



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lazio

DETERMINA DI APPROVAZIONE MODIFICA CONTRATTUALE

(art. 106, comma 1 lett. c), commi 7 e 12 D.lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii.)

Approvazione modifica contrattuale "lavori di rifunzionalizzazione dell'immobile denominato "Ex Guardia di Finanza – Caserma Cavour", sito a Frosinone, in Via Cavour n. 55 scheda FRB0367"

CIG 9668071893 CUP: G46H18000090001

IL DIRETTORE REGIONALE DELLA DIREZIONE REGIONALE LAZIO

in virtù dei poteri attribuiti dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 Ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26 novembre 2021, con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 07 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021, nonché in virtù della Comunicazione Organizzativa 12 del 27/01/2023 e della Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 106, prot. n. 2023/17478/DIR del 14 luglio 2023, nonché della determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 116 del 17 febbraio 2026, prot. n. 2026/4651/DA;

PREMESSO CHE

- con determina a contrarre prot. n. 1795 del 21/02/2023 è stata avviata una procedura ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.L. 76/2020 convertito in L.120/2020 per l'affidamento dei lavori in oggetto;
- con determina prot. n. 4122 del 12/04/2023, e successivo contratto prot. 5826 del 26/05/2023, i suddetti lavori sono stati affidati alla società Alpa Solutions S.r.l. per l'importo complessivo, a fronte del ribasso percentuale offerto pari al 1,23%, di € 3.836.248,80 (eurotre milioni ottocentotrentaseimiladuecentoquarantotto/80) al netto dell'IVA;
- in data 10/07/2023 è stata disposta dal Direttore dei Lavori Architetto Paolo Moreno Cavatton la consegna dei lavori;
- in data 24/11/2023 è stata disposta la sospensione parziale dei lavori, ai sensi dell'art. 107, comma 1, del D.lgs. 50/2016, di cui al verbale in atti prot. n. 14606 del 01/12/2023, per la sopravvenuta esigenza di approvazione di una variante strutturale, da cui è stata definita una perizia di variante ai sensi dell'art. 106, commi 1 e 7 del D.lgs. n. 50/2016 che ha prolungato il termine di ultimazione dei lavori al giorno 13/07/2025 e sottoscritto il relativo atto di sottomissione prot. n. 1640 del 06/02/2024 che ha elevato l'importo contrattuale ad € 3.902.278,92;
- con verbale di ripresa dei lavori del 20/03/2024, in atti prot. 3777 del 25/03/2024, le lavorazioni sospese sono state riavviate;
- in data 19/04/2024, a seguito di perizia di variante ai sensi dell'art. 106, comma 2 del D.lgs. n. 50/2016, riscontrata la necessità di affidare all'Operatore Economico le attività di smaltimento a discarica dei materiali di risulta, è stato sottoscritto l'atto di sottomissione prot. n. 4903 del 19/04/2024 che ha elevato l'importo contrattuale ad € 3.966.624,88;

RILEVATO CHE

- in data 29/08/2024 la Stazione Appaltante ha richiesto la rimozione del contatore del gas esistente e della relativa tubazione di adduzione presente sulla facciata verso via Marco Minghetti alla Società "2I Rete Gas", provvedendo al pagamento del relativo preventivo in data 04/10/2024;
- in data 04/12/2024 la Stazione Appaltante ha richiesto l'installazione di nuovo contatore senza attivazione di una singola fornitura con potenza di kW 176 a BT ad e-distribuzione;
- in data 07/01/2025, a seguito di diniego della richiesta di installazione di nuovo contatore con potenza superiore a 100 kW in BT da parte dell'Ente Erogatore del servizio, la Stazione Appaltante, su indicazione del tecnico di zona di e-distribuzione ed in analogia con la situazione preesistente (presenza di 2 contatori di 100 kW in BT), ha richiesto l'installazione di due nuovi contatori senza attivazione di una singola fornitura con potenza di 100 kW a BT;
- in data 28/02/2025, a seguito della constatazione dell'impossibilità dell'installazione di due nuovi contatori per unica utenza, la Stazione Appaltante ha richiesto l'installazione di nuovo contatore senza attivazione di una singola fornitura con potenza di 176 kW a MT;
- in data 21/03/2025, a seguito di numerosi contatti con l'Ente Gestore per le vie brevi, stante il tempo trascorso, la Stazione Appaltante ha sollecitato formalmente la Società erogatrice del servizio e contestualmente trasmesso la richiesta di installazione di nuovi contatori senza attivazione di una singola fornitura con potenza di 176 kW* a MT, mezzo PEC, precedentemente caricata sul portale dedicato di e-distribuzione;
- in data 28/03/2025, alla luce delle problematiche relative alla fornitura elettrica si è rilevata la necessità di realizzare una cabina elettrica di media tensione e delle nuove lavorazioni ad essa connesse riguardanti il piano -1. Nelle more della definizione della relativa perizia di variante, è stata disposta la sospensione parziale dei lavori di cui al verbale in atti prot. 4294 del 07/04/2025;
- in data 09/04/2025, ai fini della realizzazione delle opere volte al superamento delle barriere architettoniche, in ottemperanza al D.M. 236/89, di cui alla SCIA prot. SUAP 0044035 del 08/05/2023, la Stazione Appaltate ha comunicato al Comune di Frosinone l'esecuzione delle succitate lavorazioni ad opera della Ditta affidataria, nel periodo intercorrente tra il giorno 05/05/2025 ed il giorno 09/05/2025, chiedendo l'emissione di un opportuno dispositivo di divieto temporaneo alla sosta, per le area individuate e per tutta la durata delle lavorazioni;
- in data 22/05/2025, stante il tempo trascorso, la stazione appaltate ha sollecitato il Comune all'adozione, con ogni possibile urgenza, di ogni provvedimento necessario per consentire l'esecuzione delle opere;
- in data 26/05/2025, la Polizia Locale ha comunicato alla Stazione Appaltante la necessità di acquisire il nulla osta del settore Lavori Pubblici-Patrimonio-Settore Urbanista propedeutico all'istituzione di un'ordinanza di disciplina della circolazione stradale;
- in data 23/05/2025, relativamente alla richiesta la rimozione del contatore del gas, dopo numerosi solleciti per le vie brevi (29/04/2025, 30/04/2025, 08/05/2025, 12/05/2025 e 14/05/2025), la Stazione Appaltante ha sollecitato formalmente la Società all'esecuzione dell'intervento di rimozione del contatore del gas esistente e della relativa tubazione di adduzione;
- in data 14/05/2025, la società 2I Rete Gas ha informato la SA per le vie brevi di aver inoltrato all'Ente locale richiesta di autorizzazione per l'esecuzione dei lavori e di essere ancora in attesa del rilascio della stessa da parte dell'ente locale, in quanto condizionata al parere della Sovrintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, data l'interesse archeologico dell'area;

- in data 12/06/2025, relativamente alla realizzazione delle opere volte al superamento delle barriere architettoniche, la Stazione Appaltante, stante il tempo trascorso dal sollecito del 22/05/2025, ha chiesto un incontro con i Settori comunali interessati alla realizzazione delle opere per il giorno 18/06/2025, al fine di addivenire alla risoluzione della nota problematica in tempi utili per consentire il rispetto delle tempistiche programmate; tale richiesta non ha accolto la disponibilità dei Dirigenti comunali competenti;
- stante la mancata approvazione del Comune dell'intervento di rimozione, da parte della società responsabile della rete gas "2I Rete Gas", del contatore della vecchia utenza, posizionato a ridosso della facciata esterna dal lato di Vicolo Bastione, ad uso del precedente utilizzatore dell'edificio, e del nulla osta ad occupare permanentemente il suolo pubblico del Comune di Frosinone antistante l'immobile di proprietà demaniale, al fine di realizzare una piattaforma di accesso volta al superamento delle barriere architettoniche nonché all'installazione di relativa segnaletica orizzontale e verticale e dissuasori di velocità, con verbale prot. 8651 del 21/07/2025 è stata disposta la sospensione totale delle lavorazioni far data dal 14/07/2025;
- in data 25/07/2025 è stata presentata al comune di Frosinone allo Sportello Unico per le Attività Produttive, la SCIA per la realizzazione della Cabina di MT e delle relative opere accessorie;
- in data 06/11/2025 si è tenuta una riunione presso la Casa Comunale del Comune di Frosinone tra la Stazione Appaltante ed i rappresentanti dei Settori Polizia Locale, Lavori Pubblici e Urbanistica, nel corso della quale, al fine di ottemperare alle richieste di garantire maggiore sicurezza per la viabilità espressa dall'Amministrazione comunale, è stata congiuntamente individuata una soluzione progettuale differente rispetto a quanto previsto nel progetto originario;
- in data 04/12/2025 con nota prot. n. 15305 di pari data, la SA ha presentato al Comune di Frosinone-Settori Polizia Locale, Lavori Pubblici e Urbanistica la richiesta formale di occupazione di suolo pubblico permanente al fine della realizzazione della piattaforma di accesso volta al superamento delle barriere architettoniche in ottemperanza al D.M. 236/89, nonché quella di autorizzazione alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere concordate nella riunione del 06/11/2025:
 - Realizzazione di strisce pedonali a raso;
 - Realizzazione della segnaletica orizzontale per n. 2 posti auto per persone con disabilità;
 - Realizzazione di n. 2 rampe di raccordo tra il marciapiede e la strada in prossimità dei due posti auto per persone con disabilità
 - Installazione di n. 6 rallentatori circolari artificiali in vicinanza delle strisce pedonali, H 7cm;
 - Installazione di n. 5 rallentatori di velocità artificiali di forma lineare alto, H 2 cm;
 - Installazione di n. 1 dosso artificiale (lungo 7 m e largo 1,20 m, H 7 cm);
 - Installazione di segnaletica verticale di divieto: n. 1 segnale di limite massimo di velocità 30 km/h, n. 1 segnale dosso, n. 2 segnali attraversamento pedonale, n. 1 segnale di pericolo.
- in data 27/01/2026, con note in atti prot. n. 858 di pari data, i succitati Settori comunali, hanno rilasciato parere favorevole all'occupazione di suolo pubblico permanente al fine della realizzazione della rampa d'accesso all'immobile e l'autorizzazione all'esecuzione delle relative opere;
- in data 24/03/2026, relativamente alla richiesta di rimozione del contatore del gas esistente e della relativa tubazione di adduzione, stante il tempo trascorso ed il mancato riscontro al precedente sollecito del 23/05/2025, dopo ulteriori numerosi contatti per le vie brevi tramite i canali di assistenza telefonica della Società 2iretegas erogatrice del servizio, nel corso dei quali è emerso che la stessa è stata inglobata nella Società Italgas Reti, la Stazione Appaltante ha

inviato a quest'ultima un secondo sollecito invitandola a procedere senza ulteriore indugio all'esecuzione dei lavori richiesti;

PRESO ATTO CHE il DL ha redatto l'allegata perizia di variante ai sensi dell'art. 106, comma 1 lett. c), commi 7 e 12 D.lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii, in atti prot. nn. 5357, 5361, 5360, 5378 del 05/05/2026 e successive integrazioni prot. nn. 5441 e 5449 del 06/05/2026, sulla quale è stato espresso subordinato parere favorevole all'approvazione da parte del RUP con atto prot. 5581 del 08/05/2026 e dal collaudatore con atto prot. n. 5578 del 08/05/2026, composta dalla Relazione tecnica di perizia di variante e dei seguenti allegati:

- Atto di sottomissione;
- Verbale di concordamento nuovi prezzi;
- Computo metrico;
- Computo metrico estimativo
- Quadro comparativo;
- Elenco prezzi;
- Analisi nuovi prezzi e relativi preventivi;
- Elaborati grafici;

VISTO

- l'art. 106 del D.lgs 50/2016 commi 1 lett. c), 7 e 12
- l'art. 22 comma 5 del DM 49/2008

CONSIDERATO

- che le modifiche non alterano la natura del contratto originario;
- che le modifiche proposte in variante non erano prevedibili prima dell'avvio dei lavori e sono state riscontrate, infatti, solo in corso d'opera e a seguito delle interlocuzioni avute con Enti terzi.
- che le modifiche in parola non eccedono sia il 20% che il 50% del valore del contratto;
- che il RUP con atto prot. 5581 del 08/05/2026 ha espresso il giudizio di ammissibilità della variante, ai sensi dell'art. 106, comma 1 lett. c), commi 7 e 12 D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e parere favorevole all'approvazione della stessa;

DETERMINA

DI APPROVARE le superiori premesse, che si intendono integralmente richiamate costituendone parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

DI APPROVARE la variante ex art. 106, comma 1 lett. c), commi 7 e 12 D.lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii., predisposta dal Direttore dei Lavori, costituita dagli elaborati elencati in narrativa, che comporta una maggiore spesa di netti € 133.530,92, oltre IVA, corrisponde a una variazione percentuale del 3,42 % rispetto all'importo contrattuale originario, che trova copertura nella somma stanziata per l'appalto sul capitolo di spesa 7754 cod. commessa FNDPRFR02820171, 7759 comma b) cod. commessa E759REFRB036723 e 7759 comma c) cod. commessa P759REFRB036720;

DI APPROVARE il nuovo importo contrattuale che ammonta, al netto di oneri ed IVA, ad € 4.100.155,80, di cui € 353.920,59 per costi della sicurezza, non soggetti a ribasso, e € 971.862,31 per costi della manodopera;

DI APPROVARE la proroga del termine di conclusione dei lavori di giorni 82 naturali e consecutivi

a decorrere dalla sottoscrizione del verbale di riavvio degli stessi;

DI AUTORIZZARE l'impresa appaltatrice ad eseguire le maggiori prestazioni previsti nella citata modifica;

DI PROCEDERE alla comunicazione dell'avviso secondo quanto disposto dall'art. 106 comma 14 del D.Lgs. 50/2016;

DI DEMANDARE al RUP tutti i consequenziali adempimenti discendenti dalla presente determina.

Il Direttore Regionale
Maria Brizzo

VISTO
Il Responsabile Area Tecnica
Ing. Giuseppe Rocco