AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Marche

Ancona, data come da protocollo

DETERMINA DI APPROVAZIONE MODIFICA CONTRATTUALE
ai sensi dell'art. 120 co. 1 lett. b) e co. 2 del D. Lgs 36/2023 – art. 5 Allegato II.14 D.Lgs. 36/2023

Oggetto: Affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1 lett. b, del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 dei servizi di ingegneria e architettura relativi di Direzione Lavori e Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione nell'ambito dei lavori di rifunzionalizzazione con miglioramento sismico ed efficientamento energetico del complesso demaniale denominato "Rocca Costanza" per insediamento Archivio di Stato e del "Museo della Fondazione Dario Fo e Franca Rame" – primo stralcio funzionale costituito dagli interventi minimi necessario per rendere visitabile porzione del bene in tempo utile per gli eventi connessi a "Pesaro Capitale Italiana della Cultura 2024" – PSD0003

CIG: B20E68E4B8 – CUP: E78C22001250001

IL RESPONSABILE DELLA DIREZIONE REGIONALE MARCHE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

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 il 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021, nonché in virtù dei poteri attribuiti dal Direttore dell'Agenzia con Comunicazione organizzativa dell'Agenzia del Demanio n. 60 del 17/12/2024;

PREMESSO CHE

- con nota prot. n. 2022/8850/DRM del 26/10/2022 l'arch. Mario Russo è stato nominato Responsabile del Procedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 in relazione all''intervento di adeguamento sismico e rifunzionalizzazione dell'immobile sito in Pesaro da destinare parte a sede dell'Archivio di Stato e parte a sede del Museo Fo-Rame; Scheda Bene: PSD0003;
- con determina a contrarre e di affidamento n. 2023/5927/DRM del 29/06/2023, i servizi tecnici di ingegneria e architettura relativi alle indagini, rilievi preliminari (compresa la relazione geologica), e alla valutazione della sicurezza strutturale relativi all'intervento in

oggetto sono stati affidati al RTP formato dallo Studio Tecnico Associato “All Ingegneria”, con studio in Via Primo Maggio, 56/A – 60131 – Ancona (An) – P. Iva: 01065520429 (mandataria), Integrated and Sustainable Design srl, con sede in via III Trav. Ugo La Malfa n. 5 – 80021 – Afragola (NA) – P. iva 08894641219 (mandante) e Studio GEO/TEC del dott. Geol. Stefano Giuliani, con studio professionale sito in Viale Papa Giovanni XXIII n. 14/b – 60035 – Jesi (AN) – C.F. GLNSFN60R31E388Y - P. iva 00973370422 (mandante), per un importo complessivo di euro 135.000,00 (euro centrotrentacinquemila/00) oltre IVA ed oneri previdenziali;

- per la realizzazione dell’intervento in oggetto si è reso necessario procedere altresì all’affidamento dei servizi relativi alla redazione del PFTE da restituire in modalità B.I.M. ed alla redazione del progetto definitivo/esecutivo relativo al primo stralcio funzionale (costituito dagli interventi minimi necessari per rendere visitabile porzione del bene in tempo utile per gli eventi connessi a “Pesaro Capitale Italiana della Cultura 2024”);
- il progetto definitivo/esecutivo relativo al primo stralcio funzionale restituito dall’operatore economico tenuto conto delle prescrizioni pervenute da parte della Soprintendenza, è stato verificato e successivamente validato dal RUP, ai sensi dell’art. 26 del D.Lgs. 50/2016 (ora art. 34 co. 2 lett. d) dell’allegato I.7 al D. Lgs. 36/2023), con distinte note prot. 2024/166/DRM-REG.ATTI del 24/04/2024 e prot. 2024/3401/DRM del 24/04/2024;
- detto progetto è stato successivamente approvato dalla Stazione Appaltante con determina prot. n. 2024/197/DRM-REG.ATTI in data 03/05/2024;
- al fine di rendere visitabile porzione del complesso monumentale “Rocca Costanza” in vista degli eventi e manifestazioni riconducibili a “Pesaro, Capitale Italiana della Cultura 2024”, nonché contribuire all’avvio di un’importante e complessa operazione di rivitalizzazione storico – architettonica che richiede tempi lunghi per la sua definitiva realizzazione, l’Agenzia del Demanio Direzione Regionale Marche, con decisione prot. n. 2024/292/DRM-REG.ATTI del 11/06/2024, ha avviato una procedura negoziata, ai sensi dell’art. 50 comma 1, lett. c), del D.Lgs. n. 36/2023, per l’affidamento dei lavori di rifunzionalizzazione con miglioramento sismico ed efficientamento energetico del complesso demaniale denominato “Rocca Costanza” per insediamento Archivio di Stato e del “Museo della Fondazione Dario Fo e Franca Rame” – primo stralcio funzionale costituito dagli interventi minimi necessari per rendere visitabile porzione del bene in tempo utile per gli eventi connessi a “Pesaro Capitale Italiana della Cultura 2024”-PSD0003, per un importo complessivo a base di gara di euro 178.122,09, oltre IVA, di cui euro 175.156,07 quale importo complessivo dei lavori soggetto a ribasso, di cui euro 57.408,12 quale importo per i costi delle manodopera come individuati dalla stazione appaltante ed euro 2.966,02 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- all’esito di detta procedura di gara, ai sensi dell’art. 17, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, l’esecuzione dell’intervento di che trattasi è stato aggiudicato in favore dell’Operatore Economico EDIL.ART., con sede a Senigallia (An) in Via F.lli Bandiera, 28 P.IVA 029223159425, per l’importo complessivo di euro 165.037,93 (centosessantacinquemilatrentasette/93) di cui euro 104.663,79 (centoquattromilaseicentossesantatre/79) quale importo dei lavori, euro 57.408,12 (cinquantasettemilaquattrocentotto/12) quale importo per i costi della manodopera ed euro 2.966,02 (duemilanovecentosessantasei/02) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA di legge;

- in data 05/09/2024 è stato stipulato il contratto prot. n. 2024/20/DRM.REG.CONTRATTI;
- i lavori sono stati consegnati con verbale acquisito a prot. n. 2024/9526/DRM del 04/11/2024;
- parimenti, l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Marche, con decisione prot. DEMANIO.AGDMA01.Determine direttoriali e dirigenziali.0000005.05-07-2024.R ha, pertanto, deciso di affidare l'esecuzione dei servizi di ingegneria e architettura consistenti nel Direttore dei Lavori e nel Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione relativamente ai lavori di rifunzionalizzazione con miglioramento sismico ed efficientamento energetico del complesso demaniale denominato "Rocca Costanza" per insediamento Archivio di Stato e del "Museo della Fondazione Dario Fo e Franca Rame" – primo stralcio funzionale costituito dagli interventi minimi necessari per rendere visitabile porzione del bene in tempo utile per gli eventi connessi a "Pesaro Capitale Italiana della Cultura 2024" – PSD0003, al RTP costituito con atto del 20/06/2024 Rep. 891 – Racc. 509, con autentica di firma del Notaio Marta Menghini, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Ancona, registrato a Senigallia in data 20/06/2024 al numero 1613 – serie 1T e formato dai seguenti professionisti: arch. Roberto Serenelli, con studio a Senigallia (AN) in Via F.lli Bandiera n. 73 - p.iva 02918540424 (mandatario) e arch. Nicoletta Albani, con studio a Senigallia (AN) in Viale G. Leopardi n. 193 – p. iva 02616510422 (mandante), per l'importo complessivo di Euro 28.000,00 (ventottomila/00), oltre IVA e oneri professionali e previdenziali;
- il relativo contratto è stato stipulato in data 19/07/2024 (prot. n. 2024/09/DRM-REG.CONTRATTI);
- il servizio è stato avviato con decorrenza dal 04/11/2024;

RILEVATO CHE

- nella relazione acquisita con nota prot. 2025/6730/DRM del 12/08/2025, da intendersi quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione seppur non materialmente allegata, il RUP ha dato atto di quanto segue:

  "Nel corso di esecuzione dei lavori, si è manifestata dapprima la necessità di introdurre modifiche alle previsioni originarie di progetto, a seguito delle quali, con atto aggiuntivo del 22/01/2025 l'importo dei lavori, determinati dalla perizia, incrementali del contratto in esecuzione, ammonta ad € 2.375,61 di cui € 765,65 per costi della manodopera non comprimibili, oltre ad € 39,56 quali costi per la sicurezza. Il conseguente importo dell'Atto aggiuntivo, assoggettato a ribasso d'asta nella misura del 7,47% restituisce un importo incrementale netto contrattuale di € 2.201,10 pari ad una percentuale del 1,3%;

  Successivamente, attesa la necessità di "poter restituire, a conclusione dei lavori, spazi idonei ed immediatamente utilizzabili per esigenze di carattere espositivo, in linea con le funzioni previste", con nota DEMANIO.AGDMA01.REGISTRO UFFICIALE.0001402.26-02-2025.U, la S.A. ha richiesto al Direttore dei Lavori di redigere una perizia di variante finalizzata ad implementare l'intervento con le seguenti lavorazioni aggiuntive, rispettivamente sulle seguenti aree:

  - ***spazi già oggetto di progettazione esecutiva***
    a. *Realizzazione controporte vetrate nelle sale espositive;*
    b. *Installazione macchina raffreddamento per impianto caldo/freddo dei locali espositivi;*
    c. *Installazione apparecchi illuminanti;*
    d. *Installazione presidi antincendio;*
    e. *Miglioramento finitura pavimento delle sale espositve;*
  - ***spazi non oggetto di progettazione esecutiva***

f. Chiusura delle tracce presenti nel pavimento Cappella;

g. Creazione rampa rimovibile per accesso disabili alla Cappella;
h. Creazione impianto illuminazione per la Cappella previo utilizzo di piantane.

A seguito di tale perizia di variante l'importo dei lavori è divenuto di € 247.569,99, (incrementandosi quindi di € 69.447,90 rispetto a quello iniziale del progetto esecutivo che era pari ad € 178.122,09);

La suddetta variante in corso d'opera dei lavori (Ditta Appaltatrice EDIL.ART.) è stata approvata dalla Stazione Appaltante con Determina prot. n. 0004444 del 05/06/2025

(…) Il servizio è ancora in essere";

- dalla documentazione redatta dal RUP emerge un incremento dell'importo contrattuale originario da riconoscere al Direttore dei Lavori per la redazione della variante in questione di ***euro 13.885,86*** oltre IVA e oneri previdenziali;
- il predetto affidamento nonché la modifica contrattuale di che trattasi trova piena copertura finanziaria con le risorse stanziate quota parte dall'Agenzia del Demanio (€ 3.600.000 per la porzione da destinare all'Archivio di Stato a valere sul pertinente capitolo di spesa (7759)) e quota parte dal Ministero della Cultura (€ 1.400.000 per la parte da destinare all'Archivio di Stato ed € 2.350.000 per la parte da destinare al Museo della Fondazione Fo-Rame), per complessivi euro 7.350.000;
- il RUP, con la predetta nota prot. 2025/6730/DRM del 12/08/2025, ha espresso giudizio di ammissibilità delle modifiche proposte ai sensi dell'art. 120 co. 1 lett. b) e co. 2 e dell'art. 5 Allegato II.14 D.Lgs. 36/2023, nella quale si è attestato che:
    - trattasi di una variante in corso d'opera, da intendersi come modifica resesi necessarie in corso di esecuzione dell'appalto per sopravvenuta necessità di lavori, servizi o forniture supplementari, non previsti nell'appalto iniziale, ove un cambiamento del contraente, sarebbe risultato impraticabile per motivi economici e tecnici e avrebbe comportato per la stazione appaltante notevoli disagi o un sostanziale incremento dei costi;
    - l'ammontare della variante è comunque inferiore al limite del 50% dell'importo contrattuale (art. 120 co. 2 del D.Lgs. 36/2023);
    - l'RTP affidatario del contratto principale è in possesso dei requisiti di capacità tecnica e professionale necessari anche per l'esecuzione dei servizi supplementari di che trattasi;
    - l'RTP affidatario del contratto principale è disponibile ad eseguire i servizi di che trattasi offrendo l'importo complessivo di euro 13.885,86, oltre IVA ed oneri previdenziali (cfr. "*Relazione di calcolo onorari variante"* acquisita al prot. 6413 del 04/08/2025);
- in ragione di quanto sopra, l'importo della modifica contrattuale trova copertura nel quadro economico complessivo del finanziamento riportato in allegato alla presente;

CONSIDERATO CHE

- la modifica del contratto, per come enunciata, soddisfa i presupposti di cui all'art. 120, comma 1 lett. b) del D. Lgs. 36/202;
- detta modifica non altera la natura del contratto originario;
- come sopra indicato, l'importo complessivo della modifica risulta essere pari ad euro euro 13.885,86 oltre IVA ed oneri previdenziali e pertanto la modifica in questione non eccede il 50% del valore del contratto iniziale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 120 co. 2 del D.Lgs. 36/2023;
- per quanto concerne gli aspetti economico-finanziari della presente variante, la modifica degli importi trova copertura economica con le risorse stanziate quota parte dall'Agenzia del Demanio (€ 3.600.000 per la porzione da destinare all'Archivio di Stato a valere sul pertinente capitolo di spesa (7759)) e quota parte dal Ministero della Cultura (€ 1.400.000 per la parte da destinare all'Archivio di Stato ed € 2.350.000 per la parte da destinare al Museo della Fondazione Fo-Rame), per complessivi euro 7.350.000;
- Preso atto delle premesse specificate in narrativa, che si intendono integralmente richiamate, costituendo parte integrante e sostanziale del dispositivo;

Vista la relazione del RUP prot. 2025/6730/DRM del 12/08/2025,

DETERMINA

1. di approvare la narrativa in premessa;

2. di approvare la relazione del RUP prot. 2025/6730/DRM del 12/08/2025 e relativi allegatiresa nell'ambito della procedura di affidamento dei servizi di ingegneria e architettura in epigrafe indicati, che è parte integrante della presente determinazione, seppur non materialmente allegata e, di conseguenza, la modifica contrattuale ai sensi dell'art. 120, comma 1 lett. b) del D.lgs. 36/2023, per un importo contrattuale aggiuntivo di euro 13.885,86 oltre IVA ed oneri previdenziali (euro tredicimilaottocentoottantacinque/86) oltre IVA ed oneri previdenziali;

3. di dare atto che l'importo di cui sopra, trova copertura economica con le risorse stanziate quota parte dall'Agenzia del Demanio (€ 3.600.000 per la porzione da destinare all'Archivio di Stato a valere sul pertinente capitolo di spesa (7759)) e quota parte dal Ministero della Cultura (€ 1.400.000 per la parte da destinare all'Archivio di Stato ed € 2.350.000 per la parte da destinare al Museo della Fondazione Fo-Rame), per complessivi euro 7.350.000;

4. di autorizzare pertanto l'RTP Affidatario costituito con atto del 20/06/2024 Rep. 891 – Racc. 509, con autentica di firma del Notaio Marta Menghini, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarile di Ancona, registrato a Senigallia in data 20/06/2024 al numero 1613 – serie 1T da Arch. Roberto Serenelli, con studio professionale in Senigallia (An) - Via F.lli Bandiera n. 73 - P.IVA: 02918540424 (mandatario) con arch. Nicoletta Albani (mandante) con stufio a Senigallia (An), viale G. Leopardi, 193 – p. iva 02616510422, geol. Marco Brunelli (mandante) con studio in Ancona (AN), via Tiraboschi, 1/b – p. iva 01134170420 ad eseguire i servizi oggetto della presente modifica;

5. di procedere alla pubblicazione dell'avviso ai sensi dell'art. 120 comma 14 del D.Lgs 31 marzo 2023, n. 36;
6. di dare mandato al RUP di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti.

Allegati: QTE dell'intervento

Il Responsabile Regionale
Pierpaolo Russo
Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.
RUSSO PIERPAOLO
2025.08.29 12:57:39
CN=RUSSO PIERPAOLO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

Visto:
Il Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Mario Russo
Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.
RUSSO MARIO
2025.08.28 10:14:36
CN=RUSSO MARIO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007

Visto:
Il Responsabile Area Tecnica
Ing. Tiziano Pelonara
Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.
PELONARA TIZIANO
2025.08.29 10:59:34
CN=PELONARA TIZIANO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

Visto:
Il Responsabile Gare e Appalti
Avv. Martina Viventi
Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.
MARTINA VIVENTI
29/08/2025 10:45:11 UTC+0200

Allegato 1 – QTE dell'intervento

QUADRO ECONOMICO VARIANTE MAGGIO 2025

QUADRO ECONOMICO PERIZIA DI VARIANTE E SUPPLETIVA DEL MAGGIO 2025					
		PERIZIA SUPPLETIVA MAGGIO 2025			
ID	Descrizione	LAVORAZIONI Importi parziali (€)	Importi LAVORI E SOMMINISTRAZIONI (€)	IMPORTO RIBASSATO (Ribasso d'asta 7,47%)	INCIDENZA %
	LAVORAZIONI				
A	**EDILIZIA E.22**				
1	Demolizioni e rimozioni	4.728,6			
2	Opere edili	31.205,5			
3	Opere di finitura	32.843,3			
4	Accessori bagni	15.542,5			
5	Opere edili per impianti	13.463,8			
	sommano		97.783,72		0,40
B	**IMPIANTI IA.03**				
	IMPIANTO ELETTRICO				
1	Impianto Elettrico - elettrico distributivo (punti luce e prese)	38.770,9			
2	Illuminazione di sicurezza e emergenza	7.681,5			
3	rilevazione e segnalazione manuale di incendio	20.076,6			
4	diffusione sonora e allarme (predisposizione)	2.171,4			
5	videosorveglianza e antintrusione (predisposizione)	1.564,3			
	Quadri Elettrici con cavi di distribuzione				
6	QUADRO GE_0	1.583,8			
7	QUADRO GE_1	12.578,6			
8	QUADRO GE_3	5.409,6			
9	EVAC	7.328,3			
	sommano		97.164,98		0,40
C	**IMPIANTI IA.01**				
10	Impianto idrico - sanitario				
11	allacci idrici e di scarico	10.761,6			
12	rete idrica antincendio (predisposizione)*	739,1			
13	condizionamento (predisposizione)*	7.553,0			
	Sommano		19.053,60		0,08
D	**IMPIANTI IA.02**				
1	CLIMATIZZAZIONE	30.028,3			
	Sommano		30.028,32		0,12
	Sommano per lavori		244.030,62	225.801,53	
	Di cui per manodopera		69.811,17	**69.811,17**	
	COSTI SICUREZZA DA PSC		3.566,37	3.566,37	
E	**Totale lavori in appalto/contratto**		247.596,99	**229.367,90**	
	Somme a disposizione				
F	Lavori in economia				
G	Lavori in economia: Doppie porte ingresso (bussole)			15.500,00	
H	Lavori in economia: Restauro soffitti			5.400,00	
I	Lavori in economia: Piccoli restauri diffusi			8.000,00	
J	Imprevisti			11.468,40	**0,05**
K	Progettazione Impianti (condizionamento, sicurezza)			7.634,00	
L	Direzione Lavori (Differenza con importo contratto)			29.016,77	
M	IVA 10% su lavori in appalto (rigo E)			22.936,79	
N	IVA 10% su lavori in economia (rigo G-H-I)			6.048,00	
O	IVA 22% E CASSA PREVIDENZA su SPESE TECNICHE (rigo K-L)			8.385,70	
P	Allacciamenti, Diritti, spese istruttoria,arrotondamenti			2.242,45	
Q	RIBASSO D'ASTA				
R	Totale Somme a disposizione			116.632,10	
	COSTO INTERVENTO			**346.000,00**	