



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

Direzione Regionale Emilia-Romagna

Bologna, data del protocollo

DETERMINA DI APPROVAZIONE

DELLA MODIFICA DEL CONTRATTO DI APPALTO RELATIVO AI LAVORI DI MIGLIORAMENTO SISMICO DEL “PALAZZO RANGONI FARNESE” SEDE DELLA PREFETTURA DI PARMA – UFFICIO TERRITORIALE DEL GOVERNO, SITO IN STRADA REPUBBLICA, 39 - PARMA (SCHEDA PRD0019 E PRB0009/PARTE), CON APPLICAZIONE DEI CRITERI MINIMI AMBIENTALI DI CUI AL D.M. 23/06/2022.

CIG A015CAEE24 – CUP G95D19000370001

IL DIRETTORE

**DELLA DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA DELL’AGENZIA
DEL DEMANIO**

in virtù della determinazione del Direttore dell’Agenzia del Demanio n. 106 del 14 luglio 2023, avente ad oggetto “Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali”, e della Comunicazione organizzativa n. 60 del 17 dicembre 2024, pubblicata sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in pari data, con la quale, il Dott. Cristian Torretta è stato nominato Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna, con effetti e decorrenza a partire dal 1° gennaio 2025;

PREMESSO:

- che con decisione di contrarre del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell’Agenzia del Demanio del 27/09/2023, recante protocollo n. 2023/15595, è stata bandita una procedura aperta, ai sensi dell’art. 71 del D. Lgs. 36/23 e ss. mm. ii. (di seguito, “Codice”), per l’affidamento dei Lavori di miglioramento sismico di “*Palazzo Rangoni Farnese*”, sede della Prefettura di Parma – Ufficio Territoriale Del Governo, sito in Strada Repubblica, 39 – Parma (Scheda PRD0019 e PRB0009/Parte), con applicazione dei Criteri minimi ambientali di cui al D.M. 23/06/2022, per un importo a base d’asta di € 1.724.171,56 oltre IVA come per legge, oltre € 920.762,76 per costi della manodopera ed € 212.262,85 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- che in esito alla procedura di gara in questione, con determina di aggiudicazione del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell’Agenzia del Demanio del

29/11/2023, recante protocollo n. 19372/2023, sono stati affidati i lavori di cui sopra all'operatore economico "BUIA NEREO S.r.l. (C.F. e P.IVA 01517630347)";

- che in data 19/12/2023, è stato sottoscritto, tra le parti, il contratto di appalto, recante protocollo n. 20592/2023, per l'importo netto contrattuale di € 2.812.368,71 (euro duemilionioottocentododicimilatrecentosessantotto/71) oltre IVA come per legge, di cui € 920.762,76 per costi della manodopera ed € 212.262,85 per oneri della sicurezza;
- che il Direttore dei Lavori, con verbale del 06/05/2024, recante protocollo n. 6552/2024, ha svolto la consegna di rito all'Appaltatore ed ha dato avvio ai lavori di che trattasi;
- che nel corso dell'esecuzione dei i lavori oggetto dell'appalto, è sorta la necessità di svolgere ulteriori e/o maggiori lavorazioni rispetto a quelle originariamente previste, che hanno determinato la necessità di procedere a due modifiche contrattuali con un aumento delle tempistiche originariamente stabilite di cui si darà conto di seguito;
- che una prima modifica contrattuale, approvata dalla Stazione Appaltante con determina del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna del 01/08/2025, recante protocollo n. 43/2025 e stata recepita dall'appaltatore, con atto di sottomissione del 7/08/2025, recante protocollo n. 18/2025;
- che tale modifica ha comportato un incremento di € 120.492,99 (euro centoventimilaquattrocentonovantadue/99), oltre IVA come per legge pari al 4,28% dell'importo relativo al contratto originario;
- che di conseguenza l'importo contrattuale aggiornato è divenuto pari ad € 2.932.861,69 (euro duemilioninovecentotrentaduemilaottocentosessantuno/69), di cui € 1.749.170,79 per lavori, € 229.913,69 per oneri per la sicurezza ed € 953.777,21 per costi della manodopera;
- che la modifica in questione è stata ritenuta ammissibile dal RUP poiché riconducibile, per una parte delle lavorazioni prese in considerazione, a quanto previsto dall'art. 120 comma 1 lett. c), per altra parte a quanto previsto dall'art. 120, comma 3; per altra parte ancora a quanto previsto dall'art. 120, comma 7, del Codice;
- che per l'esecuzione delle lavorazioni di che trattasi, è stata differita la data di ultimazione dei lavori al 22/04/2026;
- che, successivamente, il Direttore dei Lavori, con relazione del 09/09/2025, recante protocollo 13443/2025, ha rappresentato la necessità di procedere ad un ulteriore modifica contrattuale che interessa anche questa volta differenti fattispecie disciplinate dall'art. 120 del Codice;
- che parte delle lavorazioni sono riconducibili:
 - all'art. 120 comma 1 lett. c), numero 3, ed hanno una incidenza sull'importo contrattuale (aggiornato alla prima variante) del 12,05% (in incremento);

- all'art. 120, comma 3, ed hanno una incidenza sull'importo contrattuale (originario) del 3,76%; (in incremento);
- all'art. 120, comma 7, del Codice, che determina una riduzione dello 0,53%; dell'importo contrattuale (aggiornato alla prima variante);
- che nel complesso, tali modifiche comportano un incremento di € 443.520,72 (euro quattrocentoquarantatremilacinquecentoventi/72), oltre IVA (pari al 15,12% dell'importo contrattuale aggiornato);
- che, per completezza, si precisa che nel conteggio di cui sopra sono state considerate le detrazioni effettuate relativamente ai SAL Bis (1 e 2) pari ad € 12.711,00;
- che l'importo contrattuale aggiornato è pari ad 3.376.382,40 (euro tremilionitrecentosettantaseimilatrecentoottantadue/40) oltre iva;
- che le modifiche di che trattasi sono nei limiti previsti dall'art. 120, comma 2, e del quinto dell'importo contrattuale;
- che ai fini dell'esecuzione delle ulteriori lavorazioni sono necessari ulteriori 152 giorni aggiuntivi naturali e consecutivi;
- che conseguentemente il termine di ultimazione dei lavori è da differire al 21/09/2026;
- che la modifica in questione è stata ritenuta ammissibile dal RUP con relazione del 02/02/2026, recante protocollo n.1334/2025 e che conseguentemente la stessa è stata proposta per l'approvazione della Stazione Appaltante;
- che la modifica contrattuale in questione trova copertura nel quadro economico così rimodulato:

Oggetto: Intervento di Miglioramento sismico di Palazzo Rangoni Farnese, sede della Prefettura di Parma			PERIZIA N. 2
Rup: Armando Alfonso			Fase 5
QUADRO ECONOMICO			QE Assestato
QUADRO A - IMPORTO LAVORI			A- Imp. 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	<i>di cui costi della manodopera</i>		€ 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+A5) - 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	34.148,36
B5	acquisizione aree o immobili, indennizzi	-
B6	Spese tecniche da esternalizzare	€ 402.008,00
	<i>articolate in:</i>	
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	138.784,43
g	Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione	40.482,03
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 cartastali	-
n	Affidamento dei servizi di Supporto al RUP	-
B7	Fondo incentivante (Appalto Lavori) (2% di A1)	€ 68.774,98
	<i>articolate in:</i>	
a	per la funzione tecnica (1,6% di A1)	5.019,98 €
b	per l'innovazione (0,4% di A1)	3.755,00 €
B8	Fondo incentivante (Appalto Servizi) (2% di B6)	€ 8.040,16
	<i>articolate in:</i>	
a	per la funzione tecnica (1,6% di B6)	€ 6.432,13
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	2.600,00
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	950,00
B18	Rimborso spese per Agenzia del Demanio (se previste)	-
B19	IVA e eventuali altre imposte	€ 455.197,35
	<i>articolate in:</i>	
a	IVA sui lavori, imprevisti e 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)	€ 6.272,03
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)	€ 88.441,76
f	Contributi Cassa di previdenza (4% di B6+ B9+b13+B15)	€ 16.080,32
g	IVA su contributi Cassa di previdenza (22% di B19f)	€ 3.537,67

B	Totale Quadro B (B1+.....B19)	€ 1.002.946,16
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

- che l'intervento edilizio in oggetto trova copertura economica all'interno del Capitolo di spesa 7759 - comma 140 - linea "c" (Prevenzione del rischio sismico) - voce di budget FD19000003 – commesse P759REPRD001920 - P759PRPRD001918 del Piano degli Investimenti Immobiliari 2023-2025, e attraverso l'utilizzo delle risorse disponibili sul Fondo di riserva per adeguamento prezzi, varianti progettuali e nuove iniziative del vigente Piano degli Investimenti 2025-27 Cap. 7759 C;

CONSIDERATO

- quanto rappresentato dal RUP nella relazione recante proposta di modifica contrattuale del 02/02/2026, recante protocollo n.1334/2025;
- che la copertura economica dell'incremento contrattuale della modifica trova copertura economica mediante l'utilizzo di parte dell'extrabudget assegnato di cui alla nota 1817/DPCA-PII del 22/01/2026 e di alcune somme a disposizione accantonate nel quadro economico, e segnatamente: Voce B6 Imprevisti e lavori in economia, Voce B.2 Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante , Voce Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze;

DETERMINA

DI APPROVARE la proposta di modifica contrattuale predisposta dal RUP in data 02/02/2026, recante protocollo n.1334/2025;

DI APPROVARE conseguentemente la modifica del contratto in questione e di autorizzare l'esecuzione degli ulteriori lavori in favore dell'operatore economico BUIA NEREO S.r.l. con sede legale in Parma (PR) – Borgo Antini n. 6/A (CF. e P.Iva 01517630347);

DI DARE ATTO che l'aumento dell'importo dei lavori aggiuntivi ammonta complessivamente ad € 443.520,72 oltre IVA;

DI DARE ATTO che l'importo contrattuale aggiornato, in ragione della predetta modifica, è di 3.376.382,40 (euro tremilionitrecentosettantaseimilatrecentoottantadue/40) oltre iva;

DI DARE ATTO che, con l'approvazione della modifica contrattuale, vengono concesse ulteriori tempistiche pari a 152 giorni naturali e consecutivi e, quindi, il termine di ultimazione dei lavori è prorogato al 21/09/2026;

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 Direttore Regionale

Cristian Torretta

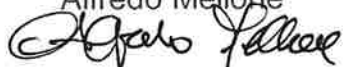
Visto

Il Responsabile Area Tecnica

Daniela Sorana

Il Responsabile Gare e Appalti

Alfredo Mellone



Il Responsabile Servizi Tecnici

Claudio Voza