



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

Direzione Regionale Lazio
Area Tecnica

DETERMINA DI APPROVAZIONE
MODIFICA CONTRATTUALE

(art. 106, commi 1 lett. c), 7 e 12 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e ii)

Approvazione di modifica contrattuale "Lavori di accessibilità all'immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) - LTD0081"- CUP: G29F22000180001 - CIG: 95243828A9 ai sensi dall'art. 106 commi 1 lett. c), 7 e 12 e ss.mm. e ii.

**IL DIRETTORE REGIONALE
DELLA DIREZIONE REGIONALE LAZIO**

in virtù dei poteri attribuiti 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 in data 07 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021, e dalla determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 106 del 14 luglio 2023, nonché in virtù della comunicazione organizzativa n. 12 del 27 gennaio 2023;

PREMESSO CHE

- con determina prot. 1228 del 26/01/2024 è stato determinato di affidare i "lavori di accessibilità all'immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) - LTD0081, attingendo alle graduatorie degli operatori economici aggiudicatari dell'accordo quadro, ai sensi dell'art. 54, d.lgs. n. 50/2016, per gli anni 2022-2025 per la realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.L. n. 98/2011, convertito con legge n. 111/2011, così come modificato dalla legge n.190/2014, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Lazio, Regione Lazio (escluso Comune di Roma)- Lotto 1 "Lavori NO SOA" di importo pari o superiore a € 40.000 e fino ad € 150.000, in favore della VPL Center S.r.l., P.IVA 12957591006 per un importo complessivo di euro € 55.091,33 al netto del ribasso d'asta con un ribasso pari al 30,99% sul prezzario della Regione Lazio di cui alla delibera di giunta regionale n. 3 del 13/01/2022, oltre I.V.A., di cui € 29.191,07 per costi della manodopera e euro € 1.369,38 di oneri per la sicurezza;
- in data 09/04/2024 è stato stipulato il contratto d'appalto relativo ai lavori in oggetto prot. n. 4440 con l'O.E. VPL Center S.r.l., P.IVA 12957591006 per un importo complessivo di euro € 55.091,33 al netto del ribasso d'asta con un ribasso pari al 30,99% sul prezzario della Regione Lazio di cui alla delibera di giunta regionale n. 3 del 13/01/2022, oltre I.V.A., di cui € 29.191,07 per costi della manodopera e euro € 1.369,38 di oneri per la sicurezza;
- in data 24/05/2024 il Direttore dei Lavori Architetto Fabio De Falco con verbale di pari data ha disposto l'avvio parziale dei lavori ai soli fini della cantierizzazione dell'opera in considerazione delle prescrizioni temporali di cui alla Pronuncia di Screening di Valutazione di Incidenza ai sensi

del DPR 357/97 della Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente - Area Protezione e Gestione Della Biodiversità, in atti Prot. n. 15419 del 19/12/2023;

- in data 04/11/2024, terminato il periodo di interdizione delle lavorazioni, con comunicazione mezzo pec in atti prot. 14516 del 23/10/2024, il succitato DL ha disposto il riavvio dei lavori.

RILEVATO CHE

- durante l'esecuzione dei lavori, sono emerse alcune circostanze non note al momento della redazione del progetto a causa dell'inaccessibilità degli ambienti interessati dalla maggior parte delle lavorazioni, che hanno reso necessario la rivalutazione dei presidi di sicurezza previsti in progetto e la previsione di ulteriori lavorazioni (cernita, accantonamento e smaltimento) volte a rendere accessibile il bene per le finalità che hanno originato l'intervento di che trattasi;
- solo a seguito di più accurata conoscenza del fabbricato resasi possibile durante l'esecuzione dei lavori, si è infatti potuto constatare il reale stato di degrado del fabbricato e la presenza del materiale depositato nei locali interni, derivante sia dai crolli susseguitisi nel tempo che dallo stato di abbandono in cui versa da anni;
- il verificarsi delle sopravvenute ed imprevedibili circostanze ha reso necessaria una variante, riconducibile alle attività di seguito riportate:
 - rimodulazione degli interventi di posa degli elementi lignei previsti per la messa in sicurezza del fabbricato;
 - esecuzione dei lavori di messa in sicurezza delle facciate e dei solai attraverso l'uso di una Piattaforma Aerea;
 - separazione per codice CER e all'accantonamento di parte del materiale derivante sia dai crolli dei solai susseguitisi nel tempo che proveniente dalle lavorazioni previste in progetto (legno e inerti);
 - separazione per codice CER e all'accantonamento di parte del materiale già presente nell'immobile (plastica e vetro);
 - smaltimento a discarica di quota parte degli inerti derivanti dalle lavorazioni eseguite e quota parte del materiale di risulta già presente nell'immobile, limitatamente al quantitativo necessario per consentire l'accessibilità e percorribilità dell'edificio in coerenza con le successive fasi da svolgere (saggi/prove e rilievi)
- nelle more della redazione della perizia di Variante, con Ordine di Servizio n.1 del 13/02/2025 il DL Arch. Fabio De Falco ha disposto all'impresa l'esecuzione delle lavorazioni di cui sopra.

Atteso che il succitato DL ha redatto l'allegata perizia di Variante ai sensi dell'art. 106 comma 1 lettere c) e comma 7 del Codice dei Contratti, in atti prot. n. 2423 del 27/02/2025 e successiva integrazione prot. n. 2623 del 04/03/2025, questa composta dalla Relazione tecnica di perizia di variante e relativi allegati:

- Computo metrico
- Elenco prezzi
- Quadro di raffronto
- Atto di sottomissione e verbale concordamento nuovi prezzi;

Considerato che

- tali lavorazioni non sono previste nel progetto principale, per la cui contabilizzazione mancano i relativi prezzi unitari;
- la variazione dell'importo contrattuale, al netto del ribasso offerto in sede di gara pari al 30,99%, eleva l'importo del contratto d'appalto da € 55.091,33 a € 62.253,09 ed è pari a € 7.161,76, oltre IVA, di cui € 2.806,82 per oneri della sicurezza non ribassati;
- Il RUP, con nota prot. 2718 del 06/03/2025, ha espresso giudizio di ammissibilità sulla "variante in corso di esecuzione" elaborata dal D.L. relativa alle modifiche proposte ai sensi dell'art. 106, comma 1 lett. c) e comma 7 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e ii, attestando che:

- la sussistenza delle cause, delle condizioni e dei presupposti che a norma del richiamato art. 106, consentono di disporre una variante in corso d'opera per circostanze imprevedute e imprevedibili;
- la modifica non altera la natura generale del contratto;
- la variazione percentuale determinata in perizia risulta inferiore al 50% del valore contrattuale e non supera il quinto dell'importo contrattuale.

in quanto il reale stato degrado del fabbricato, si è potuto constatare solo a seguito di una più approfondita conoscenza dell'immobile, resa possibile solo in fase di esecuzione dei lavori ed è riconducibile a circostanze non imputabili alla stazione appaltante per la prevedibilità al momento della redazione del progetto o della consegna dei lavori.

- tali variazioni hanno comportato la necessità di concordare nuovi prezzi come da verbale di concordamento prezzi assunto a protocollo dall'Agenzia del Demanio del 20/02/2025;
- l'importo dei lavori in variante, come su indicato, ammonta ad € 7.161,76, oltre IVA, di cui € 2.806,82 per oneri della sicurezza non ribassati;
- l'importo dei lavori complessivo aggiornato, al netto del ribasso del 30,99%, ammonta ad € 62.253,09 oltre I.V.A., e l'incremento percentuale rispetto all'appalto inizialmente affidato pari a € 55.091,33, risulta del 13%, come meglio dettagliato nel quadro di raffronto di seguito riportato:

DESCRIZIONE	IMPORTI		VARIAZIONI		variaz. %
	Progetto	Variante	IN PIU'	IN MENO	
RIPORTO					
<u>QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI</u>					
QE [progetto] a) Lavori a misura [variante] a) Lavori a misura e oneri sicurezza euro	79'216,00	88'333,41	9'117,41		11,510
[progetto] b) Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza e DUVRI [variante] b) Di cui importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza e DUVRI A misura euro	1'369,38	4'176,20	2'806,82		204,970
Ribasso su: euro	77'846,62	84'157,21	6'310,59		8,106
Ribasso del 30,99% euro	24'124,67	26'080,32	1'955,65		8,106
Restano euro	53'721,95	58'076,89	4'354,94		8,106
A sommare oneri sicurezza euro	1'369,38	4'176,20	2'806,82		204,970
Totale importo netto lavori euro	55'091,33	62'253,09	7'161,76		13,000

- la variazione dell'importo lavori determinata dalle lavorazioni aggiuntive in variante pari ad € 7.161,76, oltre IVA, trova piena copertura finanziaria nelle somme assegnate per l'esecuzione dell'opera e, in particolare, nella posta finanziaria di cui alla voce B3. Accesso al cespite del Q.E. dell'intervento globale di rifunionalizzazione dell'immobile, riconducibili ai fondi del Bilancio dello Stato allocati nel capitolo 7754 cod. commesse FMAVRELTD008122 e FMAVRELTD008124 e capitolo 7759 (comma 140 c) cod. commessa P759RELTD008124;
- relativamente alla modifica del contratto senza una nuova procedura di affidamento, si precisa che la stessa è stata prevista ai sensi dell'art. 106 comma 1 lettera c) del Codice dei Contratti, in ottemperanza a quanto riportato al comma 7 del medesimo articolo;
- sussistono, pertanto, i presupposti di cui all' art. 106, comma 12 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e ii;

VISTO

- L'art. 106, comma 1 lett. c) e commi 7 e 12 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e ii;

CONSIDERATO

- che la modifica non altera la natura del contratto originario;
- che la modifica in parola non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale;
- che la modifica rientra nel quinto dell'importo contrattuale,

DETERMINA

- di approvare la modifica contrattuale ai sensi art. 106, commi 1 lett. c), 7 e 12 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii, di cui alla succitata perizia di variante predisposta dal Direttore dei Lavori, che comporta una maggiore spesa di netti € 7.161,76, oltre IVA, e trova piena copertura finanziaria nelle somme assegnate per l'esecuzione dell'opera e, in particolare, nella posta finanziaria di cui alla voce *B3. Accesso al cespite* del Q.E. dell'intervento globale di rifunzionalizzazione dell'immobile, riconducibili ai fondi del Bilancio dello Stato allocati nel capitolo 7754 cod. commesse FMAVRELTD008122 e FMAVRELTD008124 e capitolo 7759 (comma 140 c) cod. commessa P759RELTD008124;
- di autorizzare pertanto l'esecuzione dei maggiori lavori previsti nella citata modifica;
- di procedere alla comunicazione dell'avviso secondo quanto disposto dall'art. 106 comma 14 del D.Lgs. 50/2016;
- di demandare al RUP tutti i consequenziali adempimenti discendenti dalla presente determina.

Il Direttore Regionale
Maria Brizzo

Il Responsabile Area Tecnica
Ing. Giuseppe Rocco