



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Toscana Umbria

*Firenze,  
data del protocollo*

**DETERMINA  
DI APPROVAZIONE MODIFICA CONTRATTUALE**

**Lavori di messa in sicurezza degli apparati lapidei della facciata principale e del miglioramento sismico della Basilica e Campanile di San Miniato a Monte – Scheda patrimoniale FID0001, finanziato dall'Unione Europea – Next Generation EU Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione 1 – Componente 3 – Cultura 4.0 (M1C3) Misura 2 - Investimento 2.4 di cui alla procedura negoziata, senza bando, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) del D.Lgs 36/2023. CUP F16J22000400006 - CIG: B154A56414**

**LA DIRETTRICE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA  
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 in data 26 novembre 2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 nonché in virtù dei poteri attribuiti dal Direttore dell'Agenzia con Determinazione n. 106 prot. n. 2023/17478/DIR del 14/07/2023;

**PREMESSO CHE**

- con decreto del Segretariato Generale del MiC n. 10 del 20.01.2022 la Basilica e il Campanile di San Miniato a Monte sono stati ricompresi nell'elenco delle opere da finanziare nell'ambito del PNRR - Misure 2.4 sicurezza sismica dei luoghi di culto, per un importo pari a € 3.630.000,00;
- con nota del MiC prot. 1325 del 27.04.2022 la Direzione Generale Sicurezza del Patrimonio culturale del Ministero della Cultura ha formalmente richiesto alla Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia Demanio, in qualità di soggetto proprietario del bene, la disponibilità a svolgere il ruolo di "soggetto attuatore esterno" ed i connessi obblighi di Stazione appaltante;
- con decreto 455 del 07.06.2022, in attuazione a quanto previsto dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - Misura 1 Componente 3 (M1C3) - Investimento 2.4 "Sicurezza sismica nei luoghi di culto, restauro del patrimonio culturale del FEC e siti di ricovero per le opere d'arte (Recovery Art)", del



Segretariato Generale del Ministero della Cultura, è stata approvata l'assegnazione di euro 240 mln agli interventi di adeguamento e messa in sicurezza sismica di luoghi culto, torri e campanili;

- con codice CUP F16J22000400006 è stato inserito nell'elenco degli interventi ammesso a finanziamento il miglioramento sismico della Basilica e del Campanile di San Miniato a Monte sito in Firenze - Scheda patrimoniale FID0001 - Importo finanziamento 3.630.000,00 €;

- con nota prot. 11816 del 05.08.2022 l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Toscana e Umbria ha comunicato formalmente al Ministero della Cultura - Direzione Generale Sicurezza del Patrimonio Culturale l'accettazione del ruolo di "soggetto attuatore esterno" e dei connessi obblighi di Stazione appaltante;

- con nota prot. 18398 del 29.11.2022 è stato sottoscritto e trasmesso dall'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Toscana e Umbria l'atto d'obbligo di accettazione in qualità di soggetto attuatore esterno del progetto in oggetto;

- in data 06.12.2022, con nota prot. n. 2022/2512/RI è stato nominato RUP dell'intervento l'Arch. Michele Lombardi, tecnico in servizio presso la D.R. Toscana e Umbria dell'Agenzia;

- con decreto n. 353 del 22.12.2022 il MiC - Direzione Generale Sicurezza del Patrimonio Culturale ha approvato gli accordi ex art. 15 L.241/90;

- con l'accordo n. 5 del 15.12.2022 (registrato alla Corte dei Conti al n. 92 il 16.01.2023) l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Toscana e Umbria ha assunto il ruolo di soggetto attuatore con i compiti di Stazione appaltante;

- il progetto esecutivo dei lavori, avente ad oggetto l'intervento di messa in sicurezza sismica della Basilica e del Campanile di S. Miniato al Monte, finanziato dall'Unione Europea – Next Generation EU, Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) – Missione 1 – Componente 3 – Cultura 4.0 (M1C3) Misura 2 - Investimento 2.4., è stato validato dal RUP in data 19/03/2024 prot. 2024/405/RI e approvato dalla Stazione Appaltante con determina prot. 2024/408/RI del 20/03/2024 e dal RUP in data 20/03/2024 prot. 2024/409/RI;

- il Progetto Esecutivo prevedeva un importo complessivo dei lavori, suddiviso in contratto principale e contratto opzionale, oltre IVA, determinato a corpo e a misura, articolato come segue:

<b><i>Basilica e Campanile di San Miniato a Monte – Firenze – FID0001</i></b>	
<b><i>Contratto principale</i></b>	
A) Lavori a corpo	Euro 142.977,31
B) Lavori a misura	Euro 2.081.442,21
<b>Totale Contratto principale</b>	<b>Euro 2.224.419,52</b>
<i>di cui per manodopera</i>	<i>di cui per costi della sicurezza</i>
Euro 1.103.226,34	Euro 414.713,96
<b><i>Contratto opzionale</i></b>	
C) Lavori a corpo	Euro 0,00

D) Lavori a misura		Euro 39.634,59
Totale Contratto opzionale		<b>Euro 39.634,59</b>
<i>di cui per manodopera</i>	<i>di cui per costi della sicurezza</i>	
Euro 15.692,52	Euro 0,00	
<b>Totale dei Lavori</b>		<b>Euro 2.264.054,11</b>

<b>Classificazione degli importi</b>	
Lavori contratto principale <b>soggetti</b> a ribasso d'asta	Euro 706.479,22
Lavori contratto opzionale <b>soggetti</b> a ribasso d'asta	Euro 23.942,07
<b>Totale Importo soggetto a ribasso</b>	<b>Euro 730.421,29</b>
Costi della manodopera su lavori contratto principale <b>non soggetti</b> a ribasso d'asta	Euro 1.103.226,34
Costi della manodopera su lavori contratto opzionale <b>non soggetti</b> a ribasso d'asta	Euro 15.692,52
Costi della sicurezza (compr. di manodopera) <b>non soggetti</b> a ribasso d'asta	Euro 414.713,96
<b>Totale Importo non soggetto a ribasso</b>	<b>Euro 1.533.632,82</b>
<b>Totale dei Lavori</b>	<b>Euro 2.264.054,11</b>

- Sul Progetto Esecutivo, articolato in lavori di cui al Contratto Principale e lavori di cui al Contratto Opzionale, sono stati acquisiti il Parere SABAP Firenze prot. 30312 del 30/11/2023 e il Parere Soprintendenza Speciale PNRR prot. 2380 del 19/01/2024;

- con decisione a contrarre prot. n. 2024/410RI-DRTU del 20/03/2024, la Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio, ha deciso di avviare una procedura negoziata, ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. d), del D.Lgs. n. 36/2023, finalizzata all'affidamento dei lavori di messa in sicurezza degli apparati lapidei della facciata principale e del miglioramento sismico della Basilica e Campanile di San Miniato a Monte – Scheda patrimoniale FID0001, finanziato dall'Unione Europea – Next Generation EU Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione 1 – Componente 3 – Cultura 4.0 (M1C3) Misura 2 - Investimento 2.4;

- la suddetta procedura di gara prevedeva, come specificato nel capitolato tecnico prestazionale, la possibilità di eseguire un intervento opzionale sulle coperture della navata principale, meglio descritto nell'elaborato ST.03 e computato nell'allegato 2 al Computo metrico estimativo allegati al progetto esecutivo;

- le lavorazioni afferenti al contratto opzionale saranno affidate solo laddove la Stazione appaltante, senza che la stessa sia vincolata in alcun modo, intenda ricorrere all'attivazione, mediante apposito e separato atto aggiuntivo, dell'opzione prevista nei documenti di gara ai sensi dell'art. 120 comma 1 lett. a) del Codice, secondo i termini ivi regolamentati;
- con Avviso di indagine di mercato prot. n. 2024/424/RI del 22-03-2024 ai sensi dell'art. 2 dell'Allegato II.1 al D.Lgs n. 36/2023, la stazione appaltante ha inteso acquisire le manifestazioni di interesse degli operatori economici interessati ad essere invitati alla procedura negoziata senza pubblicazione di bando di gara ex art. 50 comma 1 lett. d) del Codice, per l'affidamento dei lavori suddetti;
- con Lettera di invito del 18 aprile 2024 (cod. id. gara n. 4277336 sul sistema Acquisti in retePA) è stata indetta una procedura negoziata, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) del D.Lgs. n. 36/2023, per l'affidamento dei lavori;
- con determina prot. n. 2024/1593/RI del 22/08/2024 è stata disposta, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, l'aggiudicazione dei *Lavori di messa in sicurezza degli apparati lapidei della facciata principale e del miglioramento sismico della Basilica e Campanile di San Miniato a Monte – Scheda patrimoniale FID0001, finanziato dall'Unione Europea – Next Generation EU Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione 1 – Componente 3 – Cultura 4.0 (m1c3) Misura 2 - Investimento 2.4* in favore della Lithos s.r.l., P.IVA 01998860272, con sede in Sestiere Castello 5236, 30122 Venezia, a fronte del ribasso offerto del 16,28 %, per l'importo complessivo per i lavori di cui al contratto principale ed opzionale oggetto della gara, pari a **€ 1.962.981,53** compreso degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a **€ 414.713,96** ed € 111.8918,89 per costi della manodopera sui lavori, ed oltre IVA; fermo restando quanto espressamente previsto nei documenti di gara in termini di contratto opzionale che verrà stipulato solo nel caso in cui la Stazione appaltante decida di attivare le relative lavorazioni;
- in data 26/09/2024 la Stazione Appaltante ha stipulato il **contratto principale** con l'operatore aggiudicatario (prot 2024/1883/RI del 26/09/2024) **per l'importo pari a € 1.929.799,45**, comprensivo degli oneri della sicurezza pari a € 414.713,96 oltre IVA, giusto ribasso offerto, che potrà essere modificato, senza una nuova procedura di gara, ai sensi dell'art. 120 comma 1 let. a) del d.lgs n. 36/2023, nei termini e secondo le previsioni di cui al Capitolato prestazionale laddove la Stazione Appaltante intenda avvalersi dell'opzione addivenendo all'eventuale sottoscrizione **del contratto opzionale pari a € 33.182,08** oltre IVA;
- i lavori sono stati consegnati in data 07/10/2024 come da Verbale prot.2024/1964/R del 07/10/2024, redatto dal Direttore dei Lavori, Arch. Valentina Aversa e sottoscritto dall'Impresa affidataria;
- durante il corso dei lavori, il Direttore dei Lavori, con nota del 29/10/2024 "Relazione al RUP", ha ravvisato la necessità di avvalersi delle lavorazioni afferenti al contratto opzionale, previsto nei documenti di gara, per l'importo pari a **€ 33.182,08** oltre IVA, secondo quanto disciplinato nel Capitolato Speciale d'Appalto, agli artt. 1.2, 1.3 e 1.4, e nei documenti del progetto esecutivo relativi alle lavorazioni opzionali;
- il Direttore dei Lavori, nella sopra richiamata nota del 29/10/2024, ha stimato in **15 (quindici)** giorni naturali, successivi e consecutivi, i tempi di proroga necessari ad eseguire le opere opzionali; pertanto, il tempo utile per l'ultimazione di tutti i lavori (principali e opzionali) risulta complessivamente pari a 307 (trecentosette) giorni naturali, successivi e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori;

- l'impresa ha sottoscritto in data 18/11/2024 lo schema di atto di sottomissione, quale contratto opzionale, senza riserva alcuna, con il quale si impegna ad eseguire le lavorazioni opzionali previste in progetto;

- Il RUP ha verificato il permanere del possesso dei requisiti di ordine generale e speciale, nonché dei requisiti specifici del PNRR, accertati con verbale prot. n. 2024/1592/RI in data 22/08/2024;

- Il RUP, con nota prot. 2024/2393 del 19/11/2024 ha proposto di procedere all'affidamento delle lavorazioni afferenti al Contratto Opzionale, come meglio descritte nell'elaborato ST.03 e computato nell'allegato 2 al Computo metrico estimativo allegati al progetto esecutivo, a favore della ditta Lithos S.r.l., con sede in Sestiere Dorsoduro, 2272 CAP 30123 (VE) P.I. 01998860272, mediante apposito atto aggiuntivo per un importo pari € 33.182,08 oltre IVA e di concedere, per l'esecuzione delle suddette opere, una proroga del termine per l'esecuzione dei lavori principali di 15 (quindici) giorni naturali, successivi e consecutivi, pertanto, in considerazione di quanto stabilito dal contratto principale, il tempo utile per l'ultimazione di tutti i lavori, principali e opzionali, risulta complessivamente pari a 307 (trecentosette) giorni naturali, successivi e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori prot.2024/1964/R del 07/10/2024.

- Con determinazione prot. n. 2408 del 20/11/2024 è stato disposto l'affidamento delle lavorazioni afferenti al Contratto Opzionale.

- Con Atto Aggiuntivo prot. n. 2436 del 21/11/2024 sono stati affidati all'impresa le lavorazioni afferenti al Contratto Opzionale, per un importo pari € **33.182,08** oltre IVA ed è stata concessa all'impresa appaltatrice, per l'esecuzione delle suddette opere, una proroga del termine per l'esecuzione dei lavori di **15 (quindici) giorni naturali**, successivi e consecutivi; pertanto, il tempo utile per l'ultimazione di tutti i lavori, principali e opzionali, risulta complessivamente pari a 307 (trecentosette) giorni naturali, successivi e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori prot.2024/1964/R del 07/10/2024, con nuova ultimazione dei lavori entro il 10/08/2025.

- Durante la prosecuzione dei lavori si è riscontrata la necessità di eseguire ulteriori interventi disposti dal direttore dei lavori per risolvere aspetti di dettaglio, finalizzati a prevenire e ridurre i pericoli di danneggiamento o deterioramento dei beni tutelati, che non modificano qualitativamente l'opera e che non comportano una variazione in aumento o in diminuzione superiore al 20 per cento del valore di ogni singola categoria di lavorazione, nel limite del 10 per cento dell'importo complessivo contrattuale, ai sensi dell'art.21, c.1 dell'Allegato II.18 al D.Lgs. 36/2023. Tali modifiche consistono in variazioni di quantità per lavorazioni già previste da progetto e nuove lavorazioni, per cui la direzione dei lavori ha concordato con l'Impresa i n. 29 nuovi prezzi, sottoscrivendo, senza riserve, appositi verbali: Verbale di concordamento nuovi prezzi n. 1 e Verbale di concordamento nuovi prezzi n. 2;

- il direttore dei lavori ha predisposto e trasmesso al RUP, con nota del 21/07/2025, la documentazione, di seguito riportata, relativa alla modifica contrattuale:

- Relazione del DL al RUP;
- DOC 01 Relazione tecnica;
- DOC 02 Elaborati grafici;
- DOC 03 Computo metrico estimativo;
- DOC 04 Elenco Prezzi Unitari;
- DOC 05 Analisi nuovi prezzi;
- DOC 06 Quadro Incidenza Manodopera;
- DOC 07 Quadro di confronto;
- DOC 08 Quadro Economico;

- DOC 09 Cronoprogramma;
- Verbale di concordamento nuovi prezzi n. 1;
- Verbale di concordamento nuovi prezzi n. 2;
- Schema atto di sottomissione.

- Gli interventi relativi alla modifica contrattuale risultano connessi e funzionali alla messa in sicurezza strutturale del bene, e – pertanto - in linea con gli obiettivi del progetto autorizzato e con la misura di investimento del finanziamento PNRR.

- L'importo lordo dei maggiori lavori è pari ad euro 122.691,54 (esclusa IVA) di cui euro 29.008,00 per oneri della sicurezza non soggetti al ribasso;

- l'importo al netto del ribasso dei maggiori lavori è pari ad euro 107.439,86 (escluso IVA) e compresi gli oneri per la sicurezza;

- la variazione contrattuale è pari ad un incremento del 5,5 %;

- l'importo complessivo dei lavori a seguito della modifica contrattuale è pari a euro 2.070.421,39 al netto del ribasso, compresi gli oneri per la sicurezza e al netto dell'IVA;

- la variazione delle diverse categorie dei lavori risulta dal seguente quadro di riepilogo

LAVORI	PROGETTO	POST AFFIDAMENTO	IMPORTO MODIFICA CONTRATTUALE (lordo)	IMPORTO MODIFICA CONTRATTUALE (ribassato)	% di VARIAZIONE
<b>OG2</b>	€ 1.244.544,36	€ 1.041.932,53	€ 52.979,71	€ 44.354,61	+ 4,4%
Contratto principale	€ 1.204.909,77	€ 1.008.750,46			
Contratto opzionale	€ 39.634,59	€ 33.182,08			
<b>OS2A</b>	€ 604.795,79	€ 506.335,04	€ 40.703,83	€ 34.077,25	+ 6,7%
<b>SICUREZZA</b>	€ 414.713,96	€ 414.713,96	€ 29.008,37	€ 29.008,00	+ 7%
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.264.054,11</b>	<b>€ 1.962.981,53</b>	<b>€ 122.691,54</b>	<b>€ 107.439,86</b>	<b>+ 5,5%</b>

- che le variazioni introdotte alle categorie dei lavori appaltati (OG2 e OS2A) non modificano i requisiti di qualificazione relativi alle classifiche richieste in sede di gara;

- i costi per la manodopera dei lavori a seguito della modifica contrattuale sono pari complessivamente a euro € 1.178.934,18;

- in ordine ai criteri ambientali minimi la modifica contrattuale in oggetto non modifica quanto previsto dal progetto originario, e resta pertanto valido quanto già indicato nel documento "DOC 09 Relazione sui Criteri Ambientali Minimi";

- in ordine all'ottemperanza dei criteri DSNH la modifica contrattuale in oggetto non comporta la modifica di quanto previsto dal progetto originario in materia dei criteri DSNH (Do No Significant Harm), resta quindi valido quanto già indicato nel documento "DOC 10 Relazione sul rispetto del principio DSNH";

- in ragione delle lavorazioni oggetto di modifica, della natura delle stesse e della necessità di procedere con le dovute cautele ai fini della corretta esecuzione dell'intervento, il D.L. ha proposto di concedere all'impresa una proroga dei termini contrattuali di giorni 60 (sessanta).

- Il RUP ha espresso parere favorevole all'approvazione della modifica contrattuale con nota del 24/07/2025, considerato che le ragioni di cui sopra identificano la fattispecie in una modifica contrattuale, ai sensi dell'art.21, c.1 dell'Allegato II.18 al D.Lgs. 36/2023, in quanto interventi disposti dal direttore dei lavori per risolvere aspetti di dettaglio, finalizzati a prevenire e ridurre i pericoli di danneggiamento o deterioramento dei beni tutelati, che non modificano qualitativamente l'opera e che non comportano una variazione in aumento o in diminuzione superiore al 20 per cento del valore di ogni singola categoria di lavorazione, nel limite del 10 per cento dell'importo complessivo contrattuale.

- La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e la provincia di Prato con protocollo n. 22365-P del 04/08/2025 ha espresso parere nulla osta all'esecuzione delle opere di cui alla modifica contrattuale redatta dalla Direzione dei Lavori.

- La Soprintendenza Speciale per Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza con protocollo n. 22868-P del 06/08/2025 ha autorizzato l'esecuzione delle opere di cui alla modifica contrattuale redatta dalla Direzione dei Lavori con proprio parere nulla osta.

- Il Dipartimento per l'amministrazione generale Unità di Missione per l'attuazione del PNRR presso il MiC, con nota prot. n. 224-P del 10/09/2025, ha autorizzato l'utilizzo delle economie di spesa disponibili sul quadro economico dell'intervento, per un importo massimo di €118.183,85 IVA inclusa, per la copertura delle spese derivanti dalla modifica contrattuale redatta dalla Direzione dei Lavori.

Tutto ciò premesso,

#### **DETERMINA**

1. di procedere, ai sensi dell'art.21, c.1 dell'Allegato II.18 al D.Lgs. 36/2023, all'approvazione della modifica contrattuale, come meglio descritta negli elaborati redatti dalla Direzione dei Lavori,
  - Relazione del DL al RUP;
  - DOC 01 Relazione tecnica;
  - DOC 02 Elaborati grafici;
  - DOC 03 Computo metrico estimativo;
  - DOC 04 Elenco Prezzi Unitari;
  - DOC 05 Analisi nuovi prezzi;
  - DOC 06 Quadro Incidenza Manodopera;
  - DOC 07 Quadro di confronto;
  - DOC 08 Quadro Economico;
  - DOC 09 Cronoprogramma;
  - Verbale di concordamento nuovi prezzi n. 1;
  - Verbale di concordamento nuovi prezzi n. 2;
  - Schema atto di sottomissione
2. di procedere all'affidamento dei maggiori lavori di cui alla modifica contrattuale a favore della ditta Lithos S.r.l., con sede in Sestiere Dorsoduro, 2272 CAP 30123 (VE) P.I. 01998860272, mediante apposito atto di sottomissione per un importo pari **€ 107.439,86** al netto del ribasso, compresi gli oneri per la sicurezza e al netto dell'IVA;
3. che l'importo complessivo dei lavori a seguito della modifica contrattuale è pari a **€ 2.070.421,39** al netto del ribasso, compresi gli oneri per la sicurezza e al netto dell'IVA;

4. di concedere, per l'esecuzione delle nuove opere di cui alla modifica contrattuale, **una proroga di 60 (sessanta) giorni** naturali, successivi e consecutivi; pertanto, in considerazione di quanto stabilito dalla modifica contrattuale, il tempo utile per l'ultimazione di tutti i lavori, risulta complessivamente pari a 367 (trecentosessantasette) giorni naturali, successivi e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori prot.2024/1964/R del 07/10/2024.
5. che l'atto di sottomissione sarà stipulato con contratto nelle forme previste dall'art. 18, co. 1, del D. Lgs. 36/2023.

**La Direttrice Regionale**

Raffaella Narni