



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Abruzzo e Molise
Sede di Pescara

Pescara, data del protocollo

**DETERMINA DI APPROVAZIONE
PERIZIA DI VARIANTE**

(art. 106 del D.lgs. 50/2016)

OGGETTO: “Interventi per la Ricostruzione Post-Sisma Centro Italia - D.L. 189/2016 – Ordinanza Speciale n. 27/2021”

Lavori per il miglioramento sismico e la rifunzionalizzazione del bene denominato "EX UFFICIO DEL REGISTRO DI TERAMO", corso De Michetti, 1 - codice bene TED0006

CIG: 99401306C4 – CUP: G44C18000100001

IL DIRETTORE REGIONALE

ai sensi di quanto disposto dallo Statuto e dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell’Agenzia del Demanio approvati dal Ministero dell’Economia e delle Finanze, con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021, nonché in virtù dei poteri attribuiti con Determinazione del Direttore dell’Agenzia n. 116 del 17/02/2026 e con Comunicazione organizzativa n. 20 del 28/04/2025;

PREMESSO CHE

- con nota prot. n. 8089 dell’11/07/2024 l’ing. Emilio Carafa è stato nominato Responsabile Unico del procedimento per l’appalto dei lavori di cui in oggetto, in sostituzione dell’ing. Euthimia Kritsikokas (di seguito, il “RUP”);
- all’esito di procedura negoziata esperita con il criterio del minor prezzo, e previo espletamento di apposita indagine di mercato, con Determina n. 3, prot. n. 3827, del 03/04/2024, l’appalto in oggetto è stato aggiudicato alla soc. **GUTTORIELLO COSTRUZIONI S.R.L.**, C.F./P.IVA 02802890612, per un importo complessivo “a corpo”, in virtù del ribasso offerto del 21,21%, di **€ 1.077.973,54** di cui € 19.575,45 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA;
- l’immobile è sottoposto a tutela, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004;
- in data 16/05/2024 è stato sottoscritto il relativo contratto d’appalto di cui al prot. n. 5793;
- in data 01/07/2024 si è proceduto alla **consegna parziale dei lavori**, come da verbale prot. n. 7787, resa necessaria dal fatto che alcuni ambienti ubicati ad ovest del piano terra del complesso oggetto di intervento risultavano occupati dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il deposito di materiale archeologico;



-
- in data 01/07/2025, il Direttore dei Lavori, attestata l'avvenuta piena disponibilità delle aree oggetto di intervento, ha provveduto alla **consegna totale dei lavori**, come da verbale prot. n. 7316, fissando il nuovo termine di ultimazione delle prestazioni, 31/12/2025;
 - nel corso dell'esecuzione contrattuale, su istanza dell'Appaltatore, sono state concesse delle proroghe, agli atti d'ufficio, di cui l'ultima in data 24/03/2026, con previsione di ultimazione delle prestazioni in data 15/05/2026, come meglio dettagliato nella nota del RUP prot. n. 3096;

RILEVATO CHE

- nel corso dell'esecuzione dei lavori è emersa la necessità di prevedere l'esecuzione di ulteriori opere, finalizzate all'ottimizzazione di alcune lavorazioni, mediante semplificazione delle fasi realizzative sia della componente strutturale che degli impianti tecnologici, nonché per esigenze connesse alla sicurezza di cantiere, ovvero per introdurre dotazioni non prevedibili al momento della redazione del progetto esecutivo ma ritenute utili per migliorare la funzionalità e la fruibilità del bene;
- inoltre, trattandosi di bene vincolato, talune lavorazioni, si sono rese necessarie per ottemperare alle prescrizioni formulate dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio con autorizzazione prot. MIC MIC_SABAP-AQ- E 08/11/2021 0002918-A, con la quale sono state individuate, tra l'altro, le lavorazioni da sottoporre e concordare in corso d'opera con la Soprintendenza medesima (es. tipologia, colori e finiture dei serramenti, velature, ferri, pavimentazioni, corpi illuminanti, restauro volte in "camorcanna");
- per quanto sopra, il Direttore dei lavori, con nota prot. n. 1269 del 06/02/2026, aggiornata con atto al prot. n. 1403 del 11/02/2026, atto prot. n. 1628 del 17/02/2026 e da, ultimo, con atto prot. n. 2135 del 02/03/2026, ha trasmesso la **Perizia di variante e suppletiva n. 1 redatta ai sensi dell'art. 106, comma 1 lett. c) ed e) del D.lgs. 50/2016** e comprensiva dei seguenti allegati: Elenco Elaborati; Relazione generale e tecnico illustrativa; Schema Atto di Sottomissione; Computo metrico estimativo; Stima incidenza manodopera; Elenco Prezzi; Verbale Concordamento nuovi prezzi; Quadro comparativo di raffronto; Quadro economico; Illuminazione ordinaria e di emergenza; Distribuzione Generale; Forza Motrice e Speciali; Schemi Quadri; Elaborati Grafico di variante;
- le modifiche al contratto comportano una maggiore spesa stimata in € 265.027,11, di cui € 69.474,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA come per legge;
- in virtù del ribasso offerto dall'operatore in fase di gara del 21,21%, l'importo di cui sopra risulta pari ad **€ 223.550,29**, di cui € 69.474,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA come per legge, da corrispondere "a corpo";
- la perizia di variante e suppletiva ha determinato una rimodulazione del quadro economico come di seguito riportato:

QUADRO ECONOMICO		GARE	POST-GARA (rib. 21,21%)	PV1 (rib. 21,21%)
A - Importo dell'appalto				
A1	Importo dei Lavori	€ 1 343 315,25	€ 1 058 398,09	€ 1 212 474,38
A2	Oneri speciali della sicurezza	€ 19 575,45	€ 19 575,45	€ 89 049,45
A3	Importo lavori soggetto a ribasso	€ 1 343 315,25	€ 1 058 398,09	€ 1 212 474,38
A	IMPORTO DELL'APPALTO (A1+A2)	€ 1 362 890,70	€ 1 077 973,54	€ 1 301 523,83

B - Somme a disposizione della Stazione appaltante				
B1	Oneri di discarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento (previste all'interno del CME)	€ -	€ -	€ -
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative	€ 2 000,00	€ 2 000,00	€ 2 000,00
B3	Imprevisti	5% € 68 144,54	€ 68 144,54	€ 68 144,54
B4	Eventuali maggiori oneri	5% € 68 144,54	€ 68 144,54	€ 68 144,54
B5	acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi	€ -	€ -	€ -
B6	Fondo incentivante per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	2,0% € 27 257,81	€ 27 257,81	€ 27 257,81
B7	Spese per l'assicurazione dei dipendenti, nonché le spese di carattere strumentale sostenute dalle amministrazioni aggiudicatrici in relazione all'intervento.	€ -	€ -	€ -
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 progettazione ed esecuzione, (secondo il calcolo della parcella come da DM del 17/06/2016)	€ 147 792,96	€ 147 792,96	€ 147 792,96
B11	Spese Tecniche per Collaudo tecnico amministrativo, statico, impianti e attestato di certificazione energetica calcolato secondo DM 17/06/2016	€ 30 404,00	€ 30 404,00	€ 30 404,00
B12	Allacciamenti ai pubblici servizi	€ -	€ -	€ -
B13	Spese per opere artistiche	0% € -	€ -	€ -
B14	Accordi Bonari (art. 205 D.Lgs. 50/2016)	5% € 68 144,54	€ 68 144,54	€ 68 144,54
B15	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10% € 136 289,07	€ 107 797,35	€ 130 152,38
B16	I.V.A. al 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22% € -	€ -	€ -
B17	I.V.A. al 22% su indagini... (22% di B2)	22% € 440,00	€ 440,00	€ 440,00
B18	I.V.A. al 10% su imprevidi (10% di B3)	10% € 6 814,45	€ 200,00	€ 200,00
B19	I.V.A. al 10% su accantonamento per maggiorazione prezzi (10% di B4)	10% € 6 814,45	€ 6 814,45	€ 6 814,45
B20	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (22% di B8)	22% € -	€ -	€ -
B21	I.V.A. 22% su spese di commissioni [22% di (B9+B25)]	22% € -	€ -	€ -
B22	I.V.A. 22% su spese tecniche (22% di B10 + B26)	22% € 33 815,03	€ 33 815,03	€ 33 815,03
B23	I.V.A. 22% su supporto ai RUP [22% di (B11+B27)]	22% € 6 956,44	€ 6 956,44	€ 6 956,44
B24	I.V.A. 22% su allacciamenti ai pubblici servizi (22% di B12)	22% € -	€ -	€ -
B25	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9)	4% € -	€ -	€ -
B26	Contributi cassa di previdenza su Spese Tecniche 4% (di B10)	4% € 5 911,72	€ 5 911,72	€ 5 911,72
B27	Contributi cassa per assistenza al rup al 4% (di B11)	4% € 1 216,16	€ 1 216,16	€ 1 216,16
B28	I.V.A. 22% su opere d'arte (22% di B13)	22% € -	€ -	€ -
B29	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B14)	22% € 14 991,80	€ 14 991,80	€ 14 991,80
B30	Fondo incentivante (servizi) - art.113 D.Lgs.50/2016	282 191,91 €	€ 5 643,84	€ 5 643,84
B	TOTALE (B1+.....B30)	€ 630 781,34	€ 595 675,17	€ 618 030,19
C	ECONOMIE DI GARA (importo ribasso 21,21% e iva 10%)		€ 320 023,34	€ 74 118,02
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)	€ 1 993 672,04	€ 1 993 672,04	€ 1 993 672,04

- con nota prot. n. 1664 del 17/02/2026, la Scrivente ha trasmesso alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di L'Aquila e Teramo la documentazione di cui alla citata perizia di variante per l'ottenimento del previsto parere autorizzativo ai sensi degli artt. 21 e 22 del D.Lgs. 42/2004;
- in data 15/04/2026 la competente Soprintendenza ha rilasciato la propria autorizzazione con prescrizioni, ai sensi degli artt. 21 e 22 del D.Lgs. 42/2004, giusta nota agli atti d'ufficio prot. n. 3957;
- il RUP, con nota prot. n. 4428 del 28/04/2026, che si intende integralmente richiamata e riprodotta, ha espresso giudizio di ammissibilità della perizia di variante redatta dal Direttore dei lavori, ed ha attestato che:
 - la perizia di variante tecnica e suppletiva è stata redatta ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. c) ed e) del D.L. gs. 50/2016 e del D.M. del 7 marzo 2018, n. 49;
 - la modifica contrattuale è riconducibile a circostanze imprevedute ed imprevedibili che non alterano la natura generale del contratto originario;

-
- la modifica è da ritenersi di natura “*non sostanziale*”, in quanto non altera in modo significativo gli elementi essenziali del contratto, la sua struttura economica e l'operazione originariamente concordata;
 - per l'esecuzione delle attività oggetto di perizia è concesso un termine aggiuntivo di **30 giorni naturali e consecutivi**;
 - per effetto della perizia di variante tecnica e suppletiva, l'importo contrattuale complessivo da corrispondere all'Appaltatore è di **€ 1.301.523,83**, comprensivo di oneri della sicurezza per € 89.049,45, al netto del ribasso offerto del 21,21%, oltre IVA come per legge;
 - l'importo della perizia trova copertura nel quadro economico dell'intervento, finanziato con le risorse del Fondo per la ricostruzione delle aree terremotate di cui all'art. 4 del decreto-legge n. 189 del 2016, come previsto dall'Ordinanza n. 27 del 14 ottobre 2021, e sul Fondo di accantonamento per le Ordinanze Speciali di cui all'Art. 3 dell'Ordinanza 114 del 9 aprile 2021, giusta Decreto del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n. 490 del 04.07.2023;

VISTO

- il D. lgs. n. 50/2016 “Codice dei Contratti Pubblici” ed in particolare l'art. 106, comma 1, lett. c) ed e);
- il DM 7 marzo 2018, n. 49, ed in particolare l'art. 8 “*Modifiche, variazioni e varianti contrattuali*”;
- il Capitolato tecnico prestazionale;
- il “Verbale di concordamento nuovi prezzi” allegato alla documentazione di perizia;

CONSIDERATO CHE

- la modifica non altera la natura del contratto originario;
- la modifica in parola non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale;

Tutto ciò premesso e considerato

DETERMINA

- di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
- di approvare la relazione del RUP di cui al prot. n. 4428 del 28/04/2026;
- di approvare la modifica contrattuale ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. c) ed e) del D.lgs. 50/2016 predisposta dal Direttore dei Lavori, che, costituita dagli elaborati elencati in narrativa, comporta una maggiore spesa di netti **€ 223.550,29**, di cui € 69.474,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA come per legge, da corrispondere “*a corpo*”;
- di autorizzare pertanto l'impresa appaltatrice ad eseguire i maggiori lavori previsti nella citata modifica;

-
- di dare atto che l'importo trova copertura nel quadro economico dell'intervento, come indicato in premessa;
 - di demandare al RUP tutti i consequenziali adempimenti discendenti dalla presente determina.

Il Direttore Regionale
Caterina Micossi