



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lazio
Area Tecnica

DETERMINA DI APPROVAZIONE
MODIFICA CONTRATTUALE

(art. 106, commi 1, 2, 7 e 12 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e ii)

Approvazione di modifica contrattuale “*Servizi di verifiche di vulnerabilità sismica e della sicurezza strutturale, verifica preventiva dell’interesse archeologico, diagnosi e certificazione energetica, rilievo geometrico, architettonico, impiantistico, strutturale, topografico, fotografico e materico, da restituire in modalità BIM, per taluni beni di proprietà dello stato situati nella Regione Lazio. Edizione 2023 - LOTTO 1*” CUP: E86C23000390001 - CIG: 98148839AB ai sensi 106, comma 1 lett.b), comma 2, comma 7 e comma 12, del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e ii.

**IL DIRETTORE REGIONALE
DELLA DIREZIONE REGIONALE LAZIO**

in virtù dei poteri attribuiti dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 Ottobre 2021, approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze in data 26 novembre 2021, con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 07 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021, e dalla determinazione del Direttore dell’Agenzia del Demanio n. 106 del 14 luglio 2023, nonché in virtù della comunicazione organizzativa n. 12 del 27 gennaio 2023;

PREMESSO CHE

- l’Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lazio, allo scopo di approfondire il livello di conoscenza delle caratteristiche architettoniche, strutturali, impiantistiche, energetiche e lo stato di conservazione di taluni beni immobiliari dello Stato situati nella Regione Lazio ha ravvisato la necessità di affidare i servizi di ingegneria e architettura finalizzati all’acquisizione di tutti gli elementi tecnico-amministrativi necessari alla gestione e programmazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con particolare riferimento alle prestazioni strutturali ed energetiche degli stessi;
- in ambito della gara cd. Audit Sismici 2023, gli immobili interessati dall’espletamento dei servizi di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM, ricadenti in zone a rischio sismico sono stati raggruppati in 8 Lotti, suddivisi per provincia;
- con Determina a contrarre prot. 5240 del 12/05/2023, è stato stabilito di procedere all’affidamento dei suddetti servizi tecnici con suddivisione in n. 8 lotti funzionali/prestazionali, ai sensi dell’art. 51 D.Lgs. 50/2016, mediante una procedura aperta, ai sensi dell’art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii;
- per l’esecuzione di tutte le attività sopraelencate afferenti al servizio, l’importo complessivo a base di gara, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, è pari a € 7.185.636,49 (euro settemilonicentottantacinquemila seicentotrentasei/49) di cui € 35.288,94 (euro trentacinquemila duecentottantotto/94) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, così distinti per ciascun lotto:

LOTTO	Importo complessivo a base di gara (€)	di cui oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (€)	di cui corrispettivo prestazioni soggetti a ribasso (€)
Lotto 1 – RMBXXXX	1.953.501,92	12.570,19	1.940.931,73
Lotto 2 – RMB1624I	763.582,88	2.168,00	761.414,88
Lotto 3 – RM1	668.992,67	4.238,11	664.754,56
Lotto 4 – RM2	929.048,43	4.083,64	924.964,79
Lotto 5 – RI	699.699,14	2.027,26	697.671,88
Lotto 6 – LT	712.660,28	4.299,80	708.360,48
Lotto 7 – FR1	855.688,00	2.346,31	853.341,69
Lotto 8 – FR2	602.463,17	3.555,63	598.907,54
TOTALE	7.185.636,49	35.288,94	7.150.347,55

- all'esito della procedura di gara, relativamente al lotto 1 afferente ai beni della provincia di Roma, la migliore offerta è risultata quella del RTP AICI ENGINEERING s.r.l. (capogruppo-mandataria) e BRETTIA PATRIMONIO CULTURALE E INNOVAZIONE S.N.C. (mandante) con ribasso percentuale pari al 38,00%, per un importo netto di € 1.215.947,86 e ribasso temporale pari al 20 %, per una durata complessiva del servizio di 72 giorni naturali e consecutivi;
- con determina prot. n. 10909 del 29/09/2023, è stata disposta l'aggiudicazione in favore dell'operatore economico RTP AICI ENGINEERING s.r.l. (capogruppo-mandataria);
- in data 05/12/2023 è stato stipulato il contratto d'appalto prot. n. 14823, con il quale sono stati affidati i servizi in oggetto al succitato Raggruppamento, per un importo di € 1.215.947,86 oltre oneri previdenziali ed IVA dovuta come per legge, di cui € 12.570,19 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- in data 15/01/2024, con verbale di avvio del servizio prot. n. 486, è stato dato avvio al servizio in oggetto;

RILEVATO CHE

- durante l'esecuzione del servizio, solo in sede di un primo sopralluogo in situ ad opera dell'O.E., è stata ravvisata nell'ambito dello stesso bene la presenza di ulteriori due fabbricati, le cui consistenze non risultavano essere state inserite nel Fascicolo del Bene, redatto in sede di predisposizione degli atti di gara, né contabilizzate nelle relative competenze
- emerse tali circostanze ed appurato tale discrepanza all'interno del Fascicolo del Bene il RUP ha ritenuto necessario, anche in considerazione del fatto che l'intero complesso oggetto del servizio in corso non risulta essere censito al Catasto Terreni e Fabbricati:
 - appurare con l'Amministrazione usuaria la destinazione d'uso dei due Edifici;
 - richiedere un aggiornamento del Fascicolo del Bene ai Servizi Territoriali - Lazio 1 al fine di verificare i dati precedentemente comunicati in sede di predisposizione degli atti di gara e constatare le effettive consistente non contabilizzate nelle competenze afferenti ai due Edifici.
- solo a seguito della revisione delle consistenze, così come riportato nel Fascicolo del bene aggiornato dai Servizi Territoriali - Lazio 1 e trasmesso a mezzo e-mail del 13/03/2025, è emerso che i due Fabbricati, non contabilizzati nelle competenze e denominati Edificio 18_4° Compagnia ed Edificio 19_5° Compagnia, hanno rispettivamente una superficie di 5.250 mq e che quindi la superficie dei due edifici, pari a 10.500 mq, incrementa di circa il 19% le superfici considerate per il calcolo delle parcelle;
- nella medesima comunicazione i Servizi Territoriali - Lazio 1 manifestavano la necessità dell'affidamento delle attività catastali nell'ambito del servizio in argomento al fine di consentire l'inserimento in mappa catastale, necessario all'assunzione in consistenza del bene oggetto del servizio, sia per le finalità connesse alla gestione immobiliare sia in relazione ai flussi della contabilità di Stato.

Tenuto conto che il DEC ha redatto la perizia di Variante prot. n. 13545 del 31/10/2025 ai sensi dell'art. comma 1 lett.b), comma 2, comma 7 e comma 12, del Codice dei Contratti, composta dalla Proposta e dai relativi allegati:

- Quadro Economico di raffronto
- Quadro economico di variante
- Atto di sottomissione e compenso professionale di variante;

Considerato che

- la variazione dell'importo contrattuale, al netto del ribasso offerto in sede di gara pari al 38,00%, eleva l'importo del contratto d'appalto da € 1.215.947,86 a € 1.318.444,35 ed è pari a € 102.496,48, oltre IVA, di cui € 13.815,20 per oneri della sicurezza non ribassati;
- il RUP ha espresso giudizio di ammissibilità sulla “*Proposta di perizia di variante*” prot. n. 13545 del 31/10/2025 elaborata dal DEC relativa alle modifiche proposte ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett.b), comma 2, comma 7 e comma 12 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e ii, attestando che:
 - la sussistenza delle cause, delle condizioni e dei presupposti che, a norma del richiamato art. 106 comma 1 lett.b), consentono di disporre una variante in corso d'opera senza necessità di una nuova procedura in quanto un cambiamento del contraente, fatto salvo quanto previsto dal comma 7, risulta impraticabile per motivi economici o tecnici e comporta per l'amministrazione aggiudicatrice notevoli disguidi ed una consistente duplicazione dei costi;
 - la sussistenza delle cause, delle condizioni e dei presupposti che a norma del richiamato art. 106 comma 2, consentono di disporre una variante in corso d'opera senza necessità di una nuova procedura in quanto il valore della modifica è al disotto delle soglie fissate all'art.35 e del 10% del valore iniziale del contratto;
 - la modifica non altera la natura generale del contratto;
 - la variazione percentuale determinata in perizia risulta inferiore al 20% del valore contrattuale e non supera il quinto dell'importo contrattuale.
- tali prestazioni aggiuntive previste in variante hanno comportato la necessità di definire un compenso professionale di variante, così come riportato nell'Allegato I all'Atto di sottomissione in atti prot. n. 13460 del 30/10/2025;
- l'importo dei servizi in variante, come su indicato, ammonta ad € 102.496,48, oltre IVA, di cui € 1.245,00 per oneri della sicurezza non ribassati;
- l'importo complessivo dei servizi aggiornato, al netto del ribasso del 38,00%, ammonta ad € 102.496,48 oltre I.V.A., e l'incremento percentuale rispetto all'appalto inizialmente affidato pari a € 1.215.947,86, risulta del 8,43%, come meglio dettagliato nel quadro di raffronto di seguito riportato:

QUADRO ECONOMICO DI RAFFRONTO					
A	SERVIZI	GARA	CONTRATTO	VARIANTE	Δ
A ₁	Servizi di Ingegneria ed Architettura, prove e analisi.	1.940.931,73 €	1.203.377,67 €	1.203.377,67 €	0,00 €
A ₂	Oneri della sicurezza estrinseci non soggetti a ribasso	12.570,19 €	12.570,19 €	12.570,19 €	0,00 €
A ₃	<i>LOTTO 1_Servizi di Ingegneria ed Architettura, prove e analisi da aggiungere</i>			101.251,48 €	101.251,48 €
A ₄	<i>LOTTO 1_Oneri della sicurezza estrinseci non soggetti a ribasso da aggiungere</i>			1.245,00 €	1.245,00 €
Importo servizi (A1 + A2 + A3 + A4)		1.953.501,92 €	1.215.947,86 €	1.318.444,34 €	102.496,48 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE				
B ₁	Cassa servizi ingegneria e di architettura, prove e analisi 4 %	78.140,08 €	78.140,08 €	78.140,08 €	0,00 €
B ₂	IVA servizi ingegneria ed architettura, prove e analisi 22 %	446.961,24 €	446.961,24 €	446.961,24 €	0,00 €
B ₃	Spese per commissioni giudicatrici incluso tasse, contributi e rimborsi spese	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
B ₄	Spese di pubblicità (inclusa IVA al 22 %)	1.631,17 €	1.631,17 €	1.631,17 €	0,00 €
B ₅	Imprevisti (inclusa IVA al 22 %)	198.554,91 €	198.554,91 €	198.554,91 €	0,00 €
B ₆	Spese generali (inclusa IVA al 22%)	543,72 €	543,72 €	543,72 €	0,00 €
B ₇	Incentivo ai sensi dell'art. 113 D. Lgs. 50/2016.	39.070,04 €	39.070,04 €	39.070,04 €	0,00 €
B ₈	Contributo ANAC	217,49 €	217,49 €	217,49 €	0,00 €
B ₉	Economie d'asta Servizi	0,00 €	737.554,06 €	635.057,58 €	-102.496,48 €
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		765.118,65 €	1.502.672,71 €	1.400.176,23 €	-102.496,48 €
IMPORTO COMPLESSIVO		2.718.620,57 €	2.718.620,57 €	2.718.620,57 €	0,00 €

- la variazione dell'importo contrattuale determinata dai servizi aggiuntivi in variante pari ad € 102.496,48, oltre IVA, trova piena copertura finanziaria nelle somme assegnate per l'esecuzione del servizio e, in particolare, nella posta finanziaria di cui alla voce *B9. Economie d'asta Servizi* di cui al Q.E. del Lotto 1 dei “*Servizi di verifiche di vulnerabilità sismica e della sicurezza strutturale, verifica preventiva dell'interesse archeologico, diagnosi e certificazione energetica, rilievo geometrico, architettonico, impiantistico, strutturale, topografico, fotografico e materico, da restituire in modalità BIM, per taluni beni di proprietà dello stato situati nella Regione Lazio. Edizione 2023*” riconducibili ai fondi del Bilancio dello Stato allocati nel capitolo CAP 7759 comma 140-c di cui alla commessa codice P759AUPFLAZ1620;
- relativamente alla modifica del contratto senza una nuova procedura di affidamento, si precisa che la stessa è stata prevista ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett.b) e comma 2 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e ii;
- sussistono, pertanto, i presupposti di cui all' art. 106, comma 7 e 12 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e ii;

VISTO

- la proposta di perizia di variante in corso di esecuzione prot. n. 13545 del 31/10/2025 elaborata dal DEC, completa dell'atto di sottomissione;
- l'istruttoria del RUP completa del giudizio di ammissibilità relativamente alle modifiche proposte ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett.b), comma 2, comma 7 e comma 12 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e ii.;
- l'art. 106, comma 1 lett.b), comma 2, comma 7 e comma 12 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm. e ii.

CONSIDERATO

- che un cambiamento del contraente risulta impraticabile per motivi economici o tecnici e comporta per l'amministrazione aggiudicatrice notevoli disguidi ed una consistente duplicazione dei costi;
- che la modifica non altera la natura del contratto originario;
- che il valore della modifica in parola è al di sotto sia delle soglie fissate dall'art. 35 che al 10% del valore iniziale del contratto;
- che la modifica rientra nel quinto dell'importo contrattuale;
- che la modifica non eccede il 50% del valore del contratto iniziale.

DETERMINA

- di approvare la modifica contrattuale ai sensi art. 106, commi 1 lett.b), 2, 7 e 12 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii, di cui alla perizia di variante prot. n. 13545 del 31/10/2025 predisposta dal DEC, che comporta una maggiore spesa di netti € 102.496,48, oltre IVA, e trova piena copertura finanziaria nelle somme assegnate per l'esecuzione del servizio e, in particolare, nella posta finanziaria di cui alla voce *B9 - Economie d'asta Servizi* del Q.E. del Lotto 1 dei “*Servizi di verifiche di vulnerabilità sismica e della sicurezza strutturale, verifica preventiva dell'interesse archeologico, diagnosi e certificazione energetica, rilievo geometrico, architettonico, impiantistico, strutturale, topografico, fotografico e materico, da restituire in modalità BIM, per taluni beni di proprietà dello stato situati nella Regione Lazio. Edizione 2023*” riconducibili ai fondi del Bilancio dello Stato allocati nel capitolo CAP 7759 comma 140-c di cui alla commessa codice P759AUPFLAZ1620;
- di autorizzare pertanto l'esecuzione dei maggiori servizi previsti nella citata modifica;
- di dare atto che l'esecuzione le prestazioni suppletive previste comporterà proroga dei termini contrattuali precedentemente stabiliti, così come espresso dal RUP nel giudizio di ammissibilità sulla “Proposta di perizia di variante” elaborata dal DEC, in atti prot. n. 13545 del 31/10/2025,

come di seguito riportato:

Servizi	Tempi (gg)
Servizio di vulnerabilità sismica e della sicurezza strutturale, diagnosi e certificazione energetica, rilievo geometrico, architettonico, impiantistico, strutturale, topografico, fotografico e materico, da restituire in modalità BIM	15 giorni naturali e consecutivi
Aggiornamento Catasto Terreni	30 giorni naturali e consecutivi

- di procedere alla comunicazione dell'avviso secondo quanto disposto dall'art. 106 comma 14 del D.Lgs. 50/2016;
- di demandare al RUP tutti i consequenziali adempimenti discendenti dalla presente determina.

Il Direttore Regionale
Maria Brizzo

VISTO

Il Responsabile Area Tecnica
Ing. Giuseppe Rocco