



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Campania

Napoli, *data del protocollo*

OGGETTO: NAB0303 – Intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione della “Palazzina Modaffer” compresa nel compendio demaniale denominato “Caserma Calò”, ubicato in Napoli alla via Colonnello Carlo Lahalle 55. Servizio di Verifica del PFTE “rafforzato” in modalità BIM

CUP: G64H21000030001 - **CIG:** 9868982D92 - **Codice Commessa:** FRAZRENAB030321

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

OPERATORE ECONOMICO AGGIUDICATARIO: NO GAP Controls srl, Codice Fiscale/Partita IVA n. 01974031203, Via Rimini n. 10/B, 40128 Bologna

IMPORTO DEL SERVIZIO A BASE D'APPALTO: € 15.504,58 (euro quindicimilacinquecentoquattro/58), oltre oneri ed IVA come per legge

RIBASSO OFFERTO: 3,00% (tre/00)

IMPORTO DELL'AFFIDAMENTO: € 15.039,00 (euro quindicimilatrentanove/00) oltre oneri ed IVA come per legge

CONTRATTO: prot. n. 2023/11871/DRCAM in data 01.08.2023

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

II 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;
- 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 “Modaffer”, 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;
- 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, (mandataria) - dott. Geol. Maurizio Scardella, con sede in Grottaferrata (RM) alla via Primo Maggio n. 115/A, (mandante), 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 modo 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;
 - con atto prot. n. 2022/18824/DRCAM del 22.11.2022, l'ing. Gaetano Mazzarella è stato incaricato quale Direttore dell'Esecuzione del Contratto (di seguito DEC) per i servizi;
 - con determina a contrarre e di aggiudicazione prot. 2023/9284/DRCAM del 15.06.2023, si è provveduto all'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. a) del D.L. n. 76/2020 convertito dalla legge n. 120/2020, modificato dall'art. 51 del D.L. n. 77/2021, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio n. 108/2021 e dell'art. 32, comma 7 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., del servizio in oggetto in favore dell'Operatore Economico NO GAP Controls srl, Codice Fiscale/Partita IVA n. 01974031203, con sede in Bologna, c.a.p. 83042, alla via Rimini n. 10/B, per un importo pari a € 15.039,00 oltre oneri ed IVA come per legge;
 - in data 01.08.2023, è stato stipulato il contratto per l'esecuzione del servizio di verifica in oggetto, avente prot. n. 2023/11871/DRCAM;

Rilevato che:

- con verbale prot. 2025/1008/DRCAM del 22.01.2025, a conclusione della Conferenza di servizi per l'approvazione del PFTE in argomento, è stato dato avvio all'esecuzione del servizio di verifica in oggetto;
- 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;
 - in data 06.08.2025, è stato emesso il certificato di ultimazione delle prestazioni inerenti al servizio di verifica prot. 2025/13439/DRCAM, dal quale risulta che le stesse sono state eseguite in conformità al Capitolato Tecnico Prestazionale ed in tempo utile;

Tenuto conto che:

- degli esiti della verifica della completezza e corrispondenza degli elaborati consegnati, eseguita da parte del 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 propria 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 è stato emesso a seguito della ricezione della documentazione economica aggiornata dai Progettisti trasmessa in data 17.09.2025;

Considerato 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 FATTIBILITÀ 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;
- non è stato corrisposto all'Operatore Affidatario NO GAP Controls srl alcun compenso in acconto relativamente al contratto in argomento;
- in data 10.10.2025 il DEC ha emesso la Relazione sul Conto Finale prot. 2025/16999/DRCAM, determinando, ai sensi dell'art. 7 del Capitolato Tecnico Prestazionale, lo Stato Finale del Servizio, in

favore dell'operatore economico aggiudicatario NO GAP Controls srl, Codice Fiscale/Partita IVA n. 01974031203, con sede alla Via Rimini n. 10/B - 40128 Bologna, per l'importo a SALDO di € 15.039,00 oltre oneri e IVA come per legge;

Visto:

- il contratto per l'affidamento del servizio in oggetto prot. 2023/11871/DRCAM in data 01.08.2023;
- il capitolato tecnico prestazionale del servizio e i relativi allegati;
- il verbale di avvio del servizio prot. 2025/1008/DRCAM del 22.01.2025;
- il rapporto di verifica prot. 2025/13337/DRCAM del 05.08.2025;
- il certificato di ultimazione delle prestazioni prot. 2025/13439/DRCAM del 06.08.2025;
- il rapporto di verifica sostitutivo prot. 2025/15487/DRCAM del 18.09.2025;
- il rapporto di validazione del progetto prot. 2025/15597/DRCAM del 22.09.2025;
- la relazione sul conto finale prot. 2025/16999/DRCAM del 10.10.2025;

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:

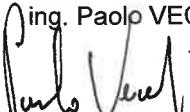
- le prestazioni risultano pienamente collaudabili;
- l'Appaltatore ha adempiuto in modo soddisfacente agli obblighi derivanti dal contratto;
- dall'analisi della documentazione presentata e dalle prestazioni eseguite non sono emersi errori;
- l'Appaltatore ha ottemperato alle disposizioni impartite 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 certificato di regolarità contributiva prot. Incarcassa.1737927.10-10-2025 risulta valido fino alla data del 07.02.2026;
- il DURC prot. INAIL_50778937 risulta valido fino alla data del 21.01.2026;
- il rinnovo della polizza fideiussoria a titolo di cauzione definitiva n. PC9DFPLQ emesso dalla compagnia assicurativa Zurich Insurance Europe AG è valido fino alla data del 21.06.2026;
- la polizza assicurativa R.C. n. A125C930204-LB emessa dalla società Lloyd's Insurance Company S.A. è in corso di validità fino a tutto il 31.03.2026;

CERTIFICA

che le prestazioni relative al servizio in oggetto "NAB0303 – Intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione della Palazzina Modafferi compresa nel compendio demaniale denominato Caserma Calò, ubicato in Napoli alla via Colonnello Carlo Lahalle 55. Servizio di Verifica del PFTE rafforzato in modalità BIM" sono state regolarmente eseguite e pertanto si può procedere al pagamento della rata di SALDO per l'importo di € 15.039,00 oltre oneri e IVA come per legge in favore dell'Operatore Affidatario NO GAP Controls srl, Codice Fiscale/Partita IVA n. 01974031203, con sede alla Via Rimini n. 10/B - 40128 Bologna.

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

Per l'Affidatario
NO GAP CONTROLS SRL
ing. Paolo VECCHI


Il Responsabile Unico del Procedimento
ing. Antonio DE FURIA
