



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

Direzione Regionale Lombardia

*Milano, data della segnatara
del protocollo elettronico*

DETERMINA DI AUTORIZZAZIONE ALLA MODIFICA DEL CONTRATTO

Oggetto: Gara Europea con procedura aperta telematica, 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 all'integrazione delle indagini conoscitive ed alla progettazione definitiva, nonché ai servizi opzionali di progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza ed adempimenti finali 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 23.06.2022 nell'ambito dell'intervento di restauro e risanamento conservativo della "Ex Caserma Capitano De Cristoforis", sita in Como – Piazzale Montesanto (Scheda COB0010), da destinare a nuovo Polo delle Amministrazioni Statali.

CUP G19F22000220001 – CIG 9826455730

IL DIRETTORE REGIONALE DELLA LOMBARDIA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

in virtù delle Determinazioni del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 105 del 05/04/2023, prot. n. 2023/8980/DIR, con la quale è stato definito il nuovo modello organizzativo delle Direzioni Territoriali e n. 116 del 17/02/2026, prot. n. 2026/4651/DA, con cui sono state definite le competenze e poteri delle Strutture Centrali e Territoriali, nonché della Comunicazione Organizzativa n. 1/2026 del 29/01/2026 con la quale il sottoscritto, Dott. Mario Parlagreco, è stato nominato Direttore Regionale della Lombardia;

VISTI:

- il D.lgs. 30/07/1999 n. 300 recante la "*Riforma dell'organizzazione del Governo a norma dell'art.11 della legge 15/03/1997 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, assieme a quello di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego e di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio;
- il D.lgs. 03/07/2003 n. 173 recante la "*Riorganizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze e delle agenzie fiscali a norma dell'art.1 della legge 06/07/2002 n. 137*", con cui l'Agenzia del Demanio è stata trasformata in ente pubblico economico;
- D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm e ii. recante "*Codice dei Contratti Pubblici*";
- il D.lgs. n. 33/2013 e l'art. 28 del D.lgs. 31/03/2023, n. 36, in materia di amministrazione trasparente;

- lo Statuto dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 19/12/2003 e s.m.i., da ultimo modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12/10/2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 25/11/2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 07/12/2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17/12/2021;
- il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 12/10/2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di gestione il 07/12/2021, 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 28/01/2026 con Delibera n. 147/2026;
- il Modello di Organizzazione e Controllo ex D.lgs. n. 231/2001 (c.d. Modello 231) e il documento "Impegno etico" dell'Agenzia del Demanio, entrambi pubblicati sul sito istituzionale;
- la Delibera ANAC n. 610 del 19/12/2023, recante "*Attuazione dell'art. 1 comma 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per l'anno 2024*";

PREMESSO CHE:

- in data 20/10/2022 con nota di cui al prot. n. 2292/Atti questa Stazione Appaltante provvedeva alla nomina dell'Arch. Marco Pozzoli quale Responsabile Unico del Procedimento;
- in data 24/10/2023, con contratto di cui al prot. n. 2569/Atti, veniva affidato il servizio in oggetto in favore del RTP Settanta7 S.r.l. (capogruppo/mandataria), con sede legale a Torino in Corso Re Umberto n. 13, C.F. e P.IVA 12396810017, per un importo netto di € 1.599.402,76, di cui € 426,42 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, oltre oneri previdenziali ed IVA;
- in data 06/12/2023, con verbale di cui prot. n. 3040/Atti, veniva disposto l'avvio della Fase 1 "*Attività propedeutiche alla progettazione*";
- in data 22/12/2023, con nota prot. n. 20503/U, il R.U.P. disponeva la sospensione del servizio dal 23/12/2023 al 07/01/2024;
- in data 10/01/2024 il R.U.P., con nota di cui al prot. n. 26/Atti, concedeva l'anticipazione contrattuale del 20% pari a € 319.880,55 e una proroga per la consegna degli elaborati alle date dell'11/03/2024 e del 18/03/2024, con nota del 07/02/2024 di cui al prot. n. 2204/U;
- in data 31/05/2024 l'Ufficio del R.U.P., a seguito della consegna degli elaborati della Fase 1, eseguiva il controllo formale della documentazione rispetto al Capitolato Tecnico Prestazionale - DIP, evidenziando le necessarie azioni correttive. Dopo la riunione in contraddittorio del 04/06/2024, l'Affidatario trasmetteva gli elaborati revisionati in data 27/06/2024 con comunicazione di cui al prot. n. 11769/RI;
- in data 01/07/2024, con certificato di cui al prot. n. 1399/Atti, veniva liquidata la Fase 1 per un importo di € 127.540,70 oltre cassa ed IVA;
- in data 10/09/2024, con nota di cui al prot. n. 1860/Atti, il R.U.P. autorizzava l'avvio della Fase 2 "*Progettazione Definitiva*" (verbale di avvio prot. n. 1872/Atti dell'11/09/2024) e, su richiesta dell'Affidatario, con nota di cui al prot. n. 20025/RU del

07/11/2024, concedeva una proroga al 29/11/2024, con obbligo di deposito del progetto presso la Soprintendenza entro il 18/11/2024 e presso il Comando VVFF entro il 06/12/2024, adempimenti entrambi regolarmente eseguiti;

- il Progetto Definitivo veniva consegnato in più fasi tra il 02/12/2024 e il 23/12/2024 (prot. n. 21561/RI, 22315/RI e 22974/RI) e in data 23/12/2024, con atto di cui al prot. n. prot. 2943, veniva emesso il Certificato di pagamento parziale n. 2, con acconto del 70% del corrispettivo relativo alla Fase 2, ai sensi dell'art. 18.3 del Capitolato Tecnico Prestazionale - DIP;
- in data 26/11/2025 il Gruppo di Progettazione trasmetteva il progetto definitivo revisionato a seguito delle osservazioni dell'ente verificatore;
- in data 22/12/2025 il RT di verifica, avente come capogruppo la società Bureau Veritas Italia S.p.A., trasmetteva il Rapporto Finale di Verifica con esito conforme;
- in data 16/01/2026 veniva disposto il pagamento del saldo della Progettazione Definitiva per un importo complessivo di € 270.921,18;
- in data 02/02/2026, con nota prot. n. 2048/U, il R.U.P. indiceva la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata ed asincrona ai sensi dell'art. 14-*bis* della L. n. 241/1990 e dell'art. 38 del D.lgs. n. 36/2023, con scadenza per la ricezione dei pareri al 04/04/2026. Contestualmente, in data 02/03/2026, il progetto veniva trasmesso al Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici (prot. 4139), per il quale è maturato il silenzio-assenso;
- in data 29/04/2026 veniva trasmessa a tutti gli enti interessati la Determina finale della Conferenza di Servizi positiva (prot. n. 787/Atti), con i relativi allegati;

CONSIDERATO CHE:

- al fine di procedere speditamente con l'avvio della progettazione esecutiva e il successivo appalto dei lavori, si è reso necessario chiedere ai progettisti incaricati un'estensione dell'incarico di progettazione e direzione lavori per quanto concerne la palazzina "C", inserita nell'incarico dei professionisti solo per quanto concerne il restauro delle facciate, della copertura e dei serramenti;
- la necessità di implementare il suddetto incarico nasce dall'esigenza di dover rifunzionalizzare, attraverso una manutenzione straordinaria, il piano terra e primo della suddetta palazzina, poiché il Ministero della Difesa deve liberare la suddetta Palazzina Comando onde consentire i lavori di rifunzionalizzazione e adibirla a futura sede della Prefettura di Como;
- oltre a quanto sopra si è ritenuto opportuno chiedere l'adeguamento del progetto esecutivo alle linee Guida BIMMS 2024-02 dell'Agenzia del Demanio;
- è stato ritenuto necessario, durante la fase di approfondimento della progettazione definitiva, effettuare un monitoraggio delle Analisi Ambientali da parte di società specializzata incaricata dal RTP di progettazione, che ha comportato una maggiorazione dei costi;
- la variazione proposta, dal punto di vista economico, trova copertura all'interno del quadro economico di progetto e rimane nel finanziamento assegnato all'intervento di cui al codice IDEA_0897, commessa EC1072COB001020;

- la presente variazione rientra pienamente nella fattispecie di cui all'art. 106 del D.lgs. n. 50/2016, art. 1 comma b), e l'importo netto della variante, pari a **€ 201.343,69**, è inferiore al 20% dell'importo netto del contratto principale di € 1.599.402,76;

PRESO ATTO CHE:

- il R.U.P., nella propria relazione con proposta di determina di modifica contrattuale di cui al prot. n. 11864 del 16/06/2026, ha argomentato in merito ai seguenti elementi:

Descrizione delle prestazioni aggiuntive

Le prestazioni aggiuntive oggetto della presente variante sono le seguenti.

1) PROGETTAZIONE PALAZZINA C

Le opere in progettazione relativamente alla manutenzione straordinaria della palazzina C riguardano:

PIANO TERRA: realizzazione recinzione per perimetrazione aree esterne; automatizzazione cancello carraio zona palazzina C; realizzazione ufficio accoglienza pubblico e sistemazione bagni attigui (compresi impianti); sistemazione vano scala e rifacimento impianto elettrico; realizzazione camerate (compresi impianti);

PIANO PRIMO: rifacimento bagni; rifacimento/adeguamento uffici; archivi - realizzazione compartimentazione con porte REI, realizzazione impianto di rilevazione fumo e adeguamento impianto elettrico;

L'importo dei lavori stimati assunti come base di calcolo per la redazione della parcella professionale (PFTE, Progetto esecutivo, CSP, CSE e DL) è stato condiviso dalle parti e valutato in € 697.000,00;

2) ADEGUAMENTO ALLE LINEE GUIDA BIMMS 2024-02

Aggiornamento del progetto esecutivo alle linee guida per la modellazione BIMMS 2024, per un totale di 480 ore a € 35/h, per un importo complessivo di € 16.800,00;

3) ANALISI AMBIENTALI SPECIALISTICHE

Indagini ambientali su possibili serbatoi interrati, tramite georadar, sondaggi e analisi del suolo, per verificare contaminazioni (idrocarburi/metalli) - € 20.700,00;

- Due Diligenze Ambientale di fase II - Prelievo ed Analisi MCA e FAV nei fabbricati esistenti oggetto di intervento - € 8.500,00;
- Redazione di idoneo capitolato tecnico descrittivo delle procedure operative da adottarsi per la bonifica mediante rimozione di MCA e/o FAV, comprensivo di capitolato tecnico, tavole di localizzazione, libretto misure e computo metrico estimativo - € 6.500,00;
- Coordinamento delle attività a cura di Settanta7 Srl - € 4.500,00;
- TOTALE analisi ambientali: € 40.200,00;

Quantificazione economica delle prestazioni aggiuntive

Le prestazioni aggiuntive di cui sopra comportano una variazione in aumento dell'importo contrattuale, determinata dal RUP come segue:

- importo netto PFTE, progetto esecutivo CSP, CSE e DL per la palazzina C: € 144.343,69;
- adeguamento alle linee Guida BIMMS 2024-02: € 16.800,00;

- analisi ambientali specialistiche: € 40.200,00;
- TOTALE NETTO VARIANTE: € 201.343,69 escluso cassa e IVA.

La verifica di congruità delle parcelle è stata effettuata con i parametri di cui al D.M. 17 giugno 2016, D.lgs. 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013 senza rilevare criticità;

Quantificazione della modifica dei termini di esecuzione

Per effetto dell'esecuzione dei servizi previsti nella presente perizia di variante, i termini contrattuali si intendono prorogati di 38 giorni;

Copertura finanziaria

L'importo netto della variante pari a **€ 201.343,69** oltre IVA e cassa previdenziale al 4%, trova interamente copertura nel finanziamento sulla commessa EC1072COB001020;

- il R.U.P. ha rilevato che la modifica contrattuale è rispondente alle disposizioni normative vigenti, ritenendo legittima la modifica contrattuale proposta.

Tutto quanto sopra visto, premesso, considerato e preso atto della narrativa sopra specificata, che si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrale e sostanziale,

DETERMINA

- 1. DI APPROVARE** la relazione con proposta di determina di modifica contrattuale del R.U.P. di cui al prot. n. 11864/Atti del 16/06/2026;
- 2. DI PRENDERE ATTO** che il R.U.P. ha esperito tutte le verifiche di rispondenza normativa della modifica contrattuale rispetto al D.lgs. n. 50/2016;
- 3. DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. b) del D.lgs. n. 50/2016, la modifica al contratto prot. n. 2569/Atti del 24/10/2023 in favore del RTP Settanta7 S.r.l. (capogruppo/mandataria), con sede legale a Torino in Corso Re Umberto n. 13, C.F. e P.IVA 12396810017;
- 4. DI DARE ATTO** che l'aumento dell'importo originario del contratto è pari a **€ 201.343,69**, corrispondente ad un incremento percentuale del 12,5%, inferiore al quinto d'obbligo;
- 5. DI DARE ATTO** che, in virtù del ribasso offerto in sede di gara, pari al 35,03%, l'importo complessivo del contratto variato risulta pari a **€ 1.800.746,45 (euro unmilioneottocentomilasettecentoquarantasei/45)**, oltre oneri previdenziali (ove dovuti) ed IVA come per legge al momento dell'emissione delle singole fatture;
- 6. DI DARE ATTO** che il Quadro Economico conseguente all'approvazione della modifica al contratto risulta essere il seguente:

Ex Caserma De Cristoforis di Como piazzale Montesanto - scheda				
interventi di Restauro Risanamento Conservativo, efficientamento energetico, rifunzionalizzazione impiantistica e edile ed adeguamento sismico.				
IMPORTO COMPLESSIVO FINANZIAMENTO				
	IDEA_0897 (già disponibile)	€	27.500.000,00	
	IDEA_2011 (già disponibile)	€	37.629.334,00	
		€	65.129.334,00	
QUADRO ECONOMICO				
	superficie lorda costruita =	mq	19.722,00	
	superficie scoperta =	mq	17.013,00	
	incidenza del 5% di superficie scoperta	mq	850,65	
	TOTALE SUPERFICIE DA CONSIDERARE	mq	20.572,65	
	superficie esterna			
QUADRO A - IMPORTO LAVORI				
A1	IMPORTO LAVORI PER RIFUNZIONALIZZAZIONE	€	44.100.000,00	
A2	ONERI PER LA SICUREZZA ESTRINSECI	€	1.000.000,00	
	IMPORTO LAVORI (A1 + A2)	€	45.100.000,00	
A3	IMPORTO LAVORI PALAZZINA C	€	687.000,00	
A4	ONERI PER LA SICUREZZA ESTRINSECI	€	10.000,00	
	IMPORTO LAVORI (A3 + A4)	€	697.000,00	
	IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI	€	45.797.000,00	
A3	importo relativo all'aliquota per l'attuazione di misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa, di cui all'articolo 204, comma 6, lettera e), del codice, non soggetto a ribasso;		€	-
A4	opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale, nel limite di importo del 2 per cento del costo complessivo dell'opera; costi per il monitoraggio ambientale;	0,40%	€	183.188,00
QUADRO B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA SA				
B1	Oneri di discarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento	€	50.000,00	
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al G.C. e altre spese amministrative	€	50.000,00	
B3	Imprevisti e lavori in economia	€	2.289.850,00	
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi	€	2.289.850,00	
B5	Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi	€	-	
B6	Allacciamenti ai pubblici servizi	€	50.000,00	
B7	Fondo incentivante ex art. 45 D.Lgs. 36/2023 (Appalto Lavori) (2% di A)			€ 915.940,00
	articolate in:			
	B7.a per la funzione tecnica (1,6% di A)	€ 732.752,00		
	B7.b per l'innovazione (0,4% di A)	€ 183.188,00		
B8	Spese tecniche da esternalizzare			€ 4.241.372,47
	articolate in:			
	B8.a Spese tecniche per l'affidamento dei servizi di Progettazione DEFINITIVA ED ESECUTIVA, Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione e Direzione Lavori	€ 1.599.402,76		
	B8.a Spese tecniche per l'affidamento dei servizi di Progettazione PFTE ed ESECUTIVA, Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione e Direzione Lavori relativamente alla PALAZZINA C	€ 144.343,69		
	Spese tecniche per l'affidamento dei servizi di Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione e Direzione Lavori	€ 1.358.757,01		
	Costi della sicurezza	€ 426,42		
	Spese tecniche per l'affidamento dei servizi di Progettazione ESECUTIVA, Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione e Direzione Lavori	€ 132.585,50		
	maggiorazione per adeguamento progetto alla linee guida BIMMS 2024	€ 16.800,00		
	servizio di indagine ambientale sul parco serbatoi interrati e sui fabbricati esistenti	€ 40.200,00		
	B8.b Spese per l'affidamento dei servizi di Supporto al RUP (attività tecnico - amministrative connesse all'intervento)	€ 746.703,58		
	B8.c Eventuali spese per Commissioni giudicatrici (Lavori + Servizi)	€ 10.000,00		
	B8.d Compenso per CCT (Collegio Consultivo Tecnico)	€ 100.000,00		
	B8.e Collaudo tecnico - amministrativo, Collaudo statico ed altri eventuali Collaudi specialistici	€ 92.153,51		
B9	Fondo incentivante ex art. 45 D.Lgs. 36/2023 (Appalto Servizi) (2% di B8)			€ 75.948,87
	articolate in:			
	B9.a per la funzione tecnica (1,6% di B8)	€ 60.759,09		
	B9.b per l'innovazione (0,4% di B8)	€ 15.189,77		
B10	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal Capitolato Speciale d'Appalto	€	20.000,00	
B11	Spese per pubblicità	€	5.000,00	
B12	Spese per opere artistiche	€	10.000,00	
B13	Contributi Cassa di previdenza (4% di B8)	€	169.654,90	
B14	Accordi bonari	€	1.831.880,00	
B15	Spese strumentali	€	686.955,00	
B16	Contributo ANAC ex art. 1, comma 67, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266	€	800,00	
B17	IVA e eventuali altre imposte			€ 6.231.984,02
	articolate in:			
	B17.a IVA sui lavori (10% di A)	€ 4.579.700,00		
	B17.b IVA su oneri di discarica (22% di B1)	€ 11.000,00		
	B17.c IVA su indagini, accertamenti, rilievi... (22% di B2)	€ 11.000,00		
	B17.d IVA su imprevisti e lavori in economia (10% di B3)	€ 228.985,00		
	B17.e IVA su accantonamento per maggiorazione prezzi (10% di B4)	€ 228.985,00		
	B17.f IVA su allacciamenti ai pubblici servizi (22% di B6)	€ 11.000,00		
	B17.g IVA su spese tecniche da esternalizzare (22% di B8)	€ 933.101,94		
	B17.h IVA su accertamenti di laboratorio e verifiche previste dal CSA (22% di B10)	€ 4.400,00		
	B17.i IVA su spese pubblicità (22% di B11)	€ 1.100,00		
	B17.l IVA su opere artistiche (22% di B12)	€ 2.200,00		
	B17.m IVA su contributi Cassa di previdenza (22% di B13)	€ 37.324,08		
	B17.n IVA su rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale (10% di B14)	€ 183.188,00		
B	TOTALE QUADRO B (B1+.....B17)	€	18.919.235,26	
A+B	TOTALE QUADRO ECONOMICO (A+B)	€	64.899.423,26	
	DIFFERENZA TRA IMPORTO FINANZIATO E IMPORTO IMPEGNATO		229.910,74 €	
	Incidenza somme a disposizione su QE		29,15%	
	incidenza importo a mq su quadro economico		3.154,65 €	

7. **DI DARE ATTO** che la variazione proposta, dal punto di vista economico, trova copertura all'interno del quadro economico di progetto e rimane nel finanziamento assegnato all'intervento codice IDEA_0897, commessa EC1072COB001020;
8. **DI DARE ATTO** che, trattandosi di variazione percentuale del 12,5%, inferiore al quinto d'obbligo, non verrà richiesta una variazione della polizza a garanzia;
9. **DI DARE ATTO** [MP1]che, per effetto della presente variante i termini contrattuali si intendono prorogati di 38 giorni;
10. **DI DARE ATTO** che per la modifica al contratto si procederà mediante atto di sottomissione, da sottoscrivere ai sensi della normativa vigente;
11. **DI DARE MANDATO** al R.U.P. per ogni altro adempimento consequenziale nel rispetto della normativa vigente, ivi compresi gli obblighi in materia di trasparenza amministrativa.

Il Direttore Regionale

Mario Parlagreco