



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 E
MODIFICA CONTRATTUALE**

(ex art. 157 comma 1 e ex art. 36 comma 2 lett. a del D.Lgs. 50/2016 e ex art. 106, commi 1 lett. b) e c), 7 e 12, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii.)

Incarico di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione relativo ai “Lavori di accessibilità all’immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) - LTD0081” - CUP: G29F22000180001 - CIG: B019E44E83 ai sensi dall’art. 120 commi 1 lett. b) e 2 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

- lo Stato è proprietario dell’immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) ed allibrato alla scheda patrimoniale LTD0081, dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi della L. n.1089/1939 con Decreto Ministeriale del 30/03/1996;
- nell’ambito delle attività volte alla valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato, l’Agenzia del Demanio ha previsto la rifunionalizzazione del succitato immobile in uso governativo all’Arma dei Carabinieri, per adattarlo alle nuove esigenze dell’Amministrazione;
- con nota prot. n. 10030 del 28/09/2022 è stata nominata quale Responsabile Unico del Procedimento (RUP), ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 31 del D.Lgs. 50/2016, l’Arch. Laura Valentini;
- con Determina prot. n. 2829 del 13/03/2023 e successivo contratto prot.n. 6959 del 22/06/2023, è stato affidato il “servizio di progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, da redigere e restituire in modalità BIM, nonché l’incarico opzionale di direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, contabilità dei lavori e aggiornamento catastale, finalizzati ai lavori di restauro e risanamento conservativo per la rifunionalizzazione dell’immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) - LTD0081” in favore del RT Corvino+Multari S.r.l. (mandataria), Arethusa S.r.l., DFP Engineering S.r.l., Arch. Laura Sandoval Palacios, Arch. Laura Lova, Arch. Luca Galleano e Dott. Antonio Massimiliano Laudiero per un

importo - esclusi i servizi opzionali - di € 369.610,59, oltre IVA e oneri previdenziali, a fronte di un ribasso d'asta pari al 35,50%;

- per quanto concerne i servizi opzionali, ex art. 2 del suddetto contratto *“la Stazione appaltante si riserva, ai sensi e per gli effetti dell’art. 157, co 1, del codice dei Contratti ed in conformità alle Linee guida nonché al Bando Tipo 3, la facoltà, previa verifica della carenza di risorse interne, ovvero di altre Amministrazioni in conformità all’art. 111 c. 1 del Codice, per particolari e motivate ragioni (prima tra tutte quella di scongiurare frazionamenti di responsabilità tra la fase progettuale e quella esecutiva) e come espressamente previsto dal bando di gara per l’affidamento dei servizi, di procedere con l’affidamento diretto allo stesso progettista della direzione e contabilità lavori, del coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e dell’aggiornamento catastale, previa verifica del possesso dei requisiti professionali, i cui contenuti minimi sono disciplinati dagli artt. 101 comma 3, 147 comma 6 del Codice e dall’art. 92 D.Lgs. 81/2008, laddove sussistano i precitati presupposti e i requisiti di legge”*;
- in occasione dell’avvio del servizio di progettazione appaltato, di cui al verbale prot. n. 8082 del 24/07/2023, è stato appurato che le pessime condizioni in cui versava il bene non rendevano possibile l’esecuzione delle attività di rilievo e le indagini propedeutiche alla redazione del progetto affidate e che, pertanto, si rendeva necessario prioritariamente un intervento volto a rendere accessibile l’immobile;
- il sopra citato Operatore Economico, pertanto, ha redatto il progetto di accessibilità al bene acquisito al prot. n. 10355 del 15/09/2023 e successive integrazioni prot. nn. 10649 del 25/09/2023, 12021 del 18/10/2023 e 15822 del 29/12/2023;
- con determina a contrarre n. 1228 del 26/01/2024, la Stazione Appaltante ha approvato il progetto dei lavori di accessibilità per un importo lavori pari ad € 79.216,00 ed ha disposto di affidare i lavori in questione attingendo alle graduatorie degli Operatori Economici aggiudicatari dell’Accordo Quadro, ai sensi dell’art. 54, D.lgs. n. 50/2016, per gli anni 2022-2025 per la realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall’Agenzia del Demanio ai sensi dell’art. 12, comma 5, D.L. n. 98/2011, convertito con legge n. 111/2011, così come modificato dalla legge n.190/2014, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Lazio, Regione Lazio (escluso Comune di Roma) - Lotto 1 “Lavori NO SOA” di importo pari o superiore a € 40.000 e fino ad € 150.000;
- al fine di avviare le suddette lavorazioni, si è reso necessario procedere all’attivazione dell’art. 2 del contratto prot. 6959 del 22/06/2023, mediante affidamento diretto ex art. 157 commi 1 e 36 comma 2 lett. a) del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. dei servizi tecnici di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione dell’intervento di accessibilità al bene;
- è stata pertanto avviata sulla piattaforma di e-procurement della Pubblica Amministrazione acquistinretepa (MEPA) la RDO n. 397943 con l’operatore economico RT Corvino+Multari s.r.l. (mandataria), già progettista dei lavori di accessibilità al bene nell’ambito dell’intervento di rifunzionalizzazione dell’immobile;
- il corrispettivo di tali servizi è stato stimato in € 14.415,56, oltre IVA ed oneri, secondo il dettame del D.M. 17/06/2016, tenuto conto dell’importo dei lavori di accessibilità e trova copertura economica nelle somme a disposizione della Stazione Appaltante derivanti dalle economie d’asta dei servizi tecnici appaltati per la rifunzionalizzazione del bene, finanziati con i fondi del Bilancio dello Stato allocati nel capitolo 7754 cod. commesse FMAVRELT008122 per l’importo di € 1.950.000,00 (euro unmilionenovecentocinquantamila/00);

- per l'esecuzione delle prestazioni, l'operatore economico RT Corvino+Multari s.r.l. ha offerto un importo pari ad € 9.298,04;
- ai sensi dell'art. 103 comma 11 del D.Lgs.50/2016 visto l'esiguo importo della prestazione affidata nonché la solidità dell'Operatore Economico affidatario del servizio, non si è ritenuto necessario richiedere alcuna cauzione definitiva a garanzia degli obblighi assunti dallo stesso;
- con nota del RUP prot. n. 1334 del 30/01/2024, è stato disposto l'affidamento dei servizi di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione dei lavori di accessibilità al bene, per un importo pari ad € 9.298,04 (Euro novemila-duecentonovantotto/04), oltre IVA ed oneri;
- con contratto d'appalto prot. 4440 del 09/04/2025 è stata affidata all'impresa dell'A.Q. lotto 1 vigente Vpl Center S.r.l., l'esecuzione dell'intervento per l'importo di € 55.091,33 al netto di un ribasso pari al 30,99%, oltre IVA, di cui € 1.369,38 per oneri per la sicurezza;
- in data 04/11/2024, così come da comunicazione del Direttore Lavori, in atti prot. n. 14516 del 23/10/2024, si è dato avvio ai lavori di accessibilità al bene, stante la fine del periodo di fermo lavorativo della succitata pronuncia VInCA;

RILEVATO CHE

- durante l'esecuzione dei lavori, sono emerse alcune circostanze non note al momento della redazione del progetto a causa dell'inaccessibilità degli ambienti interessati dalla maggior parte delle lavorazioni, che hanno reso necessario la rivalutazione dei presidi di sicurezza previsti in progetto e la previsione di ulteriori lavorazioni (cernita, accantonamento e smaltimento) volte a rendere accessibile il bene per le finalità che hanno originato l'intervento di che trattasi;
- solo a seguito di più accurata conoscenza del fabbricato resasi possibile durante l'esecuzione dei lavori, si è infatti potuto constatare il reale stato di degrado del fabbricato e la presenza del materiale depositato nei locali interni, derivante sia dai crolli susseguitisi nel tempo che dallo stato di abbandono in cui versa da anni;
- il verificarsi delle sopravvenute ed imprevedibili circostanze ha reso necessaria una variante, riconducibile alle attività di seguito riportate:
 - o rimodulazione degli interventi di posa degli elementi lignei previsti per la messa in sicurezza del fabbricato;
 - o esecuzione dei lavori di messa in sicurezza delle facciate e dei solai attraverso l'uso di una Piattaforma Aerea;
 - o separazione per codice CER e all'accantonamento di parte del materiale derivante sia dai crolli dei solai susseguitisi nel tempo che proveniente dalle lavorazioni previste in progetto (legno e inerti);
 - o separazione per codice CER e all'accantonamento di parte del materiale già presente nell'immobile (plastica e vetro);
 - o smaltimento a discarica di quota parte degli inerti derivanti dalle lavorazioni eseguite e quota parte del materiale di risulta già presente nell'immobile, limitatamente al quantitativo necessario per consentire l'accessibilità e percorribilità dell'edificio in coerenza con le successive fasi da svolgere (saggi/prove e rilievi)
- è stata, pertanto, predisposta la Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 106. c.1 lett. c). e c.7 del D.Lgs. 50/2016, acquisita ai prot. nn. 2423 del 27/02/2025 e 2623 del 04/03/2025;
- l'importo dei lavori in variante, al lordo del ribasso d'asta pari al 30,99% è stato quantificato in € 9.117,41 escluso I.V.A. di cui € 6.310.59 per lavori e € 2.806.82 per oneri della sicurezza;

- con nota prot. n. 2718 del 06/03/2025 il RUP ha attestato la sussistenza dei requisiti di ammissibilità della Perizia di Variante in corso d'opera per l'esecuzione delle lavorazioni previste;
- in data 31/03/2025 è stato sottoscritto l'Atto di Sottomissione in atti prot. n. 3872 che eleva l'importo contrattuale, tenuto conto del ribasso offerto dall'O.E. in sede di gara pari al 30,99%, ad € 62.253,09 oltre IVA, di cui € 58.076,89 per lavori e € 4.176,20 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- con determina prot. 3461 del 21/03/2023 del Direttore della Direzione Regionale Lazio è stata approvata la modifica contrattuale, ai sensi art. 106, commi 1 lett. c), 7 e 12 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii, di cui alla succitata perizia di variante che comporta una maggiore spesa di netti € 7.161,76, oltre IVA.

Atteso che

- la variante ai lavori ha determinato un'attività di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione aggiuntiva rispetto a quanto previsto nella nota prot. n. 1334 del 30/01/2024;
- si rende necessario corrispondere all'O.E. affidatario dei servizi tecnici di che trattasi, il relativo corrispettivo professionale.

Tenuto conto che il DEC ha redatto la perizia di Variante prot. n. 14805 del 25/11/2025 ai sensi dell'art. 106, commi 1 lett. b) e c), 7 e 12, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii, composta dalla Proposta di variante e dai relativi allegati (Atto di sottomissione prot. n. 14719 del 25/11/2025 e All.I - Compenso professionale di variante).

Considerato che

- la variazione delle prestazioni quantificata in € 1.562,81 eleva l'importo di cui alla nota prot. n. 1334 del 30/01/2024 da € 9.298,04 a € 10.860,85, oltre IVA ed oneri;
- Il RUP con nota prot. 14805 del 25/11/2025 ha espresso giudizio di ammissibilità sulla "perizia di variante" elaborata dal DEC relativa alle modifiche proposte ai sensi dell'art. 106, commi 1 lett. b) e c), 7 e 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 1 lett. c), consentono di disporre una variante in corso d'opera per circostanze impreviste e imprevedibili;
 - 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. 14719 del 25/11/2025;

- l'importo dei servizi in variante pari ad € 1.562,81, oltre IVA ed oneri, determina un incremento percentuale rispetto all'importo originariamente affidato del 16,81%;
- il suddetto importo trova piena copertura finanziaria nelle somme a disposizione della Stazione Appaltante derivanti dalle economie d'asta dei servizi tecnici appaltati per la rifunionalizzazione del bene, finanziati con i succitati fondi del Bilancio dello Stato allocati nel capitolo 7754 cod. commesse FMAVRELTD008122 per l'importo di € 1.950.000,00 (euro unmilionenovecento cinquantamila/00);
- relativamente alla modifica del contratto senza una nuova procedura di affidamento, si precisa che la stessa è stata prevista ai sensi dell'art. 106, commi 1 lett. b) e c) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii;
- sussistono, inoltre, i presupposti di cui all' art. 106, comma 7 e 12 del D.Lgs. 50/2023 e ss.mm. e ii;

VISTO

- la nota prot. n. 1334 del 30/01/2024 relativa all'affidamento dei servizi di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione dei lavori di accessibilità al bene, al RT Corvino+Multari s.r.l. (mandataria), per un importo pari ad € 9.298,04 (Euro novemiladuecentonovantotto/04), oltre IVA ed oneri;
- la proposta di perizia di variante prot. n. 14805 del 25/11/2025 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, commi 1 lett. b) e c), 7 e 12, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii.;
- l'art. 106, commi 1 lett. b) e c), 7 e 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 disagi o un sostanziale incremento dei costi;
- le circostanze impreviste e imprevedibili;
- che la modifica non altera la natura del contratto originario;
- che la modifica rientra nel quinto dell'importo contrattuale;
- che la modifica non eccede il 50% del valore del contratto iniziale;

DETERMINA

La premessa è parte integrante e sostanziale della presente decisione e ne costituisce motivazione giuridica, ai sensi dell'art. 3 della Legge 241/90 e ss.mm.ii.

DI APPROVARE quanto precedentemente riportato nel presente atto nonché la nota prot. n. 1334 del 30/01/2024 relativa all'affidamento dei servizi di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione dei lavori di accessibilità al bene, al RT Corvino+Multari s.r.l. (mandataria), per un importo pari ad € 9.298,04 (Euro novemiladuecentonovantotto/04), oltre IVA ed oneri;

DI APPROVARE le modifiche ex art. 106, commi 1 lett. b) e c), 7 e 12, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e ii., di cui alla perizia di variante prot. n. 14805 del 25/11/2025 predisposta dal DEC, che comporta la maggiore spesa di € 1.562,81, oltre IVA, ed eleva l'importo del servizio di DL e CSE in questione ad € 10.860,85;

DI AUTORIZZARE l'esecuzione dei maggiori servizi previsti nella citata modifica;

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;

DI DARE ATTO che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR Lazio ai sensi dell'art. 120 del Codice del processo amministrativo entro 30 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui all'art. 76 comma 5 del D.Lgs. 50/2016;

DI DARE ATTO che il diritto di accesso agli atti relativi alla presente procedura potrà essere esercitato secondo quanto previsto dagli art. 53 del D.Lgs. n. 50/2016 e, in quanto ancora applicabile, dal Regolamento dell'Agenzia del Demanio sulla disciplina del diritto di accesso reperibile sul sito istituzionale dell'Agenzia.

Il Direttore Regionale
Maria Brizzo

VISTO
Il Responsabile Area Tecnica
Ing. Giuseppe Rocco