



Direzione Regionale Toscana Umbria

Firenze, data del protocollo

DETERMINA APPROVAZIONE MODIFICA CONTRATTUALE

Servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi alla progettazione di fattibilità tecnico economica, definitiva ed esecutiva, alla direzione lavori, al coordinamento per la sicurezza, oltre alle indagini preliminari per l'intervento di completa rifunzionalizzazione dell'immobile demaniale sito in Firenze, denominato Palazzo Buontalenti, da mettere a disposizione dell'Istituto Universitario Europeo quale sede della EUI School of Transnational Governance, da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al d.m ambiente tutela del territorio e del mare 11/10/2017 – CIG 8616997ADE – CUP G16J19000260001.

Modifica contrattuale per le attività di cui all'Accordo sottoscritto dall'Agenzia del Demanio con la Regione Toscana in data 21/11/2024, prot. n. 2024/2437/RI e modifica della disciplina dei pagamenti in acconto.

IL DIRETTORE REGIONALE

Premesso che:

- con apposito Protocollo aggiuntivo all'Accordo di Sede sottoscritto il 19/10/2018, tra il Governo italiano e l'Istituto Universitario Europeo, l'immobile demaniale denominato Palazzo Buontalenti è stato destinato formalmente a favore dell'Istituto Universitario Europeo;
- in data 07/01/2019 è stato sottoscritto l'Accordo di collaborazione tra l'Agenzia del Demanio ed il Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale per le attività di rifunzionalizzazione dell'immobile demaniale in argomento;
- tramite tale accordo il MAECI si è impegnato a finanziare interamente la progettazione, l'esecuzione dei lavori e tutte le spese necessarie per la realizzazione del suddetto intervento, con risorse a valere sul capitolo 7258 dello stato di previsione del medesimo Ministero;
- con Legge 3 maggio 2019, n. 38 è stato ratificato il Protocollo aggiuntivo all'Accordo sulla sede tra il Governo della Repubblica italiana e l'Istituto Universitario Europeo, stipulato a Firenze il 19 ottobre 2018, statuendo che Palazzo Buontalenti potesse essere messo a disposizione dell'Istituto anche per lotti, compatibilmente con le esigenze tecniche e costruttive, con l'andamento dei lavori nonché con le attività dell'Istituto Universitario Europeo;
- con nota prot.n. 2020/645 del 17/04/2020 è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento l'Arch. Michele Lombardi;
- con delega 2021/1687/DIR del 01/02/2021 il Direttore Generale dell'Agenzia del Demanio ha delegato la Direzione Regionale Toscana e Umbria all'espletamento della procedura

-
- volta all'affidamento dei servizi necessari alla rifunionalizzazione del compendio nonché alla stipula e gestione del rapporto contrattuale;
- in particolare, i servizi appaltati sono stati articolati, come da Documento preliminare all'avvio della progettazione, in lotti funzionali (Lotto 1 e Lotto 2);
 - con determina a contrarre 2021/127/RI del 01/02/2021 è stata quindi indetta una procedura aperta per l'affidamento dei *“servizi attinenti all’architettura e all’ingegneria relativi alla progettazione di fattibilità tecnico economica, definitiva ed esecutiva, alla direzione lavori, al coordinamento per la sicurezza, oltre alle indagini preliminari per l’intervento di completa rifunionalizzazione dell’immobile demaniale sito in Firenze, denominato Palazzo Buontalenti, da mettere a disposizione dell’Istituto Universitario Europeo quale sede della EUI School of Transnational Governance, da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l’uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M. ambiente tutela del territorio e del mare 11/10/2017”*, articolata in un:
 - contratto principale relativo all'affidamento delle Indagini preliminari, accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche, il Progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intero complesso edilizio (PFTE) - Lotto 1 e Lotto 2, Progetto di restauro PFTE - Lotto 1 e Lotto 2, Progetto Definitivo (PD) del Lotto 1, Progetto di restauro (PD) del Lotto 1, Progetto Esecutivo (PE) e Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (CSP) del Lotto 1, Progetto di restauro (PE) del Lotto 1, Direzione lavori (DL) e Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (CSE) del Lotto 1, DL operativa restauro lotto 1, aggiornamento catastale lotto 1;
 - contratto opzionale, da affidare procedere ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. a) del Codice, concernente l'affidamento del Progetto Definitivo (PD) del Lotto 2, Progetto di restauro PD Lotto 2, Progetto Esecutivo (PE) e Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (CSP) del Lotto 2, Progetto di restauro PE Lotto 2, Direzione lavori (DL) e Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (CSE) del Lotto 2, DL operativa restauro lotto 2, aggiornamento catastale lotto 2;
 - l'importo complessivo dell'appalto, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, è stato quantificato in € 5.894.277,79, di cui € 18.471,74 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, suddiviso come segue:
 - il valore del contratto principale, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, ammonta a complessivi € 2.674.895,64 di cui € 18.471,74 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 136.490,53 per costi della manodopera;
 - il valore del contratto opzionale, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, ammonta a complessivi € 3.219.382,15 di cui € 0,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
 - ad esito delle attività di gara è risultato primo in graduatoria il R.T.P. in oggetto, costituito in forza dell'atto costitutivo di Raggruppamento temporaneo di professionisti costituito con atto rogato in data 12/11/2021 dal dottor Tommaso Morandi Notaio iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato repertorio n. 797, raccolta n. 537, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze, in data 12/11/2021 al numero 47779, serie 1T;
 - con determina prot. 2021/1909 del 30/09/2021 è stata pertanto disposta l'aggiudicazione, con efficacia subordinata alle verifiche di legge, a favore del precitato RTP, per un importo complessivo di € 3.038.636,05 IVA esente, comprensivo degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso di € 18.471,74 e al netto degli oneri previdenziali, giusto ribasso offerto del 48,60% e con una riduzione temporale del 20% sui tempi a base di gara;
 - l'importo di aggiudicazione è suddiviso come segue:
 - il valore del contratto principale, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, ammonta a complessivi € 1.383.873,62 di cui € 18.471,74 per oneri della sicurezza;
-

-
- il valore del contratto opzionale, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, ammonta a complessivi € 1.654.762,43 di cui € 0,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
 - in data 10/12/2021 è stato sottoscritto il contratto Repertorio n. 695, per l'affidamento quindi dei servizi compresi nel contratto principale, registrato a Firenze il 28/12/2021 al n. 53 serie 1;
 - in data 10/01/2022 è stato dato avvio al servizio nella sua completezza e nello specifico le attività 1 "indagini preliminari, accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche" e 2 "Progetto di fattibilità tecnica ed economica e Progetto di Restauro dell'intero complesso edilizio", così come meglio precisate nel contratto Rep. n. 695 del 10/12/2021 e nel capitolato tecnico prestazionale, con scadenza per la consegna delle citate attività prevista per il 03/06/2022;
 - in data 22/05/2022 è stata concessa una proroga temporale per la conclusione delle attività 1 e 2 sopra descritte assegnando quale nuovo termine di consegna il giorno 20/06/2022;
 - in data 20/06/2022 l'affidatario ha provveduto alla consegna della documentazione afferente le predette attività 1 e 2;
 - in data 18/01/2023 è stato dato avvio all'attività 3, ovvero alla Progettazione Definitiva del Lotto 1, stabilendo quale termine temporale per la consegna la data del 18/05/2023;
 - in data 15/03/2023 è stato sottoscritto il contratto Repertorio n. 705, per l'affidamento quindi dei servizi compresi nel contratto opzionale;
 - in data 20/03/2023 è stato sottoscritto il verbale prot. n. 2023/457/RI di avvio dell'attività 7 ed in particolare per l'elaborazione del Progetto Definitivo del Lotto 2 e Progetto di Restauro del Lotto 2 che contenga i contenuti specifici dei progetti dei due lotti, da consegnare entro il 04/09/2023;
 - in data 17/05/2023 è stata concessa una proroga temporale per la conclusione dell'attività 3, ovvero la Progettazione Definitiva del Lotto 1, assegnando quale nuovo termine di consegna il giorno 30/06/2023;
- in data 30/06/2023 sono stati consegnati gli elaborati progettuali afferente il Progetto Definitivo (PD) del Lotto 1;
- in data 29/08/2023 è stata concessa una proroga temporale per la conclusione dell'attività 7, ovvero la Progettazione Definitiva del Lotto 2, assegnando quale nuovo termine di consegna il giorno 06/10/2023;
 - con PEC del 06/10/2023 sono stati consegnati gli elaborati progettuali afferente il Progetto Definitivo (PD) del Lotto 2;
 - il Progetto Definitivo (PD) del Lotto 2, che contenga i contenuti specifici dei progetti dei due lotti è stato oggetto di verifica ai sensi dell'ex art. 26 del D.Lgs 50/2016;
 - con nota prot. n. 12486 del 04/07/2024 è stata indetta la conferenza di servizi decisoria in oggetto, da svolgersi nella forma semplificata ed in modalità asincrona, secondo le tempistiche individuate dall'art. 38, comma 9, del D.Lgs. 36/2023 e dall'art. 14-bis comma 2 lett. c), coinvolgendo tutte le Amministrazioni a vario titolo coinvolte dal procedimento;
 - con nota prot. n. 12540 del 05/07/2024 è stata trasmessa al Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la richiesta di parere ai sensi dell'art. 38, c. 4 del D.Lgs 36/2023.
 - entrambi i suddetti procedimenti sono attualmente in sospenso in attesa di fornire al CSLP le integrazioni richieste a seguito del parere espresso in data 25/09/2024;

Considerato che:

- in data 18/12/2024, Politecnica Ingegneria e Architettura Società Cooperativa, per conto del R.T.P., ha avanzato la richiesta di poter modificare la disciplina dei pagamenti prevista all'art. 21 del Capitolato Tecnico Prestazionale della procedura di affidamento dell'incarico, suddividendo la quota del 50% prevista per l'esecuzione delle attività 3 e 7, ripartendo nel 20% all'acquisizione dei pareri di tutti gli Enti coinvolti nella Conferenza dei Servizi ed il restante 30% ad esito della Conferenza dei Servizi;

in data 20/03/2025 il D.E.C. ha trasmesso la nota prot. n. 2025/547/RI, relativa alla proposta di modifica contrattuale da cui risulta quanto segue: nell'ambito dell'intervento in argomento è ricompreso l'edificio di via San Gallo, di proprietà condivisa tra lo Stato e la Regione Toscana, che detiene alcuni uffici al secondo piano dello stabile.

Al fine di garantire un'azione coordinata dell'operazione ed un'esecuzione unitaria dei lavori, con particolare riguardo a quelli strutturali stante l'obiettivo di raggiungere il massimo livello di sicurezza di tale edificio, che ospiterà i nuovi alloggi universitari, questa Agenzia e la Regione Toscana hanno concordato di procedere con un intervento di adeguamento strutturale e di efficientamento energetico unico, affidando la progettazione al R.T.P., Politecnica Ingegneria e Architettura Società Cooperativa (mandataria) già aggiudicataria della progettazione dell'intervento di rifunionalizzazione, così da assicurare un'unitarietà progettuale ed un'esecuzione organica dei lavori. In data 21/11/2024 è stato sottoscritto tra questa Agenzia e la Regione Toscana l'Accordo prot. n. 2024/2437/RI all'interno del quale sono state regolamentate le attività, nonché i termini del finanziamento occorrente alla copertura economica dell'intervento e pertanto dell'attività professionale richiesta.

Nello specifico, il Quadro Economico definisce che le ulteriori attività professionali di cui alla presente modifica contrattuale, comportano un maggior impegno economico di € 178.373,83 al lordo del ribasso offerto in sede di gara, ovvero pari a € 91.811,03 al netto di questo.

La maggiore attività richiesta consiste nella redazione del Progetto Esecutivo dell'intervento di messa in sicurezza strutturale ed efficientamento energetico dei locali di proprietà della Regione Toscana, da ricomprendere all'interno del Progetto Esecutivo del lotto 1 di cui al contratto principale Rep. 695 del 10/12/2021, secondo quanto meglio dettagliato nell'Accordo prot. n. 2024/2437/RI e riportato nello schema di atto di sottomissione.

Le ulteriori attività derivanti dalla presente modifica contrattuale non comporteranno proroghe dei termini contrattuali.

- il R.U.P. con nota prot. n. 2025/584/RI del 26/03/2025 ha accolto la proposta di modifica presentata dal D.E.C.;
- la modifica comporta un aumento pari al 3,02% dell'importo contrattuale complessivo di € 3.038.636,05.
- l'aumento di prezzo non eccede il 50% del valore del contratto iniziale.
- la modifica non comporterà variazioni dei tempi contrattuali.
- la modifica contrattuale in questione trova copertura all'interno delle somme finanziate per l'intervento dalla Regione Toscana, da trasferire all'Agenzia secondo l'Accordo prot. n. 2024/2437/RI.
- quanto sopra riportato induce a concludere che la variazione rientra nelle previsioni normative di cui al comma 2, dell'art. 106 del D.Lgs 50/2016, che trova applicazione per il servizio in questione;
- il comma 12 dell'art. 106 del D.Lgs n. 50/2016 dispone che "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,

DETERMINA

- di approvare la modifica contrattuale comportante una modifica in aumento dei costi per un importo di € 91.811,03 oltre oneri previdenziali ed Iva di legge, al netto del ribasso offerto, che modifica l'importo netto complessivo dell'appalto in € 3.130.447,08 oltre oneri previdenziali ed IVA di legge;
- di dare atto che la modifica trova copertura all'interno delle somme finanziate per l'intervento dalla Regione Toscana, da trasferire all'Agenzia secondo l'Accordo prot. n. 2024/2437/RI;
- che la penale pecuniaria per ritardata ultimazione del servizio resta immutata rispetto a quella stabilita nel contratto originario, ma con riferimento al nuovo importo contrattuale;
- che l'atto verrà sottoscritto secondo lo schema di atto di sottomissione, mediante scrittura privata in modalità elettronica.

**La Direttrice Regionale
Raffaella Narni**



NARNI RAFFAELLA
2025.04.15 19:00:46
CN=NARNI RAFFAELLA
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits