AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Emilia-Romagna

A
Direzione Regionale Emilia-Romagna
dell'Agenzia del Demanio
SEDE

Bologna, data del protocollo

E p.c.

Oggetto: **Servizi di Ingegneria e Architettura, ai sensi dell'art. 3 lett. vvvv) del D. Lgs. n. 50/2016, inerenti alle attività di "Redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, progettazione definitiva ed esecutiva, Direzione dei lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase progettuale ed esecutiva oltre ai rilievi e le integrazioni alle indagini preliminari, per i lavori di miglioramento sismico del "Palazzo Rangoni Farnese", Sede della Prefettura di Parma – Ufficio Territoriale del Governo – Strada Repubblica, 39 - Parma (Scheda PRD0019 e PRB0009/Parte).**
CIG: 8262108B33 - CUP G95D19000370001

Relazione sull'incremento importo contratto Rep. N.240/2020 del 30/11/2020 - Prot. n.18057/2020 del 30/11/2020 inerente la prestazione professionale per aggiornamento del Progetto esecutivo al prezzario Regione Emilia-Romagna 2023, redazione perizia di variante e suppletiva n. 1 e 2 fase esecutiva e incremento prestazione DL e CSE variante n.1 e 2.

I sottoscritti Arch. Armando Alfonso e Arch. Massimiliano Menduto, rispettivamente nella qualità di RUP e di Direttore dell'Esecuzione del Contratto dell'affidamento in oggetto, giusta nomina prot. n. 2019/20329 del 20/12/2019,

Premesso:

- Che con determina a contrarre prot. 2020/4455 del 26/03/2020, la Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio ha indetto una procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del Codice dei Contratti, per l'affidamento dei Servizi di Ingegneria e Architettura in oggetto, per un importo a base di gara di € 498.368,05 oltre iva ed oneri di legge, di cui € 1.455,00 per oneri sicurezza non soggetti a ribasso, determinato sull'importo lavori di € 1.900.000,00 così suddiviso:

Categoria Tabella Z	**Codice**	**Importo valore opere**
Edilizia	E.22	€ 665.000
- Strutture	S.04	€ 1.045.000

- Impianti Idrici	IA.01	€ 95.000
- Impianti Elettrici	IA.03	€ 95.000
	Tot.	**€ 1.900.000,00**

- Che con contratto Rep. N.240/2020 del 30/11/2020 - Prot. n.18057/2020 del 30/11/2020, in funzione del ribasso del 50,050%, è stato affidato all'RTP Politecnica - Ingegneria ed Architettura – Società Cooperativa" (mandataria) con sede in Modena (MO) alla Via Galilei n. 220, (C.F. 0345720361), il servizio SIA in oggetto per l'importo di € 249.663,07 (euro duecentoquarantanovemilaseicentosessantatre/07), oltre oneri previdenziali, se dovuti, ed IVA come per legge, così suddiviso:
  - € 8.952,79 per le attività di Rilievo Multidisciplinare;
  - € 34.350,62 per le attività di Integrazione alle indagini e progetto di fattibilità tecnica economica
  - € 38.545,26 per la progettazione definitiva;
  - € 26.804,52 per la progettazione esecutiva;
  - € 78.010,69 per la direzione lavori;
  - € 20.988,17 per il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione.
  - € 30.481,69 Per le spese e gli oneri accessori;
  - € 1.455,00 per oneri della sicurezza.
- Che con attestazione parziale delle prestazioni, recante prot. n. 12288/2023 del 27/07/2023, relativa al completamento della progettazione esecutiva, si è dato atto di riconoscere successivamente all'appaltatore l'importo di € 5.160,92 quale corrispettivo per l'aggiornamento del progetto esecutivo al prezziario 2023 della regione Emilia-Romagna;
- Che con determina prot. n. 15192/2023 del 21/09/2023 è stato approvato il progetto esecutivo con un importo lavori di € 2.857.197,17, come da riquadro A del Quadro economico di seguito riportato:

QUADRO ECONOMICO

QUADRO A - IMPORTO LAVORI				
A1		**IMPORTO LAVORI**	**€**	**2.857.197,17**
	A1a	Edilizia	**€ 632.683,02**	
	A1b	Impianti	**€ 551.128,29**	
	A1c	Strutture	**€ 540.360,25**	
	A1d	Costi della Sicurezza	**€ 212.262,85**	
	A1z	*di cui* costi della manodopera	**€ 920.762,76**	
A2		**IMPORTO LAVORI NON SOGGETTO A RIBASSO (A2a+A2b)**	**€**	**1.133.025,61**
	A2a	Costi della sicurezza	*€ 212.262,85*	
	A2b	Costi della manodopera	€ 920.762,76	
A3		**IMPORTO LAVORI SOGGETTO A RIBASSO (A1 -A2)**	**€**	**1.724.171,56**
A4		SAL 1 BIS e SAL 2 BIS		
A		**Totale quadro al netto del ribassoA (A1-A3-A4) - art. 5.1 a), b), d) - All. I7 del Codice**	**€**	**2.857.197,17**

Uso interno

- Che con contratto prot. n. 20592.19-12-2023.U sono stati affidati all'operatore economico BUIA NEREO srl i lavori di miglioramento sismico in oggetto per l'importo di € 2.812.368,71 oltre iva;
- Che i lavori sono stati consegnati in data 06/05/2024 con verbale in pari data agli atti;
- Che in corso di esecuzione dei lavori è emersa la necessità di redigere due perizie di varianti, e segnatamente:
  1) con determina dirigenziale prot. n. 43 del 01/08/2025 è stata approvata la perizia di variante n. 1, con un incremento lordo dell'importo lavori di 122.356,97 € di cui € 17.650,84 relativi ai costi della sicurezza non soggetti a ribasso e € 33.014,45 relativi alla manodopera non soggetti a ribasso, recepita dall'appaltatore, con atto di sottomissione del 7/08/2025, recante protocollo n. 18/2025;
  2) con determina del 04/02/2026, recante protocollo n. 0000011.04-02-2026.R, è stata approvata la perizia di variante n. 2, con un incremento lordo di lavori di € 459.194,76 di cui € 227.260,39 relativi ai costi della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 117.971,19 relativi alla manodopera non soggetti a ribasso, recepita dall'appaltatore con atto di sottomissione del 10/022026, recante protocollo n. 7/2026,
- Che l'RTP Politecnica (mandataria), con nota del 23/09/2024 e successive richieste, ha chiesto l'incremento del corrispettivo professionale per le attività di redazione delle perizie di variante e per le fasi di esecuzione di DL e CSE;
- Che per la quantificazione dell'ammontare del compenso da riconoscere all'RTP Politecnica (mandataria) per la redazione delle perizie di variante n. 1 e 2, incluso il maggior compenso per le maggiori opere da dirigere e per il coordinamento della Sicurezza in fase esecutiva, debba applicarsi il D.M. 17/06/2016, identificandosi le seguenti competenze:
  - Variante delle quantita' del progetto in corso d'opera Qcl.07;
  - Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione Qcl.01;
  - Liquidazione (art. 194, comma 1, d.P.R. 207/2010) - Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile Qcl.02;
  - Controllo aggiornamento elaborati di progetto, aggiornamento dei manuali d'uso e manutenzione Qcl.03;
  - Contabilità lavori a MISURA fino a € 500.000 Qcl.09a
  - Contabilità lavori a MISURA sull'eccedenza Qcl.09b
  - Contabilità' dei lavori a corpo Fino a 500'000.00 €: Qcl.10a

    Sull'eccedenza fino a (importo singole categorie9 €: Qcl.10b
  - Coordinamento della sicurezza in esecuzione Qcl.12;
- Che ai fini del calcolo degli importi per le prestazioni di progettazione relativa alla redazione della perizia di variante e suppletiva n. 1 e 2, la suddivisione degli importi, sia in aumento che in diminuzione, è stata determinata a partire dai valori indicati negli

Uso interno

elaborati della perizia di variante n. 1 e della variante n. 2 secondo i dati di seguito riportati:

PV1

ID opera	CATEGORIE D'OPERA	OPERE IN AUMENTO	OPERE IN DETRAZIONE	SOMMATORIA VARIAZIONI
		(€)	(€)	"V"
E.22	- Edilizia	195.315	- 109.991	305.306
S.04	- Strutture	54.447	- 49.314	103.761
IA.01	- Impianti Idrici	27.740	-	27.740
IA.03	- Impianti Elettrici e Speciali	4.159	-	4.159
		281.662	***- 159.305***	***440.966***

- Che l'importo per la progettazione della perizia di variante n. 1 è pari ad € 9.198,03 oltre iva ed oneri previdenziali oltre iva ed oneri di legge. Con l'applicazione del ribasso del 50,050% diventa pari ad € 4.594,42 oltre iva ed oneri previdenziali.

Pv2

ID opera	CATEGORIE D'OPERA	OPERE IN AUMENTO	OPERE IN DETRAZIONE	SOMMATORIA VARIAZIONI
		(€)	(€)	"V"
E.22	- Edilizia	535.791	- 214.526	750.317
S.04	- Strutture	220.521	- 231.457	451.978
IA.01	- Impianti Idrici	10.659	-	10.659
IA.03	- Impianti Elettrici e Speciali	138.206	-	138.206
		905.178	***- 445.983***	***1.351.161***

- Che l'importo per la progettazione della perizia di variante n. 2 è pari ad € 20.874.63 oltre iva ed oneri di legge. Con l'applicazione del ribasso del 50,050% diventa pari ad € 10.426,89 oltre iva ed oneri previdenziali;
- Che per le prestazioni di Direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione per le perizie di variante n. 1 e 2, i maggiori compensi sono stati determinati partendo dagli importi e le categorie di lavori della perizia di variante e suppletiva n.2, di cui alla tabella che segue:

Categoria Tabella Z	**ID Opere**	**Importo perizia di Variante**
- Edilizia	E.22	€ 1.339.085
- Strutture	S.04	€ 1.104.295
- Impianti Idrici	IA.01	€ 378.040
- Impianti Elettrici	IA.03	€ 617.328
	Tot.	**€ 3.438.748,89**

- Che gli importi e le categorie di lavori della perizia di variante e suppletive n.2 desunti dalla perizia di variante del Direttore dei Lavori, sono i seguenti:

Categoria Tabella Z	**ID Opere**	**Importo perizia di Variante**
- Edilizia	E.22	€ 1.339.085

Uso interno

- Strutture	S.04	€ 1.104.295
- Impianti Idrici	IA.01	€ 378.040
- Impianti Elettrici	IA.03	€ 617.328
	Tot.	**€ 3.438.748,89**

- Che l'importo per la prestazione aggiuntiva del CSE è pari ad € 81.045,35 oltre iva ed oneri di legge. Con la detrazione del ribasso del ribasso del 50,050% e del corrispettivo contrattuale in essere, diventa pari ad € 16.555,64 oltre iva ed oneri previdenziali.
- Che l'importo per la prestazione aggiuntiva di Direzione lavori è pari ad € 171.144,28 oltre iva ed oneri di legge. Con la detrazione del ribasso del 50,050% e del corrispettivo contrattuale, diventa pari ad € 34.831,30 oltre iva ed oneri previdenziali.
- Conseguentemente, il corrispettivo da riconoscere per le prestazioni aggiuntive all'RTP Politecnica (mandataria), al netto del ribasso d'asta del 50,050% proposto in sede di affidamento, è di € 71.569,17, oltre iva ed oneri di legge, così suddiviso:
  1) € 5.160,92 oltre iva ed oneri previdenziali, quale corrispettivo per l'aggiornamento del progetto esecutivo al prezziario 2023, come indicato nel certificato di regolare esecuzione delle prestazioni prot. n. 12288/2023 del 27/07/2023;
  2) € 15.021,31 oltre iva ed oneri previdenziali, per la redazione delle perizie di variante N. 1 e 2;
  3) € 34.831,30 oltre iva ed oneri previdenziali, per le maggiori prestazioni di Direzione dei Lavori;
  4) € 16.555,64 oltre iva ed oneri previdenziali la maggior prestazione di Coordinatore della Sicurezza in fase esecutiva;

  come da tabella che segue:

Descrizione servizi	Importo base di gara	Ribasso	Importo contrattuale al netto del ribasso	Incremento Variante n. 2 al netto del ribasso
Rilievo Multidisciplinare	€ 20.432,80	50,05%	10.206,18 €	
Integrazione alle indagini +PFTE	€ 78.397,80	50,05%	39.159,70 €	
Progettazione definitiva	€ 87.971,17	50,05%	43.941,60 €	
Progettazione Esecutiva	€ 61.175,49	50,05%	30.557,16 €	
CSP	€ 22.992,44	50,05%	11.484,73 €	
Direzione dei lavori	€ 178.042,42	50,05%	88.932,19 €	34.831,30€
CSE	€ 47.900,93	50,05%	23.926,51 €	16.555,64 €
Oneri sicurezza	€ 1.455,00	-	1.455,00 €	
Perizia di Variante e suppletiva (PV1+PV2)	9.198,03 €	50,05%	4.594,42 €	15.021,31 €
Aggiornamento Progetto esecutivo prezzario 2023[1]				5.160,92 €
			Sommano	**71.569,17 €**

[1] L'importo nel Quadro economico è inglobato nella progettazione esecutiva.

Uso interno

- Che le somme da riconoscere all'RTP Politecnica (Mandataria) per la modifica contrattuale in argomento, risultano già appostate all'interno del Quadro Economico riformulato a seguito della variante n. 2, riportato di seguito:

QUADRO A - IMPORTO LAVORI			
A1		**IMPORTO LAVORI**	**€ 3.438.748,89**
	A1a	Edilizia	€ 743.412,24
	A1b	Impianti	€ 612.874,52
	A1c	Strutture	€ 553.539,65
	A1d	Costi della Sicurezza	€ 457.174,08
	A1z	*di cui* costi della manodopera	**€ 1.071.748,40**
A2		**IMPORTO LAVORI NON SOGGETTO A RIBASSO(A2a+A2b)**	€ 1.528.922,48
	A2a	Costi della sicurezza	€ 457.174,08
	A2b	Costi della manodopera	€ 1.071.748,40
A3		**IMPORTO LAVORI SOGGETTO A RIBASSO (A1-A2)**	**€ 1.909.826,41**
A4		Importo Lavori al netto del ribasso del 2,60%	€ 1.860.170,92
A5		SAL 1 BIS e SAL 2 BIS	**-€ 12.711,00**
A		**Totale quadro al netto del ribassoA (A2+A4) - art. 5.1 a), b), d) - All. I7 del Codice**	**€ 3.376.382,40**

QUADRO B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA S.A.			B- Somm. Disp.
B1	Imprevisti e lavori in amministrazione diretta (tra il 5% e il 10% di A1) - art.5.2 All. I7 del codice		€ -
B2	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante		
B3	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze		€ -
B4*	Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli artt. 60 e 120 c.1 l.a del nuovo codice		€ 32.653,35
B5	acquisizione aree o immobili, indennizzi		
B6	Spese tecniche da esternalizzare		€ 403.356,45
	articolate in:		
	a	Indagini, accertamenti, rilievi, analisi ambientali, archeologiche, bellica, ecc.	€ 11.661,18
	b	Progetto di fattibilità tecnico economica e progettazione definitiva	€ 83.101,30
	c	Progettazione Esecutiva	€ 35.718,08
	d	Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione	€ 11.484,73
	e	Verifica della progettazione (PFTE, progetto definitivo ed Esecutivo)	€ 25.000,00
	f	Direzione Lavori	€ 138.784,80
	g	Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione	€ 40.482,15
	h	Collaudo tecnico-amministrativo e statico	€ 42.249,33
	i	Collaudo specialistico	€ 13.526,92
	l	verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'art. 41 c.4 del codice	
	m	Aggiornamenti catastali	
	n	Affidamento dei servizi di Supporto al RUP	

Uso interno

	o	Affidamento indagini stratigrafiche	€ 1.347,96
B7	Fondo incentivante (Appalto Lavori) (2% di A1)		€ 68.774,98
	articolate in:		
	a	*per la funzione tecnica (1,6% di A1)*	€ 55.019,98
	b	*per l'innovazione (0,4% di A1)*	13.755,00 €
			- €
B8	Fondo incentivante (Appalto Servizi) (2% di B6)		€ 8.040,17
	articolate in:		
	a	*per la funzione tecnica (1,6% di B6)*	€ 6.432,14
	b	*per l'innovazione (0,4% di B6)*	€ 1.608,03
B9	Eventuali spese per Commissioni giudicatrici (Lavori + Servizi)		
B10	Spese per pubblicità		€ 2.655,33
B11	spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal CSA, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione		
B12	Accantonamenti per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale (accordi bonari, transazioni, ecc) max 3%		€ 28.571,97
B13	Compenso per CCT (Collegio Consultivo Tecnico)		€ -
B14	Spese per opere artistiche (0,5% - 1,0% - 2,0%) di A1 se dovuto - L. 717/1949		€ -
B15	Struttura di supporto al RUP (max 1% di A1) art. 15 comma 6		€ -
B16	Certificazione secondo protocolli di sostenibilità energetica e ambientale (Leed, CasaClima ecc…)		
B17	Contributo ANAC ex art. 1, comma 67, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 e altre spese amministrative		
B18	Rimborso spese per Agenzia del Demanio *(se previste)*		€ -
			€ -
B19	IVA e eventuali altre imposte		€ 455.344,54
	articolate in:		€ -
	a	*IVA sui lavori, imprevistie lavori in economia e accantonamenti (10% o 22% di A+B1)*	€ 337.638,24
	b	*IVA su accantonamenti e Spese per i rimedi alla tutela giurisdizionale(10%/22% di B4+B12)*	*€ 6.122,53*
	c	IVA su accertamenti di laboratorio e verifiche previste dal CSA (22% di B11)	*€ 572,00*
	d	*IVA su allacciamenti ai pubb. servizi, spese pubblicità e opere artistiche (22% di B3+B10+B14)*	*€ 2.655,33*
	e	*IVA su spese tecniche da esternalizzare (22% di B6+ B9+b13+B15)*	*€ 88.738,42*
	f	*Contributi Cassa di previdenza (4% di B6+ B9+b13+B15)*	*€ 16.080,34*
	g	*IVA su contributi Cassa di previdenza (22% di B19f)*	*€ 3.537,67*
			€ -
B	**Totale Quadro B (B1+…….B19)**		**€ 1.002.946,79**
A+B	**TOTALE QUADRO ECONOMICO (A+B)**		**€ 4.379.553**
	Incidenza somme a disposizione su QE		22,90%
		Economie da QE Economie da QE	
		di cui	
		Economie da ribasso	
		Fondo salva opere	**€ 224,14**

Uso interno

- si identifica una modifica contrattuale ai sensi dell'articolo all'art. 106, comma 1, lett. c) ed e), del Codice, in quanto derivante direttamente dalle variazioni che hanno interessato i lavori;
- in funzione del ribasso del 50,05% offerto in sede di gara, l'incremento netto del valore contrattuale risulta pari a **71.568,62 € oltre iva ed oneri previdenziali**;

CONSIDERATO CHE:

- la modifica contrattuale:
  1. prevede un aumento di spesa di € **71.569,17** oltre iva ed oneri previdenziali, contenuto all'interno del Quadro Economico riformulato con la Variante n. 2 approvata con determina del 04/02/2026, recante protocollo n. 0000011.04-02-2026.R*;*
  2. rispetta il limite del 50% del contratto iniziale (art. 106, comma 7, del D.Lgs 50/2016),
- l'importo contrattuale aggiornato diviene, in ragione della predetta modifica, di € 321.232,24 (euro*Trecentoventunomiladuecentotrentadue*/24) oltre iva ed oneri previdenziali, con un incremento rispetto al contratto di appalto originario di € 71.569,17 oltre iva ed oneri previdenziali, pari al 28,67% (ventottovirgolasessantasette percento).
- la variazione identifica la fattispecie di una variante ai sensi dell'articolo 106, comma 1, lett. c) ed e), del Codice;

VERIFICATO CHE

- l'importo occorrente la modifica contrattuale in argomento è reperibile nel Quadro Economico riformulato, tra le somme a disposizione, Voce B6 *-lett. c) Progettazione esecutiva; lett. f) Direzione Lavori; lett. g) Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione.*
- la modifica contrattuale rispetta il limite del 50% del contratto iniziale (art. 106, comma 7, del D.Lgs 50/2016),
- l'aumento dell'importo contrattuale è pari al 28,67% (ventottovirgolasessantasette percento);
- l'appaltatore, a seguito di richiesta della scrivente, con pec del 03/06/2026, assunta al protocollo al n. 8244/2026 ha dichiarato:
  - ✓ *"di avere preso visione delle perizie di variante n. 1 e 2 richiamate in premessa, che comportano un aumento delle presta zioni professionali pari a € 71.569,17 oltre Iva ed oneri previdenziali;*
  - ✓ *di prendere atto che, l'importo contrattuale aggiornato diviene, in ragione della predetta modifica, di 321.232,24 (euroTrecentoventunomiladuecentotrentadue/24) oltre iva ed oneri previdenziali;*
  - ✓ *di accettare esplicitamente l'esecuzione delle prestazioni in variante;*

Uso interno

- ✓ *di impegnarsi ad eseguire le prestazioni aggiuntive mantenendo le stesse condizioni, prezzi e pattuizioni del contratto principale;*
- ✓ *di rinunciare a qualsiasi riserva, pretesa economica o richiesta di risoluzione contrattuale in relazione alle varianti 1 e 2 in oggetto";*

Per quanto precede, si propone:

- di approvare, conseguentemente, la modifica contrattuale in argomento che configura la fattispecie di una variante ai sensi dell'articolo 106, comma 1, lett. c) ed e), del Codice;
- di procedere, per l'effetto, alla modifica del contratto di appalto (repertorio n. 240/2020 del 30/11/2020 e protocollo n.18057/2020 del 30/11/2020);
- di autorizzare, la stipula dell'atto aggiuntivo con l'Appaltatore, dando atto che la modifica in questione comporta un aumento contrattuale del 28,67 % del valore iniziale del contratto;
- di prendere atto, inoltre, che l'importo contrattuale aggiornato è, in ragione della predetta modifica, di 321.232,24 (euroTrecentoventunomiladuecentotrentadue/24) oltre iva ed oneri previdenziali, con un incremento rispetto al contratto di appalto originario di € di € 71.569,17 oltre iva ed oneri previdenziali, pari al 28,67% (ventottovirgolasessantasette percento).
- di approvare lo schema di atto aggiuntivo della modifica contrattuale;
- di approvare il Quadro Economico riformulato e riportato in narrativa;
- di demandare al RUP e all'U.O. Gare e Appalti di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia, ivi compresi quelli di pubblicazione.

Il RUP
Arch. Armando Alfonso

ARMANDO ALFONSO
23/09/2026 16:24:35 UTC+0200
Signed with NamirialSign

Il DEC
Arch. Massimiliano Menduto

MASSIMILIANO MENDUTO
24/09/2026 09:33:21 UTC+0200
Signed with NamirialSign

Visto
Il Responsabile Servizi Tecnici
Claudio Voza

CLAUDIO VOZA
24/09/2026 13:01:35 UTC+0200

Visto
Il Responsabile Gare e Appalti
Alfredo Mellone

ALFREDO MELLONE
24/09/2026 13:42:38 UTC+0200
Signed with NamirialSign

Uso interno

Si allega alla presente i seguenti documenti:

- Schema di Parcelle
- Nota di accettazione dell’appaltatore del del 03/06/2026, assunta al protocollo al n. 8244/2026

Uso interno