



Bologna, data del protocollo

DETERMINA

DI MODIFICA DEL CONTRATTO DI APPALTO RELATIVO AI LAVORI DI MIGLIORAMENTO SISMICO DEL“PALAZZO RANGONI FARNESE” SEDE DELLA PREFETTURA DI PARMA – UFFICIO TERRITORIALE DEL GOVERNO, SITO IN STRADA REPUBBLICA, 39 - PARMA (SCHEDA PRD0019 E PRB0009/PARTE), CON APPLICAZIONE DEI CRITERI MINIMI AMBIENTALI DI CUI AL D.M. 23/06/2022. CIG A015CAEE24 – CUP G95D19000370001

IL DIRETTORE

DELLA DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

in virtù della determinazione del Direttore dell’Agenzia del Demanio n. 106 del 14 luglio 2023, avente ad oggetto “Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali”, e della Comunicazione organizzativa n. 60 del 17 dicembre 2024, pubblicata sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in pari data, con la quale, il Dott. Cristian Torretta è stato nominato Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna, con effetti e decorrenza a partire dal 1° gennaio 2025;

PREMESSO CHE:

- la Direzione Regionale Emilia-Romagna dell’Agenzia del Demanio, con decisione di contrarre del 27/09/2023, assunta al protocollo dell’Ufficio al n. 2023/15595, ha dato l’avvio ad una procedura aperta, ai sensi dell’art. 71 del D. Lgs. 36/23 e ss. mm. ii. (di seguito, “Codice”), in considerazione di quanto previsto dall’art. 50, comma 1 lettera d) del predetto Codice, per l’affidamento dei Lavori di miglioramento sismico di “Palazzo Rangoni Farnese”, sede della Prefettura di Parma – Ufficio Territoriale Del Governo, sito In Strada Repubblica, 39 – Parma (Scheda PRD0019 e PRB0009/Parte), con applicazione dei Criteri minimi ambientali di cui al D.M. 23/06/2022, per un importo a base d’asta di € 1.724.171,56 oltre IVA come per legge, oltre € 920.762,76 per costi della manodopera ed € 212.262,85 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

- in esito alla procedura di gara in questione, con determina di aggiudicazione della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell’Agenzia del Demanio del 29/11/2023, assunta al protocollo dell’Ufficio con il n.19372/2023, sono stati affidati i lavori di cui sopra all’operatore economico “BUIA NEREO S.r.l. (C.F. e P.IVA 01517630347)”;
- in data 19/12/2023, è stato sottoscritto, tra le parti, il contratto di appalto, recante pari data, ed acquisito al protocollo dell’Ufficio al n. 20592/2023, per l’importo netto contrattuale di € 2.812.368,71 (euro duemilioniottocentododicimilatrecentosessantotto/71) oltre IVA come per legge, di cui € 920.762,76 per costi della manodopera ed € 212.262,85 per oneri della sicurezza;
- il Direttore dei Lavori, con verbale del 06/05/2024, assunto al protocollo dell’Ufficio al n. 6552/2024, ha svolto la consegna di rito all’Appaltatore ed ha dato avvio ai lavori di che trattasi;

RILEVATO CHE

- nel corso dell’esecuzione dell’appalto, si è reso necessario eseguire ulteriori opere e, precisamente:
 - Intervento di consolidamento della terrazza dell’impalcato terzo dell’US1;
 - Modifica orditura carpenterie solai interpiano, getto solai, puntelli e modifica temporanea ingresso di cantiere;
 - Impianto di climatizzazione provvisorio per gli uffici al piano rialzato di via Repubblica;
 - Modifica distribuzione impianti piano rialzato US1;
 - Accorpamento colonna montante;
 - Rinvenimenti post-demolizioni;
 - Collegamento radiatori alloggio del Prefetto e aree di Rappresentanza;
 - Analisi, rimozioni e smaltimento canne fumarie copertura US1;
 - Modifiche pacchetto architettonico piano primo e secondo US1;
 - Predisposizioni impiantistiche bagno preesistente piano terzo US1;
 - Pavimentazione di due locali alloggio Prefetto.
- il Direttore dei Lavori, con nota del 27/01/2025, assunta al protocollo dell’Ufficio al n. 1076 del 28/01/2025, ha trasmesso al RUP la richiesta per la redazione di una perizia di variante per le fattispecie sopra descritte;
- con nota, assunta al protocollo all’Ufficio al n. 2025/1162 del 29/01/2025, il RUP ha autorizzato il Direttore dei Lavori alla redazione della Perizia di Variante N°1;
- con successive note (assunte al protocollo dell’Ufficio ai nn. 9247/2025, 9248/2025, 9249/2025, 9250/2025 e 11756/2025) il Direttore dei Lavori ha trasmesso tutti gli elaborati della perizia di variante e, segnatamente:
 - Relazione tecnica illustrativa di perizia di variante;
 - Quadro economico;
 - Elenco dei nuovi prezzi;

- Analisi dei nuovi prezzi;
 - Computo metrico estimativo di perizia di variante;
 - Capitolato speciale d'appalto IMPIANTI MECCANICI;
 - Quadro di incidenza della manodopera;
 - Quadro di raffronto delle opere in variante;
 - Verbale di concordamento nuovi prezzi 01;
 - Verbale di concordamento nuovi prezzi 02;
 - Elaborati grafici;
- in data 25/06/2025, con nota assunta al protocollo dell'Ufficio al n. 9272/2025, l'appaltatore ha trasmesso i verbali di concordamento NP01 e NP02 controfirmati;
 - le modifiche contrattuali di che trattasi comportano una maggiore spesa di € 120.492,99 (euro centoventimilaquattrocentonovantadue/99), oltre IVA pari al 4,28% dell'importo contrattuale e non eccedono il quinto dell'importo di contratto;
 - le modifica contrattuali in questione, come puntualmente descritto nella perizia resa dalla D.L. ricomprendono diverse fattispecie riferibili in parte all'art. 120 comma 1 lett. c), in parte all'art. 120 comma 3 ed in parte all'art. 120 comma 7 del Codice;
 - le modifiche in questione non alterano la struttura del contratto e dell'operazione economica sottesa;
 - il RUP, con relazione del 30/07/2025, assunta al protocollo con il n. 11766/2025, ha quindi proposto alla Stazione Appaltante la modifica contrattuale in questione precisando che la stessa trova copertura nel quadro economico così rimodulato:

Oggetto: Intervento di Miglioramento sismico di Palazzo Rangoni Farnese, sede della Prefettura di Parma			PERIZIA N. 1
Rup: Armando Alfonso			
QUADRO ECONOMICO			QE Assestato
QUADRO A - IMPORTO LAVORI			A- Imp. Lavori
A1	IMPORTO LAVORI		€ 2.932.861,69
A1a	Edilizia		€ 606.120,70
A1b	Impianti		€ 558.459,58
A1c	Strutture		€ 584.590,50
A1d	Costi della Sicurezza		€ 229.913,69
A1z	<i>di cui costi della manodopera</i>		€ 953.777,21
A2	IMPORTO LAVORI NON SOGGETTO A RIBASSO		229.913,69 €
A2a	Costi della sicurezza		
A3	IMPORTO LAVORI SOGGETTO A RIBASSO (A1 - A1Z -A2)		€ 1.749.170,79
A	Totale quadro A (A1+A3) - art. 5.1 a), b), d) - All. I7 del Codice		€ 2.932.861,69
QUADRO B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA S.A.			B- Somm. Disp.

B1	Imprevisti e lavori in amministrazione diretta (tra il 5% e il 10% di A1) - art.5.2 All. I7 del codice	€ 30.205,03
B2	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante	€ 5.000,00
B3	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	€ 14.285,99
B4*	Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli artt. 60 e 120 c.1 l.a del nuovo codice	€ 34.148,36
B5	acquisizione aree o immobili, indennizzi	€ -
B6	Spese tecniche da esternalizzare	€ 335.600,24
	<i>articolate in:</i>	
a	Indagini, accertamenti, rilievi, analisi ambientali, archeologiche, bellica, ecc.	€ 11.661,18
b	Progetto di fattibilità tecnico economica e progettazione definitiva	€ 83.101,30
c	Progettazione Esecutiva	€ 35.718,08
d	Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione	€ 11.484,73
e	Verifica della progettazione (PFTE, progetto definitivo ed Esecutivo)	€ 25.000,00
f	Direzione Lavori	€ 88.932,19
g	Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione	€ 23.926,51
h	Collaudo tecnico-amministrativo e statico	€ 42.249,33
i	Collaudo specialistico	€ 13.526,92
m	Aggiornamenti cartastali	€ -
n	Affidamento dei servizi di Supporto al RUP	€ -
B7	Fondo incentivante (Appalto Lavori) (2% di A1)	€ 58.657,23
	<i>articolate in:</i>	
a	per la funzione tecnica (1,6% di A1)	€ 46.925,79
b	per l'innovazione (0,4% di A1)	€ 11.731,45
B8	Fondo incentivante (Appalto Servizi) (2% di B6)	€ 6.712,00
	<i>articolate in:</i>	
a	per la funzione tecnica (1,6% di B6)	€ 5.369,60
b	per l'innovazione (0,4% di B6)	€ 1.342,40
B9	Eventuali spese per Commissioni giudicatrici (Lavori + Servizi)	€ -
B10	Spese per pubblicità	€ 2.655,33
B11	spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal CSA, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione	€ 2.600,00
B12	Accantonamenti per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale (accordi bonari, transazioni, ecc) max 3%	€ 28.571,97
B13	Compenso per CCT (Collegio Consultivo Tecnico)	€ -
B14	Spese per opere artistiche (0,5% - 1,0% - 2,0%) di A1 se dovuto - L. 717/1949	€ -
B15	Struttura di supporto al RUP (max 1% di A1) art. 15 comma 6	€ -
B16	Certificazione secondo protocolli di sostenibilità energetica e ambientale (Leed, CasaClima ecc...)	€ -
B17	Contributo ANAC ex art. 1, comma 67, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 e altre spese amministrative	€ 950,00
B18	Rimborso spese per Agenzia del Demanio (se previste)	€ -
B19	IVA e eventuali altre imposte	€ 399.158,30
	<i>articolate in:</i>	
a	IVA sui lavori, imprevistie lavori in economia e accantonamenti (10% o 22% di A+B1)	€ 296.306,67

b	IVA su accantonamenti e Spese per i rimedi alla tutela giurisdizionale(10%/22% di B4+B12)	€ 6.272,03
c	IVA su accertamenti di laboratorio e verifiche previste dal CSA (22% di B11)	€ 572,00
d	IVA su allacciamenti ai pubbl. servizi, spese pubblicità e opere artistiche (22% di B3+B10+B14)	€ 5.798,25
e	IVA su spese tecniche da esternalizzare (22% di B6+ B9+b13+B15)	€ 73.832,05
f	Contributi Cassa di previdenza (4% di B6+ B9+b13+B15)	€ 13.424,01
g	IVA su contributi Cassa di previdenza (22% di B19f)	€ 2.953,28
B	Totale Quadro B (B1+.....B19)	€ 918.544,46
A+B	TOTALE QUADRO ECONOMICO (A+B)	€ 3.851.406,14
Incidenza somme a disposizione su QE		23,85%
Economie da QE		€ 33.593,86
Economie da QE di cui		
Economie da ribasso		€ 27.665,50
Fondo salva opere		€ 224,14

- l'intervento in oggetto trova copertura economica all'interno del Capitolo di spesa 7759 - comma 140 - linea "c" (Prevenzione del rischio sismico) - voce di budget FD19000003 – commesse P759REPRD001920 - P759PRPRD001918 del Piano degli Investimenti Immobiliari 2023-2025;
- l'incremento contrattuale della variante trova copertura economica all'interno del Quadro Economico di progetto mediante l'utilizzo di parte della voce "B6 Imprevisti e lavori in economia (fino al 10% di A)" delle somme a disposizione;

Tutto ciò premesso

DETERMINA

- di prendere atto ed approvare la proposta di modifica contrattuale predisposta dal RUP ed assunta al protocollo dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia-Romagna al n. 11766/2025 del 30/07/2025;
- di approvare, conseguentemente, la perizia di variante n. 1 in corso d'opera con modifiche contrattuali riconducibili in parte all'art. 120 comma 1 lett. c), in parte all'art. 120 comma 3 ed in parte all'art. 120 comma 7 del Codice con incremento dei costi contenuti nei limiti del 20% dell'importo contrattuale;
- di prendere atto che l'aumento dell'importo dei lavori aggiuntivi previsti dalla presente variante ammonta complessivamente, tenuto conto del ribasso d'asta del 2,60% ad € 120.492,99 (euro centoventimilaquattrocentonovantadue/99) di cui 17.650,84 relativi ai costi della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 33.014,45 relativi alla manodopera non soggetti a ribasso;

- di prendere atto, inoltre, che l'importo contrattuale aggiornato è, in ragione della predetta modifica, di € 2.932.861,69 oltre iva, di cui € 1.749.170,79 per lavori, € 229.913,69 per oneri della sicurezza ed € 953.777,21 per costi della manodopera, con un incremento rispetto al contratto di appalto originario di € 120.492,99, pari al 4,28%;
- di approvare lo schema di atto di sottomissione della perizia di variante n. 1;
- di dare atto che, con l'approvazione della modifica contrattuale, vengono concesse ulteriori tempistiche pari a 153 giorni naturali e consecutivi e, quindi, il termine di ultimazione dei lavori è prorogato al 22/04/2026;
- di approvare il Quadro Economico riformulato e riportato in narrativa;
- di demandare al RUP e all'U.O. Gare e Appalti di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia, ivi compresi quelli di pubblicazione.

Il Direttore Regionale

Cristian Torretta

Visto

Il Responsabile Area Tecnica

Daniela Sorana

Il Responsabile Gare e Appalti

Alfredo Mellone

Il Responsabile Servizi Tecnici

Claudio Voza