



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

Struttura per la progettazione

Roma, data del protocollo

**DETERMINA DI FORMALIZZAZIONE APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DEL CONTRATTO
AI SENSI DELL'ART. 106, COMMA 1 lett b) e COMMA 2, DEL D.LGS. N. 50/2016 S.M.I.**

Contratto esecutivo prot. 1296 del 17/11/2025 relativo all'affidamento dei Servizi di Ingegneria e Architettura riguardanti le attività di rilievo e di progettazione esecutiva, comprensiva del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, in categoria S.03 per gli interventi di riqualificazione sismica della Scuola Primaria e dell'infanzia Lucrino dell'istituto Comprensivo Statale 4 Pergolesi e della Scuola Primaria e dell'infanzia dell'istituto Comprensivo Statale 5 Artiaco, siti nel Comune Di Pozzuoli (NA), rientranti nell'Ordinanza n. 3 del 21.03.2025 del Commissario Straordinario Del Governo per l'attuazione degli Interventi Pubblici Nell'area Dei Campi Flegrei.

CFLEGREINA00015 – Cod. Idea_2570 (Scuola Primaria E Dell'infanzia Lucrino)

CFLEGREINA00013 – Cod. Idea_2571 (Scuola Primaria E Dell'infanzia Artiaco)

CUP: G85E25000140001 (Scuola Primaria E Dell'infanzia Lucrino)

CUP: G85E25000160001 (Scuola Primaria E Dell'infanzia Artiaco)

CIG LOTTO 4: 98864257FF

CIG (DERIVATO): A06CC0D045

**IL RESPONSABILE
DEL POLO OPERATIVO TERRITORIALE SUD
DELLA STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE**

in virtù della:

- determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 117 del 17 Febbraio 2026 (Prot. n. 2026/4655/DA), recante "Competenze e poteri della Struttura per la Progettazione";
- comunicazione organizzativa n. 37 del 25 luglio 2024, con la quale è stata affidata all'Ing. Massimiliano Marzo la responsabilità della Struttura medesima;

- comunicazione organizzativa n. 41 del 30 settembre 2025, con la quale è stata affidata all'Arch. Ciro Iovino la responsabilità del Polo Operativo Territoriale Sud;

tenuto conto:

- che la presente determinazione rientra nella competenza del responsabile del POT SUD, arch. Ciro Iovino, giusta delega n. 38 del 06/07/2026 conferita al sottoscritto dall'Ing. Massimiliano Marzo;

PREMESSO CHE

- con determina prot. n. 977.09-06-2023, l'Agenzia ha avviato una procedura aperta, ai sensi degli artt. 54, 60, comma 1 e 157, del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (di seguito, anche "D.Lgs. 50/2016" o "Codice") per la sottoscrizione di Accordi Quadro (di seguito, per brevità "Accordo quadro" o "Accordo") con più operatori economici per l'affidamento - mediante successivi contratti esecutivi di importo massimo di 200.000 euro - di servizi di Ingegneria e Architettura, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. vvvv), del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., per la progettazione di fattibilità tecnico-economica, per la progettazione definitiva e per la progettazione esecutiva da redigere e restituire in modalità Building Information Modeling (B.I.M.), oltre al coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, in relazione a interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro/risanamento conservativo e nuova edificazione sugli immobili di proprietà dell'Agenzia del Demanio, degli enti territoriali e dello Stato, secondo quanto dettagliatamente previsto nel Capitolato Tecnico Prestazionale.
- l'Agenzia, con provvedimento prot. n. 438 del 17/11/2023, ha disposto l'aggiudicazione del servizio, con efficacia subordinata alle verifiche di legge volte all'accertamento del possesso dei requisiti di cui agli artt. 80 e 83 del D. Lgs. 50/2016 dichiarati in fase di partecipazione alla procedura, a favore dell'Operatore Economico RTI OFFTEC S.r.l., per l'importo contrattuale massimo di € 200.000,00, al netto di IVA e contributi previdenziali e assistenziali;
- l'Ordinanza n. 3 del 21.03.2025 (d'ora in avanti, *breviter*, "l'Ordinanza"), emessa dal Commissario Straordinario del Governo per l'attuazione degli interventi pubblici nell'area dei Campi Flegrei (d'ora in avanti, *breviter*, "il Commissario") nominato con D.P.C.M. 19.07.2024, ha designato l'Agenzia del demanio (d'ora in avanti, *breviter*, "l'Agenzia" o "il Soggetto Attuatore") Soggetto Attuatore, nonché Stazione Appaltante dell'intervento in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9-ter, comma 6 D.L. n. 76/2024 convertito, con modificazioni, dalla L. n. 111/2024;
- per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 1 della citata Ordinanza, l'Agenzia si avvale per le attività relative alla progettazione della Struttura per la Progettazione (*breviter*, "Struttura");
- con atto prot. n. 3714 del 17.07.2025, si è provveduto alla nomina dell'ing. Giovanni Piccirillo, quale Responsabile Unico del Progetto dell'intervento in oggetto, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.;
- con decisione a contrarre prot. n. 760 del 14.08.2025, la Struttura per la Progettazione dell'Agenzia del Demanio ha determinato, tra l'altro:
 - di autorizzare il Responsabile del Procedimento del contratto esecutivo a ricorrere al menzionato Accordo Quadro - Lotto 4 CIG: 98864257FF – ID Opere: S03 ed interpellare

l'operatore economico: 3° classificato – RTI con capogruppo mandataria OFFTEC SRL e mandati T.L.A. Associati, Giuseppe Sorrentino, Giovanni Moriello, EETRA SRL SB, BIMFACTORY SRL. Accordo Quadro prot. 66/ATTI del 07.02.2024; Ribasso offerto: 22,00%;

- di procedere alla sottoscrizione del contratto esecutivo con il menzionato operatore economico, per l'importo ribassato, pari a complessivi € 116.892,87 (centosedicimilaottocentonovantadue/87) al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi dovuti per legge, giusta ribasso offerto in sede di partecipazione all'affidamento di AQ applicato all'importo previsto per l'espletamento del servizio di cui trattasi pari a complessivi € 149.862,66 (centoquarantanovemilaottocentosessantadue/66) al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi dovuti per legge;
- con atto prot. n. 3917 del 28.07.2025, si è provveduto alla nomina dell'ing. Giuseppe Abbattista, quale Direttore dell'Esecuzione del Contratto del servizio in oggetto;
- con atto prot. n. 959 del 13.02.2026, si è provveduto alla nomina dell'ing. Giò Battista Nusca, quale Direttore dell'Esecuzione del Contratto del servizio in oggetto, in sostituzione dell'ing. Giuseppe Abbattista, trasferito presso altra sede;
- in data 02.09.2025 è stato avviato in urgenza il servizio in oggetto come da verbale prot. 789 del 02.09.2025;
- in data 17.11.2025 è stato stipulato il relativo contratto d'appalto prot. 1296 del 17.11.2025, per un importo di € 116.892,87 (euro centosedicimilaottocentonovantadue/87), al netto di oneri contributivi e/o previdenziali/assistenziali ed IVA di legge, con il R.T.P. con capogruppo mandataria OFFTEC S.r.l.;
- in data 22.12.2025, venivano trasmessi, alla Stazione Appaltante e al Progettista, i report delle indagini per le scuole di Lucrino e Artiaco;
- dalle risultanze delle indagini strutturali e geognostiche riguardanti la Scuola Lucrino e dalle conseguenti verifiche strutturali eseguite, per la porzione in cemento armato dell'Istituto, sono emerse diverse criticità strutturali;
- pertanto, a seguito di confronto con la Stazione Appaltante, è stata approvata la scelta di procedere con un intervento di demolizione e ricostruzione della porzione in c.a., prevedendo comunque il rispetto della preesistente sagoma e volumetria con conservazione della distribuzione interna e della scansione prospettica;
- detta circostanza, in concomitanza con gli ulteriori interventi di adeguamento sismico della parte in muratura che riguardano l'involucro esterno, ha reso necessario prevedere, per il rispetto della normativa vigente, una serie di interventi, impiantistici e edilizi, di efficientamento energetico finalizzati al raggiungimento della classe energetica globale dell'edificio A4 per la Scuola Lucrino;
- per il rispetto della normativa tecnica vigente, la progettazione di detti interventi non contemplati nell'affidamento iniziale, ha reso necessario, per la Scuola Lucrino, la predisposizione della seguente documentazione progettuale aggiuntiva:
 - Diagnosi energetica;
 - Relazione energetica;

- Documentazione progettazione antincendio;

CONSIDERATO CHE

- in ragione dell'urgenza, si è reso necessario dare seguito all'esecuzione delle ulteriori prestazioni aggiuntive, previa autorizzazione resa, per le vie brevi, dalla Stazione Appaltante, nelle more della formalizzazione dell'incarico;
- la variante non ha alterato la struttura e l'operazione economica sottesa al contratto e all'accordo quadro;
- il valore della variante è al di sotto delle soglie fissate all'articolo 35 del Codice e del 10% del valore iniziale del contratto;
- la variante è di tipo non sostanziale, in quanto non sussiste alcuna delle condizioni indicate all'art. 106, comma 4, del Codice e risulta finanziabile con le risorse iscritte nel quadro economico dell'opera;
- la variante si è sostanziata nell'aggiunta delle prestazioni:
 - *Diagnosi energetica;*
 - *Relazione energetica;*
 - *Documentazione progettazione antincendio;*riguardanti esclusivamente la Scuola Lucrino.
- la determinazione del corrispettivo di dette prestazioni è stato effettuato utilizzando il *Decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 "Approvazione delle Tabelle dei corrispettivi commisurati a livello qualitativo delle prestazioni di progettazione* ed i medesimi criteri dell'affidamento iniziale, aggiornando in relazione all'avanzamento progettuale, l'importo delle lavorazioni utilizzato come base del calcolo delle parcelle.
- il corrispettivo stimato per le ulteriori prestazioni riguardanti la scuola Lucrino ammonta ad € 7.561,49, che in virtù del ribasso del 22% offerto dall'Appaltatore è pari ad **€ 5.897,96**;
- tale somma rientra nei limiti delle somme già stanziare per l'affidamento della progettazione e risulta inferiore sia alle soglie fissate all'articolo 14 del Codice dei Contratti, sia al 10% del valore iniziale del contratto.
- le somme incrementalmente lasciano invariato l'importo complessivo della parte di quadro economico afferente alla progettazione, attingendo l'incremento dagli imprevisti ipotizzati in fase di affidamento e dalle economie di gara derivanti dal ribasso.
- a seguito di detta variante l'importo complessivo dell'affidamento della progettazione della Scuola Lucrino e della Scuola Artiaco ammonta ad € 157.424,15, che in virtù del ribasso del 22% offerto dall'Appaltatore è pari ad € 122.790,84 con un incremento del 5,05% dell'importo originario del contratto (€ 116.892,87);
- la variante al contratto sopra citata non altera la natura, gli obiettivi generali o l'equilibrio economico del contratto, questa agisce nel rispetto delle specifiche sostanziali del Capitolato Tecnico Prestazionale nonché dei contenuti dell'Ordinanza n. 3 del 21.03.2025 del Commissario Straordinario dei Campi Flegrei, permettendo di raggiungere efficacemente l'adeguamento sismico dell'intero edificio scolastico.

DATO ATTO CHE

- alla luce di quanto sopra, con relazione prot. n. 1138 del 04.09.2026, il RUP ha proposto alla S.A. di formalizzare l'autorizzazione alla esposta variante del contratto di appalto prot. 1296 del 17/11/2025, ex art. 106, comma 1, lett. b) e comma 2, essendo sussistenti sia i presupposti di legge, sia la copertura finanziaria degli importi sopra indicati, ritenuti congrui;
- il corrispettivo da riconoscere per l'esecuzione delle maggiori prestazioni richieste all'Appaltatore, relative ai nuovi servizi di progettazione, determina un incremento dell'importo contrattuale pari al 5,05%;
- l'importo del corrispettivo previsto per le attività supplementari trova copertura nella somma complessiva già finanziata per l'intervento copertura finanziaria nelle somme del Quadro Economico complessivo già finanziato per l'intervento (CFLEGREINA00015 – Cod. Idea_2523 (Scuola Primaria E Dell'infanzia Lucrino);

VISTO

- lo schema di Atto di variante al contratto, così come allegato alla citata relazione del RUP, prot. n. 1138 del 04.09.2026;

Tutto quanto sopra premesso e considerato,

DETERMINA

DI DARE ATTO che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DI APPROVARE la proposta del RUP prot. n. 1138 del 04.09.2026;

DI DARE ATTO che per ragioni d'urgenza le prestazioni aggiuntive di cui sopra sono state già correttamente eseguite dall'Appaltatore su autorizzazione rilasciata per le vie brevi dalla Stazione Appaltante, nelle more della formalizzazione dell'incarico;

DI FORMALIZZARE ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. b) e comma 2, del D.Lgs. 50/2016s.m.i., la variante del contratto di appalto prot. 1296 del 17/11/2025, sottoscritto tra la Struttura per la Progettazione ed il Raggruppamento Temporaneo costituito RTI OFFTEC S.R.L. costituito tra la capogruppo mandataria Offtec srl P.IVA: 08209741217; T.L.A. ASSOCIATI; GIUSEPPE SORRENTINO; GIOVANNI MORIELLO; EETRA S.R.L. SB e BIMFACTORY SRL con riconoscimento per l'esecuzione delle prestazioni supplementari di un ulteriore corrispettivo di € 5.897,96, oltre oneri previdenziali e IVA di legge, già ribassato del 22%;

DI APPROVARE lo schema dell'Atto di variante, come allegato alla presente determina, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, da sottoscrivere tra le Parti conformemente a quanto disposto dall'art. 18, co. 1, del D.Lgs. 36/2023 s.m.i.;

DI DARE ATTO che le modifiche contrattuali formulate nell'Atto di variante n.1 non alterano la natura complessiva del contratto;

DI DEMANDARE al RUP ogni conseguente adempimento di legge connesso alla sottoscrizione dalla presente determina, oltre alla successiva comunicazione ad ANAC entro 30 gg. dalla sottoscrizione dell'atto aggiuntivo sopra citato.

Agenzia del Demanio
STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE
Il Responsabile
DEL POLO OPERATIVO TERRITORIALE SUD
Arch. Ciro Iovino