



**Camera di Commercio
Napoli**

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Oggetto: Lavori di manutenzione straordinaria del manto di impermeabilizzazione del terrazzo di copertura della sede camerale di via S.Aspreno, 2 - Approvazione perizia di variante non sostanziale ai sensi dell'art. 120 comma 7 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii.

Relazione istruttoria

Visti:

- la Legge n. 580 del 29 dicembre 1993 recante il “Riordinamento delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura”, come modificata dal Decreto Legislativo n.23/10 e dal D.lgs. 219/2016;
- il D. Lgs. n.165 del 30 marzo 2001 e ss. mm. ii.;
- la Legge 241/90 e ss.mm.ii.;
- Il Decreto Legislativo del 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii. “Codice dei Contratti Pubblici” e ss.mm.ii.;
- la Delibera del Consiglio camerale n.11 del 12/12/2025 con la quale è stato approvato il Preventivo economico per l'esercizio 2026;
- la Determinazione Segretariale n. 548 del 19/12/2025 di attribuzione del Budget direzionale ai Dirigenti anno 2026;
- le Determinazioni Dirigenziali n.176/2023 e n. 202/2025 di assegnazione dell'incarico di Dirigente dell'Area Gestione delle Risorse al Dott. Massimiliano Palumbo;
- la Determinazione Dirigenziale n. 248 del 13/06/2025, con la quale è stato conferito l'incarico di Responsabilità di Elevata Qualificazione al sottoscritto Ing. Vincenzo Costantino per il Servizio Provveditorato;

Premesso che

- con determinazione dirigenziale n. 226 del 08/06/2023 è stata indetta una procedura negoziata sotto soglia, previa manifestazione d'interesse per l'affidamento di un servizio di progettazione CSP, direttore dei lavori e CSE per i lavori di manutenzione straordinaria del manto di impermeabilizzazione della sede camerale di via S. Aspreno,2;
- con determinazione dirigenziale n.290 del 24/07/2023 è stato aggiudicato l'incarico relativo al servizio di cui sopra al RTP Ingg. Midiri – Marino – D'Angelo– Arch. Romeo, per l'importo di € 6.261,50 per la progettazione esecutiva e CSP ed € 17.657,46 per direzione lavori e CSE, entrambi oltre cpa ed iva;
- il contratto con l'Ente è stato sottoscritto dal mandatario del RTP sopra citato ing. Antonino Midiri in data 19/10/2023 (prot. n. 188683);
- con nota prot. n. 90580 del 10/10/2024 il RTP Ingg. Midiri – Marino – D'Angelo– Arch. Romeo, ha trasmesso il Progetto Esecutivo;
- l'immobile camerale di via S. Aspreno n. 2 è qualificato come bene architettonico di interesse culturale e, pertanto, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata all'autorizzazione della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 c.4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
- con nota prot. n. 99077 del 05/11/2024 è stato trasmesso il succitato progetto esecutivo alla competente Soprintendenza ai fini della propedeutica autorizzazione all'esecuzione dei lavori;
- con nota prot. n.113512 del 28/11/2024 è pervenuta da parte della Soprintendenza di Napoli l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs 42/2004, all'esecuzione degli interventi, nel rispetto delle prescrizioni ivi impartite;
- con determinazione dirigenziale n. 479 del 03/12/2024 si è provveduto all'approvazione e validazione del progetto esecutivo ai sensi dell'art.42 c.4 del D.Lgs 36/2023;

“Atto sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.lgs. n. 82 del 7.3.2005 e s.m.i.”



- con decisione di contrarre n. 12 del 15/01/2025, è stata indetta la procedura negoziata senza bando previa manifestazione d'interesse, ai sensi dell'art. 50, comma 1 lett. c) del Dlgs 36/2023, per l'affidamento dei lavori in oggetto;
- con determinazione dirigenziale n. 137 del 14/04/2025 si è provveduto all'aggiudicazione della RdO n. 5004771 per l'affidamento dei suddetti lavori;
- con nota prot. n. 43530 del 26/05/2025 è stato trasmesso il contratto di appalto sottoscritto dal suddetto operatore economico;

Considerato che

- l'art. 120 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii, rubricato "Modifica dei contratti in corso di esecuzione", prevede talune casistiche in cui i contratti di appalto possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento;
- in particolare, il comma 5 del succitato articolo 120 prevede che *"sono sempre consentite, a prescindere dal loro valore, le modifiche non sostanziali"*;
- i successivi commi 6 e 7 prevedono testualmente che:
"6. La modifica è considerata sostanziale quando altera considerevolmente la struttura del contratto o dell'accordo quadro e l'operazione economica sottesa. In ogni caso, fatti salvi i commi 1 e 3, una modifica è considerata sostanziale se si verificano una o più delle seguenti condizioni:
a) la modifica introduce condizioni che, se fossero state contenute nella procedura d'appalto iniziale, avrebbero consentito di ammettere candidati diversi da quelli inizialmente selezionati o di accettare un'offerta diversa da quella inizialmente accettata, oppure avrebbero attirato ulteriori partecipanti alla procedura di aggiudicazione;
b) la modifica cambia l'equilibrio economico del contratto o dell'accordo quadro a favore dell'aggiudicatario in modo non previsto nel contratto iniziale;
c) la modifica estende notevolmente l'ambito di applicazione del contratto;
d) un nuovo contraente sostituisce quello cui la stazione appaltante aveva inizialmente aggiudicato l'appalto in casi diversi da quelli previsti dal comma 1, lettera d).
7. 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;
b) si realizzino soluzioni equivalenti o migliorative in termini economici, tecnici o di tempi di ultimazione dell'opera, ivi compresa la sopravvenuta possibilità di utilizzo di materiali, componenti o tecnologie non esistenti al momento della progettazione che possono determinare, senza incremento dei costi, significativi miglioramenti nella qualità dell'opera o di parte di essa, o riduzione dei tempi di ultimazione;
c) gli interventi imposti dal direttore dei lavori per la soluzione di questioni tecniche emerse nell'esecuzione dei lavori che possano essere finanziati con le risorse iscritte nel quadro economico dell'opera";
- il successivo comma 13 prevede che le modifiche e le varianti devono essere autorizzate dal RUP, secondo quanto previsto dall'Allegato II.14;
- l'articolo 5 comma 1 dell'Allegato II.14 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii prevede che le modifiche, nonché le varianti dei contratti in corso di esecuzione e relative perizie di variante, sono proposte al RUP dal Direttore dei Lavori;
- con nota prot. n. 132358 del 24/11/2025 è stata trasmessa da parte del RTP Ingg. Midiri – Marino – D'Angelo– Arch. Romeo la proposta di variante non sostanziale in corso d'opera, ai sensi dell'art. 120 commi 6 e 7, nonché dell'art. 5 comma 1 dell'Allegato II.14 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii., avente i seguenti elaborati progettuali esecutivi:
 - R1 - Perizia di Variante
 - R2 - Relazione Tecnica di Variante



- R3 - Piano di Manutenzione
- C1 - Quadro Economico
- C2 - Computo Metrico Estimativo
- C3 - Elenco Prezzi Unitari - Analisi Nuovi Prezzi
- C4 - Quadro di Incidenza della Manodopera
- E1 - Planimetria Stato di Progetto
- E2 - Prospetti Torrino Scala e Locali Tecnici
- E3 - Particolari Costruttivi Copertura
- E4 - Particolari Parapetti Perimetrali di Sicurezza
- E5 - Particolari Lucernario
- S1 - Piano di Sicurezza e Coordinamento
- S2 - Cronoprogramma
- S3 - Analisi e Valutazione dei Rischi
- S4 - Stima dei Costi della Sicurezza
- S5 - Fascicolo dell'opera
- S6 - Layout di pre-Cantierizzazione
- S7 - Layout di Cantiere Piano Strada
- S8 - Layout di Cantiere Piano Copertura

Visto che nella suddetta proposta di perizia di variante il RTP:

- evidenzia che, a seguito di sopralluogo congiunto effettuato alla presenza del funzionario della Soprintendenza di Napoli, veniva manifestata “la necessità di ulteriori lavorazioni quali: il ripristino dei parapetti perimetrali fortemente deteriorati e dei prospetti dei corpi di fabbrica insistenti sulla copertura, oltre che, il rifacimento del lucernario in progetto”;
- propone, per quanto riportato al punto precedente:
 - di non demolire la pavimentazione esistente sulla copertura (anche per evitare il rischio di infiltrazioni a seguito di possibili violenti eventi meteorologici) con l’installazione del pacchetto coibentante e impermeabilizzante direttamente sulla stessa, previo adeguato trattamento delle marmette, ipotizzando un pacchetto coibentante di spessore inferiore, da 10 cm come da progetto validato a 6 cm, sempre nel rispetto della trasmittanza limite delle coperture orizzontali come indicato nel D.M. 26/06/2015;
 - di eseguire le seguenti ulteriori lavorazioni, dando atto che “*dette lavorazioni in variante non alterano gli elementi essenziali del contratto originariamente pattuiti e risultano essere soluzioni migliorative in termini economici, estetici e tecnici*”:
 - 1) Rifacimento dell’impermeabilizzazione delle coperture dei corpi di fabbrica presenti sulla copertura quali il torrino scala e i locali tecnici, mediante rimozione del poliuretano e dell’attuale strato impermeabilizzante e successiva impermeabilizzazione mediante doppio strato di guaina di cui quello superiore ardesiata;
 - 2) Ripristino di tutti i prospetti degli stessi corpi di fabbrica, mediante spicconatura di tutte le parti ammalorate, risanamento strutturale, intonacatura, finitura e tinteggiatura di colori simili ai prospetti principali della Camera di Commercio;
 - 3) Ripristino dei parapetti e cordoli perimetrali lato copertura, mediante spicconatura di tutte le parti ammalorate, intonacatura, finitura e tinteggiatura di colori simili ai prospetti principali della Camera di Commercio;
 - 4) Rifacimento del lucernario in luogo al ripristino, mediante realizzazione del cordolo in c.a., realizzazione della nuova struttura in acciaio previo trattamento di brunitura ed installazione di vetri termici di sicurezza.
- evidenzia, altresì, che “*i lavori a seguito di detta variante non sostanziale proposta saranno in decremento per un importo pari ad € 5.048,78 e, per l’effetto anche il quadro economico dell’opera subirà una diminuzione di € 1.559,08*”;



Dato atto che la proposta di variante è stata inoltrata alla competente Soprintendenza per l'autorizzazione in data 24/11/2025 con nota prot. n. 132496 ed è stata autorizzata e trasmessa alla Camera di Commercio con nota n. 10837 del 26/01/2025, allegata alla presente determinazione;

Dato altresì atto che, per tutto quanto sopra riportato, risulta conveniente per l'Ente procedere ad approvare la perizia di variante non sostanziale proposta dal RTP con nota prot. n. 132358 del 24/11/2025, come disposto dall'art. 120 comma 7 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii, in virtù del fatto che realizza soluzioni migliorative in quanto prevede ulteriori e necessarie lavorazioni finanziate mediante risparmi su lavori previsti nel progetto originario, senza intaccare la qualità dell'opera a farsi e nel totale rispetto dei parametri di legge.

Riscontrato che la documentazione prodotta dal RTP è rispondente a quella richiesta dall'art. 22 dell'allegato I.7 del D.Lgs 36/2023 e che la perizia di variante è conforme a quanto disposto dal predetto allegato I.7 e, pertanto, gli elaborati progettuali possono essere validati;

Dato atto che verrà sottoscritto atto di sottomissione con il quale l'Operatore Economico accetterà le condizioni della perizia di variante, impegnandosi formalmente a rispettarne i contenuti;

Per quanto premesso, si sottopone l'approvazione e la validazione della perizia di variante non sostanziale ai sensi dell'art. 120 comma 7 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii, redatta dal RTP Ingg. Midiri – Marino – D'Angelo– Arch. Romeo ed acquisita al protocollo dell'Ente camerale con il n. 132358 del 24/11/2025.

Il Responsabile del Servizio Provveditorato
Ing. Vincenzo Costantino

IL DIRIGENTE

Letta e condivisa la relazione istruttoria del Funzionario Responsabile al Servizio Provveditorato Ing. Vincenzo Costantino;

Vista la nota prot. n. 132358 del 24/11/2025 con la quale è stata trasmessa da parte del RTP Ingg. Midiri – Marino – D'Angelo– Arch. Romeo la proposta di variante non sostanziale in corso d'opera, ai sensi dell'art. 120 commi 6 e 7, nonché dell'art. 5 comma 1 dell'Allegato II.14 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii.;

Vista la nota prot. n. 10837 del 26/01/2025 con la quale è pervenuta da parte della Soprintendenza di Napoli l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs 42/2004, all'esecuzione degli interventi previsti dal progetto esecutivo di variante;

Riscontrata, stante tutto quanto riportato in istruttoria, la convenienza per l'Ente di approvare la suddetta proposta di perizia di variante non sostanziale in quanto garantisce la possibilità di effettuare ulteriori necessarie lavorazioni finanziate con risparmi di spesa all'interno del quadro economico di progetto originario, senza intaccarne la qualità ed il rispetto di tutti i parametri previsti dalla vigente normativa;

Dato atto che, al fine dell'approvazione e validazione della perizia di variante, lo scrivente RUP si avvale del supporto tecnico del Funzionario Responsabile del Servizio Provveditorato Ing. Vincenzo Costantino, ai sensi dell'art. 2 comma 3 dell'Allegato I.2 del D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii.

DETERMINA



1. Di approvare e validare la perizia di variante non sostanziale proposta dal RTP Ingg. Midiri – Marino – D’Angelo– Arch. Romeo con nota prot. n. 132358 del 24/11/2025 che, allegata alla presente, ne costituisce parte integrante e sostanziale, composta dai seguenti elaborati:
- R1 - Perizia di Variante
 - R2 - Relazione Tecnica di Variante
 - R3 - Piano di Manutenzione
 - C1 - Quadro Economico
 - C2 - Computo Metrico Estimativo
 - C3 - Elenco Prezzi Unitari - Analisi Nuovi Prezzi
 - C4 - Quadro di Incidenza della Manodopera
 - E1 - Planimetria Stato di Progetto
 - E2 - Prospetti Torrino Scala e Locali Tecnici
 - E3 - Particolari Costruttivi Copertura
 - E4 - Particolari Parapetti Perimetrali di Sicurezza
 - E5 - Particolari Lucernario
 - S1 - Piano di Sicurezza e Coordinamento
 - S2 - Cronoprogramma
 - S3 - Analisi e Valutazione dei Rischi
 - S4 - Stima dei Costi della Sicurezza
 - S5 - Fascicolo dell’opera
 - S6 - Layout di pre-Cantierizzazione
 - S7 - Layout di Cantiere Piano Strada
 - S8 - Layout di Cantiere Piano Copertura

Si riporta di seguito il quadro economico di variante:

<i>QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI - PROGETTO IN VARIANTE</i>		
<i>A. LAVORI</i>	<i>I.V.A</i>	<i>Importi</i>
1. Lavori a Misura	22,00%	320.514,12 €
2. Lavori a Corpo	22,00%	20.124,57 €
4. Sicurezza speciale a Corpo	22,00%	963,45 €
5. Sicurezza speciale a Misura	22,00%	28.408,23 €
6. Incidenza della Manodopera		90.686,56 €
7. Lavori in economia		- €
TOTALE A) LAVORI		370.010,37 €
<i>B. SOMME A DISPOSIZIONE</i>	<i>I.V.A.</i>	<i>Importi</i>
1. SPESE DIVERSE	22,00%	34.500,52 €
1.1 Lavori in economia previsti in progetto, ma esclusi dall’appalto		- €
1.2 Maggiori lavori imprevidi 5,00 % Lavori	22,00%	18.500,52 €
1.3 Spese per attività di consulenza e di supporto		- €
1.4 Incremento del prezzo chiuso		- €
1.5 Spese per commissioni giudicatrici		- €
1.6 Spese pubblicità		- €
1.7 Spese per opere d’arte (max 2% importo a base d’asta)		- €
1.8 Oneri per conferimento in discarica dei materiali provenienti da demolizioni	22,00%	16.000,00 €



2. SPESE ANALISI E COLLAUDI	22,00%	2.000,00 €
2.1 Analisi di laboratorio	22,00%	2.000,00 €
2.2 Collaudo statico		- €
2.3 Collaudo tecnico-amministrativo		- €
3. SPESE TECNICHE	22,00%	57.897,63 €
3.1 Progettazione e CSP (importo al netto del ribasso pari a 37,52 %)	22,00%	6.261,50 €
3.2 Variante in Corso d'Opera (importo al netto del ribasso pari a 37,52 %)	22,00%	31.751,84 €
3.3 Direzione Lavori e CSE (importo al netto del ribasso pari a 37,52 %)	22,00%	17.657,46 €
3.4 Cassa per spese tecniche	22,00%	2.226,83 €
4. OCCUPAZIONE AREE		- €
4.1 Occupazione Suolo Pubblico		- €
9. I.V.A.		102.169,88 €
9.1 I.V.A. su A) LAVORI		81.402,28 €
9.2 I.V.A. su B) SOMME A DISPOSIZIONE		20.767,59 €
TOTALE B) SOMME A DISPOSIZIONE		94.398,15 €
I.V.A. su A) LAVORI		81.402,28 €
I.V.A. su B) SOMME A DISPOSIZIONE		20.767,59 €
TOTALE B) SOMME A DISPOSIZIONE - I.V.A. INCLUSA		196.568,03 €
TOTALE QUADRO ECONOMICO (A+B)		566.578,40 €

2. Di dare atto che verrà sottoscritto atto di sottomissione con il quale l'Operatore Economico accetterà le condizioni della perizia di variante, impegnandosi formalmente a rispettarne i contenuti;
3. Di incaricare la Dott.ssa Maria Pina Bonvino alla pubblicazione del presente provvedimento sul sito web dell'Ente Camerale ai sensi del D.Lgs. 33/2013.

Il Dirigente Area Gestione Risorse

Dott. Massimiliano Palumbo