



## Comune di Maddaloni

Via S. Francesco d'Assisi, 36 - 81024 Maddaloni (CE)  
 prot.generale@pec.comune.maddaloni.ce.it  
 C.F. 80004330611 | P. Iva: 00136920618

### SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO-AREA2 Determinazione Dirigenziale n. 279 del 31/03/2026

**Oggetto:** Lavori di ristrutturazione edilizia dell'ex Convento dei Cappuccini di via Roma e Riquilificazione dell'attuale Campo Sportivo di via Mercorio Maddaloni- CUP: F13D21002240001 cig: B04750E272- Perizia di Variante n. 2

#### Il Dirigente del Settore Servizi al Territorio - Area2

##### Premesso che

Con Decreto Sindacale n. 51 del 31/08/2023 veniva attribuita al sottoscritto l'incarico Dirigenziale per l'Area 2 – Servizi al Territorio ( LL.PP. - Espropri – SUAP- Manutenzioni – Patrimonio Immobiliare);

##### Viste :

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 06.11.2025 del avente ad 'oggetto " Schema di Documento unico di programmazione (DUP) - periodo 2026 – 2028 (art. 170, comma 1, d.lgs. n. 267/2000);
- la Delibera di C.C. n. 11 del 19/03/2026S, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva approvato lo schema del "Documento unico di programmazione 2026/2028- Nota di aggiornamento";
- la Delibera di C.C. n. 12 del 19/03/2026, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028;
- con Delibera di G.M. n. 66 del 26/03/2026, esecutiva ai sensi di legge, " Approvazione P.E.G. 2026-2028;

**Visto** che con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21/01/2021 di concerto con il Ministero dell'Interno MIT\_MEF nell'ambito del PNRR è stato finanziato l'importo di €. 4.841.209,67, per l'intervento di cui in oggetto;

**Richiamata integralmente** la Determina dirigenziale n. 604 del 05.09.2024 di aggiudicazione dei lavori di Ristrutturazione Edilizia ex Convento dei Cappuccini di Via Roma e Riquilificazione Campo Sportivo in Via Mercorio, alla società ATI -TMC srl /SIRE srl- per l'importo di € 3.315.355,78 ( compreso oneri per la sicurezza e IVA) ;

**Visto** il contratto sottoscritto in data 22/10/2024 , repertorio n. 13/2024 , con l'ATI – TMC (capogruppo)- SITE (mandataria);

**Vista** la Perizia di Variante n. 1, approvata con Determinazione dirigenziale n. 411 del 16.05.2025 redatta ai sensi dell'art. 120 Codice Contratti, dove alla spesa iniziale di €. 3.013.959,83, si aggiungeva un importo di € 665.934,47 per complessivi € 3.679.894,31 oltre IVA, determinando un incremento percentuale al contratto pari al 18,10% e quindi compreso nell'importo determinatosi con la percentuale di ribasso pari al 30,50%;

**Visto** il Comunicato del 26 Giugno 2024 del Dipartimento per gli Affari Interni e Territoriali, che prevede che il Ministero dell'Interno, consente l'utilizzo dei ribassi prodotti in sede di gara (anche in AQ) esclusivamente per le perizie di variante dettate da circostanze imprevedute e/o imprevedibili e in ogni caso per quelle indicate alla let. C) dell'art. 120 del Codice -D- Lgs. N.36/2023) e che tale operazione richiede esclusivamente autorizzazione del RUP senza necessità di assenso da parte dell'Amministrazione titolare della misura;

**Rilevato** che in corso dei lavori di cui in oggetto sono sopraggiunte esigenze imprevedute e quindi si sono rese necessari interventi ai fini dell'accessibilità complessiva dell'immobile in questione, come richiesto con Perizia di Variante n. 2 del 04.03.2026 prot. 12794 dal Direttore dei lavori e Coordinatore della Sicurezza, arch. Fabio De Falco, non previste nel contratto sottoscritto di cui in premessa e precisamente al fine di provvedere:

- a ripristinare e migliorare gli elementi strutturali in muratura che, a seguito delle attività di spicconatura degli intonaci, hanno rilevato evidenti fenomeni di dissesto;
- ad eseguire la bonifica dei locali seminterrati, inaccessibili in fase di progettazione, rinvenuti ingombrati da notevoli quantità di scarti di demolizione datati;
- a lattonerie ed il rifacimento di manti in tegole per sanare imprevedibili e occulti degrade rinvenuti nelle coperture, non rilevabili in fase di progettazione, che hanno scaturito fenomeni infiltrativi;
- Allo spostamento delle cabine elettriche, con conseguente revisione degli impianti elettrici, per via della sopraggiunta volontà dell'amministrazione comunale di effettuare un intervento di riqualificazione urbanistica dell'ex campo sportivo;
- Agli interventi di risanamento dei locali seminterrati, inaccessibili in fase di progettazione;
- Alla revisione della struttura del castelletto ascensore a seguito della rivelazione di ambienti seminterrati al di sotto dello stesso;
- Ulteriori infissi a chiusura dei locali seminterrati;
- La realizzazione di cordoli per la gestione delle pendenze delle coperture piane e la posa dei parapetti vetriati;
- La modifica dei gruppi refrigeranti per un aggiornamento normativo;

**Recepita** la Perizia di Variante n. 2, redatta ai sensi dell'art. 120 Codice Contratti, trasmessa via pec in data 04/03/2026 prot n. 12794, da parte del Direttore dei Lavori arch. Fabio De Falco, formulata nel pieno rispetto dei parametri in esso dettati, pertanto alla spesa di € 3.679.894,31, oltre IVA al 10%, - come da Atto di Sottomissione n. 1 del 20/05/2025 - si aggiunge un importo di € 152.577,30 oltre IVA al 10% per complessivi € 167.835,03, determinatosi con la percentuale di ribasso pari al 30,50% ;

**Considerati:**

- la spesa iniziale di aggiudicazione di € 3.013.959,83 compresa di oneri per la sicurezza e esclusa IVA al 10% per un totale complessivo pari a € 3.315.355,81;
- le economie di ribasso d'asta pari a € 944.722,94 IVA compresa;
- la perizia di variante n. 1, con la quale, al netto del ribasso pari al 30,50 %, si è raggiunto un importo di € 3.679.894,31 esclusa IVA, ovvero € 4.047.883,73 IVA compresa, avendo aggiunto € 665.934,47 IVA esclusa IVA, ovvero € 732.527,92

IVA compresa, all'appalto;

- la perizia di variante n. 2, con la quale, al netto del ribasso pari al 30,50 %, si è raggiunto un importo di € 3.832.471,60 esclusa IVA, ovvero € 4.215.718,76 IVA compresa;

- gli interventi migliorativi e integrative, previsti nella perizia di variante n. 2, a cui si fa fronte con parte delle economie di ribasso, per un importo di € 152.577,30 IVA esclusa, ovvero € 167.835,03 IVA compresa;

Ritenuto procedere

## DETERMINA

Per i motivi in premessa citati e che si intendono integralmente riportati

- a. di procedere all'approvazione della Perizia di Variante n. 2 al progetto esecutivo dei " Lavori di ristrutturazione edilizia dell'ex Convento dei Cappuccini di via Roma e riqualificazione dell'attuale campo sportivo di via Mercorio", presentata dal Direttore dei Lavori e Coordinatore della Sicurezza non previste nel contratto sottoscritto di cui in premessa, unitamente a tutti gli elaborati, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale della presente, che di seguito vengono riportati :
  - Relazione illustrativa variante
  - Schema Atto di Sottomissione
  - Verbale di concordamento nuovi prezzi;
  - Elaborati grafici di variante.
- b. di prendere atto:
  - che l'importo aggiuntivo per la Perizia di Variante n. 2 è pari a € 152.577,30 oltre IVA al 10% per complessivi € 167.835,03;
- c. di imputare e impegnare la somma complessiva, di € 167.835,03 IVA 10% compresa, al capitolo di spesa 2039.03, in c/residuo 2022, impegno 1265/22 la somma di € 152.064,94 e impegno 1630/22 la somma di € 15.257,73, per la realizzazione delle opere sopra descritte, ai sensi dell'art. 183, comma 6 del TUEL, correlato alle corrispondenti entrate da trasferimento PNRR cap. E 835.04;
- d. di dare atto per il Responsabile del presente Procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. non sussistono cause di incompatibilità ai sensi della vigente normativa in materia di anticorruzione e di trasparenza ( L.90/2012 e D. Lgs. 33/2013);
- e. di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 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 responsabile del servizio;
- f. di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento comportando riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio dell'ente, sarà sottoposto al controllo contabile da parte del Responsabile del servizio finanziario, da rendersi mediante apposizione del visto di regolarità contabile allegato alla presente determinazione come parte integrante e sostanziale;
- g. di dare atto che successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'albo Pretorio comunale, saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione di cui al D. Lgs n. 33/2013;
  - di trasmettere il presente atto per la pubblicazione all'Albo Pretorio on line;
  - di trasmettere il presente provvedimento alla Segreteria Generale per il relativo controllo Interno.

**Il Dirigente del Settore Servizi al Territorio - Area2**  
PISCOPO STEFANO