



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

Direzione Regionale Emilia-Romagna

*Bologna, data del protocollo*

**DETERMINA DI RECEPIMENTO  
LODO ARBITRALE**

**RECEPIMENTO LODO ARBITRALE E CONSEGUENTE MODIFICA CONTRATTUALE  
RELATIVA AI LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DEL  
COMPLESSO DENOMINATO “EX CONVENTO DEI TEATINI”, SITO IN FERRARA (FE)  
– CORSO DELLA GIOVECCA N. 60 (SCHEDA FED0020)” CON L’UTILIZZO DI METODI  
DI GESTIONE INFORMATIVA E MEDIANTE L’USO DI MATERIALE E TECNICHE A  
RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE, CONFORMI AL D.M. DEL 23/06/2022. CIG  
98948776CF – CUP G77E19000090001 – CPV 45454100-5**

**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;

**VISTO**

- il D.lgs. 30 luglio 1999 n. 300, recante la “Riforma dell’organizzazione del Governo, a norma dell’articolo 11 della legge 15 marzo 1997 n. 59”, che all’art. 65 ha istituito l’Agenzia del demanio, alla quale è stato attribuito il compito di amministrare i beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l’impiego e di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio;
- il D.lgs. 3 luglio 2003 n. 173, recante la “Riorganizzazione del Ministero dell’Economia e delle Finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell’art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”, con cui l’Agenzia del demanio è stata trasformata in Ente pubblico economico;

- il vigente Statuto dell’Agenzia del demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 19 dicembre 2003 e s.m.i., da ultimo modificato e integrato con delibera del Comitato di gestione adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze il 25 novembre 2021, con suggerimenti recepiti dal Comitato di gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia il 17 dicembre 2021;
- il Regolamento di amministrazione e contabilità dell’Agenzia del demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di gestione il 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia nella sezione “Amministrazione Trasparente”;
- il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza 2025-2027, deliberato dal Comitato di gestione dell’Agenzia del Demanio nella seduta del 31 Gennaio 2025;
- il Modello di Organizzazione e Controllo ex D.lgs. 231/2001 (c.d. Modello 231) e il documento “Impegno etico” dell’Agenzia del demanio, entrambi pubblicati sul citato sito istituzionale;
- il d.lgs. n. 50/2016;
- il D.lgs. 33/2013;
- la nota prot. n. 7295/DPCA-PII del 18/03/2025 con la quale è stata data notizia che l’Ufficio Legislativo – Finanze, con nota prot. n. 11848 del 17/03/2024, ha approvato il Piano degli Investimenti per il triennio 2025-2027, deliberato dal Comitato di Gestione il 18 dicembre 2024.

## PREMESSO

- che il Consorzio Innova Società Cooperativa Consortile e la Direzione Regionale Emilia-Romagna dell’Agenzia del Demanio, in data 15/11/2023, hanno sottoscritto un contratto di appalto, recante repertorio n. 25.810 raccolta n. 94132, per l’esecuzione dei lavori in oggetto per un importo complessivo, al netto del ribasso proposto dall’appaltatore pari al 6,44%, di € 6.396.185,72 (euro seimilioni trecentonovantaseimila centottantacinque/72) comprensivo di oneri per la sicurezza pari ad € 171.576,67 (euro centosettantunmilacinquecentosettantasei/67) oltre IVA come per legge;
- che in occasione dei SAL nn. 1, 2 e 3 sono state iscritte riserve per un importo complessivo di € 1.752.020,48, con richiesta di adeguamento del termine di ultimazione lavori per complessivi 317 giorni;
- che alla luce della complessità della situazione e dell’importanza delle riserve iscritte, l’Agenzia del Demanio ha, dapprima, incaricato il dott. Ing. Pier Luigi Gianforte PhD di fornire un parere in merito all’ammissibilità e fondatezza delle riserve e, successivamente, d’accordo con l’appaltatore, ha chiesto al Collegio Consultivo Tecnico (da ora in poi CCT), nominato in data 29/12/2023, *“di esprimere una propria decisione, con determinazione amente per il caso di specie natura di lodo arbitrale, sull’ammissibilità e fondatezza delle riserve iscritte dall’Appaltatore, valutando rispetto alle richieste dell’Appaltatore la quantificazione resa nel parere prodotto dal professionista nominato dalla Stazione Appaltante come supporto tecnico specialistico al RUP [...]. In tale contesto, valuti altresì il CCT l’eventuale termine protrattivo a cui l’operatore economico avrebbe se del caso diritto in considerazione delle questioni come sopra esposte con l’obbligo dell’Appaltatore di presentare ai fini dell’efficacia del predetto periodo protrattivo un cronoprogramma di dettaglio le cui scadenze temporali siano da considerarsi perentorie”*;
- che il CCT, con lodo arbitrale n. 1/2025, assunto al protocollo dell’Ufficio dell’08/07/2025 al numero 10384, a tacitazione di qualsiasi eccezione, doglianza o richiesta fondata

sull'esecuzione dei "lavori di restauro e risanamento conservativo dell'ex Convento dei Teatini Scheda FED0020", ha così statuito:

*"svolte le proprie autonome valutazione sui fatti, sui documenti prodotti, sui calcoli numerici esposti dalle parti, sulle osservazioni rese dall'esperto nominato dalla Stazione Appaltante, tenuto anche conto dei precedenti dottrinali e giurisprudenziali in materia, definisce ogni pendenza tra le parti relative alle riserve di che trattasi con:*

*a) il riconoscimento da parte della Stazione Appaltante all'Appaltatore di un maggiore importo di € 229.797;*

*b) il riconoscimento della Stazione Appaltante all'Appaltatore di una proroga per i tempi di esecuzione di 158 giorni naturali e consecutivi, rispetto al termine ultimo contrattuale del 5 febbraio 2026, condizionati alla produzione da parte dell'appaltatore del cronoprogramma esecutivo aggiornato;*

*Le riserve presentate fino alla data del quesito per importi e termini diversi non sono dunque accoglibili";*

- che il cronoprogramma esecutivo aggiornato è stato trasmesso dall'Appaltatore in data 15/10/2025 ed è stato assunto al protocollo dell'Ufficio al numero 15493/2025;

- che ciò premesso, le parti ritengono opportuno recepire in un apposito atto aggiunto, che si allega in bozza, il contenuto del lodo arbitrale n. 1/2025, assunto al protocollo dell'Ufficio dell'08/07/2025 al numero 10384;

- che in esito alla modifica di cui sopra, il Quadro Economico (di seguito, "QE) risulta così determinato:

<b>QUADRO ECONOMICO GENERALE</b>			
<b>Lavori di Restauro e risanamento conservativo ex Convento dei Teatini FED0020, C.so della Giovecca 60 Ferrara</b>			
<b>A</b>	<b>Importo lavori</b>		<b>LODO CCT</b>
A.01	Interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo		€ 3.177.477,50
A.02	Opere strutturali		€ 1.623.417,70
A.03	Impianti termici		€ 865.089,80
A.04	Impianti elettrici e speciali		€ 824.666,98
A.05	Impianto idrico-sanitario e scarichi		€ 100.280,07
A.06	Impianti elettromeccanici trasportatori		€ 267.817,14
A.07	Bonifica e disinfezione da guano		€ 22.814,79
	<b>Importo lavori a base d'asta soggetto a ribasso</b>	<b>€</b>	<b>6.881.563,98</b>
A.09	a detrarre ribasso d'asta del 6,44% di A		443.172,72 €
	Sommano importo lavori in variante al netto del ribasso d'asta		6.438.391,26 €
B.01	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso		€ 171.576,67
B.02	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso Variante n.02		€ 17.069,92
B.03	Importo Lodo arbitrale CCT non soggetto a ribasso		€ 229.797,00
	<b>Nuovo Importo Contrattuale (A+B01+B02+B03)</b>	<b>€</b>	<b>6.856.834,85</b>
<b>C</b>	<b>Somme a disposizione della Stazione appaltante</b>		
C.01	Spese per indagini, accertamenti di laboratorio, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici, rilievi ed altre spese amministrative		€ 175.000,00
C.02	Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi		€ 3.000,00
C.03	Accantonamento per far fronte agli adempimenti di cui all'art. 205 D.lgs. 50/2016		€ 10.397,53
C.04	Imprevisti (4,3%di A+B)	10,0%	€ 32.937,22

C.05	Fondo incentivante sui LAVORI per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	1,55%	€ 109.588,26
	per la funzione tecnica 80%		€ 87.670,61
	per l'innovazione 20%		€ 21.917,65
C.06	<b>Spese tecniche</b> servizi di ingegneria e architettura per Indagini, Rilievi, progettazione Definitiva ed Esecutiva, Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, Direzione lavori, Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, Collaudi, attestato di certificazione energetica, verifica requisiti acustici passivi, incentivi ecc., verifica progetto definitivo ed esecutivo, verifica progetto BIM, supporto al RUP per validazione progetto		€ 801.417,25
C.07	Spese per pubblicità di gara		€ 3.573,63
C.08	contributo ANAC		€ 975,00
C.09	Allacciamenti ai pubblici servizi		€ 33.570,84
C.10	Spese di carattere strumentale di cui all'art. 23, comma 11 bis, del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.		€ 1.451,27
C.11	Compenso per i componenti del Collegio consultivo tecnico di cui all'art. 6 D.Lgs. 16/07/2020 n.76		€ 60.488,14
C.12	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A+B)	10%	€ 685.683,48
C.13	IVA al 10% su imprevisti (di C.04)	10%	€ 3.293,72
C.14	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (di C.07))	22%	€ 786,20
C.15	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (di C.01 )	22%	€ -
C.16	I.V.A. 22% su accordi bonari (di C.03)	22%	€ 2.287,46
C.17	I.V.A. 22% su spese commissioni (di C.11)	22%	€ 13.307,39
C.18	Spese Servizio sorveglianza archeologica		€ 6.328,48
C.19	Spese tecniche Supporto al Rup gestione precontenzioso compreso IVA e oneri previdenziali		€ 36.579,28
<b>C</b>	<b>TOTALE</b>		<b>€ 1.980.665,15</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B+C)</b>		<b>€ 8.837.500,00</b>

- che in linea legale, il visto consequenziale è reso in ragione delle motivazioni che precedono;

Tutto ciò premesso e considerato,

## DETERMINA

- **DI APPROVARE** le premesse del presente atto che ne costituiscono parte integrante e sostanziale;
- **DI APPROVARE** la bozza di atto aggiunto allegato alla presente e, conseguentemente, di **RECEPIRE** il lodo arbitrale n. 1/2025, assunto al protocollo dell'Ufficio dell'08/07/2025 al numero 10384
- **APPROVARE**, quindi, le modifiche contrattuali che derivano dal predetto lodo e, in particolare, di riconoscere all'Appaltatore un maggiore importo di € 229.797,00 e di prorogare il contratto di ulteriori 158 giorni naturali e consecutivi;
- **DI APPROVARE** il Quadro Economico riportato in narrativa;
- **DI DARE ATTO** che l'appalto trova integrale copertura all'interno del finanziamento cap. 7754, tipologia di investimento B edilizia pubblica, sul conto FD19000002, con le seguenti

commesse: E759RPFED002019 (€ 1.000.000,00), E759RPFED002020 (€ 5.600.000,00) e E759REFED002022 (€ 2.237.500,00);

- **DI ASSUMERE** formale impegno di spesa per i maggior costi dei lavori pari ad € 229.797,00 oltre IVA al 10%;

- **DI DEMANDARE** al RUP la predisposizione di tutti i necessari e conseguenti adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia, ivi compresi quelli di pubblicazione.

**Il Direttore Regionale**

Cristian Torretta

(firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005)

Visto

**Il Responsabile Gare e Appalti**

Alfredo Mellone

Visto

**Il Responsabile Servizi Tecnici**

Claudio Voza

Visto

**Il RUP**

Armando Alfonso