



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Toscana Umbria

**DETERMINA DI APPROVAZIONE**

**MODIFICA CONTRATTUALE**

(art. 120 D.Lgs 36/2023 - art. 5 Allegato II.14 D.Lgs 36/2023)

**Approvazione di modifica contrattuale dei Lavori di riqualificazione e rifunionalizzazione della "Sala Salara" all'interno del Palazzo del Capitano del Popolo in Perugia in attuazione del Piano Nazionale Ripresa e Resilienza (PNRR) Missione 2, Componente 3, Investimento 1.2 CUP G96E22000000006 CIG A00DD7515E ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. 36/2023, comma 3 lettera b) Codice scheda PGV008**

**LA DIRETTRICE DELLA DIREZIONE TOSCANA E UMBRIA**

in virtù delle determinazioni 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" e la Comunicazione Organizzativa n. 54 del 14 luglio 2023

**PREMESSO CHE**

- con determinazione del Direttore n. 2023/1597/RI-DRTU del 11/08/2023 è stata avviata una procedura negoziata, ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. c), del D.Lgs. n. 36/2023, finalizzata all'affidamento dei lavori, con il criterio di aggiudicazione del prezzo più basso, inferiore a quello posto a base di gara (al netto dei costi della manodopera e della sicurezza);
- con determinazione del Direttore n. 2023/2360/RI-DRTU del 14/12/2023 è stata disposta l'aggiudicazione definitiva dei lavori di cui trattasi all'impresa Lunghi srl, con sede ad Assisi, in Via dei Barrocciai , al n. 10, C.F. 00146590542, con un ribasso del 17,685% sull'importo a base d'asta soggetto a ribasso e pertanto al prezzo netto di € 866.602,20, oltre IVA, comprensivo degli oneri per la sicurezza e costi della manodopera ammontanti a € 496.209,43;
- il finanziamento dell'opera è assicurato con copertura nelle somme di cui al PNRR, garantite dal Ministero della Giustizia a seguito della sottoscrizione della Convenzione prot. n. 2558 dell'11.02.2022, pari all'importo complessivo di € 1.595.000;
- il contratto di appalto con la citata ditta è stato stipulato in data 16/01/2024, Prot. n. 2024/47/RI-TU, per un importo di € 866.602,20 oltre IVA;
- la direzione lavori e la contabilità lavori è stata affidata all'arch. Filippo Formica ARAUT ENGINEERING Società Cooperativa, con studio professionale a Foligno (PG), in Via Largo Marchisielli , al n. 3/b e per la parte strutturale all'ing Riccardo Vetturini INGENIUM S.R.L., con studio professionale a Foligno (PG), in Corso Cavour, al n. 84 P.IVA 00588960542;
- con verbale di consegna del 27/03/2024 prot. 2024/457/RI, il direttore dei lavori disponeva l'avvio dei lavori;

- con precedente atto prot. n. 634 del 10/12/2024 è stata approvata la modifica contrattuale predisposta dalla Direzione dei Lavori, comportante una diminuzione rispetto all'originario contratto di appalto in data 16/01/2024, Prot. n. 2024/47/RI-TU, per un importo di € 1.532,32 (al netto del ribasso d'asta) oltre IVA di legge, che ha modificato l'importo netto complessivo dell'appalto in € 865.069,88 oltre IVA di legge, di cui € 376,728,27 per lavori ed € 488.341,61 per manodopera e costi sicurezza non soggetti a ribasso;
- con atto di sottomissione prot 2024/2641/RI del 10/12/2024 l'impresa Lunghi srl si è impegnata ad eseguire le opere;
- durante il corso dei lavori la Direzione dei Lavori, con nota acquisita al protocollo della Direzione Regionale al n. 22189 del 09/12/2024, ha evidenziato la necessità di redigere una seconda modifica contrattuale ai sensi dell'art. 120, comma 3, lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023;
- che detta proposta riguarda la necessità di provvedere ad una modifica al progetto di carattere più conservativo, integrando altresì le previsioni di consolidamento già previste, in quanto a seguito dei lavori di demolizione, dello smontaggio e rimozione di alcune opere di puntellatura e del pannello di divisione in cartongesso nonché la predisposizione di ponteggi di servizio, è stato possibile prendere visione di alcuni elementi prima non accessibili e acquisire maggiore cognizione sulle precarie condizioni in cui versano alcune strutture murarie, scoprendo fessurazioni ampie e profonde, parti decoese e prive di sufficiente adesione al supporto;
- la modifica prevede pertanto una modifica dell'architettura costruttiva esistente in termini conservativi ed al contempo una diversa connotazione dell'accesso al vano "Salara" che, anziché un'unica apertura ad arco a sesto acuto, prevede il mantenimento delle due attuali aperture presenti demarcate dalla colonna muraria centrale, esistente, di sostegno dell'arco;
- con nota prot MIC\_SABAP-UMB\_UO2|19/12/2024|0023033-P acquisita al protocollo della DR al n. prot. 22877 in data 19/12/2024, la Soprintendenza ha autorizzato l'esecuzione delle opere in variante, nel rispetto della documentazione progettuale e nel rispetto delle condizioni rese con protocollo n. 25415-P del 28/12/2022;

#### **RILEVATO CHE**

- durante l'esecuzione dei lavori, rispetto a quanto previsto in progetto, sono emerse necessità di lavorazioni non prevedibili e, comunque, non sostanziali che vengono meglio dettagliate nel progetto di variante redatto dall'arch. Filippo Formica e dall'ing. Riccardo Vetturini, acquisito agli atti della Direzione Regionale al protocollo n. 5647 in data 28/03/2025 in data costituito dagli elaborati di seguito riepilogati:

|                                 |                                          |
|---------------------------------|------------------------------------------|
| Elenco Elaborati                | PGV0008-ADM-V2-ELEN_ELAB-XX-RP-Z-ER0002  |
| Relazione illustrativa          | PGV0008-ADM-V2-RELAZ_GEN-XX-RT-Z-ER0001  |
| Computo metrico estimativo      | PGV0008-ADM-V2-COM_ME_ES-XX-BQ-Z-ER0001  |
| Elenco prezzi unitari           | PGV0008-ADM-V2-EL_PREZ_U-XX-RT-Z-ER0001  |
| Quadro comparativo di confronto | PGV0008-ADM-V2-QUAD_COMP-XX-BQ-Z-ER0001  |
| Stima incidenza manodopera      | PGV0008-ADM-V2-INC_MANOD-XX-CA-Z-ER0001  |
| Schema atto di sottomissione    | PGV0008-ADM-V2-SCHE_ATSOT-XX-RT-Z-ER0001 |

|                                                                                     |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Progetto architettonico. Sala salara. Piante e sezioni                              | PGV0008-ADM-V2-PIANT_SEZ-XX-DR-A-ER4001  |
| Progetto architettonico. Sala salara. Pianta pavimentazione e prospetti interni     | PGV0008-ADM-V2-PAVIM_PRO-XX-DR-A-ER3001  |
| Progetto architettonico. Sala salara. Pianta funzionale e particolari               | PGV0008-ADM-V2-PARTICOLA-G1-DR-A-ER1001  |
| Progetto architettonico. Sala salara. Abbattimento barriere architettoniche. Pianta | PGV0008-ADM-V2-BARR_ARCH-G1-DR-A-ER1001  |
| Progetto architettonico. Sala salara. Viste del modello tridimensionale 1           | PGV0008-ADM-V2-MODELL_3D-XX-DR-A-ERZ001  |
| Strutture. Piante                                                                   | PGV0008-ADM-V2-STR_PIAANT-ZZ-DR-S-ER1001 |
| Strutture. Sezioni                                                                  | PGV0008-ADM-V2-STR_SEZIO-XX-DR-S-ER4001  |

### RICHIAMATA

- la relazione prot. 2025/665/RI del 04/04/2025 con cui il Responsabile del progetto, a seguito di approfondita istruttoria e motivato esame dei fatti, in base alle disposizioni di cui all'art. 5 comma 3 dell'All. II.14 D.lgs 36/2023, esprime giudizio di ammissibilità per l'approvazione della perizia di variante in argomento elaborata dall'arch. Filippo Formica e dall'ing. Riccardo Vetturini, relativa alle modifiche proposte ai sensi dell'art. 120 D.Lgs 36/2023 comma 3, lettera b), e dell'art. 5 Allegato II.14 D.Lgs 36/2023, e contestualmente dà atto che:
  - la modifica proposta non altera la natura complessiva del contratto originario;
  - detta proposta di modifica riguarda la necessità di provvedere alla ridefinizione delle opere murarie e di rafforzamento in corrispondenza del previsto arco di rinforzo nonché di integrare le previsioni di consolidamento già previste, così come descritto nella relazione tecnica allegata e dagli elaborati grafici;
  - la modifica comporta una variazione in aumento rispetto all'originario contratto di appalto Prot. n. 2024/47/RI-TU in data 16/01/2024, come modificato con atto di sottomissione prot 2024/2641/RI del 10/12/2024, per un importo di € 36.779,69 (al netto del ribasso d'asta) oltre IVA di legge, che modifica l'importo netto complessivo dell'appalto in **€ 901.849,55** oltre IVA di legge, di cui € 393.390,37 per lavori e € 198.297,36 per costi della sicurezza e € 310.161,82 per costi della manodopera su lavori, non soggetti a ribasso;
  - la modifica non implica maggiori spese rispetto le somme previste nel Quadro Economico;
  - sussistono le condizioni e i presupposti di cui all'art. 120 comma 3 lett. b), in quanto il valore complessivo netto delle successive modifiche è inferiore al 15% del valore iniziale del contratto;
  - che la variazione comporta l'introduzione di categorie di lavorazioni non previste per i quali non risulta fissato il prezzo contrattuale e pertanto si rende necessario il concordamento con l'appaltatore, di nuovi prezzi unitari, non previsti in contratto;
  - la variazione è inferiore al quinto dell'importo del contratto per cui ai sensi dell'art 5 comma 6 dell'All. II.14 del D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 33 del CSA, la perizia è accompagnata da un atto di sottomissione che l'esecutore è tenuto a sottoscrivere in segno di accettazione;

- che il suddetto schema atto di sottomissione e concordamento nuovi prezzi è stato sottoscritto per accettazione dall'impresa;

#### **VISTO**

- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, “Codice dei Contratti Pubblici”, ed in particolare l’art. 120, comma 3, lett. b);
- l’Allegato II.14 del D.Lgs 36/2023, in particolare l’art. 5;
- il Capitolato Speciale d’Appalto, ed in particolare l’art. 33

#### **CONSIDERATO**

- che la modifica non altera la natura del contratto originario;
- che la modifica in parola non eccede il 15 per cento del valore del contratto;

tutto ciò premesso:

#### **DETERMINA**

- di approvare la modifica contrattuale ai sensi dell’art. 120, comma 3 lettera b D.Lgs. 36/2023 predisposta dal Direttore dei Lavori, che, costituita dagli elaborati elencati in narrativa, comporta una variazione in aumento rispetto all’originario contratto di appalto in data 16/01/2024, Prot. n. 2024/47/RI-TU, come modificato con atto di sottomissione prot 2024/2641/RI del 10/12/2024, per un importo di € 36.779,69 (al netto del ribasso d’asta) oltre IVA di legge, che modifica l’importo netto complessivo dell’appalto in **€ 901.849,55** oltre IVA di legge, di cui € 393.390,37 per lavori e € 198.297,36 per costi della sicurezza e € 310.161,82 per costi della manodopera su lavori, non soggetti a ribasso;
- di autorizzare pertanto l’impresa appaltatrice ad eseguire i maggiori lavori previsti nella citata modifica;
- di dare atto che la modifica non implica maggiori spese rispetto le somme previste nel Quadro Economico;
- che il tempo utile per l’esecuzione dei lavori non necessita di modifiche;
- che la penale pecuniaria per ritardata ultimazione dei lavori resta immutata rispetto a quella stabilita nel contratto originario, ma con riferimento al nuovo importo netto dei lavori;
- di approvare lo schema dell’atto di sottomissione che sarà successivamente sottoscritto con l’impresa esecutrice;
- di demandare al RUP tutti i consequenziali adempimenti discendenti dalla presente determina.

**La Direttrice Regionale**  
Raffaella Narni