



Ancona, data come da protocollo

DETERMINA DI APPROVAZIONE MODIFICA CONTRATTUALE
(Art. 120 comma 1 lett. b del D.lgs. 36/2023)

PSD0003 – Pesaro - Procedura Negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023, per l'affidamento, tramite RdO su MePA, dei lavori di rifunzionalizzazione con miglioramento sismico ed efficientamento energetico del complesso demaniale denominato "Rocca Costanza" per insediamento Archivio di Stato e del "Museo della Fondazione Dario Fo e Franca Rame" – primo stralcio funzionale costituito dagli interventi minimi necessari per rendere visitabile porzione del bene in tempo utile per gli eventi connessi a "Pesaro Capitale Italiana della Cultura 2024"

CIG: B21144F697 - CUP: E78C22001250001 – CPV: 45454100-5

IL RESPONSABILE REGIONALE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE REGIONALE MARCHE

in virtù dei poteri attribuiti ai responsabili delle strutture centrali e territoriali dalla Determinazione del Direttore n. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR e visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia nella sezione "Amministrazione Trasparente", in qualità di Responsabile della Direzione Regionale Marche, come da Comunicazione organizzativa n. 60/2024 del 17/12/2024, ai sensi dell'articolo 4 della Determinazione del Direttore n. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR sopra citata,

VISTI

- il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;
- il D. Lgs. n. 36/2023 "Codice dei Contratti Pubblici";
- l'art. 120, comma 9 e art. 5, comma 9 all. ii.14 e art. 21 all. ii.18 del d.lgs. n. 36/2023;
- la nota prot. n. 2022/8850/DRM del 26/10/2022 con la quale è stata attribuita all' arch. Mario Russo, la funzione di Responsabile Unico del Procedimento in relazione all'intervento in oggetto;



PREMESSO CHE

- l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Marche, con decisione prot. n. 2024/292/DRM-REG.ATTI del 11/06/2024, ha deciso di avviare una procedura negoziata, ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. c), del D.Lgs. n. 36/2023, per l'affidamento dei lavori di rifunzionalizzazione con miglioramento sismico ed efficientamento energetico del complesso demaniale denominato "Rocca Costanza" per insediamento Archivio di Stato e del "Museo della Fondazione Dario Fo e Franca Rame" – primo stralcio funzionale costituito dagli interventi minimi necessari per rendere visitabile porzione del bene in tempo utile per gli eventi connessi a "Pesaro Capitale Italiana della Cultura 2024"- PSD0003, per un importo complessivo a base di gara di euro 178.122,09, oltre IVA, di cui euro 175.156,07 quale importo complessivo dei lavori soggetto a ribasso, di cui euro 57.408,12 quale importo per i costi delle manodopera come individuati dalla stazione appaltante ed euro 2.966,02 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- all'esito di detta procedura di gara, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, l'esecuzione dell'intervento di che trattasi è stato aggiudicato in favore dell'Operatore Economico EDIL.ART., con sede a Senigallia (An) in Via F.lli Bandiera, 28 P.IVA 029223159425, per l'importo complessivo di euro 165.037,93 (centosessantacinquemilatrentasette/93) di cui euro 104.663,79 (centoquattromilaseicentosessantatre/79) quale importo dei lavori, euro 57.408,12 (cinquantasettemilaquattrocentotto/12) quale importo per i costi della manodopera ed euro 2.966,02 (duemilanovecentosessantasei/02) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA di legge;
- nel corso di esecuzione dei lavori, si è manifestata dapprima la necessità di introdurre modifiche alle previsioni originarie di progetto, a seguito delle quali, con atto aggiuntivo del 22/01/2025 l'importo dei lavori, determinati dalla perizia, incrementali del contratto in esecuzione, ammonta ad € 2.375,61 di cui € 765,65 per costi della manodopera non comprimibili, oltre ad € 39,56 quali costi per la sicurezza. Il conseguente importo dell'Atto aggiuntivo, assoggettato a ribasso d'asta nella misura del 7,47% restituisce un importo incrementale netto contrattuale di € 2.201,10 pari ad una percentuale del 1,3 %;
- successivamente, attesa la necessità di "poter restituire, a conclusione dei lavori, spazi idonei ed immediatamente utilizzabili per esigenze di carattere espositivo, in linea con le funzioni previste", con nota DEMANIO.AGDMA01.REGISTRO UFFICIALE.0001402.26-02-2025.U, la S.A. ha richiesto una perizia di variante finalizzata ad implementare l'intervento con le seguenti lavorazioni aggiuntive, rispettivamente sulle seguenti aree:
 - **spazi già oggetto di progettazione esecutiva**
 - a. Realizzazione controporte vetrate nelle sale espositive;
 - b. Installazione macchina raffreddamento per impianto caldo/freddo dei locali espositivi;
 - c. Installazione apparecchi illuminanti;
 - d. Installazione presidi antincendio;
 - e. Miglioramento finitura pavimento delle sale espositive;

- **spazi non oggetto di progettazione esecutiva**

- f. Chiusura delle tracce presenti nel pavimento Cappella;
 - g. Creazione rampa rimovibile per accesso disabili alla Cappella;
 - h. Creazione impianto illuminazione per la Cappella previo utilizzo di piantane.
- l'importo contrattuale da corrispondere all'appaltatore, in ragione di tale ultima modifica, è pari ad € 229.367,90 oltre IVA, per un incremento complessivo di € 64.329,97 oltre IVA, pari ad un incremento percentuale del 39,00% dell'importo originario dei lavori appaltati;
 - le predette modifiche contrattuali sono state oggetto di approvazione con specifica determinazione direttoriale prot. n. 2025/4444/DRM del 05/06/2025;
 - dette modifiche hanno inciso anche sui tempi di esecuzione del contratto con un incremento di n. 56 giorni naturali e consecutivi;

- **tematiche antincendio**

- Il suddetto progetto è stato sottoposto all'approvazione del comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Pesaro e Urbino, con protocollo 9724 del 03/07/2025, il quale dopo un preavviso di parere contrario del 18/07/2025 – protocollo 10632 – ha espresso Parere Contrario il 21/08/2025 – protocollo 12321;
- I lavori, pertanto, sono stati sospesi con atto della D.L. del 13 ottobre 2025 in quanto "A tutt'oggi, nell'ambito del completamento degli impianti tecnologici, il progetto dell'impianto antincendio (parte integrante della perizia di variante del maggio 2025), è stato oggetto di rilievi da parte del Comando VV.F. di Pesaro;
- Al fine di risolvere le problematiche intervenute a seguito del parere contrario dei Vigili del Fuoco, è seguito un aggiornamento progettuale con un nuovo deposito del progetto in data 28/10/2025 (prot. VV.F. n. 15921) rispetto al quale il Comando VV.F. di Pesaro ha inteso riconfermare i propri rilievi (anticipando un diniego all'autorizzazione di prevenzione incendi con nota prot. 0017172 del 19/11/2025 - Pratica n. 32366.
- A questi rilievi sono seguite le relative osservazioni di cui alla nota del 28/11/2025 (agli atti dei VV.F. con il n. 17738);
- Infine, con nota del 12/12/2025, prot. 1846 il Comando dei VV.F. di Pesaro ha comunicato il provvedimento di non conformità della soluzione proposta ai fini della prevenzione incendi in quanto, sostanzialmente, il sistema di esodo, attraverso il cortile interno alla Rocca, non è rispondente ai requisiti richiesti ovvero con sbocco diretto sulla pubblica via;
- Conseguentemente, con verbale del 13/12/2025 i lavori sono stati oggetto di sospensione;
- Nei fatti, malgrado i locali restaurati ad oggi, risultino completi di ogni presidio utile per la sicurezza e la prevenzione agli incendi, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione antincendio risulterebbe necessaria la realizzazione di una ulteriore uscita di sicurezza, oltre quella già esistente;
- Dal momento che la realizzazione di tale necessaria modifica (creazione nuovo percorso e uscita di sicurezza) risulterebbe, in vigenza del contratto in essere, non percorribile in

quanto le modifiche necessarie (realizzazione di percorsi attraverso la struttura muraria della Rocca Costanza) estenderebbero notevolmente l'ambito di applicazione del contratto, ricorre la necessità di concludere il contratto, rinviando l'acquisizione dei presidi sopra citati ad una progettazione generale di riuso del monumento, da rinviarsi a valle della conclusione di futuri accordi tra Agenzia del Demanio e Ministero della Cultura, resisi necessari a seguito sia delle modifiche organizzative del MIC (soppressione dei Segretariati Regionali e nuovo modello organizzativo del MIC) che della prevista nuova assegnazione della Rocca alla Galleria Nazionale delle Marche, in antitesi con la destinazione prevista ad Archivio di Stato;

- Conseguentemente, il D.L., considerata l'impossibilità, alla luce del predetto parere contrario da parte dei VV.F., di realizzare, nell'ambito dei lavori appaltati, nuove aperture verso lo spazio pubblico, per garantire la continuità e la conclusione delle lavorazioni, ha proposto di implementare l'intervento con le seguenti lavorazioni aggiuntive:
 - o Tinteggiatura delle porte dei servizi igienici;
 - o Altre finiture minori;
- ne deriva che l'importo dei lavori, determinati dalla perizia, incrementali del contratto in esecuzione, ammonta ad **€ 10.618,35** di cui € 1.294,95 per costi della manodopera non comprimibili, oltre ad € 238,90 quali costi per la sicurezza. Il conseguente importo dell'Atto aggiuntivo, assoggettato a ribasso d'asta nella misura del 7,47% restituisce un importo incrementale netto contrattuale di **€ 10.064,06** pari ad una percentuale del **6,10** %;
- anche il predetto affidamento trova copertura economica nelle somme a disposizione della stazione appaltante per l'intervento di che trattasi;
- la variazione dei tempi di esecuzione oggetto della perizia contrattuale è pari a ulteriori **n. 19 giorni naturali e continuativi** a far data dalla ripresa dei lavori stessi.

RILEVATO CHE

- il RUP, con nota prot. n. 322 del 19/01/2026, ha trasmesso la relazione di variante del 14/01/2026, proponendo di determinare, la modifica del contratto ex art. 120, comma 1, lettera b) del D.lgs. 36/2023, in quanto le modifiche non alterano la natura generale del contratto né sono di carattere sostanziale e consentono la chiusura del cantiere;
- la modifica del contratto, per come enunciata, rispetta i requisiti di cui all'art. 120 comma 1 lett. b), trattandosi di modifica per prestazioni supplementari da parte del contraente originale che si sono rese necessarie e non erano incluse nell'appalto iniziale, rispetto alle quali è inevitabile che il cambiamento del contraente produrrebbe entrambi i seguenti effetti:
 - risulterebbe impraticabile per motivi tecnici dovuti alle circostanze di fatto, ovvero al maturato grado di conoscenza dello status dell'immobile da parte del contraente originario nonché alla conseguente riduzione dei costi e dei tempi di esecuzione, ottimizzazione e risparmio sulla tempistica dell'ultimazione delle lavorazioni al fine della consegna del servizio completato;
 - comporterebbe per l'amministrazione aggiudicatrice notevoli disagi derivanti da un eccessivo incremento dei tempi derivanti dalla predisposizione di una nuova

procedura gara finalizzata ad individuare un nuovo operatore a cui affidare le predette attività;

Preso atto delle premesse specificate in narrativa, che si intendono integralmente richiamate, costituendo parte integrante e sostanziale del dispositivo,

DETERMINA

1. di approvare la perizia di variante suppletiva dei lavori del 14/01/2026 con relativi allegati nell'ambito dei lavori in epigrafe, che è parte integrante e sostanziale della presente determinazione, seppur non materialmente allegata;
2. di dare atto che il corrispettivo per l'importo aggiuntivo per le prestazioni suppletive è di **€ 10.064,06** oltre IVA (Euro diecimilasessantaquattro/06) pari al 6,10 % dell'importo del contratto originario;
3. di procedere alla stipula del relativo atto per la contrattualizzazione delle prestazioni suppletive con il contraente originario, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 120 del D.lgs. 36/2023;
4. di determinare la variazione dei tempi di esecuzione oggetto della perizia contrattuale nella misura pari a n. 19 giorni naturali e continuativi a far data dalla ripresa dei lavori stessi.
5. di dare atto che la spesa trova copertura nel quadro economico, somme a disposizione della stazione appaltante, con riferimento all'iniziativa di che trattasi;
6. di dare mandato al RUP di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti.
7. di procedere con gli adempimenti di cui al D.lgs. 33/2013.

**Il Responsabile Regionale
Pierpaolo Russo**

Documento firmato digitalmente ai sensi del
d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

Visto:

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Mario Russo

Documento firmato digitalmente ai sensi del
d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.