



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lazio
Area Tecnica

DETERMINA DI APPROVAZIONE
MODIFICA CONTRATTUALE

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

Approvazione di modifica contrattuale "**Lavori di adeguamento sismico ed efficientamento energetico dell'immobile denominato Caserma dei Carabinieri di Acquafondata sito in Piazza dei Caduti di Acquafondata (FR). CIG A0431FEA21 – CUP G35G23000040001** ai sensi 106, comma 1 lett. c), comma 2, comma 7 e comma 12, del D.Lgs 50/2016 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

- l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lazio, con determina prot. n. 15586 del 21/12/2023, ha approvato il progetto dei lavori *di adeguamento sismico ed efficientamento energetico dell'immobile denominato Caserma dei Carabinieri di Acquafondata sito in Piazza dei Caduti di Acquafondata* e ha determinato di affidare tali lavorazioni 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, come convertito con L. 111/2011 e modificato dalla L.190/2014 compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Lazio, regione Lazio (escluso comune di Roma) - Lotto 3 Lavori SOA dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.582.000);
- in data 26/06/2024 è stato stipulato contratto prot. n. 8076 di pari data relativo ai lavori in oggetto RECO APPALTI srl l'esecuzione dei lavori in oggetto, per un importo dei lavori pari a € 518.221,01 (euro cinquecentodiciottomiladuecentoventuno/01), comprensivo di € 24.433,27 (euro ventiquattromilaquattrocentotrentatre/27) di oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, giusto ribasso offerto in sede di Accordo Quadro del 26,31%;
- in data 11/12/2024, con Verbale di consegna prot. n. 1225 di pari data, si è proceduto alla consegna delle aree esterne e della recinzione di sicurezza esistente alla ditta affidataria.

RILEVATO CHE

- nel corso dei lavori sono emerse alcune circostanze non note al momento della redazione del progetto che hanno determinato la necessità di apportare all'originario progetto una variante, come indicato nella relazione di perizia di variante redatta dal direttore dei lavori, prot. n. 15458

del 09/12/2025, al fine di eseguire le seguenti lavorazioni aggiuntive indispensabili alla prosecuzione dell'appalto:

- a) realizzazione di architravi mancanti rinvenuti in fase di spicconatura dell'intonaco;
 - b) realizzazione di aggetto cornicione del tetto sui lati ovest ed est del fabbricato;
 - c) rimozione delle putrelle di ferro rinvenute a sostegno delle travi principali del tetto;
 - d) rimozione del tavolato in legno del pacchetto tetto;
 - e) demolizione di cordolo in cls rinvenuto sui muri perimetrali del sottotetto;
 - f) rimozione della guaina bituminosa rinvenuta sull'esistente pacchetto tetto;
- nella redazione della suddetta perizia di variante, prot. n. 15458 del 09/12/2025 è stato necessario introdurre n. 6 nuovi prezzi provenienti dal Prezzario aggiornato della Regione Lazio
 - si ritiene opportuno procedere all'affidamento delle attività riportate nella perizia di variante in questione;

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. 15458 del 09/12/2025 composta dalla Relazione tecnica di perizia di variante e relativi allegati:

- Computo metrico estimativo di perizia;
- Elenco prezzi perizia di Variante n.1;
- Verbale concordamento nuovi prezzi;
- Atto di sottomissione;

Atteso altresì che la variante rientra nei casi previsti dall'art. 106, comma 1 lett. c) e comma 7 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e ii, per le seguenti motivazioni:

- le ulteriori lavorazioni da effettuare sono volte a far fronte alle nuove contingenze verificatesi in corso d'opera per cause imprevisi ed imprevedibili nella fase progettuale inerenti alla natura e alla specificità dell'opera in appalto;
- la modifica non altera la natura generale del contratto;
- la variazione percentuale determinata in perizia risulta inferiore al 50% del valore contrattuale;

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 2,37 % determina un incremento pari ad € **12.280,73**, oltre IVA, che elva l'importo contrattuale ad € 530.501,74, oltre IVA, di cui € 506.068,47 per lavori ed € 24.433,27 per costi della sicurezza.
- Il RUP ha espresso giudizio di ammissibilità sulla "perizia di variante e suppletiva" 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 imprevisi e imprevedibili;
 - la modifica non altera la natura generale del contratto;
 - la variazione percentuale determinata in perizia risulta inferiore al 50% del valore contrattuale;
- tali variazioni hanno comportato la necessità di concordare nuovi prezzi come da verbale di concordamento prezzi allegato alla perizia di variante prot. n. 15458 del 09/12/2025;
- l'importo dei lavori in variante ammonta ad € **12.280,73**, escluso I.V.A.;

- l'importo dei lavori complessivo aggiornato ammonta a **€ 694.521,13**, così ripartito, tenuto conto del ribasso effettuato dall'aggiudicatario in sede di accordo quadro del 26,31%:

QUADRO ECONOMICO (A)		IMPORTO GARA	CONTRATTO	VARIANTE n. 01/2025	
	A - Importo lavori	LORDO	NETTO	LORDO	NETTO
A1	IMPORTO LAVORI	€ 670.087,86	€ 493.787,74	€ 686.712,65	€ 506.068,47
A2	COSTI PER LA SICUREZZA	€ 24.433,27	€ 24.433,27	€ 24.433,27	€ 24.433,27
A	Importo Lavori (A1+A2)	€ 694.521,13	€ 518.221,01	€ 711.145,92	€ 530.501,74

- la variazione dell'importo lavori di una percentuale in aumento del 2.37% rispetto all'importo contrattuale, determinata dalle lavorazioni aggiuntive in variante di importo pari a € 12.280,73, oltre IVA, trova copertura nella somma stanziata per l'appalto sul capitolo 7759 relativamente alle commesse P759REFRB091720; P759REFRB019723; C14EFFFRB019723;
- 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 lettere c) del Codice dei Contratti, in ottemperanza a quanto riportato al comma 7 del medesimo articolo;
- che sussistono, pertanto, i presupposti di cui all' art. 106, comma 1 lett. c) e comma 7 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e ii;

VISTO

- L'art. 106, comma 1 lett. c) e comma 7 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;

DETERMINA

- di approvare la modifica contrattuale ai sensi art. 106, comma 1 lett. c) e comma 7 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e i predisposta dal Direttore dei Lavori, che comporta una maggiore spesa di netti € 12.280,73, oltre IVA e trova copertura nella somma stanziata per l'appalto sul capitolo 7759 relativamente alle commesse P759REFRB091720; P759REFRB019723; C14EFFFRB019723;
- di autorizzare pertanto l'impresa appaltatrice ad eseguire i 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

VISTO
 Il Responsabile Area Tecnica
Ing. Giuseppe Rocco