



IL RESPONSABILE DI AREA
PROGETTO RUP TECNOPOLO MANIFATTURA TABACCHI
PASQUALE GIOVANNI FRANCESCO ROMIO

OGGETTO: Affidamento della progettazione esecutiva, attività propedeutiche all'esecuzione dei lavori e realizzazione delle "Opere Lotto 5" del Tecnopolo di Bologna (Edificio F2 sede di attività di ricerca), nonché realizzazione delle attività necessarie al completamento della facciata del Capannone Botti B4 presso l'area dell'ex Manifattura Tabacchi. CUP: E34B1800000005 – CUI Lotto 1: L80062590379202100072 - CIG Lotto 1: 876548423A.

PdV n.5. Relazione del R.U.P..

L'appalto di che trattasi comprende la progettazione esecutiva e la realizzazione dell'Edificio F2, sede di attività di ricerca, nonché la realizzazione delle attività necessarie al completamento della facciata del capannone Botti 4 presso l'area dell'ex Manifattura Tabacchi sita in Comune di Bologna.

Per l'affidamento dell'appalto (appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione) fu indetta una procedura aperta, ai sensi dell'articolo 60 del D.Lgs. 50/2016, suddivisa in due lotti, da affidarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo il miglior rapporto qualità/prezzo; il bando fu pubblicato sulla GURI n. 75, V serie speciale, del 02/07/2021. L'affidamento di cui in oggetto è quello relativo al Lotto 1.

L'aggiudicazione definitiva dell'appalto, in favore del RTI Strabag AG, SITE S.p.A. a Socio Unico e Gianni Benvenuto S.p.A., è intervenuta con la determinazione n. 24797 del 30/12/2021 poi integrata con la determinazione n. 10464 del 31/05/2022.

Con la Determinazione dirigenziale n. 5190 del 10/03/2023 è stato approvato, a seguito di cessione di ramo di azienda, il subentro di Strabag S.p.A. a Strabag AG, nei contratti di appalto stipulati con la Regione Emilia-Romagna.

Nella presente relazione si rappresenta l'avvenuta approvazione, in data 24/12/2025, della Perizia di Variante n. 5 al contratto, riconducibile in quota parte alla fattispecie di cui all'art. 106, comma 1, lett. c) D.lgs. n. 50/2016, in quota parte alla fattispecie di cui all'art.106, comma 1 lett. e) e comma 4 D.lgs. n. 50/2016 e in quota parte all'art. 8 comma 8 D.M. 49/2018, come di seguito meglio dettagliato.

Il progetto definitivo dell'edificio F2 posto a base della procedura di affidamento dell'appalto integrato di cui all'oggetto, era stato impostato al fine di consentire la candidatura del Governo italiano, in attuazione dell'Accordo RPI/2020/85 tra la Regione Emilia Romagna ed il MAECI avente ad oggetto "Accordo di collaborazione tra la Regione Emilia-Romagna ed il Ministero degli Affari esteri e della cooperazione Internazionale per la realizzazione delle attività propedeutiche alla candidatura italiana ad ospitare presso il Tecnopolo di Bologna i servizi Copernicus dell'European Centre for Medium-range Weather Forecasts", a cui era seguita formale candidatura al fine di partecipare alla call internazionale di ECMWF per i servizi Copernicus.

A seguito dell'esito negativo di tale candidatura, la Regione Emilia-Romagna ha continuato a interloquire con il MAECI al fine di promuovere l'insediamento dell'Edificio F2.

Viale Aldo Moro 38
40127 Bologna

Mail: ruptecnopolo@regione.emilia-romagna.it
PEC: ruptecnopolo@postacert.regione.emilia-romagna.it

Ad esito di compiute interlocuzioni, con propria deliberazione n. 1634 del 08 luglio 2024 avente ad oggetto "Ricognizione utilizzo spazi Edifici F1 e F2 del Tecnopolo Manifattura", la Giunta regionale, anche al fine di corrispondere agli impegni internazionali ai quali il Governo si era candidato, disponeva, fra l'altro, la riorganizzazione degli spazi dell'edificio "F2" - per l'utilizzo dello stesso "da parte di soggetti pubblici, in house o organismi di ricerca" - come segue:

- Piano Terra: Accordo ITA-GER sulla Cooperazione scientifica e tecnologica nel campo della meteorologia e climatologia IDEA - capofila UNIBO, spazi comuni per attività di ricerca delle Università della Regione Emilia-Romagna, Centro MIT - Senseable City Lab in collaborazione con le Università della Regione Emilia-Romagna e spazi IFAB;
- Piano Primo: United Nations University Institute for Artificial Intelligence;
- Piano secondo: Agenzia Italia Meteo, INFN/CINECA/ICSC;
- Piano Terzo: Centro EURO-Mediterraneo sui Cambiamenti Climatici, INFN/CINECA/ICSC;

ciò anche al fine di attivare i percorsi di assegnazione degli spazi e di orientare i conseguenti necessari interventi progettuali sull'edificio.

A tal proposito si segnala che in data 12/12/2025 è stato siglato l'accordo per l'insediamento di UNU tra il Ministro dell'Istruzione Bernini ed il Magnifico Rettore dell'Università delle Nazioni Unite prof. Marwala.

Il progetto esecutivo dell'Edificio F2, elaborato sulla base del progetto definitivo posto a base dell'appalto integrato di cui al bando di gara del 2021, nonché il relativo esame progetto, depositato ed autorizzato presso il Comando dei Vigili del Fuoco, predisposto per un unico fruitore, prevedeva un tipo di attività. Vista l'intervenuta pluralità di enti insediandi come definiti nella richiamata DGR 1634/2024, si è manifestata la necessità di presentare una nuova pratica ai fini della prevenzione incendi, nonché di apportate modifiche planimetriche e impiantistiche per far sì che si abbiano più unità funzionali indipendenti (da mono-tenant a multi-tenant). Ulteriormente, al fine di aumentare l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale del fabbricato, si è ritenuto opportuno prevedere le opere meccaniche e termoidrauliche necessarie al collegamento degli impianti termici e di climatizzazione estiva ed invernale alla rete di teleriscaldamento alimentata dalla nuova Centrale termica. Infatti, la suddetta nuova centrale beneficerà di un notevole apporto di energia termica a bassa entalpia recuperata dai sistemi di raffreddamento del super computer LEONARDO (e della sua futura espansione). Tutto questo nell'ottica della realizzazione dell'intero Tecnopolo DAMA Manifattura Bologna come un insieme energeticamente efficiente e sostenibile dal punto di vista ambientale (Green System).

Un altro aspetto oggetto della presente variante afferisce agli imprevedibili ritrovamenti archeologici e alla loro relativa rimozione. Essi hanno avuto particolare impatto sull'organizzazione del cantiere da parte dell'appaltatore con il quale si è deciso di proseguire con le opere in cemento armato in elevazione, rimandando il completamento della fascia a ridosso dei vani scala esistenti sul lato sud di collegamento con l'edificio C1, ad un successivo momento. In questo modo, si è potuto portare avanti la realizzazione delle strutture di gran parte del fabbricato, proseguendo in parallelo con il recupero dei ritrovamenti archeologici;

si è quindi reso necessario, in quella limitata fascia, sostituire i pali trivellati in opera con macchinari di grandi dimensioni, previsti in progetto, con opere di fondazione profonda con micropali da realizzarsi con macchinari di minori dimensioni, compatibili con gli spazi angusti dello scavo.

Ulteriormente, si evidenzia che, in data 05/12/2025, con nota dell'appaltatore n.44, acquisita al protocollo regionale n. 1226572 in pari data, Strabag S.p.A., in qualità di mandataria del RTI appaltatore, ha proposto, ai sensi dell'art. 12 c.6 del Contratto di Appalto, una modifica volta a ridurre il costo e il tempo di costruzione, afferente al giardino fronte Stalingrado e ad alcuni arredi esterni. La Committente ha reputato dette proposte coerenti e meritevoli di approvazione. In particolare, il giardino fronte Stalingrado era stato progettato a beneficio dei ricercatori di Copernicus, in area interessata in gran parte dal sedime dell'edificio a torre F3, inizialmente previsto nel masterplan, poi rimosso e recentemente reinserito a livello urbanistico nella Variante al PUG entrata in vigore il 04/12/2024. Di conseguenza, si è reputato condivisibile che il "giardino dei ricercatori" potesse essere ridotto e semplificato come proposto dall'appaltatore.

Altre semplificazioni proposte dall'appaltatore, sempre con la medesima nota sopra citata, riguardano (1) il tipo di portabici che prevede, in luogo di elementi in cemento prefabbricati singoli, la tipologia modulare impiegata presso diverse sedi regionali; (2) la fornitura e posa in opera di cabina elettrica prefabbricata in luogo di edificio realizzato in opera; (3) l'eliminazione di rivestimento esterno della cabina elettrica al fine di uniformare il volume a quanto già realizzato all'interno del comparto. Posto che anche tali modifiche comportano una riduzione di costi per la Stazione Appaltante e non determinano il peggioramento della funzionalità, durabilità, manutenibilità si sono ritenute accoglibili.

Inoltre, relativamente al rivestimento in travertino delle facciate del fabbricato F2, al fine di garantire una migliore manutenibilità e resistenza agli agenti atmosferici, si è reputato necessario procedere con un'ulteriore lavorazione di stuccatura.

Infine, per quanto riguarda il Capannone Botti B4: (1) sono state introdotte alcune modifiche migliorative ai sistemi di correzione acustica della sala meeting; (2) si è dovuto implementare la lavorazione relativa alla messa in sicurezza della copertura dell'edificio cosiddetto delle "Ballette" danneggiata da agenti atmosferici e presunti vandalismi per salvaguardare la via di fuga del botti B4; (3) si è previsto l'acquisto di una rampa disabili rettilinea 15 % (utilizzabile con accompagnatore) per accesso al palco della sala meeting.

Si segnala, ai sensi dell'art. 106 del Codice dei Contratti D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., che una parte delle modifiche rappresentate sono riferibili al comma 1, lett. c). di suddetto articolo poiché determinate da circostanze imprevedute e imprevedibile per l'Ente; una parte afferisce al comma 1 lett. e) e comma 4 in quanto trattasi di modifiche che rivestono carattere non sostanziale. Infine, quanto proposto dall'operatore economico, trova il suo riferimento nel D.M. 49/2018 all'art. 8 c.8 poiché la medesima proposta, oltre a non alterare in maniera sostanziale il progetto né le categorie di lavori, prevede (i) una riduzione dell'importo dei lavori, (ii) riguarda singole componenti del progetto e non comporta una riduzione delle prestazioni qualitative e quantitative stabilite nel progetto iniziale (iii) né allungamenti del termine contrattuale. Pertanto, richiamando quanto più ampiamente evidenziato nella Relazione di Perizia predisposta dal Direttore dei lavori, acquisita al protocollo regionale n. 1244095 del 12/12/2025, si riepilogano nel seguito i lavori di che trattasi, indicando altresì il riferimento normativo:

- a. Variante Destinazione edificio F2 come da DGR n.1634/2024 (modifiche planimetriche e impiantistiche -da mono-tenant a multi-tenant-, adeguamento del progetto prevenzione incendi, adeguamento progetto impianto fotovoltaico a disposizioni regolamentari intervenute); Predisposizione di allaccio del fabbricato F2 alla rete di teleriscaldamento → D. Lgs. 50/2016 Art.106 c.1 lett. c);
- b. Variante Fondazione profonda causa scavi archeologici → D. Lgs. 50/2016 Art. 106 c.1 lett. c);
- c. Variazioni o modifiche tecniche proposte dall'Impresa ai sensi dell'articolo 12 comma 6 del contratto di appalto che non comportano allungamento dei tempi ed utili a ridurre il costo di costruzione → D.M. 49/2018 art.8 c.8
- d. Modifica lavorazione stuccatura rivestimento in travertino - facciata F2 → D. Lgs. 50/2016 Art. 106 c.1 lett. e) e c. 4;
- e. Miglioramenti / sistemazioni edificio B4 → D. Lgs. 50/2016 Art. 106 c.1 lett. e) e c. 4;

Si riporta di seguito un prospetto riepilogativo degli importi dei lavori, dove si sono evidenziate anche la somma delle lavorazioni in aumento e di quelle in diminuzione.

	Edificio F2				Edificio Botti B4	SOMMA
	a. Variante Destinazione edificio F2 come da DGR n.1634/2024 e Predisposizione allaccio a CT	b. Fondazione profonda causa scavi archeologici	c. Variazioni o modifiche tecniche ai sensi dell'articolo 12 comma 6 del contratto di appalto	d. Modifica lavorazione stuccatura rivestimento in travertino - facciata F2	e. Miglioramenti / sistemazioni edificio B4	
Importo al lordo del ribasso esclusi OOSS	1.832.798,79 €	48.590,33 €	-275.800,76 €	51.826,43 €	1.590,10 €	1.659.004,89 €
di cui lavorazioni in AUMENTO	3.073.166,52 €	90.347,78 €	78.357,56 €	51.826,43 €	74.011,30 €	3.367.709,60 €
di cui lavorazioni in DIMINUIZIONE	-1.240.367,74 €	-41.757,45 €	-354.158,32 €	0,00 €	-72.421,20 €	-1.708.704,71 €
Importo al netto del ribasso esclusi OOSS	1.666.563,94 €	44.183,19 €	-250.785,63 €	47.125,77 €	1.445,88 €	
Costi sicurezza	6.799,00 €					SOMMA
Totale netto compresi Costi per la Sicurezza	1.673.362,94 €	44.183,19 €	-250.785,63 €	47.125,77 €	1.445,88 €	1.515.332,15 €

Le modifiche sopra esposte introducono oneri aggiuntivi per la Stazione Appaltante per complessivi netti € 1.508.533,15 per lavori, € 6.799,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 94.347,74 per spese di progettazione cosicché l'importo complessivo in aumento è di € 1.609.679,89, al netto di IVA e oneri; di conseguenza l'importo dell'appalto è rideterminato in € 38.537.613,32.

Come desumibile dalla tabella sopra riportata, predisposta sulla base degli elaborati di perizia, la Perizia di variante n. 5 contempla, al lordo del ribasso e al netto dei costi della sicurezza, lavori in aumento pari a complessivi € 3.367.709,60 e lavori in diminuzione pari a € 1.708.704,71.

Per quanto attiene le modifiche edili relative all'edificio F2, la perizia di cui in oggetto contiene diversi nuovi prezzi riepilogati nel documento *TC5.100.CM.0020.MAI.2.A003.S0.00 - Elenco prezzi unitari opere edili*, e *TC5.100.CM.0020.MAI.2.A005.S0.00 - Analisi prezzi opere edili*.

Per quanto attiene alla parte impiantistica si rimanda alle analisi nuovi prezzi contenute negli elaborati *TC5.100.CM.0031.MAI.2.N005.S0.00 - Analisi prezzi - Impianti elettrici e speciali* e *TC5.100.CM.0032.MAI.2.N005.S0.00 - Analisi prezzi - Impianti meccanici* e agli elenchi prezzi di

riferimento.

Per quanto concerne invece l'edificio botti B4, relativamente al miglioramento acustico, sono stati introdotti nuovi prezzi che hanno, parzialmente, sostituito dei prezzi già a computo.

Riguardo alla messa in sicurezza della via di fuga di emergenza del Capannone B4, si è introdotto il nuovo prezzo B4.NP.17.a in luogo del prezzo contrattuale B4.NP.17, la cui analisi è contenuta nel già menzionato documento progettuale *TC5.100.CM.0020.MAI.2.A005.S0.00 - Analisi prezzi opere edili*.

È stato poi inserito un nuovo prezzo per la rampa disabili la cui analisi prezzi è allegata alla relazione del Direttore dei Lavori.

Non si segnalano modifiche alle CPV di progetto.

Valutata la Relazione della Direzione Lavori, accertate e verificate le cause che hanno condotto alla definizione delle lavorazioni, ai relativi oneri ed alle tempistiche realizzative conseguenti, rappresentate in modo circostanziato nella citata relazione della DL, il sottoscritto ha ritenuto che le modifiche contrattuali di che trattasi fossero meritevoli delle autorizzazioni di competenza del RUP, che sono state formalizzate ed hanno portato alla Determinazione di approvazione della Stazione Appaltante n. 25468 del 24/12/2025.

il R.U.P.

ing. Pasquale Giovanni Francesco Romio

Documento firmato digitalmente