



Ministero della cultura

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

Al direttore delegato
dell'Istituto Villa Adriana e Villa d'Este
Dot.ssa Elisabetta Scungio

SEDE

LAVORI DI: *“Messa in sicurezza, conservazione, restauro e valorizzazione del santuario di Ercole vincitore a Tivoli, auditorium e parcheggio, nell'ambito del piano strategico "grandi progetti culturali". - lotto 1 - consolidamento e restauro ambienti via Tecta”*

CIG: 9409254A07 **CUP:** F35C17000800001

Impresa: Soc. Ducale Restauro S.r.l., con sede in Via dell'Industria n. 25/3 – 30175 Venezia – P.IVA n. 02838310270

Contratto: contratto n. 143 del 02/12/2022

Importo contrattuale dell'affidamento: **3.359.181,00 €** con ribasso d'asta del 5,586% applicato all'elenco dei prezzi unitari

OGGETTO: *Trasmissione della relazione di variante. Richiesta approvazione.*

Con la presente, il sottoscritto RUP sottopone alla attenzione del Direttore delegato dell'Istituto Villa Adriana e Villa d'Este la relazione tecnica ricevuta dal D.L. arch. Antonella Mastronardi ed i relativi allegati per i lavori in oggetto, con lo scopo di richiedere autorizzazione all'utilizzo degli importi ivi dichiarati e procedere alla revisione dell'importo contrattuale.

Premesse

Con Decreto del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo del 29 settembre 2017 (rep 428) registrato alla Corte dei Conti in data 7 novembre 2017 al n. 2211 è stato approvato il piano degli interventi finanziari con il Piano Strategico *“Grandi Progetti Beni Culturali”* – annualità 2019 per l'importo complessivo di euro 65.000.000, tra i quali rientra il progetto di *“Messa in sicurezza, conservazione, restauro e valorizzazione del Santuario di Ercole Vincitore a Tivoli, auditorium e parcheggio”*, oggetto della presente relazione. All'Istituto autonomo Villa Adriana e Villa d'Este è stato concesso un contributo di € 13.000.000,00. L'Istituto autonomo Villa Adriana e Villa d'Este ha delegato al Comune di Tivoli la quota parte di intervento relativa a *“auditorium e parcheggio”*, ai sensi dello schema di accordo stipulato tra l'Istituto autonomo Villa Adriana e Villa d'Este ed il Comune di Tivoli. Stante l'applicazione di detto accordo, la quota parte degli interventi di cui l'Istituto ha il mandato è pari a € 6.500.000,00 per la messa in sicurezza degli ambienti situati su entrambe i lati della via Tecta, di cui 520.000,00 come quota per la progettazione e 5.960.000,00 come quota opere. Ne consegue che un pari importo è affidato, per i livelli attuativi, al Comune di Tivoli. Con questi documenti è stato concordato che la funzione di Stazione Appaltante, con riferimento all'attuazione degli interventi relativi alla



MINISTERO
DELLA
CULTURA

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)

Tel. + 39 0774 5589

PEC: va-ve@pec.cultura.gov.it

PEO: va-ve@cultura.gov.it



Ministero della cultura

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

messa in sicurezza, conservazione, restauro e valorizzazione del Santuario di Ercole Vincitore di Tivoli, è svolta dall'Istituto Autonomo Villa Adriana e Villa d'Este; mentre, con riferimento agli interventi destinati all'auditorium e al parcheggio, le competenze di stazione appaltante sono in capo al Comune di Tivoli il quale svolgerà, tra l'altro, le funzioni di contraente per tutte le attività della parte d'opera assegnata.

L'Istituto autonomo Villa Adriana e Villa d'Este ha in assegnazione, dunque, la gestione di un finanziamento pari a 6.500.000,00 €. Tale importo è a sua volta suddiviso in quattro lotti distinti di progetto e di esecuzione.

Con Determina n. 100 del 5/07/2019, il Dirigente Dott. Andrea Bruciati, nomina come RUP, ai sensi del punto 7.3 delle Linee guida ANAC n. 3, di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recante «Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per l'affidamento di appalti e concessioni», per l'esecuzione dei lavori, nella quota parte spettante all'Istituto, pari a 6.500.000,00:

LOTTO I LAVORI - FASE DI PROGETTAZIONE: dott.ssa Micaela Angle, Progettazione lavori di consolidamento Via Tecta e Triportico, sostituita dalla dott.ssa Viviana Carbonara dopo la cessazione del servizio per quiescenza della dott.ssa Angle;

LOTTO I LAVORI - FASE DI ESECUZIONE: dott. Andrea Bruciati, Esecuzione lavori di consolidamento Via Tecta e Triportico sostituito poi dall'arch. Laura Bernardi, dopo la cessazione dell'incarico di Direttore del dott. Bruciati co determina n. 115 del 16/05/2025;

LOTTO II LAVORI: dott. Sergio Del Ferro, Servizi e forniture per Aree verdi;

LOTTO I SERVIZI: arch. Laura Bernardi, Forniture e servizi di Impianti tecnologici.

LOTTO II SERVIZI: dott.ssa Viviana Carbonara, Servizi e forniture per la Valorizzazione;

Con Determina 180 del 16/09/2022 è stato dato avvio alla Procedura negoziata, senza previa pubblicazione del bando per l'appalto di "*Messa in sicurezza, conservazione, restauro e valorizzazione del santuario di ercole vincitore a Tivoli, auditorium e parcheggio, nell'ambito del piano strategico "grandi progetti culturali". - lotto 1 - consolidamento e restauro ambienti via Tecta*" di cui all'art. 63 del D.Lgs 50/2016, da aggiudicare mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, di cui all'art. 95 del D.Lgs. 50/2016;

Ai sensi del punto 3 del Disciplinare di gara l'importo complessivo stimato a base di gara, riferito alla durata contrattuale di anni uno è pari ad Euro 3. 534 375,86 così definito:

- a) Per lavori a CORPO Euro 1. 211.196,94
- b) Per lavori a MISURA Euro 1.925.123,45

di cui costi della sicurezza Euro 398.055,47 non soggetti a ribasso.

Con determinazione n. 237 del 15/11/2022 si procedeva dunque alla aggiudicazione dei lavori di "*Messa in sicurezza, conservazione, restauro e valorizzazione del Santuario di Ercole Vincitore*



MINISTERO
DELLA
CULTURA

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)

Tel. + 39 0774 5589

PEC: va-ve@pec.cultura.gov.it

PEO: va-ve@cultura.gov.it



Ministero della cultura

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

a Tivoli, auditorium e parcheggio, nell'ambito del piano strategico "grandi progetti culturali". - lotto 1 - consolidamento e restauro ambienti via Tecta" in favore dell'operatore economico Soc. Ducale Restauro S.r.l., con sede in Via dell'Industria n. 25/3 – 30175 Venezia – P.IVA n. 02838310270;

Con il contratto n. 143 del 02/12/2022 si affidavano i lavori di "Messa in sicurezza, conservazione, restauro e valorizzazione del santuario di ercole vincitore a Tivoli, auditorium e parcheggio, nell'ambito del piano strategico "grandi progetti culturali". - lotto 1 - consolidamento e restauro ambienti via Tecta" alla Soc. Ducale Restauro S.r.l., con sede in Via dell'Industria n. 25/3 – 30175 Venezia – P.IVA n. 02838310270 per la durata di giorni 854 (ottocentocinquantaquattro) corrispondenti a 122 settimane con un importo complessivo pari a **3.359.181,00 €** con ribasso d'asta del 5,586% applicato all'elenco dei prezzi unitari

In data 20/02/2023, in occasione della consegna delle aree, si stabiliva il termine di consegna dei lavori al 30 giugno 2025.

- Con riferimento alla revisione dei prezzi sono richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- Circolare del Segretariato Generale n. 15 del 03/05/2023 inerente all'adeguamento prezzi e aggiornamento dei prezzi regionali in base alle disposizioni di cui all'articolo 1, comma 369 e successivi della L. 197/2022 (legge di bilancio) la quale reca, quale indicazione operativa, il riconoscimento dei maggiori oneri derivanti dall'applicazione dei prezzi aggiornati, al netto del ribasso, nella misura del 80% (difformemente da quanto applicato nel SAL 1), applicabile relativamente alle lavorazioni eseguite o contabilizzate dal D.L. tra il 01/01/2023 e il 31/12/2023 per appalti con scadenza della presentazione dell'offerta entro il 31/12/2022;

- Art. 60 del D.Lgs 36/2023 in assenza di ulteriori specifiche a corredo della citata circolare n. 15 del 03/05/2023 concernente l'adeguamento dei prezzi fino al 31/12/2023 e verificato che le lavorazioni di che trattasi dal 01/01/2024 al 13/02/2024 sono da ritenersi in continuità con quelle eseguite al 31/12/2023 per cui non risulta possibile scorporare temporalmente le lavorazioni.

- Con determinazione n. 107 del 06/05/2025 si proroga il termine di consegna dei lavori al 31/12/2025;

- Con nota prot. 1820 del 05/08/2025 l'Istituto Villa Adriana e Villa d'Este ha acquisito parere favorevole del Segretariato Generale all'accesso alle economie ed ai ribassi d'asta per un importo complessivo di 498.265,58 € oltre all'utilizzo dei risparmi provenienti dal quadro economico di progetto pari a €559.411,48;

- Con determina n.230 del 30.09.2025 si concedeva un ulteriore termine al 01/03/2026 per l'esecuzione delle sole opere di installazione dell'ascensore.

Criticità riscontrate nel corso dei lavori

Stante quanto emerge dalla relazione della D.L. alla quale si rimanda per tutti i dettagli, le criticità riscontrate possono riassumersi come segue:



MINISTERO
DELLA
CULTURA

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)

Tel. + 39 0774 5589

PEC: va-ve@pec.cultura.gov.it

PEO: va-ve@cultura.gov.it



Ministero della cultura

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

- Stanti in rinvenimenti archeologici nell'ambiente n. 50, si è reso necessario rivedere completamente il progetto dell'ambiente. Come documentato nelle relazioni archeologiche acquisite agli atti dell'ufficio di Direzione, infatti, gli scavi eseguiti per la realizzazione del progetto, hanno delineato un quadro di ritrovamenti particolarmente interessanti sul fronte ovest con tracce di utilizzo industriale risalenti anche al 1600. Si è reso necessario dunque ripensare alla fruibilità dell'intero ambiente. La variante è stata affidata al gruppo di progettazione Studio Croci e Associati con contratto n. 143 del 16/11/2023 per un importo di prestazione professionale pari a 18.202,99 € a vertere sulle somme a disposizione dell'appalto. Detta variante non genera importi aggiuntivi sul cronoprogramma. Di fatto, però, sono imputati sul computo di progetto i maggiori oneri di scavo archeologico eseguiti nell'ambiente.
- Ferme le previsioni di progetto in merito al consolidamento delle lesioni rilevate sulla volta, grazie alla presenza dei ponteggi e dunque ad una visione ravvicinata, è stato possibile verificare la necessità di un consolidamento puntuale su singole bozze calcaree che si presentavano in fase di distacco. La scelta, anche con il supporto della direzione operativa per le strutture, è stata quella di ipotizzare un consolidamento puntuale con connettori strutturali "fiocchi", oggetto del concordamento n. 2. Ciò si è reso necessario negli ambienti n. 50, 32, 42, 41.
- Si è reso necessario eseguire lavorazioni di impermeabilizzazione e di pulizia al piano superiore degli ambienti n. 50 e 32, non previste nel progetto, per le quali si è proceduto al concordamento di nuovi prezzi (concordamento n. 4), al fine di rendere efficace l'intervento di restauro eseguito ponendo rimedio alle frequenti infiltrazioni di acqua dalle coperture;
- Nell'ambiente n. 43, a seguito della pulitura dei depositi coerenti e delle concrezioni sulla volta, si è verificata la sussistenza di una lesione da definirsi "grave", difformemente dalle previsioni progettuali (che indicavano lesione lieve). All'esito di questa valutazione, dove, per avere un quadro complessivo è stato eseguito uno scavo di indagine al piano superiore (ultima campata del Triportico), si è reso necessario ripensare ad un intervento complessivo di consolidamento che consenta l'installazione dell'ascensore come da progetto. Il progettista, interpellato sul punto, ha restituito una soluzione progettuale che è attualmente allo studio della Direzione Lavori. L'esecuzione di questo consolidamento è molto importante perchè in questo ambiente è prevista l'installazione di un ascensore;
- Negli ambienti interstiziali tra le grandi aule, ad esempio gli ambienti dal n. 41 al n. 46, sono stati individuati lacerti pavimentali puntuali ma diffusi, risalenti ad epoche diverse, per i quali è stato necessario rivedere il progetto delle pavimentazioni, mirando alla loro valorizzazione. In particolare, nell'ambiente n. 41 si è rilevata una situazione del tutto inaspettata: al sotto dello strato pavimentale esistente è stato ritrovato un pavimento in cotto ottocentesco con adiacente una vasca di decantazione, il cui intervento di restauro sulle pareti non era previsto in fase progettuale;
- L'arco che separa l'ambiente 31 e l'ambiente n. 32 era interessato da strati di nerofumo e scialbi sovrapposti, in quanto l'ambiente n. 31 era usato completamente per la fuoriuscita dei fumi provenienti dalle caldaie. Ciò ha richiesto una pulizia più approfondita e ripetuta, anche in questo caso non prevista nel progetto. Peraltro, è importante sottolineare che, stante la funzione che l'ambiente ha assunto nel corso delle fasi industriali del Santuario, il travertino costituente la ghiera dell'arco si è rivelato interessato da un ampio fenomeno di fratturazione, anche in



**MINISTERO
DELLA
CULTURA**

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)

Tel. + 39 0774 5589

PEC: va-ve@pec.cultura.gov.it

PEO: va-ve@cultura.gov.it



Ministero della cultura

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

profondità, verificato con tomografia, che ha reso necessario un copioso dispendio di importi relativi a opere di incollaggio, imperniazione e consolidamento corticale.

Le circostanze che incidono sulla variazione dell'importo contrattuale che sono state riscontrate possono riassumersi in tre tipologie:

- Quantitativi di specifiche lavorazioni in quantità superiore a quella prevista da progetto, condizione che è stato possibile rilevare previa pulitura degli strati di concrezione sovrammessi;
- Necessità di eseguire attività supplementari non previste nel computo da ritenersi urgenti al fine del buon esito dei lavori.
- Revisioni di prezzo.

Per fare fronte a dette circostanze, l'Istituto Villa Adriana e Villa d'Este ha inizialmente provveduto a:

- Redigere un accordo contrattuale tra l'Istituto Villa Adriana e Villa d'Este e la Ducale restauri s.r.l. n. 331 del 08/02/2024 in cui si stabilisce che le revisioni di prezzo ed i prezzi aggiunti sono da imputarsi sulle somme degli imprevisti (per un ammontare massimo del 50% con riferimento alla revisione dei prezzi).
- Prorogare il termine di consegna dei lavori al 31/12/2025 con determinazione n. 107 del 06/05/2025;
- Richiedere al Segretariato Generale la disponibilità all'accesso alle economie derivanti da risparmi ed ai ribassi d'asta per un importo complessivo di 498.265,58 € il quale viene accordato con riscontro acquisito agli atti con prot. N. 1820 del 05/08/2025. Nella citata procedura autorizzativa si inviava la seguente previsione di spesa

Stato di avanzamento dei lavori e perizia di variante

Alla data odierna sono stati riconosciuti all'appaltatore i seguenti importi:

Descrizione	Importo in euro
Importo del progetto di cui: oneri soggetti a ribasso: 3.136.320,39 € di cui: Per lavori a CORPO Euro 1.211.196,94 € Per lavori a MISURA Euro 1.925.123,45 € oneri della sicurezza non soggetti a ribasso: 398.055,47 €	3.534.375,86 €
Importo del progetto epurato del ribasso pari a 5,586,00% di cui: oneri soggetti a ribasso: 2.961.125,53 € di cui: Per lavori a CORPO Euro 1.143.358,47 € Per lavori a MISURA Euro 1.817.586,05 € oneri della sicurezza non soggetti a ribasso: 398.055,47 €	3.359.181,00 €
Importo Primo SAL al giorno 29/06/2023 di cui	264.244,14 €



MINISTERO
DELLA
CULTURA

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)

Tel. + 39 0774 5589

PEC: va-ve@pec.cultura.gov.it

PEO: va-ve@cultura.gov.it



Ministero della cultura

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

lavori a misura: 192.024,85 € lavori a corpo: 0,00 € oneri della sicurezza: 56.733,67 € oneri derivanti dall'applicazione dei prezzi aggiornati, riconosciuti, al netto del ribasso d'asta, nella misura del 90%: 20.940,36 €	
Importo Secondo SAL al giorno 13/10/2023 di cui lavori a misura: 148.262,57 € lavori a corpo: 169.971,56 € oneri della sicurezza: 23.865,36 € oneri derivanti dall'applicazione dei prezzi aggiornati, riconosciuti, al netto del ribasso d'asta, nella misura del 80%: 30.151,69 €	256.644,60 €
Importo Terzo SAL al giorno 13/02/2024 di cui lavori a misura: 387.413,09 € lavori a corpo: 26.673,44 € oneri della sicurezza: 94.047,50 € oneri derivanti dall'applicazione dei prezzi aggiornati, riconosciuti, al netto del ribasso d'asta, nella misura del 80%: 43.898,39 €	396.708,32 €
Importo Quarto SAL al giorno 08/08/2024 di cui lavori a misura: 124.985,61 € lavori a corpo: 515.884,18 € oneri della sicurezza: 108.678,24 € oneri derivanti dall'applicazione dei prezzi aggiornati, riconosciuti, al netto del ribasso d'asta, nella misura del 80%: 56.179,22 €	604.539,67 €
Importo Quinto SAL al giorno 10/01/2025 di cui lavori a misura: 99.463,87 € lavori a corpo: 66.604,53 € oneri della sicurezza: 106.753,67 € oneri derivanti dall'applicazione dei prezzi aggiornati, riconosciuti, al netto del ribasso d'asta, nella misura del 80%: 54.050,54 €	218.376,11 €
Importo Sesto SAL al giorno 21/07/2025 di cui lavori a misura: 452.337,72 € lavori a corpo: 244.777,39 € oneri della sicurezza: 55.270,42 € oneri derivanti dall'applicazione dei prezzi aggiornati, riconosciuti, al netto del ribasso d'asta, nella misura del 80%: 71.658,35 €	584.796,33 €
Importo Settimo SAL al giorno 30/09/2025 di cui lavori a misura: 303.246,59 € lavori a corpo: 199.988,91 €	386.409,37 €



MINISTERO
DELLA
CULTURA

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

Piazza Trento, 5 – 00019 Tivoli (RM)

Tel. + 39 0774 5589

PEC: va-ve@pec.cultura.gov.it

PEO: va-ve@cultura.gov.it



Ministero della cultura

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

oneri della sicurezza: 40.920,83 € oneri derivanti dall'applicazione dei prezzi aggiornati, riconosciuti, al netto del ribasso d'asta, nella misura del 80%: 47.811,46 €	
Totale somma impegnata nei SAL	2.711.718,84 €
Importo dell'anticipazione	671.836,20 €
Importo degli oneri derivanti dalla revisione dei prezzi e dunque a valere sulle somme di cui al contratto 331 del 09/02/2024	345.630,37 €
Restano da fatturare sul contratto dei lavori	321.256,33 €

Alla luce di quanto sino ad ora esposto ed in virtù della disponibilità dei nuovi concessi, è stato possibile redigere una perizia di variante per la definizione dei nuovi importi di lavori da cui deriva:

Importo dei lavori da contratto n. 143 del 02/12/2022: 3.359.181,00 € di cui oneri della sicurezza pari a € 398.055,47 non soggetti a ribasso (ribasso offerto del 5,586% applicato all'elenco dei prezzi unitari);

Importo dei lavori in variante come previsto dal presente documento: 3.902.715,41 € di cui oneri della sicurezza pari a € 519.034,66 non soggetti a ribasso (ribasso offerto del 5,586% applicato all'elenco dei prezzi unitari).

La percentuale di importo così variato è pari a 16,90%.

Importo aggiuntivo per la revisione dei prezzi da intendersi *ope legis* pari a 408.000,00 € (si veda All. 18 - CME con prezziario 2023 da cui risulterebbe un ammontare dell'onere di revisione prezzi pari a 415.847,06 €. Si precisa che l'importo eccedente quanto stimato è a vertere sugli importi derivanti dai ribassi d'asta).

Importo complessivo del contratto di cui al presente atto: € 4.310.715,41.

Tale importo trova copertura nella citata autorizzazione prot. N. 1820 del 05/08/2025

L'esecuzione delle lavorazioni di cui agli importi su citati differisce il termine di consegna dei lavori al 31/03/2026.

Tivoli; 19/12/2025

IL RUP

Arch. Laura Bernardi



MINISTERO
DELLA
CULTURA

VILLA ADRIANA E VILLA D'ESTE

Piazza Trento, 5 - 00019 Tivoli (RM)

Tel. + 39 0774 5589

PEC: va-ve@pec.cultura.gov.it

PEO: va-ve@cultura.gov.it