



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Campania

Napoli,  
data del protocollo

**Oggetto: Affidamento diretto del Servizio di Gestione integrata di tutti i servizi/facility management: servizio di conduzione, gestione e manutenzione degli impianti tecnologici e logistici a servizio degli ambienti adibiti a sede della Struttura per la Progettazione – Polo Territoriale SUD presso “NAD0278 Palazzo Pierce” sito in Via A. De Pretis,130 Napoli. CIG: ZD63DC384D Contratto con TETRAGON s.r.l. P.IVA/C.F. 07837431217.**

**Affidamento in extra canone degli interventi volti al collegamento tra la centrale dell’impianto allarme antincendio attualmente installato al piano primo e la centrale dell’impianto allarme antincendio posto al piano secondo della sede dell’Agenzia del Demanio Struttura per la Progettazione – Polo Operativo Territoriale Sud, sito in piazza Municipio, 70 Napoli.**

**AUTORIZZAZIONE MODIFICA DEL CONTRATTO EX ART. 120, COMMA 2 DEL D.LGS. N. 36/2023.**

IL DIRETTORE

**Premesso che:**

- il contratto, con l’o.e. TETRAGON S.R.L P.IVA/C.F. 07837431217 Via Nuova Poggioreale 60/L - Centro Polifunzionale Inail - Torre 7 - 80143 – Napoli, riguardante il Servizio di Gestione integrata di tutti i servizi/facility management: servizio di conduzione, gestione e lavori di manutenzione degli impianti tecnologici e logistici a servizio degli ambienti adibiti a sede della Struttura per la Progettazione – Polo Territoriale SUD presso “NAD0278 Palazzo Pierce” sito in Via A. De Pretis,130 Napoli piano 2° aveva scadenza il 31/12/2023;
- nell’ambito del service assicurato nell’interesse del POT Sud, con atto prot. 2023/18566/DRCAM del 12/12/2023, si è proceduto alla nomina, ai sensi dell’art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, del dott. Pierpaolo RUSSO, per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione, del servizio di cui all’oggetto;
- nel rispetto dei principi del D.lgs 36/2023 il R.U.P. al riguardo delle fasi della procedura in oggetto con nota prot. 19150 del 20/12/2023 ha comunicato che con manifestazione di interesse registrata al prot. 2023/17565/DRCAM del 27/11/2023 l’o.e. “uscente” ha formalmente manifestato l’interesse alla prosecuzione dell’affidamento de quo, impegnandosi ad eseguire le attività con le medesime modalità attualmente previste dalla lex specialis, proponendo inoltre l’allineamento della durata (in caso di accettazione della manifestazione di interesse) del nuovo contratto, con la scadenza del contratto riguardante l’analogo servizio di cui all’oggetto, per la Direzione Regionale Campania, sita in Via S.Carlo, 26 Napoli, previsto per il 06/10/2025 (durata di 22 mesi commerciali);
- onde garantire la necessaria unitarietà di gestione e conduzione dei servizi, è stata valutata l’opportunità di procedere ad affidare alla medesima società TETRAGON S.R.L lo svolgimento delle prestazioni in oggetto per il POT Sud della SpP, ubicato alla Via A. De Pretis,130 Napoli pianto terra piano primo e piano secondo, quantificando l’importo



---

complessivo dell'appalto per il piano terra, primo e secondo, della durata dalla data di avvio presumibilmente dal **01/01/2024** e sino al **06/10/2025** = 22 mesi anno commerciale per € **22.812,67** di cui € 731,01 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, e € 10.725,14 quali costi per la manodopera, oltre I.V.A. (importo mensile di € **1.036,94 oltre I.V.A.**);

- con determina a contrarre e di aggiudicazione prot. 2023/19155/DRCAM del 20/12/2023, veniva determinato di contrarre e aggiudicare il servizio in oggetto, all'Operatore Economico TETRAGON S.R.L P.IVA/C.F. 07837431217 Via Nuova Poggioreale 60/L - Centro Polifunzionale Inail - Torre 7 - 80143 – Napoli, per un importo di affidamento per il piano terra, primo e secondo, della durata dalla data di formulazione di verbale di avvio delle attività e presumibilmente a partire (per il piano 2°) dal **01/01/2024** e sino al **06/10/2025** = 22 mesi anno commerciale per € **22.500,00** di cui € 731,01 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, e € 10.725,14 quali costi per la manodopera, oltre I.V.A. (pari ad € 1.022,72 canone mensile già ribassato x 22 mesi, oltre IVA);
- con verbale di avvio del servizio prot. 2024/5/SPP del 04.01.2024 veniva avviato il servizio per il piano secondo;
- con atto di nuova nomina e sostituzione del Responsabile unico del progetto prot.n 20156 del 27/12/2024, si provvedeva alla nomina in sostituzione del dott. Pierpaolo Russo con il dott. Rosario Bigliardo per tutte le procedure, ivi compresa quella in oggetto;
- con verbale di avvio del servizio prot. 2025/141/SPP del 17.03.2025, vista la conclusione dei lavori al piano terra e primo, veniva avviato il servizio al piano secondo.

**Considerato che:**

- la Struttura per la Progettazione ha evidenziato che gli impianti di allarme antincendio per come sono stati installati sono costituiti da due centrali di allarme una posta al piano secondo ed una posta al piano primo totalmente indipendenti, manifestando l'interesse a collegare le due centrali in modo da avere un impianto integrato su tutti e tre i livelli;
- a seguito di tale interesse l'impresa esecutrice dei lavori, XXX Novembre, ha eseguito tutte le predisposizioni necessarie per l'integrazione dei due impianti, ad eccezione del collegamento "*propriamente detto*" in quanto la centrale posta al piano secondo risulta in consegna alla ditta del servizio di facility, Tetragon s.r.l.;
- per tale motivo la S.A. in data 21/05/2025 ha richiesto la produzione di un'offerta extra canone per le attività sopracitate alla Tetragon s.r.l.;
- in data 17/06/2025, al fine di eseguire le attività è stata redatta dall'Operatore Economico TETRAGON S.R.L., P.IVA/C.F. 07837431217 una relazione economica di offerta per un valore di € **950,00 oltre Iva (€ 600,40 oltre Iva al netto del ribasso d'asta offerto in sede di gara pari al 36,80%)**;
- onde garantire la speditezza dell'azione amministrativa, nonché la necessaria unitarietà di conduzione dei servizi manutenzione impianti della Struttura per la Progettazione, è possibile ed opportuno, procedere mediante l'ampliamento dell'attuale contratto della Struttura per la Progettazione, ai sensi dell'art. 120, comma 2, del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. con l'operatore economico TETRAGON S.R.L P.IVA/C.F. 07837431217 attuale affidatario del servizio di servizio di conduzione, gestione e lavori di manutenzione degli impianti tecnologici e logistici a servizio degli ambienti adibiti a sede della Struttura per la Progettazione – Polo Territoriale SUD presso "NAD0278 Palazzo Pierce" sito in Via A. De Pretis, 130 Napoli;

- 
- la necessità dell'aumento di tali prestazioni non altera la natura generale del contratto;
  - le variazioni percentuali riferite alle singole prestazioni e all'importo totale non eccedono l'aumento massimo del prezzo previsto ai sensi dell'art. 120 comma 2 del D.Lgs. 36/2023;
  - tale modifica non determina l'esecuzione di prestazioni aggiuntive, di diversa tipologia, rispetto a quelle poste a base di gara ed afferenti alle medesime categorie d'opera riportate nei documenti di gara;
  - i principi di efficacia, efficienza ed economicità cui deve uniformarsi la Pubblica Amministrazione sono rispettati, in quanto i servizi saranno svolti in proporzione all'effettivo interesse della S.A., evitando procedimenti che implicherebbero potenziali interruzioni del servizio stesso;
  - non si introducono condizioni che, se fossero state contenute nella procedura d'appalto iniziale, avrebbero consentito l'ammissione di candidati diversi da quelli inizialmente selezionati o l'accettazione di un'offerta diversa da quella inizialmente accettata, oppure avrebbero attirato ulteriori partecipanti alla procedura di aggiudicazione;
  - non cambia l'equilibrio economico del contratto a favore dell'aggiudicatario in modo non previsto nel contratto iniziale;
  - non si estende notevolmente l'ambito di applicazione del contratto;
  - le prestazioni in esame e l'importo dell'aumento del prezzo sono ricomprese rispettivamente nel punto 3.2 e 4 del capitolato speciale di appalto del servizio in oggetto;
  - sulla base di valutazioni tecniche ed amministrative svolte, si ritiene di poter procedere alla modifica del contratto originario, ai sensi dell'art. 120, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023, stipulato con la **TETRAGON S.R.L - P.IVA/C.F. 07837431217**;
  - che l'onere complessivo per il citato intervento di manutenzione straordinaria trova copertura nel budget di funzionamento, "Manutenzioni impianti su immobili dello Stato in uso all'Agenzia" commessa C20100003.

**Visto:**

- l'art. 120, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016, in cui si dispone che *"Nei casi di cui al comma 1, lettere b) e c), il contratto può essere modificato solo se l'eventuale aumento di prezzo non eccede il 50 per cento del valore del contratto iniziale. In caso di più modifiche successive, tale limitazione si applica al valore di ciascuna modifica. Tali modifiche successive non sono intese ad aggirare il presente codice*;
- il vigente Regolamento di Contabilità ed Amministrazione dell'Agenzia del Demanio;
- il D.Lgs. 31.03.2023, n. 36 e ss.mm.ii;

**DETERMINA**

**DI APPROVARE** le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

**DI AUTORIZZARE** la modifica contrattuale riguardante le lavorazioni di collegamento delle due centrali di allarme antincendio poste al piano secondo ed al piano primo per un valore di **€ 600,40 oltre Iva** già comprensivo di miglioria per assenza di cauzione definitiva;

**DI DARE ATTO** che il rapporto sinallagmatico si intenderà perfezionato con la restituzione della presente determina alla Stazione Appaltante, mantenendo le autodichiarazioni e le attestazioni già prodotte per ulteriori affidamenti, quale istruttoria

---

indispensabile per verificare la capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, oltre che i requisiti morali indispensabili;

**DI DISPORRE** che vista la natura e l'entità dell'affidamento in argomento non si procederà alla comunicazione a cura della S.A. all'ANAC della modificazione del contratto;

**DI DARE ATTO** che saranno osservati gli obblighi di pubblicità e trasparenza procedendo alla pubblicazione del presente atto sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio e del MIT;

**DI DARE ATTO**, che la presente determinazione è già efficace vista la presenza e la validità temporale con esito positivo delle precedenti verifiche;

**DI DARE ATTO** - che l'onere complessivo per il citato intervento di manutenzione straordinaria trova copertura nel budget di funzionamento, **“Manutenzioni impianti su immobili dello Stato in uso all’Agenzia” commessa C20100003;**

**DI ATTESTARE**, ai sensi dell’art. 120 del D. Lgs. n. 104/10, che è possibile presentare ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R. competente, entro 30 giorni decorrenti dalla data di ricezione della comunicazione ex art. 76, comma 5, D. Lgs. n. 50/2016;

**DI ATTESTARE** che gli atti della procedura potranno essere visionati presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania, sita in Napoli alla via San Carlo n. 26, secondo le modalità di legge.

**Il Direttore Regionale**  
**Mario Parlagraeco**

