



DEMANIO.AGDER01.DETERMINE
DIRETTORIALI E
DIRIGENZIALI.0000091.17-12-2025.R

AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Emilia-Romagna

**DETERMINA DI APPROVAZIONE
MODIFICA CONTRATTUALE N.1**
(art. 120 D.lgs. 36/2023)

APPROVAZIONE DELLA MODIFICA CONTRATTUALE DEI LAVORI DI RECUPERO DEI FABBRICATI FACENTI PARTE DELLA CASERMA DEMANIALE "MAMELI" SITI IN BOLOGNA, LATO VIA SABOTINO NN° 11 E 12, CON OPERE DI ADEGUAMENTO SISMICO PER IL RIPRISTINO DELLA PALESTRA E LA TRASFORMAZIONE IN ALLOGGI, CON APPLICAZIONE DEI CRITERI MINIMI AMBIENTALI DI CUI AL D.M. 23/06/2022 – CODICE SCHEDA BOD0039 - CUP G37B22000880001 - CIG B30A199D48 - AI SENSI DELL'ART. 120 COMMA 3 DEL D. LGS. 36/2023

**IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA**

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

PREMESSO CHE

- Con determina a contrarre del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio del 9/08/2025, recante protocollo n. 12750, è stata avviata la procedura finalizzata all'affidamento dei lavori di recupero dei fabbricati facenti parte della Caserma demaniale "Mameli" siti in Bologna, lato Via Sabotino nn° 11 e 12, con opere di adeguamento sismico per il ripristino della palestra e la trasformazione in alloggi, con applicazione dei criteri minimi ambientali di cui al D.M. 23/06/2022 – CODICE SCHEDA BOD0039;
- Con determina di aggiudicazione del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio del 17/12/2024, recante protocollo n. 9, l'appalto è stato aggiudicato all'operatore economico RH BUILDER SPA - avente sede legale in Carinaro (CE) alla Strada Consortile Zona ASI s.n.c. (Codice Fiscale e Partita IVA n. 04439630619);
- Rilevato che, in data 30/12/2024, è stato stipulato il contratto d'appalto, tra le parti, recante protocollo n. 20736, per l'esecuzione dei lavori, per un importo complessivo di 3.633.505,24, oltre IVA, di cui € 1.189.765,29 a titolo di costi della manodopera ed € 240.740,99, come costi della sicurezza;
- Con verbale di consegna del 26/06/2025, recante protocollo n. 2025/9875, recante protocollo n. 9875, il direttore dei lavori disponeva l'avvio dell'esecuzione del contratto;



RILEVATO CHE

- durante l'esecuzione dei lavori, si è reso necessario eseguire ulteriori opere, come meglio rappresentato dal Direttore dei lavori nella relazione del 12/12/2025, recante protocollo n. 2025/19152, da intendersi qui integralmente richiamata e trasfusa, e che il Direttore dei lavori ha redatto gli allegati atti per effettuare la modifica:
 - 1. PZ01.01 Relazione di perizia di Variante
 - 2. PZ01.02 Dichiarazione di non sostanzialità modifiche strutturali
 - 3. PZ01.03 Verbale di concordamento nuovi prezzi
 - 4. PZ01.04 Computo metrico estimativo di variante
 - 5. PZ01.05 Quadro comparativo
 - 6. PZ01.06 Quadro economico di perizia
 - 7. PZ01.07 Integrazione PSC e costi della sicurezza
 - Schema atto di sottomissione e verbale concordamento nuovi prezzi;
- in particolare, tale modifica contrattuale, inquadrata dal Direttore dei Lavori nella fattispecie di cui all'art. 120, comma 3 del Codice, è stata ritenuta ammissibile da parte del RUP, poiché trattasi di lavorazioni necessarie e funzionali al completamento dell'opera a regola d'arte, nonché non comporta alcuna alterazione della natura generale del contratto di appalto lavori e rientra nei limiti economici di Legge;
- con la prospettata modifica, nello specifico, dal lato tecnico, si propone di affidare al medesimo Operatore l'effettuazione di lavori ulteriori, come meglio descritti nella relazione del D.L. del 12/12/2025, recante protocollo n. 2025/19152;
- dal lato economico, inoltre, la suesposta modifica comporta l'introduzione di nuove voci di elenco prezzi e la correlata sottoscrizione del verbale di concordamento prezzi;
- tale modifica comporta una maggiore spesa di netti € 57.202,64 al netto del ribasso dell'15%, oltre IVA pari all'1,57% dell'importo contrattuale;
- conseguentemente, l'importo contrattuale dell'appalto dei lavori ammonta ad € 3.690.707,88 oltre IVA;
- Il RUP, con proposta del 15/12/2025, recante protocollo n. 2025/19392, da intendersi qui integralmente richiamata e trasfusa, ha espresso giudizio di ammissibilità sulla relazione elaborata dal D.L. relativa alle modifiche proposte ai sensi dell'art. 120 comma 3 del D.lgs. 36/2023, nella quale si è attestato che:
 - *“...La modifica contrattuale è ammissibile poiché i lavori ulteriori risultano necessari e funzionali al completamento dell'opera a regola d'arte, nonché la modifica non altera la natura generale del contratto di appalto lavori e rientra nei limiti economici di Legge;*
 - *L'esecuzione di queste lavorazioni non altera la struttura del contratto e l'operazione economica sottesa, nonché il valore della modifica è al di sotto di entrambi i seguenti valori:*
 - a) *le soglie fissate all'articolo 14;*
 - b) *il 15 per cento del valore iniziale del contratto;*
 - *La modifica non comporta una ridefinizione dei tempi di esecuzione, pertanto, si conferma che i lavori dovranno essere conclusi entro e non oltre il 10 Febbraio 2027”.*
- 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 RECUPERO DEI FABBRICATI FACENTI PARTE DELLA CASERMA
DEMANIALE "MAMELI" SITI IN BOLOGNA, LATO VIA SABOTINO NN° 11 E 12, CON
OPERE DI ADEGUAMENTO SISMICO PER IL RIPRISTINO DELLA PALESTRA E LA
TRASFORMAZIONE IN ALLOGGI, CON APPLICAZIONE DEI CRITERI MINIMI AMBIENTALI
DI CUI AL D.M. 23/06/2022 – CODICE SCHEDA BOD0039 - CUP G37B22000880001**

| A) | Lavori | Progetto esecutivo |
|------|---|------------------------|
| a.1 | Importo lavori a base d'asta (escluso manodopera) | 2.591.763,48 € |
| a.2 | Indagini BOB (già compresi in a.1) | |
| a.3 | Costi per la manodopera non soggetti a ribasso | 1.189.765,29 € |
| a.4 | Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso | 240.740,99 € |
| a.5 | Importo a base di gara | 4.022.269,76 € |
| a.6 | Ribasso d'asta | -15,00% - 388.764,52 € |
| a.7 | Importo lavori di contratto al netto della sicurezza e costi manodopera | 2.202.998,96 € |
| a.8 | Sommano A - Importo di contratto (a.3 + a.4 + a.7) | 3.633.505,24 € |
| a.9 | Importo lavori di variante 1 (escluso manodopera) | 2.688.413,28 € |
| a.10 | Costi per la manodopera di variante 1 | 1.107.383,33 € |
| a.11 | Oneri della sicurezza di variante 1 | 298.173,26 € |
| a.12 | Importo di variante 1 al lordo del ribasso (a.9+a.10+a.11) | 4.093.969,87 € |
| a.13 | Ribasso d'asta | -15,00% - 403.261,99 € |
| a.14 | Importo di variante 1 al netto del ribasso (a.12+a.13) | 3.690.707,88 € |
| a.15 | Importo atto di sottomissione n.1 (a.14-a.8) | 57.202,64 € |

| B) | Somme a disposizione per l'Amministrazione | | |
|------|---|-------|--------------|
| b.1 | Imprevisti | 8,69% | 320.766,40 € |
| b.2 | Revisione prezzi | 0,50% | 18.453,54 € |
| b.3 | Oneri di discarica | 0,27% | 10.000,00 € |
| b.4 | Spese per bonifica bellica | 1,08% | 40.000,00 € |
| b.5 | Accantonamento ex art. 205 D. Lgs. 50/2016 | 0,27% | 10.000,00 € |
| b.6 | Spese tecniche progetto | | 41.000,00 € |
| b.7 | Spese tecniche DL + CSE + Sorveglianza archeologica | | 340.000,00 € |
| b.8 | Spese tecniche collaudo | | 20.000,00 € |
| b.9 | Incentivo ex art. 113 c.2. del Codice | | 81.879,40 € |
| b.10 | Spese di pubblicità | | - € |
| b.11 | Spese per saggi e accertamenti di laboratorio | | 10.000,00 € |
| b.12 | Contributo Anac - varie procedure | | 1.000,00 € |
| b.13 | IVA lavori | 10% | 369.070,79 € |
| b.14 | IVA imprevisti | 10% | 32.076,64 € |

| | | |
|------------------------------------|-----|-----------------------|
| b.15 IVA Revisione prezzi | 10% | 1.845,35 € |
| b.16 IVA Oneri di discarica | 22% | 2.200,00 € |
| b.17 IVA spese di bonifica bellica | 22% | 8.800,00 € |
| b.18 IVA accantonamento somme | 22% | 2.200,00 € |
| Sommano B | | 1.309.292,12 € |
| Totale A+B | | 5.000.000,00 € |
| Finanziato | | 5.000.000,00 € |

- che sussistono, pertanto, tutti i presupposti di cui all'art. 120 comma 3 del Codice;
- che in linea legale, il visto consequenziale è stato reso in ragione delle motivazioni contenute nelle premesse e nelle considerazioni del presente atto;

CONSIDERATO

- che le valutazioni tecnico-giuridiche rese dal Direttore dei lavori nella relazione del 12/12/2025, recante protocollo n. 2025/19152, sono state pienamente recepite dal RUP nel giudizio di ammissibilità del 15/12/2025, recante protocollo n. 2025/19392;
- le motivazioni tecnico – giuridiche espresse negli atti sopra richiamati, si condividono e si fanno proprie;
- che la modifica non altera la natura del contratto originario;
- che la modifica in parola non eccede il 15 per cento del valore del contratto;
- per quanto detto, ricorrono i presupposti per procedere ad una modifica del contratto del 30/12/2025, recante protocollo n. 2024/20736;
- in sostanza, la variazione in parola identifica la fattispecie di una modifica contrattuale, ai sensi dell'art. 120 comma 3 del Codice, poiché trattasi di lavorazioni necessarie e funzionali al completamento dell'opera a regola d'arte, nonché la modifica non altera la natura generale del contratto di appalto lavori e rientra nei limiti economici di Legge;

Tutto ciò premesso e considerato

DETERMINA

DI PRENDERE ATTO ED APPROVARE la relazione di ammissibilità della modifica contrattuale predisposta dal RUP del 15/12/2025, recante protocollo n. 2025/19392 e la proposta di modifica del Direttore dei lavori del 12/12/2025, recante protocollo n. 2025/19152;

DI APPROVARE la modifica contrattuale ai sensi dell'art. 120, comma 3 del Codice predisposta dal Direttore dei Lavori, che, costituita dagli elaborati elencati in narrativa, comporta una maggiore spesa di netti **€ 57.202,64** al netto del ribasso dell'15%, oltre IVA, finanziabili con l'utilizzo della quota imprevisti rigo b1) del QTE;

DI AUTORIZZARE, pertanto, l'impresa appaltatrice ad eseguire i maggiori lavori previsti nella citata modifica;

DI MODIFICARE, conseguentemente, mediante la stipula di un atto di sottomissione, il contratto di appalto del 12/12/2025, recante protocollo n. 2025/19152, dando atto che la modifica in questione comporta un aumento di **€ 57.202,64** (pari allo 1,57 % dell'importo contrattuale);

DI APPROVARE lo schema di atto di sottomissione, con il quale l'Appaltatore accoglierà le modifiche contrattuali proposte, avendo già accettato la proposta di modifica;

DI APPROVARE il Quadro economico riportato nelle premesse;

DI IMPUTARE la somma di **€ 57.202,64** oltre IVA, relativa ai maggiori lavori, al cap. 7759 "Comma 1072 - F - Legge 27 dicembre 2017, n. 205" - del Ministero dell'Economia e delle Finanze, con un finanziamento stanziato di importo pari ad € 5.000.000 (commesse EC1072BODIF0121 di importo di € 4.000.000,00 - e EC1072BODIF0124 di importo di € 1.000.000,00) del vigente piano degli investimenti;

DI DEMANDARE al RUP ed al team di supporto, ciascuno per quanto di competenza, tutti i consequenziali adempimenti discendenti dalla presente determina.

Il Direttore
Dott. Cristian Torretta

Visto

Il Responsabile Servizi Tecnici

Ing. Claudio Voza

Visto

Il Responsabile G.e.A

Avv.to Alfredo Mellone

Visto

Il Responsabile A-T

Arch. Daniela Sorana

Visto

Il Rup

Ing. Fabio Scroccaro