



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Campania

Napoli, 17/03/2020  
Prot. n. 2020/5172/DRCAM

**Oggetto: Accordo Quadro per l'affidamento di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 12, comma 2, lettere a) e b) e comma 5, del D.L. n. 98/2011, come convertito con Legge 111/2011, volti, ove possibile, anche al recupero degli spazi interni degli immobili di proprietà dello Stato al fine di ridurre le locazioni passive, nonché alla riqualificazione energetica degli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, ivi inclusi quelli direttamente gestiti e finanziati dal MiBACT e dal Ministero della Difesa su immobili agli stessi in uso, nonché gli interventi manutentivi gestiti dall'Agenzia del Demanio, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Campania, commissionati mediante singoli contratti. LOTTO 2: CIG 737962318D. Atto di adesione Rep. 696/19. Contratto di affitto di azienda da "Road House Srl" a "RH Builder Spa". Determina di presa d'atto e di autorizzazione al subentro.**

**IL DIRETTORE  
DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE CAMPANIA**

**PREMESSO CHE:**

con atto prot. n. 2017/2180/DRCAM del 07.02.2018, veniva nominato l'arch. Luca Damagini *Responsabile Unico del Procedimento*, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 18.04.2016, n. 50, per l'avvio e la gestione della procedura selettiva degli Operatori con cui stipulare Accordi Quadro di cui all'art. 54 del D.Lgs. n. 50/2016, per la realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato e di interventi manutentivi gestiti dall'Agenzia del Demanio ex art.12, comma 5, D.L. n. 98/2011, come convertito con Legge n. 111/11 e modificato dalla Legge n. 190/2014, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Campania, per una spesa complessiva pari ad € 35.790.000,00, nonché per tutti gli atti connessi e susseguenti;

con determina a contrarre n. 2018/2183/DRCAM del 07.02.2018, veniva indetta una procedura ex art. 60, comma 1, D.Lgs. n. 50/2016, per l'individuazione di n. 27 Operatori Economici con i quali stipulare il citato Accordo Quadro;

la procedura veniva articolata in n. 3 Lotti e per il Lotto n. 2 (CIG 737962318D - *Lavori SOA dalla I classifica alla II* - interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000/€ 500.000 in caso di interventi concernenti beni culturali), con determina prot. n. 2018/19482/DRCAM del 23.11.2018 veniva disposta l'aggiudicazione definitiva in favore di n. 12 Operatori Economici;

la "Road House Srl" (con sede legale in Napoli al Viale Antonio Gramsci n. 17/B, C.F. e P.IVA. 07675641216) si collocava al primo posto nella graduatoria del citato Lotto 2,

---

sottoscrivendo in data 24.04.2019, il relativo *Atto di adesione* (Rep. 696/19) all'Accordo Quadro;

con atto prot. n. 2020/3940/DRCAM del 17.03.2020, il RUP ha preso atto del contratto del 24.10.2019, recante Rep. n. 209186, racc. 45247, con il quale la "Road House Srl" ha concesso in affitto l'azienda alla "RH Builder Spa" (con sede legale in Carinaro (CE) Strada Consortile - Zona ASI, CAP 80132 – C.F. e P.I. 04439630619, in persona dell'amm.re unico Antimo Nappa), ha reso parere favorevole a detta modificazione societaria e, conseguentemente, ha proposto di autorizzare il subentro, al fine di poter regolare i rapporti conseguenti all'affidamento dei lavori di cui all'Atto Rep. 696/19 con il nuovo affidatario. Al riguardo, è stato rappresentato quanto di seguito indicato.

In data 20.01.2020 la "RH Builder Spa" ha comunicato alla D.R. di aver "assunto in regime di conduzione l'intera azienda della Road House Srl, ... per effetto del quale avrà a disposizione tutte le risorse umane, tecniche e operative idonee a garantire lo svolgimento e la funzionalità dell'attività oggetto di affitto per un periodo di anni 5", chiedendo di consentire *ad horas* e per il prosieguo, che le prestazioni contrattuali possano ritenersi ad Essa reciprocamente estese. Ciò, giusta atto del 24.10.2019, recante Rep. n. 209186, racc. 45247, autenticato nelle firme dal notaio Vincenzo Di Caprio notaio in Caserta, registrato in Caserta il 26.10.2019 al n. 10385, ed iscritto presso il Registro delle Imprese il 13.11.2019.

Dalla lettura dell'atto emerge che l'affitto d'azienda comprende tutti i "contratti di appalto in corso di esecuzione" indicati in apposito Allegato ("D") con la percentuale di lavoro realizzato. In detto elenco - titolato "Lavori in corso ed appaltati dall'01.10.2018 all'01.10.2019" - risulta presente al n. 82 l'Atto di adesione all'AQ con la Scrivente D.R. Campania, Lotto 2, OG1, percentuale di lavoro realizzato "0%.

Con il nuovo Codice (D.Lgs. n. 50/16) all'art. 106 viene consentito il subentro di altro soggetto nella posizione di contraente in caso di cessione di azienda e di trasformazione di società. A tal fine il soggetto subentrante è tenuto a darne comunicazione alla Stazione Appaltante, nonché a documentare il possesso dei requisiti di qualificazione richiesti per la partecipazione alla gara. Inoltre, al fine di accertare che la variazione soggettiva non sia diretta ad eludere l'applicazione del codice, la Stazione Appaltante è tenuta inoltre verificare i requisiti di carattere generale dell'impresa cedente.

A seguito della disamina della disciplina concernente le varianti soggettive inerenti al contraente di un contratto pubblico di lavori, è stato rilevato che, anche nel caso di affitto della stessa, deve trovare applicazione l'art. 106.

La ditta affittuaria ha prodotto la documentazione contemplata nel citato articolo nonché l'atto di affitto.

E' stata verificata l'idoneità dell'Affittuaria, e quindi i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara, che, in base alla normativa del settore degli appalti, devono permanere per l'intera durata del contratto.

Sono stati inoltre verificati i requisiti di carattere generale della Affittuaria "RH Builder Spa" e della Locatrice "Road House Srl", così come è previsto dalla normativa per accertare che l'affitto non sia diretto ad eludere l'applicazione del codice.

Ai sensi dell'art. 1 del D.P.C.M. n. 187/1991, l'Affittuaria ha altresì comunicato la propria composizione societaria, e l'inesistenza di diritti reali di godimento o di garanzia su tutte le quote societarie.

Inoltre, in data 04.02.2020 è stato trasmesso dalla "RH Builder Spa" l'attestato SOA rilasciato in Suo favore in pari data e che risulta essere adeguato in relazione all'importo ed alla tipologia dei lavori da eseguire in base all'Atto di adesione all'AQ.

---

In definitiva, dalla lettura delle dichiarazioni rese dalla *RH Builder Spa*, e dall'esito positivo delle verifiche effettuate ai sensi degli artt. 80 e 83 del D.Lgs. 50/2016, risulta che la "*RH Builder Spa*" possiede i requisiti generali e speciali richiesti dal codice vigente degli appalti pubblici per l'esecuzione dei lavori originariamente affidati a "*Road House Srl*".

Inoltre, con nota prot. n. 2020/3520/DRCAM del 05.03.2020, che qui s'intende integralmente richiamata, l'Agenzia del demanio Direzione Regionale Campania ha comunicato all'Agenzia del demanio Direzione Servizi al Patrimonio l'intenzione di prendere atto del citato contratto di affitto, recante Rep. n. 209186, racc. 45247, e di dichiarare, entro il 20.03.2020, che nulla sarebbe ostato, a seguito della verifica d'ufficio sulla sussistenza dei requisiti *generali di cui all'art. 80, D.Lgs. 50/2016 di qualificazione prescritti per la partecipazione alla procedura di gara e necessari per l'esecuzione dei lavori ascrivibili ad una qualsiasi delle categorie OG1, OG2, OG11 ricomprese nel lotto di aggiudicazione*, al subentro della "*RH Builder Spa*" nella titolarità di esecuzione del citato contratto d'appalto Rep. 696/19, ai sensi dell'art. 106 del D. Lgs. 50/2016.

### **TUTTO CIO' PREMESSO,**

**VISTO** il *contratto di affitto di azienda* del 24.10.2019, recante Rep. n. 209186, racc. 45247, autenticato nelle firme dal notaio Vincenzo Di Caprio notaio in Caserta, registrato in Caserta il 26.10.2019 al n. 10385, ed iscritto presso il Registro delle Imprese C.C.I.A.A. di Napoli il 13.11.2019, con il quale la ditta "*Road House Srl*" (con sede legale in Napoli al Viale Antonio Gramsci n 17/B, C.F. e P.IVA. 07675641216, in persona dell'amm.re unico Antimo Iannotta) ha concesso in affitto alla Soc. "*RH Builder Spa*" (con sede legale in Carinaro (CE) Strada Consortile - Zona ASI, CAP 80132 – C.F. e P.I. 04439630619, in persona dell'amm.re unico Antimo Nappa) l'intera azienda operante prevalentemente nel settore dei lavori pubblici;

**CONSIDERATO CHE** l'atto comprende, a titolo esemplificativo, *beni di compendio dell'intera azienda, processi di lavorazione, informazioni relative alle esperienze acquisite nel settore, risorse umane nessuna esclusa, nonché tutti i contratti di appalto in corso di esecuzione* indicati nell'Allegato "D" con la percentuale di lavoro realizzato;

**CHE** nell'elenco risulta presente l'Atto di adesione all'AQ in oggetto specificato, e, pertanto "*RH Builder spa*" deve subentrare a "*Road House Srl*" nella titolarità di detto contratto;

**CHE**, dalla documentazione acquisita, ed in base alle verifiche effettuate dal RUP, risultano sussistere in capo a "*RH Builder Spa*" i presupposti di legge di cui all'art. 106 Codice e non vi è, pertanto, motivo di opporsi al subentro nella titolarità dell'esecuzione del contratto di appalto;

**CHE**, le parti nel contratto di affitto di azienda hanno concordato il subentro dell'affittuaria "*RH Builder Spa*" negli appalti in corso di esecuzione stipulati tra la concedente "*Road House Srl*" e l'Agenzia (art. 3 ed allegato "D"), ed hanno rimesso alla valutazione della S.A., nella persona del R.U.P., la "*valutazione in merito alla doverosa continuità del rapporto contrattuale*";

**VISTO** il parere favorevole del R.U.P. a prendere atto ed autorizzare il subentro in argomento, giusta nota prot. n. 2020/3940/DRCAM del 17.03.2020;

**VISTO** il D.Lgs. 18.04.2016, n. 50;

**VISTO** il vigente Regolamento di Contabilità ed Amministrazione dell'Agenzia del Demanio;

**VISTA** la Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 76 del 23.02.2017, come modificata ed integrata dalla Determinazione n. 85 del 30.01.2019,

---

relative alle competenze ed ai poteri dei Responsabili delle strutture centrali e territoriali, la Comunicazione Organizzativa n. 21 del 16.07.2019;

**DETERMINA**

**DI PRENDERE ATTO ED AUTORIZZARE**, per le motivazioni esposte in narrativa e qui espressamente tutte richiamate, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 106, comma 1, lett. d), n. 2), del D.Lgs. n. 50/16 e s.m.i., il subentro della Soc. "*RH Builder Spa*" (con sede legale in Carinaro (CE) Strada Consortile - Zona ASI, CAP 80132 – C.F. e P.I. 04439630619, in persona dell'amm.re unico Antimo Nappa) nella titolarità del contratto d'appalto *Atto di adesione* (Rep. 696/19) all'Accordo Quadro, avente per oggetto "*Accordo Quadro per l'affidamento di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 12, comma 2, lettere a) e b) e comma 5, del D.L. n. 98/2011, come convertito con Legge 111/2011, volti, ove possibile, anche al recupero degli spazi interni degli immobili di proprietà dello Stato al fine di ridurre le locazioni passive, nonché alla riqualificazione energetica degli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, ivi inclusi quelli direttamente gestiti e finanziati dal MiBACT e dal Ministero della Difesa su immobili agli stessi in uso, nonché gli interventi manutentivi gestiti dall'Agenzia del Demanio, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Campania, commissionati mediante singoli contratti - LOTTO 2: CIG 737962318D*" per effetto dell'affitto di azienda intercorso con la Impresa appaltatrice dei lavori medesimi, con *contratto di affitto di azienda* del 24.10.2019, recante Rep. n. 209186, racc. 45247, autenticato nelle firme dal notaio Vincenzo Di Caprio notaio in Caserta, registrato in Caserta il 26.10.2019 al n. 10385, ed iscritto presso il Registro delle Imprese C.C.I.A.A. di Napoli il 13.11.2019;

**DI DARE ATTO CHE**, a seguito del subentro, la ditta "*RH Builder Spa*" assume nei confronti della Stazione Appaltante, tutti i diritti ed obblighi derivanti dal contratto in essere e dovrà assicurare la ricostituzione a proprio nome della cauzione definitiva e delle garanzie assicurative prescritte per legge;

**DI DEMANDARE** al R.U.P. le attività consequenziali per l'aggiornamento dell'applicativo "*Gestione Accordi Quadro*";

**DI DARE ATTO CHE** i pagamenti che la S.A. dovrà effettuare alla Affittuaria per fatti successivi alla cessione avverranno esclusivamente mediante accredito sul conto corrente bancario che verrà comunicato dalla Affittuaria;

**DI DARE ATTO CHE** per i lavori *prenotati* dall'Agenzia, le attività verranno proseguite da "*RH Builder Spa*".

**Il Direttore Regionale**  
Paolo MARANCA

