



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

Direzione Regionale Emilia-Romagna

Bologna, data del protocollo

DETERMINA DI APPROVAZIONE

**DELLA SECONDA MODIFICA AL CONTRATTO DI APPALTO DEL 09/05/2024
RECANTE PROTOCOLLO N. 2024/6697 RELATIVO AI LAVORI DI
“DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UNA NUOVA CASERMA FORESTALE
E STAZIONE CARABINIERI TERRITORIALE SITA NEL COMUNE DI
VERGHERETO – ALLA VIA DEL MUNICIPIO, 2 - SCHEDA FOB0889” CON
APPLICAZIONE DEL PROTOCOLLO DI SOSTENIBILITA' ENERGETICO-
AMBIENTALE LEED BD+C E CON L'UTILIZZO DI METODI DI MODELLAZIONE
E GESTIONE INFORMATIVA.**

CIG A02BCC8E5F - CUP G85G19000290001 - CPV 45216110-8

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 febbraio 2026, avente ad oggetto “*Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali*”, nonché della Comunicazione organizzativa n. 1 del 29 gennaio 2026, pubblicata sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in pari data, con la quale l'ing. Antonio Ottavio Ficchi è stato nominato Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna, con effetti e decorrenza a partire dal 9 febbraio 2026

VISTO

- il d.lgs. 30 luglio 1999 n. 300, recante la “*Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997 n. 59*”, che all'art. 65 ha istituito l'Agenzia del Demanio, alla quale è stato attribuito il compito di amministrare i beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego e di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio;
- il d.lgs. 3 luglio 2003 n. 173, recante la “*Riorganizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137*”, con cui l'Agenzia del Demanio è stata trasformata in ente pubblico economico;
- lo Statuto dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 19 dicembre 2003, da ultimo modificato e integrato con delibera del Comitato di gestione adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle

Via Azzo Gardino, n. 61/a – 40122 Bologna – Tel. 051/6400311 – Fax. 06/50516078

e-mail: dre.EmiliaRomagna@agenziademanio.it
pec: dre_emiliaromagna@pce.agenziademanio.it

Finanze il 25 novembre 2021, con suggerimenti recepiti dal Comitato di gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia il 17 dicembre 2021;

- il Regolamento di amministrazione e contabilità dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di gestione il 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia nella sezione “*Amministrazione Trasparente*”;
- il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza 2025-2027, deliberato dal Comitato di gestione dell’Agenzia del Demanio nella seduta del 31 gennaio 2025;
- il Modello di Organizzazione e Controllo ex d.lgs. 231/2001 (c.d. Modello 231) e il documento “Impegno etico” dell’Agenzia del Demanio, entrambi pubblicati sul citato sito istituzionale;
- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 - Codice dei contratti pubblici (di seguito, “Codice”), in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici ed in particolare l’art. 63, comma 4, del D Lgs. 36/23, che precisa che l’Agenzia del Demanio è qualificata di diritto come Stazione Appaltante;
- l’art. 120 comma 3, lettera a) e b) del Codice;
- il Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;
- la nota del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell’Agenzia del Demanio (di seguito, anche “Ufficio” e/o “Stazione appaltante”) recante protocollo n. 2023/9459 del 08/06/2023, con cui, l’ing. Fabio Scroccaro è stato nominato Responsabile Unico del Progetto (di seguito, “RUP”), unitamente al *team* di supporto;

PREMESSO

- che la Direzione Regionale Emilia-Romagna dell’Agenzia del Demanio (in seguito, “S.A.”) ha stipulato con l’impresa Baglioni S.r.l., con sede legale in Formello (RM) alla Via degli Olmetti n. 5/b – CAP: 00060 – (C.F. 07444580588 - P.IVA 01778541001), in data 09/05/2024, il contratto d’appalto dei lavori, recante protocollo n. 2024/6697, per un importo contrattuale pari ad € 2.298.730,01 oltre IVA di legge, di cui € 512.572,05 per costi della manodopera ed € 55.157,58 per l’attuazione dei piani di sicurezza;
- che con verbale del 17/06/2024, recante protocollo n. 2024/9273, il Direttore dei Lavori (di seguito, “DL”) ha consegnato i lavori all’Appaltatore;
- che nel corso dell’esecuzione dei lavori, la S.A., con determina del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna del 21/10/2025, recante protocollo n. 65/2025, ha approvato una prima modifica contrattuale, recepita dall’Appaltatore, con atto di sottomissione del 22/10/2025, recante protocollo n. 10/2025;
- che tale modifica ha comportato un incremento di € 143.641,17, oltre IVA come per legge, pari al 5,88% dell’importo relativo al contratto originario e la concessione di 185 gg. e, quindi, lo spostamento del termine di ultimazione al 28/02/2026;
- che, di conseguenza, l’importo contrattuale aggiornato è divenuto pari ad € 2.442.371,18, oltre IVA, di cui € 566.185,46 a titolo di manodopera ed € 75.956,46 per oneri della sicurezza;

- che tale modifica è stata ritenuta ammissibile dal RUP poiché riconducibile, in parte, alla fattispecie declinata dall'art. 120, comma 1 lett. c) del Codice ed in parte all'art. 120, comma 3, del Codice, ricorrendone tutti i presupposti normativi;
- che, successivamente, si è reso necessario procedere ad una seconda modifica contrattuale che si formalizza con il presente atto, che, unitamente alle sospensioni disposte dalla Direzione Lavori ed alla proroga concessa dal RUP (agli atti della Stazione Appaltante), hanno comportato un aumento delle tempistiche originariamente stabilite;
- che, in particolare, l'Amministrazione usuaria, con verbale del 12/12/2025, recante protocollo n. 501/E, ha rappresentato la necessità di effettuare delle lavorazioni aggiuntive, ritenute necessarie per il completamento funzionale dell'opera pubblica;
- che tali lavorazioni sono dettagliatamente descritte nella relazione di modifica contrattuale n. 2, redatta dal D.L. e trasmessa alla S.A. con nota del 22/06/2026, recante protocollo n. 2026/9346;
- che la modifica ha determinato una maggiore spesa di € 66.049,66, oltre IVA, pari al 2,87% dell'importo del contratto;
- che il nuovo importo contrattuale dei lavori ammonta ad € 2.508.420,84, con un aumento percentuale del 9,12% (aumento complessivo modifiche 1+2);
- che per l'esecuzione delle opere ulteriori, il D.L. ha ritenuto necessaria la concessione di ulteriori 88 giorni naturali e consecutivi e, pertanto, il termine finale è fissato al 15 luglio 2026;
- che la modifica è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 120, comma 3, lettera a) e b) del Codice, sussistendo sia (i) tutti i presupposti normativi, sia perché (ii) le lavorazioni ulteriori sono funzionalmente connesse a quelle originarie, integrandole, in quanto necessarie (per ragioni sopravvenute) ad assicurarne l'esecuzione a regola d'arte;
- che in ragione di quanto sopra, l'importo della modifica contrattuale trova copertura nel Quadro economico e che lo stesso è così rimodulato:

QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE N.2		
Lavori di demolizione e ricostruzione di una nuova caserma forestale e stazione dei carabinieri territoriale nel Comune di Verghereto – Via del Municipio, 2 - FC - (scheda patrimoniale: FOB0889)		
A)	Lavori	
a.1	Importo lavori a base d'asta (escluso manodopera)	1.786.378,10 €
a.2	Indagini BOB (già compresi in a.1)	2.130,00 €
a.3	Costi per la manodopera non soggetti a ribasso	512.572,05 €
a.4	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	55.157,58 €
a.5	Importo a base di gara	2.354.107,73 €
a.6	Ribasso d'asta	3,10% - 55.377,72 €
a.7	Importo lavori di contratto al netto della sicurezza e costi manodopera	1.731.000,38 €
a.8	Sommano A - Importo di contratto (a.3 + a.4 + a.7)	2.298.730,01 €
a.9	Importo lavori di variante 1 (escluso manodopera)	1.857.821,73 €
a.10	Costi per la manodopera di variante 1	566.185,46 €
a.11	Oneri della sicurezza di variante 1	75.956,46 €
a.12	Importo di variante 1 al lordo del ribasso (a.9+a.10+a.11)	2.499.963,65 €
a.13	Ribasso d'asta	3,10% - 57.592,47 €

a.14	Importo di variante 1 al netto del ribasso (a.12+a.13)		2.442.371,18 €
a.15	Importo atto di sottomissione n.1 (a.14-a.8)		143.641,17 €
a.16	Importo lavori di variante 2 (escluso manodopera)		1.909.132,96 €
a.17	Costi per la manodopera di variante 2		576.804,17 €
a.18	Oneri della sicurezza di variante 2		81.666,83 €
a.19	Importo di variante 2 al lordo del ribasso (a.16+a.17+a.18)		2.567.603,96 €
a.20	Ribasso d'asta	3,10%	- 59.183,12 €
a.21	Importo di variante 2 al netto del ribasso (a.19+a.20)		2.508.420,84 €
a.22	Importo atto di sottomissione n.2 (a.21-a.14)		66.049,66 €

B) Somme a disposizione per l'Amministrazione

b.1	Imprevisti - lavori in economia	0,38%	9.535,73 €
b.2	Spese allacci		5.000,00 €
b.3	Incentivi	2%	54.277,80 €
b.4	Accantonamento ex art. 210 D. Lgs. 36/2023		10.000,00 €
b.5	Revisione prezzi lavori		158.555,09 €
b.6	Revisione prezzi sicurezza		- 12.268,86 €
b.7	Ribasso d'asta		- 5.993,36 €
b.8	Revisione prezzi al netto del ribasso (b.5+b.6-b.7)		140.292,87 €
b.9	Trincee archeologiche		- €
b.10	Spese costituzione diritto di superficie con Comune di Verghereto		3.000,00 €
b.11	Spese di pubblicazione gara		4.000,00 €
b.12	Opera d'arte	2%	50.168,42 €
b.13	Spese tecniche progetto - RT Abacus Srl		197.645,47 €
b.14	Spese tecniche perizia 1 e 2 (PROG- DL-CSE)		35.339,92 €
b.15	Inarcassa	4%	9.319,42 €
b.16	IVA	22%	53.307,06 €
b.17	incentivo sul servizio di progettazione	1,5%	5.447,94 €
b.18	Spese procedura Anac - imprevisti		940,19 €
b.19	Spese supporto al RUP - CAM - Rise Italia Srl		3.082,13 €
b.20	Inarcassa	4%	123,29 €
b.21	IVA	22%	705,19 €
b.22	Spese tecniche/impvisti		5.000,00 €
b.23	Spese tecniche verifica progetto		27.141,89 €
b.24	Inarcassa	4%	1.085,68 €
b.25	IVA	22%	6.210,06 €
b.26	Incentivo sul servizio di verifica		786,72 €
b.27	Spese tecniche collaudo		60.000,00 €
b.28	Inarcassa	4%	2.400,00 €
b.29	IVA	22%	13.728,00 €
b.30	incentivo sul servizio di collaudo	2,0%	1.200,00 €
b.31	Spese tecniche/impvisti		- €
b.32	Spese per saggi e accertamenti di laboratorio		5.000,00 €
b.33	IVA lavori	10%	250.842,08 €
b.34	IVA allacci	22%	1.100,00 €
b.35	IVA imprevisti / lavori in economia	22%	2.097,86 €

b.36	IVA Revisione prezzi	10%	14.029,29 €
b.37	IVA opera d'arte	22%	11.037,05 €
b.38	IVA trincee archeologiche	10%	- €
b.39	Contributi ANAC - varie procedure		2.000,00 €
	Sommano B		985.844,06 €
	Totale A+B		3.494.264,90 €
	Finanziato		3.494.264,90 €

CONSIDERATO

- che le motivazioni espresse negli atti sopra richiamati, si condividono e si fanno proprie;
- che per quanto detto, ricorrono i presupposti per procedere ad una modifica del contratto di appalto, recante protocollo n. 6697/2024 del 09/05/2024 e successivo atto di sottomissione del 22/10/2025, recante protocollo n. 10/2025;
- che la variazione in parola identifica la fattispecie di una modifica contrattuale, ai sensi dell'art. 120 comma 3, lettera a) e b) del Codice, poiché le lavorazioni integrative risultano necessarie per assicurare la piena funzionalità dell'opera ed il valore della modifica è al di sotto di entrambi i valori previsti dalle citate lettere a) e b);
- che la modifica, inoltre, rientra nel perimetro delineato dal citato plesso normativo e non determina variazioni "sostanziali" al contratto, confermandone la natura, la finalità, gli obiettivi e la coerenza con il contratto originario;
- Tutto ciò premesso e considerato,

DETERMINA

DI PRENDERE ATTO ED APPROVARE la proposta di modifica del contratto in questione contenuta nella relazione del RUP del 26/06/2026, recante protocollo n.2026/9736;

DI MODIFICARE, conseguentemente, il contratto di appalto, recante protocollo n. 6697/2024 del 09/05/2024, ai sensi dell'art. 120, comma 3, lettere a) e b) del Codice, per un maggiore importo di € 66.049,66, oltre IVA;

DI AUTORIZZARE l'affidamento delle lavorazioni ulteriori all'operatore economico BAGLIONI S.r.l. - Società a Responsabilità limitata, con sede in Formello (RM) alla Via degli Olmetti n. 5/b - 00060 - (C.F. 07444580588 - P.IVA 01778541001), per un importo complessivo di € 2.508.420,84 oltre IVA di legge, di cui € 576.804,17 a titolo di manodopera ed € 81.666,83 a titolo di costi della sicurezza;

DI AUTORIZZARE la stipula dell'atto di sottomissione n. 2, dando atto che la modifica in questione comporta un aumento contrattuale pari al 2,87% dell'importo contrattuale;

DI APPROVARE il quadro economico aggiornato in esito alla modifica contrattuale, come riportato in narrativa;

DI DARE ATTO che per l'esecuzione dei lavori ulteriori, il D.L. ha ritenuto necessaria la concessione di ulteriori 88 giorni naturali e consecutivi e, pertanto, il termine finale è fissato al 15 luglio 2026;

DI DEMANDARE al RUP ed al *team* di Supporto, ciascuno per quanto di competenza, la predisposizione di tutti i necessari e conseguenti adempimenti previsti dalla normativa

Il Direttore Regionale
Ing. Antonio Ottavio Ficchi

Il Responsabile Area Tecnica
Arch. Daniela Sorana

Il Vicedirettore e Responsabile UD
Ing. Roberto Capuano