



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

Direzione Regionale Marche

Ancona, data del protocollo

OGGETTO: Sisma 2016. Determina di approvazione della modifica contrattuale ai sensi dell'art. 120, co. 1 lett. c), comma 7 e art. 5 All. II.14 del d. lgs. n. 36/2023 in relazione all'intervento di efficientamento energetico della Caserma dei Carabinieri di San Severino Marche sita in via Raffaello Sanzio al civico n. 27 – CODICE BENE: MCB0419 - CIG B40B60DE74 CUP G53I18000110001. Contratto prot. 48 del 25/02/2025.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE MARCHE

in virtù dei poteri attribuiti dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021 e approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 nonché in virtù dei poteri attribuiti dal Direttore dell'Agenzia con Determinazione n. 116 del 17/02/2026, prot. n. 2026/4651/DA, vista anche la Comunicazione organizzativa dell'Agenzia del Demanio n. 60/2024 del 17/12/2024

VISTO

- Il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;
- Il D.Lgs. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" ed in particolare l'art. 120 rubricato "Modifiche dei contratti in corso di esecuzione" e l'art. 5 dell'All. II.14 "Modifiche, variazioni e varianti contrattuali";

PREMESSO CHE

- con nota prot. n. 347 del 5/07/2024 è stato nominato RUP della procedura in oggetto L'Arch. Margherita Finamore, unitamente al team di lavoro per l'espletamento delle funzioni tecniche ed amministrative di supporto;
- con determina prot. n. 11 Reg. Atti del 17/02/2025 è stata disposta l'aggiudicazione dei lavori di efficientamento energetico della Caserma dei Carabinieri di San Severino Marche sita in via Raffaello Sanzio al civico n.27 – CODICE BENE: MCB0419 a favore dell'operatore economico Torelli Dottori S.p.A., con sede a Cupramontana (AN) in Via Ponte Magno n. 42, P.IVA 00205160427 per l'importo complessivo di € 2.599.250,75 (duemilionicinquecentonovantanovemiladuecentocinquanta/75) così suddivisi: €

2.481.128,09 (duemilioni quattrocento ottantunomilacentoventotto/09) quale importo dei lavori, € 1.008.253,77 (unmilione ottomiladuecentocinquantatre/77) quale importo per i costi della manodopera ed € 118.122,66 (centodiciottomilacentoventidue/66) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA di legge

- in data 25/02/2025 è stato sottoscritto con l'Appaltatore il relativo contratto prot. 48/DRM;
- in data 26/02/2026 con verbale prot. 1488 del 28/02/2025 sono stati consegnati i lavori in oggetto;

RILEVATO CHE

- nel corso dell'esecuzione dei lavori sono emerse circostanze impreviste e imprevedibili, non rilevabili con l'ordinaria diligenza nella fase progettuale, che hanno reso necessarie modifiche al progetto esecutivo ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 36/2023;
- tali circostanze sono emerse a seguito della messa a nudo delle strutture e delle lavorazioni di demolizione, che hanno evidenziato difformità rispetto alle condizioni ipotizzate in fase progettuale, non accertabili mediante le indagini preliminari esperibili (rilievi visivi, saggi limitati e indagini non distruttive);
- ulteriori interventi – consistenti in proposte migliorative dell'Operatore Economico e in interventi disposti dal Direttore dei Lavori per la soluzione di questioni tecniche emerse nel corso dell'esecuzione (finanziati nell'ambito delle risorse del quadro economico) – si configurano quali modifiche non sostanziali ai sensi dell'art. 120, comma 7, del D. Lgs. 36/2023, in quanto:
 - finalizzati al miglioramento tecnico dell'opera e alla risoluzione di criticità emerse in corso d'opera;
 - privi di incidenza sulla natura complessiva del contratto;
 - non idonei ad alterare l'equilibrio economico del contratto in favore dell'appaltatore
- la modifica contrattuale può essere ricondotta alle seguenti fattispecie:
 - 1) modifiche per circostanze impreviste e imprevedibili (art. 120, comma 1, lett. c);
 - 2) modifiche non sostanziali derivanti da proposte migliorative dell'operatore economico e da disposizioni della Direzione Lavori (art. 120, comma 7);
- le modifiche sopra descritte non determinano alterazione della natura complessiva del contratto, non introducono condizioni che avrebbero consentito la partecipazione di operatori economici diversi e non incidono sull'equilibrio economico del contratto in favore dell'appaltatore;

- le stesse risultano finanziate nell'ambito delle somme a disposizione del quadro economico, rispettano i limiti normativi e non comportano il superamento della soglia del 50% dell'importo contrattuale;
- a seguito delle predette modifiche contrattuali emergono le variazioni economiche indicate nella tabella di seguito che rappresentano il 24,53% dell'importo contrattuale:

	Tipologia di intervento	Riferimento normativo	Importo Lordo	Importo al netto del ribasso d'asta	% rispetto ad importo contrattuale iniziale
1	Interventi imprevidibili e imprevedibili connaturati alla tipologia di lavori di adeguamento sismico Proposte aggiuntive	comma 1, let. c) punto 3	564.541,70	461.795,11	+17,77%
2	Proposte migliorative Interventi disposti dal D.L.	comma 7	187.473,86	153.353,62	+5,90%
	Sicurezza		22.387,39	22.387,39	+0,86%
	Importo complessivo		774.402,95	637.536,12	+24,53%

- l'importo complessivo della modifica contrattuale, con applicato il ribasso di aggiudicazione del 18,20%, comporta un incremento del costo delle lavorazioni pari ad € 637.536,12 di cui € 22.387,39 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso oltre IVA e trova copertura nel quadro economico
- per le lavorazioni aggiuntive la Direzione dei Lavori ha proposto il riconoscimento di una durata temporale aggiuntiva dell'appalto pari a 120 giorni calcolati in ragione dell'incremento economico;
- in data 22/05/2026, con PEC acquisita al prot. n. 4836 del 25/05/2026 la DL ha trasmesso alla Stazione Appaltante la documentazione inerente le modifiche contrattuali di che trattasi sottoscritta dall'impresa esecutrice

CONSIDERATO CHE

- le modifiche non alterano la natura del contratto originario, non eccedono il 50% del valore del contratto iniziale e si configurano come modifiche non sostanziali ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. 36/2023, in quanto riconducibili:
 - 1) alle circostanze imprevidibili e imprevedibili di cui al comma 1, lett. c);
 - 2) alle modifiche non sostanziali di cui al comma 7;
- la modifica contrattuale deve essere formalizzata con successivo addendum contrattuale;

VISTO

- la relazione di ammissibilità della variante del RUP prot. 225/DRM Reg. Atti del 04/06/2026;
- il parere positivo dell'USR acquisito al prot. 6169 del 06/07/2026 nel quale è stato precisato che, a seguito dell'attestazione della prenotazione incentivo conto termico

(CT00805931 – prot. GSEWEB/P20240808317 del 17/10/2024), il contributo complessivo di € 4.522.438,70 viene rimodulato come segue:

- per Euro 3.369.628,52 a valere sulle risorse di cui all'art. 7, co. 1, dell'O.S. n. 27/2021 e s.m.i.;
- per Euro 688.393,68 a valere sulle risorse di cui all'art. 2, co. 2, dell'O.S. n. 79/2024 (al netto delle economie non a disposizione pari a Euro 121.447,86);
- per Euro 121.447,86 per economie non a disposizione a valere sui fondi dell'O.S. n.79/2024;
- per Euro 342.968,64 a valere sul Conto Termico (CT00805931 – Prot: GSEWEB/P20240808317 del 17/10/2024)

determinando ulteriori economie a valere sui fondi dell'O.S. 79/2024 di Euro 342.968,64 equivalenti alle risorse riconosciute dal Conto Termico

Tutto ciò premesso e considerato,

DETERMINA

1. di approvare le premesse e le considerazioni quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
2. di approvare la Relazione di Ammissibilità della modifica contrattuale ex art. 120 comma 1 lett. b) e c) del D.Lgs 36/2023 del RUP prot. 225 Reg. ATTI del 04/06/2026;
3. di autorizzare ai sensi e per gli effetti dell'art. 120, co. 1 lett. c) e comma 7 del Codice dei contratti pubblici, la modifica contrattuale relativa alle lavorazioni indicate nella Relazione di Ammissibilità sottoscritta dal Responsabile di Progetto, per effetto della quale il nuovo importo contrattuale, al netto di iva, ammonta ad € **3.236.786,86** di cui € 3.096.276,81 per lavori e € 140.510,05 per costi della sicurezza
4. di dare atto che il nuovo importo contrattuale trova piena copertura delle somme a disposizione del QTE del progetto esecutivo;
5. di dare atto che verranno riconosciuti all'operatore economico, per l'esecuzione delle lavorazioni oggetto della presente variante, ulteriori 120 giorni;
6. di demandare al RUP tutti i consequenziali adempimenti discendenti dalla presente determina”.

Il Direttore Regionale
Pierpaolo Russo