AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Emilia-Romagna

Bologna, data del protocollo

APPROVAZIONE DELLA MODIFICA CONTRATTUALE RELATIVA AI LAVORI DI MIGLIORAMENTO SISMICO DELL'IMMOBILE PALAZZO DELLE FINANZE – COMPLESSO BOD0020 PIAZZA MALPIGHI – BOLOGNA, LOTTO 1 - COMPRESE LE ATTIVITÀ DI MODELLAZIONE E DI GESTIONE INFORMATIVA E MEDIANTE L'USO DI MATERIALI E TECNICHE A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE CONFORMI AL D.M. AMBIENTE TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 11 OTTOBRE 201- CUP: G31D18000180001 - CIG: 9205585110

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

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", e della Comunicazione organizzativa n. 60 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 ss. mm. ii., 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;
- il D. Lgs. n. 50/2016 "Codice dei Contratti Pubblici" (di seguito, "Codice") applicabile per l'appalto in questione;
- l'art. 149, comma 2 del D. Lgs. 50/2016;
- l'art. 226 del D. Lgs. n. 36/23;

PREMESSO CHE:

- con determina a contrarre assunta con nota dell'Ufficio al protocollo numero 4570 del 31/03/2022, è stato disposto l'avvio della procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 63 del Codice come modificato, quanto alle soglie di riferimento, dall'art. 1, comma 2, lettera b) D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020 e come modificato dall'art. 51, comma 1, lettera a) punto 2.2.) del D.Lgs. 77/2021 convertito in L. 108/2021, per l'affidamento dei "lavori di miglioramento sismico dell'immobile denominato Palazzo delle Finanze - complesso BOD0020, Piazza Malpighi, 11-19, Bologna - lotto 1 - mediante l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale conformi al D.M. ambiente tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017", per un importo a base d'asta di € 1.600.000,00 (euro unmilionesecientomila/00) di cui:

  - € 1.290.467,04 (euro unmilioneduecentonovantamilaquattrocentosessantasette/04) per lavori soggetti a ribasso d'asta;
  - € 259.583,94 (euro duecentocinquantanovemilacinquecentottantatre/94) per l'attuazione dei piani di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta; ed

- € 49.949,02 (euro quarantanovemilanovecentoquarantanove/02) per oneri per la sicurezza Covid, non soggetti a ribasso d'asta, solo se dovuti come misura di tutela dalla diffusione del virus Covid 19;

- con Scrittura Privata, assunta con nota dell'Ufficio al protocollo numero 13373 del 14/09/2022, i lavori in oggetto sono stati affidati all'Operatore economico **CO.GES.AP. Società Cooperativa di Produzione e Lavoro** con sede in Via Agostino Depretis 88, 80133 Napoli (NA), C.F. e P.IVA 06798411218, per l'importo netto contrattuale € 1.296.740,25 (euro unmilioneduecentomilanovecentoseimilasettecentoquaranta/25) di cui:
  - € 987.207,29 (euro novecentomilaottocentosettemiladucentosette/29) per lavori; oltre a
  - € 259.583,94 (euro duecentocinquantanovemilacinquecentottantatre/94) per l'attuazione dei piani di sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta; ed
  - € 49.949,02 (euro quarantanovemilanovecentoquarantanove/02) oneri per la sicurezza Covid;

- che a seguito dell'affidamento del lavori, il Quadro Economico risultava riformulato come segue:

Lavori di miglioramento sismico dell'immobile "Palazzo delle Finanze" complesso BOD0020 Piazza Malpighi - Bologna - Lotto 1 -			
QUADRO ECONOMICO GENERALE - Riformulato Post affidamento Lavori			
	A - Importo lavori		
A1	IMPORTO LAVORI		€ 1.600.000,00
A2	Importo lavori soggeto a ribasso		€ 1.290.467,04
A3	ONERI PER LA SICUREZZA		€ 259.583,94
A4	Oneri per la sicurezza - Emergenza COVID-19		€ 49.949,02
A5	Importo lavori al netto del ribasso del 23,50%		€ 987.207,29
A	**Importo lavori (A3 + A4+A5)**		**1.296.740,25 €**
	B - Somme a disposizione della Stazione appaltante		

B1	Oneri di conferimento a discarica materiali di risulta		€ 4.381,03
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, e altre eventuali spese		€ 40.000,00
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10% di A)	10,00%	160.000,00 €
B4	Fondo incentivante sui lavori per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	1,60%	€ 25.600,00
B4.1	Fondo per l'innovazione per l'esecuzione dell'opera	0,40%	€ 6.400,00
B5	Accantonamento per revisione prezzi e/o compensazioni previste dall'articolo 106 comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016 come modifcatodall'art. 29, comma 1 lettera b) del D.L. 4/2022.		€ 93.953,94
B6	Spese per pubblicità e contributi ANAC		€ 6.500,00
B7	Spese per verifica progetto BIM (inclusa Iva ed Oneri)		€ 12.018,71
B7.1	Spese per verifica progetto definitivo, progetto esecutivo e di supporto al RUP per la validazione del progetto esecutivo		€ 10.328,45
B8	Spese tecniche servizi di ingegneria e architettura per Rilievi, Indagini preliminari, progettazione Definitiva ed Esecutiva, Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, Direzione Operativa, Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, VIarch, (Inarcassa ed IVA inclusi)		€ 166.045,81
B8.1	Spese tecniche servizi di ingegneria e architettura per collaudo statico e tecnico amministrativo in corso d'opera		€ 32.961,37
B8.2	Spese tecniche per affidamento Direzione Lavori, inclusi iva ed oneri previdenziali		
B9	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		€ 1.648,00
B10	Allacciamenti ai pubblici servizi	0,50%	€ 8.000,00
B11	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	1%	16.000,00 €

B12	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10%	129.674,02 €
B13	I.V.A. 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22%	€ 963,83
B14	IVA al 10% su imprevisti e lavori in economia (10% di B3)	10%	16.000,00 €
B15	I.V.A. 22% su spese di pubblicita (22% di B6)	22%	€ 1.430,00
B16	I.V.A. 22% su spese tecniche e cassa (22% di B7.1+B8.1+B.19)	22%	€ 9.904,71
B17	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B9)	22%	€ 362,56
B19	Contributi cassa di previdenza per spese tecniche al 4% di (B7.1+B8.1)	4%	€ 1.731,59
B20	I.V.A. 10% su accordi bonari (10% di B11)	10%	€ 1.600,00
B	**TOTALE (B1+……B20)**		**€ 745.504**
C	**Economie di gara**		**€ 333.586**
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B+C)		**€ 2.375.830**

- in data 22/10/2022, con verbale assunto con nota dell'Ufficio al protocoollo n. 15870 del 22/10/2022, si è dato inizio ai lavori in oggetto;
- con determina assunta con nota dell'Ufficio al protocollo numero 2024/4044 del 20/03/2024 è stata approvata la perizia di variante n.1 (uno) in corso d'opera, la quale ha comportato una riduzione dell'importo contrattuale pari al -0,99% rispetto al valore originario dell'appalto, corrispondente a € 8.737,02 (euro ottomilasettecentotrentasette/02). A seguito di tale variazione, l'importo complessivo del contratto è stato rideterminato in € 1.288.003,23 (euro unmilioneduecentottantottomilatre/23), oltre IVA, così articolato:

  – € 1.015.649,05 (euro unmilionequindicimilaseicentoquarantanove/05) per lavorazioni;
  – € 257.006,58 (euro duecentocinquantasettemilasei/58) per oneri per la sicurezza;
  – € 15.347,60 (euro quindicimilatrecentoquarantasette/60) per costi della sicurezza connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19.
- Contestualmente, è stato approvato il Quadro Economico aggiornato, come di seguito riformulato:

Lavori di miglioramento sismico dell'immobile "Palazzo delle Finanze" complesso BOD0020
Piazza Malpighi - Bologna - Lotto 1 -

QUADRO ECONOMICO GENERALE			
	A - Importo lavori		
A1	IMPORTO LAVORI		€ 1.600.000
A2	Importo lavori soggeto a ribasso		€ 1.327.645,82
A3	ONERI PER LA SICUREZZA		€ 257.006,58
A4	Oneri per la sicurezza - Emergenza COVID-19		€ 15.347,6
A5	Importo lavori al netto del ribasso del 23,50%		€ 1.015.649,05
A6	Incremento prezzi per SAL 1 Bis, SAL 2 bis e SAL 3 Bis al netto dei ribasso del 23,50%		€ 29.939,97
A	**Importo lavori (A3 + A4+A5+A6)**		**€ 1.317.943,20**
	B - Somme a disposizione della Stazione appaltante		
B1	Oneri di conferimento a discarica materiali di risulta		€ 4.381,03
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, e altre eventuali spese		€ 40.000,00
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10% di A)	10,00%	134.624,00 €
B4	Fondo incentivante sui lavori per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	1,60%	€ 25.600,00
B4.1	Fondo per l'innovazione per l'esecuzione dell'opera	0,40%	€ 6.400,00
B5	Accantonamento per revisione prezzi e/o compensazioni previste dall'articolo 106 comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016 come modifcatodall'art. 29, comma 1 lettera b) del D.L. 4/2022.		€ 64.013,97
B6	Spese per pubblicità e contributi ANAC		€ 6.500,00
B7	Spese per verifica progetto BIM (inclusa Iva ed Oneri)		€ 12.018,71

B7.1	Spese per verifica progetto definitivo, progetto esecutivo e di supporto al RUP per la validazione del progetto esecutivo		€ 10.328,45
B8	Spese tecniche servizi di ingegneria e architettura per Rilievi, Indagini preliminari, progettazione Definitiva ed Esecutiva, Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, Direzione Operativa, Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, VIarch, (Inarcassa ed IVA inclusi)		€ 166.045,81
B8.1	Spese tecniche servizi di ingegneria e architettura per collaudo statico e tecnico amministrativo in corso d'opera		32.961,37 €
B8.2	Spese tecniche per affidamento Direzione Lavori, inclusi iva ed oneri previdenziali		25.376,00 €
B9	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		1648,00
B10	Allacciamenti ai pubblici servizi	0,50%	€ 8.000,00
B11	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	1%	16000,00
B12	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10%	131.794,32 €
B13	I.V.A. 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22%	€ 963,83
B14	IVA al 10% su imprevisti e lavori in economia (10% di B3)	10%	13462,4
B15	I.V.A. 22% su spese di pubblicita (22% di B6)	22%	€ 1.430,00
B16	I.V.A. 22% su spese tecniche e cassa (22% di B7.1+B8.1+B.19)	22%	€ 9.904,71
B17	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B9)	22%	€ 362,56
B19	Contributi cassa di previdenza per spese tecniche al 4% di (B7.1+B8.1)	4%	€ 1.731,59
B20	I.V.A. 10% su accordi bonari (10% di B11)	10%	€ 1.600,00
B	**TOTALE (B1+…….B20)**		715.146,75 €
C	**Economie di gara**		342.740,05 €
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B+C)		**€ 2.375.830,00**

- con determina assunta con nota dell'Ufficio al protocollo numero 13193/2024 del 28/08/2025, è stata approvata la perizia di variante n. 2 (due) la quale ha comportato un decremento dell'importo contrattuale originario pari a € 63.803,25 (euro sessantatremilaottocentotre/25), corrispondente a una

riduzione del -5,17%. A seguito di tale variazione, l'importo complessivo del contratto è stato rideterminato in € 1.232.936,99 (euro unmilioneduecentotrentaduemilanovecentotrentasei/99), oltre IVA, così suddiviso:
– € 918.763,71 (euro novecentodiciottomilasettecentosessantatré/71) per lavorazioni;
– € 298.825,68 (euro duecentonovantottomilaottocentoventicinque/68) per oneri per la sicurezza;
– € 15.347,60 (euro quindicimilatrecentoquarantasette/60) per costi della sicurezza connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19.

- Contestualmente, è stato approvato il Quadro Economico aggiornato, come di seguito riformulato:

Lavori di miglioramento sismico dell'immobile "Palazzo delle Finanze" complesso BOD0020 Piazza Malpighi - Bologna - Lotto 1 -			
QUADRO ECONOMICO GENERALE			
	A - Importo lavori		
A1	IMPORTO LAVORI		€ 1.515.171,60
A2	Importo lavori soggeto a ribasso		€ 1.200.998,32
A3	ONERI PER LA SICUREZZA		€ 298.825,68
A4	Oneri per la sicurezza - Emergenza COVID-19		€ 15.347,6
A5	Importo lavori al netto del ribasso del 23,50%		€ 918.763,71
A6	Incremento prezzi per SAL 1 - 5 Bis, al netto dei ribasso del 23,50%		€ 53.338,00
A	**Importo lavori (A3 + A4+A5+A6)**		**€ 1.286.274,99**
	B - Somme a disposizione della Stazione appaltante		
B1	Oneri di conferimento a discarica materiali di risulta		€ 4.381,03
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, e altre eventuali spese		€ 40.000,00
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10% di A)	10,00%	€ 134.624,00

B4	Fondo incentivante sui lavori per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	1,60%	€ 25.600,00
B4.1	Fondo per l'innovazione per l'esecuzione dell'opera	0,40%	€ 6.400,00
B5	Accantonamento per revisione prezzi e/o compensazioni previste dall'articolo 106 comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016 come modifcatodall'art. 29, comma 1 lettera b) del D.L. 4/2022.		€ 40.615,94
B6	Spese per pubblicità e contributi ANAC		€ 6.500,00
B7	Spese per verifica progetto BIM (inclusa Iva ed Oneri)		€ 12.018,71
B7.1	Spese per verifica progetto definitivo, progetto esecutivo e di supporto al RUP per la validazione del progetto esecutivo		€ 10.328,45
B8	Spese tecniche servizi di ingegneria e architettura per Rilievi, Indagini preliminari, progettazione Definitiva ed Esecutiva, Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, Direzione Operativa, Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, VIarch, (Inarcassa ed IVA inclusi)		€ 166.045,81
B8.1	Spese tecniche servizi di ingegneria e architettura per collaudo statico e tecnico amministrativo in corso d'opera		€ 32.961,37
B8.2	Spese tecniche per affidamento Direzione Lavori, inclusi iva ed oneri previdenziali		€ 25.376,00
B9	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		€ 1.648,00
B10	Allacciamenti ai pubblici servizi	0,50%	€ 8.000,00
B11	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	1%	€ 16.000,00
B12	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10%	€ 128.627,50
B13	I.V.A. 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22%	€ 963,83

B14	IVA al 10% su imprevisti e lavori in economia (10% di B3)	10%	€ 13.462,40
B15	I.V.A. 22% su spese di pubblicita (22% di B6)	22%	€ 1.760,00
B16	I.V.A. 22% su spese tecniche e cassa (22% di B7.1+B8.1+B.19)	22%	€ 9.904,71
B17	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B9)	22%	€ 362,56
B19	Contributi cassa di previdenza per spese tecniche al 4% di (B7.1+B8.1)	4%	€ 1.731,59
B20	I.V.A. 10% su accordi bonari (10% di B11)	10%	€ 1.600,00
B	**TOTALE (B1+…….B20)**		€ 688.911,90
C	**Economie di gara**		€ 400.643,11
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B+C)		**€ 2.375.830,00**

- in data 10/12/2024, durante l'esecuzione dei lavori, nel compendio oggetto di intervento, e segnatamente nel locale magazzino in uso all'Agenzia del Demanio di Bologna, sito al secondo piano del Palazzo delle Finanze di Bologna, P.za Malpighi 19, sono stati rinvenuti porzioni di intonaco caduti dal soffitto;
- la Sidoti Engineering, progettista degli interventi di Miglioramento sismico del Palazzo delle Finanze in Bologna, già anche Direttore dei Lavori (di seguito anche solo "DL") e Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione (di seguito anche solo "CSE") dei lavori in argomento, a seguito di sopralluogo del 13/12/2024, con verbale assunto con nota dell'Ufficio al protocollo al numero 19961/2024 del 13/12/2024, ha constatato che il distacco delle porzioni di intonaco di cui al punto che precede risultava dovuto allo scostamento di alcuni mattoni costituenti la volta in folio, ordinando altresì all'impresa esecutrice di colllocare una puntellatura e prescrivendo il divieto di accesso al locale interessato;
- il DL, con nota del 10/02/2025, assunta con nota dell'Ufficio al protocollo al numero 1891/2025, richiedeva al RUP l'autorizzazione alla redazione di una perizia suppletiva di variante in corso d'opera ai sensi dell'articolo 149, comma 2 del Codice, specificando che, a causa dello spazio ridotto all'estradosso della volta si rende necessario intervenire direttamente all'intradosso della volta;
- in data 11/02/2025 il DL, nelle more dell'approvazione della variante di che trattasi, ha emesso un verbale di sospensione parziale dei lavori ai sensi dell'art. 107 del Codice e dell'art. 158 del D.P.R 207/2010;

- che alla data del 11/02/2025 risultavano eseguiti tutti i lavori dell'appalto di cui alla variante n. 2 (due);
- con nota dell'Ufficio assunta al protocollo numero 2025/2070 del 11/02/2025 il Responsabile Unico del Progetto (di seguito anche solo "RUP") ha autorizzato il DL alla redazione della Perizia di variante n.3 (tre), nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 106 e 149 del Codice;
- il DL, con pec del 13/03/2025, ha trasmesso parte della perizia di variante n.3, ovvero gli elaborati necessari a richiedere il *nulla osta* da parte della Soprintendenza competente, elencati di seguito:
    - Relazione generale;
    - Elaborati grafici – Tav. 01-02.
- con nota dell'Ufficio assunta al protocollo numero 3692 del 13/03/2025 la predetta perizia di variante n.3 è stata inviata alla Soprintendenza di Bologna (di seguito anche solo "Soprintendenza")ai fini della prevista autorizzazione ex art. 21 D.Lgs. 42/2004;
- la Soprintendenza in data 28/03/2025, con nota dell'Ufficio assunta al protocollo n.10444-P, ha trasmesso l'autorizzazione art. 21 c.4 del D.Lgs. 42/2004 alla variante n. 3 in corso d'opera ed in argomento;
- il DL, con pec del 28/04/2025, assunta con nota dell'Ufficio al protocollo al numero 6541, ha trasmesso gli altri elaborati della perizia di variante n. 3, e segnatamente:
    1) R01_Relazione di perizia;
    2) R03_schema atto di sottomissione;
    3) R04_Computo metrico estimativo;
    4) R05_ Elenco Prezzi
    5) R06_incidenza della manodopera;
    6) R07_CONFRONTO CME PROG-VAR;
    7) TAV.01_Individuazione delle Aree
    8) TAV.02_Particolari intervento;
- per le motivazioni indicate in premessa si identifica la fattispecie di una variante ai sensi degli articoli 106 comma 1 lett. c), e 149 comma 2 del Codice con incremento dei costi contenuti nei limiti del 20% dell'importo contrattuale così come aggiornato a seguito delle precedenti modifiche contrattuali;
- in ragione di quanto precede, l'importo dei lavori aggiuntivi previsti dalla presente variante ammonta complessivamente, tenuto conto del ribasso d'asta del 23,50%, ad € 35.454,45 oltre IVA;

- conseguentemente, a seguito della suddetta modifica, l'importo contrattuale aggiornato risulta pari a € 1.268.391,51 (euro unmilioneduecentosessantottomilatrecentonovantuno/51), oltre IVA, così articolato:

  – € 952.445,95 (euro novecentocinquantaduemilaquattrocentoquarantacinque/95) per lavorazioni;
  – € 300.597,96 (euro trecentomilacinquecentonovantasette/96) per oneri per la sicurezza;
  – € 15.347,60 (euro quindicimilatrecentoquarantasette/60) per costi della sicurezza connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19.

- Per completezza va detto che tale aggiornamento comporta un decremento complessivo rispetto all'importo originario del contratto d'appalto pari a € 28.348,74 (euro ventottomilatrecentoquarantotto/74), corrispondente a una riduzione del -2,18%, come evidenziato nel seguente quadro comparativo:

Lavori di miglioramento sismico dell'immobile "Palazzo delle Finanze" complesso BOD0020 Piazza Malpighi - Bologna - Lotto 1 -						
	A - Importo lavori	Importo Lavori post affidamento	Importi Lavori riformulato det. 20685 del 20/12/2023	Importi Lavori riformulato Variante N. 1	Importi Lavori riformulato Variante N. 2	Importi Lavori riformulato Variante N. 3
A1	IMPORTO LAVORI	€ 1.600.000,00	€ 1.600.000,00	€ 1.600.000,00	€ 1.515.171,60	€ 1.560.972,94
A2	Importo lavori soggeto a ribasso	€ 1.290.467,04	€ 1.290.467,04	€ 1.327.645,82	€ 1.200.998,32	€ 1.245.027,38
A3	ONERI PER LA SICUREZZA	€ 259.583,94	€ 259.583,94	€ 257.006,58	€ 298.825,68	€ 300.597,90
A4	Oneri per la sicurezza - Emergenza COVID-19	€ 49.949,02	€ 49.949,02	€ 15.347,60	€ 15.347,60	€ 15.347,60
A5	Importo lavori al netto del ribasso del 23,50%	€ 987.207,29	€ 987.207,29	€ 1.015.649,05	€ 918.763,71	€ 952.445,95
	Importo lavori al netto del ribasso (A3 + A4+A5)	**€ 1.296.740,25**	**€ 1.296.740,25**	**€ 1.288.003,23**	**€ 1.232.936,99**	**€ 1.268.391,45**
A6	Incremento prezzi per SAL 1,2,3,4 e 5 Bis al netto dei ribasso del 23,50%		€ 29.939,97	€ 29.939,97	€ 53.338,00	€ 53.338,00
A	**Importo complessivo (A3 + A4+A5+A6)**	1.296.740,25 €	€ 1.326.680,22	€ 1.317.943,20	€ 1.286.274,99	€ 1.321.729,45

- che la perizia di variante n. 3 in corso d'opera:
  1. non prevede nuovi prezzi;
  2. non comporta un aumento di spesa rispetto al contratto originario;
  3. prevede un prolungamento dei tempi contrattuali per l'ultimazione dei lavori in oggetto quantificati in n. 40 (quaranta) giorni naturali e consecutivi a partire dalla data del verbale di ripresa dei lavori che sarà contestuale all'inizio delle lavorazioni della variante in questione;
- che l'intervento in oggetto trova copertura economica all'interno del capitolo di spesa n. 7759 linea C) "Prevenzione del rischio sismico – Piano degli investimenti per il triennio 2019-2021", di cui alle note dell'Ufficio assunto al protocollo numero 2018/17761/DSP del 10/12/2018 e protocollo numero 7124

del 16/06/2019 dell'Ufficio Legislativo – Finanze dell'Agenzia del Demanio, di cui alle commesse P759PRBOD002018 e P759REBOD002019;

CONSIDERATO

- che le valutazioni tecnico-giuridiche rese dal DL nella perizia di variante, assunta con nota dell'Ufficio al protocollo al numero 6541/2025, sono state recepite dal RUP nel giudizio di ammissibilità assunto con nota dell'Ufficio al protocollo numero 6618/2025 del 02/05/2025;
- che le motivazioni tecnico – giuridiche espresse negli atti sopra richiamati si condividono e si fanno proprie;
- che, in sostanza, la variazione identifica la fattispecie di una variante ai sensi degli articoli 106 comma 1 lett. c), e 149 comma 2 del Codice;

Tutto ciò premesso e considerato,

DETERMINA

- di prendere atto ed approvare la Relazione di ammissibilità della modifica contrattuale predisposta dal RUP ed assunta a protocollo dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia-Romagna con nota dell'Ufficio numero 6618/2025 del 02/05/2025;
- di approvare conseguentemente la perizia di variante n. 3 in corso d'opera del Direttore dei Lavori assunta a protocollo dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia-Romagna con il n. 6541 del 28/04/2025 che configura la fattispecie di una variante ai sensi degli articoli 106 comma 1 lett. c), e 149 comma 2 del Codice con incremento dei costi contenuti nei limiti del 20% dell'importo contrattuale come aggiornato a seguito delle precedenti modifiche;
- di prendere atto che l'aumento dell'importo dei lavori aggiuntivi previsti dalla presente variante ammonta complessivamente, tenuto conto del ribasso d'asta del 23,50%, ad € 35.454,45 oltre iva;
- di prendere atto, inoltre, che l'importo contrattuale aggiornato è, in ragione della predetta modifica, di € 1.268.391,51 oltre iva, di cui € 952.445,95 per lavori, € 300.597,96 per oneri della sicurezza ed € 15.347,60 per costi della sicurezza COVID-19, con un decremento rispetto al contratto di appalto originario di € 28.348,74, pari al - 2,18%;
- di approvare lo schema di atto di sottomissione della perzia di variante n. 3;
- di approvare il prolungamento dei tempi contrattuali per ultimazione dei lavori in oggetto quantificati in n. 40 (quaranta) giorni naturali e consecutivi a partire dalla data del verbale di ripresa dei lavori che sarà contestuale all'inizio delle lavorazioni della variante in questione;

- di approvare il Quadro Economico riformulato e riportato di seguito:

Lavori di miglioramento sismico dell'immobile "Palazzo delle Finanze" complesso BOD0020 Piazza Malpighi - Bologna - Lotto 1 -			
QUADRO ECONOMICO GENERALE			
	A - Importo lavori		
A1	IMPORTO LAVORI		€ 1.560.972,94
A2	Importo lavori soggeto a ribasso		€ 1.245.027,38
A3	ONERI PER LA SICUREZZA		€ 300.597,90
A4	Oneri per la sicurezza - Emergenza COVID-19		€ 15.347,60
A5	Importo lavori al netto del ribasso del 23,50%		€ 952.445,95
A6	Incremento prezzi per SAL 1 - 5 Bis, al netto dei ribasso del 23,50%		€ 53.338,00
A	**Importo lavori (A3 + A4+A5+A6)**		**€ 1.321.729,45**
	B - Somme a disposizione della Stazione appaltante		
B1	Oneri di conferimento a discarica materiali di risulta		€ 4.381,03
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, e altre eventuali spese		€ 40.000,00
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10% di A)	10,00%	€ 134.624,00
B4	Fondo incentivante sui lavori per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	1,60%	€ 25.600,00
B4.1	Fondo per l'innovazione per l'esecuzione dell'opera	0,40%	€ 6.400,00
B5	Accantonamento per revisione prezzi e/o compensazioni previste dall'articolo 106 comma 1, lettera a) del D.Lgs. n.		€ 40.615,94

	50/2016 come modifcatodall'art. 29, comma 1 lettera b) del D.L. 4/2022.		
B6	Spese per pubblicità e contributi ANAC		€ 6.500,00
B7	Spese per verifica progetto BIM (inclusa Iva ed Oneri)		€ 12.018,71
B7.1	Spese per verifica progetto definitivo, progetto esecutivo e di supporto al RUP per la validazione del progetto esecutivo		€ 10.328,45
B8	Spese tecniche servizi di ingegneria e architettura per Rilievi, Indagini preliminari, progettazione Definitiva ed Esecutiva, Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, Direzione Operativa, Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, VIarch, (Inarcassa ed IVA inclusi)		€ 166.045,81
B8.1	Spese tecniche servizi di ingegneria e architettura per collaudo statico e tecnico amministrativo in corso d'opera		€ 32.961,37
B8.2	Spese tecniche per affidamento Direzione Lavori, inclusi iva ed oneri previdenziali		€ 25.376,00
B9	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		€ 1.648,00
B10	Allacciamenti ai pubblici servizi	0,50%	€ 8.000,00
B11	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	1%	€ 16.000,00
B12	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10%	€ 132.172,94
B13	I.V.A. 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22%	€ 963,83
B14	IVA al 10% su imprevisti e lavori in economia (10% di B3)	10%	€ 13.462,40
B15	I.V.A. 22% su spese di pubblicita (22% di B6)	22%	€ 1.430,00
B16	I.V.A. 22% su spese tecniche e cassa (22% di B7.1+B8.1+B.19)	22%	€ 9.904,71
B17	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B9)	22%	€ 362,56
B19	Contributi cassa di previdenza per spese tecniche al 4% di (B7.1+B8.1)	4%	€ 1.731,59
B20	I.V.A. 10% su accordi bonari (10% di B11)	10%	€ 1.600,00
B	**TOTALE (B1+…….B20)**		€ 692.127,34

C	**Economie di gara**		€ 361.973,21
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B+C)		**€ 2.375.830,00**

- di dare mandato, al RUP, arch. Armando Alfonso, ed all'ufficio gare e appalti di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia ivi compresi quelli di pubblicazione.

Il Direttore Regionale

Cristian Torretta

TORRETTA CRISTIAN
2025.05.06 20:05:16
CN=TORRETTA CRISTIAN
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

Signed by: MELLONE ALFREDO
Issuer: Namirial CA Firma Qualificata
Signing time: 06-05-2025 15:09 UTC +02

Visto
Il responsabile Gare e Appalti
Alfredo Mellone

Visto
Il responsabile Servizi Catastali
Claudio Voza

VOZA CLAUDIO
2025.05.06 16:32:06
CN=VOZA CLAUDIO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007

Il RUP
Armando Alfonso

ALFONSO ARMANDO
2025.05.12 10:54:10
CN=ALFONSO ARMANDO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

Allegati, agli atti dell’Ufficio

1. Relazione del RUP (protcollo numero 6618 del 02/05/2025);
2. Perizia di variante n. 3