AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Emilia-Romagna

Bologna, data del protocollo

**DETERMINA DI APPROVAZIONE**

**DELLA MODIFICA DEL CONTRATTO DI APPALTO RELATIVO AI LAVORI DI MIGLIORAMENTO SISMICO DEL "PALAZZO RANGONI FARNESE" SEDE DELLA PREFETTURA DI PARMA – UFFICIO TERRITORIALE DEL GOVERNO, SITO IN STRADA REPUBBLICA, 39 - PARMA (SCHEDA PRD0019 E PRB0009/PARTE), CON APPLICAZIONE DEI CRITERI MINIMI AMBIENTALI DI CUI AL D.M. 23/06/2022.**

**CIG A015CAEE24 – CUP G95D19000370001**

**IL DIRETTORE**

**DELLA DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO**

in virtù della determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 116 del 17/02/2026, recante prot. n. 2026/4651/DA e s.m.i., avente ad oggetto "*Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali*", della delega del Direttore dell'Agenzia del 09/06/2026, recante protocollo n. 8573/2026, oltre che della Comunicazione organizzativa del Direttore Generale dell'Agenzia del Demanio n. 01/2026 del 29/01/2026, pubblicata sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in pari data, con la quale l'ing. Antonio Ottavio Ficchì è stato nominato Direttore della Direzione Regionale Emilia Romagna, con effetti e decorrenza a partire dal 9 febbraio 2026

**PREMESSO:**

- che con decisione di contrarre del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio del 27/09/2023, recante protocollo n. 2023/15595, è stata bandita una procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. 36/23 e ss. mm. ii. (di seguito, "Codice"), per l'affidamento dei Lavori di miglioramento sismico di "*Palazzo Rangoni Farnese*", sede della Prefettura di Parma – Ufficio Territoriale Del Governo, sito in Strada Repubblica, 39 – Parma (Scheda PRD0019 e PRB0009/Parte), con applicazione dei Criteri minimi ambientali di cui al D.M. 23/06/2022, per un importo a base d'asta di € 1.724.171,56 oltre IVA come per legge, oltre € 920.762,76 per costi della manodopera ed € 212.262,85 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

- che in esito alla procedura di gara in questione, con determina di aggiudicazione del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio del 29/11/2023, recante protocollo n. 19372/2023, sono stati affidati i lavori di cui sopra all'operatore economico "BUIA NEREO S.r.l. (C.F.  e P.IVA 01517630347)";
- che in data 19/12/2023, è stato sottoscritto, tra le parti, il contratto di appalto, recante protocollo n. 20592/2023, per l'importo netto contrattuale di € 2.812.368,71 (euro duemilioniottocentododicimilatrecentosessantotto/71) oltre IVA come per legge, di cui € 920.762,76 per costi della manodopera ed € 212.262,85 per oneri della sicurezza;
- che il Direttore dei Lavori, con verbale del 06/05/2024, recante protocollo n. 6552/2024, ha svolto la consegna di rito all'Appaltatore ed ha dato avvio ai lavori di che trattasi;
- che nel corso dell'esecuzione dei i lavori oggetto dell'appalto, è sorta la necessità di svolgere ulteriori e/o maggiori lavorazioni rispetto a quelle originariamente previste, che hanno determinato la necessità di procedere a tre modifiche contrattuali con un aumento delle tempistiche originariamente stabilite di cui si darà conto di seguito;
- che una prima modifica di € 120.492,99 oltre IVA al 10%, è stata approvata con determina del 01/08/2025, recante protocollo n. 43/2025, con variazione in aumento dell'importo contrattuale pari ad € 2.932.861,69 (euro duemilioninovecentotrentaduemilaottocentosessantuno/69) e un differimento dei termini di ultimazione dei lavori di 153 giorni naturali e consecutivi, e, quindi, scadenza del termine contrattuale fissato al 22/04/2026;
- che una seconda modifica è stata approvata con determina direttoriale del 04/02/2026, recante protocollo n. 11/2026, con un ulteriore aumento contrattuale di € 443.520,72 (euro quattrocentoquarantatremilacinquecentoventi/72), oltre IVA e, conseguentemente, l'importo contrattuale è stato rideterminato in complessivi € 3.376.382,40 oltre IVA, con un differimento dei termini di ultimazione dei lavori di 152 giorni naturali e consecutivi, e, quindi, con scadenza del termine contrattuale differito al 21/09/2026;
- che si è reso necessario, altresì, affidare, con determina direttoriale del 28/05/2026, recante protocollo n. 8029/2026, all'O.E., OFFICINARTE, CONSERVAZIONE E RESTAURO DI ANGELA BUONAMICI, con sede legale in Bologna (BO) alla Via Filippo Beroaldo n. 57, il servizio di esecuzione di saggi stratigrafici in ottemperanza alle prescrizioni della competente Soprintendenza;
- che, comunicazione dell'11/09/2026, l'Appaltatore ha rappresentato la necessità di differire nuovamente il termine di ultimazione dei lavori, avendo parzialmente dato avvio ad alcune delle lavorazioni oggetto della redigenda Perizia di Variante n. 3;
- che con determina direttoriale del 21/09/2026, recante protocollo n. 74, è stata concessa una proroga di 45 (quarantacinque) giorni naturali e consecutivi rispetto alla scadenza

del 21/09/2026, con conseguente differimento dei termini di ultimazione dei lavori fissato alla data del 06/11/2026;

- che, successivamente, il Direttore dei Lavori, con nota del 16/09/2026, recante protocollo n. 14004/2026, ha proposto, al sottoscritto RUP, la redazione di una terza perizia di variante, dovuta a circostanze sopravvenute ed emerse durante i lavori che rientrano nelle fattispecie di varianti in corso d'opera previste dal D.Lgs. n. 36/2023 e necessarie al fine di garantire la perfetta esecuzione dell'opera a regola d'arte e la sua piena funzionalità;
- che, segnatamente, le modifiche si sono rese necessarie in corso di esecuzione dell'appalto per effetto di rinvenimenti, imprevisti o non prevedibili con la dovuta diligenza nella fase di progettazione, che hanno determinato ineludibili e specifici approfondimenti tecnici e, per gli interventi interessanti le porzioni tutelate dell'immobile, l'attivazione delle conseguenti interlocuzioni con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, al fine di individuare soluzioni tecnicamente idonee e compatibili con le esigenze di tutela e conservazione del bene;
- che la modifica n. 3 prevede lavorazioni, sia in aggiunta che in diminuzione e/o stralcio, come descritto nella relazione del Direttore dei Lavori agli atti della Stazione Appaltante, e sono riconducibili, in parte, all'art. 120 comma 7, lett. b) ed, in parte, all'art. 21, comma 2, dell'Allegato II.18 del Codice;
- che, segnatamente, le lavorazioni relative all'art. 120, comma 7, lett. b) del Codice si sostanziano in adeguamenti tecnici e compensazioni qualitative/quantitative volte a migliorare la funzionalità, la sicurezza e la cantierizzazione dell'opera complessiva;
- che, invece, le lavorazioni relative all'art. 21, comma 2, dell'Allegato II.18, non incidono sulle caratteristiche essenziali del progetto approvato, ma ne perfezionano l'esecuzione tecnico-costruttiva garantendo il buon esito dell'appalto nel rispetto dei limiti di valore consentiti;
- che, inoltre, talune nuove lavorazioni sono state già eseguite sotto il controllo e la vigilanza della Direzione dei Lavori per evitare ulteriori rallentamenti del cantiere;
- che la modifica ha comportato l'introduzione di nuove voci di elenco prezzi, con la correlata sottoscrizione di n. 5 verbali di concordamento di nuovi prezzi (NN. 5, 6, 7, 8 e 9), ed una rimodulazione degli importi delle categorie di opere, senza che si determini un aumento dell'importo contrattuale;
- che in esito alla modifica di cui sopra, il Quadro Economico risulta così riformulato:

| **QUADRO A - IMPORTO LAVORI** | | | |
|---|---|---|---|
| **A1** | | **IMPORTO LAVORI**(A1a+ …A1z**)** | **€ 3.438.748,89** |
| | A1a | Edilizia | 767.777,93 |
| | A1b | Impianti | 639454,12 |
| | A1c | Strutture | 502594,36 |
| | A1d | Costi della Sicurezza | € 457.174,08 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | A1z | *di cui* costi della manodopera | **€** | **1.071.748,40** |
| | | | | |
| **A2** | | **IMPORTO LAVORI NON SOGGETTO A RIBASSO(A2a+A2b)** | € | 1.528.922,48 |
| | A2a | Costi della sicurezza | € | 457.174,08 |
| | A2b | Costi della manodopera | € | 1.071.748,40 |
| **A3** | | **IMPORTO LAVORI SOGGETTO A RIBASSO (A1-A2)** | **€** | **1.909.826,41** |
| | | | | |
| **A4** | | Importo Lavori al netto del ribasso del 2,60% | € | 1.860.170,92 |
| ***A5*** | | SAL 1 BIS e SAL 2 BIS | **-€** | **12.711,00** |
| **A** | | **Totale quadro al netto del ribassoA (A2+A4) - art. 5.1 a), b), d) - All. I7 del Codice** | **€** | **3.376.382,40** |
| | | | | |
| | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **QUADRO B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA S.A.** | | **B- Somm. Disp.** |
| B1 | Imprevisti e lavori in amministrazione diretta (tra il 5% e il 10% di A1) - art.5.2 All. I7 del codice | € | - |
| B2 | Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante | | |
| B3 | Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze | € | - |
| B4* | Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli artt. 60 e 120 c.1 l.a del nuovo codice | | 32.653,35 € |
| B5 | acquisizione aree o immobili, indennizzi | | |
| | | | |
| B6 | Spese tecniche da esternalizzare | | € 403.356,45 |
| | *articolate in:* | | |
| | *a* Indagini, accertamenti, rilievi, analisi ambientali, archeologiche, bellica, ecc. | € | 11.661,18 |
| | *b* Progetto di fattibilità tecnico economica e progettazione definitiva | € | 83.101,30 |
| | *c* Progettazione Esecutiva | € | 35.718,08 |
| | *d* Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione | € | 11.484,73 |
| | *e* Verifica della progettazione (PFTE, progetto definitivo ed Esecutivo) | € | 25.000,00 |
| | *f* Direzione Lavori | € | 138.784,80 |
| | *g* Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione | € | 40.482,15 |
| | *h* Collaudo tecnico-amministrativo e statico | € | 42.249,33 |
| | *i* Collaudo specialistico | € | 13.526,92 |
| | *l* verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'art. 41 c.4 del codice | | |
| | *m* Aggiornamenti catastali | | |
| | *n* Affidamento dei servizi di Supporto al RUP | | |
| | *o* Affidamento indagini stratigrafiche | € | 1.347,96 |
| | | | |
| B7 | Fondo incentivante (Appalto Lavori) (2% di A1) | | € 68.774,98 |
| | *articolate in:* | | |
| | *a* *per la funzione tecnica (1,6% di A1)* | | 55.019,98 € |
| | *b* *per l'innovazione (0,4% di A1)* | | 13.755,00 € |
| | | | - € |
| B8 | Fondo incentivante (Appalto Servizi) (2% di B6) | | € 8.040,17 |
| | *articolate in:* | | |
| | *a* *per la funzione tecnica (1,6% di B6)* | | € 6.432,14 |
| | *b* *per l'innovazione (0,4% di B6)* | | € 1.608,03 |
| | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| B9 | Eventuali spese per Commissioni giudicatrici (Lavori + Servizi) | | | |
| B10 | Spese per pubblicità | | € | 2.655,33 |
| B11 | spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal CSA, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione | | | |
| B12 | Accantonamenti per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale (accordi bonari, transazioni, ecc) max 3% | | € | 28.571,97 |
| B13 | Compenso per CCT (Collegio Consultivo Tecnico) | | € | - |
| B14 | Spese per opere artistiche (0,5% - 1,0% - 2,0%) di A1 se dovuto - L. 717/1949 | | € | - |
| B15 | Struttura di supporto al RUP (max 1% di A1) art. 15 comma 6 | | € | - |
| B16 | Certificazione secondo protocolli di sostenibilità energetica e ambientale (Leed, CasaClima ecc…) | | | |
| B17 | Contributo ANAC ex art. 1, comma 67, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 e altre spese amministrative | | | |
| B18 | Rimborso spese per Agenzia del Demanio *(se previste)* | | € | - |
| | | | € | - |
| B19 | IVA e eventuali altre imposte | | € | 455.344,54 |
| | *articolate in:* | | € | - |
| | *a* | *IVA sui lavori, imprevistie lavori in economia e accantonamenti (10% o 22% di A+B1)* | € | 337.638,24 |
| | *b* | *IVA su accantonamenti e Spese per i rimedi alla tutela giurisdizionale(10%/22% di B4+B12)* | € | *6.122,53* |
| | *c* | IVA su accertamenti di laboratorio e verifiche previste dal CSA (22% di B11) | € | *572,00* |
| | *d* | *IVA su allacciamenti ai pubb. servizi, spese pubblicità e opere artistiche (22% di B3+B10+B14)* | € | *2.655,33* |
| | *e* | *IVA su spese tecniche da esternalizzare (22% di B6+ B9+b13+B15)* | € | *88.738,42* |
| | *f* | *Contributi Cassa di previdenza (4% di B6+ B9+b13+B15)* | € | *16.080,34* |
| | *g* | *IVA su contributi Cassa di previdenza (22% di B19f)* | € | *3.537,67* |
| | | | € | - |
| **B** | **Totale Quadro B (B1+…….B19)** | | **€** | **1.002.946,79** |
| | | | | |
| **A+B** | **TOTALE QUADRO ECONOMICO (A+B)** | | **€** | **4.379.553** |
| | | | | |
| | **Incidenza somme a disposizione su QE** | | | 22,90% |
| | | **Economie da QE Economie da QE** | | |
| | | *di cui* | | |
| | | Economie da ribasso | | |
| | | | | |
| | | **Fondo salva opere** | **€** | **224,14** |

- che l'intervento edilizio in oggetto trova copertura economica all'interno del Capitolo di spesa 7759 - comma 140 - linea "c" (Prevenzione del rischio sismico) - voce di budget FD19000003 – commesse P759REPRD001920 - P759PRPRD001918 del Piano degli Investimenti Immobiliari 2023-2025, e attraverso l'utilizzo delle risorse disponibili sul Fondo di riserva per adeguamento prezzi, varianti progettuali e nuove iniziative del vigente Piano degli Investimenti 2025-27 Cap. 7759 C;
- in ragione di quanto precede, la modifica n. 3 non determina un aumento dell'importo contrattuale, che rimane invariato e pari ad € 3.376.382,40, e neanche una variazione dell'importo di Quadro Economico che resta pari ad € 4.379.553,00;

**CONSIDERATO**

- quanto rappresentato dal RUP nella relazione di proposta di modifica contrattuale del 05/11/2026, recante protocollo n. 17531;
- che sussistono tutti i presupposti di Legge per la modifica contrattuale riferibile, in parte, all'art. 120, comma 7, lett. b), ed, in parte, all'art. 21, comma 2, dell'Allegato II.18 del Codice;
- che la modifica è strettamente connessa al buon esito dell'esecuzione, che non incide sulle caratteristiche essenziali del progetto approvato e che rientra nei limiti di valore consentiti dalla legge;
- che la modifica, inoltre, non è riconducibile ad errori progettuali e non imputabile alla Stazione appaltante, nonché non prevedibile al momento della redazione del progetto o della consegna dei lavori;

**DETERMINA**

**DI APPROVARE** la proposta di modifica contrattuale predisposta dal RUP in data 05/11/2026, recante protocollo n. 17531;

**DI APPROVARE,** conseguentemente, la modifica del contratto in questione e di autorizzare l'esecuzione degli ulteriori lavori in favore dell'operatore economico BUIA NEREO S.r.l. con sede legale in Parma (PR) – Borgo Antini n. 6/A (CF. e P.Iva 01517630347);

**DI DARE ATTO** che l'importo contrattuale, in ragione della predetta modifica, rimane invariato e pari ad € 3.376.382,40 (euroTremilionitreccentosettantaseitrecentoottantadue/40) oltre IVA;

**DI APPROVARE** lo schema di atto di sottomissione della perizia di variante n. 3**;**

**DI DARE ATTO** che, con l'approvazione della modifica contrattuale, vengono concesse ulteriori tempistiche pari a 31 giorni naturali e consecutivi e, quindi, il termine di ultimazione dei lavori è prorogato al 08/12/2026**;**

**DI APPROVARE** il Quadro Economico riformulato e riportato in narrativa;

**DI DEMANDARE** al RUP e all'U.O. Gare e Appalti di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia, ivi compresi quelli di pubblicazione.

Il Direttore Regionale

Antonio Ottavio Ficchì

FICCHI' ANTONIO OTTAVIO
2026.11.05 14:54:03
CN=FICCHI' ANTONIO OTTAVIO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits