

A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Abruzzo e Molise

Pescara, data del protocollo

**DETERMINA DI APPROVAZIONE  
MODIFICA CONTRATTUALE**  
(art. 106, comma 1 lettera c) del D.lgs. 50/2016)

Servizio di Ingegneria e Architettura per la Progettazione Definitiva ed Esecutiva, il Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione, la Direzione dei lavori e Contabilità, la redazione delle relative pratiche Catastali, l'applicazione dei "CAM", le certificazioni, il tutto da sviluppare e restituire in modalità "BIM" per l'intervento di Ristrutturazione e rifunzionalizzazione di una porzione del Complesso denominato Caserma Pace, in Sulmona (AQ) – Via del Morrone/Via Gennaro Sardi, da adibire a nuova sede dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sulmona. Scheda bene AQD0028.

**CIG: 78424312CB CUP: G52G19000020001**

**IL RESPONSABILE DELLA  
DIREZIONE REGIONALE ABRUZZO E MOLISE**

in virtù della determinazione 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. 20 del 28/04/2025

**PREMESSO CHE**

- con determina di affidamento n.58, prot. n. 2019/11859/DRAM del 29 ottobre 2019, è stata disposta in favore della SO.IN.CI. s.r.l.(capogruppo), Arcomproject srl, ing. Pierluigi Chiarello e ing. Alessandro Santagati (mandanti), l'aggiudicazione della procedura aperta per l'affidamento del servizio di ingegneria e architettura di Progettazione Definitiva ed Esecutiva, il Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione, la Direzione dei lavori e Contabilità, la redazione delle relative pratiche Catastali, l'applicazione dei "CAM", le certificazioni, il tutto da sviluppare e restituire in modalità "BIM", per l'intervento di Ristrutturazione e rifunzionalizzazione di una porzione del Complesso denominato Caserma Pace, in Sulmona (AQ), da adibire a nuova sede dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sulmona;



- con contratto n. 22/2019 del 23/12/2019 è stato affidato il servizio di cui al punto precedente al RTP **SO.IN.CI. s.r.l. mandataria in RTP con ARCOMPROJECT SRL (mandante), ING. PIERLUIGI CHIARELLO (mandante), ING. ALESSANDRO SANTAGATI (mandante)**, per un importo complessivo di **€ 168.396,83, oltre Iva e Cassa Previdenziale e € 393,73 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso**, come di seguito dettagliato:
  - o **€ 82.949,32 per la fase A (fase di progettazione)**, riguardante le attività di indagini, rilievo, progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione”;
  - o **€ 85.447,51 per la fase B (fase di esecuzione)**, riferita alla parte operativa di esecuzione lavori: direzione dei lavori – contabilità – coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione – certificazione energetica e aggiornamento /redazione pratiche catastali.
- L’avvio del servizio in oggetto è stato formalizzato con verbale sottoscritto in data 15/12/2022 (prot. n. 13846), solo a seguito della disponibilità delle risultanze del servizio di rilievo e audit sismico, *medio tempore* eseguito sull’immobile in argomento, acquisite nelle date 18/10/2022, 19/10/2022 e 14/11/2022.
- Nel corso dell’esecuzione della prima fase progettuale, il progettista ha rappresentato alla S.A. l’esigenza di condurre indagini preliminari integrative necessarie a garantire una più approfondita conoscenza del bene a supporto della progettualità in corso e, per l’effetto, ha predisposto uno specifico piano delle indagini, che — opportunamente revisionato — è stato trasmesso alla Stazione Appaltante in data 05/05/2023;
- il layout distributivo funzionale elaborato dal progettista è stato trasmesso all’Agenzia delle Entrate il 16/05/2023 e approvato il 07/06/2023.
- La Soprintendenza ha rilasciato il parere autorizzativo per le indagini il 26/09/2023 (prot. n. 9729).
- La Stazione Appaltante ha quindi avviato le indagini integrative, i cui esiti sono stati trasmessi al progettista il 21/02/2024 (prot. n. 2087).
- In conseguenza di una formale comunicazione dell’Agenzia delle Entrate (AdE) di una diversa esigenza, in termini di spazi, riguardante il possibile inserimento nel fabbricato degli Uffici dell’Agenzia delle Entrate-Riscossione (AdER), l’avanzamento del servizio in oggetto ha subito un rallentamento;
- dopo varie interlocuzioni e delle valutazioni da parte di ADE, quest’ultima, giusta nota del 01/04/2025 acquisita al ns. prot. 3732/2025, ha comunicato alla DR di voler proseguire con l’iniziativa seppur unicamente per i propri uffici, come da esigenze iniziali, allegando planimetrie con specifica indicazione delle zone di interesse, ed evidenziato la necessità di un incremento degli spazi, rispetto alle richieste iniziali, in considerazione del maggior numero di addetti, così come pure caricato sul portale RATIO dell’Agenzia del demanio;
- con nota acquisita al protocollo n. 8261 del 31/07/2025, il Raggruppamento Temporaneo di Professionisti composto da SO.IN.CI. s.r.l. (mandataria), ARCOMPROJECT SRL, Ing. Pierluigi Chiarello e Ing. Alessandro Santagati (mandanti), ha comunicato alla Stazione Appaltante la rinuncia all’esecuzione della fase B dell’incarico conferito, relativa alla direzione lavori, contabilità, coordinamento della sicurezza in fase esecutiva, certificazione energetica e aggiornamento/redazione delle pratiche catastali. La rinuncia

è stata dettata da sopravvenute esigenze di riorganizzazione interna, derivanti da modifiche nella struttura operativa e nella pianificazione delle attività, che non consentono la prosecuzione dell'incarico secondo i termini e pattuizioni stabiliti da contratto.

- In conseguenza delle suddette circostanze si rende necessario apportare una modifica al contratto n. 22/2019 del 23/12/2019.

### TENUTO CONTO

- della relazione della perizia di variante redatta dal RUP, arch. Gianluca Marcantonio congiuntamente al DEC, ing. Massimiliano Rossi, prot. n. 8852 del 19.08.2025, in cui viene evidenziato che:
  - *“le indicazioni trasmesse da ADE in relazione al nuovo quadro essenziale come già rappresentato in premessa, comporteranno la rifunzionalizzazione di circa 2250mq. a fronte dei 1920mq. iniziali;*
  - *da preliminari valutazioni condotte dal RUP, l'esigenza rappresentata da ADE risulta compatibile con le risorse economiche, quadro economico, attualmente nelle disponibilità della S.A.;*
  - *la progettazione dell'intervento è attualmente in fase di sviluppo ed è in attesa di specifiche indicazioni operative da parte della Stazione Appaltante, necessarie per la prosecuzione delle attività;*
  - *la variante si fonda su esigenze derivanti da circostanze sopravvenute e imprevedibili e, interessando una parte più consistente del compendio immobiliare, comporta un miglioramento dell'opera e della sua funzionalità;*
  - *la parziale rinuncia all'incarico comunicata dalla RTP **SO.IN.CI. s.r.l. mandataria in RTP con ARCOMPROJECT SRL (mandante), ING. PIERLUIGI CHIARELLO (mandante), ING. ALESSANDRO SANTAGATI (mandante)**, non va ad incidere sulla fase progettuale dell'intervento ma unicamente su quella esecutiva di cantiere non ancora avviata in quanto attuabile solo a seguito della conclusione dell'iter progettuale e della successiva procedura di gara, con le tempistiche ad essa dedicate, per l'individuazione della ditta cui affidare i lavori”.*

### RILEVATO CHE

- in virtù della ulteriore superficie di intervento da progettare e della comunicazione di rinuncia parziale dell'incarico affidato che determina una modifica alle pattuizioni contrattuali inizialmente sottoscritte, il RUP ha proceduto alla riformulazione della parcella relativa al servizio affidato, di cui alla determina a contrarre n. 62 prot. 2019/12614/DRAM del 15/11/2019, che ha portato ad una riduzione del compenso professionale contrattualizzato, al netto del ribasso del 42,10% da € 168.790,56 ad € 99.762,94 oltre iva e cassa previdenziale pari al 40,90% dell'importo contrattuale;
- in particolare, con riferimento alla sola “fase A”, si è evidenziato un incremento dei costi dovuto ad attività di progettazione aggiuntiva relativa alla parte residua del fabbricato non inclusa nell'appalto iniziale. L'importo è passato da € 82.949,32 a € 99.762,94, al netto dei costi per la sicurezza, IVA e contributi previdenziali. Tale incremento rappresenta il 19,81% dell'importo contrattuale originario, rientrando

pertanto nei limiti del quinto d'obbligo previsto dal contratto, secondo quanto riportato nella tabella che segue:

<b>CALCOLO PARCELLA SISMICA</b>			
DESCRIZIONE	IMPORTO A BASE DI GARA	<b>A</b> IMPORTO CONTRATTUALE al netto del ribasso d'asta del 42,10%	<b>B</b> MODIFICA CONTRATTUALE al netto del ribasso d'asta del 42,10%
<b>FASE A - PROGETTAZIONE</b>			
Verifiche/indagini preliminare alla progettazione	3 937,27 €	2 279,68 €	2 279,68 €
Progettazione definitiva ed esecutiva in modalità BIM	122 771,29 €	71 084,58 €	85 553,84 €
Coordinamento sicurezza in fase di progettazione	16 554,52 €	9 585,07 €	11 535,69 €
<b>TOTALE FASE A</b>	<b>143 263,08 €</b>	<b>82 949,32 €</b>	<b>99 369,21 €</b>
<b>FASE B - ESECUTIVA</b>			
Certificazione energetica APE	4 514,86 €	2 614,10 €	- €
D.L. e C.S.E.	138 996,48 €	80 478,96 €	- €
Aggiornamento/redazione pratiche catastali	4 066,40 €	2 354,45 €	- €
<b>TOTALE escluso costi sicurezza</b>	<b>291 234,55 €</b>	<b>168 396,83 €</b>	<b>99 369,21 €</b>
Costi della Sicurezza non soggetti a ribasso	393,73 €	393,73 €	393,73 €
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>168 790,56 €</b>	<b>99 762,94 €</b>

- La stima della parcella fa riferimento all'importo dei lavori complessivo di euro € 1.506.818,18 oltre IVA, calcolato tenendo conto della effettiva superficie dell'intervento e del costo delle opere stimato in origine dalla Stazione Appaltante in 669,70 €/mq, nel dettaglio specificato nell'Allegato "C – Calcolo parcella";
- nessuna variante, dunque, è proposta per rimodulazione dell'importo unitario di costo intervento, stimato in origine in euro 669,70 al mq, essendo il contratto originariamente stipulato a corpo;
- La relazione di perizia di variante è stata redatta ai sensi dell'art. 106, comma 1 lettera c), del DLgs 50/2016 e dell'art. 8 del DM 49/2018 poichè la modifica contrattuale è riconducibile a circostanze impreviste ed imprevedibili che non alterano la natura generale del contratto originario;
- la Variante Tecnica e Suppletiva n.1, modifica "in diminuzione" l'importo netto contrattuale del Servizio in oggetto che passa da € 168.790,56 a € 99.762,94 oltre IVA;
- I costi trovano copertura economica nel piano dei finanziamenti 2023-2025, nei capitoli di spesa 7754 e 7759 commi 140-B, 140-C e comma 14;
- per le ulteriori attività di progettazione richieste si concedono 90gg (novanta giorni naturali e consecutivi) a partire dal Verbale di avvio delle attività del RUP/DEC, secondo le seguenti fasi temporali:
  - **45 gg** (quarantacinque giorni naturali e consecutivi) per la redazione del progetto definitivo;
  - **45 gg** (quarantacinque giorni naturali e consecutivi) per la redazione del progetto esecutivo.

Sono esclusi i tempi per acquisire tutti i pareri adeguatamente documentati e comunicati alla Stazione Appaltante, e per la verifica/validazione da parte della

Stazione Appaltante, anche in caso di controlli interni del RUP sugli elaborati consegnati.

### **Preso atto**

- della necessità di dover proseguire con l'iniziativa trattandosi di intervento di razionalizzazione oltre che di recupero e valorizzazione del patrimonio storico dello Stato;
- della nota acquisita al protocollo n. 8261 del 31/07/2025, con cui il Raggruppamento Temporaneo di Professionisti composto da SO.IN.CI. s.r.l. (mandataria), ARCOMPROJECT SRL, Ing. Pierluigi Chiarello e Ing. Alessandro Santagati (mandanti), ha comunicato alla Stazione Appaltante la rinuncia all'esecuzione della fase B dell'incarico conferito;

### **VISTO**

- il D.Lgs n. 50/2016 ed in particolare l'art. 106 comma 1 lett. c) e commi 7 e 12;
- il DM 7 marzo 2018, n. 49, ed in particolare l'art. 8 "modifiche, variazioni e varianti contrattuali";

### **DETERMINA**

- di approvare la variante, prot. n. 8852 del 19.08.2025, predisposta congiuntamente dal RUP e dal DEC, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera c) D.Lgs. 50/2016, **che modifica "in diminuzione" l'importo netto contrattuale del Servizio in oggetto da € 168.790,56 ad € 99.762,94 oltre IVA;**
- di dare atto che i costi trovano copertura economica nel piano dei finanziamenti 2023-2025, nei capitoli di spesa 7754 e 7759 commi 140-B, 140-C e comma 14;
- di dare atto che la presente modifica contrattuale sarà formalizzata mediante atto aggiuntivo, previa integrazione della garanzia definitiva;
- di demandare al RUP tutti i consequenziali adempimenti discendenti dalla presente determina.

**Il Responsabile Regionale**

*Caterina Micossi*