



**COMUNE  
DI  
MIRANDOLA**  
Provincia di Modena

**DETERMINAZIONE DEL  
SETTORE 2 TERRITORIO AMBIENTE E LAVORI PUBBLICI**

**Servizio Fabbricati e Verde Pubblico**

**Nr. 307 DEL 16/04/2026**

Proposta N. 348/

<b>OGGETTO:</b>	<b>SISMA 2012 - LAVORI DI RIPRISTINO E RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO DENOMINATO "PALAZZO MUNICIPALE" UBICATO IN PIAZZA DELLA COSTITUENTE N.1 - CUP I86I14000000002: AFFIDAMENTO LAVORI DI CUI ALLA PERIZIA DI VARIANTE N. 2 APPROVATA CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 73 DEL 10/04/2026</b>
-----------------	--

## IL DIRIGENTE DEL SETTORE II

Premesso che:

- gli eventi sismici del 20 e 29 Maggio 2012 hanno causato notevoli danni agli immobili ubicati nel territorio del Comune di Mirandola, tra cui il fabbricato denominato “Palazzo Comunale” sito in Piazza Costituente n. 1 che ha riportato danni gravissimi, tali da richiedere un intervento di ripristino e ristrutturazione;
- il Palazzo comunale (NCEU Mirandola Fg.111 Mapp.165) è la sede storica del Comune di Mirandola, che ne è il proprietario ed il gestore;
- il fabbricato è sottoposto ai vincoli di cui al D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e che ai sensi dell’Art. 15 comma 1 del decreto, risulta vincolato con provvedimento “complesso 036022\_6” Decreto Direzione Regionale del 07/12/2006, già notifica del 30/07/1911;
- l’intervento in oggetto è inserito nel Programma delle Opere Pubbliche e dei Beni Culturali danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, Piani annuali 2013 - 14 - 15 - 16 - 18 Opere Pubbliche, Beni Culturali ed Edilizia Scolastica-Università: approvazione modifiche ed integrazioni al mese di marzo 2023, di cui alla Ordinanza Commissariale n. 8/2023, con il numero ordine 137 per l’importo di € 8.150.708,15 quale finanziamento previsto a Piano e Programma OO.PP. ed € 559.794,00 quale co-finanziamento a carico dell’Amministrazione comunale;
- con Delibera di G. C. n. 137 del 08/06/2019 è stato approvato il progetto definitivo ed esecutivo dei lavori di ripristino e ristrutturazione del fabbricato denominato “Palazzo Municipale”, redatto ai sensi dell’art. 23 commi 7 e 8 del D. Lgs. 50/2016;
- con determinazione n. 523 del 23/09/2019 del Comune di Mirandola e determinazione n. 761 del 08/10/2019 della Centrale Unica di Committenza per l’acquisizione dei lavori, beni e servizi dell’Unione Comuni Modenesi Area Nord è stata indetta una procedura aperta ai sensi dell’art. 60 del D. Lgs. 50/2016 con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa determinata ai sensi dell’art. 95 del D. Lgs n. 50/2016 e dell’art. 15, comma 11, del Regolamento, allegato E, dei “Piani annuali 2013-2014-2015-2016-2018 – Opere Pubbliche – Beni Culturali – Edilizia Scolastica Università” adottato con ordinanza del Presidente Commissario Delegato Emergenza Sisma Regione E.R. n. 4 del 01/04/2019, secondo i criteri riportati al paragrafo “Modalità di valutazione delle offerte tecniche ed economiche” del disciplinare di gara, allegato e contestualmente approvato con la determinazione n. 761/2019;
- con determinazione n. 193 del 31/03/2020 sono state approvate le risultanze di gara, con cui si è proposta l’aggiudicazione dell’appalto alla Costituenda RTI: AEC Costruzioni S.r.l. (Capogruppo) – Alchimia S.n.c. (Mandante), con sede legale in Via Marcello Finzi n. 597 – Modena, che, tenuto conto del punteggio attribuito all’offerta tecnica pari a 80,87 e con un ribasso del 6,00% ha presentato l’offerta più vantaggiosa per l’Amministrazione comunale, determinando l’importo dell’affidamento in complessivi euro 4.882.044,87 (iva al 10% esclusa), di cui euro 212.173,89 per oneri per la sicurezza;
- con Delibera di G. C. n. 90 del 06/07/2020 sono state approvate le migliorie offerte in sede di gara, dalla Costituenda RTI: AEC Costruzioni S.r.l. (Capogruppo) – Alchimia S.n.c. (Mandante), con sede legale in Via Marcello Finzi n. 597 – Modena, relative all’Intervento di ripristino e ristrutturazione del fabbricato denominato “Palazzo Municipale” precisando che le stesse non hanno comportano aumento di costi per l’Amministrazione comunale e non hanno modificano nella sostanza le lavorazioni indicate nel progetto esecutivo approvato con precedente delibera n. 137 del 08/06/2019;
- in data 31/07/2020 è stato sottoscritto il contratto con Rep. n. 30516 in ordine all’appalto in oggetto;
- con determina dirigenziale n. 435 del 28/08/2020 è stato sostituito il nominativo del direttore dei lavori, (comunicazione prot. PEC n. 23172 del 26/08/2020 con cui Enerplan S.r.l. Società di Ingegneria aggiudicataria dell’incarico ha sostituito il nominativo dell’Ing. Corrado Faglioni con quello dell’Ing. Luigi Tundo, quale partecipante al raggruppamento temporaneo e trasmessa nota alla Soprintendenza);
- in data 09/11/2020 sono stati consegnati i lavori;

- con Delibera di G. C. n. 94 del 05/06/2024 è stata approvata ai sensi dell'art. 106 comma 1 lettera c) ed e) e comma 7 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. la perizia di variante n. 1 relativa ai Lavori ripristino e ristrutturazione del fabbricato denominato "Palazzo Municipale" ubicato in Piazza della Costituente n. 1 che prevede un incremento dell'importo contrattuale per lavori da € 4.882.044,87 ad € 6.725.852,20 al netto del ribasso del 6% comprensivo degli oneri della sicurezza pari ad € 355.193,92 e quindi pari ad € 1.843.807,33 oltre IVA al 10% superiore al quinto d'obbligo per il quale è stato sottoscritto atto di sottomissione e verbale concordamento nuovi prezzi e inoltrata all'ARRic per il rilascio del contributo integrativo;
- con determina dirigenziale n. 606 del 10/07/2024 sono stati affidati, all'RTI: AEC Costruzioni S.r.l. (Capogruppo) – Alchimia S.n.c. (Mandante), con sede legale in Via Marcello Finzi n. 597, i lavori relativi alla perizia di variante n. 1;
- con Delibera di G. C. n. 246 del 30/12/2025 è stato approvato il Quadro Tecnico Economico propedeutico all'acquisto di arredi ed attrezzature informatiche rimodulando il capo A, rispetto alla DGC n. 94/2024 a seguito di rilascio della congruità, e il capo B per un importo complessivo pari ad € 9.114.935,30;

Sono stati conferiti i seguenti incarichi:

- determina dirigenziale n. 299 del 06/06/2014 con cui è stato affidato il servizio di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori e contabilità all'RTP Enerplan s.r.l. di Carpi (MO) in qualità di mandataria con i seguenti mandanti: Ing. Fabio Lugli di Modena, Ing. Mauro Cuoghi di Modena, Enser s.r.l. di Faenza (RA), Architettura e Restauro Società di ingegneria s.r.l. di Russi (RA), Arch. Piero di Piero dell'Aquila (AQ), Asp.ilt studio associato di Ingegneria ed Architettura di Bologna, Ing. Angelo Luppi di Modena, Ing. Carlotta Sama di Lido Adriano (RA), Ing. Elisa Gandolfi di Modena, Arch. Elena Gentilini di Castel Maggiore (MO), per l'importo complessivo di euro 296.893,16 oneri previdenziali e fiscali esclusi;
- determina dirigenziale n. 224 del 15/04/2019 con cui è stato affidato il servizio di verifica preventiva, ai fini della validazione, del progetto definitivo-esecutivo alla società La Mercurio Società di Ingegneria con sede in Olgiate Comasco (CO), (P.IVA 03645510136);
- determina dirigenziale n. 686 del 09.12.2020 con cui è stato affidato al RTP Ing. Marco Soglia con studio tecnico in Via Pascoli n. 2/A, 40060 Dozza (BO), (P.I. 01938631205), in qualità di mandatario, e Athaena s.r.l. con sede in Via S. Carlo n. 9 - 42121 Reggio Emilia, per il collaudo tecnico-amministrativo-contabile, statico delle strutture, funzionale degli impianti, in corso d'opera e finale dei lavori di Ripristino e ristrutturazione del fabbricato denominato "Palazzo Comunale";
- con determina n. 841 del 15/09/2025 sono stati affidati all'impresa Kairos restauri snc di Luca Zappettini & c. di Milano, i lavori relativi al restauro dello scalone monumentale;
- con determina n. 718 del 05/08/2024 e n. 1298 del 22/12/2025 è stata affidata la direzione operativa restauri alla ditta "Etruria" di Dalfiume Tamara di Monterenzio (BO);
- determina dirigenziale n. 1312 del 23/12/2025 con cui è stato affidato allo Studio ASP.ILT SOC. DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA SRL di BOLOGNA il servizio di progettazione dell'allestimento del front office dell'Ufficio Anagrafe, della Sala Consiliare e dello Scalone monumentale, e dell'allestimento della quadreria della Sala Consiliare;
- determina dirigenziale n. 257 del 01/04/2026 con cui è stato integrato l'incarico professionale a "Enerplan S.r.l. Società di Ingegneria" (codice fiscale e numero di iscrizione alla C.C.I.A.A.: 02656960362) con sede a Carpi (MO), via Donati n. 41, impresa capogruppo nel Raggruppamento Temporaneo di Professionisti di cui al CIG 530465649C CUP progettazione I88F14000370002 per la redazione della perizia di variante n. 1 comprensiva dell'attività di progettazione esecutiva, direzione lavori e coordinamento della sicurezza;

Per la redazione del progetto si sono rese necessarie indagini preliminari e studi specifici, affidati con i seguenti atti:

- determina dirigenziale n. 56 del 10/02/2015 con cui sono state affidate le indagini geologiche, geognostiche e geofisiche del sottosuolo del "Palazzo Comunale" oltre al rilievo topografico con laser scanner e le indagini diagnostiche delle strutture alla Società

- Giancarlo Maselli s.r.l. di Nonantola (MO), avvalendosi per tali indagini del finanziamento ottenuto da tale società da parte della Regione Emilia Romagna nell'ambito del Progetto di Ricerca e sviluppo della PMI - n. 107, finanziato con Decreto del Commissario n. 1542 del 29/08/2014, denominato "Sviluppo di un approccio innovativo basato sulla tomografia a resistività elettrica ERT 3D eseguita con la tecnica Cross – Hole per la rilevazione di problemi di liquefazione del sottosuolo e monitoraggio di terreni caratterizzati da elevata vulnerabilità sismica";
- determina dirigenziale n. 305 del 28/07/2016 con cui è stata affidata una seconda campagna di indagini stratigrafiche presso il "Palazzo Comunale" con l'obiettivo di approfondire come prescritto nel parere della Commissione congiunta nota prot. CR.2016.0021137 del 19/04/2016, la conoscenza e la mappatura degli intonaci storici e di quelli storici decorati;
  - determina dirigenziale n. 489 del 15/11/2016 con cui è stata affidata una campagna di indagini strutturali "fisico – meccaniche" propedeutiche alla progettazione definitiva-esecutiva dell'intervento di ripristino e ristrutturazione del fabbricato denominato "Palazzo Comunale";
  - determina dirigenziale n. 600 del 14/12/2016 con cui è stata affidata una terza campagna di indagini stratigrafiche propedeutiche alla progettazione definitiva-esecutiva dell'intervento di ripristino e ristrutturazione del "Palazzo Comunale" a seguito del sopralluogo presso il fabbricato in data 13/09/2016 in cui il Funzionario della Soprintendenza ha esplicitamente richiesto ulteriori indagini stratigrafiche sugli intonaci storici oltre a prove di pulitura e prelievi petrografici col fine di approfondire ulteriormente lo status quo del corpo di fabbrica e comprenderne la sua reale consistenza costruttiva e decorativa per procedere alla redazione della fase progettuale definitiva ed esecutiva;
  - determina dirigenziale n. 381 del 07/07/2021 e n. 266 del 05/04/2024 con cui è stata affidata la sorveglianza archeologica in corso d'opera, durante le operazioni di scavo, ad ArcheoModena, con sede in Strada Gherbella n. 294/B, 41126 Modena, (P.IVA: 03324690365).

Preso atto che nel corso dell'esecuzione delle lavorazioni il Direttore dei Lavori Ing. Luigi Tundo ha ritenuto necessario apportare delle modifiche al progetto già autorizzato, che tengono conto sia delle circostanze impreviste ed imprevedibili insite nell'appalto di restauro di un fabbricato storico, sia nella particolare complessità dei lavori, sia degli adempimenti alle prescrizioni della competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, sia delle richieste e prescrizioni degli enti gestori dei pubblici servizi per gli allacci agli stessi.

Le modifiche tengono conto sia delle circostanze impreviste e imprevedibili insite nell'appalto di restauro di un fabbricato storico, sia nella particolare complessità dei lavori con le seguenti motivazioni:

- INTERVENTI SULLE AREE ESTERNE E ALLACCI. Si rendono necessari interventi di ripristino dei marciapiedi, la realizzazione di una cameretta richiesta da E-Distribuzione per realizzare il collegamento tra la linea a 15.000 V e la cabina di trasformazione da alta a media tensione all'interno del Palazzo, affacciante sul portico di Piazza Mazzini; la creazione di un percorso alternativo per TELECOM con lo spostamento delle linee sia della telefonia sia della fibra ottica; l'inserimento di due fosse imhof su vicolo Palazzo e una su via Curtatone e relativo collegamento alla fognatura comunale storica in muratura, come da specifiche AIMAG; la realizzazione di nuovi collegamenti delle acque piovane provenienti dal Palazzo e da alcuni altri edifici vicini e dalla strada, a seguito delle interferenze con i sottoservizi del nuovo allaccio con la fognatura storica in muratura; la realizzazione di nuovo collegamento idrico per acqua sanitaria e impianto idrico antincendio; modifica del tracciato della linea di teleriscaldamento interessando trasversalmente gran parte della piazza;
- PARETI DIVISORIE, CONTROSOFFITTI. Si rendono necessarie negli ambienti del piano terra, ammezzato e primo opere di confinamento di importanti risalite impiantistiche attraverso le murature portanti e tracce di sezione importante;

- TETTI, OPERE DA LATTONIERE. Per l'ambiente 2-14, completamente a cielo aperto dove sono presenti pompe di calore, è stato richiesto dall'AUSL la protezione con un sistema antivolatili;
- PAVIMENTI, RIVESTIMENTI. Al piano secondo, nell'ambiente 2-14, al fine di alleggerire il più possibile il peso distribuito dei carichi portati non strutturali, si prevede la sostituzione del pavimento in ceramica con uno in grigliato, galleggiante, anche per favorire la manutenzione della vasca sottostante;
- NUOVA SCALA. Nella scala di nuova realizzazione si prevede la sostituzione delle mattonelle di graniglia bianca con una pavimentazione in agglomerato di marmo e calcestruzzo tipo *agglotech* per una migliore sagomatura dei gradini, oltre che la posa di battiscopa per compensare gli interstizi tra parete in cartongesso e gradino;
- PAVIMENTAZIONI MARMOREE. La presenza di dislivelli significativi tra i piani di posa dei diversi ambienti richiede l'utilizzo di marmi di formato adeguato alla levigatura in opera e non preformati e prelucidati;
- SERRAMENTI E OPERE IN METALLO. Nelle finestre del piano ammezzato è necessario l'inserimento di coppie aggiuntive di barre metalliche ad integrazione dei parapetti per raggiungere l'altezza di sicurezza di 110 cm da pavimento, oltre alla sostituzione degli analoghi elementi deformati o disancorati dal sisma;
- PORTE METALLICHE AGGIUNTIVE. È valutata opportuna la sostituzione della porta di accesso al piano interrato dal locale servizi igienici, della porta di accesso al cavedio del piano secondo dalla Terrazza A e della porta di accesso al vano tecnico dell'ambiente 2-14;
- TERMOSIFONI STORICI E LORO RECUPERO. I termosifoni storici sono risultati in molti punti lesionati o forati, soggetti a un fenomeno di corrosione puntuale del metallo che impedisce il riutilizzo degli elementi, nonché il disassemblamento degli stessi per procedere con la sabbatura, verniciatura e le fasi di restauro previste; viene proposta la sostituzione dei radiatori storici esistenti in ghisa con nuovi radiatori, forgiati alla stessa maniera di quelli esistenti;
- LAMPADARI STORICI. Come da richiesta della Soprintendenza (SABAP) è previsto il restauro dei lampadari storici del Piano Primo e del Portico della Loggia, con successivo cablaggio ed integrazione di portalampade in ceramica;
- OPERE DI RESTAURO. Dopo lo smontaggio delle opere provvisorie si è constatato per il BALCONE NORD un quadro di danno importante che ha richiesto operazioni urgenti di puntellamento per sostituire la funzione di puntone delle colonnine tra cimase e lastra pavimentale; per le colonnine è necessario lo smontaggio ed il successivo restauro, da estendere a tutte le parti lapidee che compongono il balcone (mensoloni, lastra pavimentale, cimasa, etc); per il BALCONE SUD, si propone un intervento di consolidamento con struttura metallica sottostante la lastra stessa, approvato dalla SABAP (Prot. N 0039409 del 24/09/2025) in alternativa alla sostituzione della lastra pavimentale ed il ripristino della balaustra in ferro battuto, con migliore ancoraggio alla parete perimetrale;
- CONSOLIDAMENTO PARAPETTO SCALONE MONUMENTALE. A seguito dello smontaggio del ponteggio all'interno dello scalone monumentale, è emerso che gli elementi marmorei sono stati realizzati, e tra loro vincolati alla base, mediante un perno ricavato lavorando in spessore la base del marmo (imoscapo) e la parte sommitale del marmo (sommoscapo) per permettere l'incastro della colonnina tra basamento e corrimano ed evitare lo scivolamento lungo il piano inclinato della balaustra. Questo sistema di incastri è risultato ancora efficace, ma i movimenti tellurici del 2012 hanno prodotto l'esplosione e l'espulsione del riempimento cementizio dei giunti tra colonnine e corrimano, che richiedono gli stessi interventi valutati per la balaustra marmorea del balcone Nord;
- RESTAURO E CONSOLIDAMENTO GRADINI SCALONE MONUMENTALE. A seguito dello smontaggio del ponteggio si è rilevato, attraverso battitura delle superfici marmoree, come molti gradini, specialmente nelle alzate, presentino dei distacchi tra le lastre marmoree e il supporto retrostante che richiedono interventi di consolidamento dei collegamenti tra falsogradino e rivestimento marmoreo, senza alcun smontaggio, ed il restauro delle pedate che presentano delle fessurazioni; è inoltre necessaria la parziale ricostruzione dello zoccolo basamentale delle due murature di confinamento della prima porzione di scalone, rimosso per consentire l'intervento di consolidamento murario;

- RESTAURO DELLE PELLICOLE PITTORICHE DELLO SCALONE. A seguito dello smontaggio del ponteggio installato subito dopo il sisma, è emerso un quadro di danno maggiore delle superfici decorate che richiede un incremento delle operazioni di riempimento delle lesioni, microiniezioni dell'intonaco, microstuccature, reintegrazioni di intonaco nelle parti soggette a lacune, applicazione di malte per il restauro e riadesione dei frammenti e delle pellicole distaccate, riconfigurazioni plastiche di elementi decorativi in stucco del cornicione e delle bifore, iniezioni isolate nella muratura;
- TRATTAMENTO DEI FERRI DI FACCIATA. Gli interventi di consolidamento strutturale dei solai interni al Palazzo hanno comportato l'inserimento di catene in acciaio, con capochiave lasciati a vista sulle facciate del Palazzo per i quali il Funzionario di Soprintendenza di Zona ha richiesto il trattamento per mitigarne l'impatto visivo;
- LAPIDE PORTICO NORD. E' prevista la ricollocazione tramite inserimento di profili di sostegno in acciaio HEA 100 all'interno delle due mensole;
- RICOSTRUZIONE DEI RACCORDI TRA I PLAFONI E LE PARETI PERIMETRALI. È emerso nelle sale di rappresentanza del piano primo come le volte a plafone in cannucciato presentano veri e propri vuoti rispetto alle pareti perimetrali confinanti con il deambulatorio per i quali si prevede la ricostruzione dei raccordi interessati dai distacchi, per ridare la geometria al plafone, ed estendimento delle operazioni di restauro su tutto l'intradosso;
- RESTAURO DELLE VOLTINE E DEI CAPITELLI AL PIANO AMMEZZATO. Per consentire la riconfigurazione delle volumetrie geometriche originarie, viste le importanti lesioni rilevate nella scala storica, si rende necessaria la ricostruzione dei capitelli delle colonne che sostengono le volte e l'estendimento delle superfici da restaurare;
- RIPARAZIONE DELLA PARASTA OVEST. Il basamento della parasta Ovest è stato interessato dalla formazione di una cerniera plastica che ha causato l'espulsione di numerosi conci in laterizio facenti parte dell'ornamento in cotto del basamento, e la formazione di una lesione inclinata a 45° che attraversa tutto il basamento; si prevede la ricomposizione dei conci in laterizio nella loro sede e il risarcimento della lesione inclinata;
- RESTAURO SOFFITTO. Si prevede un intervento di ricostituzione delle fughe tra le pianelle e la pulizia del pianellato nell'ambiente A-22 a conclusione delle fasi di consolidamento e rifacimento dei solai dei vari piani;
- TRATTAMENTO DI VELATURA PARETI DEL PIANO PRIMO. Il Funzionario SABAP ha richiesto che le pareti degli ambienti del piano primo siano completati con la tecnica della velatura;
- SISTEMA ANTIVOLATILE. A causa dell'incrementata presenza di colombi che interessa il Palazzo, è necessario implementare il sistema di antivolatili di progetto;

Precisato che la perizia di variante redatta dal Direttore dei Lavori Ing. Luigi Tundo:

- non necessita di ulteriori autorizzazioni da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, essendo le stesse già acquisite in fase di redazione della stessa;
- prevede, in conseguenza delle variazioni progettuali, un incremento del tempo utile per il completamento dei lavori di ulteriori 15 giorni naturali e consecutivi, al netto delle proroghe già concesse;
- è stata sottoscritta dall'impresa senza riserve.

Dato atto che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 73 del 10/04/2026 è stata approvata la perizia di variante n. 2 redatta ai sensi dell'art. 106 comma 1 lettera c) ed e) e comma 7 e art. 149 comma 2 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. relativa ai lavori di ripristino e ristrutturazione del fabbricato denominato "Palazzo Municipale" ubicato in Piazza della Costituente n.1 che tiene conto sia delle circostanze imprevedibili insite nell'appalto di restauro di un fabbricato storico, che della particolare e complessità dei lavori;
- la maggiore spesa del QTE per la perizia di variante n. 2 pari ad € 1.000.000,00 (differenza tra QTE di cui alla DGC n. 246/2025 pari ad € 9.114.935,30 e QTE perizia di variante n. 2 pari ad € 10.114.935,30) è finanziata con risorse anticipate dall'Amministrazione comunale;

- la maggiore spesa per il contratto dei lavori e il contratto dei servizi tecnici è pari ad € 1.180.084,25, di seguito articolata:
  - € 1.015.772,21 oltre IVA al 10% per lavori e così per complessivi € 1.117.349,43 (l'importo contrattuale passa da € 6.725.852,20 a € 7.741.624,41 al netto del ribasso del 6% comprensivo degli oneri della sicurezza pari ad € 434 960,08), inferiore al quinto d'obbligo per il quale è stato sottoscritto atto di sottomissione e verbale concordamento nuovi prezzi sottoscritto dall'impresa senza riserve;
  - € 49.444,21 (riga B.2.5 del QTE) per spese servizi tecnici per la redazione della variante n. 2, nuove attività di direzione lavori e coordinamento della sicurezza in esecuzione, oltre c.i. e Iva 22% e così per complessivi € 62.734,82;
- per la maggiore spesa dell'intervento della perizia di variante n. 2 sarà inoltrata all'ARRic richiesta di rimborso a copertura delle spese che saranno ritenute correlate al nesso di causalità danno/sisma, come già per la variante n. 1, oltre alla richiesta di rimborso di parte delle spese del capo B di cui alla DGC 246/2025 anticipate dall'Amministrazione comunale, sempre ritenute correlate al nesso di causalità danno/sisma;

Il Quadro Tecnico Economico della variante in corso d'opera n. 2 è di seguito riportato:

Lavori di ripristino e ristrutturazione del fabbricato denominato "Palazzo Comunale" ubicato in Piazza Costituente n.1.a Mirandola (MO) - QTE VARIANTE 2						
CAPO A - SOMME RELATIVE AI LAVORI						
A	Descrizione dei lavori	%	Opere ammesse a contributo ARRIC - CONGRUITA' 2025	Opere a carico dell'Amministrazione comunale + spese arredi e attrezzature	Importo totale variante 1 + spese arredi e attrezzature	Importo totale variante 2
A.1	Lavori		6 030 940,29 €	611 709,52 €	6 642 649,81 €	7 631 727,73 €
A.2	Lavori in economia		0,00 €	166 567,46 €	166 567,46 €	166 567,46 €
A.3	Migliorie a scomputo		0,00 €	-40 000,00 €	-40 000,00 €	-33 727,20 €
A.4	Ribasso d'asta su A.1 e su A.3	-6,00%	-361 856,42 €	-36 702,57 €	-398 558,99 €	-457 903,66 €
A.5	Oneri Sicurezza		355 193,92 €	0,00 €	355 193,92 €	434 960,08 €
A.6	Importo anticipato dall'AC (differenza tra € 701.574,41 ed € 451.235,77) su QE <u>ante</u> variante 2					0,00 €
<b>A</b>	<b>Totale opere di Perizia n. 1 - CAPO A</b>	<b>totale</b>	<b>6 024 277,79 €</b>	<b>701 574,41 €</b>	<b>6 725 852,20 €</b>	<b>7 741 624,41 €</b>
CAPO B - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE						
B	Descrizione	%	Opere ammesse a contributo ARRIC - CONGRUITA' 2025	Opere a carico dell'Amministrazione comunale + spese arredi e attrezzature	Importo totale variante 1 + spese arredi e attrezzature	Importo totale variante 2
<b>B.1</b>	<b>IVA sui lavori</b>	<b>10,00%</b>	<b>602 427,78 €</b>	<b>70 157,44 €</b>	<b>672 585,22 €</b>	<b>774 162,44 €</b>
<b>di cui</b>	su QE ante variante 2 IVA si importo anticipato dall'AC (differenza tra € 701.574,41 ed € 451.235,77)					
B.2.0	Progettazione preliminare definitiva esecutiva - somme non ancora affidate		37 753,53 €		37 753,53 €	- €
B.2.1.1	Determina n. 299 del 06/06/2014 - Incarico progettazione, direzione lavori e sicurezza		296 893,16 €	- €	296 893,16 €	296 893,16 €
B.2.1.2	Determina n. 686 del 09/12/2020 - Incarico collaudo		50 000,00 €	- €	50 000,00 €	50 000,00 €
B.2.1.3	Determina n. 1298 del 22/12/2025 - Integrazione incarico restauro		4 500,00 €	- €	4 500,00 €	4 500,00 €
B.2.2	Progettazione variante 1 (già applicato ribasso contrattuale)		118 872,03 €	- €	118 872,03 €	118 872,03 €
B.2.3	Incremento oneri di DL e CSE variante 1 (già applicato ribasso contrattuale)		35 099,60 €	- €	35 099,60 €	35 099,60 €
B.2.4	Progettazioni di opere di nuova definizione - variante 1		- €	26 076,08 €	26 076,08 €	26 076,08 €
B.2.5	Progettazioni di opere - variante 2		- €	- €	- €	49 444,21 €
<b>B.2</b>	<b>Spese Tecniche</b>		<b>543 118,32 €</b>	<b>26 076,08 €</b>	<b>569 194,40 €</b>	<b>580 885,08 €</b>
<b>B.3</b>	<b>Contributi spese tecniche</b>	<b>4,00%</b>	<b>21 724,73 €</b>	<b>1 043,04 €</b>	<b>22 767,78 €</b>	<b>23 235,40 €</b>
<b>B.4</b>	<b>IVA Spese tecniche</b>	<b>22,00%</b>	<b>124 265,47 €</b>	<b>5 966,21 €</b>	<b>130 231,68 €</b>	<b>132 906,51 €</b>
<b>B.5</b>	<b>Imprevisti</b>		<b>100 394,66 €</b>	<b>2 291,48 €</b>	<b>102 686,14 €</b>	<b>100 394,66 €</b>
<b>B.6</b>	<b>IVA Imprevisti</b>	<b>10,00%</b>	<b>10 039,47 €</b>	<b>229,15 €</b>	<b>10 268,62 €</b>	<b>10 039,47 €</b>

B.7.1	Monitoraggio statico (DD. 232 del 07/05/2014)		6 000,00 €	- €	6 000,00 €	6 000,00 €
B.7.2	indagini geologiche, geognostiche e rilievo laser scanner, 1° campagna di indagine stratigrafica - Determina 56 del 10/02/2015		2 169,05 €	19 830,95 €	22 000,00 €	22 000,00 €
B.7.3	Indagini stratigrafiche-seconda campagna - non soggetta ad iva - Determina n. 305 del 28/07/2016		5 730,00 €	- €	5 730,00 €	5 730,00 €
B.7.4	indagini stratigrafiche - terza campagna - Determina n. 600 del 14/12/2016		22 465,00 €	- €	22 465,00 €	22 465,00 €
B.7.5	campagna di indagini strutturali "fisico meccaniche" - Determina n. 489 del 15-11-2016		18 964,74 €	380,97 €	19 345,71 €	19 345,71 €
<b>B.7</b>	<b>tot. Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche su B.7.1, B.7.2, B.7.3, B.7.4, B.7.5</b>		<b>55 328,79 €</b>	<b>20 211,92 €</b>	<b>75 540,71 €</b>	<b>75 540,71 €</b>
B.8.1	Rilievo geometrico e restituzione su supporto informatico - Parziale determine di cui sopra		8 363,48 €	- €	8 363,48 €	2 669,91 €
B.8.2	rilievo storico critico - Parziale determine di cui sopra		11 947,83 €	- €	11 947,83 €	11 947,83 €
B.8.3	IVA su B.8	22,00%	13 220,11 €	7 867,33 €	21 087,44 €	- €
B.8.4	Incarico archeologo Det. N. 381 del 07/07/2021 (C.I. e IVA compresi)		2 283,84 €	- €	2 283,84 €	2 283,84 €
B.8.5	Archeologo DT 266/2024 (C.I. e IVA compresi)		16 840,78 €	0,00 €	16 840,78 €	16 840,78 €
B.8.6	B.8 somme a disposizione		0,00 €	- €	- €	- €
<b>B.8</b>	<b>Totale rilievi accertamenti e indagini</b>		<b>52 656,04 €</b>	<b>7 867,33 €</b>	<b>60 523,37 €</b>	<b>33 742,36 €</b>
B.9.1	Allaccio linea elettrica		6 000,00 €	- €	6 000,00 €	- €
B.9.2	Allaccio linea gas metano		6 000,00 €	- €	6 000,00 €	- €
B.9.3	Allaccio linea teleriscaldamento - Determina n. 40 del 13/01/2026		8 696,06 €	0,00 €	8 696,06 €	4 800,00 €
B.9.4	IVA allacciamenti	22,00%	5 315,40 €	- €	5 315,40 €	1 818,27 €
B.9.5	Fornitura energia elettrica Det. 1000 del 27/11/2023		3 464,87 €	0,00 €	3 464,87 €	3 464,87 €
B.9.5bis	Spostamento quadro dati Det. N. 331 del 23/06/2021		6 300,00 €	- €	6 300,00 €	6 300,00 €
B.9.6	IVA per spostamento quadro dati	22,00%	1 386,00 €	- €	1 386,00 €	1 386,00 €
<b>B.9</b>	<b>Allacciamenti ai pubblici servizi - TOTALE</b>		<b>37 162,33 €</b>	<b>- €</b>	<b>37 162,33 €</b>	<b>17 769,14 €</b>
<b>B.10</b>	<b>Accantonamento di cui all'articolo 133, commi 3 e 4, del codice</b>		<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>B.11</b>	<b>Spese di cui agli articoli 113, D.Lgs 50/2016 (Incentivi pubbliche amministrazioni)</b>		<b>95 495,10 €</b>	<b>26 154,44 €</b>	<b>121 649,54 €</b>	<b>95 495,10 €</b>
B.12.1	Incarico di Verifica - Determina n. 224 del 15/04/2019		- €	16 500,00 €	16 500,00 €	16 500,00 €
B.12.2	Oneri previdenziali incarico di verifica	4,00%	- €	660,00 €	660,00 €	660,00 €
B.12.3	Iva incarico di verifica	22,00%	- €	3 775,20 €	3 775,20 €	3 775,20 €
<b>B.12</b>	<b>Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione (Soggetti attuatori NON Enti Pubblici)</b>		<b>- €</b>	<b>20 935,20 €</b>	<b>20 935,20 €</b>	<b>20 935,20 €</b>
<b>B.13</b>	<b>Eventuali spese per commissioni giudicatrici</b>		<b>5 000,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>5 000,00 €</b>	<b>2 000,00 €</b>
<b>B.14</b>	<b>Smontaggio e rimozioni arredi Det. N. 61 del 24/02/2021</b>		<b>20 600,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>20 600,00 €</b>	<b>20 600,00 €</b>
<b>B.15</b>	<b>Iva smontaggio e rimozioni arredi</b>	<b>22,00%</b>	<b>4 532,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>4 532,00 €</b>	<b>4 532,00 €</b>
<b>B.17</b>	<b>Economie sul quadro B post affidamenti (solo su linea di finanziamento SISMA)</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>79 060,40 €</b>
<b>B.20</b>	<b>Ribasso d'asta iva compresa</b>		<b>0,00 €</b>	<b>196 797,62 €</b>	<b>196 797,62 €</b>	<b>63 903,93 €</b>
<b>B.21</b>	<b>Enel servitù elettrodotto</b>		<b>0,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>500,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>B.22</b>	<b>Determina 662/2025 - Integrazione archeologo, C.I. e IVA compresi</b>		<b>0,00 €</b>	<b>7 460,54 €</b>	<b>7 460,54 €</b>	<b>7 460,54 €</b>
<b>B.23</b>	<b>Determina 634/2025 - Spostamento impianto telefonico IVA compresa</b>		<b>0,00 €</b>	<b>8 126,42 €</b>	<b>8 126,42 €</b>	<b>8 126,42 €</b>
<b>B.24</b>	<b>Determina 386/2025 - Allaccio idrico IVA compresa</b>		<b>0,00 €</b>	<b>2 031,70 €</b>	<b>2 031,70 €</b>	<b>2 031,70 €</b>
<b>B.25</b>	<b>Determina 718/2024 - Incarico DO restauri</b>		<b>0,00 €</b>	<b>10 980,00 €</b>	<b>10 980,00 €</b>	<b>10 980,00 €</b>
<b>B.26</b>	<b>Determina 341/2025 - Allaccio fogna IVA compresa</b>		<b>0,00 €</b>	<b>237,90 €</b>	<b>237,90 €</b>	<b>237,90 €</b>
<b>B.27</b>	<b>Incarico professionale progettazione arredi e allestimenti quadreria e scalone monumentale - Determina n. 1312 del 23/12/2025</b>		<b>0,00 €</b>	<b>12 688,00 €</b>	<b>12 688,00 €</b>	<b>12 688,00 €</b>

B.28	Restauro scalone monumentale (IVA compresa) - determina 841 del 15/09/2025		0,00 €	41 711,78 €	41 711,78 €	41 711,78 €
B.29	Modifica allacciamento GAS (IVA compresa) - Determina 847 del 17/09/2025		0,00 €	827,16 €	827,16 €	827,16 €
B.30	Arredi e attrezzature (iva compresa) - Somme a disposizione		0,00 €	254 045,00 €	254 045,00 €	19 988,00 €
B.30.1	Impianto illuminazione esterna		0,00 €	0,00 €	0,00 €	95 770,00 €
B.30.2	Arredi anagrafe e sala consiliare		0,00 €	0,00 €	0,00 €	138 287,00 €
B	<b>Totale opere a disposizione dell'amministrazione - Capo B</b>	totale	€ 1 672 744,69	€ 716 338,41	€ 2 389 083,10	€ 2 373 310,90
<b>RIEPILOGO CAPO A + CAPO B</b>						
<b>CAPO</b>	<b>Descrizione dei lavori</b>	<b>%</b>	<b>Opere ammesse a contributo ARRIC - CONGRUITA' 2025</b>	<b>Opere a carico dell'Amministrazione comunale + spese arredi e attrezzature</b>	<b>Importo totale variante 1 + spese arredi e attrezzature</b>	<b>Importo totale variante 2</b>
A	CAPO A - SOMME RELATIVE AI LAVORI		6 024 277,79 €	701 574,41 €	6 725 852,20 €	7 741 624,41 €
B	CAPO B - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		1 672 744,69 €	716 338,41 €	2 389 083,10 €	2 373 310,90 €
	<b>TOTALE GENERALE DEL QUADRO TECNICO ECONOMICO</b>	-	<b>7 697 022,48 €</b>	<b>1 417 912,82 €</b>	<b>9 114 935,30 €</b>	<b>10 114 935,30 €</b>

Visti:

- l'art. 106 comma 1 lettera c) del D.Lgs 50/2016: "*Le modifiche, nonché le varianti dei contratti di appalto in corso di validità devono essere autorizzate dal RUP con le modalità previste dall'ordinamento della stazione appaltante cui il RUP dipende. I contratti di appalto nei settori ordinari e nei settori speciali possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento nei casi seguenti:....c) ove siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni, fatto salvo quanto previsto per gli appalti nei settori ordinari dal comma 7: 1) la necessità di modifica è determinata da circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice o per l'ente aggiudicatore. In tali casi le modifiche all'oggetto del contratto assumono la denominazione di varianti in corso d'opera. Tra le predette circostanze può rientrare anche la sopravvenienza di nuove disposizioni legislative o regolamentari o provvedimenti di autorità od enti preposti alla tutela di interessi rilevanti; 2) la modifica non altera la natura generale del contratto;*"
- l'art. 106 comma 1 lettera e) del D.Lgs 50/2016: "*se le modifiche non sono sostanziali ai sensi del comma "*";
- l'art. 106 comma 7 del D.Lgs 50/2016: "*Nei casi di cui al comma 1, lettere b) e c), per i settori ordinari il contratto può essere modificato se l'eventuale aumento di prezzo non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale. In caso di più modifiche successive, tale limitazione si applica al valore di ciascuna modifica*";
- l'art. 149, comma 2, del D. Lgs. 50/2016: "*Sono ammesse, nel limite del venti per cento in più dell'importo contrattuale, le varianti in corso d'opera rese necessarie, posta la natura e la specificità dei beni sui quali si interviene, per fatti verificatisi in corso d'opera, per rinvenimenti imprevisti o imprevedibili nella fase progettuale, per adeguare l'impostazione progettuale qualora ciò sia reso necessario per la salvaguardia del bene e per il perseguimento degli obiettivi dell'intervento, nonché le varianti giustificate dalla evoluzione dei criteri della disciplina del restauro*".

Dato atto che tale perizia di variante in corso d'opera n. 2 non altera la sostanza del progetto e deve essere autorizzata, ai sensi dell'art. 106 comma 1 lettera c) ed e) e comma 7 e art. 149 comma 2 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. e ii., dal Responsabile del Procedimento.

Rilevato infine che risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art. 106, comma 1 lettera c) ed e) e comma 7 e art 149 comma 2 D. Lgs. n. 50/2016 e ss. mm. e ii.

Dato atto che il presente provvedimento di gestione risponde alle necessità di attuazione dei programmi di attività di competenza del Servizio Lavori Pubblici.

Acquisito il parere favorevole sul presente provvedimento del Responsabile del Servizio Fabbricati e verde pubblico, Arch. Michela di Leva.

Su proposta del responsabile del procedimento individuato nella persona dell'Arch. Michela Di Leva.

Rilevato che, in capo al responsabile del procedimento, non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi.

Visti:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il vigente Statuto Comunale;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 136 del 22.12.2025 di approvazione della Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2026-2028;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 137 del 22.12.2025 di approvazione del Bilancio di previsione 2026-2028;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 21.01.2026 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028;

### **DETERMINA**

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate:

1. di affidare, ai sensi dell'art. 106 comma 1 lettera c) ed e) e comma 7 e art. 149 comma 2 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. all'RTI: AEC Costruzioni S.r.l. (Capogruppo) – Alchimia S.n.c. (Mandante), con sede legale in Via Marcello Finzi n. 597, i lavori relativi alla perizia di variante n. 2 approvata con DGC n. 73 del 10/04/2026 relativa ai lavori di ripristino e ristrutturazione del fabbricato denominato "Palazzo Municipale" ubicato in Piazza della Costituente n.1 - Mirandola (MO) - CUP I86I14000000002, CIG 82558173B6 - redatta dal Direttore dei Lavori Ing. Luigi Tundo, che comporta una maggiore spesa per il contratto dei lavori e il contratto dei servizi tecnici pari ad € 1.180.084,25 finanziata, in attesa della concessione del contributo dell'ARRic, da risorse proprie dell'Amministrazione e rimodulando parte delle somme a disposizione (capo B del QTE variante 1 DGC n. 246/2025 – colonna Opere a carico dell'Amministrazione Comunale), come di seguito:
  - € 1.015.772,21 oltre IVA al 10% per lavori e così per complessivi € 1.117.349,43 (l'importo contrattuale passa da € 6.725.852,20 a € 7.741.624,41 al netto del ribasso del 6% comprensivo degli oneri della sicurezza pari ad € 434.960,08), inferiore al quinto d'obbligo per il quale è stato sottoscritto atto di sottomissione e verbale concordamento nuovi prezzi sottoscritto dall'impresa senza riserve;
  - € 49.444,21 (riga B.2.5 del QTE) per spese servizi tecnici per la redazione della variante n. 2, nuove attività di direzione lavori e coordinamento della sicurezza in esecuzione, oltre c.i. e Iva 22% e così per complessivi € 62.734,82;
  - per la maggiore spesa dell'intervento della perizia di variante n. 2 sarà inoltrata all'ARRic richiesta di rimborso a copertura delle spese che saranno ritenute correlate al nesso di causalità danno/sisma, come già per la variante n. 1, oltre alla richiesta di rimborso di parte delle spese del capo B di cui alla DGC 246/2025 anticipate dall'Amministrazione comunale, sempre ritenute correlate al nesso di causalità danno/sisma;
2. di dare atto che la perizia di variante:
  - prevede un incremento dell'importo contrattuale da € 6.725.852,20 a € 7.741.624,41 al netto del ribasso del 6% comprensivo degli oneri della sicurezza pari ad € 434.960,08 e quindi pari ad € 1.117.349,43 IVA 10% compresa, CIG 82558173B6, inferiore al quinto d'obbligo per il quale è stato sottoscritto atto di sottomissione e verbale concordamento nuovi prezzi;
  - prevede, in conseguenza delle variazioni progettuali, un incremento del tempo utile per il completamento dei lavori di ulteriori 15 giorni naturali e consecutivi, al netto delle proroghe già concesse;
3. di dare atto che per effetto dei maggiori lavori previsti con la perizia di variante n. 2 rispetto al contratto originario d'appalto, l'RTI presta una cauzione integrativa ai sensi dell'art. 103 del

D.Lgs 50/2016 e art. 35 del CSA entro 7 giorni dalla comunicazione dell'affidamento dei lavori di variante;

4. di dare atto che la suddetta maggiore spesa di euro 1.180.084,25, CUP I86I14000000002, Codice Obiettivo 2016\_LPOP\_001 trova imputazione come da sottostanti note contabili;
5. di concludere la variazione al contratto di cui al presente atto così come previsto dall'art. 38 comma 6 del C.S.A. (ALL\_1);
6. di dare atto che l'esigibilità della spesa, determinata, ai sensi dell'art. 183 TUEL, in base all'annualità in cui è prevista l'esecuzione della prestazione, è così articolata:

IMPORTO TOTALE	ESIGIBILITA'			
	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	Esercizi successivi
€ 1.180.084,25	€ 1.117.349,43 per lavori variante 2			
	€ 62.734,82 per spese tecniche perizia di variante n. 2			

7. di dare atto che il presente provvedimento verrà trasmesso al Responsabile del Servizio Ragioneria e diverrà esecutivo a seguito dell'apposizione del visto di sua competenza;
8. di dare atto che avverso il presente provvedimento è possibile ricorso al tribunale ordinario nei termini di prescrizione;
9. di disporre:
  - la trasmissione del presente provvedimento al RTI affidatario, presso la capogruppo;
  - la pubblicazione del presente atto sul sito del Comune, alla sezione Atti pubblicati e modulistica;
10. di dare atto che contro il presente provvedimento è possibile proporre impugnazione dinanzi al tribunale ordinario nei termini di prescrizione.

#### ANNOTAZIONI CONTABILI

La spesa della variante in oggetto di € 1.180.084,25 CUP I86I14000000002, Codice Obiettivo 2016\_LPOP\_001 trova imputazione ai capitoli 501202/1-11 "RECUPERO PALAZZO MUNICIPALE: SPESA COMPETENZA", Cdc 0362, come segue:

- € 1.000.000,00 (lavori) all'impegno reimputato n. 2232/26 sub 1, CIG 82558173B6 (Cod. Fin. 10);
- € 82.348,65 (lavori) all'impegno reimputato n. 1737/26 sub 1, CIG 82558173B6 (Cod. Fin. 11-2 : scambiato Cod. Fin. 62 con imp. 2026/1842\_2, 2081\_1 e 2169\_1);
- € 35.000,78 (lavori) all'impegno reimputato n. 2160/26 sub 1, CIG 82558173B6 (Cod. Fin. 11-2: scambiato Cod. Fin. 62 con imp. 2026/1827\_1, 2078, 2082, 1828, 1829 e 1835);
- € 49.087,61 (spese progettazione) all'impegno reimputato n. 2169/26 sub 2, (Cod. Fin. 11-2);
- € 13.647,21 (spese progettazione) all'impegno reimputato n. 1737/26 sub 2, (Cod. Fin. 11-2 : scambiato Cod. Fin. 62 con imp. 2026/1840\_1, 1841\_1 e 1826\_1).

Il Dirigente

**Andrea Lui**

(Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti. D.Lgs 82/2005)

