



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Lombardia

Milano, data del protocollo

## **DECISIONE DI APPROVAZIONE DELLA MODIFICA CONTRATTUALE**

**Oggetto: intervento di rifunzionalizzazione edile ed impiantistico dell'unità immobiliare di proprietà dello Stato sita in Milano (MI) – Via Cerva n. 30. CIG: 9793809ADA CUP: G42H22000170001**

### **IL DIRETTORE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE LOMBARDIA**

**VISTO** l'art.65 del d.lgs. 30.07.1999 n.300 – Riforma dell'organizzazione del Governo a norma dell'art.11 della legge 15.03.1997 n.59;

**VISTO** lo Statuto dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 19.12.2003 e ss.mm.ii., da ultimo modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 25.11.2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 07.12.2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17.12.2021;

**VISTO** il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio deliberato in data 12.10.2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26.11.2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 07.12.2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17.12.2021, e in particolare l'art. 4 che al comma 5 prevede che in coerenza con l'assetto e la missione delle strutture centrali e territoriali, l'organizzazione interna, le competenze e i poteri sono stabiliti con atto del Direttore dell'Agenzia, previa delibera del Comitato di Gestione;

**VISTA** la comunicazione organizzativa n.18 del 03.02.2022 con la quale, con effetti e decorrenza a partire dal 01.03.2022, l'Ing. Massimiliano Iannelli è stato nominato Direttore della Direzione Regionale Lombardia, in ottemperanza alla Determinazione n. 98 del 17.12.2021;

**VISTA** la determinazione n. 105 del 05.04.2023 prot.n.8980/DIR con la quale è stato definito il nuovo Modello organizzativo delle Direzioni Territoriali;

**VISTA** la determinazione n. 106 del 14.07.2023, prot. n.17478/DIR, con la quale sono state definite le competenze e poteri delle strutture centrali e territoriali;

**VISTO**, in particolare, l'articolo 4 della predetta determina n. 106, che attribuisce ai responsabili delle strutture territoriali il potere, tra l'altro, *“in relazione alla progettazione ed esecuzione di interventi edilizi, 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”*;

**VISTO** il D.lgs. 18.04.2016 n.50 per parti ancora applicabili, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del vigente Codice degli Appalti;

**VISTO** il D.Lgs. 18.04.2016, n. 50, e ss.mm.ii.;

**VISTO** il D.L. 16 luglio 2020, n. 76 recante “Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale” convertito con modificazione in legge 11 settembre 2020 n. 120;

**VISTO** il D.L. 31 maggio 2021, n. 77 “Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”;

**VISTO** l’atto prot. 2022/814/Atti del 12.05.2022 con il quale si è provveduto alla nomina ai sensi dell’art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016, l’Arch. Marco Pozzoli, quale Responsabile Unico del Procedimento (di seguito RUP);

#### **PREMESSO CHE:**

- con determina a contrarre di cui al prot. n. 2023/1052/Atti del 09.05.2023, è stato dato avvio alla procedura negoziata in oggetto ai sensi dell’art. 63 del D.lgs. 50/2016 e dell’art. 1 comma 2 lettera b) del Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120, come successivamente modificato dall’art. 51 comma 1 lettera a) punto 2.2 del DL.77/2021 convertito in Legge 108/2021 e dalle linee guida ANAC n. 4 in vigore;
- l’importo posto a base di gara ammontava ad € 1.328.351,32, di cui costi della sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 43.885,62 e comprensivo di manodopera soggetta a ribasso pari a € 280.508,29, da intendersi al netto dell’IVA di legge; per un importo soggetto a ribasso pari ad € 1.242.292,12 esclusa IVA;
- in data 22/06/2023, ad esito della suddetta procedura, è stata disposta con determina prot. n. 2023/1451 l’aggiudicazione in favore dell’operatore economico CREA.MI S.R.L., con sede in Viale Tunisia 38 – 20124 Milano (MI), P.IVA 08287360963;

- in data 17/07/2023 è stato sottoscritto il contratto d'appalto di cui al prot. n. 2023/Atti1697 per l'importo di € 1.242.292,12 comprensivo di oneri per la sicurezza ed oltre IVA come per legge;
- con termini di esecuzione di complessivi 120 giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di avvio dei lavori;
- in data 28/08/2023 è stato dato avvio ai lavori con apposito verbale di consegna con termine per l'esecuzione fissato al 25/12/2023 compreso;
- in data 26 gennaio 2024 è stato formalizzato l'Atto di Sottomissione n. 1 per l'importo di € 57.027,31 avente per oggetto gli interventi necessari per garantire un maggior livello di sicurezza dell'ambiente di lavoro dai rischi da gas radon, confermando le proroghe concesse e l'ultimazione dei lavori in data 30/01/2024;
- in data 23/05/2023 il Direttore dei Lavori ha trasmesso al RUP la perizia di variante n. 2, costituita dai seguenti elaborati:
  1. Relazione tecnico-illustrativa;
  2. Computo Metrico estimativo;
  3. Elaborati grafici da 1 a 13;
  4. Verbale di concordamento nuovi prezzi;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- dalla relazione tecnico-illustrativa della suddetta perizia di variante si evince che gli interventi derivano dalla necessità di eseguire una serie di lavorazioni rese necessarie nel corso dell'esecuzione dei lavori, sintetizzate secondo tre fattispecie descrivibili come segue:
  - interventi dovuti alla decisione dei futuri occupanti dei locali (Struttura per la Progettazione) di modificare il layout interno dell'immobile di via Cerva, ed in particolare di modificare la destinazione d'uso della zona già destinata a "fabbrica dell'aria" trasformandola in zona per riunioni open-space, e di modificare la sala riunioni prevista dal progetto esecutivo trasformandola in due uffici distinti;
  - Interventi dovuti alla necessità di garantire un migliore isolamento termico in caso di incendio alle travi rinforzate con C-FRP;
  - Interventi di dettaglio e di piccola entità, in aggiunta o in detrazione, imprevisi e imprevedibili, resisi necessari per dare l'intervento completo a regola d'arte, nelle migliori condizioni di efficienza e funzionalità.
- per l'esecuzione degli interventi in variante, viene stabilito un totale di giorni 16;

- l'importo delle opere aggiuntive di cui sopra risulta essere pari ad € 47.153,79, di cui € 1.212,89 per oneri della sicurezza, a cui vanno detratti € 1.858,62 per stralcio apprestamenti di sicurezza per un totale di - € 645,73, al netto del ribasso pari al 6,70%, esclusa IVA al 22%;
- la copertura finanziaria è assicurata nell'ambito del Quadro Economico a valere sulla commessa: C20100003.

**VISTA** la relazione del RUP con proposta di determina di modifica contrattuale di cui al prot. n. 2024/759/Atti del 12/04/2024;

**DATO ATTO:**

- che la modifica in oggetto rientra nelle fattispecie previste dall'art.106 comma 2 del D.Lgs 50/2016;
- che le modifiche introdotte con la perizia di variante comportano complessivamente un aumento dell'importo originario del contratto, al netto del ribasso d'asta, di € 47.1543,79, pari ad un incremento percentuale dello 3,77%;
- che le modifiche, con riferimento sia alla loro natura sia al loro importo, non alterano la natura complessiva del contratto;
- che il valore delle modifiche introdotte dalla perizia di variante rientra nei limiti di cui alle lettere a) e b) dell'art.106, comma 2 del D.Lgs. 50/2016;
- che la perizia di variante non supera il quinto dell'importo contrattuale ai sensi dell'art. 106, comma 12 del D.Lgs. 50/2016, né comporta notevole pregiudizio economico per l'Appaltatore e pertanto sono applicate le stesse condizioni previste nel contratto originario;
- che la perizia di variante, non superando il quinto dell'importo contrattuale ai sensi dell'art. 106, comma 12 del D.Lgs. 50/2016, sarà accompagnata da atto di sottomissione;
- che in virtù del ribasso offerto in sede di gara, pari al 6,70%, l'importo del contratto viene rideterminato in complessivi € 1.341.034,93 di cui € 44.891,72 quali oneri della sicurezza, ed esclusa IVA di legge;

**DECIDE**

preso atto della narrativa in premessa specificata, che si intende integralmente riportata nel presente dispositivo, costituendone parte integrale e sostanziale,

1. di approvare la perizia di variante del 11/04/2024 redatta dal Direttore dei lavori e relativi elaborati;
2. di approvare la proposta di determina di modifica contrattuale del Responsabile Unico del Procedimento, di cui al 2024/759/Atti del 12/04/2024;

3. di dare atto che le modifiche introdotte con la perizia di variante comportano complessivamente un aumento dell'importo originario del contratto, al netto del ribasso d'asta, di € 47.1543,79, pari ad un incremento percentuale dello 3,77%;
4. di dare atto che la perizia di variante è stata redatta ai sensi dell'art. 106, comma 2 del D.Lgs. 50/2016 e s.mm.ii.;
5. di dare atto che il valore delle modifiche introdotte dalla perizia di variante rientra nei limiti di cui alle lettere a) e b) dell'art.106, comma 2 del D.Lgs. 50/2016;
6. di dare atto che le modifiche, con riferimento sia alla loro natura sia al loro importo, non alterano la natura complessiva del contratto;
7. di dare atto che la perizia di variante non supera il quinto dell'importo contrattuale ai sensi dell'art. 106, comma 12 del D.Lgs. 50/2016, né comporta notevole pregiudizio economico per l'Appaltatore e pertanto sono applicate le stesse condizioni previste nel contratto originario;
8. di dare atto che la perizia di variante, non superando il quinto dell'importo contrattuale ai sensi dell'art. 106, comma 12 del D.Lgs. 50/2016, sarà accompagnata da atto di sottomissione;
9. di dare atto che in virtù del ribasso offerto in sede di gara, pari al 6,70%, l'importo del contratto viene rideterminato in complessivi € 1.341.034,93 (euro unmillionetrecentoquarantunozerotrentaquattro/93), di cui € 44.891,72 quali oneri della sicurezza, ed esclusa IVA di legge;
10. di approvare il seguente quadro economico aggiornato:

QUADRO ECONOMICO GENERALE				
<b>IMPORTO FINANZIATO</b>				<b>€ 1.900.000,00</b>
	<b>A - Importo lavori</b>			
A1	IMPORTO LAVORI			€ 1.284.465,70
A2	ONERI PER LA SICUREZZA			€ 43.885,62
	<u>IMPORTO LAVORI PERIZIA 1</u>			€ 53.523,25
	<i>oneri sicurezza perizia 1</i>			€ 1.651,83
	<u>IMPORTO LAVORI PERIZIA 2</u>			€ 51.232,07
	<i>oneri sicurezza perizia 2</i>			-€ 645,73
<b>A</b>	<b>Importo lavori a base d'asta (A1+A2+A3)</b>			<b>€ 1.434.112,74</b>
	<i>Importo lavori soggetto a ribasso (A1)</i>			€ 1.389.221,02
		<i>ribasso d'asta</i>	<i>6,70%</i>	€ 93.077,81
	importo lavori al netto del ribasso d'asta			€ 1.296.143,21
	oneri della sicurezza			€ 44.891,72
	<b>IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI COMPRESA SICUERZZA</b>			<b>€ 1.341.034,93</b>
	<b>B - Somme a disposizione della Stazione appaltante</b>			

B1	Tributo per il deposito in discarica dei rifiuti solidi (ECOTASSA) Regione Lombardia			€	1.000,00
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative			€	2.500,00
B3	Imprevisti e lavori in economia		2%	€	26.820,70
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,5%) ex art 133 c 3-4		4,0%	€	53.641,40
B5	acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi			€	-
B6	Fondo incentivante - ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 Lavori (2% di A)		2%	€	26.820,70
B6.1	per la funzione tecnica (1,6%)	€ 21.456,56	1,6%		
B6.2	per l'innovazione (0,4%)	€ 5.364,14	0,4%		
B7	Spese per l'assicurazione dei dipendenti, nonché le spese di carattere strumentale sostenute dalle amministrazioni aggiudicatrici in relazione all'intervento.			€	1.000,00
B8	Spese per pubblicità			€	-
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (da stimare)			€	-
B10	Spese tecniche per Progettazione, Direzione lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, Collaudi (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)			€	152.000,00
B10.1	Progettazione Esecutiva, CSP, DO, CSE, agg. Catastale	€ 112.000,00			
B10.2	Collaudi, Attestato Prestazione Energetica	€ 10.000,00			
B10.3	maggiorazione spese tecniche per CSE e Direttori Operativi	€ 30.000,00			
B11	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)			€	-
B12	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici			€	-
B13	Allacciamenti ai pubblici servizi			€	5.000,00
B14	Spese per opere artistiche, ove previsto		2%	€	-
B15	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)		1%	€	9.943,73
B16	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)		10%	€	134.103,49
B17	IVA al 22% su oneri di discarica (22% di B1)		22%	€	220,00
B18	IVA al 22% su indagini... (22% di B2)		22%	€	550,00
B19	IVA al 10% su imprevisti e lavori in economia (10% di B3)		10%	€	2.682,07
B20	IVA al 10% su accantonamento per maggiorazione prezzi (10% di B4)		10%	€	5.364,14
B21	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (22% di B8)		22%	€	-
B22	I.V.A. 22% su spese di commissioni (22% di B9)		22%	€	-
B23	I.V.A. 22% su spese tecniche e cassa (22% di B10+B27)		22%	€	34.777,60
B24	I.V.A. 22% su supporto al RUP e cassa (22% di B11+B28)		22%	€	-
B25	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B12)		22%	€	-
B26	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9)		4%	€	-
B27	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10)		4%	€	6.080,00
B28	Contributi cassa per assistenza al rup al 4% (di B11)		4%	€	-
B29	I.V.A. 22% su opere d'arte (22% di B14)		22%	€	-
B30	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B15)		22%	€	2.187,62
B31	Contributo ANAC			€	630,00

B31.1	Progettazione	€	30,00	
B31.2	Lavori	€	600,00	
B32	Fabbrica dell'aria (comprensivo di IVA al 22%)			€ -
<b>B</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (B1+.....B31)</b>			<b>€ 465.321,45</b>
<b>IMPORTO TOTALE QUADRO ECONOMICO (A+B)</b>				<b>€ 1.899.434,19</b>

11. di dare atto che per l'esecuzione delle lavorazioni previste nella perizia di variante sono richiesti 16 giorni naturali e consecutivi;
12. di dare mandato al Responsabile del Procedimento di predisporre gli atti necessari e i conseguenti adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia;
13. di approvare lo schema di atto di sottomissione;
14. di dare atto che ai sensi dell'art. 103 del D. Lgs. 50/2016, l'appaltatore dovrà integrare la garanzia definitiva ivi prevista, costituita per la sottoscrizione del contratto originario, con analogo garanzia a copertura dell'importo relativo all'atto di sottomissione.

Il Direttore Regionale  
Massimiliano Iannelli



Allegati:

- Relazione RUP prot. 2024/759/Atti del 12/04/2024;
- Schema Atto di sottomissione;