DEMANIO.AGDCM01.REGISTRO
UFFICIALE.0017127.13-10-2025.U

AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Campania

Napoli, *data del protocollo*

OGGETTO: NAB0303 "Caserma Calò", via Colonnello Carlo Lahalle, 55 – Servizio di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, strutturale, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM, nonché progettazione di fattibilità tecnica ed economica, in modalità BIM. Napoli - Intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione della "Palazzina Modafferi", compresa nel compendio, ad uso direzionale

CUP: G64H21000030001 - **CIG:** 9451336134 - **Codice Commessa**: FRAZRENAB030321

STAZIONE APPALTANTE: Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Campania, via San Carlo, 26 – Napoli 80133.

OPERATORE ECONOMICO AGGIUDICATARIO: RT costituito da:
- SPIBS s.r.l. con sede in Roma alla via Flaminia n. 395, partita IVA n. 01251561005 (mandataria);
- dott. Geol. Maurizio Scardella, con sede in Grottaferrata (RM) alla via Primo Maggio n. 115/A, partita IVA n. 06510261008 (mandante).

IMPORTO DEL SERVIZIO A BASE D'APPALTO: € 129.837,34 (euro centoventinovemilaottocentotrentasette/34), di cui € 495,42 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre oneri previdenziali e assistenziali e IVA come per legge;

RIBASSO OFFERTO: 22,00% (ventidue/00);

IMPORTO DELL'AFFIDAMENTO: € 101.273,13 (centounomiladuecentosettantatre/13), di cui € 495,42 (quattrocentonovantacinque/12) per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre oneri oneri previdenziali e assistenziali e IVA come per legge;

CONTRATTO: prot. 2022/18665/DRCAM del 18.11.2022 e successiva modifica, prot. 2023/6554/DRCAM del 02.05.2023, ex art. 106, comma 1, lett. e) del d.lgs. n. 50/2016, nel rispetto del comma 2 e comma 12 del d.lgs. n. 50/2016.

CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE
(art. 102, del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.)

Il RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Premesso che:
- l'Agenzia del Demanio, nell'ambito dell'attività di gestione e valorizzazione dei beni immobili dello Stato, promuove intese ed accordi al fine di attivare in modo sinergico processi unitari di razionalizzazione ed ottimizzazione del patrimonio pubblico;
- nel 2016 la Direzione Regionale Campania dell'Agenzia ha avviato, sul complesso demaniale CED0064 denominato "Ospedale militare S. Francesco da Paola" - oggi "Caserma Tescione" - ubicato in Caserta, alla via San Francesco da Paola, all'epoca in uso da parte del Ministero della Difesa/Esercito, un Piano di Razionalizzazione per la realizzazione, presso l'edificio principale del compendio, cd. "Monoblocco", di un Polo Amministrativo per la città di Caserta, previa esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo, oltre a un più ampio processo di rigenerazione urbana esteso all'intera area;
- nel dicembre 2017 la maggiore consistenza del compendio in argomento è stata dismessa dal predetto Ministero, restando nella disponibilità della Forza Armata usuaria esclusivamente alcune porzioni del sopracitato Monoblocco e relative pertinenze, fino alla completa riallocazione del Poliambulatorio ComFOpSud ivi attivo. Gli oneri per tale riallocazione, in una sede da individuarsi a cura della Difesa, sono stati posti a carico dell'Agenzia;
- a tale scopo, nel corso del 2018, il 10° Reparto Infrastrutture dell'Esercito ha rassegnato una propria Relazione tecnica di fattibilità, in cui è stata individuata, quale sede per la predetta riallocazione, una porzione della "Palazzina Marogna", rientrante nel complesso demaniale NAB0303 "Caserma Calò", ubicato in Napoli, alla via Colonnello Carlo Lahalle, 55;
- successivamente, anche sulla base di tali indicazioni, la Direzione Regionale ha programmato il detto intervento attivando, nel 2020, un'apposita linea di finanziamento;

Via San Carlo, 26 – 80133 Napoli – Tel. 081/4284621 – Fax. 06/50516079
e-mail: dre.campania@agenziademanio.it
pec: dre_campania@pce.agenziademanio.it

- tuttavia, nel 2021, la Difesa ha comunicato la necessità di variazione delle proprie esigenze, chiedendo di valutare la possibilità di allocare il Poliambulatorio in altra palazzina, denominata "Modafferi", nell'ambito della stessa Caserma, allegando un'ulteriore Relazione tecnica di fattibilità, redatta dal proprio Organo Tecnico e preventivamente condivisa con la Direzione del Poliambulatorio;
- con determina del Direttore Regionale per la Campania dell'Agenzia del Demanio, prot. 2022/4321/DRCAM del 18.03.2022, si è provveduto alla nomina dell'ing. Antonio De Furia, quale Responsabile Unico del Procedimento (di seguito, per brevità, RUP), ai sensi dell'art. 31 del Codice dei contratti pubblici, per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dell'intervento di Riqualificazione e rifunzionalizzazione della "Palazzina Modafferi", compresa nel compendio demaniale NAB0303 "Caserma Calò" – via Colonnello Carlo Lahalle, 55 - Napoli, finalizzato alla riallocazione del Poliambulatorio del Comando Forze Operative Sud – Ministero della Difesa – Esercito;
- con contratto del 18.11.2022 prot. 2022/18665/DRCAM è stato affidato all'operatore economico R.T. SPIBS s.r.l. con sede in Roma alla via Flaminia n. 395 e dott. Geol. Maurizio Scardella, con sede in Grottaferrata (RM) alla via Primo Maggio n. 115/A, rispettivamente mandataria e mandante (come da atto costitutivo del 10.11.2022, Rep. n. 45.085 Racc. 15.831, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 in pari data al n. 37388 Serie 1T), il servizio di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, strutturale, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM, nonché progettazione di fattibilità tecnica ed economica, in modalità BIM afferente al predetto intervento;
- nel Capitolato tecnico prestazionale del predetto servizio è stato precisato, sulla scorta della normativa *ratione temporis* applicabile, che il progetto di fattibilità tecnica ed economica (nel seguito per brevità anche "PFTE") dovesse essere redatto come cd. "PFTE rafforzato", ovvero congruente con le previsioni delle *"Linee guida MIMS per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e PNC"*, che prescrive la redazione di ulteriori elaborati, rispetto a quelli minimi già individuati dal DPR 207/2010, in modoa da ricollocare l'iter procedimentale ed autorizzativo sul PFTE, con l'obiettivo di riverberare benefici sull'efficienza del processo realizzativo dell'opera, anticipando al PFTE pareri, nulla-osta ed autorizzazioni delle diverse Amministrazioni coinvolte nel processo autorizzativo;

Rilevato che:

- il servizio è stato avviato in data 06.12.2022, giusta verbale prot. 2022/19746/DRCAM;
- in data 14.12.2022 è stato trasmesso dall'Amministrazione dell'Esercito il Decreto di Vincolo, prot. n. 16576-P del 12.12.2022, della Soprintendenza territorialmente competente, con il quale è stata dichiarata l'intera Caserma Calò di interesse storico artistico e di interesse archeologico relativamente all'area di sedime, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- per tutto quanto sopra, si è reso necessario sottoporre preventivamente alla Soprintendenza il Piano di indagini redatto dall'operatore economico affidatario. Il suddetto piano, con nota prot. n. 2298-P del 13.02.2023, è stato approvato con le seguenti prescrizioni: *"- sotto il profilo della tutela archeologica e ai fini di una migliore definizione della successione stratigrafica che caratterizza l'area di sedime del complesso si prescrive che sia prevista modalità di esecuzione geo-archeologica per i sondaggi geotecnici. La lettura e interpretazione dovrà essere eseguita congiuntamente da un geologo e un archeologo il cui nominativo e curriculum, analogamente a quello dell'impresa incaricata, andrà preventivamente trasmesso a questo Ufficio; … il PFTE dovrà contenere tutti gli elaborati previsti ai sensi dell'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 e delle successive Linee guida sulla per la procedura di verifica dell'interesse archeologico approvate con DPCM del 14 febbraio 2022, o altrimenti qualora la stazione appaltante ritenga che non sussistano i presupposti per la sottoposizione del progetto alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico, una dichiarazione sostitutiva, sottoscritta dal RUP, che attesti motivatamente l'esclusione delle opere in progetto dalla procedura di verifica o la loro non assoggettabilità al Codice dei contratti";*
- con diverse note di trasmissione, tra i mesi di febbraio e marzo 2023, sono stati sottoposti alla Soprintendenza i curricula di tutti i soggetti incaricati delle indagini (GEO-IN srl e PROLAB srl, per prelievi e prove di laboratorio sui materiali e indagini geologiche, ed EosArc srl, per le indagini archeologiche) e, in particolare, il curriculum personale dell'archeologo individuato, per il quale veniva comunicato espresso nulla-osta all'impiego (nota prot. 4954-P del 30.03.2023);
- in data 02.05.2023, con provvedimento prot. 2023/6554/DRCAM, la Stazione Appaltante ha autorizzato la modifica del contratto ex art. 106, comma 1, lett. e) del d.lgs. n. 50/2016 e nel rispetto del comma 2 e comma 12 del D.Lgs. n. 50/2016, per l'esecuzione delle indagini archeologiche prescritte dalla Soprintendenza, affidate dal RT di progettazione incaricato alla ditta EosArc srl e

direttamente coordinate e supervisionate dall'archeologo dott. Daniele Sepio. Il relativo importo aggiuntivo, pari ad € 1.098,00 I.V.A. inclusa, sarebbe stato corrisposto a saldo;

- con determina prot. 2023/6556/DRCAM del 02.05.2023 sono stati autorizzati i seguenti subappalti ex art. 105, comma 4 e 7, del d.lgs. 50/2016:
  - GEO-IN s.r.l. - importo subappalto € 2.979,00 oltre IVA (di cui € 1.986,00 per prove e indagini, € 893,00 per manodopera, € 100,00 per oneri sicurezza);
  - PROLAB s.r.l. - importo subappalto € 9.022,00 oltre IVA (di cui € 5.936,00 per prove e indagini, € 2.706,00 per manodopera, € 380,00 per oneri sicurezza);
- con nota prot. 2023/6565/DRCAM del 02.05.2023 è stata notiziata la Soprintendenza dell'avvio delle suddette indagini;
- la Stazione Appaltante, con nota prot. 2023/8595/DRCAM del 05.06.2023, ha presentato alla Soprintendenza un ulteriore Piano di indagini "ad hoc", predisposto dall'Appaltatore, chiedendo, altresì, parere in merito alla fattibilità della modifica del posizionamento dell'ascensore di progetto. A tal riguardo, è stato evidenziato che, durante l'esecuzione delle indagini, era stato accertato che il calpestio di piano terra risultava costituito da un impalcato strutturale autoportante, e non da un riporto di materiale di risulta come inizialmente ipotizzato. Inoltre, in seguito ad apposite interlocuzioni con l'Amministrazione usuaria dell'immobile, era emersa la necessità di modificare la posizione dell'ascensore in progetto, inizialmente prevista all'esterno del perimetro dell'immobile, proponendone la realizzazione all'interno del fabbricato. Tale proposta ha consentito di eliminare ogni barriera architettonica per l'accesso al vano, di evitare interferenze con i sottoservizi presenti nell'originario punto di installazione di progetto, nonché di conservare la praticabilità del percorso carrabile e, soprattutto, di evitare l'impatto estetico dell'ascensore sul prospetto;
- la Soprintendenza, con propria nota prot. 11320-P del 18.07.2023, ha approvato il predetto piano precisando di restare *"... in attesa della proposta progettuale relativa al posizionamento dell'ascensore sulla base delle indagini effettuate";*
- ad esito delle indagini condotte e di ulteriore sopralluogo dei tecnici della Stazione Appaltante con le ditte incaricate delle attività in sito, si è reso necessario elaborare un ulteriore piano di indagini integrative, trasmesso alla Soprintendenza in data 05.09.2023, con nota prot. 2023/13163/DRCAM;
- la Soprintendenza, con riscontro prot. 14443-P del 27.09.2023, ha espresso un ulteriore parere favorevole con la seguente prescrizione: *"la sintesi delle indagini complessivamente effettuate saranno allegate alla futura proposta progettuale, con correlata documentazione fotografica";*
- in data 18.10.2023, con nota prot. 2023/15454/DRCAM, la Stazione Appaltante ha trasmesso il "concept progettuale" per l'intervento in discorso all'Amministrazione Usuaria, Ministero della Difesa – Comando Forze Operative Sud, per la relativa approvazione propedeutica all'elaborazione del PFTE in questione;
- tuttavia, in riscontro alla predetta richiesta, con propria nota prot. n. M_DAEC60ED del 21.10.2023, il medesimo ComFOpSud ha rappresentato quanto segue: *"1) Alla luce delle mutate esigenze di Forza Armata e successivamente a nuovi approfondimenti finalizzati alla veloce restituzione della caserma Tescione di Caserta nelle disponibilità dell'Agenzia del Demanio, nonché alla migliore sistemazione del personale dell'Infermeria Presidiaria (ex Poliambulatorio) di Caserta in ulteriori strutture della F.A., si è valutato il trasferimento dell'Infermeria Presidiaria dalla caserma "TESCIONE di Caserta alla caserma "SALOMONE" di Capua (padiglione n. 16 – già in fase di aggiornamento con oneri a carico della F.A.) e non più presso la Palazzina Modafferi della caserma "CALÒ" di Napoli, come originariamente concordato; 2) Tale soluzione garantirebbe il soddisfacimento delle rispettive esigenze. Infatti, l'Agenzia del Demanio vedrebbe la disponibilità della caserma Tescione già nel corso del 2024, di contro, il Comando delle Forze Operative Sud vedrebbe rimanere nelle proprie disponibilità la Palazzina Modafferi della caserma Calò, per soddisfare le proprie inderogabili esigenze di decongestionamento di Palazzo Salerno; 3) Allo stato gli accordi esistenti tra l'Agenzia del Demanio e la F.A. continuerebbero ad essere vigenti, significando che: i) il trasferimento dell'Infermeria Presidiaria (comprensivo dei costi per il trasloco di attrezzature/macchinari/mobilio/materiali vari) rimarrebbe di competenza dell'Agenzia del Demanio, anche se su Capua anziché su Napoli; ii) la riqualificazione sismica, in termini di efficientamento energetico e di aggiornamento generale della Palazzina Modafferi della caserma Calò di Napoli, continuerebbe a rimanere a carico dell'Agenzia del Demanio, ancorché con una variante progettuale per mantenerne l'attuale configurazione – uso ufficio (non più Infermeria Presidiaria / ex Poliambulatorio), fatta eccezione di alcuni miglioramenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche (ascensore); 4) Tutto quanto scritto si pone all'attenzione dell'Agenzia del Demanio perché possa valutare (...) di potere soddisfare le esigenze rappresentate della F.A. con la presente comunicazione, comunicandone le determinazioni, comprensive delle eventuali procedure da porre in essere per la loro finalizzazione";*

- la nuova e diversa esigenza allocativa, comunicata dall'ufficio ComFOpSud, di cui al punto precedente, è stata successivamente ratificata, in data 14.11.2023, anche dallo Stato Maggiore dell'Esercito – Dipartimento delle Infrastrutture con propria nota;
- la Direzione Regionale Campania dell'Agenzia del Demanio, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali, preso atto dei mutati fabbisogni allocativi del dicastero della Difesa, sulla base di diversi incontri e consultazioni, anche informali, tra RUP, Progettisti e Rappresentanti territoriali dell'Amministrazione usuaria, con nota prot. 2023/17988/DRCAM del 01.12.2023, ha formalizzato la prosecuzione dell'attività di progettazione per l'esecuzione dell'intervento volto a destinare la palazzina Modafferi ad utilizzo "direzionale" in luogo di quello sanitario precedentemente manifestato;
- il RUP, successivamente, nel rispetto del quadro normativo di riferimento, ha provveduto: 1) ad aggiornare, rimodulandolo per le nuove ed inderogabili esigenze della F.A., il "Documento di Indirizzo alla Progettazione" afferente quindi all'"INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE AD USO DIREZIONALE DELLA "PALAZZINA MODAFFERI" COMPRESA NEL COMPENDIO DEMANIALE DENOMINATO NAB0303 "CASERMA CALÒ", UBICATO IN NAPOLI ALLA VIA COLONNELLO CARLO LAHALLE 55"; 2) ad avviare, in data 04.12.2023, con atto prot. n. 2023/18108/DRCAM, la redazione del PFTE rafforzato, in conformità al nuovo DIP prot. n. 2023/18086/DRCAM del 04.12.2023;
- in data 20.12.2023, sulla base di tutte le indagini, è stata conclusa la redazione del PFTE rafforzato, ed è stato emesso il Certificato di Ultimazione delle Prestazioni con prot. n. 19068, con il quale si è dato atto che:
  - le prestazioni sono state eseguite in tempo utile;
  - che il medesimo Certificato non costituisce accettazione del servizio da parte SA, che resta condizionata dalle risultanze delle operazioni di verifica del progetto ex art. 26 del D.Lgs. 50/5016 e di verifica di conformità da parte dell'organo della SA;
  - fino alla conclusione delle predette attività, l'Appaltatore è tenuto ad apportare tutte le modifiche e le integrazioni richieste in sede di verifica e/o per l'approvazione da parte della SA o per l'ottenimento di autorizzazioni, provvedimenti, nulla osta di Enti terzi. Per le eventuali modifiche/integrazioni il termine massimo è stabilito, in proporzione all'entità della modifica ed a insindacabile giudizio del RUP; scaduto il termine assegnato sono applicate le penali previste dal Capitolato;
  - qualora, inoltre, dalla verifica del progetto ex art. 26 del D.Lgs. 50/2026 si evidenziassero manchevolezze sostanziali degli elaborati progettuali saranno comunque applicate le penali contrattuali fino alla consegna di elaborati completi e sostanzialmente approvabili;
- onde consentire la trasmissione del PFTE per l'acquisizione dei necessari pareri, nulla-osta, autorizzazioni, etc., la Stazione Appaltante ha proceduto ad una verifica preliminare del progetto anche attraverso richieste di chiarimenti inerenti ad aspetti di dettaglio;
- le disposizioni del D.Lgs. n. 36/2023 recante il *"Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici"*, con i relativi allegati, ai sensi dell'art. 229, comma 2, del medesimo D. Lgs. n. 36/2023, hanno acquistato efficacia a partire dal "1° luglio 2023";
- l'art. 225, comma 9, del predetto Codice rubricato *"Disposizioni transitorie e di coordinamento"* dispone che *"A decorrere dalla data in cui il codice acquista efficacia ai sensi dell'articolo 229, comma 2, le disposizioni di cui all'articolo 23 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, continuano ad applicarsi ai procedimenti in corso. A tal fine, per procedimenti in corso si intendono le procedure per le quali è stato formalizzato l'incarico di progettazione alla data in cui il codice acquista efficacia. Nel caso in cui l'incarico di redazione del progetto di fattibilità tecnico economica sia stato formalizzato prima della data in cui il codice acquista efficacia, la stazione appaltante può procedere all'affidamento congiunto di progettazione ed esecuzione dei lavori sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica oppure sulla base di un progetto definitivo redatto ai sensi dell'articolo 23 del codice dei contratti pubblici, di cui decreto legislativo n. 50 del 2016"*;
- è stato necessario procedere all'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica Rafforzato, ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. n. 36/2023, rubricato *"Localizzazione ed approvazione del progetto delle opere"*, tenuto conto delle norme di coordinamento tra il D. Lgs. n. 50/2016 ed il D. Lgs. n. 36/2023. Il PFTE, redatto ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. n. 50/2016 e conformemente *alle "Linee guida MIMS per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e PNC"*, rappresenta il livello di approfondimento del PFTE di cui all'art. 41 ed Allegato I.7 del Codice dei contratti pubblici;
- l'Agenzia del Demanio, come da proposta del RUP prot. 2024/10179/DRCAM del 26.06.2024, ha ritenuto quindi di poter procedere all'avvio della conferenza dei servizi decisoria, ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. n. 36/2023 e dell'art. 14-bis della L. n. 241/1990, per l'approvazione del Progetto di Fattibilità

Tecnica ed Economica dell'Intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione ad uso direzionale della "Palazzina Modafferi", compresa nel compendio NAB0303 "Caserma Calò", via Colonnello Carlo Lahalle, 55 – Napoli;

con determina del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Campania prot. 2024/15017/DRCAM del 10.01.2024 si è dato atto che:

i lavori della conferenza di servizi finalizzata all'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. n. 36/2023 relativo all'Intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione ad uso direzionale della "Palazzina Modafferi", compresa nel compendio NAB0303 "Caserma Calò", sita in via Colonnello Carlo Lahalle, 55 – Napoli, si sono conclusi positivamente, fermo restando il rispetto di tutte le prescrizioni, indicazioni, raccomandazioni di cui ai pareri, assensi, concerti e nulla osta comunque denominati, agli atti, e che costituiscono parte integrante e sostanziale della medesima determina, inclusi quelli resi oltre il termine stante il preminente interesse pubblico sotteso agli stessi, che impone di tenerne conto, in ossequio al principio di prevalenza della sostanza rispetto alla forma;

- conformemente a quanto stabilito dall'art. 38, comma 10, del D. Lgs. n. 36/2023 la determina conclusiva della conferenza di servizi approva il progetto e perfeziona ad ogni fine urbanistico ed edilizio l'intesa tra gli enti territoriali interessati anche ai fini della conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento e della risoluzione delle interferenze. Essa comprende la valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico e i titoli abilitativi necessari, e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato;
- con la predetta determina si è altresì stabilito che:
- ai sensi dell'art. 38, comma 10, del D. Lgs. n. 36/2023, il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'Intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione ad uso direzionale della "Palazzina Modafferi", compresa nel compendio NAB0303 "Caserma Calò", sita in via Colonnello Carlo Lahalle, 55 – Napoli, è approvato ad ogni fine urbanistico ed edilizio, nonché per gli aspetti di risoluzione delle interferenze. La determinazione comprende la valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico e i titoli abilitativi necessari e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato;
- tutte le prescrizioni, indicazioni, raccomandazioni di cui ai pareri, assensi, concerti e nulla osta comunque denominati, nessuna esclusa o eccettuata, apposte dagli Enti ed Amministrazioni che hanno preso parte attiva al procedimento saranno recepite nella redazione del progetto esecutivo e nella successiva esecuzione dei lavori. L'obbligo e la responsabilità dell'adozione di quanto stabilito sono posti a carico dell'Agenzia del Demanio;

Considerato che:

- con contratto stipulato in data 01.08.2023 e registrato al prot. 2023/11871/DRCAM, è stato affidato all'Operatore Economico NO GAP Controls srl, Codice Fiscale/Partita IVA n. 01974031203, con sede in Bologna alla via Rimini n. 10/B, c.a.p. 40128 (nel seguito per brevità anche "Verificatore"), l'incarico professionale di Verifica, ex art. 26 del D.Lgs. 50/2016, del PFTE in argomento;
- in data 22.01.2025, a conclusione della Conferenza di servizi, con verbale prot. 2025/1008/DRCAM è stato dato avvio al servizio di Verifica;
- in data 18.02.2025 è stato emesso il primo Rapporto di Verifica Intermedio da parte dell'OE affidatario;
- in data 10.03.2025 si è tenuta una videocall di allineamento tra il Verificatore e la Stazione Appaltante, mediante piattaforma telematica Microsoft Teams;
- in data 14.03.2025 l'OE affidatario del PFTE ha provveduto all'integrazione dei modelli IFC su piattaforma UpDATe, come richiesto dalla SA in seguito ai primi rilievi del Verificatore;
- in data 18.03.2025 il Verificatore ha effettuato il caricamento, sulla piattaforma UpDATe, di Piano dei Controlli, Rapporto di Verifica Intermedio e Modulo di Completezza;
- in data 19.03.2025 il Rapporto di Verifica Intermedio è stato trasmesso dalla SA all'OE affidatario del PFTE, al fine di fornire tutte le integrazioni necessarie;
- in data 23.05.2025, con nota prot. 2025/8832/DRCAM, l'OE affidatario del PFTE, facendo riferimento al rilievo emesso dal Verificatore in data 18/03/2025, relativo alla presenza di documentazione e relativi esiti in merito alla possibile presenza di materiali pericolosi e/o inquinanti all'interno del fabbricato oggetto del servizio, ha manifestato la necessità di procedere con un'operazione di campionamento sul fabbricato in oggetto, al fine di rilevare la presenza di materiali pericolosi e/o inquinanti, quali ad esempio manufatti in amianto (MCA) e relative analisi di laboratorio, con elaborazione di relativo report;
- nella medesima comunicazione, l'OE affidatario del PFTE ha rilevato che le attività di cui al punto precedente non erano ricomprese in quelle poste a base di gara e non erano prevedibili durante il corso dei sopralluoghi effettuati, pertanto, a seguito di preventiva analisi di mercato, ha proposto di

affidare le attività in questione, sotto propri supervisione e coordinamento, alla società NASCAP s.r.l., specializzata in bonifiche ambientali e trasporto rifiuti pericolosi,

- con nota prot. 2025/8991/DRCAM del 27.05.2025 la SA, verificata la congruità del preventivo fornito dall'OE affidatario del PFTE, ha comunicato l'accettazione della proposta di cui al punto precedente, ai sensi dell'art. 14 del D.M. 49/2018;
- in data 05.06.2025 l'OE affidatario del servizio di PFTE ha richiesto la retrocessione di alcuni file precedentemente caricati sulla piattaforma UpDATE e successivamente, in data 16.06.2025 e in data 20.06.2025, ha provveduto al caricamento degli elaborati aggiornati sulla piattaforma UpDATe e del riscontro dei rilievi contenuti nel Rapporto elaborato dal Verificatore;
- in data 20.06.2025 la SA, nelle more della definizione degli ulteriori approfondimenti disposti per la valutazione dell'eventuale presenza di MCA, ha comunicato al Verificatore la disponibilità su UpDATe di tutti gli altri file già revisionati/aggiornati ed ha trasmesso i report compilati con le controdeduzioni fornite dall'OE affidatario del PFTE, al fine di consentire la ripresa delle attività di verifica;
- in data 27.06.2025 l'OE affidatario del servizio di PFTE ha caricato sulla piattaforma UpDATe gli ultimi elaborati oggetto di rilievi da parte del Verificatore;
- in data 30.06.2025 la SA ha comunicato al Verificatore l'avvenuto caricamento sulla piattaforma UpDATe degli ultimi file mancanti oggetto di revisione/integrazione;
- in data 07.07.2025 il Verificatore ha emesso un ulteriore Rapporto di Verifica Intermedio "RVI01_02", che è stato prontamente trasmesso dalla SA all'OE affidatario del servizio di PFTE in data 08.07.2025;
- in data 25.07.2025 la SA ha comunicato al Verificatore il completamento delle revisioni progettuali da parte dell'OE affidatario del PFTE, disponibili sul portale UpDATe;
- in data 29.07.2025 la SA ha trasmesso al Verificatore i Rapporti di Verifica Intermedi integrati con le controdeduzioni dei progettisti e con le indicazioni del RUP in merito agli aspetti di competenza;
- in data 05.08.2025, a conclusione del servizio di verifica della progettazione ex art. 26 D.Lgs. 50/2016 relative al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica "rafforzato" inerente all' "*Intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione ad uso direzionale della "Palazzina Modafferi" compresa nel compendio demaniale denominato NAB0303 "Caserma Calò", ubicato in Napoli alla via Colonnello Carlo Lahalle 55*", l'OE affidatario del Servizio di Verifica, con nota acquisita al protocollo dalla Stazione Appaltante in pari data al n. 2025/13337/DRCAM, ha comunicato l'avvenuto caricamento sulla piattaforma UpDATe del RAPPORTO CONCLUSIVO DI VERIFICA. Il medesimo rapporto, firmato digitalmente, è stato trasmesso a mezzo PEC in uno alla predetta nota;

Tenuto conto:

- degli esiti della verifica della completezza e corrispondenza degli elaborati consegnati, eseguita da parte dello scrivente Direttore dell'Esecuzione del Contratto e dal Responsabile Unico del Procedimento;
- del predetto RAPPORTO DI VERIFICA CONCLUSIVO 244-03_PFTE_RVC trasmesso dal Verificatore con nota acquisita al protocollo della Stazione Appaltante in data 05.08.2025 al n. 2025/13337/DRCAM, dal quale si evince che *"la documentazione di progetto è risultata* ***Conforme con Osservazioni*** *... tali che la loro completa definizione può essere effettuata a posteriori dal Progettista, dal Direttore Lavori, e/o dall'Impresa, senza che queste si configurino come "non conformità""* e, inoltre, che *"in merito all'utilizzo di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni (BIM) e alla produzione dei modelli informativi e del modello federato, la documentazione di progetto è risultata* ***Completa*** *rispetto ai contenuti minimi e* ***Conforme con Osservazioni*** *ai requisiti informativi richiesti dal Capitolato Informativo della Stazione Appaltante";*
- della nota prot. 2025/15143/DRCAM del 15.09.2025, con cui il RUP, nell'ambito del procedimento di validazione di propria competenza, rilevata un'incongruenza tra dati di computo e dati di capitolato/quadro economico, ha chiesto a Progettisti e Verificatori di procedere ad un riallineamento della documentazione, ciascuno per quanto di propia competenza;
- del RAPPORTO DI VERIFICA CONCLUSIVO SOSTITUTIVO 244-03_PFTE_RVC_S, trasmesso dal Verificatore con nota acquisita al protocollo della Stazione Appaltante in data 18.09.2025 al n. 2025/15487/DRCAM, che annulla e sostituisce il documento 244-03ESEC_RVC del 05/08/2025 e che viene emesso a seguito della ricezione della documentazione economica aggiornata dai Progettisti trasmessa in data 17.09.2025;

Considerato altresì che:

- con atto prot. 15597 del 22.09.2025 il RUP ha proceduto, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., alla validazione del PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA per l'Intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione ad uso direzionale della "Palazzina Modafferi" compresa nel compendio demaniale denominato NAB0303 "Caserma Calò", ubicato in Napoli alla via Colonnello Carlo Lahalle 55" - CUP: G64H21000030001;

- con determina prot. n. 2022/20703/DRCAM del 22.12.2022 è stata autorizzata la liquidazione, ai sensi dell'art. 35 comma 18 del D. Lgs. n. 50/2016, così come integrato dall'art. 207 del decreto legge "Rilancio" 19 maggio 2020 n. 34, successivamente modificato dall'art. 3, comma 4, decreto legge 30 dicembre 2021, n. 228, pari al 30% dell'importo di contratto, corrispondente ad un importo di € 30.381,94 (trentamilatrecentoottantuno/94), oltre oneri previdenziali professionali/assistenziali e I.V.A. come per legge;
- con determina prot. 2024/472/DRCAM del 15.01.2024 è stata disposta, ai sensi dell'art. 12 del Capitolato Tecnico Prestazionale e dell'art. 26 del DM 49/2018, la liquidazione del 1° stato di avanzamento, in acconto all'80%, di € 81.018,50 che, al netto del recupero della predetta anticipazione, ammontava ad € 56.712,95, oltre oneri previdenziali, professionali e assistenziali ed IVA;
- come indicato in precedenza, è stato necessario procedere con un campionamento sul fabbricato in oggetto affidato dall'O.E. alla società NASCAP s.r.l., per una spesa complessiva aggiuntiva pari ad € 2.400,00 oltre IVA al 22%, autorizzato dalla SA ai sensi dell'art. 14 del D.M. 49/2018 con nota prot. 2025/8991/DRCAM del 27.05.2025 e da rimborsare a saldo; tuttavia dalla relativa fattura quietanzata risulta effettivamente corrisposto un importo di € 1.800,00 oltre IVA al 22%;
- come indicato in precedenza è stata autorizzata dalla SA la modifica, prot. 2023/6554/DRCAM del 02.05.2023, ex art. 106, comma 1, lett. e) del d.lgs. n. 50/2016, nel rispetto del comma 2 e comma 12 del d.lgs. n. 50/2016, per indagini archeologiche, per un importo aggiuntivo pari ad € 1.098,00 I.V.A. inclusa, da corrispondere a saldo;
- in data 25.09.2025 il DEC ha emesso la Relazione sul Conto Finale prot. 2025/15836/DRCAM, determinando, ai sensi dell'art. 12 del Capitolato Tecnico Prestazionale, lo Stato Finale del Servizio, in favore del raggruppamento temporaneo di professionisti, di cui al citato atto costitutivo del 10.11.2022, Rep. n. 45.085 Racc. 15.831, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 in pari data al n. 37388 Serie 1T, SPIBS s.r.l. (mandataria), con sede in Roma alla via Flaminia n. 395, partita IVA n. 01251561005, dott. Geol. Maurizio Scardella (mandante), con sede in Grottaferrata (RM) alla via Primo Maggio n. 115/A, partita IVA n. 06510261008, per l'importo a SALDO di € 14.178,24 oltre oneri e IVA come per legge, secondo le rispettive quote di partecipazione indicate nell'atto di costituzione del RTP ed allegato al Contratto di affidamento del servizio prot. n. 2022/18665/DRCAM del 18.11.2022, oltre all'importo di € 900,00 oltre IVA al 22%, per la successiva modifica prot. 2023/6554/DRCAM del 02.05.2023 inerente alle spese per indagini archeologiche, nonché all'importo, a rimborso, di € 1.800,00 oltre IVA al 22% per campionamenti e analisi di laboratorio non compresi nelle attività poste a base di gara e non prevedibili durante il corso dei sopralluoghi effettuati;

Visto:
- il contratto per l'affidamento del servizio in oggetto prot. 2022/18665/DRCAM del 18.11.2022 e la successiva modifica, prot. 2023/6554/DRCAM del 02.05.2023, ex art. 106, comma 1, lett. e) del d.lgs. n. 50/2016, nel rispetto del comma 2 e comma 12 del d.lgs. n. 50/2016;
- il capitolato tecnico prestazionale del servizio e i relativi allegati;
- il verbale di avvio del servizio prot. 2022/19746/DRCAM del 06.12.2022;
- il certificato di ultimazione delle prestazioni prot. 2023/19068/DRCAM del 20.12.2023;
- il rapporto di validazione del progetto prot. 2025/15597/DRCAM del 22.09.2025;
- la relazione sul conto finale prot. 2025/15836/DRCAM del 25.09.2025;

Rilevato che in seguito agli accertamenti e riscontri eseguiti in contraddittorio con l'Appaltatore:
- tutte le prestazioni contrattualmente previste sono state eseguite e ultimate in tutte le loro parti;
- non risultano parti del servizio o specifiche prestazioni non complete;
- non sono emerse prestazioni non correttamente eseguite o con evidenti difetti di esecuzione per le quali si richiede la revisione delle stesse;

Accertato che:
- le prestazioni risultano pienamente collaudabili;
- l'Appaltatore ha adempiuto in modo soddisfacente agli obblighi derivanti dal contratto;
- dall'analisi della documentazione presentata e dalle prestazioni eseguite non sono emersi errori;
- l'Appaltatore ha ottemperato alle disposizioni impartite dal RUP, anche solo verbali;
- in sede di redazione del presente documento, l'Appaltatore non ha eccepito alcuna riserva e s'impegna a non procedere ad eventuali inscrizioni future;
- non risulta agli atti che l'Appaltatore abbia ceduto i propri crediti;
- il rinnovo della polizza fideiussoria a garanzia dell'importo di anticipazione n. 6234400275 emesso dalla compagnia assicurativa HDI Assicurazioni S.p.A. è valido fino alla data del 12.12.2025;

- il rinnovo della polizza fideiussoria a titolo di cauzione definitiva n. 6234400245 emesso dalla compagnia assicurativa HDI Assicurazioni S.p.A è valido fino alla data del 15.11.2025;
- il certificato di regolarità contributiva prot. Inarcassa.1685596.03-10-2025 relativo alla mandataria SPIBS s.r.l. risulta valido fino alla data del 31.01.2026;
- il DURC prot. INAIL_50424648 relativo alla mandataria SPIBS s.r.l. risulta valido fino alla data del 25.12.2025;
- il certificato di regolarità contributiva prot. epap.229359.CRCPA del 03.10.2025 relativo al mandante dott. geol. Maurizio Scardella, risulta valido fino alla data del 31.01.2026;
- la polizza assicurativa R.C. n. DCE642501944-LB relativa alla mandataria SPIBS s.r.l. emessa dalla società Lloyd's Insurance Company S.A. è in corso di validità fino a tutto il 31.07.2026;
- la polizza assicurativa R.C. n. R2025.1396183 relativa al mandante dott. geol. Scardella emessa dalla società Accelerant Insurance Europe SA/NV è in corso di validità fino a tutto il 30.06.2026;

CERTIFICA

che le prestazioni relative al servizio in oggetto "NAB0303 Caserma Calò, via Colonnello Carlo Lahalle, 55 – *Servizio di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, strutturale, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM, nonché progettazione di fattibilità tecnica ed economica, in modalità BIM. Napoli - Intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione della Palazzina Modafferi, compresa nel compendio, ad uso direzionale*" **sono state regolarmente eseguite e pertanto si può procedere,**

- **in favore del RT SPIBS s.r.l. (mandataria),** con sede in Roma alla via Flaminia n. 395, partita IVA n. 01251561005, **dott. geol. Maurizio Scardella (mandante),** con sede in Grottaferrata (RM) alla via Primo Maggio n. 115/A, partita IVA n. 06510261008, **al pagamento della rata di SALDO per l'importo € 14.178,24 oltre Oneri e IVA** come per legge, **secondo le rispettive quote di partecipazione indicate nell'atto di costituzione del RTP** ed allegato al Contratto di affidamento del servizio prot. n. 2022/18665/DRCAM del 18.11.2022, come da prospetto di seguito:

Operatore economico	Quota di partecipazione	Importo netto	Oneri	IVA	Importo lordo
SPIBS SRL (mandataria)	98%	13.894,67 €	555,79 €	3.179,10 €	17.629,56 €
dott. Scardella (mandante)	2%	283,56 €	11,34 €	-	294,91 €
TOTALE	100%	**14.178,24 €**	567,13 €	3.179,10 €	**17.924,47 €**

- **in favore della sola mandataria SPIBS s.r.l. al pagamento dell'importo, a rimborso, di € 3.294,00,** di cui € 1.098,00 per spese per indagini archeologiche e € 2.196,00 per spese per campionamenti e analisi di laboratorio non compresi nelle attività poste a base di gara e non prevedibili durante il corso dei sopralluoghi effettuati.

I suddetti importi, a valere sulla commessa FRAZRENAB030321, potranno essere liquidati, previa la superiore approvazione del presente certificato, a tacitazione di ogni credito per le prestazioni eseguite in virtù del contratto di che trattasi.

Il pagamento è altresì subordinato alla costituzione di apposita polizza a garanzia della rata di saldo, ai sensi dell'art. 103, comma 6, del D.Lgs. 50/2016.

Il presente atto viene letto, confermato e sottoscritto dai convenuti in segno di accettazione e senza riserva alcuna.

Per l'Appaltatore
Il Legale Rappresentante della
SPIBS s.r.l. (mandataria)
arch. Tommaso Scafi

Il Responsabile Unico del Procedimento
ing. Antonio DE FURIA