



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 04/06/2025

CUP	G29D21000040001
CIG	9145522381
OGGETTO DEL PROCEDIMENTO	Scheda SSD0047 (ex SSB0613). Immobili demaniali situati nel comune di Porto Torres (SS), Isola dell'Asinara, località Cala Reale. Intervento di recupero e restauro conservativo
OGGETTO DEL CONTRATTO	Servizio di progettazione, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza
CONTRATTO	prot. n. 2022/3733 del 28/04/2022
APPALTATORE	arch. Stefano Sechi C.F. SCHSFN87C09I452Y - P.IVA 02592880906
IMPORTO OLTRE IVA E CASSA	– 41.165,83 € per incarico a base di gara – 4.064,54 € per modifica contrattuale n.1 – 2.599,22 € per modifica contrattuale n.2 – 34.243,91 € per modifica contrattuale n.3
ODA IVA E CASSA COMPRESA	– n. 2022001387 del 15/04/2022 per 42.812,46 € – n. 2022002218 del 18/07/2022 per 4.227,10 € – n. 2023002818 del 28/08/2023 per 2.703,19 € – n. 2023002818 del 28/08/2023 per 35.613,67 €
DOCUMENTO	Determinazione di modifica contrattuale a seguito della redazione delle perizie di variante in corso d'opera

IL DIRETTORE REGIONALE

- a. visto il provvedimento prot. n. 2022/1773 del 22/02/2022, con il quale l'arch. Silvio Persico è stato nominato responsabile unico del procedimento (RUP) dell'intervento in oggetto;
- b. visto il Progetto del servizio prot. n. 2022/1971 del 03/03/2022, approvato con determinazione prot. n. 2022/3187 del 07/04/2022, dove vengono dettagliate le attività professionali da eseguirsi e le relative modalità di esecuzione;
- c. vista la determina a contrarre prot. n. 2022/3187/DRSAR del 07/04/2022, con la quale è stato affidato il servizio professionale di progettazione e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione dell'intervento all'arch. Stefano Sechi (C.F./P.I. SCHSFN87C09I452Y/02592880906), Via Brigata Sassari n. 78, Sassari (SS), per l'importo di € 41.165,83 (Euro quarantunomilacentosessantacinque/83), senza

previsione di oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA di legge e oneri previdenziali, a seguito del ribasso offerto del 38,39%;

- d. visto il contratto prot. n. 2022/3733 del 28/04/2022, stipulato tramite MePA;
- e. vista la Determinazione prot. 2022/6619 del 15/07/2022 con la quale si approva il PFTE assunto agli atti al prot. n. 2022/5751 del 21/06/2022 e si incrementa l'importo contrattuale dell'Appaltatore, ai sensi dell'art. 106, comma 1 – lett. a) del D. Lgs. 50/2016, di ulteriori 4.064,52 € al netto del ribasso d'asta;
- f. vista la Determinazione prot. 2023/8861 del 03/08/2023 con la quale si approva il PD prot. n. 2023/889 e si incrementa l'incarico professionale, ai sensi dell'art. 106, comma 1 – lett. A) del D.Lgs. 50/2016, di ulteriori 2.599,22 € al netto del ribasso d'asta;
- g. vista la Determinazione prot. 2023/11765 del 25/10/2023 con la quale si approva il PE prot. n. 2023/11705;
- h. vista la Determina prot. 2023/13065 del 20/11/2023 con la quale si affida all'architetto Stefano Sechi l'incarico di direttore dei lavori e di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione per complessivi 34.243,91 €, al netto del ribasso d'asta e oltre oneri previdenziali e IVA;
- i. visto il paragrafo 7 del Progetto del servizio prot. n. 2022/1971 del 03/03/2022, secondo il quale il contratto del Professionista può essere modificato ai sensi dell'art 106, comma 1 – lett a), del D. Lgs. 50/2016, per un massimo di 70.183,20 €, a lordo del ribasso d'asta;
- j. vista la Determinazione prot. 2023/13062 del 20/11/2023 con la quale i lavori sono stati aggiudicati all'impresa Laterza Nicola srl, partita I.V.A. e C.F. 03558260927, con sede legale in Selargius (CA), Via Pitagora n. 5 per un importo pari ad 403.716,00 €, di cui 12.000,00 € di oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre Iva, ottenuto applicando all'importo progettuale di 477.000,00 € il ribasso d'asta del 15,76%;
- k. visto l'Ordine di Servizio n.1 del 24/05/2024, assunto al prot. 2024/7448, con il quale il Direttore dei Lavori ha ingiunto, ai sensi dell'art. 149, comma 1, del D. Lgs. 50/2016, all'Impresa esecutrice l'esecuzione di lavorazioni urgenti che hanno comportato un incremento del contratto di appalto di ulteriori 9.035,34 €;
- l. viste le seguenti perizie di variante, redatte ai sensi degli artt. 149, comma 2, e 106, comma 1 lett. c), che si sono rese necessarie durante l'esecuzione delle attività per rettificare alcune misurazioni e adattare l'impostazione delle lavorazioni a seguito di circostanze impreviste e imprevedibili nella fase progettuale e al fine di risolvere aspetti di dettaglio necessari per la salvaguardia dei beni e per il perseguimento degli obiettivi di restauro:
 - l.1. perizia n.1 prot. n. 2024/11401, approvata con determinazione prot. n. 2024/11439, con la quale è stato incrementato l'importo complessivo con l'impresa esecutrice in 483.861,26 €;
 - l.2. perizia n.2 prot. n. 2024/15958, approvata con determinazione prot. n. 2024/16081;
 - l.3. perizia n.3 prot. n. 2025/4045, approvata con determinazione prot. n. 2025/4088;
 - l.4. perizia n.4 prot. n. 2025/2372, approvata con determinazione prot. n. 2025/5441, con la quale è stato rimodulato l'importo previsto dei lavori in 473.460,03 €;
- m. considerato che il contratto del Professionista è stato già modificato, ai sensi dell'art 106, comma 1 – lett a), del D. Lgs. 50/2016, per complessivi 66.397,78 €, al lordo del ribasso d'asta;

- n. considerato che il progetto del servizio consente di affidare senza nuova procedura ai sensi dell'art. 106, comma 1 – lett. a), del D.Lgs. 50/2016, ulteriori attività professionali all'Appaltatore per la rimozione di criticità rilevate durante l'esecuzione del servizio;
- o. considerato che per eseguire le attività che sono state stralciate durante la progettazione e l'esecuzione dei lavori, è necessario redigere un'aggiornata valutazione tecnico ed economica delle lavorazioni necessarie per ripristinare le condizioni di sicurezza degli immobili in cui non si è intervenuto e procedere così alla rimozione delle relative recinzioni poste in occasione della somma urgenza del 2019;
- p. considerato che è possibile incaricare l'arch. Stefano Sechi della valutazione di cui al punto precedente, ai sensi dell'art. 106, comma 1 – lett. a), per un onorario stimato a corpo di 3.750,00 €, al lordo del ribasso d'asta, pari a 2.310,38 € al netto del ribasso d'asta;
- q. considerato che la cifra di cui al punto precedente è inferiore all'importo di 3.785,42 €, pari a 2.332,20 al netto del ribasso d'asta, ancora affidabile secondo il paragrafo 7 del Progetto del servizio;
- r. visto l'art. 106, comma 1 lett. c), del D.lgs 50/2016, secondo il quale i contratti di appalto nei settori ordinari e nei settori speciali possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento nei seguenti casi:

c)ove siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni, fatto salvo quanto previsto per gli appalti nei settori ordinari dal comma 7:

1) la necessità di modifica è determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice o per l'ente aggiudicatore. In tali casi le modifiche all'oggetto del contratto assumono la denominazione di varianti in corso d'opera. Tra le predette circostanze può rientrare anche la sopravvenienza di nuove disposizioni legislative o regolamentari o provvedimenti di autorità od enti preposti alla tutela di interessi rilevanti;

2) la modifica non altera la natura generale del contratto;

- s. visto l'art. 106, comma 7, del D.lgs 50/2016, secondo il quale *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 Codice;*
- t. considerato che secondo i commi 1, lett. c), e 7 dell'art. 106 del D.Lgs. 50/2016 i contratti di appalto possono essere modificati, escludendo una nuova procedura di affidamento e senza che l'aumento di prezzo ecceda il 50% del valore del contratto iniziale, se la necessità di modifica è determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice e la modifica non altera la natura generale del contratto;
- u. considerato che l'attività professionale relativa all'elaborazione dell'Ordine di Servizio n. 1 e delle Varianti in corso d'opera di cui al punto n., la cui necessità è stata determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice, deve essere remunerata al Professionista tramite modifica contrattuale approvata ai sensi dell'art. 106, comma 1 lett. c) del D.Lgs. 50/2016;
- v. considerato che il RUP ha stimato l'incremento dell'onorario dovuto alle attività di cui al punto precedente in complessivi 12.819,39 €, al netto del ribasso d'asta, in conformità di quanto previsto dai commi 1, lett. c), e 7 del D.Lgs. 50/2016;

- w. visto il certificato di regolarità contributiva di Inarcassa prot. n. 872354/171.2.1/STAP03 del 10/03/2025, acquisito dalla stazione appaltante con prot. n. 2025/2293 del 11/03/2025;
- x. vista la proposta di modifica contrattuale del RUP prot. n. 2025/5712/DRSAR del 03/06/2025, con la quale propone:
- x.1. di affidare all'arch. Stefano Sechi, ai sensi dell'art 106, comma 1 – lett. a), del D. Lgs. 50/2016, l'incarico professionale finalizzato all'aggiornamento delle previsioni di spesa e delle lavorazioni necessarie per ripristinare le condizioni di sicurezza degli immobili in cui non si è intervenuto con i lavori in corso e procedere così alla rimozione delle rimanenti recinzioni poste in occasione della somma urgenza del 2019, per ulteriori 2.310,38 €, a corpo, al netto del ribasso d'asta e oltre oneri;
- x.2. di incrementare il corrispettivo dell'arch. Stefano Sechi ai sensi dell'art 106, comma 1 – lett. c), del D. Lgs. 50/2016, di ulteriori 12.636,46 € al netto del ribasso d'asta e oltre oneri, per remunerare le attività di redazione delle perizie di variante in corso d'opera;
- y. considerato che le somme di cui ai punti precedenti trovano copertura nel Quadro economico allegato;

DETERMINA

1. l'approvazione della proposta del RUP di modifica contrattuale prot. 2025/5712 e i rispettivi allegati (Quadro Economico, Quadro di raffronto per la determinazione delle quantità di variante, Determinazione degli oneri professionali dell'arch. Stefano Sechi);
2. l'affidamento all'arch. Stefano Sechi, ai sensi dell'art 106, comma 1 – lett. a), del D. Lgs. 50/2016, dell'incarico professionale finalizzato all'aggiornamento delle previsioni di spesa e delle lavorazioni necessarie per ripristinare le condizioni di sicurezza degli immobili in cui non si è intervenuto con i lavori in corso e procedere così alla rimozione delle rimanenti recinzioni poste in occasione della somma urgenza del 2019, per ulteriori 2.310,38 €, a corpo, al netto del ribasso d'asta e oltre oneri di legge;
3. l'incremento del corrispettivo dell'arch. Stefano Sechi ai sensi dell'art 106, comma 1 – lett. c), del D. Lgs. 50/2016, di ulteriori 12.636,46 € al netto del ribasso d'asta e oltre oneri di legge, per i maggiori oneri derivanti dalla redazione delle perizie di variante in corso d'opera;
4. di impegnare le somme occorrenti per le modifiche contrattuali di cui ai punti 2. e 3. sul capitolo n. 7754 del bilancio dello Stato, stanziato nel Bilancio dell'Agenzia nell'ambito delle manutenzioni a programma su immobili statali, commessa FMAVRESSB061321;
5. di pubblicare il presente provvedimento sul sito istituzionale dell'Agenzia ai sensi dell'articolo 29, comma 1, del D.Lgs. 50/2016.

Il Direttore Regionale
dott.ssa Rita Soddu

RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA

ing. Nicola Ligas

nicola.ligas@agenziademanio.it

RESPONSABILE UNICO
DEL PROCEDIMENTO

arch. Silvio Persico

silvio.persico@agenziademanio.it

SSD0047 (ex SSB0613), Comune di Porto Torres (SS), Isola dell'Asinara, località Cala Reale. Restauro e risanamento conservativo di alcuni immobili demaniali. CIG lavori: AQ 92119830DC, derivato A02E6DFA30. CIG servizio professionale: 9145522381. CUP: G29D21000040001.

Quadro economico generale dell'intervento - aggiornamento Maggio 2025

a	Lavori		base d'asta	al netto del ribasso d'asta
a.1	Lavori		€ 465.000,00	€ 391.716,00
a.2	Oneri per la sicurezza		€ 12.000,00	€ 12.000,00
a.3	Incremento Perizia di variante n.4		€ 82.792,06	€ 69.744,03
A	Totale lavori		€ 559.792,06	€ 473.460,03
b	Somme a disposizione			
b.1.1	Spese tecniche PFTE (importo LL: 488.000,00 €)		€ 13.740,58	€ 8.465,57
b.1.2	Spese tecniche PD complessivo (importo LL: 675.000,00 €)		€ 34.055,54	€ 20.981,62
b.1.3	Spese tecniche PE LOTTO 1 (importo LL: 477.000,00 €)		€ 29.334,81	€ 18.073,17
b.1.4	Spese tecniche DL LOTTO 1 (importo LL stimato in 572.139,00 €)		€ 36.282,52	€ 22.353,66
b.1.5	Spese tecniche CSE LOTTO 1 (importo LL stimato in 572.139,00 €)		€ 19.299,21	€ 11.890,25
b.1.6	Incremento DL e CSE a seguito di varianti ex art. 106 comma 1 lett. C		€ 20.807,33	€ 12.819,39
b.1.7	Incarichi professionali ex art. 106 comma 1 lett. A		€ 3.750,00	€ 2.310,38
b.1.6	Spese tecniche Naturalista		€ 2.750,00	€ 2.660,00
b.2	Oneri previdenziali da b.1.1 a b.1.7	4,0%	€ 6.290,80	€ 3.875,76
b.3	Fondo incentivante articolo 113 Dlgs n. 50/2016, lavori	1,6%	€ 8.956,67	€ 8.956,67
		0,4%	€ 2.239,17	€ 2.239,17
b.4	Contributo autorità nazionale di vigilanza		€ 255,00	€ 255,00
b.5	I.V.A. sui lavori(su A)	10,0%	€ 55.979,21	€ 47.346,00
b.6	I.V.A. su spese tecniche naturalista (progettista e DL IVA esente)	22,0%	€ 605,00	€ 585,20
b.7	I.V.A. su spese tecniche DL e CSE non ancora contabilizzate	22,0%	€ 9.942,53	€ 6.125,59
b.8	Accantonamento per maggiorazione prezzi, accordi bonari, imprevisti ed economie derivanti dai ribassi d'asta		€ -	€ 57.236,10
b.9	Fondo salva opere (D.L. 34/2019)		€ 366,42	€ 366,42
B	Totale somme a disposizione			€ 226.539,96
C	Importo complessivo (a+b)			€ 700.000,00