



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 APPROVAZIONE
MODIFICA CONTRATTUALE**
(art. 120 del D. Lgs. 36/2023 e ss. mm. ii.)

**APPROVAZIONE DELLA MODIFICA CONTRATTUALE RELATIVA AI LAVORI DI
“DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UNA NUOVA CASERMA FORESTALE E
STAZIONE CARABINIERI TERRITORIALE IN COMUNE DI VERGHERETO – VIA DEL
MUNICIPIO, 2 - SCHEDA FOB0889” CON APPLICAZIONE DEL PROTOCOLLO DI
SOSTENIBILITA’ ENERGETICO-AMBIENTALE LEED BD+C E CON L’UTILIZZO DI
METODI DI MODELLAZIONE E GESTIONE INFORMATIVA**
CIG A02BCC8E5F - CUP G85G19000290001 - CPV 45216110-8

**IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA
DELL’AGENZIA DEL DEMANIO**

in virtù delle determinazioni del Direttore dell’Agenzia del Demanio n. 106 del 14 luglio 2023, avente ad oggetto “Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali”, oltre che della comunicazione organizzativa n. 58 del 1° Agosto 2023, e della Comunicazione Organizzativa n. 60/2024 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;
- l'art. 63, co. 4, del d. Lgs. n. 36/23, con cui, si dispone la qualificazione di diritto come stazione appaltante dell'Agenzia del Demanio;
- il D. Lgs. 33/2013 e l'art. 28 del codice in materia di amministrazione trasparente;
- la nota prot. 2025/7400/DPCA-PII del 19/03/2024 con la quale è stata data notizia che l'Ufficio Legislativo – Finanze, con nota prot. 11848 del 17/03/2025, ha approvato il Piano degli Investimenti per il triennio 2025-2027, deliberato dal Comitato di Gestione il 18 dicembre 2024;
- il D. Lgs. n. 36/23 "Codice dei Contratti Pubblici" (di seguito, "Codice"), così come modificato dal D.L. 127/2025;
- l'art. 120 del Codice;

PREMESSO:

- che con nota della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio (di seguito, anche "Ufficio" e/o "Stazione appaltante") recante protocollo n. 9459/2023 dell'08/06/2023, l'ing. Fabio Scroccaro è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento (di seguito, "RUP"), unitamente al *team* di supporto;
- che con determina a contrarre del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio del 21/06/2023, recante protocollo n. 2023/10305, è stata indetta una procedura telematica aperta, ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'affidamento dei lavori di demolizione e ricostruzione di una nuova Caserma Forestale e Stazione Carabinieri Territoriale in Comune di Verghereto – Via del Municipio, 2 scheda patrimoniale: FOB0889" con applicazione del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale Leed BD+C e con l'utilizzo di metodi di modellazione e gestione informativa;
- che la predetta procedura è andata deserta, non essendo stata ricevuta alcuna offerta nei termini previsti dal disciplinare di gara, così come emerge dal verbale del Responsabile del Progetto del 07/08/2023, recante protocollo 13050/2023;
- che, ai sensi dell'art. 76, comma 2 lettera a) del Codice, con decisione di contrarre del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio del 15/09/2023, recante protocollo n. 14880/2023, è stata avviata una procedura negoziata telematica, senza pubblicazione di un bando, preceduta da una consultazione preliminare di mercato avente ad oggetto l'affidamento dei lavori di demolizione e ricostruzione di una nuova Caserma Forestale e Stazione Carabinieri Territoriale in Comune di Verghereto – Via del Municipio, 2;
- che, anche tale procedura è risultata infruttuosa, per la constatata assenza di offerte, così come rilevato dal RUP nel verbale dell'14/11/2023, recante protocollo n. 18555;
- che, conseguentemente, con decisione di contrarre del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio del 16/11/2023, recante

- protocollo n. 18712, è stata indetta una nuova procedura negoziata telematica, senza pubblicazione di un bando, avente ad oggetto le medesime lavorazioni;
- che in esito alla procedura negoziata telematica, è risultata aggiudicataria la Società BAGLIONI S.r.l. - Società a Responsabilità limitata, con sede in Formello (RM) alla Via degli Olmetti n. 5/b - 00060 - (C.F. 07444580588 - P.IVA 01778541001), per un importo contrattuale pari ad € 2.298.730,01 (euro duemilioniduecentonovantottomilasettecentotrenta/01) oltre IVA, di cui € 55.157,58 (euro cinquantacinquemilacentocinquantesette/58) a titolo di costi della sicurezza ed € 512.572,05 (euro cinquecentododicimilacinquecentosettantadue/05) a titolo di costi della manodopera;
 - che, successivamente, è stato stipulato, tra le parti, il contratto d'appalto dei lavori, recante protocollo n. 6697 del 09/05/2024;
 - che con verbale de 17/06/2024 recante protocollo n. 2024/9273, il Direttore dei Lavori (di seguito, "DL"), ha avviato i lavori;

RILEVATO

- che durante l'esecuzione dei lavori, si è reso necessario eseguire lavorazioni integrative ed ulteriori, così come meglio descritte nella relazione del D.L., recante protocollo n. 2025/15161 del 09/10/2025 e successiva integrazione recante protocollo n. 2025/15621 del 17/10/2025, e che il medesimo ha redatto gli allegati atti per effettuare la modifica:
 - o Relazione di variante
 - o Elaborati grafici Prospetti Nord, Sud, Est ed Ovest e indicazioni materiche di facciata di variante
 - o Elaborati grafici Opere strutturali esterne di variante
 - o Elaborati grafici Nuova trincea drenante di variante
 - o Elaborati grafici Abaco delle stratigrafie solai di variante
 - o Elaborati grafici Abaco delle aperture delle porte di variante
 - o Elaborati grafici Particolari costruttivi - rivestimenti di facciata di variante
 - o Elaborati grafici Planimetria piano seminterrato di variante
 - o Elaborati grafici Planimetria piano terra di variante
 - o Computo metrico estimativo
 - o Quadro comparativo di perizia
 - o Cronoprogramma
 - o Verbali di concordamento nuovi prezzi
 - o Schema dell'atto contrattuale aggiuntivo;
- che, in particolare, le modifiche contrattuali si configurano nelle ipotesi previste dall'art. 120 comma 1 lett. c) e comma 3 del Codice, sussistendone tutti i presupposti di legge, che hanno determinato la necessità di procedere alle attività che, di seguito, si riepilogano:

MODIFICHE ART. 120 COMMA 1, LETT. C) DEL CODICE
--

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> o Smaltimento delle acque meteoriche e di falda del versante o Necessità di abbattimento di tre alberature; o Nuovo parapetto su muro di contenimento; |
|--|

MODIFICHE ART. 120 COMMA 3 DEL CODICE
--

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> o Modifica della fondazione del muro di contenimento; o Rivestimento in pietra del nuovo muro in c.a.; o Modifica della finitura della facciata di piano seminterrato; o Adeguamento apprestamenti di cantiere ai fini della sicurezza dei lavoratori; o Adeguamento quantità trasporti per demolizioni e volumi di scavo; |
|--|

- che con la prospettata modifica, nello specifico, dal lato tecnico, si propone di affidare al medesimo Operatore l'effettuazione delle lavorazioni ulteriore ed integrative, avendo già previamente manifestato la propria disponibilità al D.L.;
- che dal lato economico, inoltre, la suesposta modifica comporta l'introduzione di nuove voci di elenco prezzi, ottenute sia dall'applicazione delle Tariffe del Prezzario Regionale delle Opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia-Romagna 2023, approvato con D.G.R. n. 462 del 27/03/2023, sia da un'analisi di mercato, così come meglio rappresentato nella citata relazione del D.L., nonché determinano una maggiore spesa di € 143.641,17, oltre IVA, pari al 5,88 % dell'importo contrattuale;
- che l'importo complessivo della modifica contrattuale ammonta, dunque, ad € 143.641,17, oltre IVA - al netto del ribasso dell'3,10 %, riconducibile alle fattispecie innanzi esposte;
- che per l'effetto, l'importo contrattuale dell'appalto dei lavori ammonta ad € 2.442.371,18 con un aumento percentuale del 5,88%;
- che per l'esecuzione delle opere ulteriori, il D.L. ha ritenuto necessaria la concessione di ulteriori 185 giorni naturali e consecutivi e, pertanto, il termine finale è fissato al 28 Febbraio 2026;
- le suesposte valutazioni tecnico – giuridiche, rese dal Direttore dei Lavori, sono state vagliate dal RUP, il quale, si è favorevolmente espresso nella relazione sull'ammissibilità della proposta di modifica del 17/10/2025 recante protocollo n. 2025/15692;
- che, in particolare, il RUP, nella citata relazione, ha recepito le valutazioni del D.L., attestando che *"...la modifica proposta non è imputabile alla Stazione appaltante e non dipende da esigenze dell'impresa...; [...] si rende necessaria al fine di eseguire prestazioni in variazione a quelle previste nell'appalto originario;*
- che il RUP, inoltre, ha evidenziato la legittimità della proposta di modifica, sul presupposto che: *"... [...] le lavorazioni ulteriori non previste nell'appalto originario e non prevedibili al momento della consegna dei lavori, si rendono necessarie poiché insorte dopo l'affidamento del servizio e funzionalmente connesse a quella inizialmente pattuita e che non alterano la struttura generale del contratto e l'operazione economica sottesa di cui all'art. 120 comma 1 lettera c) del D. Lgs 36/2023 (di seguito, "Codice");...[...].le lavorazioni ulteriori sono funzionalmente connesse a quella originaria, integrandola, in quanto necessarie (per ragioni sopravvenute) ad assicurarne l'esecuzione a regola d'arte, e derivano da rinvenimenti imprevisti e non prevedibili, con la dovuta diligenza, in fase di affidamento e consegna;*
- che in ragione di quanto sopra, l'importo della modifica contrattuale trova copertura nel quadro economico e che lo stesso è così rimodulato:

QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE N.1 Lavori di demolizione e ricostruzione di una nuova caserma forestale e stazione dei carabinieri territoriale nel Comune di Verghereto – Via del Municipio, 2 - FC - (scheda patrimoniale: FOB0889)		
A) Lavori	Progetto esecutivo	
a.1 Importo lavori a base d'asta (escluso manodopera)	1.786.378,10 €	
a.2 Indagini BOB (già compresi in a.1)	2.130,00 €	
a.3 Costi per la manodopera non soggetti a ribasso	512.572,05 €	
a.4 Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	55.157,58 €	
a.5 Importo a base di gara	2.354.107,73 €	
a.6 Ribasso d'asta	-3,10% - 55.377,72 €	
a.7 Importo lavori di contratto al netto della sicurezza e costi manodopera	1.731.000,38 €	
a.8 Sommano A - Importo di contratto (a.3 + a.4 + a.7)	2.298.730,01 €	

a.9	Importo lavori di variante (escluso manodopera)		1.857.821,73 €
a.10	Costi per la manodopera di variante		566.185,46 €
a.11	Oneri della sicurezza di variante		75.956,46 €
a.12	Importo di variante al lordo del ribasso (a.9+a.10+a.11)		2.499.963,65 €
a.13	Ribasso d'asta	-3,10% -	57.592,47 €
a.14	Importo di variante al netto del ribasso (a.12+a.13)		2.442.371,18 €
a.15	Importo atto di sottomissione n.1 (a.14-a.8)		143.641,17 €
B)			
b.1	Imprevisti - lavori in economia	3,33%	81.354,62 €
b.2	Spese allacci		5.000,00 €
b.3	Incentivi	2%	52.925,00 €
b.4	Accantonamento ex art. 210 D. Lgs. 36/2023		10.000,00 €
b.5	Revisione prezzi lavori		158.555,09 €
b.6	Revisione prezzi sicurezza	-	12.268,86 €
b.7	Ribasso d'asta	-	5.993,36 €
b.8	Revisione prezzi al netto del ribasso (b.5+b.6-b.7)		140.292,87 €
b.9	Trincee archeologiche		- €
b.10	Spese costituzione diritto di superficie con Comune di Verghereto		3.000,00 €
b.11	Spese di pubblicazione gara		4.000,00 €
b.12	Opera d'arte	2%	48.847,42 €
b.13	Spese tecniche progetto - RT Abacus Srl		197.645,47 €
b.14	Spese tecniche perizia (PROG- DL-CSE)		24.757,92 €
b.15	Inarcassa	4%	8.896,14 €
b.16	IVA	22%	50.885,90 €
b.17	incentivo sul servizio di progettazione	1,5%	5.199,92 €
b.18	Imprevisti		2.614,65 €
b.19	Spese supporto al RUP - CAM - Rise Italia Srl		3.082,13 €
b.20	Inarcassa	4%	123,29 €
b.21	IVA	22%	705,19 €
b.22	Spese tecniche/imprevisti		5.000,00 €
b.23	Spese tecniche verifica progetto		27.141,89 €
b.24	Inarcassa	4%	1.085,68 €
b.25	IVA	22%	6.210,06 €
b.26	Incentivo sul servizio di verifica		786,72 €
b.27	Spese tecniche collaudo		60.000,00 €
b.28	Inarcassa	4%	2.400,00 €
b.29	IVA	22%	13.728,00 €
b.30	incentivo sul servizio di collaudo	2,0%	1.200,00 €
b.31	Spese tecniche/imprevisti		- €
b.32	Spese per saggi e accertamenti di laboratorio		5.000,00 €
b.33	IVA lavori	10%	244.237,12 €
b.34	IVA allacci	22%	1.100,00 €
b.35	IVA imprevisti / lavori in economia	22%	17.898,02 €
b.36	IVA Revisione prezzi	10%	14.029,29 €
b.37	IVA opera d'arte	22%	10.746,43 €
b.38	IVA trincee archeologiche	10%	- €
b.39	Contributi ANAC - varie procedure		2.000,00 €
Sommano B			1.051.893,72 €

	Totale A+B	3.494.264,90 €
	Finanziato	3.494.264,90 €

- che in linea legale, il parere è reso per le ragioni che precedono;

CONSIDERATO

- che le valutazioni tecnico-giuridiche rese dal Direttore dei Lavori nella relazione, recante protocollo n. 2025/15161 del 09/10/2025 e successiva integrazione recante protocollo n. 2025/15621 del 17/10/2025, sono state recepite dal RUP nel giudizio di ammissibilità, recante protocollo n. 2025/15692 del 17/10/2025;
 - che le motivazioni espresse negli atti sopra richiamati, si condividono e si fanno proprie;
 - che per quanto detto, ricorrono i presupposti per procedere ad una modifica del contratto di appalto, recante protocollo n. 6697/2024 del 09/05/2024;
 - che la variazione in parola identifica la fattispecie di una modifica contrattuale, ai sensi dell'art. 120 comma 1 Lett. c) e comma 3 del Codice, poiché le lavorazioni integrative risultano indispensabili per assicurare la piena funzionalità dell'opera e derivano da circostanze imprevedibili emerse in corso d'opera, non imputabili alla Stazione appaltante, e non prevedibili in fase di redazione del progetto e/o consegna dei lavori;
 - che la modifica, inoltre, rientra nel perimetro delineato dal citato plesso normativo e non determina modifiche "sostanziali" al contratto, confermandone la natura, la finalità, gli obiettivi e la coerenza con il contratto originario;
- Tutto ciò premesso, rilevato e considerato,

DETERMINA

DI APPROVARE la modifica contrattuale, ai sensi dell'art. 120 comma 1 lett. c) e comma 3 del Codice, predisposta dal Direttore dei Lavori, che, costituita dagli elaborati elencati in narrativa, comporta una maggiore spesa per un importo di € **143.641,17** - oltre IVA, finanziabili come da quadro economico;

DI AUTORIZZARE l'affidamento delle lavorazioni ulteriori all'operatore economico BAGLIONI S.r.l. - Società a Responsabilità limitata, con sede in Formello (RM) alla Via degli Olmetti n. 5/b - 00060 - (C.F. 07444580588 - P.IVA 01778541001), per un importo complessivo di €143.641,17 oltre IVA di legge, di cui € 566.185,46 a titolo di manodopera ed € 75.956,46 a titolo di costi della sicurezza;

DI MODIFICARE, conseguentemente, mediante la stipula di un atto di sottomissione n. 1, il contratto di appalto, recante protocollo n. 6697/2024 del 09/05/2024, relativo ai lavori di demolizione e ricostruzione di una nuova Caserma Forestale e Stazione Carabinieri Territoriale in Comune di Verghereto – Via del Municipio, 2 scheda patrimoniale: FOB0889" con applicazione del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale Leed BD+C e con l'utilizzo di metodi di modellazione e gestione informativa, dando atto che la modifica in questione comporta un aumento contrattuale di € 143.641,17 (aumento complessivo pari allo 5,88% dell'importo contrattuale);

DI APPROVARE il quadro economico aggiornato in esito alla modifica contrattuale, come riportato in narrativa;

DI ASSUMERE formale impegno di spesa per € 143.641,17 oltre Iva (10%);

DI DEMANDARE al RUP ed al team di Supporto, ciascuno per quanto di competenza, la predisposizione di tutti i necessari e conseguenti adempimenti previsti dalla normativa

vigente in materia, ivi compresi quelli di pubblicazione.

Il Direttore Regionale

Dott. Cristian Torretta

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

Visto

Il Responsabile Gare e Appalti

Avv. Alfredo Mellone

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

Visto

Il Responsabile Servizi Tecnici

Ing. Claudio Voza

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

Visto

Il Responsabile Area Tecnica

Arch. Daniela Sorana

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

Visto

Il RUP

Ing. Fabio Scroccaro

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