglio 1949) -1% (IVA inclusa)		0,00 €
B10	Verifica preventiva di interesse archeologico art. 25, co. 12 del Codice (compresa cassa)		30.000,00 €
B11	Accantonamenti per modifiche di cui all'articolo 106, comma 1, lettera a) del d.lgs. 50/2016		300.000,00 €
B12	I.V.A. Lavori - 10%		1.948.810,69 €
B13	I.V.A. Progettazione esecutiva - 22%		87.883,03 €
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE B)			12.009.326,10 €
TOTALE INTERVENTO A) + B)			31.896.901,33 €

- che con verbale di consegna definitiva in data 29/11/2024 è stata effettuata la consegna dei lavori alla ditta appaltatrice;
- che con nota prot. 39075 del 12/05/2025 è stata richiesta al M.I.T. una seconda rimodulazione complessiva del programma PINQUA ID543 formedellAbitare#inAscoli;
- che con successiva nota prot. 49671 del 09/06/2025 è stata comunicata dal MIT l'approvazione della rimodulazione proposta;
- che con nota pec in data 25/11/2025, assunta al prot. com. 103670 del 26/11/2025, conservata agli atti d'ufficio, il Direttore dei Lavori ha proposto una seconda modifica del contratto in corso di efficacia ai sensi dell'art. 106 comma 1 let. c) del D. Lgs 50/2016 per un importo netto contrattuale aggiuntivo di euro 1.887.135,04 oltre iva, elevando l'importo netto complessivo dell'appalto a euro **€ 21.774.710,28** oltre Iva, per un incremento percentuale del 9,49% rispetto all'importo contrattuale adeguato in esito all'approvazione del progetto esecutivo in modifica contrattuale avvenuto con Determina Dirigenziale n. 4606 del 28/11/2024, avente il seguente quadro economico:

ID 543 "formedellAbitare#inAscoli"			
INTERVENTO ID 2307 - HEADQUARTER WELFARE URBANO SALADINI PILASTRI			
QUADRO ECONOMICO PROPOSTO DAL DL ai fini della seconda modifica del contratto in corso di efficacia			
A) Importo Esecuzione delle lavorazioni			
A1	Lavori - al netto del ribasso dell'11,27% offerto in sede di gara		19 512 127,73 €
A2	Costi della sicurezza		1 863 114,21 €
A3	TOTALE LAVORI: A1 + A2		21 375 241,94 €

A4	Progettazione esecutiva - al netto del ribasso dell'11,27% offerto in sede di gara		384 104,17 €
A5	Oneri previdenziali Progettazione esecutiva - 4%		15 364,17 €
A6	TOTALE PROGETTAZIONE ESECUTIVA A4 + A5		399 468,34 €
IMPORTO COMPLESSIVO APPALTO: A3 + A6			21 774 710,28 €
B) Somme a disposizione della Stazione Appaltante			
B1	Imprevisti, arredi e premio di accelerazione (IVA inclusa)		107 525,23 €
B2	Rilievi, accertamenti ed indagini (IVA inclusa)		137 000,00 €
B3	Allacciamenti ai pubblici servizi (IVA inclusa)		0,00 €
B4	Spese tecniche relative alla progettazione, DL, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, alle conferenze di servizi, all'importo relativo all'incentivo (compresi IVA e cassa)		1 563 766,07 €
	B4-1 Integrazione progettazione definitiva, CSE, DL	635 089,08 €	
	B4-2 Art.113 incentivo per funzioni tecniche (2%)	239 531,88 €	
	B4-3 Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, verifica e validazione	145 823,56 €	
	B4-4 Struttura di Supporto al RUP del Programma e del Progetto	380 781,94 €	
	B4-5 Spese per Collegio Consultivo Tecnico (0.8%)	162 539,61 €	
B5	Acquisizione aree o immobili, indennizzi compresa tassazione di legge		6 611 502,20 €
B6	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (IVA inclusa)		0,00 €
B7	Spese per pubblicità (IVA inclusa)		0,00 €
B8	Collaudo statico e tecnico amministrativo ed eventuali altri collaudi specialistici (compresi IVA e cassa)		160 000,00 €
B9	Importo per Opera d'arte (decreto 15 maggio 2017 - legge n. 717 del 29 luglio 1949) -1% (IVA inclusa)		100 000,00 €
B10	Verifica preventiva di interesse archeologico art. 25, co. 12 del Codice (compresa cassa)		15 000,00 €
B11	Accantonamenti per modifiche di cui all'articolo 106, comma 1, lettera a) del d.lgs. 50/2016		200 000,00 €
B12	I.V.A. Lavori - 10%		2 137 524,19 €
B13	I.V.A. Progettazione esecutiva - 22%		87 883,03 €
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE B)			11 120 200,72 €
TOTALE INTERVENTO A) + B)			32 894 911,00 €

- che la relazione istruttoria del Direttore dei Lavori sulle motivazioni della modifica del contratto in corso di efficacia suindicata è corredata dei seguenti elaborati:

N. Progr.	Descrizione	Nome file
DISCIPLINA GENERALE		
1	ELENCO ELABORATI_VAR2	2307-GEN-E-E-01
2	RELAZIONE GENERALE DI VARIANTE	2307-GEN-A-E-02
DOCUMENTAZIONE ECONOMICA		
6	ELENCO PREZZI UNITARI E ANALISI PREZZI	2307-DEC-A-01
7	VERBALE NUOVI PREZZI_VAR2	2307-DEC-A-02
8	COMPUTO METRICO_VAR2	2307-DEC-A-03
9	QUADRO ECONOMICO_VAR2	2307-DEC-A-04

10	QUADRO COMPARATIVO_VAR2	2307-DEC-A-05
10b	ATTO DI SOTTOMISSIONE	2307-DEC-A-06
	RELAZIONI SPECIALISTICHE (art. 35)	
17	RELAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE	2307-GEN-B-E-04
	Bim	
31	MODELLO BIM ARCHITETTONICO	2307-ARC-Z-E-06
	ELABORATI GRAFICI (art. 36)	
	Progetto Architettonico	
60	RELAZIONE TECNICA ARCHITETTONICA	2307-ARC-B-E-01
62	SDP - PLANIMETRIA GENERALE	2307-ARC-D-E-03
63	SDP - LAYOUT FUNZIONALE, SCHEMA ACCESSIBILITA' E SUPERFICI	2307-ARC-D-E-04
64	SDP - PIANTA PIANO TERRA, SISTEMAZIONE ESTERNA E PROSPETTO SUD	2307-ARC-D-E-05
65	SDP - PIANTA PIANO MEZZANINO, PIANO PRIMO E SEZIONI	2307-ARC-D-E-06
66	SDP - PIANTA PIANO SECONDO, COPERTURE E SEZIONI	2307-ARC-D-E-07
67	SDP - ABACO PAVIMENTI, PARETI - PIANTA PIANO TERRA E MEZZANINO - STRALCIO 1	2307-ARC-D-E-08
68	SDP - ABACO PAVIMENTI, PARETI - PIANTA PIANO PRIMO E SECONDO - STRALCIO 1	2307-ARC-D-E-09
69	SDP - ABACO PAVIMENTI, PARETI - PIANTA PIANO TERRA E MEZZANINO - STRALCIO 2	2307-ARC-D-E-10
70	SDP - ABACO PAVIMENTI, PARETI - PIANTA PIANO PRIMO E SECONDO - STRALCIO 1	2307-ARC-D-E-11
71	SDP - ABACO PAVIMENTI, PARETI - PIANTA PIANO TERRA, MEZZANINO E PRIMO - STRALCIO 3	2307-ARC-D-E-12
72	SDP - ABACO PAVIMENTI, PARETI - PIANTA PIANO TERRA E COPERTURE, LAVATOIO - STRALCIO 4	2307-ARC-D-E-13
73	SDP - ABACO INFISSI - PIANTA PIANO TERRA	2307-ARC-D-E-14
74	SDP - ABACO INFISSI - PIANTA PIANO MEZZANINO	2307-ARC-D-E-15
75	SDP - ABACO INFISSI - PIANTA PIANO PRIMO	2307-ARC-D-E-16
76	SDP - ABACO INFISSI - PIANTA PIANO SECONDO	2307-ARC-D-E-17
77	SDP - PARTICOLARI ABACO FINESTRE INTERNE ED ESTERNE DI NUOVA REALIZZAZIONE	2307-ARC-D-E-18
78	SDP - PARTICOLARI ABACO PORTE INTERNE ED ESTERNE DI NUOVA REALIZZAZIONE	2307-ARC-D-E-19
79	SDP - PARTICOLARI ABACO PORTE INTERNE ED ESTERNE DA RESTAURARE	2307-ARC-D-E-20
80	SDP - ABACO CONTROSOFFITTI - PIANTA PIANO TERRA	2308-ARC-D-E-21
81	SDP - ABACO CONTROSOFFITTI - PIANTA PIANO MEZZANINO	2309-ARC-D-E-22
82	SDP - ABACO CONTROSOFFITTI - PIANTA PIANO PRIMO	2310-ARC-D-E-23
83	SDP - ABACO CONTROSOFFITTI - PIANTA PIANO SECONDO	2311-ARC-D-E-24
84	SDP - INTERVENTI SULLE SUPERFICI DECORATE - PIANTA PIANO TERRA	2307-ARC-D-E-25
85	SDP - INTERVENTI SULLE SUPERFICI DECORATE - PIANTA PIANO MEZZANINO	2307-ARC-D-E-26
86	SDP - INTERVENTI SULLE SUPERFICI DECORATE - PIANTA PIANO PRIMO	2307-ARC-D-E-27
87	SDP - INTERVENTI SULLE SUPERFICI DECORATE - PIANTA PIANO SECONDO	2307-ARC-D-E-28
93	SDP - SEZIONI A-A, C-C, D-D, E-E E DETTAGLI COSTRUTTIVI	2307-ARC-D-E-34
94	SDP - SEZIONE B-B	2307-ARC-D-E-35
95	SDP - SEZIONI 1-1, 2-2, 3-3(1), 3-3(2), 4-4	2307-ARC-D-E-36
96	SDP - ELABORATO PER VERIFICHE DM 236/89_ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE - PIANTA PIANO TERRA	2307-ARC-D-E-37
97	SDP - ELABORATO PER VERIFICHE DM 236/89_ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE - PIANTA PIANO MEZZANINO	2307-ARC-D-E-38
98	SDP - ELABORATO PER VERIFICHE DM 236/89_ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE - PIANTA PIANO PRIMO	2307-ARC-D-E-39
99	SDP - ELABORATO PER VERIFICHE DM 236/89_ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE - PIANTA PIANO SECONDO	2307-ARC-D-E-40
100	SDP - PROGETTO ESECUTIVO DEI BAGNI - VITA INDIPENDENTE E ACTIVE AGEING, POLO SANITARIO SOLIDALE	2307-ARC-D-E-41

101	SDP - PROGETTO ESECUTIVO DEI BAGNI - ALBERGO ETICO	2307-ARC-D-E-42
102	SDP - PROGETTO ESECUTIVO DEI BAGNI - RISTORANTE ETICO, UFFICI	2308-ARC-D-E-43
103	SDP - ELABORATO DI CONFRONTO PROGETTO ESECUTIVO APROVATO-VARIANTE - PIANTA PIANO TERRA	2307-ARC-D-E-44
104	SDP - ELABORATO DI CONFRONTO PROGETTO ESECUTIVO APROVATO-VARIANTE - PIANTA PIANO MEZZANINO	2307-ARC-D-E-45
105	SDP - ELABORATO DI CONFRONTO PROGETTO ESECUTIVO APROVATO-VARIANTE - PIANTA PIANO PRIMO	2307-ARC-D-E-46
106	SDP - ELABORATO DI CONFRONTO PROGETTO ESECUTIVO APROVATO-VARIANTE - PIANTA PIANO SECONDO	2307-ARC-D-E-47
STRUTTURE		
111	SDP - RELAZIONE DI CALCOLO INTERVENTI LOCALI	2307-STR-B-V2-04bis
128	SDP - INTERVENTI STRUTTURALI UNITA' STRUTTURALE 1-2_A	2307-STR-D-V2-20
129	SDP - INTERVENTI STRUTTURALI UNITA' STRUTTURALE 1-2_B	2307-STR-D-V2-21
130	SDP - INTERVENTI STRUTTURALI UNITA' STRUTTURALE 1-2_C e 1-2_D	2307-STR-D-V2-22
134	SDP - INTERVENTI STRUTTURALI UNITA' STRUTTURALE 3_D	2307-STR-D-V2-26
139	SDP - INTERVENTI STRUTTURALI UNITA' STRUTTURALE 4_C	2307-STR-D-V2-31
147	SDP - INTERVENTI STRUTTURALI UNITA' STRUTTURALE 5_B	2307-STR-D-V2-39
148	SDP - INTERVENTI STRUTTURALI UNITA' STRUTTURALE 5_C	2307-STR-D-V2-40
150	SDP - INTERVENTI STRUTTURALI UNITA' STRUTTURALE 6_A	2307-STR-D-V2-42
151	SDP - INTERVENTI STRUTTURALI UNITA' STRUTTURALE 6_B-C-D	2307-STR-D-V2-43
IMPIANTI		
Progetto Impianti Elettrici e Speciali		
153	SDP - RELAZIONE TECNICA_REV01	2307-IMP-B-V2-01
156	SDP - QUADRI ELETTRICI	2307-IMP-S-V2-01
Distribuzioni Impianti Elettrici e Speciali		
161	SDP - PIANO TERRA	2307-IMP-D-V2-01
165	SDP - PIANO TERRA - ZONE QUADRI ELETTRICI	2307-IMP-D-V2-05
Disposizioni Apparecchiature Impianti Elettrici e Speciali		
170	SDP - PIANO TERRA	2307-IMP-D-V2-10
Progetto Impianti Meccanici		
174	SDP - RELAZIONE TECNICA_REV01	2307-IMP-B-V2-02
Impianti di climatizzazione		
182	SDP - SCHEMA FUNZIONALE IMPIANTI A ESPANSIONE DIRETTA - 04 UFFICI 08 RISTORANTE PIANO TERRA	2307-IMP-S-V2-07
183	SDP - SCHEMA FUNZIONALE IMPIANTI A ESPANSIONE DIRETTA - 05 AMBULATORI PIANO TERRA	2307-IMP-S-V2-08
184	SDP - SCHEMA FUNZIONALE IMPIANTI A ESPANSIONE DIRETTA - 06 UFFICI PIANO PRIMO	2307-IMP-S-V2-09
185	SDP - SCHEMA FUNZIONALE IMPIANTI A ESPANSIONE DIRETTA - 07 UFFICI PIANO SECONDO	2307-IMP-S-V2-10
186	SDP - PIANO TERRA - CENTRALI TECNOLOGICHE	2307-IMP-D-V2-14
187	SDP - PIANO TERRA - TUBAZIONI	2307-IMP-D-V2-15
Impianti idrico sanitari e antincendio		
195	RELAZIONE TECNICA ANTINCENDIO	2307-MPI-D-V2-01
200	SDP - PIANO TERRA - ADDUZIONI IDRICHE E ANTINCENDIO	2307-IMP-D-V2-23
204	SDP - PIANO TERRA - SCARICHI	2307-IMP-D-V2-27
208	IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO PIANO TERRA	2307-MPI-D-V2-02
209	IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO PIANO MEZZANINO	2307-MPI-D-V2-03
210	IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO PIANO PRIMO	2307-MPI-D-V2-04
211	IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO PIANO SECONDO	2307-MPI-D-V2-05

- che la relazione istruttoria del Direttore Lavori riferisce inoltre circa le motivazioni della modifica del contratto in corso di efficacia come di seguito sintetizzate:
 - 1) recepimento di nuove esigenze funzionali e gestionali emerse in corso d'opera che hanno dettato variazioni di distribuzione interna e dell'impiantistica collegata;
 - 2) ridefinizione dei limiti di intervento sul giardino storico per garantire un corretto raccordo con il cantiere limitrofo;
 - 3) intensificazione delle lavorazioni di restauro pittorico e decorativo rese necessarie dopo che si è proceduto ad analisi e campionamenti realizzati in corso d'opera;
 - 4) razionalizzazione generale degli impianti meccanici ed elettrici con una migliore distribuzione delle reti e riduzione delle interferenze, spostamento della cabina elettrica e delle pompe di calore, anche in funzione accordi sopravvenuti con gli enti gestori dei servizi gas, elettrico, acqua;
 - 5) variazioni su interventi strutturali di carattere locale in conseguenza di quanto precisato ai p.ti 1 e 3 precedenti;
- che le ragioni di cui sopra identificano la necessità di approvare una **seconda modifica del contratto in corso di efficacia** contenuta entro il limite del 20% dell'importo del contratto di appalto e al di sotto delle soglie comunitarie, che non altera la natura del contratto originario, così come previsto dall'art. 106 comma 2 del D.L50/2016;

Ritenuto opportuno procedere all'approvazione della seconda perizia di variante proposta per consentire di apportare le modificazioni progettuali che di seguito si sintetizzano:

1. OPERE EDILI ARCHITETTONICHE E BENI CULTURALI

Le scelte introdotte con la variante seguono alcuni criteri guida fondamentali.

In primo luogo, la tutela e la conservazione del bene vincolato, attraverso interventi di restauro filologico. Parallelamente, è stata perseguita la massima accessibilità e inclusione, eliminando barriere architettoniche e garantendo la fruibilità universale degli spazi. Un ulteriore criterio è stato quello dell'efficienza funzionale, raggiunta mediante la riorganizzazione dei percorsi e delle funzioni in un'ottica di sistema unitario.

Le principali variazioni riguardano la ridefinizione dei confini dell'intervento e l'aggiornamento delle scelte funzionali e architettoniche, il tutto rappresentato graficamente in forma schematica negli elaborati denominati "ELAB. DI CONFRONTO PROGETTO ESECUTIVO APPROVATO - VARIANTE", predisposti per ciascun piano, comprensivi anche delle verifiche delle superfici aero illuminate ove necessario. Si precisa che per le lavorazioni previste dalla variante, è stato acquisito il Parere della Soprintendenza competente.

a) REVISIONE DEI CONFINI DI PROGETTO

La variante ha ridefinito i limiti di intervento sul giardino storico per garantire un corretto raccordo con il cantiere parallelo. Sono state escluse le opere sul lavatoio e sul muro, mentre è stata inserita la sistemazione della porzione di giardino prospiciente l'edificio, con pavimentazione ad anello ridimensionata per accordare le quote tra marciapiedi e verde.

b) MODIFICHE FUNZIONALI E DISTRIBUTIVE

Le scelte funzionali sono state aggiornate per meglio rispondere alle esigenze gestionali e ai futuri usi dell'immobile. L'albergo e ristorante etico è stato riorganizzato per rispettare gli standard di classificazione a 4 stelle, con spazi comuni più ampi, nuovi servizi e una migliore distribuzione interna. Il polo sanitario solidale mantiene la configurazione originaria, con piccoli adeguamenti per migliorare la funzionalità dei blocchi servizi e spogliatoi. Gli uffici comunali per le politiche sociali restano sostanzialmente invariati, salvo l'accorpamento di due stanze, mentre il centro direzionale del Terzo Settore vede l'eliminazione di alcuni divisori e la riconversione di un locale adiacente alla chiesa in bar, a servizio sia degli utenti che del personale.

Infine, per il progetto di vita indipendente e active aging sono stati aggiornati alcuni appartamenti, con particolare attenzione a due alloggi destinati a persone con disabilità. La distribuzione generale degli spazi non cambia l'impianto originario, restano confermati i tre ingressi principali su Corso Mazzini, ciascuno con funzione specifica: l'ingresso ovest per Terzo Settore e alloggi, l'ingresso est per albergo e ristorante, l'ingresso centrale per il polo sanitario e l'accesso al nuovo parco urbano. I percorsi interni ed esterni sono stati collegati per formare un vero e proprio sistema microurbano, più accessibile e fruibile.

c) MODIFICHE ARCHITETTONICHE

Dal punto di vista architettonico, sono state reintrodotte le aperture ad arco al piano terra, adeguati infissi e compartimentazioni secondo le norme di sicurezza e sostituiti gli elementi in pietra dell'androne centrale con un intervento conservativo.

Gli appartamenti nel blocco centrale sono stati redistribuiti in modo più funzionale e il materiale isolante della copertura è stato sostituito con lana di roccia, più performante.

d) SCELTE DI RESTAURO DEGLI APPARATI DECORATIVI

Le lavorazioni di restauro si sono intensificate, con particolare attenzione al recupero di superfici decorate, camorcanna e apparati lignei. Sono state ricostruite lacune nelle decorazioni con tinte neutre, restaurato il cassettonato ligneo e la lanterna in gesso e camorcanna, e accorpate due stanze storicamente collegate, eliminando un divisorio incongruo.

Nella Variante sono state introdotte lavorazioni di restauro pittorico e decorativo che si sono rese necessarie inserire dopo che si è proceduto ad analisi e campionamenti, realizzati in corso d'opera. Infatti, durante i lavori, oltre alla messa in sicurezza degli apparati decorativi del palazzo e della Chiesa in pericolo di danneggiamento, si sono eseguite fermature e consolidamenti puntuali

degli intonaci ove distaccati, fissaggio del film pittorico in fase esfoliante e dei lembi di carta dipinta in situazione di strappo e lacerazione.

Si è eseguita l'esecuzione di una puntuale campagna di saggi esplorativi, come da indicazioni della DL operativa e della SABAP competente, per l'individuazione di tracce di apparati decorativi al di sotto degli intonaci, anche in relazione alla conduzione degli interventi strutturali e per l'individuazione di coloriture originali, sia all'interno che all'esterno del palazzo.

Attualmente è in corso la rimozione degli scialbi soprammessi sulle pareti degli ambienti posti al piano mezzanino, sul lato verso Corso Mazzini, individuate con Unità Strutturali 4 (US4) e Unità Strutturali 6 (US6).

I campionamenti, i saggi, la rimozione scialbi, hanno evidenziato la necessità di introdurre lavorazioni più specifiche e dunque i nuovi prezzi che le individuano.

2. OPERE STRUTTURALI

Gli interventi strutturali in variante hanno per lo più hanno carattere puntuale come: ottimizzazione delle sezioni delle travi lignee del materiale di riempimento delle volte con argilla espansa.

Le fasi scavo che di volta in volta necessitavano per esigenze tecnologiche sono state molto delicate ed hanno impegnato molto tempo in quanto tutte assistite dalla presenza dell'Archeologo.

Ci sono stati rinvenimenti sia di antiche murature sia di antiche pavimentazioni opportunamente catalogate e segnalate come da prescrizione successivamente comunicata dalla Sovrintendenza.

L'intervento sulle volte è stato svolto come da previsione progettuale cioè attraverso lo svuotamento, il consolidamento della parte resistente in laterizio (sistema FRCM), il riempimento con materiale alleggerito, la realizzazione della superiore soletta in cls alleggerito, previa prosa in opera di tutte le relative cerchiature di perimetro realizzate con profili metallici. Lo scostamento dal progetto esecutivo è stato rappresentato dalla scelta relativa al materiale di riempimento delle volte.

Infatti, alla luce di tutti i rinvenimenti pittorici sulle murature e sugli intradossi delle volte, la DL strutture non ha ritenuto idoneo il materiale proposto dall'impresa (cemento cellulare areato) e contemplato nelle voci del Computo Metrico Esecutivo, proponendo il riempimento con materiale naturale espanso del tipo argilla strutturale, il cui ultimo strato è stato indurito con getto di boiacca cementizia.

3. OPERE IMPIANTISTICHE

Gli impianti sono stati oggetto di una razionalizzazione generale, con una migliore distribuzione delle reti e riduzione delle interferenze. La cabina elettrica è stata spostata all'esterno, le pompe di calore rilocalizzate in un'area più idonea e sono stati rivisti gli spazi tecnici e la centrale termica al fine di migliorare efficienza e manutenzione.

Le principali variazioni nascono dalle mutate condizioni nelle finiture architettoniche, dagli accordi sopravvenuti con il Committente (Comune) e il Gestore elettrico connesse all'attuazione esecutiva del progetto.

Vengono qui sintetizzate le più significative modifiche e integrazioni apportate con le relative causali.

a) APPARECCHI ILLUMINANTI

L'impresa aggiudicatrice si è impegnata in sede di gara a offrire la proposta migliorativa definita E.3 e "relativa alla fornitura e posa in opera di corpi illuminanti da esterno e interno". In alcune zone, in particolare in quelle adibite ad attività pubblica (uffici, sale conferenze, zone comuni, etc.) è emersa la necessità di rispettare rigorosamente le prescrizioni di cui al D.M. 23 giugno 2022 (criteri ambientali minimi) in particolare all'Art. 2.4.3 Impianti di illuminazione per interni, nei quali si prevedono:

- sistemi di gestione degli apparecchi di illuminazione in modo automatico su base oraria e sulla base degli apporti luminosi naturali, nonché regolazione di tali sistemi sulla base della presenza, livello di illuminamento e fascia oraria delle aree considerate.

Questo ha comportato la variazione della tipologia dei corpi illuminanti e l'installazione di un sistema di gestione.

b) FORNITURE E PRESCRIZIONI DAL GESTORE ELETTRICO

A seguito dei numerosi contatti intercorsi col Gestore elettrico (e-distribuzione) si sono resi necessari i seguenti lavori non previsti nel progetto esecutivo:

- aggiunta del quadro elettrico ristorante, insieme agli altri quadri elettrici, uno per ogni utenza prevista in b.t. 380V, da posizionare all'interno dell'area tecnologica all'interno del parco vicino alla nuova cabina di trasformazione (questa esclusa) con i relativi apparati di protezione e comando;
- linee di alimentazione in cavo entro tubazioni dedicate dal punto di fornitura al locale tecnico che ospita i suddetti quadri generali e di utente.

c) ELETTRIFICAZIONE IMPIANTI MECCANICI

Il progetto esecutivo comprende tutte le linee di alimentazione, di potenza e di segnale, dai quadri di competenza alle singole apparecchiature relative agli impianti meccanici, sia dislocati all'interno delle centrali tecnologiche, che diffuse in campo.

d) IMPLEMENTAZIONE E MODIFICHE DELL'IMPIANTO DI RIVELAZIONE FUMI

In conseguenza di mutate configurazioni architettoniche in alcuni ambienti, con l'introduzione di nuovi controsoffitti, si è creata la necessità di implementare numero e posizione dei terminali puntuali dell'impianto di rivelazione incendi, oltre che prevedere in alcuni casi rivelatori wire-less per la presenza di soffitti pregevoli, il tutto nel rigoroso rispetto della norma UNI 9795.

Preso atto delle valutazioni e delle verifiche effettuate e in ossequio alle previsioni dell'art. 8 comma 1 del D.M. 7 marzo 2018 n. 49 da parte del Direttore Lavori,

ESPRIME

un giudizio di AMMISSIBILITÀ all'approvazione della seconda perizia suppletiva proposta dal Direttore dei Lavori.

INVIA

la seconda perizia di variante in oggetto, congiuntamente alla presente relazione, all'organo competente per l'approvazione della medesima nel più breve termine possibile.

Distinti saluti.

Ascoli Piceno lì 26/11/2025

Il RUP

Arch. Ugo Galanti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa