



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

Direzione Regionale Marche

Ancona, come da protocollo

**ATTO DI AUTORIZZAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DI VARIANTE SUPPLETTIVA E DELLA RELATIVA MODIFICA CONTRATTUALE DEL
CONTRATTO prot. n. 2023/1953/DRM del 01/03/2023**

ai sensi dell'art. 106, commi 1 lett. e) e 4, del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

STAZIONE Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Marche
APPALTANTE: Via Caduti Del Lavoro, 40 – 60131 Ancona

RUP: Ing. Elisa Rossini nominata con det. prot. n. 2021/10618/DRM del 29/12/2021

OGGETTO: Affidamento congiunto della progettazione definitiva ed esecutiva, da restituire in modalità BIM, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, ed esecuzione dei lavori finalizzati agli interventi di adeguamento sismico, rifunionalizzazione e riqualificazione per numero 5 (cinque) alloggi per anziani con successiva riconversione dell'immobile per le finalità connesse al turismo sostenibile, esperienziale, naturalistico ed enogastronomico, dell'edificio sito in frazione S. Martino di Acquasanta Terme (AP) – Scheda Patrimoniale: APB0558 - Ordinanza del Commissario Straordinario n. 8 del 30 dicembre 2021 per l'attuazione degli interventi del Piano complementare ("PNRR") nei territori colpiti dal sisma 2009 – 2016, sub-misura A2 "Comunità energetiche, Linea di intervento n. 1.

RIFERIMENTI: Codice bene: APB0558
CUP: G64E21004850006 CIG: 9464262C10

DITTA
APPALTATRICE: **Consorzio Stabile C.S.I.**, con sede legale a Perugia (PG), in Via della Gomma s.n.c. Fraz. Ponte S. Giovanni, P.I. 02117710422- PEC: csiconsorziostabile@legalmail.it
Legale rappresentante Moreno Pelliccia nato a Perugia (PG) il 05/11/1965 - C.F. PLLMRN65S05G478H

CONTRATTO: Contratto d'Appalto prot. n. 2023/1953/DRM del 01/03/2023

IMPORTO
CONTRATTUALE: **€ 988.360,64** al netto di IVA e oneri professionali e previdenziali, in ragione del ribasso offerto in sede di gara dell'1% così distinto:
- *Progettazione esecutiva: € 71.675,81;*
- *Lavori: € 916.684,82 (compresi i costi della sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 29.392,80)*

VISTO

- il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 13 gennaio 2023, ai sensi dell'articolo 11 della legge 23 agosto 1988, n. 400, così come previsto all'art. 2 comma 2 del D.L. n. 3 dell'11 gennaio 2023, con cui il Senatore Guido Castelli è stato nominato, Commissario straordinario del Governo per la riparazione, la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa economica dei territori delle Regioni di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatesi a far data dal 24 agosto 2016 (di seguito, il **"Commissario Straordinario"**);
- il Regolamento (UE) 12 febbraio 2021, n. 2021/241, che ha istituito il dispositivo per la ripresa e la resilienza;
- il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (**"PNRR"**) approvato con Decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021 e notificata all'Italia dal Segretariato generale del Consiglio con nota LT161/21, del 14 luglio 2021;
- il Decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 1 luglio 2021, n. 101, recante *"Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti"*;
- il comma 2 dell'art. 14bis del Decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 che prevede: *"con il cronoprogramma finanziario e procedurale di cui all'articolo 1 del decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101, entro il 30 settembre 2021, la cabina di coordinamento individua i programmi unitari di intervento nei territori di cui al comma 1, articolati con riferimento agli eventi sismici del 2009 e del 2016, per la cui attuazione secondo i tempi previsti nel citato cronoprogramma sono adottati, d'intesa con la Struttura tecnica di missione di cui al medesimo comma 1, i provvedimenti di cui all'articolo 2, comma 2, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229"* (di seguito, **"Cabina di coordinamento integrata"**);
- la Deliberazione del 30 settembre 2021, con cui la predetta Cabina di coordinamento integrata ha approvato, ai sensi del citato articolo 14bis e nel termine del III trimestre 2021 previsto dal citato cronoprogramma procedurale, i *"Programmi unitari d'intervento del Piano complementare relativi ai territori colpiti dal sisma 2009 e 2016"*, ed ha individuato, altresì, le specifiche finalità di investimento delle macromisure A e B e gli obiettivi di realizzazione per ciascuna sub-misura;
- l'allegato 1 alla predetta deliberazione 30 settembre 2021, nell'ambito della submisura A2 "Comunità energetiche, recupero e rifunzionalizzazione di edifici pubblici e produzione di energia/calore da fonti rinnovabili" della macromisura A "Città e paesi sicuri, sostenibili e connessi", prevede la linea di intervento n. 1 avente ad oggetto, per complessive risorse pari a 100 milioni di euro, la "rifunzionalizzazione, efficientamento energetico e mitigazione delle vulnerabilità sismiche di edifici e infrastrutture di proprietà dello Stato e gestite dal Demanio, attualmente in disuso, per usi culturali, sociali e turistici promossi da enti pubblici e soggetti privati, e di altri edifici ed infrastrutture pubbliche, ivi inclusi gli edifici strategici, nelle città e nei borghi (e.g. strutture destinate all'educazione, alla formazione e all'istruzione; strutture per la valorizzazione turistica, sportiva, sociale e ambientale; edilizia residenziale pubblica), per finalità coerenti con gli obiettivi del Programma Unitario Fondi Complementari Sisma 2009 e 2016" (di seguito, **"Linea di intervento 1"**);

- lo Schema di Accordo, ai sensi dell'art. 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, definito tra l'Agenzia del Demanio e la Struttura Commissariale, ai fini dell'attuazione della predetta Linea di intervento 1;
- l'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 8 del 30 dicembre 2021 per cui *“risulta opportuno e necessario affidare all'Agenzia del Demanio la progettazione secondo quanto previsto dall'Accordo, e alle Regioni, per quanto di competenza, la progettazione non inclusa nell'Accordo nonché l'affidamento e la realizzazione dei lavori ai fini dell'attuazione della sub-misura A2., Linea di intervento n. 1 [...], con ordinanza del Commissario straordinario, ai sensi dell'articolo 14-bis del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, come convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, e dell'articolo 2 comma 2 del decreto-legge 7 ottobre 2016, n. 189, per l'attuazione della misura entro il termine del 31 dicembre 2021, stabilito dall'allegato 1 del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 15 luglio 2021, in attuazione dei commi 6 e 7 dell'articolo 1 del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito con modificazioni nella legge 1 luglio 2021, n.101, che prevede che entro il IV trimestre del 2021, per la Macro Misura A si proceda alla «individuazione degli interventi da parte della Cabina di coordinamento, individuazione delle stazioni appaltanti (centrali uniche di committenza, nazionali, regionali o enti locali) da parte del soggetto attuatore; affidamento da parte della stazione appaltante della progettazione delle misure”;*
- la nota prot. n. 2022/628/DRM del 02/02/2022, avente ad oggetto “Attuazione degli interventi del Piano complementare al PNRR nei territori colpiti dal sisma 2009 – 2019 (...) Sub-misura A2.1, a) Intervento di rifunzionalizzazione nel Comune di Acquasanta Terme”, a firma del Responsabile della Struttura di missione sisma 2009 e dal Commissario Straordinario con la quale, nel rispetto del cronoprogramma previsto dal decreto MEF 15 luglio 2021 in relazione alla sub-misura A2.1, *“l'avvio del servizio nel rispetto della scadenza del 30 giugno 2022”;*
- il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;
- il Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36 “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici” ed in particolare l'art. 226, comma 2, che statuisce: *“[...] le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016 continuano ad applicarsi esclusivamente ai procedimenti in corso. A tal fine, per procedimenti in corso si intendono: a) le procedure e i contratti per i quali i bandi o avvisi con cui si indice la procedura di scelta del contraente siano stati pubblicati prima della data in cui il codice acquista efficacia [...];*
- il D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii. (di seguito, il “**Codice**”), le cui disposizioni, ai sensi dell'art. 226, comma 2, del D.lgs. 36/2023, *“continuano ad applicarsi esclusivamente ai procedimenti in corso”;*
- l'art. 106, comma 1, del Codice che statuisce: *“Le modifiche, nonché le varianti, dei contratti di appalto in corso di validità devono essere autorizzate dal RUP con le modalità previste dall'ordinamento della stazione appaltante cui il RUP dipende. I contratti di appalto nei settori ordinari e nei settori speciali possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento nei casi seguenti: [...] e) se le modifiche non sono sostanziali ai sensi del comma 4. Le stazioni appaltanti possono stabilire nei documenti di gara soglie di importi per consentire le modifiche”;*
- l'art. 106, comma 4, del Codice che prevede: *“Una modifica di un contratto o di un accordo quadro durante il periodo della sua efficacia è considerata sostanziale ai sensi del*

comma 1, lettera e), quando altera considerevolmente gli elementi essenziali del contratto originariamente pattuiti. In ogni caso, fatti salvi i commi 1 e 2, una modifica è considerata sostanziale se una o più delle seguenti condizioni sono soddisfatte:

a) la modifica introduce 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;

b) la modifica cambia l'equilibrio economico del contratto o dell'accordo quadro a favore dell'aggiudicatario in modo non previsto nel contratto iniziale;

c) la modifica estende notevolmente l'ambito di applicazione del contratto;

d) se un nuovo contraente sostituisce quello cui l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore aveva inizialmente aggiudicato l'appalto in casi diversi da quelli previsti al comma 1, lettera d)";

PREMESSO CHE:

- l'edificio oggetto dell'intervento è un immobile sito in frazione S. Martino nel Comune di Acquasanta Terme (AP), identificato nella scheda patrimoniale: APB0558, con i seguenti riferimenti catastali: C.F.: Foglio 110, part. 863, sub 1 – 2 – 3 - 4, Cat. A/3 Classe 4;
- l'intervento consiste in una prima fase di interventi di riqualificazione dell'immobile demaniale necessari per ricavare numero 5 (cinque) alloggi per anziani e contribuire così al ripopolamento della frazione San Martino, che si è spopolata a seguito del sisma del 2016. Successivamente, una volta ripopolata la zona in questione e superata l'attuale esigenza di alloggi, sarà possibile riconvertire l'immobile per le finalità connesse al turismo sostenibile, esperienziale e naturalistico, il più possibile integrato con il territorio con forte aspettative di crescita vista la ricchezza paesaggistica nonché enogastronomica dell'area di riferimento;
- l'intervento in oggetto è finanziato per l'importo di € 1.417.509,00 con le risorse di cui al Fondo complementare al PNRR di cui al citato articolo 1, comma 2, lettera b), n. 1, del decreto-legge del 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 e risulta ricompreso nell'allegato 1 alla citata l'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 8 del 30 dicembre 2021;
- con nota prot. n. 2021/10618/DRM del 29/12/2021, è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento in oggetto, la sottoscritta Ing. Elisa Rossini (di seguito, il **"RUP"**);
- con determina prot. n. 2022/9036/DRM del 02/11/2022, questa Agenzia del Demanio Direzione Regionale Marche (di seguito, **"DR Marche"** oppure la **"Stazione Appaltante"**) ha indetto una procedura aperta di rilievo comunitario, ai sensi dell'art. 60 del Codice per l'affidamento congiunto della progettazione definitiva ed esecutiva e dei lavori in oggetto;
- all'esito della predetta procedura aperta, con determina prot. n. 2022/10671/DRM del 21/12/2022, è stata disposta l'aggiudicazione dell'appalto in favore dell'operatore economico "Consorzio Stabile C.S.I.", con sede in Perugia (PG), via della Gomma snc - Frazione Ponte S. Giovanni, P.I. 02117710422 (di seguito, l'**"Appaltatore"**), per un importo pari ad € 988.360,64, oltre IVA e oneri previdenziali, di cui € 29.392,80 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso esclusivamente riferiti ai lavori, così determinato a fronte del ribasso percentuale offerto pari al 1,00 %;

- in ragione delle necessità ed urgenze legate all'attuazione degli interventi del piano complementare al PNRR, e specificamente in ragione della necessità di garantire il rispetto delle scadenze procedurali previste dal Commissario Straordinario nella nota n. 18511-P del 27/07/2022, acquisita al prot. n. 2022/6176/DRM del 28/07/2022, ed in particolare l'avvio del servizio entro il 31 dicembre 2022, con dichiarazione prot. n. 2022/10786/DRM del 27/12/2022 è stata disposta l'esecuzione anticipata e in via d'urgenza del contratto;
- espletate con esito positivo le verifiche di legge, il contratto è stato successivamente stipulato in data 01/03/2022 con prot. n. 2023/1953/DRM (di seguito, il **"Contratto"**);
- ai sensi dell'art. 5 del Contratto, i tempi di esecuzione per le attività oggetto dell'appalto sono stati stimati complessivamente in 367 giorni, di cui di cui 60 giorni per la redazione del progetto definitivo/esecutivo e CSP, 15 giorni per l'integrazione del progetto relativamente alle osservazioni in riportate a seguito del verbale intermedio di verifica e 292 giorni per l'ultimazione dei lavori, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori;
- il Consorzio Stabile C.S.I. ha indicato di avvalersi per la progettazione esecutiva del Raggruppamento Temporaneo di Professionisti (R.T.P.) costituito dal mandatario ing. Fabrizio Gentili e dai mandanti: ing. Gaetano Rocco, dott. Michele Alemanno, ing. Paolo Lombardini e arch. Gabriele Savi, con Atto Notarile registrato a Perugia (PG) in data 14/02/2023 al numero 3315 con autentica di firma Rep. n. 82.422 – Racc. n. 26.256 (di seguito, il **"Progettista"**);
- la documentazione progettuale esecutiva prodotta dal Progettista è stata acquisita al prot. n. 2023/2393/DRM del 13/03/2023, poi modificata ed integrata a seguito dei report intermedi di verifica;
- il sottoscritto RUP, con nota prot. n. 2023/6093/DRM del 04/07/2023, ha indetto la Conferenza dei servizi decisoria in modalità asincrona ex art. 14, comma 2, della Legge 2421/1990, finalizzata ad acquisire le condizioni, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso comunque denominati;
- preso atto dei pareri pervenuti da parte delle amministrazioni coinvolte nel procedimento quali USR, Comune di Acquasanta Terme (AP), l'Ente Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, il sottoscritto RUP ha determinato di concludere positivamente la Conferenza dei servizi decisoria asincrona ex art. 14-bis della Legge 241/90, così come risulta dal verbale prot. n. 2023/8735/DRM del 27/09/2023;
- in considerazione degli importi del quadro economico, la verifica e validazione del progetto competono al RUP ai sensi dell'art. 26, co. 5 lett. d) del D.lgs. 50/2016;
- pertanto, il sottoscritto RUP con il supporto della società Trend Project S.r.l., ha provveduto alla verifica e validazione del progetto esecutivo, con relativi verbali assunti agli atti al prot. n. 2023/101/DRM-REG.ATTI del 11/12/2023 e prot. n. 2023/102/DRM-REG.ATTI del 11/12/2023 (di seguito, il **"Progetto esecutivo"**);
- il Progetto esecutivo è stato successivamente approvato con determina direttoriale prot. 2023/110/DRM-REG.ATTI del 12/12/2023;
- il predetto Progetto esecutivo prevede per l'intervento in oggetto un importo complessivo pari ad € 902.683,44 di cui € 829.601,80 riferiti ai lavori ed € 73.081,64 riferiti ai costi della sicurezza aggiuntiva non soggetta a ribasso;
- con determina prot. n. 2023/8112/DRM del 12/09/2023, questa Stazione Appaltante ha disposto l'affidamento diretto dei servizi di direzione lavori e CSE in favore dell'R.T.P.

composto da Ing. Dante Patalocchi (mandatario) e Gaetano Cannova (mandante) (di seguito, il “**Direttore dei lavori**”), per un importo complessivo di € 75.000,00 oltre IVA e oneri previdenziali, così determinato a fronte del ribasso percentuale offerto pari al 0,5%, il cui relativo contratto è stato stipulato in data 30/10/2023 con prot. n. 2023/11/DRM.REG.ATTI del 30/10/2023;

- successivamente, con nota prot. n. 2023/10862/DRM del 13/12/2023, il sottoscritto RUP, ai sensi dell'art. 5 comma 1 del D.M. 49/2018, ha autorizzato il Direttore dei lavori nel procedere alla formale consegna dei lavori in oggetto, la quale è poi avvenuta in data 20/12/2023, così come risulta dal relativo verbale assunto agli atti con prot. n. 2023/130/DRM.REG.ATTI del 20/12/2023, imponendo all'appaltatore un tempo utile per l'esecuzione dei lavori stabilito in 292 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna, e quindi con termine di scadenza previsto per l'08/10/2024;
- nel corso dell'esecuzione del Contratto, con nota prot. n. 2024/8585/DRM del 04/10/2024, l'Appaltatore ha presentato una richiesta di proroga di ulteriori 150 giorni in ragione di modifiche progettuali in corso d'opera le quali hanno comportato, oltre che un incremento delle tempistiche dovuto alla progettazione esecutiva degli elementi, anche un incremento delle tempistiche “operative” di esecuzione vera e propria e approvvigionamento dei materiali;
- il sottoscritto RUP, con prot. n. 2024/9424/DRM del 30/10/2024, visto il parere positivo del Direttore dei lavori, acquisito agli atti con prot. n. 2024/9151/DRM del 21/10/2024, e del Collaudatore, acquisito agli atti con prot. n. 2024/9151/DRM del 21/10/2024, ha espresso parere favorevole alla concessione di una proroga del termine di durata contrattuale di ulteriori 120 giorni, e quindi con nuovo termine di scadenza previsto per il 04/02/2025;
- di seguito, in data 30/10/2024, l'Appaltatore, ai sensi dell'art. 8 comma 8 del D.M. 49/2018, ha inviato al Direttore dei lavori, una proposta migliorativa di sua completa ideazione redatta in forma di perizia tecnica, corredata anche da elementi di valutazione economica riguardante la demolizione e ricostruzione dei solai d'interpiano e di copertura;
- il Direttore dei lavori, con nota assunta agli atti con prot. n. 2024/9528/DRM del 04/11/2024, ha comunicato al RUP di aver ricevuto la predetta proposta migliorativa dall'Appaltatore, emettendo proprio parere favorevole all'accoglimento della stessa, in ragione del fatto che, a fronte dell'invarianza economica del progetto, tale proposta comportava l'effetto positivo di un aumento del livello di sicurezza strutturale dell'opera;
- la predetta proposta migliorativa è stata quindi verificata, validata e ammessa dal sottoscritto RUP, così come risulta dai verbali prot. n. 2024/611/DRM.REG.ATTI del 17/12/2024 e prot. n. 2024/612/DRM.REG.ATTI del 17/12/2024, e successivamente approvata con determina direttoriale prot. n. 2024/613/DRM.REG.ATTI del 17/12/2024;
- successivamente, in data 20/01/2025 con nota prot. n. 2025/805/DRM del 07/02/2025, l'Appaltatore ha presentato un'ulteriore richiesta di proroga del termine contrattuale di 26 giorni, a causa di impedimenti nella regolare prosecuzione delle lavorazioni dovuti all'insorgenza di eventi meteorologici avversi che avevano interessato la località del cantiere;
- di seguito, il sottoscritto RUP con prot. n. 2025/805/DRM del 07/02/2025, visto il parere positivo del Direttore dei lavori, acquisito agli atti con prot. n. 2025/370/DRM del 21/01/2025, e del Collaudatore, acquisito agli atti con prot. n. 2025/429/DRM del 23/01/2025, ha espresso parere favorevole alla concessione di una proroga di ulteriori

26 giorni del termine contrattuale, e quindi con nuovo termine di scadenza previsto per il 02/03/2025;

- successivamente, in data 14/02/2025, l'Appaltatore, ai sensi dell'art. 8 comma 8 del D.M. 49/2018, ha trasmesso al Direttore dei lavori, una seconda proposta migliorativa di sua completa ideazione, redatta in forma di perizia tecnica corredata anche da elementi di valutazione economica riguardante il cambio materiale delle persiane da pvc ad alluminio ed il cambio materiale della velux in copertura da alluminio a legno;
- di seguito, il Direttore dei lavori, con nota assunta agli atti con prot. n. 2025/1034/DRM del 14/02/2025, ha comunicato al RUP di aver ricevuto la predetta proposta migliorativa emettendo proprio parere favorevole all'accoglimento della stessa, in ragione del fatto che la variazione dei materiali proposta dall'Appaltatore, a fronte dell'invarianza economica del progetto, comportava l'effetto positivo di aumento di durabilità dell'opera nel tempo;
- il sottoscritto RUP, con parere assunto agli atti prot. n. 2025/50/DRM.REG.ATTI del 27/02/2025, ha quindi espresso il proprio giudizio positivo di ammissibilità alla seconda proposta migliorativa proposta dall'Appaltatore, la quale è stata poi approvata con determina direttoriale prot. n. 2024/613/DRM.REG.ATTI del 17/12/2024;
- nel frattempo, in data 17/02/2025, il Direttore dei lavori, con nota assunta agli atti prot. n. 2025/1196/DRM del 19/02/2025, ha disposto la sospensione totale dei lavori a fare dalla data del 17/02/2025 per condizioni metereologiche avverse (neve), comunicando successivamente, con nota prot. n. 2025/1516/DRM del 03/03/2025, che in tale data erano venute a cessare le cause che impedivano l'esecuzione dei lavori;
- di seguito, con prot. n. 2025/1517/DRM del 03/03/2025, il sottoscritto RUP, ai sensi dell'art. 10 comma 4 del D.M. 49/2018 e art. 107 comma 3 del D.lgs. 50/2016, ha ordinato al Direttore dei lavori di procedere alla formale ripresa dei lavori a far data dal 03/03/2025;
- pertanto, il Direttore dei lavori, con verbale assunto agli atti con prot. 2025/1532/DRM del 03/03/2025 ha disposto la ripresa dei lavori in oggetto a far data dal 03/03/2025, con nuovo termine di scadenza contrattuale fissato per il giorno 16/03/2025;
- in data 16/03/2025, il medesimo Direttore dei lavori, con nota assunta agli atti prot. n. 2025/1997/DRM del 17/03/2025, ha poi disposto una sospensione parziale dei lavori a fare dalla data del 16/03/2025 per le lavorazioni da eseguire nel vano scala del fabbricato, in attesa della perizia di variante per la realizzazione dell'ascensore;
- successivamente, in data 09/07/2025 con nota assunta agli atti con prot. n. 2025/5494/DRM del 09/07/2025, l'Appaltatore ha presentato un'ulteriore richiesta di proroga di ulteriori 75 giorni, a causa dello smontaggio del rivestimento in doghe di legno con successiva realizzazione di "tonachino colorato" e alla riduzione dell'orario lavorativo nei cantieri edili dovuto alle elevate temperature esterne, come da ordinanza n.1 del 03/07/2025 del Presidente della Giunta Regione Marche;
- a fronte della predetta richiesta di proroga, con nota assunta agli atti con prot. n. 2025/5507/DRM del 09/07/2025, il Direttore dei lavori ha espresso parere favorevole a concedere la proroga contrattuale del termine di ultimazione dei lavori di ulteriori 75 giorni, ritenendo fondate le motivazioni rappresentate dall'Appaltatore;
- parallelamente, con nota assunta agli atti prot. n. 2025/5493/DRM del 09/07/2025, il medesimo Direttore dei lavori ha comunicato al sottoscritto RUP che erano venute a cessare le cause che per cui era stata disposta la sospensione parziale dei lavori, indicando

ai sensi dell'art.10 comma 3 del D.M. 49/2018 che tale sospensione parziale ha avuto una durata di 74 giorni;

- di seguito, con nota prot. n. 2025/5570/DRM del 11/07/2025, il sottoscritto RUP ha ordinato al Direttore dei lavori di procedere alla formale ripresa dei lavori ed al contempo ha espresso parere favorevole rispetto alla concessione dell'ulteriore proroga del termine contrattuale di 75 giorni, con nuovo termine di scadenza contrattuale fissato per il giorno 12/08/2025;
- il Direttore dei Lavori con prot. n. 2025/5609/DRM del 11/07/2025 ha quindi disposto la ripresa dei lavori;
- successivamente, in data 08/08/2025, con nota assunta agli atti con prot. n. 2025/6616/DRM del 08/08/2025, l'Appaltatore ha presentato un'ulteriore richiesta di proroga di ulteriori 60 giorni, in ragione di sopravvenute difficoltà di reperimento di alcuni materiali sia di tipo edile che di tipo impiantistico;
- di seguito, il Direttore dei lavori, con nota assunta agli atti con prot. n. 2025/6636/DRM del 08/08/2025, ha espresso parere favorevole alla concessione dell'ulteriore proroga del termine di durata contrattuale di ulteriori 60 giorni, ritenendo fondate le motivazioni rappresentate dall'Appaltatore;
- pertanto, con nota prot. n. 2025/6657/DRM del 08/08/2025, il sottoscritto RUP ha espresso parere favorevole alla concessione della predetta proroga di 60 giorni, con nuovo termine di scadenza contrattuale fissato per il giorno 11/10/2025;
- con nota acquisita al prot. n. 2025/8566/DRM del 10/10/2025, il Direttore dei lavori ha disposto la sospensione dei lavori a fare dalla data del 10/10/2025, nelle more dell'iter procedimentale necessario alla definizione dell'approvazione della variante progettuale suppletiva e relativa modifica contrattuale, ai sensi e per gli effetti oggetto del presente atto di autorizzazione di modifica contrattuale ai sensi e per gli effetti dell'art. 106, commi 1 lett. e) e 4, del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., di seguito illustrato;

CONSIDERATO CHE

- durante l'esecuzione dei lavori in oggetto, a seguito del rinvenimento di manufatti in amianto, quali un serbatoio per l'accumulo dell'acqua potabile e una canna fumaria all'interno della sezione muraria portante, con Ordine di Servizio prot. n. 2024/4993/DRM del 13/06/2024, il Direttore dei lavori ha ordinato all'Appaltatore di procedere alla rimozione di tali manufatti con i relativi adempimenti amministrativi e di sicurezza previsti dal D.lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.;
- rispetto a quanto originariamente previsto nel Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica ("PFTE"), in considerazione dell'aggiornamento straordinario infrannuale del prezario regionale in materia di lavori pubblici, si è reso necessario provvedere all'aggiornamento dei prezzi e tale aggiornamento ha comportato il superamento del finanziamento concesso, ragione per la quale è stato necessario provvedere a stralciare alcune delle opere originariamente previste, tra cui la realizzazione dell'ascensore interno, prima di porre a base dell'appalto integrato il PFTE;
- tuttavia, successivamente, per l'esecuzione dell'appalto in oggetto sono state assegnate risorse aggiuntive a valere sul "Fondo per l'avvio delle Opere Indifferibili", ragione per la quale il sottoscritto RUP, con disposizione n.1 prot. n. 2025/1014/DRM del 14/02/2025, ha ordinato al Direttore dei lavori di procedere alla redazione di una perizia di variante in

corso d'opera ai sensi dell'art. 106 del D.lgs. 50/2016 per la realizzazione dell'ascensore interno;

- a seguito della predetta disposizione n.1 del RUP, il Direttore dei lavori, con nota acquisita al prot. 2025/1801/DRM del 14/03/2025, ha trasmesso una perizia di variante e suppletiva ai sensi dell'ex art. 106 del D.lgs. 50/2016 avente ad oggetto i seguenti lavori aggiuntivi:
 - la rimozione dei manufatti in amianto, quali un serbatoio di accumulo acqua e una canna fumaria con le relative opere murarie connesse;
 - l'installazione di un telo impermeabile a protezione della copertura;
 - la realizzazione dell'ascensore interno;
- tuttavia, la perizia di variante in questione non è stata ancora approvata dalla Stazione Appaltante dal momento che, vista la prenotazione delle risorse aggiuntive a valere sul "Fondo per l'avvio delle Opere Indifferibili", il sottoscritto RUP ha inoltrato alla Struttura Commissariale tramite il portale "ReGiS", l'erogazione dell'importo richiesto al fine di avere la copertura economica per la realizzazione dell'ascensore interno;
- inoltre, nel frattempo, il Comune di Acquasanta Terme (AP), in qualità di futuro utilizzatore del bene, con nota assunta agli atti prot. n. 2025/2107/DRM del 20/03/2025, ha richiesto per fini sociali la possibilità di realizzare un ambiente unico al piano terra, anziché la realizzazione di n. 5 fondaci;
- nelle more dell'attesa dell'erogazione del contributo a valere sul "Fondo per l'avvio delle opere indifferibili", si è reso dunque necessario tenere distinta la realizzazione dell'ascensore dal resto dell'intervento edilizio, e per tale ragione il sottoscritto RUP, con disposizione n. 2 prot. n. 2025/7267/DRM del 03/09/2025, ha disposto al Direttore dei lavori di procedere alla redazione di una nuova perizia di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 106 del D.lgs. 50/2016, secondo le modifiche elencate in tale nota;
- a seguito della predetta disposizione n.2 del RUP, il Direttore dei lavori, con nota acquisita al prot. n. 2025/9684/DRM del 12/11/2025, ha quindi trasmesso una perizia di variante e suppletiva ai sensi dell'art. 106, commi 1 lett. e) e 4, del D.lgs. 50/2016 avente ad oggetto i seguenti ulteriori lavori rispetto all'oggetto del Contratto (i "**Lavori aggiuntivi**"):
 - la realizzazione di un unico locale "sbroglio" al piano terra, anziché la realizzazione di n. 5 fondaci, con le conseguenti opere edilizie ad esso connesse;
 - la realizzazione di controsoffitto nei bagni del piano terra e primo;
 - l'installazione di un parapetto in acciaio, al fine di portare a norma di legge, l'altezza del parapetto dei balconi esterni;
 - la rimozione dei manufatti in amianto, quali un serbatoio di accumulo acqua e una canna fumaria con le relative opere murarie connesse;
 - l'installazione di un telo impermeabile a protezione della copertura;
 - la sistemazione della corte esterna mediante "ghiaia stabilizzata", ripristino di recinzione perimetrale e impianto di illuminazione esterno;

RILEVATO CHE

- le modifiche sopraindicate non sono sostanziali in quanto non alterano considerevolmente gli elementi essenziali del contratto originariamente pattuiti, né integrano nessuna delle condizioni di cui all'art. 106, comma 4, del D.lgs. 50/2016;
- è pertanto possibile procedere ad una modifica contrattuale "non sostanziale" ai sensi dell'art. 106, comma 1 lett. e), del Codice del valore complessivo di € 22.522,62, oltre IVA;
- pertanto, al netto del ribasso di gara offerto pari all' 1%, la modifica contrattuale in questione risulta pari all'importo complessivo di € 22.297,40, oltre IVA;
- tuttavia, occorre considerare che, durante la progettazione esecutiva dell'appalto integrato, il Consorzio Stabile CSI - tramite l' R.T.P. indicata - ha consegnato il Progetto esecutivo, con un importo previsto delle lavorazioni pari ad € 902.683,44 € (di cui € 73.081,64 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso) dove al netto ribasso di gara offerto dell'1%, l'importo delle lavorazioni risulta essere pari ad € 894.387,42 oltre IVA comprensivo dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- pertanto, rispetto all'importo lavori indicato nel Contratto prot. n. 2023/1953/DRM del 01/03/2023 pari ad € 916.684,82 oltre IVA, il Progetto esecutivo consegnato dall' R.T.P. indicata dal "Consorzio Stabile C.S.I." registra una diminuzione dell'importo complessivo delle lavorazioni - al netto del ribasso di gara - di € 22.297,40, oltre IVA (*€ 916.684,82 importo contratto – € 894.387,42 importo computo metrico estimativo progetto esecutivo*)
- per tale ragione, la presente modifica contrattuale non sostanziale ai sensi dell'art. 106, commi 1 lett. e) e 4, del D.lgs. 50/2016, del valore di € 22.297,40 non aumenta l'importo lavori del Contratto prot. n. 2023/1953/DRM del 01/03/2023, il quale rimane invariato in complessivi € 916.684,82 oltre IVA, come riportato nel quadro economico sottostante;

QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE				
Bene: scheda APB0558 - ACQUASANTA TERME (AP) - Frazione S. Martino				
Intervento di adeguamento sismico, rifunzionalizzazione e riqualificazione per n. 5 alloggi per anziani con successiva riconversione dell'immobile per le finalità connesse al turismo sostenibile, esperienziale, naturalistico ed enogastronomico.				
			POST APPALTO INTEGRATO	VARIANTE
	A - Importo lavori			
A1	IMPORTO LAVORI		€ 829.601,80	€ 852.124,42
A2	ONERI PER LA SICUREZZA ESTRINSECI		€ 73.081,64	€ 73.081,64
A3	IMPORTO SERVIZI PROGETTAZIONE DEFINITIVA+ESECUTIVA		€ 72.399,81	€ 72.399,81
A	Importo dell'appalto (A1 + A2 + A3)		€ 975.083,25	€ 997.605,87
	Ribasso di gara su Lavori (A4)	1,00%	€ 8.296,02	€ 8.521,24
	Importo netto Lavori (A5=A1-A4+A2)		€ 894.387,42	€ 916.684,82
	Ribasso di gara su Progettazione (A6)	1,00%	€ 724,00	€ 724,00
	Importo netto Progettazione (A7=A3-A6)		€ 71.675,81	€ 71.675,81
	IMPORTO NETTO LAVORI E PROGETTAZIONE (A5+A7)		€ 966.063,23	€ 988.360,63
	B - Somme a disposizione della Stazione appaltante			
B1	Oneri di discarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento		€ -	€ -
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, sorveglianza archeologica, e altre spese amministrative		€ 2.500,00	€ 793,58
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10%)		€ -	€ -
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,5%) ex art 133 c 3-4	1,0%	€ -	€ -
B5.1	Fondo incentivante Art. 113 D.Lgs. 50/2016 (2% di A)	2,0%	€ 19.501,67	€ 19.952,12
B5.2	Fondo incentivante per attività di progettazione, DL, CSP e CSE (2% di B7+B8)	2,0%	€ 3.072,27	€ 3.159,45
B6	Spese per pubblicità		€ 811,33	€ 811,33
B7	Spese tecniche per Rilievi, Indagini strutturali, Vulnerabilità sismica, Diagnosi energetica, Relazione geologica comprensiva di indagini geognostiche e idrogeologiche, Relazione archeologica, Relazione paesaggistica, Progettazione di fattibilità tecnica ed economica, Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione. Aggiornamento elaborati.		€ 76.364,85	€ 76.364,85
B8	Direzione Lavori e Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione.		€ 75.000,00	€ 79.344,23
B9	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di verifica e validazione		€ 36.105,67	€ 36.105,67
B10	Spese per verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici, Redazione Ape e Accatastamento		€ 24.860,02	€ 24.860,02
B11	Supporto legale		€ 8.698,36	€ 8.698,36
B12	Allacciamenti ai pubblici servizi		€ 3.235,61	€ 6.590,45
B13	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)		€ 19.957,06	€ -
B14	Contributo Anac		€ 600,00	€ 600,00
B15	Contributi cassa di previdenza per progettisti (di A7+B7+B8)	4,0%	€ 8.921,63	€ 9.095,40
B16	Contributi cassa per attività di verifica e supporto al rup al 4% (di B9+B11)	4,0%	€ 1.792,16	€ 1.792,16
B17	Contributi cassa per collaudi al 4% (di B10)	4,0%	€ 994,40	€ 994,40
B18	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10,0%	€ 89.438,74	€ 91.668,48
B19	I.V.A. 22% su accertamenti, e altre spese amministrative (22% di B2)	22,0%	€ 550,00	€ 174,59
B20	IVA al 10% su imprevisti e lavori in economia (10% di B3)	10,0%	€ -	€ -
B21	IVA al 10% su accantonamento per maggiorazione prezzi (22% di B4)	22,0%	€ -	€ -
B22	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (22% di B6)	22,0%	€ 178,49	€ 178,49
B23	I.V.A. 22% su spese tecniche comprensive del 4% cassa di prev. (22% di A7+B7+B8+B15)	22,0%	€ 51.031,70	€ 52.025,66
B24	I.V.A. 22% per attività di verifica e supporto legale al Rup comprensiva del 4% cassa di prev. (22% di B9+B11+B16)	22,0%	€ 10.251,16	€ 10.251,16
B25	I.V.A. 22% per collaudi comprensiva del 4% cassa di prev. (22% di B10 e B17)	22,0%	€ 5.687,97	€ 5.687,97
B26	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B13)	22,0%	€ 4.390,55	€ -
B	TOTALE (B1+...B26)		€ 443.943,65	€ 429.148,37
C	Economie		€ 7.502,11	€ -
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B+C)		€ 1.417.509,00	€ 1.417.509,00

- per la realizzazione dei predetti Lavori aggiuntivi, la durata complessiva dei lavori viene aumentata di ulteriori 45 giorni naturali consecutivi;

Tutto ciò premesso, considerato e rilevato, il sottoscritto RUP, per quanto di propria competenza

DISPONE

- 1. di richiamare** le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
- 2. di approvare** la perizia di variante e suppletiva prot. n. 2025/9684/DRM del 12/11/2025 presentata dal Direttore lavori ai sensi dell'art. 106, commi 1 lett. e) e 4, del D.lgs. 50/2016 avente ad oggetto i Lavori aggiuntivi indicati in narrativa, che qui deve intendersi integralmente richiamata;
- 3. di autorizzare** la modifica contrattuale non sostanziale ai sensi art. 106, commi 1 lett. e) e 4, del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., del Contratto prot. n. 2023/1953/DRM del 01/03/2023 avente ad oggetto i Lavori aggiuntivi, così come specificatamente descritti nella predetta perizia di variante del Direttore dei Lavori prot. n. 2025/9684/DRM del 12/11/2025;
- 4. di dare atto che**, per tutte le ragioni dedotte in narrativa, in conseguenza della modifica contrattuale sopraindicata, l'importo originario del Contratto prot. n. 2023/1953/DRM del 01/03/2023, rimane invariato e risulta pari ad € 916.684,82 oltre IVA;
- 5. di dare atto che** per la realizzazione dei predetti Lavori aggiuntivi, la durata complessiva dei lavori viene aumentata di ulteriori 45 giorni naturali consecutivi;
- 6. di dare atto che** l'intervento in oggetto è finanziato per l'importo di Euro 1.417.509,00 con le risorse di cui al Fondo complementare al PNRR di cui al citato articolo 1, comma 2, lettera b), n. 1, del decreto-legge del 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 1 luglio 2021, n. 101 e risulta ricompreso nell'allegato 1 alla citata l'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 8 del 30 dicembre 2021;
- 7. di formalizzare** la modifica contrattuale ex art. 106, commi 1 lett. e) e 4, del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. mediante stipula di apposito Addendum contrattuale con l'appaltatore "Consorzio Stabile C.S.I.", avente ad oggetto i predetti Lavori aggiuntivi e l'aumento di ulteriori 45 giorni del termine di durata contrattuale;
- 8. di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente efficace, dando mandato al RUP di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti previsti dalla legge, compresa la pubblicazione del presente atto sul sito internet dell'Agenzia del Demanio nella sezione "Amministrazione trasparente".

Il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Elisa Rossini

Documento firmato digitalmente ai sensi del
d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

per approvazione:

Il Responsabile

della Direzione Regionale Marche

Pierpaolo Russo

Documento firmato digitalmente ai sensi del
d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.