



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

Direzione Regionale Emilia-Romagna

Bologna, data del protocollo

DETERMINA DI APPROVAZIONE

MODIFICA CONTRATTUALE

(art. 106, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 50/2016)

CON RIFERIMENTO AL CONTRATTO DI APPALTO, INERENTE IL SERVIZIO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA, RELATIVO ALLE INTEGRAZIONI ALLE INDAGINI PRELIMINARI, AL PFTE, ALLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA, ALLA D.L., AL C.S.P. E C.S.E., AGLI ADEMPIMENTI AINOP, AGGIORNAMENTO CATASTALE, PER L'INTERVENTO DI “MIGLIORAMENTO SISMICO PALAZZO EX GENIO CIVILE SITO IN BOLOGNA PIAZZA VIII AGOSTO, BOB0170, DA ESEGUIRSI IN BIM E CONFORMI AL DM DEL 23/06/2022”, SOTTOSCRITTO IN DATA 11/10/2023, RECANTE REPERTORIO N. 40943 - CUP: G36C22000340001 – CIG: 9823302D3E.

IL DIRETTORE

DELLA DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA

in virtù delle determinazioni del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 106 del 14 luglio 2023, avente ad oggetto “*Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali*”, oltre che della Comunicazione organizzativa del Direttore Generale dell'Agenzia del Demanio n. 01/2026 del 29/01/2026, pubblicata sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in pari data, con la quale l'ing. Antonio Ottavio Ficchi è stato nominato Direttore della Direzione Regionale Emilia Romagna, con effetti e decorrenza a partire dal 9 febbraio 2026

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;
- lo Statuto dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 19 dicembre 2003, 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 17.12.2021;
- 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 2026-2028, deliberato dal Comitato di gestione dell’Agenzia del Demanio nella seduta del 28 gennaio 2026;
- 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;
- il d.lgs. n. 50/2016 (di seguito “Codice”) e, in particolare, l’art. 106 del Codice recante “Modifica ai contratti durante il periodo di efficacia”;
- il d.lgs. 33/2013 in materia di amministrazione trasparente;

PREMESSO:

che, in data 11/10/2023, è stato sottoscritto, tra la Direzione Regionale Emilia-Romagna dell’Agenzia del Demanio ed il Raggruppamento temporaneo tra imprese e professionisti avente quale capogruppo lo Studio Associato di Ingegneria denominato

“BENEDETTI & PARTNERS”, il contratto d'appalto recante rep. 40943/2023 inerente al servizio di ingegneria e architettura relativo alle integrazioni alle indagini preliminari, al PFTE, alla progettazione definitiva ed esecutiva, alla D.L., al C.S.P. e C.S.E., agli adempimenti AINOP e all'aggiornamento catastale per l'intervento di *“miglioramento sismico palazzo ex Genio Civile sito in Bologna Piazza VIII Agosto, BOB0170, da eseguirsi in BIM e conformi al DM del 23/06/2022”*;

che l'importo complessivo del contratto in questione è pari ad € 461.406,35, oltre oneri previdenziali ed IVA, di cui:

- € 284.488,50, per prestazioni principali

- € 172.950,99 per prestazioni opzionali (segnatamente, DL e CSE);

che l'appalto in questione ha avuto avvio in data 26/10/2023;

che il RUP, con propria relazione del 18/12/2025, recante protocollo numero 19645/2025, ha rappresentato l'esigenza di effettuare una modifica al contratto, configurabile ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 50/2016, per risolvere due problematiche sopravvenute determinate da circostanze impreviste ed imprevedibili che non alterano la natura generale del contratto, anzi confermando le finalità e gli obiettivi dell'intervento;

che la prima modifica deriva dagli esiti della procedura di verifica di interesse culturale sull'immobile di che trattasi, successivi all'avvio del servizio in questione;

che, al riguardo, il Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna, con nota del 09/08/2024, recante protocollo numero 5314-P/2024, ha comunicato che il predetto immobile non presenta i requisiti di cui agli artt. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 42/2004 e quindi non è soggetto a vincolo storico-artistico;

che da ciò ne deriva la necessità ad una modifica (in ribasso) ai compensi originariamente dovuti all'Appaltatore e determinati all'avvio della procedura di che trattasi in base all'allegato TAVOLA Z-1, Decreto ministeriale 31 ottobre 2013, n. 143;

- più specificamente:

a) è sostituita la categoria E.21 con la categoria E.20 *“Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e riqualificazione su edifici e manufatti esistenti”*;

b) sono accorpati gli importi della categoria E.06 all'interno della nuova categoria E.20;

c) è sostituita la categoria IA.04 con la IA.03;

che tale revisione è stata accettata dall'Appaltatore come da verbale concordamento nuovi prezzi recante protocollo del 18/02/2026, numero 2290/2026;

che, quanto alla seconda modifica contrattuale, questa è conseguenza degli esiti della attività di integrazione alle indagini preliminari svolte dall'Appaltatore che hanno evidenziato condizioni di vulnerabilità sismica dell'immobile peggiori rispetto a quelle originariamente prospettate;

che da ciò, invero, è conseguita la necessità di un incremento dei lavori di miglioramento sismico che trasformano l'intervento in una "*ristrutturazione importante di secondo livello*" ai sensi della Delibera della Giunta della Regione Emilia-Romagna numero 1261/2022;

che gli interventi di "*ristrutturazione importante di secondo livello*" impongono requisiti minimi di prestazione energetica;

che, dunque, è indispensabile – in aggiunta ai lavori di miglioramento sismico – porre in essere i seguenti lavori di efficientamento energetico:

Tipologia intervento proposto	Costo	Cat.
Coibentazione a cappotto delle pareti perimetrali	986.988,00 €	E20
Sostituzione degli infissi esistenti con infissi performanti basso emissivi (30%)	351.810,00 €	E20
Coibentazione delle coperture piane	545.309,00 €	E20
Installazione di una pompa di calore a integrazione della caldaia	63.000,00 €	IA02
Impianto fotovoltaico su copertura piana	125.100,00 €	IA03
Sommano	2.072.207,00	

che, di conseguenza, le prestazioni oggetto del contratto si arricchiscono delle seguenti:

- a) progettazione delle opere di efficientamento energetico;
- b) coordinamento della sicurezza in fase di progettazione con riferimento alle nuove prestazioni di efficientamento energetico;
- c) direzione dei lavori (prestazione opzionale), sempre con riferimento alle nuove prestazioni di efficientamento energetico;

d) coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (prestazione opzionale), sempre con riferimento alle nuove prestazioni di efficientamento energetico;

che, in data 17/02/2026, il raggruppamento affidatario ha sottoscritto il verbale di concordamento nuovi prezzi recante protocollo del 18/02/2026, numero 2290/2026;

che, riassuntivamente, le modifiche proposte complessivamente (considerando le prestazioni obbligatorie e le prestazioni opzionali), comportano un incremento, rispetto al contratto iniziale, di € 114.300,84 oltre IVA ed oneri previdenziali, di cui € 70.255,99 per compensi inerenti la progettazione ed il coordinamento della sicurezza in fase progettuale (prestazioni obbligatorie) ed € 44.044,84 per compensi inerenti la Direzione dei lavori ed il coordinamento per la sicurezza in fase esecutiva (prestazioni opzionali);

che, quindi, le modifiche in esame, complessivamente (considerando le prestazioni obbligatorie e le prestazioni opzionali), comportano un incremento del 24,77 % rispetto al contratto iniziale, considerando le prestazioni principali e le prestazioni opzionali già attivate;

che l'aumento di prezzo rispetto al valore iniziale è al di sotto dei limiti di cui all'art. 106, co. 7 del d.lgs. n. 50/2016;

che, nella tabella che segue, si riassume quanto sin qui detto:

	CALCOLO DEI COMPENSI TOTALI SERVIZI DI ARCHITETTURA E DI INGEGNERIA DM 17/06/2016					Stima	
	E.20	S.03	IA.03	IA.01	IA.02	Accatastamento	
Valore dell'opera (V)	3.189.783,47 €	2.580.158,00 €	312.227,50 €	242.165,00 €	151.060,00 €	- €	TOTALE LAVORI (V) 6.475.393,97 €
Attività preliminare alla progettazione e PFTE	28.349,74 €	32.034,92 €	5.702,27 €	3.093,87 €	2.505,64 €	- €	
Progettazione Definitiva	108.376,84 €	116.451,78 €	15.429,67 €	8.371,65 €	6.779,96 €	- €	TOTALE NETTO SERVIZI
Progettazione Esecutiva	51.696,58 €	48.411,95 €	11.069,11 €	6.005,75 €	4.863,88 €	- €	804.180,57 €
CSP	20.011,58 €	16.838,94 €	4.025,13 €	2.183,91 €	1.768,68 €	- €	
Esecuzione dei Lavori	88.875,80 €	89.747,45 €	16.268,24 €	8.826,63 €	7.148,43 €	- €	SPESE
CSE	41.690,79 €	35.081,12 €	8.385,69 €	4.549,81 €	3.684,76 €	- €	5,00%
Accatastamento	- €	- €	- €	- €	- €	5.950,00 €	40.209,03 €
Totale importo del servizio	339.001,32 €	338.566,16 €	60.880,12 €	33.031,62 €	26.751,36 €	5.950,00 €	
	42,15%	42,10%	7,57%	4,11%	3,33%	0,74%	TOTALE SERVIZI
							844.389,60 €

che i tempi di esecuzione delle prestazioni di progettazione e CSP sono incrementati di n. 60 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto aggiuntivo, come indicato nel verbale di concordamento nuovi prezzi recante protocollo del 18/02/2026, numero 2290/2026;

che si riporta di seguito il nuovo Quadro Economico dell'intervento (cfr. All. 01 – QE Lavori):

INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO SISMICO PALAZZO EX GENIO CIVILE BOLOGNA PIAZZA VIII AGOSTO 26 BOLOGNA - Scheda BOB0170				
QUADRO ECONOMICO				
QUADRO A - IMPORTO LAVORI				
A1			IMPORTO LAVORI	€ 9.375.395,54
	A1a	Edilizia	€ 6.310.456,48	
	A1b	Strutture	€ 2.745.844,28	
	A1c	Impianti idrico sanitari	€ 2.751,80	
	A1d	Impianti meccanici	€ 72.814,80	
	A1e	Impianti elettrici	€ 243.528,18	
A2			IMPORTO LAVORI NON SOGGETTO A RIBASSO	€ 118.612,00
	A2a	Costi della sicurezza	€ 118.612,00	
A3			IMPORTO LAVORI SOGGETTO A RIBASSO (A1 - A2)	€ 9.256.783,54
A4	opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto amb. e sociale, nel limite di importo del 2 % del costo complessivo dell'opera; costi per il monitoraggio ambientale art.5.1 d) All.7 del Codice		0,50%	€ 46.876,98
A	Totale quadro A (A1+A4) - art. 5.1 a), b), d) - All. I7 del Codice			€ 9.422.272,52
QUADRO B - SOMME A DISPOSIZIONE DELLA S.A.				
B1	Imprevisti e lavori in amministrazione diretta (tra il 5% e il 10% di A1) - art.5.2 All. I7 del codice		10,00%	€ 937.539,55
B2	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante			€ 54.069,13
B3	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze			€ 5.000,00
B4	Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli artt. 60 e 120 c.1 l.a del nuovo codice		1,50%	€ 140.630,93
B5	acquisizione aree o immobili, indennizzi			€ 10.000,00
B6	Spese tecniche da esternalizzare			€ 844.389,60
	articolate in:			
	a	Indagini, accertamenti, rilievi, analisi ambientali, archeologiche, bellica, ecc.	€ 19.178,42	
	b	Progetto di fattibilità tecnico economica	€ 228.978,88	
	c	Progettazione Esecutiva	€ 85.437,36	
	d	Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione	€ 31.381,34	
	e	Verifica della progettazione (PFTE ed Esecutivo)	€ 149.942,96	
	f	Direzione Lavori, Direttori Operativi, Ispettori di Cantiere ecc.	€ 147.613,97	
	g	Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione	€ 65.377,79	
	h	Collaudo tecnico-amministrativo +APE	€ 73.026,11	
	i	Collaudo statico e specialistico	€ 39.287,56	
	l	verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'art. 41 c.4 del codice (compreso nella progettazione)	€ 0,00	
	m	Aggiornamenti catastali	€ 4.165,21	
	n	Affidamento dei servizi di Supporto al RUP	€ 0,00	
B7	Fondo incentivante (Appalto Lavori) (2% di A1)			€ 187.507,91
	articolate in:			
	a	per la funzione tecnica (1,6% di A1)	€ 150.006,33	
	b	per l'innovazione (0,4% di A1)	€ 37.501,58	
B8	Fondo incentivante (Appalto Servizi) (2% di B6)			€ 16.887,79
	articolate in:			
	a	per la funzione tecnica (1,6% di B6)	€ 13.510,23	
	b	per l'innovazione (0,4% di B6)	€ 3.377,56	

B9	Eventuali spese per Commissioni giudicatrici (Lavori + Servizi)		€	-
B10	Spese per pubblicità		€	8.000,00
B11	spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal CSA, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione		€	56.400,00
B12	Accantonamenti per rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale (accordi bonari, transazioni, ecc) max 3%	1,00%	€	93.753,96
B13	Compenso per CCT (Collegio Consultivo Tecnico)	0,50%	€	57.711,85
B14	Spese per opere artistiche (0,5% - 1,0% - 2,0%) di A1 se dovuto - L. 717/1949	0,00%	€	-
B15	Struttura di supporto al RUP (max 1% di A1) art. 15 comma 6	1,00%	€	10.000,00
B16	Certificazione secondo protocolli di sostenibilità energetica e ambientale (Leed, CasaClima ecc...)		€	-
B17	Contributo ANAC ex art. 1, comma 67, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 e altre spese amministrative		€	1.610,00
B18	Rimborso spese per Agenzia del Demanio (se previste)	0,00%	€	-
B19	IVA e eventuali altre imposte		€	1.354.226,75
	articolate in:			
	a	IVA sui lavori, imprevisti e lavori in economia e accantonamenti (10% o 22% di A+B1)	10%	€ 1.035.981,21
	b	IVA su accantonamenti e Spese per i rimedi alla tutela giurisdizionale(10%/22% di B4+B12)	22%	€ 51.564,68
	c	IVA su accertamenti di laboratorio e verifiche previste dal CSA (22% di B11)	22%	€ 12.408,00
	d	IVA su allacciamenti ai pubbl. servizi, spese pubblicità e opere artistiche (22% di B3+B10+B14)	22%	€ 9.100,00
	e	IVA su spese tecniche da esternalizzare (22% di B6+ B9+B13+B15)	22%	€ 200.662,32
	f	Contributi Cassa di previdenza (4% di B6+ B9+b13+B15)	4%	€ 36.484,06
	g	IVA su contributi Cassa di previdenza (22% di B19f)	22%	€ 8.026,49
B	Totale Quadro B (B1+.....B19)			€ 3.777.727,48
A+B	TOTALE QUADRO ECONOMICO (A+B)			€ 13.200.000,00

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

DI APPROVARE le modifiche al contratto d'appalto avente repertorio numero 40943/2023 proposte dal RUP con la relazione del 18/12/2025, recante protocollo numero 19645/2025;

DI DARE ATTO che le modifiche in questione, considerando gli incrementi alle prestazioni obbligatorie ed alle prestazioni opzionali, comportano un maggior costo rispetto al contratto iniziale di € 114.300,84 oltre IVA ed oneri previdenziali, di cui € 70.255,99 per compensi inerenti la progettazione ed il coordinamento della sicurezza in fase progettuale (prestazioni obbligatorie) ed € 44.044,84 per compensi inerenti la

Direzione dei lavori ed il coordinamento per la sicurezza in fase esecutiva (prestazioni opzionali);

DI DARE ATTO che tali modifiche comportano un incremento rispetto al contratto iniziale del 24,77 %;

DI DARE ATTO CHE i nuovi compensi per le attività di progettazione e CSP sono finanziati, in analogia con quanto disposto dalla Direzione Servizi al Patrimonio con nota recante protocollo del 11/04/2025 e numero 5597/2025, con le risorse economiche già disponibili inerenti i servizi opzionali non ancora attivati (segnatamente, DL e CSE) del contratto in oggetto ("Spese per Prevenzione Rischio Sismico - FD19000003" con le somme a valere sul capitolo 7759, nell'ambito della specifica linea di investimento "C", commessa P759REBOB017021). Che, invece, i compensi per le prestazioni di DL e CSE sono finanziati con le risorse economiche, che tuttavia saranno disponibili a partire dal 2027, sul nuovo Capitolo di spesa 7752;

DI DARE ATTO che il termine per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali in variante (progettazione e CSP) è di 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi decorrente dalla data di sottoscrizione dell'atto aggiuntivo al contratto principale;

DI APPROVARE, preso atto della nota dalla Direzione Servizi al Patrimonio recante protocollo del 27/10/2025, e numero 28833/2025, e della disponibilità del finanziamento - voce di budget "*Spese per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti, allo sviluppo infrastrutturale, risanamento e valorizzazione dei beni immobiliari*" con somme a valere sul capitolo 7752, commessa C7752RBOB017025, per ulteriori € 12.611.865,64 (con esborsi di cassa saranno possibili a partire dall'anno 2027), la riformulazione del Quadro economico lavori riportato in narrativa;

DI DARE ATTO che l'atto aggiuntivo sarà stipulato in modalità elettronica mediante scrittura privata secondo quanto previsto dagli artt. 18 e 55 del citato d.lgs. 36/2023, nel rispetto di tutte le specifiche tecniche per l'esecuzione del servizio e nel rispetto degli obblighi previsti dalla legge n.13/2010 in tema di tracciabilità dei flussi finanziari;

DI DEMANDARE al RUP ogni altro adempimento consequenziale nel rispetto della normativa vigente, ivi compresi gli obblighi in materia di trasparenza amministrativa.

IL DIRETTORE REGIONALE

Antonio Ottavio Ficchi

Visto Il responsabile AT-STE

Claudio Voza

Visto Il responsabile AT-GA

Alfredo Mellone