



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

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

Torino, *data del protocollo*

DETERMINAZIONE – VARIANTE IN CORSO D'OPERA N.1

Art. 106 comma 1, lett. c, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

Procedura negoziata, senza pubblicazione di bando, ai sensi degli art. 63 del D.Lgs.n.50/2016 e ai sensi dell'art. 1 comma 2 lettera b) del Decreto Legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120, come successivamente modificato dall'art. 51 comma 1 lettera a) punto 2.2 del DI.77/2021 convertito in Legge 108/2021 e dalle linee guida ANAC n. 4, per l'affidamento, tramite RDO su MePA, dei lavori per la rifunzionalizzazione di una porzione della Palazzina Bianchi da destinare a sede dell'Ufficio Tecnico Territoriale del Ministero della Difesa (Scheda TOB0179/Parte) - Torino - Lotto A - Caserma Dabormida in C.so Unione Sovietica n.100. CIG: 9814036EB2 - CUP: G19G18000350001.

IL RESPONSABILE DELLA DIREZIONE REGIONALE

ai sensi di quanto disposto 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 nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021, dalla determinazione del Direttore dell'Agenzia del demanio n. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR sulle "Competenze e poteri delle strutture centrali e territoriali" dell'Agenzia del Demanio e dalla Comunicazione Organizzativa n. 64/2024 del 23/12/2024, con il presente atto formale

VISTO

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*;
- il Decreto Legislativo 30 luglio 1999 n. 300, recante *"Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59"*, con il quale, tra l'altro, all'art. 65 è stata istituita l'Agenzia del Demanio;
- il Decreto Legislativo 3 luglio 2003 n. 173, recante *"Riorganizzazione del Ministero dell'economia e delle finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell'articolo 1 della L. 6 luglio 2002, n. 137"*, che ha trasformato l'Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;
- lo Statuto dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 19.12.2003, approvato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze il 28.01.2004, pubblicato sulla G.U. n. 48 del 27.02.2004, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 30.10.2008, approvato al Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot.

n. 3-15879 del 04.12.2008, pubblicato sulla G.U. n. 304 del 31.12.2008, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 29.1.2010, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 3-2010 del 23.2.2010 e pubblicato sulla G.U. n. 58 del 11.03.2010, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 16.7.2019, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 16020 del 27.8.2019 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 30.8.2019 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 211 del 9.9.2019, modificato ed integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 15474 del 25.11.2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7.12.2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17.12.2021;

- il 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 nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021;
- il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 *ratione temporis*;
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, in materia di "Codice dei contratti pubblici";
- le Linee Guida ANAC di attuazione del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, con le successive delibere di aggiornamento;
- il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza 2025-2027, deliberato dal Comitato di gestione dell'Agenzia del demanio nella seduta del 30/01/2025;
- 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;
- la Determina n. 21/2021, prot. n. 2021/1758/DR-TO del 22/02/2021 con la quale è stato nominato Responsabile unico del procedimento dell'intero intervento di riqualificazione di parte dell'immobile "Palazzina Bianchi" facente parte del compendio militare "Caserma Dabormida" sito in Torino – Corso Unione Sovietica, 100, TOB0179/Parte, in oggetto l'ing. Orlando Cupi, subentrato all'ing. Daniela Maria Oddone, precedentemente nominata con determina n. 189/2019 prot. n. 2019/13405/DR-TO del 29/11/2019;
- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554.

PREMESSO CHE

- con Protocollo d'Intesa firmato tra il Ministero della Difesa, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e l'Agenzia del Demanio il 22/11/2017, è stato avviato un rapporto di collaborazione istituzionale finalizzato alla valorizzazione ed alla razionalizzazione di immobili statali nel territorio del Comune di Torino. Gli immobili oggetto del suddetto Protocollo sono la "Caserma Amione" e la "Caserma Dabormida". Nell'ambito di tale Protocollo d'Intesa l'Agenzia del Demanio si impegna ad elaborare le varie fasi della progettazione necessarie per il raggiungimento dello scopo prefissato ed in particolare per consentire il trasferimento delle funzioni dell'UTT dalla "Caserma Amione" alla "Caserma Dabormida" e la successiva dismissione

della "Caserma Amione", quest'ultima da destinare per il soddisfacimento di esigenze di altre articolazioni dello Stato;

- nell'ambito del suddetto processo di razionalizzazione, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico sito nella Città di Torino, la progettazione dell'intervento in oggetto, avente il fine di rifunzionalizzare una porzione della Palazzina Bianchi, sita presso la Caserma "Dabormida", è stata affidata al R.T.I. costituito tra ATlproject S.r.l. - AICI Engineering S.r.l e Servizi Geotecnici S.r.l.;
- il servizio di verifica del progetto di fattibilità tecnica economica, definitivo ed esecutivo, ai fini della validazione del progetto esecutivo, nonché di verifica dei relativi modelli BIM (building information modeling) dell'intervento in oggetto è stato affidato alla società CONTECO CHECK S.r.l.;
- con determina n. 21, prot. n. 2021/1758/DR-TO del 22/02/2021, valutate le necessità organizzative dell'U.O. Servizi Tecnici della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta è stato revocato l'incarico di RUP affidato all'ing. Daniela Maria Oddone e contestualmente è stato nominato l'ing. Orlando Cupi quale subentrante Responsabile Unico del Procedimento nelle fasi di progettazione, affidamento ed esecuzione dei lavori;
- il progetto esecutivo è stato validato dal RUP in carica Ing. Orlando Cupi, come da verbale prot. 2023/1832/DR-TO del 14/02/2023;
- con determina n. 51/2023 prot. n. 2023/4570/DR-TO del 17/04/2023 è stato determinato di procedere con una preventiva attività esplorativa del mercato, mediante la pubblicazione di un Avviso, finalizzata alla individuazione di n. 10 operatori economici da invitare, mediante RDO su MePA, alla procedura negoziata ai sensi degli art. 63 del D.Lgs.n.50/2016 e ai sensi dell'art. 1 comma 2 lettera b) del Decreto Legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120, come successivamente modificato dall'art. 51 comma 1 lettera a) punto 2.2 del DI.77/2021 convertito in Legge 108/2021 e dalle linee guida ANAC n. 4, per l'affidamento dei lavori in oggetto;
- con Determinazione n. 157/2023 prot. n. 2023/9074/DR-TO del 25/07/2023 è stata disposta l'aggiudicazione, a favore dell'operatore economico BELLIO LIBERO C.F. BLLLBR55L03I076Z - P.IVA 00238220057, sede legale in via Roma 9, San Paolo Solbrito (AT), per un importo complessivo di € 4.863.584,65 (euro quattromilionioottocentosessantatremilacinquecentottantaquattro/65) oltre IVA, di cui € 377.993,00 (euro trecentosettantasettemilanovecentonovantatre/00) per oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza ex D.Lgs. n. 81/2008 + Costi Aggiuntivi Protocollo anti COVID-19 (non soggetti a ribasso);
- con contratto stipulato con scrittura privata Prot. n. 2023/11402/DR-TO del 28/09/2023 è stata affidata l'esecuzione dei lavori di rifunzionalizzazione di una porzione della Palazzina Bianchi da destinare a sede dell'Ufficio Tecnico Territoriale del Ministero della Difesa (Scheda TOB0179/Parte) - Torino - Lotto A - Caserma Dabormida in C.so Unione Sovietica n.100 al suddetto operatore ditta individuale BELLIO LIBERO C.F. BLLLBR55L03I076Z - P.IVA 00238220057, con sede legale in via Roma 9, San Paolo Solbrito (AT);
- con PROCESSO VERBALE DI CONSEGNA LAVORI (art. 5 comma 2 D.M. 49/2018), assunto al prot. n. 2023/13318/DR-TO del 14/11/2023, la Direzione Lavori ha provveduto a disporre la

consegna dei lavori all'Appaltatore a far data dal 14/11/2023, senza alcuna obiezione, riserva o richiesta da parte dell'Appaltatore;

- con mail del 17/04/2025, acquisita agli atti della scrivente al prot. n. 4506 del 17/04/2025, l'operatore Bellio Libero S.r.l. ha comunicato *“che l'impresa individuale Bellio Libero, (CF BLLLBR55L03I076Z) è stata conferita a tutti gli effetti di legge nella società a responsabilità limitata BELLIO LIBERO S.r.l., con contestuale nomina, quale amministratore unico dell'arc. Irene Bellio. Tutte le certificazioni in essere, SOA compresa sono confluite nella nuova azienda e rimarranno invariate”*, trasmettendo altresì la visura camerale e copia atti di conferimento;
- concluse le verifiche di legge sull'operatore ditta individuale BELLIO LIBERO C.F. BLLLBR55L03I076Z - P.IVA 00238220057 e sull'operatore BELLIO LIBERO S.r.l. C.F. e P.IVA 01763220058, con determina n. 30 del 23/05/2025 è stata approvata la relazione del RUP prot. n. 2025/5888/DR-TO del 23/05/2025, con la quale è stata autorizzata la modifica contrattuale, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. d), n. 2 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e, pertanto, è stato approvato il subentro della società Bellio Libero S.r.l., C.F. e P.IVA 01763220058, con sede in Via Roma n. 9, San Paolo Solbrito (AT), in luogo dell'impresa individuale Bellio Libero, C.F. BLLLBR55L03I076Z - P.IVA 00238220057, nel contratto prot. n. 2023/11402/DR-TO del 28/09/2023, relativo all'esecuzione dei lavori di rifunionalizzazione della Palazzina Bianchi presso la Caserma Dabormida in Torino;
- in data 23/05/2025 è stato sottoscritto con l'operatore BELLIO LIBERO S.r.l. C.F. e P.IVA 01763220058 l'atto di modifica contrattuale, prot. reg. n. 6, relativo al contratto prot. n. 2023/11402/DR-TO del 28/09/2023 di cui al punto precedente.

CONSIDERATO CHE

- il Contratto d'appalto prevede, all'art. 3, che l'Appaltatore *“si impegna ad eseguire i lavori, in conformità a quanto stabilito nel Capitolato Speciale d'Appalto, in giorni **432 (quattrocentotrentadue)** naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori così come risulta dall'Offerta presentata in luogo dei 540 (cinquecentoquaranta) previsti dal progetto esecutivo posto a base di gara”*;
- con certificato di pagamento n.1, prot. n. 2024/7690/DR-TO del 20/06/2024, al raggiungimento di un avanzamento lavori pari al 32,90%, è stato certificato il pagamento relativo allo Stato di avanzamento n. 1 a tutto il 18/06/2024, per un importo complessivo al netto del ribasso contrattuale pari a € 1.577.487,86 oltre IVA;
- come riportato dal RUP nella relazione prot. n. 11733 del 15/10/2025, durante l'esecuzione delle opere è stato necessario introdurre alcune lavorazioni, oggetto di Variante progettuale, a seguito di:
 - *rinvenimento di materiale pericoloso durante le fasi di demolizione della pavimentazione esistente ai piani superiori dell'edificio;*
 - *rinvenimento di aperture all'interno delle murature portanti oggetto di consolidamento, individuate a seguito di stonacatura delle pareti e dunque non rilevabili in sede di rilievo preliminare del fabbricato;*
 - *demolizione del forno e delle murature nell'ambiente denominato CUC-00001 Cucina al Piano Interrato;*

- *modifica dell'intervento di consolidamento delle murature a piano interrato a causa della presenza della nuova sottostazione di teleriscaldamento;*
 - *un nuovo ciclo di trattamento volto ad uniformare le tinteggiature dei fronti dell'edificio, a seguito di ultimazione del lavaggio degli stessi, (vedi Verbale n°03 del 9/09/2024);*
 - *interventi sul portico a piano terra volti a liberare la facciata da alcuni degli elementi non previsti nell'assetto originario dell'opera e resi necessari in ragione delle nuove disposizioni trasmesse dalla Stazione Appaltante in merito alle volontà di successivo completamento dell'opera;*
 - *lavorazioni consistenti nell'inserimento di placcaggi in cartongesso a ridosso delle murature consolidate con fasce metalliche con il fine di uniformare dal punto di vista superficiale la finitura interna dei locali;*
 - *implementazione del sistema di estrazione aria per i bagni;*
 - *parziale modifica alla rete esterna di cavidotti elettrici data dall'impossibilità di usufruire dei cavidotti esistenti;*
 - *incremento delle dotazioni elettriche in alcuni locali su richiesta dell'utilizzatore finale degli spazi, per le quali si rimanda all'Ordine di servizio n.2 del 26/07/2024.*
- con Perizia di variante n. 1, trasmessa via pec dalla Direzione Lavori in data 11/09/2025 e acquisita al protocollo n.10277 del 12/09/2025, si è reso necessario introdurre le suddette variazioni al progetto e stralciare alcune delle migliorie proposte in sede di gara dall'Impresa e non ritenute utili allo stato attuale, che verranno pertanto considerate in detrazione, ed in particolare:
 - realizzazione di sistema di recupero delle acque meteoriche e relativa vasca di raccolta;
 - realizzazione delle opere necessarie all'illuminazione del porticato, nelle zone non oggetto di rifunionalizzazione.
 - per le opere in variante è stato necessario introdurre ulteriori n. 76 nuovi prezzi, ricavati da prezzario ufficiale Regione Piemonte 2022 (aggiornamento infrannuale luglio) e da Offerte di mercato da assoggettare allo stesso ribasso d'asta del 4,49% risultante sulla sola componente riferita ai lavori a corpo;
 - i costi della sicurezza risultano assestati all'interno delle diverse categorie dell'appalto di gara in quanto le lavorazioni in variante, seppur differenti per tipologia, rientrano nel complesso globale del progetto appaltato e, pertanto, è stata necessaria una revisione parziale del computo degli oneri della sicurezza per adeguarlo alle misurazioni derivanti dai nuovi documenti di variante;
 - inoltre, sempre in tema di aggiornamento dei costi della sicurezza, si è reputato adeguato stralciare gli oneri della sicurezza Covid in funzione del concreto avvio dei lavori avvenuto dopo la conclusione dell'emergenza sanitaria, sancita dal DPCM 2 marzo 2021 e successivo DL 24/2022;
 - per le suddette ragioni l'importo relativo agli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza ex D.Lgs. n. 81/2008 risulta pari a € **322.260,54** (euro trecentoventiduemiladuecentosessanta/54);

- per le opere in variante complessivamente è stato stimato un incremento lordo delle opere pari a € 336.709,46 (euro trecentotrentaseimilasettecentonove/46) oltre iva, da sottoporre al ribasso del 4,49% per un **valore complessivo ribassato** pari a **€ 321.575,01** (euro trecentoventunomilacinquecentosettantacinque/01) di incidenza pari al 6,61% dell'importo contrattuale dei lavori;
- alla luce di quanto stimato dalla Direzione lavori relativamente alle lavorazioni in variante, è stato ritenuto adeguato un incremento di 90 gg naturali e consecutivi necessari all'esecuzione delle nuove lavorazioni descritte, oltre a ulteriori 72 gg naturali e consecutivi (30 gg. + ulteriori 42 gg.) per tenere conto del ritardo sull'avvio delle attività di sgombero dei locali al piano terra utilizzati come deposito dalla Difesa, rispetto all'ammontare generale dei giorni contrattuali (cfr. Ordine di servizio n. 3 del 18/01/2025 e n. 8 del 14/05/2024);

Inoltre, sulla base di nuove richieste pervenute dal Comando Militare, sono state fornite ulteriori dilazioni dei termini contrattuali, per l'esecuzione di lavorazioni aggiuntive, per un totale di 46 gg naturali e consecutivi (31 gg. + ulteriori 15 gg.). Ne è conseguita, pertanto, una proroga complessiva che ha portato a 640 gg. naturali e consecutivi la tempistica dell'appalto, con termine ultimo per l'ultimazione dei lavori al **15/08/2025** (cfr. Ordine di Servizio n. 9 del 30/06/2025 e n. 10 del 30/07/2025);

- l'Appaltatore ha accettato la variante n.1 firmando per accettazione il verbale di concordamento nuovi prezzi e relativo schema d'atto di sottomissione, acquisiti al prot. n. 10277 del 12/09/2025 della Stazione Appaltante;
- vi è disponibilità finanziaria nel quadro economico tra le somme a disposizione derivanti dal ribasso d'asta e per imprevisti e lavori in economia;
- il suddetto importo non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale in ossequio all'art. 106 co. 7 del D.Lgs. 50/2016;
- i lavori oggetto della variante in argomento rientrano nella categoria dei lavori a corpo;
- le variazioni in corso d'opera della Perizia di variante n.1 sono dettate esclusivamente da circostanze impreviste ed imprevedibili (art. 106 comma 1, lett. c, del D.Lgs. 50/2016);
- le variazioni in argomento non alterano la natura generale del contratto;
- dette modifiche sono state necessarie per la corretta prosecuzione delle opere appaltate, nell'interesse della Stazione appaltante;
- è necessario perfezionare la suddetta variante con apposito atto che modifichi e integri il contratto originario;
- il contratto originario è stato sottoscritto mediante scrittura privata in modalità elettronica, ai sensi dell'art. 32, comma 14, del D.Lgs. 50/2016, occorre, pertanto, sottoscrivere l'atto di sottomissione con la medesima forma e modalità.

- Il RUP con relazione prot. prot. n. 11733 del 15/10/2025 ha espresso parere favorevole all'autorizzazione della proposta di variante, con conseguente aumento di spesa per un importo complessivo pari a € **271.065,81 (euro duecentosettantunomilasessantacinque/81)** oltre IVA, al netto del ribasso, che trova copertura nel suddetto Q.E. dell'intervento, e ha autorizzato l'assegnazione degli ulteriori **208 (duecentootto) giorni naturali e consecutivi** per l'ultimazione delle opere in progetto, con nuovo termine contrattuale fissato al **15/08/2025**.

Tutto ciò visto, premesso e considerato

DETERMINA

- di dare atto che le premesse e le considerazioni sopra formulate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di approvare la relazione del RUP prot. n. 11733 del 15/10/2025, con la quale è stata autorizzata la Variante in corso d'opera n. 1, ai sensi dell'art. 106 comma 1, lett. c, del D.Lgs. 50/2016 relativa ai lavori in oggetto;
- di approvare la Variante in corso d'opera n. 1, ai sensi dell'art. 106 comma 1, lett. c, del D.Lgs. 50/2016 con conseguente aumento di spesa per un importo complessivo pari a € **271.065,81 (euro duecentosettantunomilasessantacinque/81)** oltre IVA, al netto del ribasso, che trova copertura nel Q.E. dell'intervento;
- di dare atto che gli interventi aggiuntivi comportano **un incremento di 208 (duecentootto) giorni naturali e consecutivi** per l'ultimazione delle opere in progetto, con nuovo termine contrattuale fissato al 15/08/2025;
- di affidare all'impresa BELLIO LIBERO S.r.l. C.F. e P.IVA 01763220058 i lavori supplementari di cui in premessa agli stessi patti, oneri, obblighi e modalità dedotti e risultanti dal contratto originario e dal Capitolato tecnico prestazionale;
- di approvare il quadro economico di variante, riformulato in funzione del nuovo importo dei lavori
- di assumere formale impegno di spesa, che trova copertura economica come sopra indicato;
- di utilizzare, a tal scopo, la forma dell'atto di sottomissione al contratto originario;
- di stipulare tale atto mediante scrittura privata in modalità elettronica, ai sensi dell'art. 32, comma 14, del D.Lgs. 50/2016;
- di procedere con gli adempimenti previsti dall'art. 29 del D.Lgs. n. 50/2016.

Il Responsabile regionale
dott.ssa Daniela E. Roero

Il Responsabile Area Tecnica
arch. Paolo Savio