



COMUNE DI AFRAGOLA
Città metropolitana di Napoli
AREA SETTORE PNRR

LAVORI: Ristrutturazione edilizia di un immobile pubblico per servizi culturali, educativi e didattici: Castello e spazi di pertinenza.

COMMITTENTE: Comune di Afragola (NA)

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: Arch. Agnese Castaldo

AGGIUDICATARIO: Consorzio Stabile Grandi Opere s.c.a.r.l.

IMPRESA ESECUTRICE: RCR Recupero Consolidamento Restauro s.r.l.

CONTRATTO in data 24/03/2025 n. di rep. 3836

IMPORTO CONTRATTUALE: € 2.174.103,73 oltre CNPAIA e Iva

CUP: B47H21001970001

CIG: 9930194F4F

PERIZIA DI VARIANTE TECNICA N°1

Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta Comunale N.59/2022 del 19/05/2022 si approvava il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica denominato “Ristrutturazione edilizia di un immobile pubblico per servizi culturali, educativi e didattici: Castello e spazi di pertinenza”, che è stato ammesso a finanziamento per un importo di €. 2.800.000,00;
- con Determinazione Dirigenziale RCG N.1706/2022 del 14/12/2022 si nominava come Responsabile Unico del Procedimento, l’arch. Filippo Laezza, funzionario di ruolo in servizio presso il settore LL.PP., successivamente sostituito con Determinazione Dirigenziale RCG N.1787/2023 del 06/12/2023 dall’arch. Agnese Castaldo, funzionario di ruolo in servizio presso il settore Urbanistica;
- con Deliberazione della Giunta Comunale N.32/2023 del 03/05/2023 è stata approvata la Variazione di bilancio per gli interventi inseriti nel PNRR;
- con Determinazione Dirigenziale RCG N.681/2023 del 29/05/2023 è stato aggiornato il Quadro Economico del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, al finanziamento originario di € 2.800.000,00 (euro duemilioniottocentomila/00) IVA compresa, sono state aggiunte le risorse integrative derivate dal “Fondo per l’avvio delle opere indifferibili” pari ad € 280.000,00 (euro duecentottantamila/00) per un importo complessivo rimodulato a disposizione dell’intervento pari ad € 3.080.000,00 (euro tremilioniottantamila/00) IVA compresa;
- la procedura di gara inerente all’intervento è stata espletata sulla piattaforma telematica CUC AREA NOLANA;
- con disposizione n. 472 del 21/09/2023 – Proposta di aggiudicazione – il Responsabile della CUC proponeva alla Stazione Appaltante, ai sensi dell’art. art. 32, comma 5 del D. Lgs. 50/2016, di aggiudicare, i lavori in oggetto in favore dell’o.e. Consorzio Stabile Grandi Opere s.c.a.r.l. con sede in Caserta alla Via C. Colombo 44;
- con Determinazione Dirigenziale RCG N.1652/2023 del 20/11/2023 è stata approvata l’aggiudicazione senza efficacia dei lavori in argomento;
- con Determinazione Dirigenziale RCG N.212/2024 del 16/02/2024, ai sensi dell’art. 32, comma 7 del Codice, è stata approvata l’aggiudicazione con efficacia, dell’appalto integrato inerente i



lavori denominati “Ristrutturazione edilizia di un immobile pubblico per servizi culturali, educativi e didattici: Castello e spazi di pertinenza” - CUP: B47H21001970001 - CIG: 9930194F4F - in favore dell'O.E. Consorzio Stabile Grandi Opere s.c.a.r.l. con sede in Caserta alla Via C. Colombo 44;

- in data 23/02/2024 veniva disposto l'avvio delle attività di progettazione definitiva ed esecutiva con la firma del verbale di inizio attività di progettazione;
- l'O.E. si avvale per la progettazione del R.T. di professionisti Zavarella Antonio – *Promotec srl* per la redazione del progetto esecutivo;
- con Determina RCG N.1152/2024 del 11/07/2024 veniva affidato l'incarico di verificatore della Progettazione Esecutiva alla società di verifica S.I.B. Studio di ingegneria bello s.r.l.;
- in data 20/12/2024 a mezzo pec *S.I.B. Studio di ingegneria bello s.r.l.* in qualità di verificatore protocollava la verifica del progetto esecutivo attestando che la verifica ha dato esito positivo;
- in data 24/12/2024 è stato redatto il verbale di Validazione prot. 65762/2024;
- in data 04/02/2025 è stato sottoscritto il Verbale di consegna lavori *Sotto riserva di Legge*;
- in data 24/03/2025 è stato sottoscritto il contratto con n. di Rep. 3836.

Dato atto che:

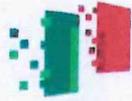
- In corso di esecuzione dell'appalto, durante le lavorazioni al piano primo è stata accertata la presenza di solai in legno sovrastanti le aule 4 e 5 dell'Istituto scolastico: detti solai non erano stati rilevati in fase di progettazione dell'intervento.
- A seguito delle risultanze di ulteriori indagini svolte in corso d'opera, il direttore dei lavori, di concerto con l'impresa esecutrice, ha ritenuto necessario apportare delle modifiche ad alcune lavorazioni originariamente previste.
- Con Ordine di Servizio n.1/2025 si invitava l'Operatore Economico Consorzio Stabile Grandi Opere S.C.A.R.L. in qualità di Aggiudicatario ovvero i progettisti R.T. di professionisti Antonio Zavarella – *PROMOTEC s.r.l.* a provvedere all'adeguamento degli elaborati relativi alla nuova soluzione progettuale.
- Con nota pec del 26/06/2025 l'Operatore Economico Consorzio Stabile Grandi Opere S.C.A.R.L. trasmetteva gli elaborati integrativi inerenti alla variante tecnica in corso d'opera;
- Con prot. 43041/2025 del 25/07/2025 veniva trasmessa dalla Direzione Lavori la proposta di perizia di variante;
- con Determina RCG N° 1629/2025 del 20/08/2025 venivano rimodulati gli incarichi delle figure tecniche;
- la Direzione Lavori, costituita con l'atto sopra richiamato, acquisiti e verificati gli elaborati di variante, predisponendo la presente proposta di perizia di variante che annulla la proposta precedente.

Tipo di variante:

Trattasi di Variante Tecnica in corso d'opera ai sensi dell'art. 106 comma 1 lettera c) del D. lgs. 50/2016 – come successivamente in art. 120 comma 1 lettera c) punto 3) e comma 7 lettera c) D.lgs. 36/2023.

La variante riguarda sostanzialmente:

- Rimodulazione dell'IVA da imporre sui lavori passando da un'aliquota del 22% all'aliquota del 10% in quanto le tipologie di lavorazioni rientrano nella categoria restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.
- Rimodulazione degli interventi di consolidamento dei solai delle aule 4 e 5, delle sale



ufficio e del corridoio al piano primo.

- Modifiche ad alcune lavorazioni originariamente previste, a seguito sopraggiunti imprevisti che hanno portato allo svolgimento di ulteriori indagini svolte in corso d'opera.
- Rimodulazione del quadro economico senza aumento di spesa di seguito allegato:

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN IMMOBILE PUBBLICO, PER SERVIZI CULTURALI, EDUCATIVI E DIDATTICI: CASTELLO E SPAZI DI PERTINENZA – VIA CASTELLO AFRAGOLA (NA) - CUP: B47H21001970001					
QUADRO DI RAFFRONTO					
			PFTE	PE	PVT
A) Importo dei Lavori					
1	Importo lavori a misura (compreso Oneri per la sicurezza)		€ 2.144.579,16	€ 1.996.693,66	€ 1.996.693,66
2	Importo lavori a corpo (compreso Oneri per la sicurezza)				
3	Oneri per i costi della sicurezza		€ 16.730,23	€ 16.730,23	€ 16.730,23
4	LAVORI A BASE D'ASTA compreso Oneri per la Sicurezza DIRETTI E INDIRETTI		€ 2.144.579,16	€ 1.996.693,66	€ 1.996.693,66
Totale importo soggetto a ribasso d'asta			€ 2.127.848,93	€ 1.979.963,43	€ 1.979.963,43
B) Somme a disposizione dell'Amministrazione					
1	Oneri di smaltimento (compresi di IVA come per Legge)		€ 9.447,77	€ 9.447,77	€ 9.447,77
2	Espropriazione terreni (compresi di IVA come per Legge)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
3	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini (compresi di IVA come per Legge)		€ 20.477,35	€ 20.477,35	€ 20.477,35
4	Allacciamento ai pubblici servizi (compresi di IVA come per Legge)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5	Accantonamento in misura non superiore al 5 % per imprevisti (escluso di IVA)		€ 7.887,42	€ 7.887,42	€ 7.887,42
6	Per eventuali lavori in economia (escluso di IVA)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
7	Incentivo per funzioni tecniche in misura del 1,6%		€ 33.600,00	€ 33.600,00	€ 33.600,00
8	Spese tecniche (compresi di IVA come per Legge e CNPAIA)		€ 229.573,25	€ 225.097,89	€ 225.097,89
9	Spese per CUC x gara (compresi di IVA come per Legge)		€ 12.850,00	€ 12.850,00	€ 12.850,00
10	Contrib. Per reclut. Personale art. 1, c1, DL80/2021		€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00
11	Spese per verifica progettazione definitiva ed esecutiva (compresi di IVA come per Legge e CNPAIA)		€ 29.182,40	€ 29.182,40	€ 29.182,40
12	Spese per pubblicità (compresi di IVA come per Legge)		€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
13	Contributo obbligatorio ANAC Stazione Appaltante		€ 660,00	€ 660,00	€ 660,00
14	Economie di gara per Lavori			€ 147.885,50	€ 147.885,50
15	Economie di gara per Spese Tecniche (compresi di IVA come per Legge e CNPAIA)			€ 4.475,36	€ 4.475,36
Totale Somme a disposizione dell'Amministrazione			€ 461.878,19	€ 609.763,69	€ 609.763,69
C) I.V.A.					
1	I.V.A. su Lavori (A.4)	22,0%	€ 471.807,42	€ 439.272,61	€ 199.669,37
2	I.V.A. su imprevisti (B.5)	22,0%	€ 1.735,23	€ 1.735,23	€ 1.735,23
3	I.V.A. su lavori in economia (B.6)	22,0%	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
4	Economie IVA per Lavori			€ 32.534,81	€ 272.138,05
Totale I.V.A.			€ 473.542,65	€ 473.542,65	€ 473.542,65
Economie di gara				184.895,57 €	424.498,91 €
TOTALE COSTO INTERVENTO (A+B+C)			3.080.000,00 €	2.895.104,33 €	€ 2.655.501,09
TOTALE APPALTO			3.080.000,00 €	€ 3.080.000,00	€ 3.080.000,00

Conclusioni

- Acquisiti e verificati gli elaborati tecnici di variante, già sottoposti all'approvazione della Sovrintendenza BB.AA., al MEF (vedi allegato 6) e al Responsabile del Procedimento, come approvati giusto verbale di concertazione con la Soprintendenza BB.AA. e autorizzazione MEF rimesse in allegato.
- La perizia di variante tecnica, che non comporta aumento di spesa e non altera il cronoprogramma dell'opera, si compone dei seguenti elaborati:

1	PE.E.QC.	ELABORATI ECONOMICI - quadro comparativo
2	PE.E.EP.02	ELABORATI ECONOMICI - elenco prezzi
3	PE.E.CME.01	ELABORATI ECONOMICI - computo metrico estimativo
4	PE.E.AP.03	ELABORATI ECONOMICI - analisi prezzi
5	PE.A.REL.STR	RELAZIONE TECNICA SUI MATERIALI STRUTTURALI
6	PE.A.REL.INT	RELAZIONE TECNICA
7	PE.B.ARC.04	ELABORATI ARCHITETTONICI Pianta quotata con indicazione dei pacchetti tecnologici Pianta piano terra
8	PE.B.ARC.05	ELABORATI ARCHITETTONICI Pianta quotata con indicazione dei pacchetti tecnologici Pianta piano primo e ammezzato
9	PE.B.ARC.06	ELABORATI ARCHITETTONICI Pianta quotata con indicazione dei pacchetti tecnologici Pianta piano secondo e copertura
10	PE.B.ARC.12	ELABORATI ARCHITETTONICI Sezioni SDF/SDP a confronto A-A'
11	PE.B.ARC.13	ELABORATI ARCHITETTONICI Sezioni SDF/SDP a confronto B-B'
12	PE.B.ARC.14	ELABORATI ARCHITETTONICI Sezioni SDF/SDP a confronto C-C'
13	PE.B.ARC.15	ELABORATI ARCHITETTONICI Sezioni SDF/SDP a confronto B-B'
14	PE.B.ARC.16	ELABORATI ARCHITETTONICI Sezioni SDF/SDP a confronto E-E'
15	PE.B.ARC.17	ELABORATI ARCHITETTONICI Sezioni SDF/SDP a confronto F-F'
16	PE.B.ARC.18	ELABORATI ARCHITETTONICI Sezioni SDF/SDP a confronto G-G'
17	PE.B.ARC.19	ELABORATI ARCHITETTONICI Sezioni SDF/SDP a confronto H-H'
18	PE.B.INT.01	ELABORATI ARCHITETTONICI INDIVIDUAZIONE INTERVENTI
19	PE.B.INT.02	ELABORATI STRUTTURALI - INTERVENTO SU SOLAIO IN LEGNO
20	PE.B.INT.03	ELABORATI STRUTTURALI - INTERVENTO SULLA VOLTA E SUL CORRIDOIO
21	PE.B.INT.04	ELABORATI STRUTTURALI - INTERVENTO SU SOLAIO A COPERTURA DELLA CHIESA
22	PE.B.STR.01	Individuazione solai - stato di fatto
23	PE.B.STR.02	Individuazione interventi di consolidamento strutturale
24	PE.B.STR.03	Individuazione interventi di consolidamento strutturale- intradosso solaio
25	PE.B.STR.04	Individuazione interventi di consolidamento strutturale- estradosso solaio
26	PE.B.STR.05	Particolari costruttivi consolidamento delle murature con FRM

- L'o.e. e l'impresa esecutrice hanno accettato le variazioni apportate al progetto originario secondo quanto previsto nella perizia di variante come da allegato Atto di Sottomissione.

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Arch. Alfonso D'Antò Esculapio

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR)

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA RIMODULAZIONE E/O VARIAZIONE PROGETTUALE

Il sottoscritto Arch. Michele Punzo CF: PNZMHL70M16F839W, nato a Napoli il 16/08/1970, in qualità di Legale Rappresentante

e

La sottoscritta Arch. Agnese Castaldo CF: CSTGNS68M42A064R, nata a Afragola il 02/08/1968, in qualità di RUP dell'Ente Comune di Afragola, beneficiario del finanziamento per il progetto CUP B47H21001970001, risultato finanziabile nell'ambito del PNRR, Missione 5, Componente 2, Investimento 2.1, con Decreto di assegnazione dei contributi del Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 21 gennaio 2021.

CHIEDONO

L'autorizzazione ad effettuare le variazioni al progetto di seguito indicate

Soggetto Attuatore	Comune di Afragola
CUP	B47H21001970001
Descrizione CUP	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI IMMOBILE PUBBLICO, PER SERVIZI CULTURALI, EDUCATIVI E DIDATTICI: CASTELLO E SPAZI DI PERTINENZA
Importo complessivo opera	€ 3.080.000,00
Importo contributo PNRR	€ 3.080.000,00
Importo fonti aggiuntive (ove previste)	-
Fonte importi aggiuntive (ove previste)	-
Target PNRR	Completamento opera: 20%
Variazione e/o rimodulazione progettuale richiesta	<p>Variante in corso d'opera – art. 106 comma 1 lettera c) del D. lgs. 50/2016 – come successivamente in art. 120 comma 1 lettera c) punto 3) e comma 7 lettera c) D.lgs. 36/2023:</p> <p>1_Rimodulazione aliquota IVA dal 22% al 10%, per errata imputazione IVA;</p> <p>2_Rimodulazione degli interventi di consolidamento dei solai delle aule 4 e 5, delle sale ufficio e del corridoio al piano primo.</p>

*Campi da compilare obbligatoriamente

Motivazione della richiesta di variazione e/o rimodulazione progettuale	Durante le lavorazioni al piano primo è stata accertata la presenza di solai in legno sovrastanti le aule 4 e 5 dell'Istituto scolastico. Detti solai non erano stati rilevati in fase di progettazione dell'intervento. Inoltre, in fase di esecuzione, a seguito di ulteriori indagini, si sono resi necessari degli adeguamenti delle lavorazioni previste.
--	---

DICHIARANO

che la variazione e/o rimodulazione progettuale sopra descritta:

- garantisce e rispetta le finalità, gli obiettivi, i risultati attesi previsti dalla normativa di riferimento e dalle disposizioni PNRR;
- non pregiudica in alcun modo il rispetto degli obiettivi intermedi e finali (*milestone* e *target*) associati alla Misura;
- altera le tempistiche previsionali concordate, in coerenza con il cronoprogramma degli investimenti;
- non comporta una modifica sostanziale della tipologia/natura dell'intervento o progetto interessato;
- non comporta incrementi relativi al finanziamento PNRR già concesso per l'intervento.

Nel caso di documentazione da includere ai fini della valutazione della richiesta, indicare di seguito gli atti allegati:

- Rimodulazione quadro economico.
- Verbale di concertazione con Sovrintendenza.

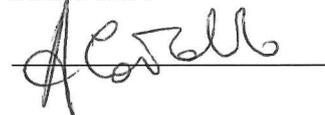
Luogo e data

Afragola, 17/04/2025

Firma Legale rappresentante



Firma RUP



VERBALE DI RIUNIONE

Oggetto: Lavori di "*RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN IMMOBILE PUBBLICO PER SERVIZI CULTURALI, EDUCATIVI E DIDATTICI: CASTELLO E SPAZI DI PERTINENZA*" - CIG: 9930194F4F - CUP: B47H21001970001. **Autorizzazione per la nuova soluzione progettuale relativa alla sostituzione del rinvenuto solaio in legno sovrastante le aule 4 e 5.**

L'anno 2025 il giorno 17 del mese di Aprile, al fine di rappresentare alcune criticità emerse durante l'esecuzione dei lavori di consolidamento strutturale dell'immobile in argomento, si è tenuta una riunione presso gli uffici della *Soprintendenza ABAP per l'Area Metropolitana di Napoli* a cui hanno partecipato:

- Arch. Serena Borea - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli;
- Ing. Donato Borrata – Dipendente dell'Impresa Esecutrice dei lavori RCR Recupero Consolidamento Restauro;
- Ing. Ilaria Trezza – *Promotec s.r.l.*;
- Ing. Kristian D'Errico – Direttore Operativo;
- Arch. Rosa Tralice – Direttore dei Lavori;

Si è rappresentato al funzionario della Soprintendenza che è stata accertata la presenza di solai in legno al piano primo sovrastanti le aule 4 e 5 dell'Istituto scolastico e che, detti solai, non erano stati rilevati in fase di progettazione dell'intervento.

In merito, si dà atto che in data 26/03/2025, con l'Ordine di Servizio 1/2025, la Direzione lavori provvedeva a sospendere le sole lavorazioni in corso relative agli interventi previsti sui solai delle aule 4 e 5, invitando l'Operatore Economico Consorzio Stabile Grandi Opere S.C.A.R.L. in qualità di Aggiudicatario, ovvero il R.T. di professionisti *Antonio Zavarella – PROMOTEC s.r.l.* ad attivarsi nell'immediato per le verifiche del caso, predisponendo l'adeguamento della soluzione progettuale che, in data odierna, si sottopone alla competente Soprintendenza.

Considerato che il solaio in legno presenta evidenti segni di degrado diffuso e una configurazione strutturale inadeguata che compromette la capacità portante complessiva del fabbricato, i progettisti propongono la sostituzione del solaio esistente con un nuovo solaio a struttura mista acciaio-laterizio-calcestruzzo.

Per i dettagli dell'intervento proposto si rinvia alla relazione e agli elaborati grafici prodotti dai progettisti.

Visti gli elaborati inerenti l'intervento, dopo ampio dibattito, alla luce di quanto segnalato, e al fine

di proseguire le lavorazioni nel rispetto del vincolo storico e del parere espresso da questa Soprintendenza MIC|MIC_SABAP-NA MET|09/09/2024|0018744-P, i presenti tutti condividono e approvano la nuova soluzione progettuale proposta per la sostituzione del solaio in legno.

Fanno parte integrante del presente verbale l'allegata documentazione progettuale vistata dalla Soprintendente.

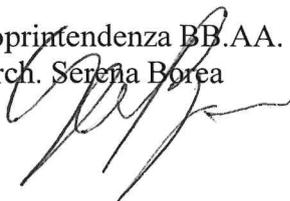
Allegati:

Relazione tecnica descrittiva dell'intervento

Elaborati grafici

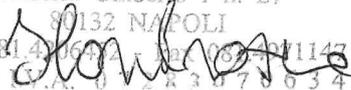
Napoli 17/04/2025

Soprintendenza BB.AA. di Napoli
Arch. Serena Borea



Promotec s.r.l.
Ing. Ilaria Trezza

PROMOTEC S.r.l.
Galleria Umberto I n. 27
80132 NAPOLI
Tel. 081.490632 - Fax 081.491147
Partita IVA: 01283870634

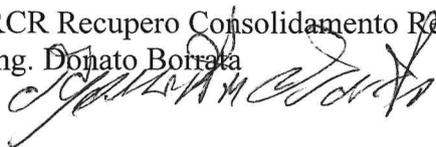


Dirigente Settore PNRR Afragola
Arch. Michele Punzo

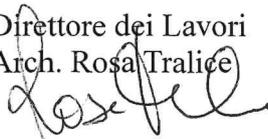
P.V.



RCR Recupero Consolidamento Restauro
Ing. Donato Borrata



Direttore dei Lavori
Arch. Rosa Tralice





RICEVUTA DI PROTOCOLLO U0047076/2025 del 21/08/2025 13:42:15

Settore / Ufficio: SETTORE PNRR

Autore: ALFONSO ESCULAPIO D'ANTO'

Titolo: VI PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Classe: 5 Opere pubbliche

Oggetto: Ristrutturazione edilizia di un immobile pubblico per servizi culturali, educativi e didattici Castello e spazi di pertinenza. CIG 9930194F4F - CUP B47H21001970001. Trasmissione proposta perizia di Variante Tecnica in corso d'opera ai sensi dell'art. 106 comma 1 lettera c) del D. lgs. 50/2016.

Destinatario/i

- c.gop@legal.email.it
- rcr@arubapec.it

Smistamento

SETTORE PNRR

MICHELE PUNZO - **Competenza**

KRISTIAN D'ERRICO

ROSA TRALICE

GIANLUCA MOLINARI

GIUSEPPE D'ALESSANDRO

SETTORE URBANISTICA / EDILIZIA PRIVATA

AGNESE CASTALDO - **Competenza**

ORGANI ISTITUZIONALI / UFFICIO SINDACO

ANTONIO PANNONE

Documenti

- Proposta perizia di variante firmata.pdf
- Atto di sottomissione firmato.pdf.p7m
- Allegato 6 - firmato.pdf
- Riscontro MEF.png
- Verbale di Riunione Soprintendenza 17_04_25.pdf
- Elaborati progettuali variante.zip