AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Emilia-Romagna

Bologna, *data del protocollo*

DETERMINA

PER IL PAGAMENTO DEL SAL 2 BIS (MAGGIORI IMPORTI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 60 DEL DL. 36/2023) DEI LAVORI DI RECUPERO DEI FABBRICATI SITI IN BOLOGNA, LATO VIA SABOTINO, NN. 11 E 12 PREVIO ADEGUAMENTO SISMICO PER IL RIPRISTINO DELLA PALESTRA E LA TRASFORMAZIONE IN ALLOGGI, PRESENTI NEL COMPENDIO "CASERMA MILITARE MAMELI" CON L'USO DI MATERIALI E TECNICHE A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE CONFORMI AL DECRETO MINISTERIALE 23 GIUGNO 2022 MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA ENERGETICA. CODICE SCHEDA: BOD0039

CIG: B30A199D48 - CUP: G37B22000880001

IL DIRETTORE REGIONALE

DELLA DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA

in virtù della determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 116 del 17/02/2026 e ss. mm. ii., recante protocollo n. 2026/4651/DA e s.m.i., avente ad oggetto "*Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali*", 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;

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 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 (da ora in poi anche solo il Codice) ed in particolare l'art. 119 (subappalto);
- 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;
- l'atto a firma del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna 23/09/2022, recante protocollo n. 2022/13968, con il quale è stato nominato RUP dell'intervento in questione, l'Ing. Fabio Scroccaro, funzionario dell'U.O. Servizi Tecnici;

PREMESSO

- che con contratto d'appalto, recante protocollo n. 20736 del 30/12/2024, sono stati affidati all'operatore economico aggiudicatario, RH BUILDER S.p.A., i lavori in oggetto per un importo contrattuale di € 3.633.505,24, al netto del ribasso d'asta del 15 %, di cui € 3.392.764,25 per lavori ed € 240.740,99 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- che con verbale del 26/06/2025, recante protocollo n. 9875, il Direttore dei Lavori (di seguito, "DL"), ha consegnato i lavori all'Appaltatore;
- che nel corso dell'esecuzione dei lavori, si sono verificati alcuni accadimenti che hanno determinato la necessità di provvedere ad una prima modifica contrattuale;
- che tale modifica è stata approvata dalla Stazione Appaltante con Determina Direttoriale del 17/12/2025, recante protocollo dell'Ufficio al n. 2025/91 (registro determine) e recepita dall'appaltatore con atto di sottomissione n.1 del 17/2025 recante protocollo 2025/13;
- che il nuovo importo contrattuale ammonta ad € 3.690.707,88, con un aumento percentuale del 1,57%, di cui € 1.107.383,33 per manodopera ed € 298.173,26 per oneri per la sicurezza, oltre Iva come per legge;

- che successivamente, nel corso dell'esecuzione dell'appalto, è stata novellata la disciplina relativa alla revisione prezzi, come meglio appresso di dirà;
- che a tal riguardo, l'art. 6 del contratto d'appalto prevede la revisione prezzi '….Come stabilito dall'articolo 60 del D.lgs. 36/2023, è prevista la clausola di revisione prezzi e/o compensazione. Quanto alla disciplina della stessa, si fa espresso riferimento a quanto stabilito dalla norma succitata…'
- che da contratto d'appalto all'art. 6 e da capitolato speciale d'appalto all'art. 28 la revisione prezzi e l'adeguamento del corrispettivo si attiva '…qualora nel corso di esecuzione del contratto, al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva, si determina una variazione, in aumento o in diminuzione, del costo dei lavori superiore al cinque per cento, dell'importo complessivo, i prezzi sono aggiornati, nella misura dell'ottanta per cento della variazione, in relazione alle prestazioni da eseguire.'
- che da capitolato speciale d'appalto all'art. 28 ai fini della determinazione della variazione dei prezzi si utilizzano gli indici sintetici di costo di costruzione elaborati dall'ISTAT e sono pubblicati, unitamente alla relativa metodologia di calcolo, sul portale istituzionale del medesimo istituto.
- che, segnatamente, l'entrata in vigore del Decreto Correttivo D. Lgs. 209/2024 ha modificato la disciplina della revisione prezzi negli appalti pubblici, definendo per gli appalti di lavori una soglia di attivazione fissata al 3% (in aumento e diminuzione), con una compensazione riconosciuta nella misura del 90% del valore eccedente la soglia del 3%;
- che per i contratti già in essere, la disciplina transitoria di cui al D.M. n. 743/2026 consente alla Stazione Appaltante e all'Appaltatore di adottare convenzionalmente il nuovo sistema di revisione prezzi basato sugli indici ISTAT delle Tipologie Omogenee di Lavorazioni (TOL), in sostituzione del meccanismo originariamente previsto dal contratto e dal Capitolato Speciale d'Appalto, al fine di adeguare la disciplina contrattuale alla normativa sopravvenuta e garantire una corretta determinazione delle compensazioni da revisione prezzi;
- che con relazione del 2026/13186 del 03/09/2026 il DL avendo già raggiunto l'intesa con l'appaltatore ha proposto alla Stazione Appaltante l'applicazione della normativa prevista dal D. Lgs. 209/2024 relativamente alla clausola di revisione prezzi, in luogo di quanto contrattualmente pattuito;
- che la Stazione Appaltante con determina direttoriale del 21/09/2026 recante protocollo prot. n. 2026/75, ha approvato la modifica contrattuale n.2;
- che con addendum contrattuale n.2, assunto al prot. col n. 2026/39 del 24/09/2026, le parti hanno convenuto di modificare l'art. 6 del Contratto di Appalto recante protocollo n. 20736 del 30/12/2024, recependo il predetto sistema di revisione prezzi fondato sugli indici TOL e applicando, per il prosieguo dell'esecuzione contrattuale, la soglia del 3% e la compensazione del 90% della variazione eccedente tale soglia;
- che risultano attualmente in corso le lavorazioni;

RILEVATO CHE:

- la revisione dei prezzi è determinata mediante applicazione degli indici delle Tipologie Omogenee di Lavorazioni (TOL) elaborati e pubblicati dall'ISTAT, secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente. In particolare:

  a) la revisione dei prezzi trova applicazione qualora, nel corso dell'esecuzione del contratto, si verifichi una variazione del costo dell'opera, in aumento o in diminuzione, superiore al 3 per cento dell'importo dei lavori contabilizzati;

  b) la compensazione è riconosciuta nella misura del 90 per cento del valore eccedente la soglia del 3 per cento, con riferimento alle lavorazioni ancora da eseguire alla data di rilevazione della variazione;

  c) ai fini del calcolo della revisione si farà riferimento agli indici ISTAT TOL relativi alle categorie di lavorazioni effettivamente eseguite nell'ambito dell'appalto, pubblicati sul portale istituzionale dell'Istituto Nazionale di Statistica;

  d) la revisione dei prezzi sarà determinata sulla base delle modalità operative, dei criteri di calcolo e delle procedure previste dall'art. 60 del D. Lgs. 36/2023, come modificato dal D. Lgs. 209/2024, nonché dalla disciplina attuativa vigente al momento della relativa applicazione;

PRESO ATTO CHE:

- il DL ha emesso, con nota prot. n. 2026/8586 del 09/06/2026, il Sal n.2 a tutto il 08/06/2026;
- Il DL ha rilevato e quantificato il maggior importo derivante dall'applicazione dei prezzari aggiornati ai sensi e per gli effetti delle disposizioni in materia di revisione straordinaria dei prezzi (compensazione);
- Il DL con nota prot. n. 2026/15130 del 05/10/2026 emetteva il SAL n.2-bis (maggiori importi in applicazione dell'art. 60 del DL. 36/2023, periodo di contabilizzazione afferente al SAL 02);
- I maggiori importi in applicazione dell'art. 60 del DL. 36/2023, periodo di contabilizzazione afferente al SAL 02, pari ad € 2.300,00 oltre Iva, trovano copertura per mezzo della voce indicata nelle somme a disposizione dell'Amministrazione - righe B2 e B15 del QE di variante n.1, di capienza complessiva pari ad € 20.298,89 (€ 18.453,54 + € 1.845,35);
- l'importo per la revisione dei prezzi, pari ad € 2.530,00, trova copertura nel cap. 7759 "Comma 1072 - F - Legge 27 dicembre 2017, n. 205" - del Ministero dell'Economia e delle Finanze, con un finanziamento stanziato di importo pari ad € 5.000.000 (commesse EC1072BODIF0121 di importo di € 4.000.000,00 - e EC1072BODIF0124 di importo di € 1.000.000,00) del vigente piano degli investimenti;

VISTA la Relazione del RUP e proposta di liquidazione somme compensative Sal. n. 2 bis – ex. art. 60 DL. 36/2026 assunta al prot. n. 2026/15338 del 07/10/2026;

Tutto ciò premesso e rilevato, preso atto della narrativa sopra esposta, che si intende integralmente riportata nel presente provvedimento, costituendone parte integrante e sostanziale:

DETERMINA

1. **Di APPROVARE** la narrativa in premessa;
2. **DI APPROVARE** la presente Relazione del RUP e proposta di liquidazione somme compensative Sal. N. 2 bis – ex. art. 60 DL. 36/2026;
3. **DI ASSUMERE** l'impegno di spesa contabile di € 2.530,00 per i maggiori importi in applicazione dell'art. 60 del DL. 36/2023, periodo di contabilizzazione afferente ai SAL 02, per mezzo della voce indicata nelle somme a disposizione dell'Amministrazione - righe B2 e B15 del QE di variante n.1, di capienza complessiva pari ad € 20.298,89;
4. **DI AUTORIZZARE** il pagamento, in favore dell'affidataria RH BUILDER SPA - avente sede legale in Carinaro (CE) alla Strada Consortile Zona ASI s.n.c., avente Codice Fiscale e Partita IVA n. 04439630619 - pec: rhbuilderspa@legalmail.it , della somma netta di € 2.300,00, oltre Iva di legge;
5. **DI TRASMETTERE** la presente determinazione all'Ufficio del Direttore Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio per gli atti consequenziali di liquidazione.

Il Direttore Regionale
Antonio Ottavio Ficchì
(firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005)

FICCHI' ANTONIO OTTAVIO
2026.10.13 16:30:53
CN=FICCHI' ANTONIO OTTAVIO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

CAPUANO ROBERTO
2026.10.08 17:37:18
CN=CAPUANO ROBERTO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

Visto finanziario
Il Vicedirettore
Ing. Roberto Capuano

Visto
Il Rup
Ing. Fabio Scroccaro

FABIO SCROCCARO
08/10/2026 14:59:07 UTC+0200
Signed with NamirialSign