

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

Direzione Regionale Campania

Napoli,
data del protocollo

Oggetto: Immobile denominato "Palazzo Fondi" sito in Napoli alla via Medina n. 24, di proprietà dell'Agenzia del Demanio. Intervento di restauro e di risanamento conservativo del bene. Servizi di "Aggiornamento della Progettazione Definitiva, Progettazione Esecutiva, Aggiornamento del Piano di Sicurezza e Coordinamento, Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione" dei lavori di "RESTAURO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI PALAZZO FONDI GENZANO sito in NAPOLI alla via Medina n. 24" da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa (BIM) e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al DM Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11.10.2017". Servizi d'ingegneria e architettura ai sensi dell'art. 3 lett. vvvv) del D.Lgs. n. 50/2016.

CIG 835881692B – CUP G67F18000240001.

Contratto con RTP GNOSIS PROGETTI Società Cooperativa, Mandataria, AECODE SRL, Mandante.

AUTORIZZAZIONE MODIFICA DEL CONTRATTO EX ART. 106, COMMA 1, LETT. b) ed e), DEL D.LGS. N. 50/2016.

**IL DIRETTORE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE REGIONALE CAMPANIA**

PREMESSO CHE,

con atto prot. 2020/7447/DRCAM del 19.06.2020, si è provveduto alla nomina dell'arch. **Ciro LIGUORI**, quale *Responsabile Unico del Procedimento* (d'ora in avanti, per brevità, RUP), per la gestione delle fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dell'intervento di restauro e di risanamento conservativo del bene denominato "Palazzo Fondi", sito in Napoli alla via Medina n. 24, di proprietà dell'Agenzia del demanio;

in data 22.12.2020 è stato stipulato il contratto di appalto rep. n. 19877 racc. 9410, per l'importo complessivo di € 430.027,65, oltre IVA e oneri, per l'affidamento in favore del RTP *Gnosis Progetti Soc. Coop.*, Mandataria, ed *Aecode Srl*, Mandante, dei Servizi di "Aggiornamento della Progettazione Definitiva, Progettazione Esecutiva, Aggiornamento del Piano di Sicurezza e Coordinamento, Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione" dei lavori di "RESTAURO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI PALAZZO FONDI GENZANO sito in NAPOLI alla via Medina n. 24" da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa (BIM) e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al DM Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11.10.2017" (d'ora in avanti servizio di ingegneria), nell'ambito di un quadro economico pari ad € 11.030.787,94;

con istanza datata 06.08.2021, integrata con successiva nota datata 03.09.2021, giusta richiesta di integrazione avanzata dalla S.,A., l'O.E. ha trasmesso l'aggiornamento definitivo;

con determina prot. 13597 del 10.09.2021 è stata autorizzata la modifica dell'importo del contratto, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. e), per l'esecuzione delle seguenti attività: a) *rilievo delle superfici aggiuntive dei locali individuati al piano interrato*; b) *progettazione dei*



nuovi locali rilevati ed aggiornamento della progettazione a base di gara dovuto ai nuovi layout architettonici che sono stati forniti dalla S.A. in ragione delle sopravvenute esigenze di interesse pubblico che hanno mutato l'originaria destinazione d'uso dell'immobile, ed alle ulteriori attività che sono state prescritte dal Ministero della Cultura MiC (ex Mi.B.A.C.T) nell'ambito delle norme sulla tutela degli immobili di carattere storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs n. 42/2004; c) attività di progettazione/direzione lavori per l'ottenimento della certificazione LEED® GBC Historic Building®(d'ora in avanti anche Variante n. 1);

ATTESO CHE

con nota datata 27.09.2021 l'Appaltatore ha riscontrato una richiesta di chiarimenti avanzata dalla S.A. trasmettendo gli elaborati rettificati ed integrativi, evidenziando *"consistenti differenze rispetto al rilievo allegato al progetto definitivo a base di gara e, soprattutto, ora vengono rappresentati, e destinati a nuove funzioni, quei locali che non erano stati proprio rilevati"*;

con nota acquisita al prot. 15102 del 04.10.2021, l'O.E ha trasmesso l'aggiornamento del progetto definitivo, e successivamente, con nota acquisita al prot. 17285 del 10.11.2021, ha trasmesso gli elaborati economici revisionati conformemente alle prescrizioni GBC/LEED;

con nota prot. 17776 del 08.02.2022 la S.A. ha richiesto all'O.E. una serie di integrazioni per poter procedere con la verifica degli elaborati progettuali;

con nota acquisita al prot. 2510 del 21.02.2022 l'O.E. ha riscontrato la richiesta della S.A. evidenziando l'avvicinarsi di una serie di circostanze che avrebbero *"alterato le originarie previsioni contrattuali, imponendo lo svolgimento di prestazioni non regolamentate, né parcellizzate"*, così determinato *"il legittimo riconoscimento in capo all'ATI del diritto ai compensi professionali maturati nel rispetto della normativa di settore"*, in ragione, tra l'altro, del mutato ed aumentato quadro economico dell'intervento;

RILEVATO CHE

dalla lettura degli atti trasmessi dall'O.E. è emerso che il Quadro Economico dell'opera risulta pari ad € 19.212.830,31;

in data 17.12.2021 il Comitato di Gestione dell'Agenzia del Demanio ha approvato il nuovo Quadro Economico dell'opera;

ATTESO CHE

gli atti di gara prevedono l'obbligo dell'Aggiudicatario di rispettare le esigenze della S.A. e/o dell'Amministrazione usuaria (AgCOM) ed eventuali integrazioni ad esigenze sopravvenute a seguito dell'approvazione del progetto definitivo posto a base di gara (pag. 23). In particolare *"L'aggiudicatario è obbligato alla revisione del progetto consegnato secondo quanto sarà pre-scritto dalla S.A in riferimento ai punti precedenti; a tal fine si specifica che, durante l'esecuzione del servizio di aggiornamento della progettazione definitiva del presente appalto, dovrà essere prevista una fase di confronto tra i progettisti e la Stazione Appaltante, finalizzata alla scelta delle soluzioni atte a soddisfare le esigenze della Stazione Appaltante e/o dell'Amministrazione usuaria ed eventuali integrazioni ad esigenze sopravvenute a seguito dell'approvazione del progetto definitivo posto a base di gara. Le modifiche agli elaborati progettuali che dovessero essere apportate in fase di progettazione in adempimento a quanto sopra, saranno da considerarsi non onerose per la Stazione Appaltante. Sarà inoltre compito dell'incaricato alla progettazione, senza aver diritto a maggiori compensi, introdurre negli elaborati progettuali, anche se già redatti e presentati, tutte le modifiche richieste dalle Autorità preposte alla loro approvazione per il rilascio delle necessarie autorizzazioni e tutte le modifiche necessarie per il rispetto delle norme vigenti al momento della presentazione del progetto"*;

RILEVATO CHE, pertanto, sono state specificamente disciplinate le modalità di svolgimento delle prestazioni ulteriori attinenti agli elaborati progettuali;

ATTESO CHE,

il compenso per prestazioni professionali è stato pattuito negli atti di gara;

non possono essere riconosciute prestazioni professionali aggiuntive per effetto di incremento di costi derivanti da soluzioni migliorative prospettate dall'O.E. in fase di gara e contenute nella propria Offerta Tecnica;

non possono essere riconosciute prestazioni professionali aggiuntive per effetto dell'incremento di costi dell'opera dovuti ad aggiornamenti del prezzario regionale in quanto l'offerta è a corpo e contempla le medesime lavorazioni previste a base di gara;

TANTO PREMESSO,

POSTO CHE, il R.U.P. ha trasmesso la *Relazione di variante n. 2* redatta dal D.E. ai sensi dell'art. 22, comma 2, del D.M. n. 49/2018, recante prot. n. 3150 del 02.03.2022, ed ha proposto di determinare, previa approvazione della stessa, **l'autorizzazione alla modifica del contratto ex art. 106, comma 1 lett b) e lett. e), e comma 4, del D.Lgs. n. 50/2016**, per l'incremento del Quadro Economico di intervento derivante dall'esecuzione di opere necessarie non previste nel progetto a base di gara.

In particolare, il R.U.P. ha rappresentato che il D.E. ha proposto "RELAZIONE DI VARIANTE N°2" in virtù della modifica contrattuale relativa "alle prestazioni professionali aggiuntive richieste all'Operatore per effetto di corpi d'opera non previsti nel progetto iniziale ed indispensabili per la realizzazione dell'opera", per le motivazioni che seguono:

"Precisato che: 1. non possono essere riconosciuti prestazioni professionali aggiuntive per effetto di incremento di costi derivanti da soluzioni migliorative prospettate dall'Operatore Economico in fase di gara e contenute nella propria Offerta Tecnica; 2. non possono essere riconosciuti prestazioni professionali aggiuntive per effetto dell'incremento di costi dell'opera dovuti ad aggiornamenti del prezzario regionale in quanto l'offerta è a corpo e contempla le medesime lavorazioni previste a base di gara;"; non sono riconosciute prestazioni aggiuntive per l'incremento dei costi impiantistici (cat. IA.01, IA.02 ed IA.04) e strutturali (S.04); sono riconosciute, per tali categorie, solo i maggiori oneri derivanti dall'incremento di superficie (Variante n°1) determinato incrementando l'importo delle relative categorie per l'incremento di superficie totale dell'immobile derivante dall'utilizzo di tali locali (3.03%). ...

Vengono riconosciute le prestazioni aggiuntive derivanti da corpi d'opera, non previsti nell'appalto originario, ma necessari al fine dell'ottenimento dell'Autorizzazione della Soprintendenza, relativi alle opere di restauro architettonico ed artistico. In particolare nel progetto originario erano previste opere di restauro per un importo pari a € 1.805.040,56 contro opere previste nel presente aggiornamento pari a € 4.008.973,42. Tale differenza pari € 2.203.932,86 viene diminuita del 10.03% per tenere in conto dell'incremento prezzi medi dovuto all'utilizzo del Prezzario Regionale 2021 rispetto al 2014 posto a base di gara (precisazione 2), al fine di omogeneizzare gli importi rispetto a quelli offerti. Il calcolo viene effettuato secondo il Decreto ministeriale 17 giugno 2016 come differenza tra la parcella per lavori nella categoria E.22 considerando il valore incrementato per effetto dei nuovi corpi d'opera di restauro non previsti e degli incrementi di superficie rispetto a quella base di gara, il tutto così come dettagliato nell'Allegato 1 e l'importo a base di gara. L'importo così calcolato tiene già in conto della variazione di onorario autorizzata con la variante n° 1 per incremento superficie. Di seguito si riporta il prospetto riepilogativo della procedura

TOTALE IMPORTO VARIATO	1.030.610,24 €
BASE GARA	791.656,21 €
INCREMENTO (variante n°1 e 2)	238.954,02 €
Importo Variante n°1	74.778,77 €
Importo Variante n°2	164.175,25 €
Importo variante n° 2 (al netto del ribasso)	89.180,00 €

Inoltre ravvisato che: Non si introducono condizioni che, se fossero state contenute nella procedura d'appalto iniziale, avrebbero consentito l'ammissione di candidati diversi da quelli inizialmente selezionati o l'accettazione di un'offerta diversa da quella inizialmente accettata, oppure avrebbero attirato ulteriori partecipanti alla procedura di aggiudicazione; non cambia l'equilibrio economico del contratto a favore dell'aggiudicatario in modo non previsto nel contratto iniziale; non si estende notevolmente l'ambito di applicazione del contratto; non si determina una sostituzione del contraente in casi diversi da quelli previsti al comma 1, lettera d) del D.Lgs. 50/2016 art.106; la modifica rappresentata non risulta una modifica sostanziale ai sensi dell'art.106 comma 4 del D.Lgs. 50/2016 e in accordo con quanto previsto dall'art.106, comma 1, lettera b, si configura come attività supplementare alla prestazione originaria che si è resa necessaria e non era inclusa nell'appalto iniziale (nuovi corpi d'opera di restauro) e dove un cambiamento del contraente risulta impraticabile per motivi economici e tecnici e comporti per la Stazione Appaltante una consistente duplicazione dei costi (nuova procedura di gara e riconoscimento delle prestazioni rese dall'attuale operatore). Inoltre l'aumento di prezzo non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale essendo l'incremento percentuale delle due varianti pari al 30.18% del contratto originario. La conseguente variazione del corrispettivo ammonta a € 89.180,00 come di seguito dettagliato:

TOTALE IMPORTO VARIATO	1.034.654,12 €
BASE GARA	791.656,21 €
INCREMENTO (variante n°1 e 2)	242.997,90 €
Importo Variante n°1	78.822,65 €
Importo Variante n°2	164.175,25 €
Importo variante n° 2 (al netto del ribasso)	89.180,00 €

Ribasso	
	45,68%
Importo totale contratto (al netto del ribasso)	
	562.024,12 €

L'importo totale a seguito delle modifiche risulta pertanto pari ad € 562.024,12 (cinquecentosessantaduemilaventicquattro/12), oltre oneri previdenziali professionali/assistenziali e I.V.A. come per legge. Per l'esecuzione delle prestazioni aggiuntive, viene assegnata la medesima durata complessiva delle fasi previste a base di gara”;

POSTO CHE nel presente appalto le prestazioni professionali a base di gara sono state determinate in funzione dell'importo dei lavori e, pertanto, un incremento dei lavori comporta una variazione del compenso da riconoscere agli affidatari;

ATTESO CHE, pertanto, come dettagliato nella *Relazione* del D.E., le prestazioni a carico dell'O.E. non ricomprese nel contratto originario sono:

1. maggiori oneri derivanti dall'incremento di superficie (*Variante n°1*) determinato incrementando l'importo delle relative categorie (cat. IA.01, IA.02, IA.04 e S.04) per l'incremento di superficie totale dell'immobile derivante dall'utilizzo di tali locali (3.03%);

2. prestazioni aggiuntive derivanti da corpi d'opera necessari al fine dell'ottenimento dell'Autorizzazione della Soprintendenza, relativi alle opere di restauro architettonico ed artistico, per un importo pari ad € 89.180,00;

RILEVATO CHE

- le attività indicate al *punto 1.* sono state già autorizzate con determina del 07.09.2021 (*Variante n. 1*). Nel relativo atto di sottomissione è precisato che “le suddette prestazioni, così come l'intero appalto, sono da intendersi a corpo e pertanto l'importo è fisso ed invariabile a parità di prestazioni richiesta, non riconoscendo all'Appaltatore eventuali spese/costi aggiuntivi inerenti e conseguenti al presente atto o maggiori ore lavorative rispetto a quelle computate, così come previsto dall'art. 5 del *Capitolato Speciale di Appalto*” (lett. I);

• le attività indicate al *punto 2.* devono essere riconosciute per osservare le prescrizioni stabilite dal *Ministero della Cultura MiC* nell'ambito delle norme sulla tutela degli immobili di carattere storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs n. 42/2004;

ATTESO CHE, pertanto, le suddette Prestazioni costituiscono un costo aggiuntivo per l'Appaltatore che deve essere riconosciuto;

VISTO CHE, il R.U.P. ed il D.E. hanno trasmesso all'Appaltatore lo *schema di atto di sottomissione* recante la disciplina delle prestazioni aggiuntive sinora descritte;

RILEVATO CHE, lo schema di atto di sottomissione, allegato alla perizia del D.E. del 02.03.2022, è stato sottoscritto dal Rappresentante legale della società affidataria dei lavori, nelle more dell'ottenimento della necessaria autorizzazione della Stazione Appaltante, con l'impegno di accettare senza riserva alcuna l'esecuzione della modifica contrattuale, il tutto come riportato nella perizia di variante, e di eseguire le prestazioni di cui alla modifica contrattuale nel rispetto degli stessi patti e condizioni di cui al contratto, per un importo in variante di € 89.180,00, oltre cassa ed iva, al netto del ribasso economico offerto in sede di gara pari al 45,68%;

RILEVATO CHE l'O.E. con la sottoscrizione dell'atto ha dichiarato che *"nulla può pretendere dalla Stazione Appaltante per qualsiasi titolo, ragione o causa, comunque scaturenti dall'esecuzione del contratto di appalto citato in premessa, rimossa o rinunciata ogni eccezione e riserva in proposito"*;

LETTO l'art. 106, comma 1, lett. b) ed e), del D.Lgs. n. 50/2016;

RILEVATO CHE,

il R.U.P., a seguito di istruttoria e di motivato esame dei fatti, ha proceduto all'accertamento delle cause, delle condizioni e dei presupposti che hanno condotto alla modifica del contratto, ritenendo ammissibile il riconoscimento degli importi aggiuntivi rispetto a quanto pattuito in sede contrattuale per l'esecuzione delle attività richiamate nella perizia di variante, trattandosi di una **modifica ex art. 106, comma 1, lett. b) ed e), non sostanziale ai sensi dell'art. 106, comma 4, del D.Lgs. n. 50/2016;**

non sono soddisfatte le condizioni indicate dall'art. 106, comma 4, del Codice. In particolare, non si introducono condizioni che, se fossero state contenute nella procedura d'appalto iniziale, avrebbero consentito l'ammissione di candidati diversi da quelli inizialmente selezionati o l'accettazione di un'offerta diversa da quella inizialmente accettata, oppure avrebbero attirato ulteriori partecipanti alla procedura di aggiudicazione; non cambia l'equilibrio economico del contratto a favore dell'aggiudicatario in modo non previsto nel contratto iniziale; non si estende notevolmente l'ambito di applicazione del contratto; non si determina una sostituzione del contraente in casi diversi da quelli previsti al comma 1, lett. d);

tale modifica determina l'esecuzione delle attività le prestazioni aggiuntive derivanti da corpi d'opera non previsti nell'appalto originario, ma necessari al fine dell'ottenimento dell'Autorizzazione della Soprintendenza, relativi alle opere di restauro architettonico ed artistico. Tale incremento di lavorazione, pari € 2.203.932,86, viene diminuita del 10.03% per tenere in conto dell'incremento prezzi medi dovuto all'utilizzo del Prezzario Regionale 2021 rispetto al 2014 posto a base di gara;

l'incremento che deriva dallo svolgimento delle attività risulta pari ad € 89.180,00, al netto dell'IVA. Detto importo rientra nel totale del nuovo Quadro Economico;

i principi di efficacia, efficienza ed economicità cui deve uniformarsi la Pubblica Amministrazione sono rispettati, in quanto i servizi saranno svolti in proporzione all'effettivo interesse della S.A., evitando procedimenti che implicherebbero potenziali interruzioni del servizio stesso;

RITENUTO opportuno procedere alle modificazioni meglio descritte in premessa;

RILEVATO CHE, sulla base di valutazioni tecniche ed amministrative svolte, si ritiene procedere alla modifica del contratto originario, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. b) ed e) del D.Lgs. n. 50/2016;

CHE lo schema di atto di sottomissione, è stato sottoscritto dall'Affidatario, nelle more dell'ottenimento della necessaria autorizzazione della S.A.;

VISTO il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12.10.2021, approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 26.11.2021, con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 07.12.2021, pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17.12.2021, come comunicato sulla G.U. n. 309 del 30.12.2021;

VISTO il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza;

VISTA le Determinazioni del Direttore dell'Agenzia del Demanio del 17.12.2021 n. 96 prot. n. 2021/22398/DIR, n. 97 prot. n. 2021/22400/DIR e n. 98 prot. n. 2021/22401/DIR;

VISTE le Comunicazioni Organizzative n. 20 del 29.07.2021 e n. 13 del 03.02.2022;

VISTO il D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 e ss.mm.ii.;

DETERMINA

DI APPROVARE le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

DI PRENDERE ATTO delle valutazioni svolte in merito dal D.E. e dal R.U.P., e, pertanto, **DI AUTORIZZARE la modifica dell'importo del contratto, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. b) ed e), per l'esecuzione delle prestazioni aggiuntive derivanti da corpi d'opera non previsti nell'appalto originario, ma necessari al fine dell'ottenimento dell'Autorizzazione della Soprintendenza, relativi alle opere di restauro architettonico ed artistico;**

DI ADOTTARE gli atti conseguenziali ex art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016 relativamente al contratto di appalto;

DI DISPORRE CHE

l'ammontare da riconoscere per il loro espletamento è € **89.180,00**, e deve essere corrisposto secondo le modalità indicate nello schema di atto di sottomissione;

i tempi per lo svolgimento della prestazione in oggetto, come previsto nel Cronoprogramma del servizio, è da ritenersi al netto di quelli necessari all'espletamento delle prestazioni aggiuntive di che trattasi, nonché dei tempi necessari ad acquisire le relative autorizzazioni della Soprintendenza e delle Amministrazioni usuarie;

la sottoscrizione dell'atto aggiuntivo dovrà avvenire mediante scrittura privata scambiata con strumenti informatici;

DI DARE ATTO CHE

l'importo contrattuale variato è pari ad € 562.024,12 (cinquecentosessantadue milaventicquattro/12), oltre oneri previdenziali professionali/assistenziali e I.V.A. come per legge;

saranno osservati gli obblighi di pubblicità e trasparenza;

DI ATTESTARE, ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 104/10, che è possibile presentare ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R. competente, entro 30 giorni decorrenti dalla data di ricezione della comunicazione ex art. 76, comma 5, D.Lgs. n. 50/2016;

DI ATTESTARE che gli atti della procedura potranno essere visionati presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania, sita in Napoli alla via San Carlo n. 26, secondo le modalità di legge.

Il Direttore Regionale
Mario PARLAGRECO

Il Responsabile Unico del Procedimento
Ciro LIGUORI