



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

Direzione Regionale Abruzzo e Molise
Sede di Pescara

Pescara, data del protocollo

**DETERMINA DI APPROVAZIONE
MODIFICA CONTRATTUALE**

(art. 120, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 36/2023)

Oggetto: servizio di ingegneria e architettura per la progettazione esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, con riserva di affidamento dei servizi opzionali di direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, per l'intervento di ristrutturazione delle unità immobiliari adibite ad alloggi e ubicate nell'edificio sede della Questura, del Comando Gruppo Guardie P.S. e della Sezione della Polizia Stradale di Teramo, sito in Teramo al viale Giovanni Bovio n. 22 - Codice scheda TEB0399.

CIG: B14161B7F5 CUP: G42H23000850001 LOTTI D'INTERVENTO: Lotto 1 Alloggio 5° piano, Lotto 2 Alloggio 4° piano, Lotto 3 Alloggio 3° piano.

Variante servizio opzionale: direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione Lotto 1 Alloggio 5° piano

**IL RESPONSABILE DELLA
DIREZIONE REGIONALE ABRUZZO E MOLISE**

in virtù della determinazione del Direttore dell'Agencia del demanio n. 106 del 14 luglio 2023, avente ad oggetto "Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali", oltre che della Comunicazione organizzativa n. 20 del 28/04/2025

PREMESSO CHE

- La Direzione Regionale Abruzzo e Molise è stata individuata quale Stazione Appaltante incaricata della programmazione, progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di ristrutturazione degli alloggi di servizio ubicati all'interno della Questura di Teramo – codice scheda TEB0399 – in forza della Convenzione sottoscritta con il Ministero dell'Interno, Ufficio V della Direzione Centrale dei Servizi di Ragioneria del Dipartimento di Pubblica Sicurezza, assunta al prot. n. 12889 del 05/12/2023;
- con atto prot. n. 974 del 29/01/2024 è stato nominato RUP per l'intervento di recupero funzionale delle unità immobiliari in oggetto, ai fini della loro piena utilizzabilità da parte del Questore *pro tempore* e dei dirigenti, l'arch. Massimo Scaglione;

- l'intervento è stato suddiviso in n. 3 lotti funzionali, rispettivamente "Lotto 1 – Alloggio 5° piano", "Lotto 2 – Alloggio 4° piano" e "Lotto 3 – Alloggio 3° piano";
- con decisione di contrarre prot. n. 2 prot. del 18/6/2024 è stato disposto l'affidamento dei servizi professionali per la progettazione esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, con riserva di affidamento dei servizi opzionali di direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, in favore dell'operatore TPS INGEGNERIA SRL, con sede legale in Teramo alla via Campana n. 4 - P.IVA 00961200672, per un importo complessivo di € 43.800,61 oltre oneri e IVA, in ragione del ribasso di gara del 2,00%, così ripartito:
 - € 15.829,70 per servizi principali di progettazione esecutiva e CSP;
 - € 27.970,92 per servizi opzionali di DL e CSE;
- con contratto prot. n. 3 del 11/07/2024 sono stati affidati alla TPS INGEGNERIA SRL i sopra menzionati servizi relativi a tutti e tre i lotti;
- preliminarmente alla redazione della progettazione esecutiva, lo studio di fattibilità delle soluzioni progettuali con la relativa stima dei costi è stato condiviso con il competente Servizio Tecnico-Logistico e Patrimoniale della Polizia di Stato e con la Questura di Teramo (rif. note DR Abruzzo e Molise n. 8308 del 17/07/2024 e n. 8760 del 30/07/2024). Il Ministero dell'Interno - Servizio Tecnico-Logistico Patrimoniale della Polizia di Stato ha dato parere favorevole allo studio di fattibilità per tutti e tre i lotti d'intervento, ma ha al contempo richiesto di prevedere, per ognuna delle unità in cui sarebbe stato frazionato l'alloggio del 5° piano (Lotto 1), la realizzazione di almeno due servizi igienici e delle strutture in muratura per cucine e armadiature (rif. note Servizio Tecnico-Logistico Patrimoniale acquisite ns prott. n. 8599 del 25/07/2024 e n. 9461 del 20/08/2025).
- Il progettista, nel recepire le richieste dell'amministrazione, ha stimato l'importo dei lavori, relativi a tutti e tre i lotti d'intervento, in complessivi € 269.924,29 oltre IVA, così ripartiti:

Unità immobiliare	Importo lavori da progetto esecutivo
Lotto 1 - Alloggio 5° piano	173.641,72 €
Lotto 2 - Alloggio 4° piano	51.493,68 €
Lotto 3 - Alloggio 3° piano	44.788,89 €
Totale	269.924,29 €

- con il contratto di appalto cui al prot. n. 10.R del 20/12/2024, i lavori di ristrutturazione dell'alloggio ubicato al 5° piano (Lotto 1) sono stati affidati all'impresa EDIL DOMUS Srl, con sede legale in Roccaraso (AQ) alla via Anna Magnani n. 3 - P.IVA 05321041212, aggiudicataria dell'Accordo Quadro 2023-2025 Lotto 1 Abruzzo, per l'importo di € 140.236,47 di cui € 17.103,54 per oneri della sicurezza non soggetti al ribasso di gara del 21,34%, oltre IVA;
- a seguito dell'affidamento dei lavori si è proceduto all'attivazione dei servizi opzionali di Direzione Lavori e CSE per il Lotto 1 "Alloggio 5°", in favore dell'operatore TPS INGEGNERIA SRL per l'importo di € 10.515,42 oltre oneri previdenziali e IVA, il tutto come da atto aggiuntivo di cui al prot. n. 1.R del 20/01/2025;
- i lavori sono stati consegnati all'impresa esecutrice in data 22/01/2025 come da verbale del Direttore dei lavori arch. Lia Martegiani, acquisito al ns prot. n. 813 del 24/01/2025, con termine per l'ultimazione dei lavori fissato al giorno 16/04/2025;

- nel corso dell'esecuzione dei lavori l'amministrazione usuaria ha chiesto di recepire talune modifiche rispetto alle previsioni di progetto (rif. Nota Servizio Tecnico-Logistico e Patrimoniale della Polizia di Stato, acquisita al prot. n. 2248 del 25/02/2025);
- inoltre, il Direttore dei Lavori in data 26/02/2025 ha condotto, presso l'alloggio del 5° piano, un sopralluogo con i rappresentanti della Questura di Teramo nel corso del quale sono emerse ulteriori esigenze dell'amministrazione rispetto a quanto previsto in progetto;
- Il Direttore dei lavori, con nota inviata a mezzo pec del 10/04/2025 acquisita al prot. n. 4224 del 11/04/2025, ha richiesto al RUP l'autorizzazione alla redazione di apposita perizia di variante suppletiva in relazione alle ulteriori esigenze manifestate dall'amministrazione usuaria, come riportate nel verbale di sopralluogo del 26/02/2025. L'autorizzazione alla redazione della perizia di variante e suppletiva è stata rilasciata dal RUP con nota n. 4488 del 16/04/2025, fatta salva la successiva valutazione della stessa ai fini dell'approvazione;
- nel frattempo, la Questura di Teramo in data 23/05/2025, con nota acquisita in pari data al prot. n. 5614, ha informato questa Direzione Regionale della presenza nell'alloggio del 5° piano d'infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo e di aver incaricato il competente Provveditorato OO.PP., quale responsabile dei lavori di coibentazione e impermeabilizzazione eseguiti sul terrazzo, al fine di provvedere tempestivamente con tutto quanto necessario;
- per tali ragioni, i lavori sono sospesi a far data dal 30/05/2025, come da verbale di sospensione del Direttore dei Lavori, acquisito in pari data al prot. n. 5917;
- in riferimento ai servizi opzionali di DL e CSE relativi al Lotto 1, attivati con atto aggiuntivo prot. n. 1.R del 20/01/2025 per l'importo di € 10.515,42 oltre oneri previdenziali e IVA, l'affidatario TPS INGEGNERIA Srl, con due distinte pec del 04/07/2025 acquisite rispettivamente ai prott. n. 7243 e n. 7244 del 07/07/2025, ha richiesto:
 - 1) la rimodulazione dell'importo del servizio di DL e CSE eseguito in riferimento al Lotto 1 in ragione dell'effettivo importo lavori, determinato dal progetto esecutivo rispetto a quanto stimato in fase di gara e aumentato in forza della variante intervenuta;
 - 2) il riconoscimento del compenso aggiuntivo per la redazione della perizia di variante e suppletiva n.1.
- Nella relazione del RUP, prot. n. 7516 dell'11.07.2025, di approvazione della variante del contratto di affidamento dei servizi di DL e CSE attivati per il Lotto 1, con riferimento al punto 1) viene riportato quanto segue:
 - *“Il compenso per i servizi opzionali di DL e CSE era originariamente stabilito per tutti e tre i lotti d'intervento in complessivi € 27.970,92 oltre oneri e IVA, al netto del ribasso di gara del 2,00%, come da citata Determina prot. n. 2 del 18/06/2024;*
 - *sulla base delle previsioni di gara e dell'incidenza dell'importo previsto dei lavori del singolo lotto d'intervento rispetto al totale, con il contratto prot. n. 1 del 20/01/2025 si è proceduto all'attivazione dei servizi opzionali relativi al “Lotto 1 Alloggio 5° piano” per un importo di € 10.515,42 oltre IVA, pari al 37,60% del compenso complessivo dei servizi opzionali relativi a tutti e tre i lotti.*
 - *Rispetto alle previsioni di gara, la progettazione esecutiva degli interventi ha determinato un importo dei lavori in aumento per il Lotto 1 e in diminuzione per il Lotto 2 e il Lotto 3, pur rimanendo sostanzialmente inalterato l'importo complessivo.*

Lotto	Importo lavori stimato in sede di gara		Importo lavori da progetto esecutivo	
	Importo lavori	Incidenza	Importo lavori	Incidenza
Lotto 1	€ 101.068,80	37,60%	€ 173.641,72	64,33%
Lotto 2	€ 85.881,60	31,95%	€ 51.493,68	19,08%
Lotto 3	€ 81.849,60	30,45%	€ 44.788,89	16,59%
	€ 268.800,00	100,00%	€ 269.924,29	100,00%

- Per quanto sopra, la ripartizione dei compensi dei servizi opzionali per il singolo lotto è rimodulata come segue, fermo restando l'invariabilità del compenso complessivo:

Compenso servizi opzionali DL e CSE, al netto del ribasso 2,00% - Ripartizione per lotti							
Lotto	Riferito all'importo lavori stimato in sede di gara			Riferito all'importo lavori da progetto esecutivo			Variazione degli acconti e del totale
	Importo previsto lavori	Incidenza su totale	Ripartizione compenso DL e CSE	Importo lavori	Incidenza su totale	Rimodulazione compenso DL e CSE	
Lotto 1	€ 101.068,80	37,60%	€ 10.515,42	€ 173.641,72	64,33%	€ 17.993,06	+ € 7.477,64
Lotto 2	€ 85.881,60	31,95%	€ 8.937,08	€ 51.493,68	19,08%	€ 5.335,86	- € 3.601,22
Lotto 3	€ 81.849,60	30,45%	€ 8.517,52	€ 44.788,89	16,59%	€ 4.641,10	- € 3.876,42
TOTALE	€ 268.800,00	100,00%	€ 27.970,02	€ 269.924,29	100,00%	€ 27.970,02	± € 0,00

- L'importo complessivo da riconoscere per i servizi di DL e CSE relativi al Lotto 1 è pertanto pari a € 17.993,76 oltre oneri previdenziali e IVA, con una rimodulazione della previsione iniziale in aumento per € 7.478,34.
- Al contempo sono da intendersi rimodulati gli importi che verranno riconosciuti all'operatore economico in caso di attivazione dei servizi opzionali per i restanti lotti d'intervento, con invariabilità del compenso complessivo stabilito "a corpo", il tutto come da tabella precedente".
- Con riferimento al punto 2), come indicato nella nota prot. n. 7516 dell'11.07.2025 redatta dal RUP, si rileva che relativamente alle attività aggiuntive svolte dalla DL e dal CSE per la redazione della perizia di variante, spetta il riconoscimento del maggior compenso che, in base al Decreto del Ministero della Giustizia del 16 giugno 2016, è di € 2.093,86 comprensivo di spese al 10%, da assoggettare al ribasso d'asta del 2,00% e oltre oneri previdenziali e IVA;
- il compenso del Direttore dei Lavori e del CSE in relazione al maggior importo dei lavori determinato dalla variante suppletiva è di € 1.305,12 comprensivo di spese al 10%, da assoggettare al ribasso d'asta del 2,00% e oltre oneri previdenziali e IVA.
- Per quanto sopra risulta un maggior compenso lordo da riconoscere all'affidatario pari a € 3.398,98 che, applicando il ribasso del 2,00% offerto in sede di gara, corrisponde a un aumento dell'importo netto contrattuale pari a € 3.331,00 oltre oneri previdenziali e IVA;
- Il RUP attesta che sussistono le condizioni di cui all'art. 120, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. e che l'importo complessivo della variante dei servizi non eccede il 50% del valore del contratto iniziale, come previsto dal comma 2 del citato art. 120.
- Viene, infine, attestato dal RUP che i maggiori oneri trovano copertura nel quadro economico rimodulato di perizia.

RILEVATO CHE

- la rimodulazione del corrispettivo da riconoscere per il Lotto 1, derivante dalla determinazione effettiva dell'importo dei lavori individuati e stimati in sede di progettazione esecutiva, comporta l'aumento di € 7.478,34 oltre oneri previdenziali e IVA ferma restando l'invariabilità del compenso per l'incarico di DL e CSE complessivo stabilito per tutti e tre i lotti;
- il compenso per le attività aggiuntive svolte dalla DL e dal CSE per la redazione della perizia di variante e in relazione al maggior importo dei lavori rispetto al progetto esecutivo e a seguito della perizia di variante e suppletiva è di € 3.331,00 oltre oneri previdenziali e IVA;
- sussistono le condizioni di cui all'art. 120, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;

DETERMINA

- di approvare la modifica contrattuale ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. predisposta dal RUP che comporta un incremento del contratto, di **€10.809,34** come di seguito in dettaglio
 - o € 7.478,34, oltre oneri previdenziali e IVA, derivante dalla determinazione effettiva dell'importo dei lavori individuati e stimati in sede di progettazione esecutiva
 - o € 3.331,00, oltre oneri previdenziali e IVA, per la redazione della perizia di variante e in relazione al maggior importo dei lavori rispetto al progetto esecutivo e a seguito della perizia di variante e suppletiva
- di dare atto che la presente modifica contrattuale sarà formalizzata mediante atto aggiuntivo;
- di demandare al RUP tutti i consequenziali adempimenti discendenti dalla presente determina.

Il Responsabile Regionale

Caterina Micossi