



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

Direzione Regionale Abruzzo e Molise
Sede di Pescara

Pescara, data del protocollo

DETERMINA DI APPROVAZIONE PERIZIA DI VARIANTE

(art. 106 del D.lgs. 50/2016)

OGGETTO: *“Interventi per la Ricostruzione Post-Sisma Centro Italia - D.L. 189/2016 – Ordinanza Speciale n. 27/2021”*

Lavori per il miglioramento sismico e la rifunzionalizzazione del bene denominato "EX CARCERI GIUDIZIARIE DI TERAMO", via Cesare Battisti - codice bene TED0005

CIG: 99401306C4 – CUP: G44C18000100001

IL DIRETTORE REGIONALE

ai sensi di quanto disposto dallo Statuto e dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio approvati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021, nonché in virtù dei poteri attribuiti con Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 116 del 17/02/2026 sulle "Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali" e con Comunicazione organizzativa n. 20 del 28/04/2025;

PREMESSO CHE

- con nota prot. n. 8089 dell'11/07/2024 l'ing. Emilio Carafa è stato nominato Responsabile Unico del procedimento per l'appalto dei lavori di cui in oggetto, in sostituzione dell'ing. Euthimia Kritsikokas (di seguito, il "RUP");
- all'esito di procedura negoziata esperita con il criterio del minor prezzo, e previo espletamento di apposita indagine di mercato, con Determina n. 3, prot. n. 3827, del 03/04/2024, l'appalto è stato aggiudicato alla soc. **EDILIZIA 3A S.R.L.** C.F./P.IVA 07998761006 per un importo complessivo "a corpo", in virtù del ribasso offerto del 21,44%, di **€ 481.339,44** di cui € 10.128,66 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA;
- l'immobile è sottoposto a tutela, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004;
- in data 07/05/2024 è stato sottoscritto il relativo contratto d'appalto di cui al prot. n. 5303;
- in data 06/06/2024 si è proceduto alla consegna dei lavori, da ultimarsi in 240 giorni naturali e consecutivi, giusta verbale prot. n. 6860;
- nel corso dell'esecuzione contrattuale, su istanza dell'Appaltatore, sono state concesse diverse proroghe, agli atti d'ufficio, di cui l'ultima in data 10/03/2026, con previsione di



ultimazione delle prestazioni in data 25/04/2026, come meglio dettagliato nella nota del RUP prot. n. 2493;

RILEVATO CHE

- durante l'esecuzione dei lavori è emersa la necessità di ottimizzare alcune lavorazioni, semplificando le fasi realizzative sia della componente strutturale sia degli impianti tecnologici, nonché introdurre dotazioni che, non essendo prevedibili al momento della redazione del progetto esecutivo, risultano oggi necessarie per assicurare una più efficace funzionalità e fruibilità del bene, anche in ragione delle esigenze connesse al pieno svolgimento delle finalità istituzionali della futura Amministrazione usuaria, individuata nella Prefettura di Teramo;
- inoltre, nel corso dell'esecuzione dei lavori, sono state recepite le indicazioni formulate dalla competente Soprintendenza, contenute nell'autorizzazione rilasciata con prescrizioni, rilasciata ai sensi degli artt. 21 e 22 del D.Lgs. 42/2004 - prot. MIC I MIC_SABAP-CH-PE 02/11/2021 I 0016116-P, che hanno comportato adeguamenti alle lavorazioni da eseguire;
- per quanto sopra, il Direttore dei lavori, con nota prot. n. 13267 del 05/12/2025, ha trasmesso la perizia di variante e suppletiva n. 1 redatta ai sensi dell'art. 106, comma 1 lett. c) ed e) del D.lgs. 50/2016 e comprensiva dei seguenti allegati: *Elenco Elaborati; Relazione generale e tecnico illustrativa; Schema Atto di Sottomissione; Computo metrico estimativo; Stima incidenza manodopera; Elenco Prezzi; Verbale Concordamento nuovi prezzi; Quadro comparativo di raffronto; Quadro economico; Predisposizione impianto condizionamento PT-P1; Predisposizione impianto condizionamento P2-PST; Nuova Rete dati e TVCC-PT e P1; Nuova Rete dati e TVCC-P2 e PST;*
- le modifiche al contratto comportano una maggiore spesa stimata in € 60.963,63, oltre IVA e oneri di legge;
- in virtù del ribasso offerto dall'operatore in fase di gara del 21,44%, l'importo di cui sopra risulta pari ad **€ 47.893,26, oltre IVA come per legge**, da corrispondere "a corpo";
- la perizia di variante e suppletiva ha determinato una rimodulazione del quadro economico come di seguito riportato:

QUADRO ECONOMICO				
A - Importo dell'appalto		GARA	POST-GARA (rib. 21,44%)	PV1 (rib. 21,44%)
A1	Importo dei Lavori	€ 599 810,05	€ 471 210,78	€ 519 104,04
A2	Oneri speciali della sicurezza	€ 10 128,66	€ 10 128,66	€ 10 128,66
A3	Importo lavori soggetto a ribasso	€ 599 810,05	€ 471 210,78	€ 519 104,04
A	IMPORTO DELL'APPALTO (A1+A2)	€ 609 938,71	€ 481 339,44	€ 529 232,70

B - Somme a disposizione della Stazione appaltante				
B1	Oneri di discarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento (previste all'interno del CME)	€ -		
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative	€ 5 000,00	€ 5 000,00	€ 5 000,00
B3	Imprevisti	5% € 30 496,94	€ 30 496,94	€ 30 496,94
B4	Eventuali maggiori oneri	5% € 30 496,94	€ 30 496,94	€ 30 496,94
B5	acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi	€ -		
B6	Fondo incentivante per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	2,0% € 12 198,77	€ 12 198,77	€ 12 198,77
B7	Spese per l'assicurazione dei dipendenti, nonché le spese di carattere strumentale sostenute dalle amministrazioni aggiudicatrici in relazione all'intervento.	€ -		
B8	Spese per pubblicità	€ -		

B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici (da stimare)		€	-				
B10	Spese tecniche per Progettazione, Direzione lavori, Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, (secondo il calcolo della parcella come da DM del 17/06/2016)		€	122 853,19	€	122 853,19	€	122 853,19
B11	Spese Tecniche per Collaudo tecnico amministrativo, statico, impianti e attestato di certificazione energetica calcolato secondo DM 17/06/2016		€	18 299,00	€	18 299,00	€	18 299,00
B12	Allacciamenti ai pubblici servizi		€	-			€	-
B13	Spese per opere artistiche	0%	€	-			€	-
B14	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	5%	€	30 496,94	€	30 496,94	€	30 496,94
B15	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10%	€	60 993,87	€	48 133,94	€	52 923,27
B16	IVA al 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22%	€	-			€	-
B17	IVA al 22% su indagini... (22% di B2)	22%	€	1 100,00	€	1 100,00	€	1 100,00
B18	IVA al 10% su imprevisti (10% di B3)	10%	€	3 049,69	€	3 049,69	€	3 049,69
B19	IVA al 10% su accantonamento per maggiorazione prezzi (10% di B4)	10%	€	3 049,69	€	3 049,69	€	3 049,69
B20	I.V.A. 22% su spese di pubblicita (22% di B8)	22%	€	-			€	-
B21	I.V.A. 22% su spese di commissioni [22% di (B9+B25)]	22%	€	-			€	-
B22	I.V.A. 22% su spese tecniche (22% di B10 + B26)	22%	€	28 108,81	€	28 108,81	€	28 108,81
B23	I.V.A. 22% su supporto al RUP [22% di (B11+B27)]	22%	€	4 186,81	€	4 186,81	€	4 186,81
B24	I.V.A. 22% su allacciamenti ai pubblici servizi (22% di B12)	22%	€	-			€	-
B25	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9)	4%	€	-			€	-
B26	Contributi cassa di previdenza su Spese Tecniche 4% (di B10)	4%	€	4 914,13	€	4 914,13	€	4 914,13
B27	Contributi cassa per assistenza al rup al 4% (di B11)	4%	€	731,96	€	731,96	€	731,96
B28	I.V.A. 22% su opere d'arte (22% di B13)	22%	€	-			€	-
B29	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B14)	22%	€	6 709,33	€	6 709,33	€	6 709,33
B30	Fondo incentivante (servizi) - art.113 D.Lgs 50/2016			224 468,90 €				224 468,90 €
		2%	€	4 489,38	€	4 489,38	€	4 489,38
B	TOTALE (B1+.....B30)		€	367 175,44	€	354 315,51	€	359 104,84
C	ECONOMIE DI GARA (importo ribasso 21,44% e iva 10%)				€	141 459,20	€	88 776,61
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)		€	977 114,15	€	977 114,15	€	977 114,15

- il RUP, con nota prot. n. 2502 del 10/03/2026, che si intende integralmente richiamata e riprodotta, ha espresso giudizio di ammissibilità della perizia di variante redatta dal Direttore dei lavori, ed ha attestato che:
 - la perizia di variante tecnica e suppletiva è stata redatta ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. c) ed e) del D.L. gs. 50/2016 e del D.M. del 7 marzo 2018, n. 49;
 - la modifica contrattuale è riconducibile a circostanze impreviste ed imprevedibili che non alterano la natura generale del contratto originario;
 - la modifica è da ritenersi di natura "non sostanziale", in quanto non altera in modo significativo gli elementi essenziali del contratto, la sua struttura economica e l'operazione originariamente concordata;
 - per l'esecuzione delle attività oggetto di perizia è concesso un termine aggiuntivo di **30 giorni naturali e consecutivi**;
 - per effetto della perizia di variante tecnica e suppletiva, l'importo contrattuale complessivo da corrispondere all'Appaltatore è di € 529.232,70, comprensivo di oneri della sicurezza per € 10.128,66, al netto del ribasso offerto del 21,44%, oltre IVA come per legge;
 - l'importo della perizia trova copertura nel quadro economico dell'intervento, finanziato con le risorse del Fondo per la ricostruzione delle aree terremotate di cui all'art. 4 del decreto-legge n. 189 del 2016, come previsto dall'Ordinanza n. 27 del 14 ottobre 2021, e sul Fondo di accantonamento per le Ordinanze Speciali di cui all'Art. 3 dell'Ordinanza 114 del 9 aprile 2021, giusta Decreto del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n. 491 del 04.07.2023;

VISTO

- il D. lgs. n. 50/2016 "Codice dei Contratti Pubblici" ed in particolare l'art. 106, comma 1, lett. c) ed e);
- il DM 7 marzo 2018, n. 49, ed in particolare l'art. 8 "Modifiche, variazioni e varianti contrattuali";

-
- il Capitolato tecnico prestazionale;
 - il “Verbale di concordamento nuovi prezzi” in allegato alla documentazione di perizia;

CONSIDERATO CHE

- la modifica non altera la natura del contratto originario;
- la modifica in parola non eccede il 20 per cento del valore del contratto ai sensi dell'art. 106, comma 12, del D.Lgs. 50/2016.

Tutto ciò premesso e considerato

DETERMINA

- di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
- di approvare la relazione del RUP di cui al prot. n. 2502 del 10/03/2026;
- di approvare la modifica contrattuale ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. c) ed e) del D.lgs. 50/2016 predisposta dal Direttore dei Lavori, che, costituita dagli elaborati elencati in narrativa, comporta una maggiore spesa di netti **€ 47.893,26**, oltre IVA come per legge, da corrispondere “a corpo”;
- di autorizzare pertanto l'impresa appaltatrice ad eseguire i maggiori lavori previsti nella citata modifica;
- di dare atto che l'importo trova copertura nel quadro economico dell'intervento, come indicato in premessa;
- di demandare al RUP tutti i consequenziali adempimenti discendenti dalla presente determina.

Il Direttore Regionale
Caterina Micossi