



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna

## DETERMINA

**Oggetto:** lavori di ricablaggio e messa in funzione di opere impiantistiche e specialistiche finalizzati alla rifunzionalizzazione di una porzione del complesso edilizio denominato "FOD0038 Palazzo degli Uffici Statali" – Forlì  
Perizia di Variante ai sensi degli artt. 132 , comma 1 lett. c)

### IL DIRETTORE REGIONALE DELL'EMILIA ROMAGNA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

**VISTO** il nuovo Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021 ed approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 07/12/2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021;

**VISTO** lo Statuto dell'Agenzia del Demanio Testo deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 19.12.2003, approvato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze il 28.01.2004, pubblicato sulla G.U. n. 48 del 27.02.2004, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 30.10.2008, approvato al Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 3-15879 del 04.12.2008, pubblicato sulla G.U. n. 304 del 31.12.2008, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 29.1.2010, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 3-2010 del 23.2.2010 e pubblicato sulla G.U. n. 58 del 11.03.2010, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 16.7.2019, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 16020 del 27.8.2019 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 30.8.2019 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 211 del 9.9.2019, modificato ed integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 15474 del 25.11.2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7.12.2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17.12.2021.

**VISTA** la determinazione n. 96 prot. n. 2021/22398/DIR del 17/12/2021, con la quale sono state definite competenze e poteri delle strutture centrali e territoriali;

**VISTO** che l'articolo 4 della predetta determina n. 96, che attribuisce ai responsabili delle strutture territoriali il potere, in relazione alla progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi, di stipulare e risolvere con le clausole più opportune, i relativi contratti, curando le procedure di gara e provvedendo a tutti gli atti connessi e conseguenti, in coerenza con i



---

documenti di pianificazione, previa delega del Direttore dell’Agenzia, per importi pari o superiori a euro 5.000.000 (al posto l’articolo 4 della predetta determina n. 96, che attribuisce ai responsabili delle strutture territoriali il potere di stipulare e risolvere, con le clausole più opportune, contratti d’acquisto di beni e servizi, curando le procedure di gara e provvedendo a tutti gli atti connessi e conseguenti);

**VISTA** la nota prot. 2022/5818/DPCA-PBC del 24/03/2022 con la quale è stata data notizia che l’Ufficio Legislativo – Finanze ha approvato il Piano degli Investimenti per il triennio 2022-2024, deliberato dal Comitato di Gestione il 17 dicembre 2021;

**VISTA** la comunicazione organizzativa n. 14 del 03/02/2022 con la quale l’Ing. Luca Michele Terzaghi è stato nominato Direttore della Direzione Regionale Emilia Romagna, con effetti e decorrenza a partire dal 1° marzo 2022;

**VISTA** la delega al Responsabile della U.O. Servizi Tecnici Arch. Roberto Adelizzi conferita dal Direttore Regionale con atto prot. n. 2022/2937 del 01/03/2022;

**VISTO** il D. Lgs. n. 50/2016 “Codice dei contratti pubblici;

**Premesso che:**

- con determina a contrarre prot. n. 2018/15746 del 08/11/2018, è stato disposto di procedere all’affidamento dell’esecuzione dei lavori di rifunzionalizzazione di una porzione del complesso edilizio denominato “FOD0038 Palazzo degli Uffici Statali di Forlì”, facendo ricorso agli operatori economici individuati con la procedura del Sistema Accentrato delle manutenzioni, per la realizzazione di interventi per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall’Agenzia del Demanio, ex art. 12, comma 5, D.L. 98/2011, convertito con Legge 111/2011, così come modificato dalla Legge n.190/2014, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Emilia Romagna - Lotto 3;
- con contratto protocollo n. 2018/16617 del 22/11/2018 sono stati affidati i lavori sopra menzionati (CIG: 7684721063) alla ditta 4IT CONSTRUCTIONS, con sede legale in Genova, Corso Europa n. 893, partita IVA e codice fiscale: 02259240998;
- il cantiere predetto è stato consegnato il 07/01/2019, giusto verbale di consegna prot. n. 2019/303 del 10/01/2019, in atti;
- con nota assunta a protocollo con il n. 8427 del 13/05/2021 il Direttore dei Lavori Ing. Fabio Inzani ha trasmesso a questa S.A. il certificato di ultimazione delle opere dichiarando che le stesse sono state concluse in ritardo in data 29 aprile 2021;
- il Q.E. finale dell’intervento di rifunzionalizzazione di una porzione del complesso edilizio denominato “FOD0038 Palazzo degli Uffici Statali di Forlì” è stato determinato come di seguito rappresentato:

<b>QUADRO ECONOMICO - STATO FINALE</b>		
<b>A - LAVORI</b>		
A1	Importo totale lavori al lordo del ribasso (importo contrattuale + importo delle varianti)	€ 1.814.022,39
A2	di cui Oneri per la Sicurezza non soggetto a ribasso	€ 65.554,89
A3	di cui costo della manodopera non soggetti a ribasso	€ 704.368,38
A4	di cui importo lavori soggetto a ribasso	€ 1.044.099,12
A5	a detrarre ribasso d'asta pari al 52,98%	€ 553.163,71
<b>A</b>	<b>TOTALE IMPORTO DEI LAVORI AL NETTO DI IVA</b>	<b>€ 1.260.858,68</b>
<b>B - SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE</b>		
B1	Rilievi, accertamenti ed indagini (IVA inclusa)	€ 14.279,25
B2	Fondo per l'innovazione - Accantonamenti incentivi ex art. 113 (2%) - procedure B1	€ 67,97
B3	Fondo incentivi per tecnici - Accantonamenti incentivi ex art. 113 (2%) - procedure B1	€ 271,88
B4	Allacciamenti ai pubblici servizi	€ 0,00
B5	Oneri di conferimento a discarica	€ 19.471,87
B6	Somme completamento PdR contratto 2021/17705/STE (lavori ulteriori spazi)	€ 16.236,04
	Fondo per l'innovazione - Accantonamenti incentivi ex art. 113 (2%) - procedure B6	€ 64,94
	Fondo incentivi per tecnici - Accantonamenti incentivi ex art. 113 (2%) - procedure B6	€ 259,78
B7	Somme a disposizione - Economie	€ 177.796,70
B8	Fondo per l'innovazione - Accantonamenti incentivi ex art. 113 (2%) - (importo totale appalto+variante non comprensivo del ribasso)	€ 7.256,09
B9	Fondo incentivi per tecnici - Accantonamenti incentivi ex art. 113 (2%) - (importo totale appalto+variante non comprensivo del ribasso)	€ 29.024,36
B10	Spese per il bando + spese pubblicitarie (IVA incluso)	€ 0,00
B11	Spese per attività di consulenza o di supporto	€ 0,00
B12	Acquisizione aree	€ 0,00
B13	Occupazioni aree pubbliche	€ 0,00
B14	Spese tecniche (progettazione, DL, CSE, CSP) - contratto prot. 2017/20404/STE	€ 114.112,05
B15	Cassa previdenziale 4%	€ 4.564,48
B16	Fondo per l'innovazione - Accantonamenti incentivi ex art. 113 (2%) - procedure B12	€ 829,91
B17	Fondo incentivi per tecnici - Accantonamenti incentivi ex art. 113 (2%) - procedure B12	€ 3.319,62
B18	Spese tecniche Collaudo tecnico Amministrativo	€ 0,00
B19	Cassa previdenziale 4%	€ 0,00
B20	Compenso ANAC	€ 825,00
B21	Spese per commissioni / verifica	€ 0,00
	<b>TOTALE SOMME</b>	<b>€ 388.379,94</b>
<b>I.V.A.</b>		
B20	IVA rilievi accertamenti ed indagini	€ 3.141,44
B21	IVA oneri discarica	€ 1.947,19
B22	IVA spese in economia, imprevisti...	€ 39.115,27
B23	IVA spese tecniche	€ 26.108,84
B24	IVA lavori	€ 126.085,87
	<b>TOTALE SOMME PER IVA</b>	<b>€ 196.398,60</b>
<b>B</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE (B1+.....B17)</b>	<b>€ 584.778,54</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO (A+B)</b>	<b>€ 1.845.637,22</b>

- con riferimento ai lavori di rifunionalizzazione della porzione del complesso edilizio denominato "FOD0038 Palazzo degli Uffici Statali di Forlì", facendo seguito all'ultima visita di collaudo del 19 ottobre 2021 convocata con nota prot.16786 del 15/10/2021 e verificata la relazione del RUP prot. 2021/20733 del 21.12.2021, sono state riscontrate alcune carenze tecniche delle opere eseguite tra cui:
  1. la necessità di sostituzione di alcuni parti impiantistiche relative all'impianto di antiintrusione ubicato al piano terra (area front-office Agenzia delle Entrate);
  2. la necessità di ricablaggio di alcune linee dell'impianto di rilevazione fumi ubicato al piano terra (area front-office Agenzia delle Entrate) e piano terzo (area Commissione Tributaria);
- per quanto sopra, con determina a contrarre prot. 6802 del 06-05-2022 l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Emilia Romagna ha disposto di procedere

all'affidamento dei lavori di ricablaggio e messa in funzione di opere impiantistiche e specialistiche, finalizzati alla rifunzionalizzazione di una porzione del complesso edilizio denominato "FOD0038 Palazzo degli Uffici Statali" – Forlì, all'operatore economico AB Impianti Srl - sede legale in via Rossi, 1206/B – 47842 San Giovanni in Marignano (RN), codice fiscale e partita IVA n. 04124610405 senza ricorrere all'utilizzo del mercato elettronico mediante procedura di affidamento diretto, ai sensi dell'art. 1, comma 2 lettera a) della Legge 11/09/2020 n. 120 (cd. Legge semplificazioni 2020) come sostituita dall'art. 51 della Legge n. 108 del 2021 per un importo pari ad € 4.048,87 (euro quattromilaquarantotto/87) oltre IVA di legge se dovuta;

- il progetto redatto ai sensi dell'art. 23 comma 3 bis del D.Lgs. 50/2016 dei Lavori ha previsto il seguente Quadro Economico:

<b>QUADRO ECONOMICO</b>		
	Importo lavori al netto del ribasso d'asta e degli oneri per la sicurezza	€ 3.927,41
	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (3%)	€ 121,46
<b>I</b>	<b>IMPORTO DI AFFIDAMENTO AL NETTO DI IVA</b>	<b>€ 4.048,87</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE</b>		
1	Imprevisti	€ 404,89
2	Incentivi per funzioni tecniche Ex. Art, 113 D. Lgs. 50/2016	€ 80,98
	2.1 Incentivi per funzione tecniche (80% di 2)	€ 64,78
	2.2 Fondo per l'innovazione (20% di 2)	€ 16,20
<b>II</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE</b>	<b>€ 485,87</b>
<b>I.V.A. (22%)</b>		
4	IVA Imprevisti	€ 89,08
5	IVA Lavori	€ 890,75
<b>III</b>	<b>TOTALE SOMME IMPOSTA VALORE AGGIUNTO</b>	<b>€ 979,84</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO RICHIESTO A FINANZIAMENTO (I+II+III)</b>	<b>€ 5.514,58</b>

- per i lavori in oggetto è stato assunto un impegno di spesa pari ad € 5.514,58 prevedendo la copertura finanziaria nelle somme a disposizione del quadro economico del progetto di rifunzionalizzazione dello stesso immobile - voce di budget "FD19040001 - Manutenzione straordinaria (Interventi immobiliari programmati) – Lavori" - commessa FNDREFO00381611 - capitolo di spesa 7754, di cui alle note prot. 2018/1987/DAFC del 13/02/2018 e prot. 2018/14597/DAFC del 22/10/2018);
- con contratto assunto a prot. dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna con il n. 2022/8009/STE del 24/05/2022 sono stati affidati i lavori di ricablaggio e messa in funzione di opere impiantistiche e specialistiche finalizzati alla rifunzionalizzazione di una porzione del complesso edilizio denominato "FOD0038 Palazzo degli Uffici Statali" – Forlì;
- l'importo contrattuale ammonta ad Euro 4.048,87 oltre Iva di legge (diconsi euro quattromilaquarantotto/87);

- il cantiere è stato consegnato il 25/05/2022, giusto verbale di consegna prot. n. 2022/8128 del 25/05/2022;
- durante l'esecuzione dei lavori si è constatato la necessità di procedere ad una variante per le seguenti causali:
- 1) opere impiantistiche necessarie per far fronte a scoperte non prevedibili nella fase progettuale – varianti in corso d'opera ex art. 106 comma 1 lett. c) D.Lgs. n. 50/2016;
- segnatamente le opere in variante da eseguire sono:
  1. fornitura di n. 6 coperchi di camere d'analisi per campionamento aria per condotte
  2. fornitura di n. 6 ripetitori ottici per allarme e guasto da collegare ai rilevatori antincendio volti a verificare la presenza di fumi nelle condotte d'aria;
  3. trasporto e posa in opera dei materiali sopra menzionati;
- con verbale di sospensione dei lavori, assunto a protocollo con il n. 2022/8800 del 06/06/2022, è stata disposta la sospensione dei lavori in oggetto sino alla determinazione dei nuovi prezzi ovvero all'accertamento dell'esistenza dei pezzi speciali necessari per far fronte ai lavori aggiuntivi imprevisti;
- per quanto sopra, il direttore dei lavori Arch. Andrea Franco Falzone ha redatto ai sensi dell'art. 8 comma 1 del DM n. 49/2018 perizia di variante corredata di verbale concordamento nuovi prezzi - prot. con il n. 2022/10638 del 12/07/2022;
- a seguito della variante proposta il RUP ha redatto relazione di ammissibilità della variante ex art. 8, Decreto 7 marzo 2018, n. 49 – prot. 2022/10652/STE del 12/07/2022;
- il nuovo quadro economico diviene il seguente:

<b>QUADRO ECONOMICO COMPRENSIVO DI VARIANTE</b>		
	Importo lavori al netto del ribasso d'asta e degli oneri per la sicurezza	€ 3.927,41
	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (3%)	€ 121,46
	Importo lavori come da perizia di variante	€ 654
<b>I</b>	<b>IMPORTO DI AFFIDAMENTO AL NETTO DI IVA</b>	<b>€ 4.702,87</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE</b>		
1	Imprevisti	€ 470,00
2	Incentivi per funzioni tecniche Ex. Art. 113 D. Lgs. 50/2016	€ 0
	2.1 Incentivi per funzione tecniche (80% di 2)	€ 0
	2.2 Fondo per l'innovazione (20% di 2)	€ 0
<b>II</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE</b>	<b>€ 0</b>
<b>I.V.A. (22%)</b>		
4	IVA Imprevisti	€ 103,40
5	IVA Lavori	€ 1.034,63
<b>III</b>	<b>TOTALE SOMME IMPOSTA VALORE AGGIUNTO</b>	<b>€ 1.138,03</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO RICHIESTO A FINANZIAMENTO (I+II+III)</b>	<b>€ 6.310,90</b>

---

**VISTA** la perizia di variante, nota prot. n. 2022/10638 del 12/07/2022, del Direttore dei lavori Arch. Andrea Franco Falzone, dalla quale si evince la necessità di integrare il progetto originario mediante la realizzazione di:

- opere impiantistiche necessarie per far fronte a scoperte non prevedibili nella fase progettuale – varianti in corso d’opera ex art. 132 comma 1 lett. c) D.Lgs. n. 163/2006;

**VISTO** che la predetta perizia di variante determina un importo netto contrattuale aggiuntivo di Euro 654 (pari al 16,15%) elevando l’importo complessivo dell’appalto ad Euro € 4.702,87 di cui € 121,46 per oneri di sicurezza oltre IVA al 22%;

**VISTA** la relazione del RUP, nota prot. n. 2022/10652/STE del 12/07/2022, di autorizzazione e di ammissibilità della Perizia di Variante, redatta ai sensi dell’art. 8, Decreto Ministeriale del 7 marzo 2018, n. 49.

**VISTO** che l’importo complessivo del nuovo quadro economico trova copertura economica nel finanziamento generale del progetto di rifunzionalizzazione dello stesso immobile – somme a disposizione - voce di budget “FD19040001 - Manutenzione straordinaria (Interventi immobiliari programmati) – Lavori” - commessa FNDREFO00381611 - capitolo di spesa 7754 - commessa FNDREFO00381611, di cui alle note prot. 2018/1987/DAFC del 13/02/2018 e prot. 2018/14597/DAFC del 22/10/2018;

#### **CONSIDERATO:**

- che la perizia di variante in parola non supera il quinto dell’importo contrattuale;
- che l’entità della perizia è tale da non comportare la necessità di prevedere ulteriori risorse economiche ed è contenuta nell’originario importo complessivo del Quadro Economico di progetto dell’intervento di rifunzionalizzazione di una porzione del complesso edilizio denominato “FOD0038 Palazzo degli Uffici Statali di Forlì” – voce B7 Somme a disposizione;
- che il nuovo quadro economico è correttamente predisposto ed allegato agli elaborati di perizia;
- che la perizia non determina modifiche “sostanziali” al progetto approvato, confermandone la natura, la finalità e gli obiettivi;
- che per l’esecuzione delle opere in variante è stato stimato una durata integrativa dei lavori per giorni tre a decorrere dal verbale di ripresa dei lavori;
- che la perizia prevede il concordamento di nuovi prezzi definiti nell’ambito del verbale di concordamento nuovi prezzi;
- che la perizia è redatta nell’esclusivo interesse della stazione appaltante;
- identifica la fattispecie di una variante redatta ai sensi degli artt. 132 , comma 1 lett. c);

#### **DETERMINA**

1. di prendere atto della Relazione di ammissibilità della Variante del RUP prot. n. 2019/10652/STE del 12/07/2022;

2. di approvare la perizia suppletiva e di variante relativa ai lavori di ricablaggio e messa in funzione di opere impiantistiche e specialistiche finalizzati alla rifunzionalizzazione di una porzione del complesso edilizio denominato "FOD0038 Palazzo degli Uffici Statali" – Forlì, dando atto che la perizia comporta un aumento di lavori per un importo netto contrattuale aggiuntivo di Euro 654 (pari al 16,15% dell'importo contrattuale) elevando l'importo complessivo dell'appalto affidato alla ditta AB impianti srl ad Euro € 4.702,87 di cui € 121,46 per oneri di sicurezza oltre IVA al 22%;
3. Di approvare il nuovo Quadro Economico meglio dettagliato di seguito:

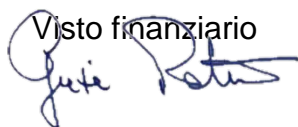
<b>QUADRO ECONOMICO COMPRENSIVO DI VARIANTE</b>	
	Importo lavori al netto del ribasso d'asta e degli oneri per la sicurezza € 3.927,41
	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (3%) € 121,46
	Importo lavori come da perizia di variante € 654
<b>I</b>	<b>IMPORTO DI AFFIDAMENTO AL NETTO DI IVA € 4.702,87</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE</b>	
1	Imprevisti € 470,00
2	Incentivi per funzioni tecniche Ex. Art. 113 D. Lgs. 50/2016 € 0
	2.1 Incentivi per funzione tecniche (80% di 2) € 0
	2.2 Fondo per l'innovazione (20% di 2) € 0
<b>II</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE € 0</b>
<b>I.V.A. (22%)</b>	
4	IVA Imprevisti € 103,40
5	IVA Lavori € 1.034,63
<b>III</b>	<b>TOTALE SOMME IMPOSTA VALORE AGGIUNTO € 1.138,03</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO RICHIESTO A FINANZIAMENTO (I+II+III) € 6.310,90</b>

4. Di approvare i nuovi prezzi come da verbale di concordamento prezzi assunto a protocollo dall'Agenzia del Demanio con il n. 2022/10636/STE del 12/07/2022;
5. Di finanziare la maggior spesa pari a 654 € oltre Iva di legge con l'utilizzo delle somme a disposizione, e precisamente mediante le somme accantonate per gli "Imprevisti e con parte del ribasso d'asta";
6. Di dare atto che l'importo complessivo del quadro economico, pari ad € 1.845.637, trova copertura economica nella voce di budget FD19040001 - Manutenzione straordinaria (Interventi immobiliari programmati) - commessa FNDREFO00381611 - capitolo di spesa 7754 - di cui alle note prot. 2018/1987/DAFC del 13/02/2018 e prot. n. 2018/14597/DAFC del 22/10/2018;
7. Di assumere un impegno di spesa pari ad € 5.514,58 in relazione all'esperimento della procedura relativa ai lavori da affidare prevedendo la copertura finanziaria nella voce di budget "FD19040001 - Manutenzione straordinaria (Interventi immobiliari programmati) – Lavori" - commessa FNDREFO00381611 - capitolo di spesa 7754 (pagina 32 del Piano degli Investimenti 2022-2024);

- 
8. Di dare mandato, al RUP, Ing. Gaetano Marcello Occhionero, di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia.

Il Direttore Regionale  
Luca Michele Terzaghi



Visto finanziario  


Visto tecnico  
Il Responsabile dell'U.O. Servizi Tecnici  
Arch. Roberto Adelizzi

