



Direzione Regionale Lombardia

Milano, data della segnatura  
del protocollo elettronico

## **DETERMINA DI MODIFICA DEL CONTRATTO IN CORSO DI ESECUZIONE**

**Oggetto:** Affidamento del servizio di Direzione Lavori relativo all'intervento di "Restauro e risanamento conservativo dell'ex Convento della Maddalena a Bergamo (scheda BGD0031)" finalizzato alla riallocazione degli uffici del Giudice di Pace e del N.E.P., da realizzare in ambito PNRR e co-finanziato dal Ministero della Giustizia giusta convenzione stipulata in data 14/02/2022. CUP G18I21001630007 - CIG B2DE1106AF.

### **IL DIRETTORE REGIONALE DELLA LOMBARDIA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO**

in virtù delle determinazioni del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 105 del 05.04.2023 prot. n. 8980/DIR con la quale è stato definito il nuovo modello organizzativo delle Direzioni Territoriali e n. 106 del 14/07/2023, prot. n.17478/DIR, con la quale sono state definite le competenze e poteri delle strutture centrali e territoriali, nonché della comunicazione organizzativa n.18 del 03/02/2022 con la quale, con effetti e decorrenza a partire dal 01/03/2022, il sottoscritto Ing. Massimiliano Iannelli è stato nominato Direttore Regionale della Lombardia, in ottemperanza alla determinazione n. 98 del 17/12/2021;

#### **VISTI:**

- il D.lgs. 30/07/1999 n. 300 recante la *"Riforma dell'organizzazione del Governo a norma dell'art.11 della legge 15/03/1997 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, assieme a quello di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego e di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio;
- il D.lgs. 03/07/2003 n.173 recante la *"Riorganizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze e delle agenzie fiscali a norma dell'art.1 della legge 06/07/2002 n.137"*, con cui l'Agenzia del Demanio è stata trasformata in ente pubblico economico;

- il D.lgs. 31/03/2023, n. 36 e s.m.i. “*Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’art.1 della legge 21/06/2022 n.78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici*”, a seguire denominato *Codice dei Contratti Pubblici*, ed in particolare:

- le disposizioni transitorie e di coordinamento di cui all’art. 225 e ss.;
- le disposizioni di cui agli artt. 22 e 25, rispettivamente in tema di ecosistema e di piattaforme di approvvigionamento digitale;
- gli artt. 48 e ss., Parte I del Libro II, che disciplinano i contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria;
- l’art. 63, comma 4, con il quale si dispone la qualificazione di diritto dell’Agenzia del Demanio quale stazione appaltante;

- il D.lgs. n. 33/2013 e l’art. 28 del Codice dei Contratti Pubblici, in materia di amministrazione trasparente;

- lo Statuto dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 19/12/2003 e s.m.i., da ultimo modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12/10/2021, approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze il 25/11/2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 07/12/2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio il 17/12/2021;

- il Regolamento di amministrazione e contabilità dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 12/10/2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di gestione il 07/12/2021, pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia nella sezione “*Amministrazione Trasparente*” e in particolare l’art. 4 che al comma 5 prevede che in coerenza con l’assetto e la missione delle strutture centrali e territoriali, l’organizzazione interna, le competenze e i poteri sono stabiliti con atto del Direttore dell’Agenzia, previa delibera del Comitato di Gestione;

- il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2024-2026, deliberato dal Comitato di Gestione dell’Agenzia del Demanio nella seduta del 30/01/2024;

- il Modello di Organizzazione e Controllo ex D.lgs. n. 231/2001 (c.d. Modello 231) e il documento “*Impegno etico*” dell’Agenzia del Demanio, entrambi pubblicati sul sito istituzionale;

- la legge 29/04/2024, n. 56 recante la “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19, recante ulteriori disposizioni urgenti per l’attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)”;

- il D.L. 09/06/2021 n. 80 che introduce misure urgenti per il rafforzamento della capacità amministrativa delle pubbliche amministrazioni, finalizzate all’attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR);

- il D.L. 06/11/2021 n. 152 avente ad oggetto “Disposizioni urgenti per l’attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose”;

- il D.L. 24/02/2023 n. 13, convertito, con modificazioni, dalla legge 21/04/2023 n. 41, recante "Disposizioni urgenti per l'attuazione del PNRR e del PNC - c.d. PNRR 3";
- la Legge 29/04/2024, n. 56 recante la "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19, recante ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)";
- la relazione del R.U.P. con proposta di approvazione di modifica al contratto di appalto al prot. n. 2165/Atti del 23/10/2025.

**PREMESSO CHE:**

- in data 30/08/2024 con decisione a contrarre prot. n. 1785/Atti questa Stazione Appaltante ha autorizzato il R.U.P. pro tempore ad avviare una procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del Codice dei Contratti Pubblici e con carattere transfrontaliero per l'affidamento del servizio di Direzione dei Lavori relativo all'intervento di "Restauro e risanamento conservativo dell'ex convento della Maddalena a Bergamo" finalizzato alla riallocazione degli uffici del Giudice di Pace e del N.E.P., da realizzare in ambito PNRR e co-finanziato dal Ministero della Giustizia giusta convenzione stipulata in data 14/02/2022, mediante l'utilizzo della piattaforma di e-procurement della Pubblica Amministrazione ASP (*Application Services*) gestita da Consip S.p.A., aperta a tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti generali e speciali enunciati nei documenti di gara;
- in data 31/10/2024, con Determina prot. n. 2363/Atti, questa Stazione Appaltante ha aggiudicato la procedura aperta in favore dell'RT avente quale capogruppo e mandataria la società IDEAS SRL SOCIETA' BENEFIT con sede in Milano, Via Spartaco n. 27, codice fiscale: 09137750965, Partita IVA: 09137750965, legalmente rappresentata dall'Arch. Ladislao Balbiani - C.F. BLBLSL67C06E507R e con la mandante Arch. Emanuele Albarello - libero professionista - con sede legale in piazza Ellero, 54 - Mondovì (CN) - CAP. 12084, C.F: LBRMNL75E10F351C e P.IVA 02927410049;
- in data 04/11/2024, con verbale al prot. n. 2386/Atti, il RUP pro tempore ha autorizzato il DEC pro tempore alla consegna del servizio, nelle more del perfezionamento del contratto, in conformità a quanto previsto dall'art. 17 co. 8, 9 del D. Lgs. 36/2023 e dalla Delibera ANAC del 31/01/2024, n.51;
- in data 04/11/2024, con verbale al prot. n. 2387/Atti, il DEC pro tempore ha disposto l'avvio del servizio di Direzione Lavori per il RT Ideas S.r.l.;
- in data 05/11/2024, con verbale al prot. n. 2415/Atti, successivamente rettificato con atto di cui al prot.n.2415/Atti del 11/11/2024, la Direzione Lavori ha provveduto a dare avvio al cantiere mediante formale consegna dei lavori, ai sensi dell'art.3 dell'all.II.14 del Codice dei Contratti Pubblici, sottoscritto dalla medesima DL, dal CSE e dal RT Appaltatore, con il visto del RUP, per l'inizio dei lavori connessi al servizio;
- in data 06/12/2024 è stato stipulato il contratto di appalto al prot. n. 2740/Atti per un importo pari ad € 314.890,37 (euro

trecentoquattordiciottocentonovanta/37), al netto di oneri previdenziali e assistenziali,

**CONSIDERATO CHE:**

- con l'avvio delle operazioni di demolizione all'interno del complesso storico, sono emerse criticità impreviste, in particolare riferibili ai solai esistenti, soprattutto quelli in laterocemento;
- la Direzione Lavori ha rilevato che la demolizione dei quattro solai in laterocemento previsti dal progetto approvato richiedeva una attenta analisi in quanto tale rimozione costituiva una situazione complessa e delicata sotto il profilo strutturale, con possibili ripercussioni sulla stabilità complessiva della struttura, poiché tali elementi contribuivano in modo significativo alla rigidità complessiva dell'edificio, già caratterizzato da carenze strutturali;
- la Direzione Lavori, con relazioni tecniche del 12/02/2025 e successive, ha comunicato che le indagini e le verifiche svolte sui solai in laterocemento hanno soddisfatto i requisiti di sicurezza strutturale e che, pertanto, la loro demolizione, stante il posizionamento in zona strutturalmente sensibile e delicata all'angolo dell'edificio, avrebbe comportato rischi per la stabilità dell'intera struttura; inoltre, relativamente ai solai lignei composti da travetti in legno e assito, a seguito della rimozione dei controsoffitti, è emersa una situazione differente rispetto a quanto inizialmente previsto, evidenziando una densità superiore di travetti in legno che, con un rinforzo strutturale mediante accoppiamento sistematico di travi UPN per ogni singolo elemento previsto dal progetto approvato, avrebbe potuto comportare un eccessivo carico sulla muratura portante;
- in data 25/03/2025 con nota prot. n. 5460/RI la DL ha avviato una campagna di indagini strutturali (saggi endoscopici su murature e orizzontamenti) per approfondire e documentare le criticità riscontrate, in collaborazione con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Bergamo e Brescia;
- in data 17/07/2025 con nota assunta al prot. n. 12899/RI la Direzione Lavori ha trasmesso a questa Stazione Appaltante il progetto in variante in corso d'opera, già preventivamente condiviso con i progettisti;
- in data 22/07/2025 con prot. n. 1564/Atti questa Stazione Appaltante, in relazione all'Appalto Integrato (progetto esecutivo e lavori) e al servizio di Direzione dei Lavori già avviati ha disposto la revoca del R.U.P. pro tempore Arch. Ciro Iovino nominando contestualmente quale Responsabile Unico del Progetto subentrante l'Arch. Fabio Ugo Ramella, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale Lombardia - Servizi Tecnici, nonché la nuova relativa struttura di supporto;
- in data 30/07/2025 con note assunte al prot. n. 13817-13825/RI la Direzione Lavori ha inviato il progetto di variante, poi trasmesso alle Soprintendenze competenti in data 01/08/2025 con nota di cui al prot. n. 13964/RU, esprimendo parere favorevole il 12/08/2025 con nota di cui al prot. n. 4327/RI;

- in data 16/09/2025 con verbale di cui al prot. n. 16121/RU è stato riavviato il servizio di verifica della progettazione con Asacert S.p.A., che ha concluso le verifiche con esito positivo per la variante strutturale il 22/10/2025;

#### **PRESO ATTO CHE:**

- il R.U.P. nella relazione con proposta di determina di modifica contrattuale prot. n. 2165/Atti del 23/10/2025 ha argomentato in merito ai seguenti elementi emersi durante l'esecuzione del servizio e nello specifico:

##### **1. Descrizione delle prestazioni aggiuntive**

Redazione e presentazione della variante in corso d'opera per il progetto esecutivo relativa alle opere strutturali, legate a cause impreviste e imprevedibili nonché a miglioramenti del progetto (riduzione delle demolizioni e differenti rinforzi e consolidamenti) con la modifica, la revisione, l'adeguamento e l'aggiornamento di tutti i documenti progettuali strutturali, comprensivi dei necessari calcoli, nonché redazione della modellazione con metodologia BIM dell'intervento sull'intero fabbricato in corso d'opera;

##### **2. Quantificazione economica delle prestazioni aggiuntive**

Le prestazioni aggiuntive indicate al punto precedente, determinano complessivamente una variazione complessiva netta del contratto del servizio di **€ 83.028,44** pari ad un aumento percentuale del **26,37%**.

Il nuovo importo del contratto ammonterà a complessivi **€ 397.918,81 (trecentonovantasettenovecentodiciotto/81)**, comprensivo di spese ed oneri accessori, oltre oneri previdenziali ed IVA di legge al momento di emissione delle fatture.

Il quadro economico di spesa che ne consegue è il seguente:

Direzione dei Lavori relativo all'intervento di "Restauro e risanamento conservativo dell'ex convento della Maddalena a Bergamo (Scheda BGD0031)" finalizzato alla riallocazione degli uffici del Giudice di Pace e del N.E.P., da realizzare in ambito PNRR e co-finanziato dal Ministero della Giustizia giusta convenzione stipulata in data 14/02/2022. CUP G18I21001630007 - CIG B2DE1106AF									
QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE									
A CONTRATTO PRINCIPALE									
A1	Importo del servizio								
A.1.1	Importo lordo a base di gara			314.890,37	€				
A.1.2	Oneri per la sicurezza			0,00	€				
A.1.3	Importo lordo servizio soggetto a ribasso (0,00%)			314.890,37	€				
IMPORTO CONTRATTO PRINCIPALE A (A.1.2 + A.1.3)					€		314.890,37		
V VARIANTE									
V1	Importo del servizio								
V.1.1	Importo lordo variante			83.028,44	€				
V.1.2	Importo totale lordo variante a base di gara			397.918,81	€				
V.1.3	Oneri per la sicurezza			0,00	€				
V.1.4	Importo lordo variante soggetto a ribasso (0,00%)			397.918,81	€				
IMPORTO CONTRATTO MODIFICATO V (V.1.3 + V.1.4)					€		397.918,81		
Differenza netta					€		83.028,44		
aumento percentuale					%		26,37%		
B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE									
B1	I.V.A. ed eventuali altre imposte								
B.1.1	Cassa previdenziale progettisti			4%	V	€	15.916,75		
B.1.2	I.V.A. sui servizi			22%	(22% di V)	€	91.043,82		
Subtotale B6					€		106.960,58		
TOTALE B (Somme a disposizione dell'Amministrazione)					€		106.960,58		
IMPORTO TOTALE Q.E. (V+B)					€		504.879,39		
IMPORTO QE DI AGGIUDICAZIONE					€		399.532,90		
Differenza					€		105.346,49		
Incidenza somme a disposizione su QE							21%		

L'importo del quadro economico variato trova capienza nel Quadro Economico complessivo del servizio all'interno del medesimo finanziamento di cui al contratto principale, nelle seguenti commesse, codice Idea 1368:

- ✓ FTERZIFOIBG001 per un importo di € 312.902,42 (euro trecentododicimilanovecentodue/42);
- ✓ FTERZIGIUBG001 per un importo di € 191.976,97 (euro centonovantunomilanovecentosettantasei/97).

3. Quantificazione della proroga temporale

Per l'esecuzione delle attività, il R.U.P. non ha stimato un termine aggiuntivo specifico in quanto il servizio verrà ultimato alla fine dei lavori dell'appalto, in ogni caso al collaudo tecnico-amministrativo con esito positivo dell'intera opera.

4. Rispondenza al vigente Codice dei Contratti delle ragioni della variante

Il R.U.P. ha verificato la sussistenza delle ragioni e della tipologia di prestazioni per potersi procedere ad una modifica contrattuale ai sensi di quanto previsto dall'art. 120, comma 1, lettere b) e c), comma 2 e 3 lettere a) e b).

Infine, come previsto dell'art. 4 del Contratto, tenuto conto che l'importo della modifica del contratto supera il quinto dell'importo del contratto originario, l'Appaltatore dovrà espressamente accettare l'esecuzione delle prestazioni aggiuntive per le ulteriori attività rese necessarie per il miglioramento della prestazione oggetto del Contratto.

5. Procedimento di approvazione della variante e di prosecuzione dell'appalto

La Stazione Appaltante può procedere con la modifica del contratto mediante atto aggiuntivo da sottoscrivere con l'Operatore Economico, ai sensi dell'art. 120, commi 1, 2 e 3 del citato Codice e dell'art. 4 del Contratto, trattandosi di variazione percentuale del 26,37%.

Una volta determinata l'approvazione della modifica al contratto principale, seguirà la sottoscrizione dell'atto aggiuntivo senza necessità di integrazione della garanzia definitiva, trattandosi di importo di modesta entità e di prestazione già parzialmente espletata.

**RITENUTO** di dover adottare specifica determina per l'approvazione della modifica n. 1 al contratto prot. n. 2740/Atti del 06/12/2024 relativo al "servizio di Direzione Lavori relativo all'intervento di "Restauro e risanamento conservativo dell'ex Convento della Maddalena a Bergamo (scheda BGD0031) finalizzato alla riallocazione degli uffici del Giudice di Pace e del N.E.P., da realizzare in ambito PNRR e co-finanziato dal Ministero della Giustizia giusta convenzione stipulata in data 14/02/2022", e quindi di dover assumere formale impegno di spesa per ulteriori € 83.028,44, come quantificato dal RUP all'interno del quadro economico aggiornato.

Tutto quanto sopra premesso, ritenuto e preso atto della narrativa sopra specificata, che si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrale e sostanziale,

### DETERMINA

1. di approvare la relazione con proposta di determina di modifica contrattuale del Responsabile Unico del Progetto, avanzata con nota prot. n. 2165/Atti del 23/10/2025;
2. di prendere atto che il R.U.P. ha esperito tutte le verifiche di rispondenza normativa della modifica contrattuale rispetto al vigente Codice dei Contratti Pubblici, nonché ha avviato in data 29/10/2025 quelle atte a comprovare il permanere dei requisiti previsti ex lege ex artt. 94-95 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i. in capo all'Appaltatore il cui esito è risultato positivo;
3. di approvare ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. b) e c), comma 2 e 3, la modifica al contratto con prot. 2740/Atti del 06/12/2024 in favore dell'RT avente quale capogruppo e mandataria la società IDEAS SRL SOCIETA' BENEFIT con sede in Milano, Via Spartaco n. 27, codice fiscale: 09137750965, Partita IVA: 09137750965, legalmente rappresentata dall'Arch. Ladislao Balbiani - C.F. BLBLSL67C06E507R e con la mandante Arch. Emanuele Albarello - libero professionista - con sede legale in piazza Ellero, 54 - Mondovì (CN) - CAP. 12084, C.F: LBRMNL75E10F351C e P.IVA 02927410049 per un importo in aumento di **€ 83.028,44** oltre oneri e IVA di legge;
4. di dare atto che l'importo del nuovo contratto variato sarà pari ad € 397.918,81 oltre oneri previdenziali (ove dovuti) ed IVA come per legge al momento dell'emissione delle singole fatture, con un incremento pari a € 83.028,44 rispetto al contratto iniziale, come sopra indicato;
5. di dare atto che il quadro economico conseguente l'approvazione della modifica al contratto sarà il seguente:

Direzione dei Lavori relativo all'intervento di "Restauro e risanamento conservativo dell'ex convento della Maddalena a Bergamo (Scheda BGD0031)" finalizzato alla riallocazione degli uffici del Giudice di Pace e del N.E.P., da realizzare in ambito PNRR e co-finanziato dal Ministero della Giustizia giusta convenzione stipulata in data 14/02/2022. CUP G18I21001630007 - CIG B2DE1106AF									
QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE									
A CONTRATTO PRINCIPALE									
A1	Importo del servizio								
A.1.1			Importo lordo a base di gara	314.890,37	€				
A.1.2			Oneri per la sicurezza	0,00	€				
A.1.3			Importo lordo servizio soggetto a ribasso (0,00%)	314.890,37	€				
IMPORTO CONTRATTO PRINCIPALE A (A.1.2 + A.1.3)									314.890,37
V VARIANTE									
V1	Importo del servizio								
V.1.1			Importo lordo variante	83.028,44	€				
V.1.2			Importo totale lordo variante a base di gara	397.918,81	€				
V.1.3			Oneri per la sicurezza	0,00	€				
V.1.4			Importo lordo variante soggetto a ribasso (0,00%)	397.918,81	€				
IMPORTO CONTRATTO MODIFICATO V (V.1.3 + V.1.4)									397.918,81
Differenza netta									83.028,44
aumento percentuale %									26,37%
B SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE									
B1	I.V.A. ed eventuali altre imposte								
B.1.1			Cassa previdenziale progettisti	4%	V	€	15.916,75		
B.1.2			I.V.A. sui servizi	22%	(22% di V)	€	91.043,82		
Subtotale B6									106.960,58
TOTALE B (Somme a disposizione dell'Amministrazione)									106.960,58
IMPORTO TOTALE Q.E. (V+B)									504.879,39
IMPORTO QE DI AGGIUDICAZIONE									399.532,90
Differenza									105.346,49
Incidenza somme a disposizione su QE									21%

6. di dare atto che l'importo del Quadro Economico di variante trova copertura in Fondi Terzi, commesse FTERZIFOIBG001 e FTERZIGIUBG001;
7. di prendere atto che la modifica contrattuale non prevede un termine aggiuntivo specifico in quanto il servizio verrà ultimato alla fine dei lavori dell'appalto con il collaudo tecnico-amministrativo con esito positivo dell'intera opera;
8. di dare atto che per la modifica al contratto, trattandosi di aumento superiore al quinto d'obbligo del contratto, sarà necessario ricorrere alla stipula di un atto aggiuntivo, sottoscritto in modalità elettronica;
9. di dare atto che per la tipologia della variazione e per la circostanza che la prestazione è stata già parzialmente eseguita, non sarà richiesta all'affidatario l'integrazione della garanzia definitiva a fronte dell'aumento dell'importo del contratto di appalto;
10. di dare mandato al R.U.P. per gli adempimenti di comunicazione previsti dall'art. 120 del Codice dei Contratti Pubblici.

Il Direttore Regionale  
Massimiliano Iannelli

Il Responsabile Area Tecnica  
Marco Pozzoli

Il Responsabile dei Servizi Tecnici  
Arch. Marina Cattaneo



Allegati:

- Relazione R.U.P. prot. 2165/Atti del 23/10/2025;
- Schema atto aggiuntivo.