



COMUNE DI TERNI

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Numero 2336 del 20/08/2025

OGGETTO: NEXTGENERATIONEU - PNRR MISSIONE 5, COMPONENTE 2, INVESTIMENTO 2.1 RIGENERAZIONE URBANA - "RIQUALIFICAZIONE EX CHIESA DEL CARMINE – ADEGUAMENTO STRUTTURALE COPERTURA".

APPROVAZIONE PRIMA PERIZIA DI VARIANTE.

CUP F48I20000030005 - CIG 98929619AC



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



**MINISTERO
DELL'INTERNO**

IL DIRIGENTE

Visti il D.Lgs. n. 267/2000, il D.Lgs. n. 118/2011 ed il D.Lgs. n. 165/2001;

Visto lo statuto comunale;

Visto il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi ed il regolamento comunale di contabilità;

Visti i regolamenti relativi al sistema dei controlli interni.

Visto il decreto prot. n. 17529 del 01/02/2025 di conferimento al sottoscritto dell'incarico di dirigente della Direzione Lavori Pubblici.

Richiamate:

- la delibera di Consiglio Comunale n. 252 del 18/12/2024 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione DUP - Sezione Strategica 2023-2028, Sezione Operativa 2025-2027;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 272 del 23/12/2024 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2025-2027;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 8 del 13/01/2025 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027;
- la delibera di Giunta Comunale n. 31 del 30/01/2025 con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027;
- la delibera di Giunta Comunale n. 32 del 30/01/2025 con la quale è stato aggiornato e modificato il precedente Modello Organizzativo dell'ente adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 314 del 11/09/2024;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 14/04/2025 con la quale è stato approvato il Rendiconto della gestione per l'esercizio finanziario 2024 ai sensi dell'art. 227 del D. Lgs. n. 267/2000;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 147 del 07/07/2025 con la quale è stato approvato l'assestamento generale di bilancio e salvaguardia degli equilibri per l'esercizio 2025-2027 ai sensi degli artt. 175, comma 8 e 193 del d.lgs. n. 267/2000;

Premesso che:

- con DGC n. 6 del 14/06/2023 fu approvato il progetto esecutivo dei lavori in oggetto dando atto che la copertura finanziaria dell'intervento è assicurata per € 1.650.000,00 dal contributo concesso con decreto del Ministero dell'Interno del 30 dicembre 2021, come incrementato di € 150.000,00 giusto decreto RGS Prot. MEF-RGS-RR 124 del 13/03/2023, a valere sulle risorse PNRR Missione 5, Componente 2, Investimento 2.1 Rigenerazione urbana di cui al Cap. 02010.0620, Imp. n. 3239/2022, Acc. n. 1263/2022 e per € 150.000,00 con fondi di Bilancio del Comune di Terni di cui al Cap. 03020.0620, Imp. n. 242/2023;
- con Determinazione del Dirigente n. 1910 del 29/06/2023 i lavori furono aggiudicati all'Impresa CO.GES.AP. Società Cooperativa di Produzione e Lavoro di Napoli, come da contratto di appalto stipulato in data 19/07/2023 (prot. n. 117081/2023);
- in seguito alle risultanze di gara il Quadro Economico dell'intervento è variato come segue, giusta D.D. n. 1910/2023:

	A) LAVORI		
A.1	Lavori a misura (inclusa maggiorazione 1,7% ex p.to 5 DGR Umbria n. 1411/2022)	€ 618.384,88	
A.2	Costi per la sicurezza (inclusa maggiorazione 1,7% ex p.to 5 DGR Umbria n. 1411/2022)	€ 142.946,27	
	<i>Sommano i lavori A)</i>	€ 761.331,15	€ 761.331,15
	B) SOMME A DISPOSIZIONE		
B.1	Imprevisti	€ 99.907,93	
B.2	Iva su lavori ed imprevisti (10%)	€ 86.123,91	
B.3	Fondo 1,6% funzioni tecniche art. 113 D.Lgs. 50/2016	€ 15.985,27	
B.4	Studi e sorveglianza archeologica scavi (iva ed oneri inclusi)	€ 10.000,00	
B.5	Indagini geologiche e relazione geologica (iva ed oneri inclusi)	€ 15.000,00	
B.6	Prove ed accertamenti sui materiali (Iva inclusa)	€ 22.000,00	
B.7	Spese tecniche (progettazione, esecuzione e collaudi, iva inclusa)	€ 230.000,00	
B.8	Spese amministrative, pubblicazioni ed arrotondamenti	€ 11.202,43	
B.9	Accantonamento valori economici del progetto	€ 79.926,34	
B.10	Oneri di smaltimento eventuali materiali di risulta	€ 20.000,00	
B.11	Apparecchiature deumidificazione muraria, sistema CNT (iva inclusa)	€ 45.000,00	

B.12	Interferenze e riparazioni sottoimpianti esistenti (iva incl.)	€ 50.000,00	
B.13	Lavori in economia ed archeologici in corso d'opera ed esclusi dall'appalto (iva inclusa)	€ 92.000,00	
B.14	Economie di gara	€ 261.522,97	
	<i>Totale somme B)</i>	€ 1.038.668,85	€ 1.038.668,85
	TOTALE IMPORTO PROGETTO		€ 1.800.000,00

- nel corso dell'esecuzione dei lavori si è ravvisata la necessità di redigere una Perizia di Variante, riconducibile alla fattispecie normativa di cui all'art. 106, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 50/2016 (circostanze imprevedute ed imprevedibili in fase progettuale), che ha comportato l'adozione di alcune modifiche alle previsioni assunte originariamente. Tale perizia prevede alcune maggiori e diverse lavorazioni rispetto a quelle inizialmente contemplate; la natura generale dell'appalto non viene comunque alterata. I motivi che hanno determinato la necessità di redigere la perizia di variante e suppletiva possono essere così riassunti:

- Riscontro in corso d'opera, possibile solo dopo accessi diretti e ravvicinati attraverso l'installazione di un sistema di ponteggi all'interno dell'edificio, che il ballatoio ligneo sopra la porta di ingresso che ad esame visivo non sembrava mostrare criticità, in realtà si rivelava con legni degradati e malfermi che lo rendevano assolutamente instabile e indicavano la necessità di idoneo consolidamento;
- Manifestazione durante un evento meteorico particolarmente intenso occorso nell'ottobre 2024, di un allagamento dovuto alla tracimazione di una condotta idrica di allontanamento delle acque meteoriche all'esterno dell'edificio che ha interessato le aree circostanti con danneggiamento degli intonaci esterni ed interni dei locali dell'edificio sul retro della navata della ex Chiesa del Carmine che necessitano quindi di bonifiche e ripristini accurati, considerato anche il carattere vincolato dell'immobile ai sensi del Codice dei Beni culturali;
- A seguito dell'evento meteorico sopra descritto, al fine di accelerare la deumidificazione delle pareti interessate da infiltrazioni, si è pensato di avviare l'impianto di riscaldamento dell'edificio che tuttavia ha manifestato malfunzionamenti generalizzati. Si è quindi ritenuto necessario prevedere un intervento di manutenzione straordinaria sia sull'impianto di riscaldamento a pavimento sia sul generatore a combustibile fossile, ormai obsoleto, da sostituire con una macchina termica di ultima generazione a pompa di calore, sicuramente più efficiente e caratterizzata da migliori performances ambientali.

Per quanto sopra è stata redatta la 1^ Perizia di Variante i cui lavori ammontano ad € 1.061.372,67 al netto del ribasso d'asta del 27,77% offerto dall'appaltatore inclusi costi analitici della sicurezza; rispetto al contratto originario si registra una maggiore spesa di € 300.041,52 per lavori al netto del ribasso d'asta, inferiore al limite del 50% imposto dal comma 7 dell'art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016. Le somme trovano comunque copertura attraverso l'utilizzo della voce B.1 "Imprevisti" e la riduzione di altre somme a disposizione dell'appalto che erano state inserite all'interno del quadro economico di progetto vista la natura vincolata del Bene oggetto di intervento che lasciava ipotizzare la possibilità di dover fronteggiare situazioni imprevedibili. L'importo complessivo dell'intervento di € 1.800.000,00 resta invariato come meglio specificato nel seguente Quadro economico di variante aggiornato, nelle voci B.14 e B.15, dalla stazione appaltante rispetto all'ipotesi prospettata dal Direttore dei Lavori:

	A) LAVORI		
A.1	Lavori a misura (inclusa maggiorazione 1,7% ex p.to 5 DGR Umbria n. 1411/2022)	€ 892.351,51	
A.2	Costi per la sicurezza (inclusa maggiorazione 1,7% ex p.to 5 DGR Umbria n. 1411/2022)	€ 169.021,16	
	<i>Sommano i lavori A)</i>	€ 1.061.372,67	€ 1.061.372,67

B) SOMME A DISPOSIZIONE			
B.1	Imprevisti	€ 0,00	
B.2	Iva su lavori ed imprevisti (10%)	€ 106.137,27	
B.3	Fondo 1,6% funzioni tecniche art. 113 D.Lgs. 50/2016	€ 10.000,00	
B.4	Studi e sorveglianza archeologica scavi (iva ed oneri inclusi)	€ 5.000,00	
B.5	Indagini geologiche e relazione geologica (iva ed oneri inclusi)	€ 12.804,55	
B.6	Prove ed accertamenti sui materiali (Iva inclusa)	€ 16.235,16	
B.7	Spese tecniche (progettazione, esecuzione e collaudi, iva inclusa)	€ 130.000,00	
B.8	Spese amministrative, pubblicazioni ed arrotondamenti	€ 1.589,06	
B.9	Accantonamento valori economici del progetto (a valere su fondi PNRR)	€ 19.531,48	
B.10	Oneri di smaltimento eventuali materiali di risulta	€ 20.000,00	
B.11	Apparecchiature deumidificazione muraria, sistema CNT (iva inclusa)	€ 0,00	
B.12	Interferenze e riparazioni sottoimpianti esistenti (iva incl.)	€ 2.005,68	
B.13	Lavori in economia ed archeologici in corso d'opera ed esclusi dall'appalto (iva inclusa)	€ 4.148,00	
B.14	Economie di gara residue	€ 261.522,97	
B.15	Accantonamento valori economici del progetto (a valere su fondi di Bilancio Comune di Terni)	€ 109.653,17	
B.16	Fondi per acquisto opere d'arte ex Chiesa (a valere su fondi di Bilancio Comune di Terni)	€ 40.000,00	
	<i>Totale somme B)</i>	€ 738.627,34	€ 738.627,34
	TOTALE IMPORTO PROGETTO		€ 1.800.000,00

Per la redazione della suddetta Perizia di Variante sono stati formulati trentasette Nuovi Prezzi, non previsti nel progetto originario, sottoscritti dall'Impresa nel Verbale di concordamento nuovi prezzi del 15/07/2025 richiamato nello Schema di Atto aggiuntivo che costituisce parte integrante della medesima Perizia.

La 1^ Perizia di Variante si compone dei seguenti elaborati:

Num.	Cod.	ELABORATO
		RELAZIONI GENERALI E SPECIALISTICHE
01.	VAR.REL.01	Relazione generale ed illustrativa di variante
02.	VAR.REL.02	Relazione tecnica impianti termomeccanici ante operam
03.	VAR.REL.03	APE ante operam
04.	VAR.REL.04	Relazione tecnica impianti termomeccanici post operam
05.	VAR.REL.05	APE post operam
06.	VAR.REL.06	Relazione impianto elettrico
07.	VAR.REL.07	Schema unifilare
		ELABORATI GRAFICI
08.	VAR.TAV.01	Pianta di progetto a quota +1,5m
09.	VAR.TAV.02	Interventi di restauro del ballatoio all'ingresso
10.	VAR.TAV.03	Schema centrale termica allo stato di fatto
11.	VAR.TAV.04	Schema centrale termica allo stato di progetto
		CONTABILITA'
12.	VAR.CO.01	Computo metrico estimativo
13.	VAR.CO.02	Computo metrico dei costi della sicurezza
14.	VAR.CO.03	Elenco dei prezzi unitari lavori
15.	VAR.CO.04	Elenco dei prezzi unitari costi della sicurezza
16.	VAR.CO.05	Stima di incidenza della manodopera
17.	VAR.CO.06	Quadro Economico di progetto
		SICUREZZA
18.	VAR. SIC.01	Piano di sicurezza e coordinamento
19.	VAR. SIC.02	Allegato valutazione dei rischi specifici
20.	VAR. SIC.03	Fascicolo dell'opera
21.	VAR. SIC.04	Cronoprogramma
		ELABORATI GENERALI DELL'APPALTO
22.	VAR. GEN.01	Atto di sottomissione e verbale di concordamento dei nuovi prezzi
23.	VAR.CO.07	Analisi dei prezzi

Per effetto dell'esecuzione dei nuovi lavori previsti nella Perizia di Variante in oggetto, il tempo contrattuale viene prorogato di 150 (centocinquanta) giorni.

Visto il D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;

Visto l'art.107 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/00,

DETERMINA

- Di approvare la 1^ Perizia di Variante per le motivazioni sopra espresse, per un importo complessivo del Quadro Economico di spesa invariato in € 1.800.000,00 distinti in € 1.061.372,67 per lavori a misura al netto del ribasso d'asta e costi sicurezza ed € 738.627,34 per Somme a disposizione dell'Amministrazione; il tutto come meglio specificato nel quadro economico che segue:

	A) LAVORI		
A.1	Lavori a misura (inclusa maggiorazione 1,7% ex p.to 5 DGR Umbria n. 1411/2022)	€ 892.351,51	
A.2	Costi per la sicurezza (inclusa maggiorazione 1,7% ex p.to 5 DGR Umbria n. 1411/2022)	€ 169.021,16	
	<i>Sommano i lavori A)</i>	€ 1.061.372,67	€ 1.061.372,67
	B) SOMME A DISPOSIZIONE		
B.1	Imprevisti	€ 0,00	
B.2	Iva su lavori ed imprevisti (10%)	€ 106.137,27	
B.3	Fondo 1,6% funzioni tecniche art. 113 D.Lgs. 50/2016	€ 10.000,00	
B.4	Studi e sorveglianza archeologica scavi (iva ed oneri inclusi)	€ 5.000,00	

B.5	Indagini geologiche e relazione geologica (iva ed oneri inclusi)	€ 12.804,55	
B.6	Prove ed accertamenti sui materiali (Iva inclusa)	€ 16.235,16	
B.7	Spese tecniche (progettazione, esecuzione e collaudi, iva inclusa)	€ 130.000,00	
B.8	Spese amministrative, pubblicazioni ed arrotondamenti	€ 1.589,06	
B.9	Accantonamento valori economici del progetto (a valere su fondi PNRR)	€ 19.531,48	
B.10	Oneri di smaltimento eventuali materiali di risulta	€ 20.000,00	
B.11	Apparecchiature deumidificazione muraria, sistema CNT (iva inclusa)	€ 0,00	
B.12	Interferenze e riparazioni sottoimpianti esistenti (iva incl.)	€ 2.005,68	
B.13	Lavori in economia ed archeologici in corso d'opera ed esclusi dall'appalto (iva inclusa)	€ 4.148,00	
B.14	Economie di gara residue	€ 261.522,97	
B.15	Accantonamento valori economici del progetto (a valere su fondi di Bilancio Comune di Terni)	€ 109.653,17	
B.16	Fondi per acquisto opere d'arte ex Chiesa (a valere su fondi di Bilancio Comune di Terni)	€ 40.000,00	
	<i>Totale somme B)</i>	€ 738.627,34	€ 738.627,34
	TOTALE IMPORTO PROGETTO		€ 1.800.000,00

- Di approvare lo schema dell'Atto aggiuntivo sottoscritto per accettazione dall'Impresa CO.GES.AP. Società Cooperativa di Produzione e Lavoro, dal quale risulta un maggior importo legato alla 1^ Perizia di variante pari ad € 300.041,52 per lavori al netto del ribasso d'asta inclusi costi sicurezza e la formulazione di trentasette Nuovi Prezzi non previsti nel progetto originario.
- Di prendere atto che la 1^ Perizia di variante si compone dei seguenti elaborati e di approvarli:

Num.	Cod.	ELABORATO
		RELAZIONI GENERALI E SPECIALISTICHE
01.	VAR.REL.01	Relazione generale ed illustrativa di variante
02.	VAR.REL.02	Relazione tecnica impianti termomeccanici ante operam
03.	VAR.REL.03	APE ante operam
04.	VAR.REL.04	Relazione tecnica impianti termomeccanici post operam
05.	VAR.REL.05	APE post operam
06.	VAR.REL.06	Relazione impianto elettrico
07.	VAR.REL.07	Schema unifilare
		ELABORATI GRAFICI
08.	VAR.TAV.01	Pianta di progetto a quota +1,5m
09.	VAR.TAV.02	Interventi di restauro del ballatoio all'ingresso
10.	VAR.TAV.03	Schema centrale termica allo stato di fatto
11.	VAR.TAV.04	Schema centrale termica allo stato di progetto
		CONTABILITA'
12.	VAR.CO.01	Computo metrico estimativo
13.	VAR.CO.02	Computo metrico dei costi della sicurezza
14.	VAR.CO.03	Elenco dei prezzi unitari lavori
15.	VAR.CO.04	Elenco dei prezzi unitari costi della sicurezza
16.	VAR.CO.05	Stima di incidenza della manodopera
17.	VAR.CO.06	Quadro Economico di progetto
		SICUREZZA
18.	VAR. SIC.01	Piano di sicurezza e coordinamento
19.	VAR. SIC.02	Allegato valutazione dei rischi specifici
20.	VAR. SIC.03	Fascicolo dell'opera
21.	VAR. SIC.04	Cronoprogramma
		ELABORATI GENERALI DELL'APPALTO
22.	VAR. GEN.01	Atto di sottomissione e verbale di concordamento dei nuovi prezzi
23.	VAR.CO.07	Analisi dei prezzi

4. Di affidare i maggiori lavori netti relativi alla 1^ Perizia di Variante, pari ad € 300.041,52 comprensivi di costi sicurezza, il tutto oltre IVA al 10% per complessivi € 330.045,67, all'impresa appaltatrice CO.GES.AP. Società Cooperativa di Produzione e Lavoro di Napoli, agli stessi patti e condizioni del contratto principale oltre a quelli del sopracitato Atto aggiuntivo;
5. Di sub-impegnare, a valere sull'impegno padre n. 3239/2022, ai sensi dell'art. 183, c.1 del D.Lgs. n. 267/2000 e del principio contabile applicato alla contabilità finanziaria all. 4/2 al D.Lgs. n. 118/2011, le somme di seguito elencate correlate ad obbligazioni giuridicamente perfezionate:

Eserc. Finanz.	2025				
Cap./Art.	2010/620	Descrizione	M5 C2 INV. 2.1. Rigenerazione Urbana – Riqualficazione ex Chiesa del Carmine		
Miss./Progr.	05.02	PdC finanz.	U. 2.02.01.09.013	Spesa non ricorr.	X
Centro di costo	620			Compet. Econ.	2025
CIG	98929619AC			CUP	F48I20000030005
Creditore	CO.GES.AP. con sede in Napoli, P.I. 06798411218				
Causale	Esecuzione maggiori lavori Perizia di variante “Riqualficazione ex Chiesa del Carmine”				
Modalità finan.	Contributo Stato in c/capitale per investimenti PNRR			Finanz. da FPV	-
Imp./Pren. n.	Imp. padre 3239/2022	Importo	330.045,67	Frazionabile in 12	-----

6. Di accertare, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 183, comma 8, del D.Lgs. n. 267/2000, che il seguente programma dei pagamenti è compatibile con gli stanziamenti di bilancio e con i vincoli di finanza pubblica:

Data prevista emissione fattura	Scadenza pagamento	Importo
30/11/2025	30/12/2025	330.045,67
	TOTALE	330.045,67

7. Di stabilire che per effetto dei nuovi lavori previsti nella 1^ Perizia di Variante in oggetto, il tempo contrattuale viene prorogato di 150 (centocinquanta) giorni.
8. Di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, c. 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del sottoscritto Dirigente responsabile del servizio.
9. Di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147-bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 che il presente provvedimento, comportando variazioni di impegni di spesa, determina riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e pertanto sarà sottoposto al controllo contabile da parte del Responsabile del servizio finanziario, da rendersi mediante apposizione del visto di regolarità contabile e dell'attestazione di copertura finanziaria allegati alla presente determinazione come parte integrante e sostanziale.
10. Di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al D. Lgs. n. 33/2013.
11. Di rendere noto ai sensi dell'art. 5 della legge n. 241/1990 che il responsabile del procedimento è l'Ing. Leonardo Donati, funzionario della scrivente Direzione, che ha già rilasciato con nota n. 64215/2022 dichiarazione di assenza di conflitto di interesse nell'intervento in questione;

12. Di trasmettere il presente provvedimento:

- all'Ufficio Segreteria per l'inserimento nella raccolta generale
- all'Ufficio Ragioneria per il controllo contabile e l'attestazione della copertura finanziaria della spesa.

Il Dirigente
Giorgini Piero