



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 MODIFICA AL CONTRATTO DI APPALTO AVENTE REPERTORIO N. 244/2021 E PROTOCOLLO N. 7094/2021 DEL 22/04/2021 DEI SERVIZI ATTINENTI ALL'ARCHITETTURA E ALL'INGEGNERIA RELATIVI DEL SERVIZIO DI VERIFICA, DELLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA, DEL COORDINAMENTO PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE, NONCHÉ DELLE INDAGINI CONOSCITIVE E DEL MODELLO BIM, OLTRE ALL'ATTIVITÀ DI SUPPORTO AL RUP PER LA VALIDAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO ALL'INTERVENTO DI "RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DEL COMPLESSO MONUMENTALE EX ABBAZIA DEI SS. FELICE E NABORRE (ORA CASERMA GUCCI), SITO IN BOLOGNA – VIA DELL'ABBADIA 3 (SCHEDA BOD0012)".

CIG A02BCC8E5F - CUP G85G19000290001 - CPV 45216110-8

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA DELLA DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

in virtù della delega di attribuzione dei poteri dell'11/03/2026, recante protocollo n. 3623/2026, conferita dal Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio

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 (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. 226 del Decreto Legislativo n. 36 del 31 Marzo 2023;
- il Decreto legislativo n. 50 del 18 Aprile 2016 (di seguito, "Codice"), *ratione temporis vigente*;
- l'art. 106, commi 2 e 12, 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. 2026/6565 del 05/05/2026, con cui, l'ing. Fabio Scroccaro è stato nominato Responsabile Unico del Progetto (di seguito, "RUP"), unitamente al *team* di supporto;

PREMESSO:

- che con contratto avente repertorio n. 244 del 22/04/2021 e protocollo n. 7094/2021, è stato affidato al RT NO GAP CONTROLS S.r.l. il servizio di verifica, ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 50/2016, della progettazione definitiva ed esecutiva, del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, del rilievo BIM e delle indagini preliminari integrative, nonché di supporto al RUP per la validazione del progetto esecutivo dell'intervento in oggetto, per un importo netto di € 112.819,08 oltre oneri della sicurezza pari ad € 4.905,18, oneri previdenziali ed IVA come per legge;

- che il servizio di progettazione per la redazione del progetto esecutivo e definitivo, da sottoporre a verifica ai sensi dell'art. 26 del Codice, relativo al medesimo intervento, è stato affidato, al RTP, con mandataria ARCHLIVING S.r.l., mediante contratto di appalto, avente repertorio n. 235/2020 del 23/06/2020;
- che, successivamente, con determina a firma del Direttore della S.A. del 29/09/2021, recante protocollo n. 15903/2021, è stato risolto il predetto contratto di appalto con il R.T. ARCHLIVING S.r.l. per grave inadempimento contrattuale, ai sensi dell'art. 108, comma 3, del Codice;
- che, conseguentemente, per la prosecuzione delle attività del servizio oggetto del contratto di appalto risolto e nelle more dell'affidamento ad altro operatore economico, è risultato necessario procedere all'accertamento di rispondenza su quanto consegnato dal RT avente mandataria, ARCHLIVING s.r.l., con nota del 01/12/2020, recante protocollo n.18167/2020;
- che, in ragione di quanto sopra, con verbale del 14/10/2021, recante protocollo n. 16685/2021, è stata avviata l'attività di verifica delle indagini preliminari realizzate dal RT ARCHLIVING S.r.l.;
- che, nel corso dello svolgimento delle attività di verifica, in data 20/12/2021, è stato stipulato, tra la S.A. ed il Raggruppamento Temporaneo di Professionisti, avente mandataria No Gap Controls S.r.l. e mandante INARCHECK S.p.A. (secondo in graduatoria), il nuovo contratto di appalto, avente repertorio n. 246 e protocollo n. 20778/2021, afferente ai servizi di architettura e ingegneria relativi alla *“progettazione definitiva ed esecutiva, alla direzione lavori, al coordinamento per la sicurezza, oltre l'aggiornamento del rilievo in modalità BIM e le integrazioni alle indagini preliminari per l'intervento in oggetto”*;
- che, con verbale del 22/12/2021, recante protocollo n. 2021/20980, è stato avviato il servizio relativo all'effettuazione di attività preliminari alla progettazione che ha offerto il nuovo Appaltatore (RT PROGIN) nella propria offerta tecnica (in aggiunta a quelle già svolte dal R.T. ARCHLIVING s.r.l.);
- che con nota del 21/02/2022, recante protocollo n. 2369/2022, l'RT NO GAP CONTROLS S.r.l. ha trasmesso il rapporto definitivo di verifica sulle attività preliminari alla progettazione, rilevando alcune non conformità che hanno determinato la necessità di integrare le prestazioni già eseguite dal precedente affidatario;
- che tale circostanza ha comportato una prima modifica del contratto di progettazione affidato al RT PROGIN S.p.A., formalizzata con determina a firma del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna del 14/04/2022, recante protocollo 5564/2022 e recepita con atto di sottomissione del 29/04/2022, recante protocollo n. 6419/2022;
- che in data 25/05/2023, il RT PROGIN S.p.A. ha consegnato il progetto definitivo dell'intervento;
- che successivamente alla consegna del progetto definitivo, è stata attivata la Conferenza di Servizi ai sensi del D.P.R. 383/1994 al fine di acquisire i necessari pareri ed autorizzazioni degli enti competenti;
- che nel corso dell'iter autorizzativo, il Comune di Bologna ha evidenziato la necessità di acquisire una specifica autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna;
- che nell'ambito della relativa istruttoria, la Soprintendenza ha richiesto la verifica della corrispondenza dello stato di fatto del compendio rispetto allo stato legittimo del bene;

- che tale attività, pur rientrando nelle obbligazioni contrattualmente poste a carico del progettista (RT PROGIN) ai sensi degli artt. 8, 10 e 12.9 del Capitolato Tecnico Prestazionale, non risultava compiutamente sviluppata all'interno del progetto definitivo consegnato;
- che la documentazione relativa allo stato legittimo è stata completata dal RT PROGIN soltanto nel corso dell'anno 2025, determinando una significativa dilatazione dei tempi di approvazione del progetto definitivo;
- che soltanto in data 23/01/2026, la competente Soprintendenza ha potuto esprimere parere definitivo favorevole in merito alla verifica dello stato legittimo e della compatibilità delle difformità rilevate;
- che, a causa del rilevante lasso di tempo intercorso tra la consegna del progetto definitivo (25/05/2023) e l'avvenuta risoluzione della problematica relativa alla verifica dello stato legittimo (23/01/2026), il progetto definitivo consegnato dall'Appaltatore il 25/05/2023 non è più pienamente rispondente alle esigenze delle future Amministrazioni utilizzatrici;
- che, a tale criticità, si è aggiunta anche altra rilevante problematica relativa alla non adeguatezza dell'area assegnata, in sede di progettazione definitiva, all'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Bologna, rispetto alle esigenze allocative rappresentate dallo stesso Ente;
- che tali evenienze hanno indotto la Stazione Appaltante a procedere ad una revisione del Piano di Razionalizzazione con la ridefinizione degli assetti funzionali del compendio immobiliare;
- che, inoltre, per recuperare parte del ritardo accumulato e contenere i tempi complessivi dell'intervento, la S.A. ha richiesto al RT PROGIN S.p.A. di sviluppare anticipatamente il progetto esecutivo delle demolizioni e delle opere di *strip out*;
- che, in ragione di quanto sopra, si è reso necessario procedere ad una seconda modifica del contratto di progettazione affidato al RT PROGIN S.p.A., formalizzata con determina a firma del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna del 28/05/2026, recante protocollo 38/2026 e recepita con atto di sottomissione del 29/05/2026;
- che con nota del 21/04/2026, recante protocollo n. 2026/5717, l'RT PROGIN ha consegnato il progetto esecutivo delle demolizioni;
- che, ai fini della successiva approvazione, con determina del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio del 17/06/2026, recante protocollo n. 2029/42 (registro determine), è stata disposta l'indizione della Conferenza dei servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della Legge n. 241/90;
- che con nota del 19/06/2026, recante protocollo n. 2026/9198, è stata convocata la Conferenza dei Servizi di cui sopra, invitando gli Enti e/o le Amministrazioni coinvolti a trasmettere, entro il termine di 15 giorni, le proprie determinazioni in merito al progetto in oggetto, formulate in termini di assenso o dissenso, adeguatamente motivate, esplicitando in maniera chiara ed analitica eventuali modifiche ritenute necessarie ai fini dell'assenso;
- che, alla data odierna, risultano ancora in corso le attività istruttorie della Conferenza dei Servizi;
- che l'anticipazione della progettualità esecutiva delle demolizioni rende necessario procedere all'espletamento di ulteriori verifiche progettuali da parte dell'Organismo di Verifica incaricato;

- che, segnatamente, occorre effettuare il servizio di verifica del progetto esecutivo delle demolizioni e dello *strip out* architettonico e impiantistico relativo ai blocchi interessati dall'intervento ed il correlato supporto al RUP per la validazione dello stesso;
- che tali prestazioni non erano originariamente previste nel contratto di verifica, in quanto l'anticipazione del progetto esecutivo delle demolizioni è sopravvenuta e si è resa necessaria per recuperare parte del ritardo accumulato tra la consegna del progetto definitivo e l'avvenuta risoluzione della problematica relativa alla verifica dello stato legittimo e contenere i tempi complessivi dell'intervento;
- che l'importo della modifica è quantificato in € 3.165,11 oltre oneri previdenziali ed IVA come per legge;
- che il nuovo importo complessivo del contratto di verifica risulta, pertanto, pari ad € 120.889,37 oltre oneri previdenziali ed IVA;
- che in esito alla modifica di cui sopra, il Quadro economico risulta così determinato:

QUADRO ECONOMICO GENERALE DELLA MODIFICA N.1			
Gara Europea con procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. 18 Aprile 2016 n.50 e ss.mm e ii. per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi alla progettazione definitiva ed esecutiva, alla direzione lavori, al coordinamento per la sicurezza, oltre l'aggiornamento del rilievo in modalità BIM e le integrazioni alle indagini preliminari per all'intervento di "Restauro e Risanamento Conservativo del complesso monumentale ex Abbazia dei SS. Felice e Naborre (ora Caserma Gucci), sito in Bologna – Via dell'Abbadia 3 (Scheda BOD0012)", da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al DM Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11/10/2017.			
	A - Importi del servizio		
A1	IMPORTO NETTO DEL SERVIZIO AGGIUDICATO		€ 112.819,08
A2	TOTALE ONERI DELLA SICUREZZA		€ 4.905,18
A3	Importo di contratto (A1+A2)		€ 117.724,26
A4	Importo di variante 1 al lordo del ribasso		€ 509.184,27
A5	Ribasso d'asta (77%)		€ 388.294,90
A6	Importo modifica n.1 netto		€ 120.889,37
A7	Importo atto di sottomissione n.1		€ 3.165,11

	B - Somme a disposizione della Stazione appaltante			
B1	Imprevisti			€ 0,00
B2	Fondo incentivante ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 (% di A4), di cui:			1,5% € 7.637,76
	per la funzione tecnica	80,0 %	€ 6.110,21	
	per l'innovazione	20,0 %	€ 1.527,55	
B3	Contributo ANAC ex art. 1, comma 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266			€ 225,00
B4	Oneri previdenziali (% di A)			4% € 4.835,57
B5	I.V.A. su attività (% di A+B4)			22% € 27.659,49
B	TOTALE (B1+B2+B3+B4+B5)			€ 40.357,83

C	TOTALE COMPLESSIVO (A+B)	€ 161.247,20
----------	---------------------------------	---------------------

D	ECONOMIE DEL FINANZIAMENTO	€ 475.001,75
----------	-----------------------------------	---------------------

- per lo svolgimento dei servizi aggiuntivi, si ritengono adeguate le seguenti tempistiche:
 - per la verifica del progetto esecutivo, 20 giorni naturali e consecutivi dal verbale di avvio del DEC;
 - Supporto al RUP per la validazione del progetto esecutivo, sette giorni naturali e consecutivi dal verbale di avvio del DEC;

CONSIDERATO:

- che la modifica rientra tra quelle previste dall'art. 106, comma 2, del D.lgs. 50/2016, ricorrendone entrambi i presupposti previsti dalla lettera a) e dalla lettera b);
- che, l'Appaltatore è tenuto all'esecuzione della modifica in questione, in ragione di quanto previsto dall'art. 106, comma 12, D.lgs. 50/2016, secondo cui: *“La stazione appaltante, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle stesse condizioni previste nel contratto originario”*;

Tutto ciò premesso e considerato, da intendersi parte integrante del seguente dispositivo

DETERMINA

DI PRENDERE ATTO ED APPROVARE la proposta di modifica del contratto in questione contenuta nella relazione congiunta del RUP e del DEC del 17/09/2026, recante protocollo n. 2026/14105;

DI APPROVARE la modifica n. 1 al contratto avente repertorio n. 244 del 22/04/2021 e protocollo n. 7094/2021, stipulato con il RT No Gap Controls S.r.l.;

DI AFFIDARE al RT No Gap Controls S.r.l. i servizi aggiuntivi consistenti (i) nella verifica del progetto esecutivo delle demolizioni e dello *strip out* architettonico e impiantistico relativo all'intervento di “Restauro e Risanamento Conservativo del complesso monumentale ex Abbazia dei SS. Felice e Naborre (Ex Caserma Gucci)” e nel (ii) supporto al RUP per la validazione del medesimo progetto esecutivo;

DI DARE ATTO che l'importo della modifica contrattuale ammonta ad € 3.165,11 oltre oneri previdenziali ed IVA come per legge;

DI DARE ATTO che il nuovo importo contrattuale risulta pari ad € 120.889,37 oltre oneri previdenziali ed IVA;

DI DARE ATTO che la modifica è riconducibile all'art. 106, comma 2, del Codice e non integra una modifica sostanziale ai sensi dell'art. 106, comma 4, del medesimo decreto;

DI DARE ATTO che, trattandosi di una variazione contrattuale pari al 2,69% rispetto al contratto originale, l'Appaltatore è tenuto all'esecuzione della modifica in questione, in ragione di quanto previsto dall'art. 106, comma 12, del Codice,

secondo cui: *“La stazione appaltante, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle stesse condizioni previste nel contratto originario”*;

DI DARE ATTO che per svolgimento dei servizi aggiuntivi, si ritengono adeguate le seguenti tempistiche:

(i) per la verifica del progetto esecutivo, 20 giorni naturali e consecutivi dal verbale di avvio del DEC;

(ii) Supporto al RUP per la validazione del progetto esecutivo, sette giorni naturali e consecutivi dal verbale di avvio del DEC;

DI DARE ATTO che la modifica trova copertura finanziaria sul finanziamento dell'iniziativa: “Restauro e Risanamento della Ex Caserma Gucci a Bologna” – capitolo di spesa 7759/c, sul conto FD19000003, commessa P759REBOD001219;

DI APPROVARE il quadro economico in narrativa;

DI DEMANDARE al RUP la predisposizione di tutti i necessari e conseguenti adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia, ivi compresi quelli di pubblicazione.

Il Responsabile Area Tecnica
Daniela Sorana

Il Vicedirettore
Roberto Capuano