



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

Direzione Regionale Campania

**Procedura ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a) del D. L. n. 76/2020 convertito con modificazioni dalla legge n. 120/2020 per l'affidamento del servizio: CED0064 "Ospedale militare S. Francesco da Paola" sito in Caserta alla via San Francesco da Paola, oggi "Caserma Tescione". Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica per i *Lavori di restauro e risanamento conservativo per la realizzazione di un Polo Amministrativo per la città di Caserta presso l'edificio cd. "Monoblocco"*. Studio di compatibilità urbanistica/integrazione al MASTERPLAN approvato con Delibera G.C. di Caserta n. 54 del 26.05.2020.**

**Trattasi di servizi inquadrati tra quelli di "architettura e ingegneria e altri servizi tecnici" ai sensi dell'art. 3 lett. vvvv) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.**

## **02 – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO**

CUP: G25F21000420001

Come riportato in allegato (cfr. Allegato 1), è stato stimato il calcolo del corrispettivo della prestazione: **CED0064 “Ospedale militare S. Francesco da Paola” sito in Caserta alla via San Francesco da Paola, oggi “Caserma Tescione”**. **Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica per i Lavori di restauro e risanamento conservativo per la realizzazione di un Polo Amministrativo per la città di Caserta presso l’edificio cd. “Monoblocco”**. **Studio di compatibilità urbanistica/integrazione al MASTERPLAN approvato con Delibera G.C. di Caserta n. 54 del 26.05.2020**, in conformità al D.M. 17.06.2016, “cd. Decreto Parametri” (basato sui valori delle opere riportato nell’Allegato 2) ottenendo un importo complessivo di € 73.841,44 oltre InarCASSA ed IVA.

Tuttavia, essendo stato recentemente affidato, dal Comune di Caserta, l’appalto di servizi tecnici ad oggetto: *Studi di fattibilità, progetti di fattibilità tecnico-economico, progetti definitivi ed esecutivi comprensivi della relazione geologica, relazione paesaggistica, incluse tutte le prestazioni professionali accessorie per l’intervento di “Riqualficazione della Città, funzionale al complesso Vanvitelliano della Reggia e del Sistema Cinematico”, nell’ambito del quale sono stati già redatti ed approvati non solo il già citato Masterplan, ma anche i PFTE dei vari interventi, ad iniziativa comunale, compresi nel Masterplan stesso, in aree limitrofe a quella compendio Tescione e/o ad esso comunque strettamente correlati, s’è ritenuto di valutare l’opportunità e la convenienza di consultare l’Operatore Economico incaricato, sebbene da altra Amm.ne, richiedendogli la disponibilità a formulare un’offerta per le prestazioni professionali oggetto del presente appalto.*

Detto Operatore, in data 30.03.2021 ha formulato un proprio preventivo in merito, che si allega (cfr. Allegato 3), con il quale *“Tenuto conto di tutte le attività indicate, inquadrabili nell’ambito delle attività progettuali specialistiche riconducibili alla disciplina prestazionale “studi urbanistici”, a cui vanno aggiunte tutte le attività complementari, quali gli studi trasportistici, socio economici, ecc..., il calcolo prestazionale è pari ad €uro 72.500,00 oltre Cnpaia ed IVA.*

*Su tale valore prestazionale, si ritiene congruo e possibile formulare un ribasso del 15,00 %, determinando un corrispettivo proposto pari ad €uro 61.000,00 (c.t.) oltre Cnpaia ed Iva.”*

Pertanto l’importo determinato quale corrispettivo dell’appalto, **a corpo**, è pari a **€ 61.000,00 (Euro sessantunomila/00) oltre InarCASSA ed IVA come per legge**. Considerato che il servizio è di natura intellettuale e che non vi sono rischi da interferenze ai sensi del D.Lgs. 81/2008, **i costi speciali della sicurezza non soggetti a ribasso sono stati quantificati in € 0,00 (Euro zero/00)**.

**Il Responsabile Unico del Procedimento**  
f.to ing. Antonio DE FURIA

## ALLEGATO 1

### A. CALCOLO CORRISPETTIVO

(D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013)

Ai sensi del regolamento recante le modalità per la determinazione dei corrispettivi a base di gara per l'affidamento dei contratti pubblici di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria (D.M. 17/06/2016), si identificano le seguenti competenze da porre a base di gara:

Valore dell'opera (V) = **€ 70.855.953**

Categoria dell'opera = **Territorio e Urbanistica**

Parametro sul valore dell'opera (P)  $0.03 + 10 / V^{0.4} = 3.724185\%$

*Grado di complessità*

Destinazione funzionale delle opere **Pianificazione**

**U.03 - Strumenti di pianificazione generale ed attuativa e di pianificazione di settore**

Grado di complessità (G) = **1.00**

*Prestazioni da affidare*

Pianificazione e programmazione

Qa.0.06: Piani urbanistici esecutivi, di sviluppo aziendale, di utilizzazione forestale.

$(V:7500000.00 \times P: 3.724185\% \times G:1.00 \times Qi:0.036) + (V:7500000.00 \times P: 3.724185\% \times G:1.00 \times Qi:0.028) + (V:44354373.00 \times P:3.724185\% \times G:1.00 \times Qi:0.020) = 65346.41$

**Compenso** al netto di spese ed oneri (CP) =  $\Sigma(V \times P \times G \times Q) = \mathbf{€ 65.346,41}$

**Spese e oneri accessori**, non superiori a 10,00% del CP, (SEO) = **€ 6.534,64**

### **B. CALCOLO COMPENSO AGGIUNTIVO**

Inoltre, considerato che con il Capitolato Tecnico sono state introdotte prestazioni aggiuntive (non contemplate tra quelle "di tariffa"), tra le quali, a titolo indicativo e non esaustivo, analisi e studi del sistema cinematico, individuazione di possibili alternativi scenari d'intervento, simulazioni fotografiche/rendering 3D, che richiedono un approfondimento tipico di fasi progettuali successive; tenuto conto che alcuni Ordini Professionali hanno diramato, in proposito, criteri integrativi, quali ad esempio quello della Commissione Tariffe della Federazione Interregionale degli Ordini degli Architetti, Pianificatori e Conservatori del Piemonte e della Valle d'Aosta, che propone compenso aggiuntivo pari al 30% dell'importo conglobato per spese e compensi accessori;

risulta il seguente:

**Compenso aggiuntivo (CA) =  $0.30 \times \text{SEO} = \mathbf{€ 1.960,39}$**

Dunque il **CORRISPETTIVO DA PORRE A BASE DI GARA** è pari a: (A) + (B) = **€ 73.841,44.**

## ALLEGATO 2

STUDIO DI COMPATIBILITA' URBANISTICA/INTEGRAZIONE MASTERPLAN						
<i>Determinazione del valore delle opere oggetto del servizio</i>						
Identificativo	Descrizione sintetica	Soggetto Attuatore	[€/mq]	[mq]	Valore dell'opera	Fonte
01	Polo Amministrativo presso Monoblocco Tescione	Agenzia del Demanio			<b>40.726.580,30 €</b>	PFTE
02	Parco Tescione		115	40.440	<b>4.650.600,00 €</b>	costo parametrico desunto da prezzario DEI2014
03	Ex Convento (Compendio Tescione)		1.400	2.130	<b>2.982.000,00 €</b>	costo parametrico desunto da PFTE
04	Ex Obitorio (Compendio Tescione)		1.400	120	<b>168.000,00 €</b>	costo parametrico desunto da PFTE
05	Palazzina Servizi (Compendio Tescione)		1.300	2.415	<b>3.139.500,00 €</b>	costo parametrico desunto da Gara Vulnerabilità Sismica
06	Palazzina Borbonica (Compendio Tescione)		1.400	1.990	<b>2.786.000,00 €</b>	costo parametrico desunto da PFTE
07	Palazzina Alloggi (Compendio Tescione)	Aeronautica Militare			<b>2.608.272,73 €</b>	Progetto preliminare
08	Collegamento turistico Reggia Belvedere San Leucio	Comune di Caserta			<b>2.000.000,00 €</b>	PFTE
09	Riqualificazione Appia Ingresso Nord - Viale Douhet				<b>1.545.000,00 €</b>	PFTE
10	Recupero Area Mercatale - Terminal Bus				<b>10.250.000,00 €</b>	PFTE
<b>TOTALE</b>					<b>70.855.953,03 €</b>	



## ALLEGATO 3

### DE FURIA ANTONIO

---

**Da:** HUB - Direzione <direzione@hubengineering.net>  
**Inviato:** martedì 30 marzo 2021 09:36  
**A:** DE FURIA ANTONIO  
**Oggetto:** Re: CED0064 Caserma Tescione - Studio Urbanistico

Preg.mo ing. De Furia,

nel riscontrare la Sua mail, ricevuta in data 19.03.2021 di cui a margine, nel confermare il ns. pieno interesse all'espletamento delle prestazioni in oggetto, si esplicitano di seguito le relative considerazioni di merito richieste:

Lo scrivente Consorzio, dichiara la propria piena disponibilità ad espletare i servizi relativi alla "Redazione dello studio urbanistico di dettaglio inerente le aree di interesse dall'immobile di proprietà dell'Agenzia del Demanio, denominato "CED0064 - Caserma Tescione", integrato nel più ampio studio condotto dallo scrivente, per conto del Comune di Caserta, di cui al "Masterplan Reggia".

**Le attività progettuali prevedono la redazione dei seguenti elaborati:**

- 1) Relazione Generale
- 2) Planimetria Generale (1:2000);
- 3) Tavola Tematica: Accessibilità (1:1000);
- 4) Tavola Tematica: Viabilità e parcheggi (1:1000);
- 5) Tavola Tematica: Mobilità Sostenibile (1:1000);
- 6) Approfondimenti ambiti di progetto (scale opportune), comprendenti almeno:
  - Relazione tecnico-illustrativa;
  - Indicazioni plano-volumetriche degli interventi previsti, corredate da rendering e/o fotoinserimenti;
  - Planimetrie alla scala delle tavole di PRG, al fine di verificare l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
  - Inquadramento vincoli;
  - Planimetria connessione con altri progetti pianificati dal Comune di Caserta
  - Studio di valutazione impatto sul traffico urbano ed extra urbano
- 7) Relazione specialistica sui CAM, comprendente, oltre a un'esaustiva trattazione metodologica, almeno:
  - L'indicazione dei CAM di cui al D.M. 11.10.2017 obbligatori per le successive fasi di progettazione, motivando adeguatamente quelli non pertinenti;
  - L'individuazione delle specifiche, attinenti la sostenibilità ambientale, per le fasi di esecuzione e di manutenzione/gestione futura delle opere oggetto d'intervento;
  - L'individuazione del protocollo di sostenibilità ambientale degli edifici (rating systems), di livello nazionale o internazionale, più appropriato alla fattispecie, per la verifica dei progetti valida per la successiva certificazione secondo il protocollo stesso;
  - Elaborati grafici a corredo;
- 8) Quadro economico generale suddiviso per sub interventi;
- 9) Report indagini, comprendente:

- Studio di valutazione impatto sul traffico urbano ed extra urbano (relazione e grafici)
- Valutazione impatto socio-economico territori limitrofi

10) Assistenza e supporto per l'interfaccia con gli altri enti coinvolti fino al completamento dell'iter del livello progettuale richiesto.

### **Modalità e tempi di espletamento delle attività professionali**

Si sintetizzano le modalità di espletamento dell'incarico ed i relativi tempi e l'articolazione delle varie fasi:

- 1) Acquisizione dati, documenti dello stato di fatto, sopralluoghi e restituzione – 10 gg
- 2) Bozza definizione progettuale – 30 gg
- 3) Primo incontro con il Committente per la condivisione delle soluzioni progettuali -
- 4) Incontro preliminare con gli Enti coinvolti per la condivisione delle scelte progettuali (Soprintendenza, Comune di Casagiove, Comune di Caserta ecc) – periodo variabile
- 5) Eventuale aggiornamento dei documenti progettuali – eventuali 15 gg
- 6) Secondo incontro con il Committente per la definitiva condivisione delle soluzioni progettuali -
- 7) Completamento degli elaborati di progetto – 15 gg
- 8) Consegna elaborati

### **Compenso professionale per l'espletamento delle prestazioni richieste**

Tenuto conto di tutte le attività indicate, inquadrabili nell'ambito delle attività progettuali specialistiche riconducibili alla disciplina professionale "studi urbanistici", a cui vanno aggiunte tutte le attività complementari, quali gli studi trasportistici, socio economici, ecc... il calcolo prestazionale è pari ad Euro 72.500,00 oltre Crpaia ed IVA.

Su tale valore prestazionale, si ritiene congruo e possibile formulare un ribasso del 15,00 %, determinando un corrispettivo proposto pari ad Euro 61.000,00 (c.t.) oltre Crpaia ed Iva.

Certi di aver fornito ogni utile informazione, si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore necessità, con l'auspicio di poter addivenire ad una positiva conclusione dell'incarico in oggetto.

Distinti saluti

M.F.



L.R. e D.T. ing. M. Facchini

*Sede Legale: Via Dei Lucubri 26 (RM)  
Sede Operativa: Via M.G. Agnoli 15 (CE)  
Pec: [urbanistica@comune.caserta.it](mailto:urbanistica@comune.caserta.it)  
P.IVA: 14208511008  
Tel: 069035611*

Il 19 marzo 2021 12:59:41 +01:00, DE FURIA ANTONIO <[antonio.defuria@agenziaedemazio.it](mailto:antonio.defuria@agenziaedemazio.it)> ha scritto:

Premesso che:

- quest'Agenzia, in attuazione di un Piano di Razionalizzazione teso alla realizzazione, previa delocalizzazione del Poliambulatorio del Comando Forze Operative Sud, di un Polo Amministrativo per la città di Caserta presso l'edificio cosiddetto "Monoblocco" nell'ambito del compendio demaniale CIED0064 - Ex Ospedale Militare San Francesco da Paola, oggi Caserma Tescione, sito in Caserta alla via San Francesco da Paola, ha completato la redazione "in house" del relativo Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, con la previsione di un costo dell'intervento di €40.726.580,30, oltre a € 15.592.726,07 per somme a disposizione dell'Amministrazione, per un totale di € 56.319.306,37;
- successivamente veniva individuata, quale strategia per il riuso e la rigenerazione urbana dell'intera area demaniale, l'esecuzione di uno studio di compatibilità urbanistica (rispetto a tutte le prescrizioni/indicazioni normativo/regolamentari di carattere urbanistico/edilizio vigenti a livello nazionale, regionale e comunale) dell'intervento di cui al prodotto PPTI, riferita:
  - a. alle scelte strategiche già avviate o in attuazione dai vari Stakeholders sull'area in oggetto e sul contesto urbanizzato limitrofo e circostante, ad integrazione del Masterplan già approvato con Delibera G.C. n. 54 del 26.05.2020, che ne rappresenta, allo stato attuale, il principale indirizzo attuativo;
  - b. alle ipotesi di interventi di rigenerazione e riuso delle residue aliquote del compendio demaniale, costituite dai restanti quattro edifici dismessi o diruti (Palazzina Borbonica, Palazzina Servizi, Ex Obitorio ed Ex Coenvento) e dal Parco;

considerato che:

- è necessario procedere all'affidamento dei servizi attinenti all'ingegneria e all'architettura di cui a precedente punto "a", per i quali è prevista la redazione, almeno, dei seguenti elaborati:
  - Relazione Generale;
  - Planimetria Generale (1:2000);
  - Tavola Tematica: Accessibilità (1:1000);
  - Tavola Tematica: Viabilità e parcheggi (1:1000);

- Tavola Tematica: Mobilità Sostenibile (1:1000);
- Approfondimenti ambiti di progetto (scale opportune), comprendenti almeno:
  - » Relazione tecnico-illustrativa;
  - » Indiazioni piano-volumetriche degli interventi previsti, corredate da rendering e/o fotoinserimenti;
  - » Planimetrie alla scala delle tavole di PRG, al fine di verificare l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
- Relazione specialistica sul CAM, comprendente, oltre a un'essautiva trattazione metodologica, almeno:
  - » l'individuazione del CAM di cui al D.M. 11.10.2017 obbligato per le successive fasi di progettazione, motivando adeguatamente quelli non pertinenti;
  - » l'individuazione delle specifiche, attinenti la sostenibilità ambientale, per le fasi di esecuzione e di manutenzione/gestione futura delle opere oggetto d'intervento;
  - » l'individuazione del protocollo di sostenibilità ambientale degli edifici (rating systems), di livello nazionale o internazionale, più appropriato alla fattispecie, per la verifica dei progetti valide per la successiva certificazione secondo il protocollo stesso;
  - » elaborati grafici e corredo;
- Relazione sulle indagini;
- Report delle indagini;
- a codesto Operatore Economico è stato affidato, dal Comune di Caserta, l'appalto di servizi tecnici ad oggetto: *Studi di fattibilità, progetti di fattibilità tecnico-economico, progetti definitivi ed esecutivi comprensivi della relazione geologica, relazione paesaggistica, nonché tutte le prestazioni professionali accessorie per l'intervento di "Riqualificazione della Città, funzionale al complesso Vanvitelliano della Reggia e del Sistema Censuatico", nell'ambito del quale sono stati già redatti ed approvati non solo il già citato Masterplan, ma anche i PPTI dei vari interventi ad iniziativa comunale, compresi nel Masterplan stesso, in aree limitrofe a quella della Tescione o/o ad essa comunque strettamente correlati;*

si chiede la disponibilità a formulare un'offerta per le prestazioni professionali su indicate.

Si resta a disposizione per eventuali ulteriori informazioni/chiarimenti.

Distinti saluti

Il RUP



Antonio De Furia

**AGENZIA DEL DEMANIO**

Direzione Regionale Campania

U.O. Servizi Tecnici

Via San Carlo, 26 - 80133 Napoli

T +39 081 4254812

M +39 368 6909032

F +39 08 50510079

[antonio.defuria@agenzia demanio.it](mailto:antonio.defuria@agenzia demanio.it)

[www.agenzia demanio.it](http://www.agenzia demanio.it)

**P** Rispetta l'ambiente. Non stampare questa mail se non è necessario.

ai sensi dell'art. 13 del regolamento (UE) 2016/679, ti informo che la presente e-mail proviene dall'agenzia del demanio spa e s'intende inviata per scopi lavorativi.

per tale ragione non è possibile garantire che, rispondendo alla stessa, il contenuto venga visualizzato esclusivamente dal soggetto cui è indirizzata la risposta.

si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono confidenziali, riservate e a uso esclusivo del destinatario.

qualora lo stesso sia fosse pervenuto per errore, la preghiamo di eliminarlo immediatamente senza farne uso ulteriore dandocene, gentilmente, comunicazione. grazie.

pursuant to Article 13 of the regulation (EU) 2016/679, we inform you that the hereby e-mail comes from agenzia del demanio spa and is intended to be sent for working purposes.

for this reason it's not possible to guarantee that, by answering to it, the content will be only shown to the individual towards it's addressed.

we specify that the information contained in this message are confidential, privileged and for the exclusive use of the addressee.

if you have received this e-mail message in error, please delete it immediately without using it any further and kindly notify us.

thank you.