



Direzione Roma Capitale

Roma, data del protocollo

DETERMINA DI APPROVAZIONE MODIFICA CONTRATTUALE

Oggetto: Approvazione della modifica del contratto prot. n. 116 del 22/12/2020, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n. 50/2026, ai fini dell'affidamento dei servizi di Direzione Operativa, Ispezione di Cantiere, di Verifica della Contabilità a corpo e di certificazione ai fini della sostenibilità energetica (Rating System), finalizzati alla realizzazione del polo archivistico in uso al Ministero dell'Economia e delle Finanze, e dell'area comune di accesso, da realizzare presso la "Caserma 8° Cerimant" sita in Roma, Via Prenestina – RMB1772.

CUP: G83B18006680001; **CIG:** 8353391C50

Stazione appaltante: Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale, Via Piacenza n. 3 – 00184 Roma (RM)

Rup: Ing. Alessandro Zara nominato con nota prot. 8471 del 27/06/2025

Dec: ing. Edoardo Cecere nominato con nota prot. 2022/13009/DRC-STE del 18/11/2022

Aggiudicatario del servizio: R.T.P.: Studio Progettazioni d'Ingegneria - SPI S.r.l. (mandataria) con sede legale in Napoli (NA), Via Gabriele Jannelli n. 23/H, cap 80128, pec: spi.na@legalmail.it, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli, REA n. NA - 819471, C.F. e P.Iva. 04873791216; "Cooprogetti Societa' Cooperativa" (mandante) con sede in Gubbio (PG) in Via della Piaggiola n. 152, stradario 80554, iscritta nel Registro delle Imprese di Perugia, REA n. PG – 110969, C.F. e P.Iva 00424850543; l'Arch. Elio Conte (mandante), C.F.: CNT LEI 71H10 F839P, Partita IVA 04415261215, con studio in Napoli, in via Carlo de Marco n. 135. Atto RT del 21/12/2020 rep. n. 3547 registrato a Napoli il 21/12/2020

Contratto: Contratto D'Appalto Repertorio n. 116 del 22/12/2020

Importo servizio: € 319.425,04 (euro trecentodiciannovemilaquattrocentoventicinque/04), al netto del ribasso di gara, oltre IVA ed oneri previdenziali ed assistenziali

Variante n.01: prot. n. 3900 del 20/03/2024

Importo Variante n.01: € 23.334,33 (euro ventitremilatrecentotrentaquattro/33), al netto del ribasso di gara, oltre cassa previdenziale ed I.V.A., pari al 7,31% del valore del contratto iniziale.

Variante n.02: prot. n. 4625 del 03/04/2025

Importo netto seconda variante contrattuale: € 39.532,80 (trentanovemilacinquecentotrentadue/80), al netto del ribasso di gara, oltre cassa previdenziale ed I.V.A., pari al 12,38% del contratto iniziale.

IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE TERRITORIALE ROMA CAPITALE

in virtù dagli artt. 2 e 4 della determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR sulle "Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali", e dalla comunicazione organizzativa n. 39/2025 del 17/09/2025, dell'art. 6, comma 3, del 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 in data 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia nella sezione "Amministrazione Trasparente" il 17 dicembre 2021, e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021

PREMESSO CHE

- per l'affidamento dei lavori di nuova costruzione del Polo Archivistico da destinarsi al Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'area comune di accesso presso il compendio militare denominato "Caserma 8° Cerimant", sito in Roma alla via Prenestina – SCHEDA RMB1772, l'Agenzia del Demanio si è determinata ad affidare a professionisti esterni il servizio di progettazione definitiva ed esecutiva, di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e di archeologia e geologia, propedeutici all'esecuzione dei relativi lavori;
- con nota prot.n. 2019/1506/DRC-STE del 28/02/2019, l'arch. Fulvio Berretta è stato nominato R.U.P. ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 per le attività edilizie afferenti il programma per la razionalizzazione del compendio militare denominato "Caserma 8° Cerimant";
- a seguito di una procedura aperta esperita ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., con contratto prot. n. 116/2020 del 22/12/2020, sono stati affidati i servizi tecnici di progettazione definitiva ed esecutiva, di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, di archeologia e geologia, finalizzati alla realizzazione del Polo Archivistico in uso al Ministero dell'Economia e delle Finanze, e dell'area comune di accesso; al R.T.P. costituito tra STUDIO PROGETTAZIONI D'INGEGNERIA - SPI S.R.L. (mandataria), COOPRO-GETTI SOCIETA' COOPERATIVA e l'Arch. ELIO CONTE (mandanti) per un importo complessivo, giusta ribasso unico offerto del 54,56%, di € 319.425,04 (euro trecentodiciannovemilaquattrocentoventicinque/04), oltre IVA ed oneri previdenziali ed assistenziali;
- in data 22/12/2020, con nota prot. n. 12425, è stato dato l'avvio al servizio in oggetto;
- in data 12/10/2021, con nota prot. n. 12430 del 13/10/2021, è stato consegnato il progetto definitivo dell'intervento in oggetto;
- in data 03/06/2022 il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti Provveditorato Interregionale per OO.PP. per il Lazio l'Abruzzo e la Sardegna ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 comma 2 della Legge 241/90, per l'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, resi da diverse amministrazioni, per i lavori di cui all'oggetto previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art.2 del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383;
- con nota n. 23692 del 28/06/2023, il Provveditorato ha trasmesso provvedimento d'intesa Stato – Regione Lazio, n. 672, emesso in conformità alla determinazione conclusiva e favorevole della Conferenza di Servizi sopra richiamata;
- in data 16/11/2023, il Direttore della esecuzione del contratto dava avvio alla progettazione esecutiva;
- l'aggiornamento della progettazione esecutiva ha richiesto la predisposizione degli

elaborati di progetto da sottoporre alla preventiva approvazione al Comando dei VVF per il nuovo carico di incendio;

- in data 20/03/2024, con prot. n. 3900 è stata approvata la perizia di variante al servizio tecnico di progettazione per un importo in aumento pari ad € 23.334,33;
- in data 23/04/2024, il Comando dei VVF ha rilasciato il nuovo parere sul progetto esecutivo relativo al maggiore carico di incendio e alla introduzione di un nuovo titolare dell'attività nel compendio;
- in data 25/05/2025, è stato consegnato il progetto esecutivo e il 29/05/2025 con prot n. 7224 il RUP del servizio di verifica ha dato avvio all'esame degli elaborati consegnati;
- in data 03/04/2025, con prot. n. 4625 è stata approvata la seconda perizia di variante per un importo in aumento di € 39.532,80, resasi necessaria per l'adeguamento della progettazione alle normative recenti al fine di consentire la pubblicazione della gara di appalto. Restano escluse dalla suindicata quantificazione economica del servizio tecnico le sole spese vive per l'esecuzione delle prove geologiche, del prelievo dei campioni di terreno e delle acque di falda e le operazioni di laboratorio che saranno rimborsate a parte dietro presentazione di fattura;
- in data 03/04/2025, con nota prot. n. 4626, è stato validato il progetto esecutivo, ad esclusione della attività riguardante l'esecuzione delle indagini ambientali integrative;
- con nota prot. 8471 del 27/06/2025, l'Ing. Alessandro Zara è subentrato nel ruolo di RUP in sostituzione del RUP precedentemente nominato, e sono state, altresì, nominate le ulteriori figure costituenti il Team di supporto;
- con determina prot. n. 13626 del 17/10/2025, è stata disposta l'aggiudicazione dei "Lavori di Realizzazione del Nuovo Polo Archivistico da destinarsi al Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'area comune di accesso", nell'ambito dell'Intervento di razionalizzazione del compendio militare denominato "Caserma 8° Cerimant" sito in Roma alla via Prenestina Tor-Sapienza scheda RMB1772, in favore del RTI composto da AIR FIRE S.p.A. (mandataria), C.F. 06305150580 e P. IVA 01526921000, e BIANCO COSTRUZIONI S.r.l. (mandante), C.F. e P.IVA 10676751000, per un importo complessivo pari a € 23.176.757,34, di cui € 3.352.560,25 per costi della manodopera ed € 255.026,67 per oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso), al netto del ribasso, dell'IVA e degli oneri di legge;
- con verbale prot. n. 17014 del 22/12/2025, il Direttore dei Lavori, Arch. Giorgio Sist, ha proceduto all'avvio dell'esecuzione dei suddetti lavori di realizzazione del nuovo Polo Archivistico da destinarsi al Ministero dell'Economia e delle Finanze, dell'area comune di accesso e delle opere di urbanizzazione correlate;
- nell'ambito dei lavori affidati dovrà essere eseguito il monitoraggio delle acque sotterranee da parte dell'aggiudicatario del servizio di progettazione R.T.P.: Studio Progettazioni d'Ingegneria - SPI S.r.l. (mandataria);

CONSIDERATO CHE

- accertata l'indisponibilità di risorse interne alla Stazione Appaltante, è stata valutata l'opportunità di affidare, mediante variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 106, co. 1 lett. b) del Codice, il monitoraggio all'aggiudicatario del servizio di progettazione, che essendo già coinvolto presso il medesimo sito dalle attività di monitoraggio ambientale, ed essendo l'autore del progetto esecutivo dei lavori già avviati, garantisce per la Stazione Appaltante il rispetto dei principi di economicità, speditezza, qualità e risultato, evitando al contempo possibili incompatibilità tecniche e/o duplicazioni di costi che deriverebbero dall'affidamento a soggetti terzi dei servizi in questione;
- con nota prot. n. 3143 del 02/03/2026, il RUP ha espresso giudizio di ammissibilità alla perizia di modifica contrattuale ex art. art. 106 comma 1 lettera b) del D.Lgs 50/2016 nei

limiti di spesa sopraesposti, attestando che:

- il progetto dell'intervento in esame ha richiesto, in corso di esecuzione, numerosi affinamenti derivanti dalle peculiarità ambientali del sito di intervento, che ne hanno innalzato il grado di complessità a causa della presenza non trascurabile di contaminanti, per cui si sono dovute attivare le procedure di notifica e di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06;
- conseguentemente, è sopravvenuta la necessità di estendere i compiti di vigilanza o controllo affidando i servizi di Direzione Operativa, Ispezione di Cantiere, Verifica della Contabilità a corpo e di certificazione ai fini della sostenibilità energetica (Rating System), in affiancamento al servizio di Direzione Lavori affidato internamente alla Stazione Appaltante;
- pertanto, con il supporto del DEC, Ing. Edoardo Cecere, è stata valutata l'opportunità per la Stazione Appaltante di affidare tali servizi all'aggiudicatario del servizio di progettazione R.T.P.: Studio Progettazioni d'Ingegneria - SPI S.r.l. (mandataria), che essendo già coinvolto presso il medesimo sito dalle attività specialistiche di monitoraggio ambientale, ed essendo l'autore del progetto esecutivo dei lavori già avviati, garantisce per la Stazione Appaltante il rispetto dei principi di economicità (massima tempestività e migliore rapporto qualità/prezzo nel rispetto della legalità e della trasparenza), conservazione dell'equilibrio contrattuale che sovrintende alla gestione delle sopravvenienze e al diritto della rinegoziazione delle circostanze imprevedibili, speditezza, qualità e risultato, evitando al contempo possibili incompatibilità tecniche e/o duplicazioni di costi che deriverebbero dall'affidamento a soggetti terzi dei servizi in questione;
- l'importo stimato dei servizi in parola è pari ad € 405.561,99 (euro quattrocentocinquemilacinquecentosessantuno/99), al netto di IVA e oneri come per legge;
- tale importo è stato così quantificato in base al DM 17/06/2016 e al D. Lgs. 50/2016;
- l'importo della modifica contrattuale trova copertura finanziaria all'interno del Quadro economico dell'intervento, in particolare nelle somme a disposizione per la Stazione Appaltante alla voce B.2 (Imprevisti Lavori) del quadro economico Lavori;
- applicando il ribasso offerto dal RTI SPI S.r.l. in sede di contratto principale, pari al 54,56% e la percentuale di servizio che la S.A. intende affidare al netto della quota parte direttamente gestita o coordinata, ovvero la gestione della contabilità dei lavori per il 50%, il compenso complessivo del servizio affidato in variante è pari a 184.287,37 € (centottantaquattromiladuecentoottantasette/37), al netto di oneri previdenziali e assistenziali e IVA;
- l'aumento del valore di contratto non eccede il 50% del valore iniziale, risultando la percentuale di maggiorazione del contratto ascritta alla specifica variante in oggetto pari al 48,92%
- pertanto, sussistono i presupposti dell'art. 106 comma 1 lettera b) e art. 106 comma 7 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento della variante con atto aggiuntivo al contratto principale;
- le modifiche progettuali di cui alla perizia, che si rendono necessarie per le motivazioni ivi indicate, non comportano modifiche sostanziali né alterano la natura generale del contratto, e che pertanto potranno essere adottate ai sensi dell'articolo 106, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n.50/2016;
- la durata complessiva dei servizi è pari a quella effettiva dei lavori a cui afferisce, fino al completamento delle attività di collaudo;
- a garanzia degli obblighi nascenti dai servizi aggiuntivi, l'Aggiudicatario dovrà

integrare la garanzia definitiva polizza n. n. VH020767/DE già presentata ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni, nessuna esclusa, previste nel contratto medesimo, per un importo garantito pari a 82.118,45 € (euro ottanduemilacentodiciotto/45);

VISTI

- la relazione di ammissibilità della perizia di variante prot. n. 3143 del 02/03/2026;
- l'art. 106, comma 1, lett. b), e comma 7 del D.Lgs. 50/2016;
- il Capitolato Tecnico Prestazionale della Variante Suppletiva.

Tutto ciò premesso, visto e considerato

DETERMINA

DI APPROVARE la modifica contrattuale ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera b), e 7 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., al contratto prot. n. 116 del 22/12/2020 avente ad oggetto i *“servizi di Direzione Operativa, Ispezione di Cantiere, di Verifica della Contabilità a corpo e di certificazione ai fini della sostenibilità energetica (Rating System)*, affidando al Raggruppamento Temporaneo di Imprese avente come mandataria la società SPI S.r.l., con sede legale in Napoli (NA), Via Gabriele Jannelli n. 23/H, cap 80128, pec: spi.na@legalmail.it, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli, REA n. NA - 819471, C.F. e P.Iva. 04873791216, con le mandanti “Cooprogetti Società Cooperativa” (mandante) con sede in Gubbio (PG) in Via della Piaggiola n. 152, stradario 80554, iscritta nel Registro delle Imprese di Perugia, REA n. PG – 110969, C.F. e P.Iva 00424850543; l'Arch. Elio Conte (mandante), C.F.: CNT LEI 71H10 F839P, Partita IVA 04415261215, con studio in Napoli, in via Carlo de Marco n. 135;

DI AUTORIZZARE pertanto l'esecuzione delle maggiori prestazioni previste nella citata modifica, secondo le specifiche previste dal Capitolato Tecnico Prestazionale;

DI DARE ATTO che la modifica contrattuale in discorso comporta un incremento dell'importo del contratto principale pari ad € 184.287,37 (centottantaquattromiladuecentoottansette/37), al netto del ribasso offerto dal medesimo RTI in sede di gara, dell'IVA e degli oneri previdenziali, corrispondente ad una variazione percentuale in aumento dell'importo contrattuale originario del 48,92%;

DI DARE ATTO che la modifica contrattuale trova copertura finanziaria all'interno del Quadro economico dell'intervento;

DI DARE ATTO che la durata complessiva dei servizi di cui alla presente modifica contrattuale è pari a quella effettiva dei lavori a cui afferisce, fino al completamento delle attività di collaudo;

DI DARE ATTO che l'atto aggiuntivo verrà stipulato con scrittura privata in modalità elettronica e che sono a carico dell'affidatario tutte le spese relative alla stipula ed alla registrazione di quest'ultimo, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso;

DI DEMANDARE al RUP tutti i consequenziali adempimenti discendenti dalla presente determina, anche in materia di trasparenza amministrativa.

Il Direttore
Massimo Babudri