



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

Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia

Udine, *data del protocollo*

DETERMINAZIONE

**LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA DEI FABBRICATI DELLA EX TENUTA “BURGSTALLER”
SITA IN LOCALITA' BANNE A TRIESTE - SCHEDA PATRIMONIALE TSB0049.**

CUP: G85G22000010006 CIG: 9558012106 CPV: 71327000-6

IL DIRETTORE REGIONALE DELLA DIREZIONE REGIONALE FRIULI VENEZIA GIULIA

in virtù dei poteri attribuiti dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12/10/2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26/11/2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 07/12/2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17/12/2021, nonché in virtù della Comunicazione organizzativa n. 20 del 29/07/2021 e della Determinazione n. 116 prot. 2026/4651/DA del 17/02/2026 del Direttore dell'Agenzia del Demanio con la quale sono state definite competenze e poteri delle strutture Centrali e Territoriali,

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;
- il D. Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 e s.m.i. “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’art. 1 della legge 21 giugno 2022 n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici” (di seguito “Codice”), nonché il D. Lgs. 31 dicembre 2024, n. 209 “Correttivo dei Contratti Pubblici”;
- il D. Lgs. 31 dicembre 2024 n. 209 e s.m.i. “Correttivo al Codice dei Contratti Pubblici”;

- le disposizioni transitorie e di coordinamento del Codice di cui agli artt. 225 e ss.;
- gli artt. 22 e 25 del Codice, rispettivamente in tema di ecosistema di approvvigionamento digitale e di piattaforme di approvvigionamento digitale;
- in particolare, gli artt. 48 e ss., Parte I del Libro II del Codice, che disciplinano i contratti di importo inferiore alle soglie europee;
- altresì, l'art. 63, comma 4 del Codice, con cui si dispone la qualificazione di diritto come Stazione Appaltante dell'Agenzia del Demanio;
- - il D. Lgs. 33/2013 e l'art. 28 del Codice, in materia di amministrazione trasparente;
- 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 2026-2028, deliberato dal Comitato di Gestione dell'Agenzia del Demanio nella seduta del 28 gennaio 2026;
- il Modello di Organizzazione e Controllo ex D. Lgs. 231/2001 (c.d. Modello 231) e il documento "Impegno etico" dell'Agenzia del Demanio, il cui aggiornamento è stato approvato in data 28/04/2025, pubblicati sul citato sito istituzionale;

PREMESSO CHE

- con nomina del Direttore Regionale prot. n. 281 del 17/01/2022 è stato nominato l'ing. Manuel Rosso quale Responsabile Unico del Procedimento per l'affidamento del servizio di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza;
- il progetto esecutivo dei lavori di MESSA IN SICUREZZA DEI FABBRICATI DELLA EX TENUTA "BURGSTALLER" SITA IN LOCALITA' BANNE A TRIESTE - SCHEDA PATRIMONIALE TSB0049, giusta contratto d'appalto prot. n. 4670 del 08/06/2022, è stato redatto dal RTP Ing. CHIAPPINI Alberto – Arch. CARAVETTA Alessandro – Geol. TREU Francesco;
- il progetto definitivo/esecutivo è stato verificato dal RUP, ing. Manuel Rosso, in data 06/09/2023 (rif. prot.n. 8036 di pari data);
- il progetto definitivo/esecutivo è stato validato dal RUP, ing. Manuel Rosso, in data 08/09/2023 (rif. prot.n. 8114 di pari data);
- per l'esecuzione dell'intervento in oggetto è stato nominato RUP l'ing. Giuseppe Casalicchio, giusta determina conferimento incarichi prot. n. 8734 del 27/09/2023;

- l'Appaltatore è stato individuato all'esito di una procedura aperta esperita dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia (Accordo Quadro), aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, prevedendo oltre alla valutazione di elementi di natura qualitativa anche la formulazione di un ribasso percentuale unico da effettuarsi sul Prezzario della Regione Friuli Venezia Giulia 2021, adottato con delibera della Giunta regionale n. 1161 del 23 luglio 2021, soggetto ad aggiornamento annuale ex art. 23, comma 16, D. Lgs. 50/2016, per la selezione di operatori economici con i quali stipulare un Accordo Quadro per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ex art. 12, comma 5, D. L. 98/2011, come convertito con Legge 111/2011, sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, di cui all'art. 12, lettere a) e b) dell'art. 12, D. L. n. 98/2011, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, Regione Friuli Venezia Giulia – Lotto 2, CIG: 92068694A6;
- per la realizzazione dell'intervento manutentivo di cui al presente atto è stato individuato mediante l'applicativo informatico denominato "Gestione Contratti" dell'Agenzia del Demanio l'Appaltatore aggiudicatario dell'Accordo Quadro con un punteggio complessivo di 90,00 e ribasso offerto pari a 12,50% da applicarsi sull'importo a base di gara calcolato sulla base del vigente Prezzario della Regione Friuli Venezia Giulia;
- il RUP ha proceduto alla prenotazione sul portale PTIM con n. 7843 che ha fornito il nominativo dell'Operatore Economico I.TEC SRL COSTRUZIONI GENERALI, con sede legale in Via Marsara n. 4, 35010 Villa del Conte (PD), Codice Fiscale/P.IVA: 03893860282, al quale è stata trasmessa a mezzo PEC comunicazione dell'avvenuta prenotazione con invito a prendere visione della documentazione tecnica relativa ai lavori da svolgere nonché ad effettuare il sopralluogo, come previsto dalle Condizioni di Affidamento;
- la Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia dell'Agenzia del demanio ha appaltato i lavori in parola, stipulando apposito contratto, acquisito agli atti della Stazione Appaltante prot. n. 1792 del 29/02/2024, con la Ditta I.TEC SRL COSTRUZIONI GENERALI, con sede legale in Via Marsara n. 4, 35010 Villa del Conte (PD), Codice Fiscale/P.IVA: 03893860282, per un importo di € 491.120,64 oltre IVA;
- in corso d'opera si è reso necessario redigere una perizia suppletiva e di variante n.1 (rif. prot. n. 737 del 24/01/2025), a cura del Direttore Lavori;
- con atto della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Friuli Venezia Giulia, prot. MIC|MIC_SABAP-FVG_UO4|18/12/2024|0026676-P è stata rilasciata l'autorizzazione con prescrizioni all'esecuzione dei lavori ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- con verbale prot. n. 1878 del 26/02/2025, il RUP, ing. Giuseppe Casalicchio, ha verificato e validato, ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 50/2016, la perizia suppletiva e di variante n.1 sopraccitata;

- la Stazione Appaltante ha approvato la suddetta perizia suppletiva e di variante (rif. prot. n. 1945 del 27/02/2025);
- in data 11/03/2025 è stato sottoscritto l'atto di sottomissione n.1, acquisito al prot. n. 2312 di pari data;
- con verbale del 09/04/2025, acquisito al prot. n. 3619 del 10/04/2025, il Direttore Lavori ha consegnato i lavori in oggetto dando avvio ai termini di decorrenza contrattuale con fine lavori prevista per il 15/09/2025;
- con disposizione del RUP prot. n. 7624 del 08/08/2025, su richiesta della Ditta esecutrice, è stata disposta una proroga di 30 giorni fissando il nuovo termine per l'ultimazione dei lavori al 15/10/2025;
- con relazione del Direttore Lavori, acquisita al prot. n. 9403 del 03/10/2025, si segnalava il peggioramento delle condizioni di sicurezza statica della copertura del fabbricato 3 e si chiedeva, al contempo, al RUP l'autorizzazione alla redazione di una specifica perizia di variante;
- in relazione al punto precedente, si constata un peggioramento delle condizioni statiche dell'orditura principale e secondaria della copertura del corpo individuato negli elaborati di cui al progetto definitivo/esecutivo approvato come "edificio 3" e successiva perizia di variante, a causa di particolari eventi meteorologici. In particolare, le condizioni della copertura del suddetto fabbricato, all'epoca della redazione della progettazione definitiva/esecutiva ed alla data di redazione della prima perizia di variante, presentava limitate porzioni della falda SUD-OVEST collassate. All'attualità le porzioni di copertura compromesse dalle infiltrazioni sono estese anche nella falda a NORD-EST e alla falda a SUD-EST. Oltre ciò, è visibile uno slittamento del tavellonato sottocoppo posto al di sopra dei correnti lignei;
- il peggioramento delle condizioni di sicurezza statica della copertura può comportare nel tempo l'instabilità degli elementi strutturali principali del fabbricato quali i solai e le murature portanti, ed essere quindi causa di possibili crolli improvvisi e non prevedibili; pertanto, si ritiene tale situazione urgente e si rende necessario agire prontamente per evitare pericoli di crollo della copertura o di parte di essa, anche su pubblica via;
- con nota prot. n. 9958 del 22/10/2025, il RUP ha inoltrato una comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia, informando che, al fine di rimuovere i pericoli per la pubblica e privata incolumità e quindi per la messa in sicurezza del fabbricato 3, sono necessari i seguenti lavori, non previsti nel primo progetto di variante approvato dalla stessa:
 - rimuovere integralmente il manto di copertura dell'edificio 3, con recupero e accatastamento delle tegole presso l'area di cantiere compresa la rimozione delle travi di copertura ammalorate e rimozione completa del sottostante scempiato di tavelle;
 - sostituzione dell'orditura principale e secondaria lignea collassata o marcita con elementi nuovi o di recupero (tra le parti lignee rimosse dall'edificio 2);

- verificata l'insufficienza dei fondi disponibili per la realizzazione di un rifacimento completo della copertura con materiali uguali a quelli in essere e valutata altresì la necessità di mettere in sicurezza l'immobile, si intende porre in opera un manto di copertura provvisorio con pannelli autoportanti in lamiera grecata sull'intera superficie del tetto;
- con nota prot. MIC_SABAP-FVG_UO4/27/10/2025/0023314-P la competente Soprintendenza autorizzava l'esecuzione dei lavori di cui al punto precedente con le seguenti prescrizioni:
 - si richiede l'accatastamento in luogo protetto dei materiali smontati, in particolare tegole, coppi, tavelle ed elementi lignei, oltre a eventuali altri elementi caratterizzanti e di interesse storico;
 - si richiede che venga restituito il rilievo degli elementi lignei e della struttura di copertura al fine di documentare lo stato di fatto e per futuri interventi di ricostituzione della copertura;
 - si richiede che venga quanto prima redatto il progetto degli interventi definitivi di restauro del bene, corredati dalla documentazione fotografica, che dovranno essere autorizzati ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004;
- il RUP ha verificato la necessità di reperire ulteriori somme necessarie a rendere l'Opera compiuta e a mettere in sicurezza il fabbricato 3;
- con nota prot. n. 10152 del 28/10/2025 il RUP ha inoltrato una richiesta di integrazione del finanziamento già concesso di ulteriori € 151.330,00 alla competente Direzione Generale dell'Agenzia del demanio;
- con note del 02/12/2025 e del 17/12/2025 la competente Direzione Generale dell'agenzia autorizzava l'ulteriore finanziamento richiesto;
- con nota prot. n. 11451 del 10/12/2025 il RUP autorizzava il Direttore Lavori alla redazione della perizia suppletiva e di variante n.2;
- con Pec acquisita al prot. n. 1818 del 04/03/2026, il Direttore Lavori consegnava la documentazione afferente alla perizia di variante n.2;
- con verbale prot. n. 2333 del 18/03/2026, il RUP, ing. Giuseppe Casalicchio, ha verificato e validato, ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 50/2016, la perizia suppletiva e di variante n.2;
- la Stazione Appaltante ha approvato la perizia suppletiva e di variante n. 2 (rif. prot. n. 2476 del 23/03/2026);

CONSIDERATO CHE

- è necessario perfezionare la suddetta modifica contrattuale con apposito atto che modifichi e integri il contratto sopraccitato;
- la modifica non altera la natura generale del contratto;
- la variazione non costituisce modifica sostanziale al contratto e non è finalizzata ad eludere la mancanza di un requisito di partecipazione alla gara;
- le modifiche in argomento comportano un aumento dell'importo lavori, calcolato al netto del ribasso d'asta operato dall'Appaltatore, pari a 12,50%, corrispondenti ad € 128.406,02 (euro centoventottomilaquattrocentosei/02), oltre IVA;

- l'importo contrattuale rimodulato risulta incrementato del 22,18% e, pertanto, risulta contenuto nei limiti di legge del 50% previsti dall'art. 106 comma 7;
- l'importo contrattuale complessivo è ridefinito in € 707.308,15 di cui € 208.975,33 quali oneri per la sicurezza, oltre IVA, in luogo di € 578.902,13 oltre IVA come da atto di sottomissione n.1;
- per l'esecuzione dei lavori aggiuntivi si è stimato un differimento dei termini contrattuali di 90 giorni naturali e consecutivi;
- è stato verificato il permanere del possesso dei requisiti speciali nonché di ordine generale in capo all'operatore economico;

tutto ciò visto, premesso, e considerato

DETERMINA

DI APPROVARE tutto ciò che sin qui è visto, premesso e considerato e che costituisce parte integrante e sostanziale della decisione;

DI APPROVARE la modifica contrattuale, ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 50/2016, del Contratto di cui al prot. n. 1792 del 29/02/2024 e successivo atto di sottomissione n. 1 prot. n. 2312 del 11/03/2025, per un importo dei lavori in aumento pari ad **€ 128.406,02** (euro **centoventottomilaquattrocentosei/02**) oltre IVA, per effetto della quale, l'importo complessivo del contratto è ridefinito in **€ 707.308,15** (euro **settecentosette milatrecentotto/15**) di cui € 208.975,33 quali oneri per la sicurezza, oltre IVA;

DI DARE ATTO che la spesa derivante dalla presente modifica contrattuale trova copertura all'interno del finanziamento identificato con codice intervento: IDEA_ 0911 – Codice Commessa: FMAVRETSB004921;

DI DIFFERIRE i termini di decorrenza contrattuale di 90 giorni naturali e consecutivi rispetto alle scadenze calcolate con le concesse pregresse proroghe;

DI DARE ATTO che per la formalizzazione della presente modifica contrattuale si procederà mediante sottoscrizione tra le parti di apposito Atto aggiuntivo al Contratto, mediante scrittura privata in modalità elettronica, ai sensi dell'art. 32, co.14 del D. Lgs. 50/2016;

DI DEMANDARE al RUP ogni altro adempimento consequenziale nel rispetto della normativa vigente, ivi compresi gli obblighi in materia di trasparenza amministrativa.

IL DIRETTORE REGIONALE
Ing. Alessio Casci

f.to in modalità elettronica

ex art. 24 del D. Lgs. 82/2005