AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

Torino, *data del protocollo*

DETERMINAZIONE - VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 2

Procedura negoziata, ai sensi dell'art. 63 del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 1, comma 2, lettera b), del D.L. 76/2020, convertito in legge n. 120/2020, per l'affidamento, tramite RDO su MePA, dei lavori di rifunzionalizzazione dell'immobile Caserma Cesare Battisti - Palazzina Musso e Palazzina Curti, sita in Via Cesare Battisti 6, a Cuneo. CUP: G26E16000000001 (già G21E16000360001) - CIG: 87663805A0

IL RESPONSABILE DELLA DIREZIONE REGIONALE

ai sensi di quanto disposto 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 nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021, dalla determinazione del Direttore dell'Agenzia del demanio n. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR sulle "Competenze e poteri delle strutture centrali e territoriali" dell'Agenzia del Demanio e dalla Comunicazione Organizzativa n. 64/2024 del 23/12/2024, con il presente atto formale

VISTO

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*;
- il Decreto Legislativo 30 luglio 1999 n. 300, recante "*Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*"**,** con il quale, tra l'altro, all'art. 65 è stata istituita l'Agenzia del Demanio;
- il Decreto Legislativo 3 luglio 2003 n. 173, recante "*Riorganizzazione del Ministero dell'economia e delle finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell'articolo 1 della L. 6 luglio 2002, n. 137*", che ha trasformato l'Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;
- lo Statuto dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 19.12.2003, approvato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze il 28.01.2004, pubblicato sulla G.U. n. 48 del 27.02.2004, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 30.10.2008, approvato al Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 3-15879 del 04.12.2008, pubblicato sulla G.U. n. 304 del 31.12.2008, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 29.1.2010, approvato dal

Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 3-2010 del 23.2.2010 e pubblicato sulla G.U. n. 58 del 11.03.2010, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 16.7.2019, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 16020 del 27.8.2019 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 30.8.2019 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 211 del 9.9.2019, modificato ed integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 15474 del 25.11.2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7.12.2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17.12.2021;

- il 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 nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021;
- il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 (per le disposizioni attualmente vigenti);
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, in materia di "Codice dei contratti pubblici";
- le Linee Guida ANAC di attuazione del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, con le successive delibere di aggiornamento;
- il Decreto 7 marzo 2018, n. 49 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Regolamento recante: «Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione»;
- la Determinazione n. 106 prot. n. 2023/17478/DIR del 14/0/2023 "Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali";
- la Comunicazione Organizzativa n. 64/2024 del 23/12/2024, con la quale è assegnata la Responsabilità della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta alla dott.ssa Daniela Elisa Roero;
- la determina di conferimento incarichi n. 47/2021 prot. n. 2021/4093/DR-TO del 15/04/2021 con la quale è stato nominato per l'incarico di Responsabile Unico del Procedimento per la fase esecutiva di affidamento dei lavori di rifunzionalizzazione della Caserma Cesare Battisti – Palazzina Musso e Palazzina Curti, sita in via Cesare Battisti 6, a Cuneo (CN), l'Ing. Filippo Tulino;
- la Determina n. 223/2022 prot. 2022/14091/DR-TO del 22/12/2022, con la quale è stato nominato per l'incarico di Responsabile Unico del procedimento della procedura l'arch. Davide A. Napoli in sostituzione dell'ing. Filippo Tulino;
- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554.

PREMESSO CHE

- con CONTRATTO rep. n. 166 del 17/12/2019 - e successive modifiche intervenute con ATTI AGGIUNTIVI rep. n. 2523 del 26/05/2021 e rep. n. 169 del 18/05/2023 - è stato affidato il servizio di progettazione di fattibilità tecnico-economica, definitiva ed esecutiva, coordinamento per sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione, controllo

tecnico e contabile dei lavori e ulteriori attività tecniche successive alla fine dei lavori è stato affidato al raggruppamento temporaneo tra ATIPROJECT S.R.L., DAL CORSO & SCAPIN ARCHITETTI, STUDIO DI INGEGNERIA DOTT ING S. FERRARI E F. GIRAUDO e geol. Paola Baronci;

- con verbale di VALIDAZIONE prot. n. 2021/3186/DR-TO del 30/03/2021, e successiva integrazione prot. n. 2021/13938/DR-TO del 13/12/2021, è stato validato il progetto esecutivo relativo all'intervento in epigrafe dal RUP in carica Ing. Mariagiovanna Alibrandi;

- con determina di conferimento incarichi n. 47/2021 prot. n. 2021/4093/DR-TO del 15/04/2021 è stato nominato per l'incarico di Responsabile Unico del Procedimento per la fase esecutiva di affidamento dei lavori di rifunzionalizzazione della Caserma Cesare Battisti – Palazzina Musso e Palazzina Curti, sita in via Cesare Battisti 6, a Cuneo (CN), l'Ing. Filippo Tulino;

- con determina a contrarre n. 54/2021 prot. n. 2021/4223/DR-TO del 19/04/2021 è stata indetta una procedura negoziata, ai sensi dell'art. 63 del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 1, comma 2, lettera b), del D.L. 76/2020, convertito in legge n. 120/2020, per l'affidamento, tramite RDO su MePA, dei lavori di cui al punto precedente;

- con Determinazione n. 154/2021 prot. n. 2021/10330/DR-TO del 22/09/2021 è stata disposta l'aggiudicazione, con efficacia subordinata alle verifiche di legge, a favore dell'operatore AR.CO. LAVORI Società Cooperativa Consortile (C.F. e P.IVA: 01468160393) per un importo complessivo dei lavori pari a 4.187.274,72 € (quattromilionicentottantasettemiladuecentosettantaquattro/72 euro) oltre IVA, di cui 194.975,00 € (centonovantaquattromilanovecentosettantacinque/00 euro) per oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza ex D.Lgs. n. 81/2008, giusto ribasso del 19,20%;

- con scrittura privata rep. n. 2534, prot. n. 2021/12176/DR-TO del 03/11/2021, i lavori in epigrafe sono stati affidati ad AR.CO. LAVORI Società Cooperativa Consortile con sede legale in via Argirocastro n. 15 a Ravenna (RA) (C.F. e P.IVA: 01468160393) che ha indicato in sede di partecipazione alla gara quali consorziate esecutrici gli operatori ARCHEOS SAS DI MONTELEONE L. & C. Società In Accomandita Semplice (C.F. e P.IVA: 00191870070) e ROGER GROUP S.p.A. (C.F. e P.IVA: 08541940964);

- con verbale sottoscritto in data 04/05/2022, a seguito di diverse interlocuzioni ed incontri, la Guardia di Finanza (in qualità di utilizzatore della caserma Cesare Battisti) ha ordinato la realizzazione di specifiche opere di difesa passiva temporanea tra area di cantiere e rimanenti aeree del comando, ivi comprese la modifica delle modalità di accesso, la realizzazione di una recinzione militare e l'approntamento di alcune opere impiantistiche e tecnologiche funzionali alla corretta sorveglianza, da parte del Comando, del nuovo confine;

- con verbale prot. n. 2022/5088/DR-TO del 11/05/2022 è stata disposta dalla D.L. la consegna dei lavori senza alcuna obiezione, riserva o richiesta da parte del Direttore Tecnico di cantiere per conto delle imprese esecutrici;

- il Contratto d'appalto prevede, all'art. 3, che l'Appaltatore "si impegna ad eseguire i lavori, in conformità a quanto stabilito nel Capitolato Speciale d'Appalto, in giorni 614

(seicentoquattordici) naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori.";

- con atto rep. n. 7697 del 02/12/2022, Raccolta n. 5639 registrato ad AOSTA il 12/12/2022 al n. 7029, Serie 1T, è stata costituita la Società consortile a responsabilità limitata "CONSORZIO CESARE BATTISTI S.C.A.R.L." alla presenza del socio amministratore e legale rappresentante Luigi Monteleone, per la società "ARCHEOS S.A.S. DI MONTELEONE LUIGI & C.", e l'Amministratore Unico e legale rappresentante Abdelaal Mohamed Ragab El Sayed, per la società unipersonale "ROGER GROUP S.P.A.";

- con Determina n. 223/2022 prot. 2022/14091/DR-TO del 22/12/2022, per l'espletamento delle procedure necessarie alla riqualificazione di parte del complesso immobiliare in oggetto è stato nominato per l'incarico di Responsabile Unico del procedimento della procedura l'arch. Davide A. Napoli, in sostituzione dell'ing. Filippo Tulino;

- in data 11/04/2023 è stato emesso il S.A.L. n.1 per un importo complessivo pari a € 870.870,90 al netto del ribasso contrattuale;

- con prot. n. 2023/5299/DR-TO del 04/05/2023 è stato assunto agli ATTI della Stazione Appaltante il Certificato di pagamento n. 1, riferito alle opere di cui allo Stato di Avanzamento Lavori n.1;

- con prot. n. 2024/5730/DR-TO del 11/05/2023 è stato assunto agli atti della Stazione Appaltante il Certificato di pagamento n. 1/S, riferito alle opere di cui al SAL n.1, finalizzato alla corresponsione dei maggiori oneri riguardo al cd. "caro materiali", sussistendo i requisiti per l'applicazione dell'art. 26, comma 6-bis del D.L. 50/2022;

- con nota del 11/08/2023, acquisita in pari data al protocollo 9846, l'impresa AR.CO. Lavori S.c.c. ha comunicato l'intenzione di affiancare alle imprese già designate in sede di gara ROGER GROUP S.P.A. e ARCHEOS SAS DI MONTELEONE L. & C., l'impresa consorziata OMG S.r.l. con sede in Corso Bra, 18F – Alba (CN), CF/PIVA 03319510040;

- con determina n. 223/2023, prot. n. 2023/13807/DR-TO del 24/11/2023 la Direzione Regionale, dopo aver effettuato gli opportuni controlli sul possesso dei requisiti di ordine generale e speciale sull'impresa OMG S.r.l., ha fornito il proprio benestare alla suddetta richiesta, autorizzando l'affiancamento della stessa nell'esecuzione dei lavori;

- con nota del 07/12/2023, acquisita in data 11/12/2023 al protocollo n. 14517, l'impresa AR.CO. Lavori S.c.c. ha comunicato alla Stazione appaltante l'intenzione di affiancare alle imprese già designate in sede di gara ROGER GROUP S.P.A., ARCHEOS SAS DI MONTELEONE L. & C. e OMG S.r.l., l'impresa consorziata ACTIS ALESINA S.r.l. CF/PIVA 01121470015, con sede in FRAZIONE MAEN, 23/B – VALTOURNENCHE (AO);

- con determina n. 1/2024, prot. n. 2024/218/DR-TO del 11/01/2024 la Direzione Regionale, dopo aver effettuato gli opportuni controlli sul possesso dei requisiti di ordine generale e speciale sull'impresa ACTIS ALESINA S.r.l., ha fornito il proprio benestare alla suddetta richiesta, autorizzando l'affiancamento della stessa nell'esecuzione dei lavori;

- con Perizia di variante n. 1, condivisa progressivamente dalla Direzione Lavori nello spazio cloud Update dedicato alla commessa e convalidata con nota prot. n. 2024/2783/DR-TO del 04/03/2024, si è reso necessario introdurre, sin dall'avvio dei lavori, alcune variazioni al progetto scaturite dalle prescrizioni ordinate dal Comando provinciale della Guardia di Finanza per una corretta compartimentazione delle aree di cantiere;

- in data 30/04/2024 è stato emesso il S.A.L. n.2 a tutto il 18/04/2024 per un avanzamento generale dei lavori pari ad euro 1.711.991,71 al netto del ribasso contrattuale;

- con prot. n. 2024/5367/DR-TO del 30/04/2024 è stato assunto agli ATTI della Stazione Appaltante il Certificato di pagamento n. 2, riferito alle opere di cui allo Stato di Avanzamento Lavori n.2;

- con prot. n. 2024/5616/DR-TO del 07/05/2024 è stato assunto agli atti della Stazione Appaltante il Certificato di pagamento n. 2/S, riferito alle opere di cui al SAL n.2, finalizzato alla corresponsione dei maggiori oneri riguardo al cd. "caro materiali", sussistendo i requisiti per l'applicazione dell'art. 26, comma 6-bis del D.L. 50/2022;

- con determina n. 4 del 31/07/2024 è stata approvata la variante in corso d'opera n. 1, ai sensi dell'art. 106 comma 1, lett. c, del D.Lgs. 50/2016, autorizzata dal RUP con atto prot. n. 2024/9476/DR-TO del 29/07/2024;

- in data 07/11/2024 è stato emesso il S.A.L. n.3 a tutto il 16/10/2024 per un avanzamento generale dei lavori pari ad euro 2.555.299,78 al netto del ribasso contrattuale;

- con prot. n. 2024/13689/DR-TO del 11/11/2024 è stato assunto agli atti della Stazione Appaltante il Certificato di pagamento n. 3, riferito alle opere di cui allo Stato di Avanzamento Lavori n.3;

- con prot. n. 2024/13902/DR-TO del 14/11/2024 è stato assunto agli atti della Stazione Appaltante il Certificato di pagamento n. 3/S, riferito alle opere di cui al SAL n.3, finalizzato alla corresponsione dei maggiori oneri riguardo al cd. "caro materiali", sussistendo i requisiti per l'applicazione dell'art. 26, comma 6-bis del D.L. 50/2022;

- con ATTO DI SOTTOMISSIONE E VERBALE DI CONCORDAMENTO NUOVI PREZZI, prot. n. 2024/15568 /DR-TO del 20/12/2024, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. d), del D.Lgs. n. 50/2016, il contratto Rep. n. 2534 del 03/11/2021 è stato modificato per un importo contrattuale derivante dalle variazioni pari ad € 76.634,84 (euro settantaseimilaseicentotrentaquattro/84) oltre IVA, di cui € 71,93 quali oneri della sicurezza, che al netto del ribasso d'asta (19.20%) risulta pari a € 61.934,76 (euro sessantunomilanovecentotrentaquattro/76) oltre IVA, comprensivo degli oneri della sicurezza, assegnando un tempo supplementare di 14 giorni naturali e consecutivi sulla data di ultimazione dei lavori fissata così al giorno 28/01/2024;

- con Perizia di variante n. 2, trasmessa dalla Direzione Lavori con nota prot. n. 2025/584/DR-TO del 21/01/2025 e rettificata con nota del 13/03/2025 a causa di un errore materiale di battitura ed una errata quantificazione degli oneri della sicurezza, si è reso necessario introdurre ulteriori n.86 nuovi prezzi (dalla voce 43 alla 128) scaturite dalle motivazioni meglio

dettagliate dalla Direzione lavori nella RELAZIONE PERIZIA DI VARIANTE n.2 (art. 8 D.M. 49/2018) e formati nelle modalità previste all'art. 8, comma 5, del D.M. n. 49/2018;

CONSIDERATO CHE

- le variazioni in corso d'opera di cui alla Perizia di varante n. 2 sono dettate da circostanze impreviste ed imprevedibili (art. 106 comma 1, lett. c, del D.Lgs. 50/2016), scaturite da fatti verificatisi in corso d'opera;
- le variazioni in argomento non alterano la natura generale del contratto;
- dette modifiche sono state necessarie per la prosecuzione delle opere, tenuto conto delle indicazioni anche della Soprintendenza, nonché per garantire l'operatività della nuova sede della Prefettura, in linea con le prescrizioni ricevute in corso d'opera dalla stessa, nell'interesse della Stazione appaltante;
- alla luce di quanto stimato dalla Direzione lavori relativamente alle lavorazioni in variante, è ritenuto adeguato un incremento di n. 8 mesi (240 giorni naturali e consecutivi), rispetto all'ammontare generale dei giorni di appalto, definendo così la nuova durata dei lavori in 868 giorni naturali e consecutivi, in luogo dei 628 giorni contrattuali definiti a seguito dell'approvazione della Variante n. 1;
- i lavori oggetto della variante in argomento rientrano nella categoria dei lavori a corpo;
- complessivamente è stato stimato un incremento delle opere pari a € 610.051,93, di incidenza pari al 12,15% dell'importo lavori d'appalto a seguito di Variante n.1, da sottoporre al ribasso del 19,20% oltre ai suddetti oneri per la sicurezza specifici pari a € 28.674,59 per un valore complessivo ribassato delle opere in variante, anche al netto della detrazione degli oneri derivanti da protocollo Covid 19, pari a € 498.580,55 oltre IVA;
- con relazione prot. n. 2025/5096/DR-TO del 06/05/2025 il RUP ha autorizzato la proposta di variante, con conseguente aumento di spesa per un importo complessivo, al netto del ribasso, pari a **€ 498.580,55** oltre IVA che trova copertura nel suddetto Q.E. dell'intervento, e ha autorizzato l'assegnazione di ulteriori 240 giorni naturali e consecutivi per l'ultimazione delle opere in progetto, rispetto al precedente termine contrattuale del 28/01/2024;
- vi è disponibilità finanziaria nel quadro economico tra le somme a disposizione per imprevisti e lavori in economia;
- il suddetto importo non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale in ossequio all'art. 106 co. 7 del D.Lgs. 50/2016;
- è necessario perfezionare la suddetta variante con apposito atto che modifichi e integri il contratto originario;
- ai sensi dell'art. 103, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016, l'Appaltatore dovrà integrare la garanzia definitiva ivi prevista, costituita per la sottoscrizione del contratto originario ed integrata per la sottoscrizione dell'atto di sottomissione e verbale di concordamento nuovi prezzi, prot. n. 2024/15568 /DR-TO del 20/12/2024, con analoga garanzia a copertura dell'importo relativo al nuovo atto di sottomissione;

- il contratto originario era stato sottoscritto mediante scrittura privata in modalità elettronica, ai sensi dell'art. 32, comma 14, del D.Lgs. 50/2016, occorre, pertanto, sottoscrivere l'atto di sottomissione con la medesima forma e modalità.

Tutto ciò visto, premesso e considerato

DETERMINA

- di dare atto che le premesse e le considerazioni sopra formulate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di approvare la Variante in corso d'opera n. 2, ai sensi dell'art. 106 comma 1, lett. c, del D.Lgs. 50/2016 per un importo contrattuale derivante dalle variazioni pari a € 610.051,93 (euro seicentodiecimilacinquantuno/93) oltre IVA, con incidenza del 12,15% sull'importo lavori d'appalto a seguito di Variante n.1, da sottoporre al ribasso del 19,20% oltre ai suddetti oneri per la sicurezza specifici pari a € 28.674,59 per un valore complessivo ribassato delle opere in variante, anche al netto della detrazione degli oneri derivanti da protocollo Covid 19, pari a € 498.580,55 (euro quattrocentonovantottomilacinquecentottanta/55) oltre IVA, autorizzata dal RUP con atto prot. n. 2025/5096/DR-TO del 06/05/2025;
- di affidare all'impresa AR.CO. LAVORI Società Cooperativa Consortile (C.F. e P.IVA: 01468160393) i lavori supplementari di cui in premessa agli stessi patti, oneri, obblighi e modalità dedotti e risultanti dal contratto originario e dal Capitolato tecnico prestazionale;
- di approvare il quadro economico di variante, riformulato in funzione del nuovo importo dei lavori
- di assumere formale impegno di spesa, che trova copertura economica come sopra indicato;
- di dare atto che gli interventi aggiuntivi comportano un incremento di n. 8 mesi (240 giorni naturali e consecutivi), rispetto all'ammontare generale dei giorni di appalto, definendo così la nuova durata dei lavori in 868 giorni naturali e consecutivi, in luogo dei 628 giorni contrattuali definiti a seguito dell'approvazione della Variante n. 1;
- di utilizzare, a tal scopo, la forma dell'atto di sottomissione al contratto originario;
- di stipulare tale atto mediante scrittura privata in modalità elettronica, ai sensi dell'art. 32, comma 14, del D.Lgs. 50/2016;
- che, preliminarmente alla sottoscrizione della variante contrattuale, l'appaltatore dovrà produrre e trasmettere alla scrivente l'integrazione alla garanzia definitiva, di cui all'art. 103, comma 1, del D.Lgs. 50/2016, a copertura dell'importo relativo all'atto di sottomissione ed estensione della garanzia, ex art. 103, comma 7, del D.Lgs. 50/2016, prodotta mediante Polizza CAR;
- di procedere con gli adempimenti previsti dall'art. 29 del D.Lgs. n. 50/2016.

ROERO DANIELA ELISA
2025.05.14 19:39:21
CN=ROERO DANIELA ELISA
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

Il Responsabile regionale
Dott.ssa Ilaria E. Roero

Il Responsabile Area Tecnica

Ing. Daniela Maria Oddone

Daniela Maria Oddone
Agenzia del Demanio