



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

Direzione Regionale Marche

Ancona, data come da protocollo

DETERMINA DI APPROVAZIONE MODIFICA CONTRATTUALE

(Ai sensi dell'art. 106 comma 1 lettera b) e 7 del D.Lgs 50/2016 - D.M. 49/2018 - Art. 8. Modifiche, variazioni e varianti contrattuali)

Servizio di direttore operativo delle opere edili per l'ufficio di direzione lavori relativo all'intervento di restauro, ristrutturazione, consolidamento e adeguamento impiantistico e normativo dell'immobile denominato "Fabbricati annessi ex Palazzo Ducale di Pesaro" ubicato in Piazza del Popolo (ID bene: PSB0020), da destinare all'uso governativo da parte di entipubblici (Ragioneria dello Stato, Commissione Tributaria e Ispettorato Nazionale del Lavoro) al fine del perseguimento della razionalizzazione degli spazi ex art. 3, c. 9, del d.lgs. 95/2012. CIG 974886276B

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE MARCHE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

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. 106 del 14/07/2023, prot. n. 2023/17478/DIR, vista anche la Comunicazione organizzativa dell'Agenzia del Demanio n. 60/2024 del 17/12/2024

PREMESSO CHE

- nell'ambito delle attività di razionalizzazione previste dall'art. 2, comma 222 della Legge 191/2009, come noto, l'Agenzia del Demanio è impegnata nella ricerca di immobili idonei all'utilizzo da parte di Amministrazioni dello Stato anche al fine di abbattere i costi delle locazioni passive. A tale riguardo in data 17/06/2016 è stato sottoscritto un protocollo di intesa tra l'Agenzia del Demanio, il Ministero dell'Interno ed il Comune di Pesaro, finalizzato ad avviare un rapporto di collaborazione istituzionale per dare attuazione all'operazione di ristrutturazione, valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'immobile di proprietà dello Stato (di cui all'oggetto), attraverso la costituzione di apposito gruppo di lavoro per "ricercare soluzioni di sistema ed innovative alle problematiche più complesse" e di "definire, anche attraverso la predisposizione di



specifici studi, progetti o analisi, gli elementi tecnici, amministrativi ed economico-finanziari dell'iniziativa, verificando la coerenza delle stesse con le norme di settore”;

- con det. prot. n. 2016/1605/DRM dell'11/03/2016 è stato nominato Responsabile unico del procedimento l'ing. Tiziano Pelonara, in forza all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Marche;
- con determina prot. 2022/7236/DRM del 05/09/2022, l'Agenzia del Demanio ha indetto una procedura aperta di rilievo comunitario, ai sensi dell'art. 60 D.L.gs. n. 50/2016 per l'affidamento dell'intervento di cui in oggetto, finalizzato al restauro, ristrutturazione consolidamento e adeguamento impiantistico ovvero al recupero funzionale, dell'immobile storico artistico denominato “Fabbricati annessi ex Palazzo Ducale di Pesaro” (ID BENE – PSB0020), sito in Pesaro, Piazza del Popolo, al fine di destinarlo a sede di Amministrazioni dello Stato;
- all'esito della suddetta procedura, con determinazione prot. n. 2022/9269/DRM del 10/11/2022, l'appalto dei lavori in oggetto veniva aggiudicato all'O.E. CONSCOOP, partita IVA 00140990409, con sede in Forlì (FC), Via Luigi Galvani n. 17/B, che ha indicato come esecutrice la consorziata L'INTERNAZIONALE, partita IVA 00596510727, con sede in Altamura (BA), Via Stoccolma n. 3, e FORMULA SERVIZI, partita IVA 00410120406, con sede in Forlì (FC), Via Monteverdi n. 31, per l'importo di € 7.367.078,98 al netto di IVA, di cui € 659.670,58 per costi per la sicurezza non soggetti a ribasso, ed € 2.038.477,85 per costi della manodopera, in ragione del ribasso offerto in sede di gara (5,49%);
- in attuazione della determina prot. n. 2022/9269/DRM del 10/11/2022, ad esito positivo delle verifiche dei requisiti speciali e di carattere generale come da nota prot. 2022/10275/DRM del 07/12/2022, è stato sottoscritto il contratto di appalto prot. 10527 del 16/12/2022;
- con prot. n. 3945 del 09/05/2023 è stata presentata dalla Direzione Lavori, a seguito di autorizzazione del RUP, perizia suppletiva n. 01 per un importo complessivo di € 520.590,27, che ha elevato l'importo del contratto di appalto ad € 7.887.669,25 di cui € 673.558,53 per oneri per la sicurezza ed ha incrementato il tempo contrattuale di giorni 45 portando il tempo complessivo a 669 gg;
- con determina prot. 2023/4202/DRM del 15/05/2023 veniva affidato allo studio SARDELLINI MARASCA ARCHITETTI, con sede legale in Ancona (AN), via De Bosis n. 8, CF 02294960428, PI 02294960428, il servizio relativo all'espletamento delle funzioni di direttore operativo delle opere edili nell'ambito dell'Ufficio di Direzione dei Lavori per l'intervento in epigrafe, per l'importo di € 42.891,75, formalizzato con contratto prot. 2023/6408/DRM del 12/07/2023;
- a seguito di alcune consegne parziali, con nota prot. 1890 del 06/03/2024, la Direzione Lavori convocava l'appaltatore “*per il giorno 12 Marzo 2024 al fine di procedere alla formale consegna complessiva dei lavori nel rispetto dell'art. 5 del DM 49/2018*”;
- facendo seguito alla nota pervenuta dalla Agenzia del Demanio - Struttura per la Progettazione, la Direzione Regionale Marche disponeva, con determina prot. ATTI.0000088 del 11/03/2024, la revoca dell'incarico all'arch. Ernesto Tambroni Armaroli già Direttore dei Lavori e di coordinatore del gruppo di lavoro per la redazione

di una variante generale in corso d'opera e di attribuire contestualmente il medesimo ruolo ed incarico all'arch. Fulvio Berretta;

- il Direttore dei Lavori procedeva in data 12/03/2024 con verbale prot. 2082 del 13/03/2024, in conformità alla nota di convocazione prot. 1890 del 06/03/2024, alla consegna totale dei lavori all'appaltatore;
- successivamente, a seguito delle attività di strip out ed all'esito delle indagini di approfondimento sulla consistenza materica degli elementi di copertura e valutazione del pacchetto strutturale di irrigidimento del sottotetto, sono state riscontrate criticità strutturali, impreviste ed imprevedibili per l'Amministrazione, da cui è emersa la necessità di apportare modifiche non sostanziali al progetto;
- con nota prot. n. 2024/544/DRM-REG.ATTI del 15/11/2024 è stata presentata dalla Direzione Lavori, a seguito di autorizzazione del RUP, relazione tecnica di variante suppletiva n. 2, approvata dalla Stazione Appaltante con determina prot.2024/67/DRM del 18/11/2024 e formalizzata con atto di sottomissione prot. 2024/10264/DRM del 26/11/2024, la quale prevedeva l'incremento dell'importo netto contrattuale per € 34.698,97, elevando l'importo complessivo del contratto d'appalto ad € 7.922.368,22 di cui € 837.896,90 per oneri per la sicurezza, senza modificarne la durata;
- al termine delle attività di strip out e della conseguente esposizione delle strutture sono emerse ulteriori variazioni di tipo strutturale, le quali, seppur parzialmente riorganizzate e rivalutate con la perizia di variante nr. 2, hanno comportato una ulteriore riorganizzazione dell'impostazione progettuale degli impianti anche in ottemperanza alle prescrizioni rese dalla Soprintendenza in fase di approvazione del progetto, attraverso delle lavorazioni supplementari;
- pertanto, con nota prot. 2025/5689/DRM-REG.ATTI del 15/07/2025 il DL, a seguito di autorizzazione del RUP, ha trasmesso perizia suppletiva di variante nr. 3, per un importo aggiuntivo pari a complessivi € 1.949.630,93 (pari al 26,46 % rispetto al contratto principale e, pertanto, il nuovo importo contrattuale netto è risultato pari ad € 9.780.456,25): nel corso delle lavorazioni è emersa infatti la necessità di apportare al progetto ulteriori modifiche riconducibili alle attività di strip out e alle indagini di approfondimento sulla consistenza delle coperture e valutazione del pacchetto strutturale di irrigidimento del sottotetto, oltre che anche alle prescrizioni della Soprintendenza che (sia con parere rilasciato in sede di Conferenza di Servizi che durante gli incontri in cantiere avvenuti nel corso dell'esecuzione dei lavori) ha chiesto di valutare una alternativa al posizionamento delle macchine UTA previste inizialmente nel sottotetto, oltre a procedere all'integrale sostituzione degli infissi esterni;
- con successiva determina prot. 2025/245/DRM-REG.DET del 21/07/2025, è stata approvata la perizia suppletiva e di variante n. 3, lo schema di atto aggiuntivo, il verbale di concordamento nuovi prezzi e il nuovo quadro economico allegato alla predetta perizia, a cui è seguita la sottoscrizione dell'atto aggiuntivo prot. n. 46 del 08/10/2025;
- con istanza di revisione del compenso acquisita al prot. 8747 del 16/10/2025, lo Studio Associato Sardellini Marasca Architetti chiedeva il riconoscimento di maggiori compensi correlati all'aumento dell'importo del contratto originario, stante le maggiori prestazioni connesse alle lavorazioni previste dalla predetta variante, per una somma aggiuntiva di € 19.073,19, corrispondente al 44,47% del contratto originario;

- è stata verificata la disponibilità di somme nel quadro economico del progetto esecutivo dell'intervento approvato ai fini della compensazione dei prezzi e che l'anzidetta somma trova capienza nella voce "B.5.8 – Integrazione incarico Ufficio di Direzione Lavori e CSE per incremento opere in variante n. 3" del Quadro B – Somme a disposizione della Stazione Appaltante;
- l'appaltatore ha dichiarato di accettare il "prospetto di ricalcolo delle competenze" proposto, senza riserve o eccezioni di sorta, rimanendo immutate le condizioni a base del contratto principale;
- ai sensi dell'art. 106 comma 7 del D.lgs. 50/2016, **"nei casi di cui al comma 1, lettere b) e c), per i settori ordinari il contratto può essere modificato se l'eventuale aumento di prezzo non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale. In caso di più modifiche successive, tale limitazione si applica al valore di ciascuna modifica. Tali modifiche successive non sono intese ad aggirare il presente codice"**.

CONSIDERATO CHE

- la modifica contrattuale che ne deriva non altera la natura generale del contratto;
- sulla base degli importi delle singole categorie di opere come determinati dal progetto esecutivo in variante, è possibile procedere, ai sensi del DM 17/06/2016, al ricalcolo dell'onorario da riconoscere all'affidatario del servizio in questione;
- tenuto conto, pertanto, del ribasso offerto in fase di gara dall'operatore economico (1,00%), dell'importo complessivo della prestazione derivante dal nuovo importo delle opere, come sopra determinato (€ 9.780.456,25) e dell'onorario per le attività di direttore operativo opere edili stabilito nel contratto principale prot. 2023/6408/DRM del 12/07/2023 (€ 42.891,75), si ricava un compenso aggiuntivo come riportato nella seguente tabella riepilogativa:

FASI PRESTAZIONALI	Corrispettivi
ESECUZIONE DEI LAVORI	62.590,85 €
Corrispettivi professionali prestazioni normali comprensivi di spese (Tav. Z-2 e art. 5 del DM 17/06/2016)	62.590,85 €
di cui Spese S = 19,20 %	10.081,75 €
Totale Corrispettivi posto a base di gara	62.590,85 €
Ribasso di aggiudicazione (-1,0000000%) <i>applicato sul Totale</i>	-625,91 €
Totale ribassato	61.964,94 €
A detrarre onorario contratto principale	-42.891,75 €
Importo netto aggiuntivo da riconoscere	19.073,19 €

RILEVATO CHE

- a fronte del mutato quadro esigenziale, il RUP ha trasmesso, con nota prot. 2026/13/DRM-REG.ATTI del 23/01/2026, perizia suppletiva di variante, per un importo aggiuntivo, quantificato come da pedissequa determinazione dei corrispettivi allegata alla predetta perizia, pari a complessivi **€ 19.073,19** corrispondenti al 44,47% rispetto al contratto principale e, pertanto, il nuovo importo contrattuale netto è di € 61.964,94;

- nella medesima nota, il Responsabile Unico del Procedimento ha proceduto all'accertamento delle condizioni e dei presupposti che, a norma dell'art. 106 comma 1 lett. b) e comma 7 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. consentivano di disporre varianti in corso d'opera, redigendo apposita relazione con giudizio di ammissibilità in calce alla proposta;
- le predette modifiche rientrano nell'ipotesi di cui all'art. 106 comma 1 lett. b) del D.Lgs 50/2016 e dell'art. 8 DM 49/2018, in quanto:
 - l'esigenza di un'ulteriore prestazione rispetto a quelle già negoziate è sorta solo nel corso dei lavori e, come tale, non era valutabile al momento dell'indizione della procedura iniziale;
 - l'affidamento ad altro contraente dei servizi complementari di direzione operativa opere edili risulta impraticabile per motivi tecnico-economici legati all'unitarietà delle prestazioni e, inoltre, comporterebbe notevoli disguidi oltre ad un consistente incremento di costi per l'Amministrazione aggiudicatrice;
 - il compenso relativo alle prestazioni supplementari, pari a € 19.073,19, oltre IVA e oneri, rappresenta il 44,47% del contratto originario e, pertanto, rispetta le previsioni di cui all'art. 106 comma 7 del D.lgs. 50/2016;

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- è dunque necessario procedere all'immediata esecuzione delle prestazioni supplementari in oggetto ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 50/2016;
- per la stima delle suddette prestazioni supplementari si è fatto riferimento alla determinazione dei corrispettivi allegata alla relazione prot. 2026/13/DRM-REG.ATTI del 23/01/2026;
- il predetto incremento è inferiore al 50% del compenso di cui al contratto prot. 2023/6408/DRM del 12/07/2023.

Preso atto delle premesse specificate in narrativa, che si intendono integralmente richiamate, costituendo parte integrante e sostanziale del dispositivo,

DETERMINA

- 1. di approvare** la relazione tecnica di ammissibilità della modifica contrattuale del servizio a parziale modifica del contratto originario, assunta al prot. 2026/13/DRM-REG.ATTI del 23/01/2026 con relativi allegati nell'ambito dei lavori di cui al contratto d'appalto prot. n. 10527 del 16/12/2022, che è parte integrante e sostanziale della presente determinazione seppur non materialmente allegata;
- 2. di dare atto che** il corrispettivo per l'importo aggiuntivo per le prestazioni suppletive da corrispondere a favore dello studio SARDELLINI MARASCA ARCHITETTI è pari a complessivi **€ 19.073,19** pari al 44,47% rispetto al contratto principale rispetto al contratto principale e, pertanto, il nuovo importo contrattuale netto è di € 61.964,94;
- 3. di dare atto che** l'atto verrà sottoscritto secondo lo schema di aggiuntivo ai sensi dell'art. 106 comma 7) del D.lgs. 50/2016, mediante scrittura privata in modalità elettronica;
- 4. di dare atto che** il predetto incremento trova capienza nella voce *"B.5.8 – Integrazione incarico Ufficio di Direzione Lavori e CSE per incremento opere in variante n. 3"* del Quadro B – Somme a disposizione della Stazione Appaltante;

5. **di dare mandato** al RUP di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti previsti dalla normativa in materia;
6. **di procedere** con gli adempimenti di cui al D.lgs. 33/2013.

Il Direttore Regionale
Dott. Pierpaolo Russo
Documento firmato digitalmente ai sensi del
d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

Visto:
Il Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Tiziano Pelonara
Documento firmato digitalmente ai sensi del
d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.