

AGENZIA DEL DEMANIO  
Direzione Regionale Campania

Napoli, data del protocollo

**OGGETTO:** NAB0217 "Caserma Zanzur" - Via A. De Pretis, 4 – Napoli. Intervento di manutenzione straordinaria finalizzato all'adeguamento sismico della sede del Comando Provinciale della Guardia di Finanza.  
Affidamento congiunto del servizio di progettazione esecutiva e dell'esecuzione dei lavori. Contratto rep n. 751 del 25.11.2022 stipulato con l'Operatore Minerva Restauri S.r.l. e successivo atto integrativo prot. 2023/19106 del 20.12.2023.  
Determina di autorizzazione alla modifica del contratto per l'esecuzione delle lavorazioni aggiuntive ex Art. 106, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 50/2016 - CIG: 9346786BCD - CUP: G64H18000230001

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO  
DIREZIONE REGIONALE CAMPANIA

**PREMESSO CHE**

- con atto prot.n. 2019/12810/DRCAM del 06.08.2019, integrato con atto n. 2020/5923/DRCAM del 13.05.2020, è stato nominato l'ing. Antonio FABOZZI, quale Responsabile Unico del Procedimento per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dell'intervento di manutenzione straordinaria finalizzato all'adeguamento sismico della sede del Comando Provinciale della Guardia di Finanza, NAB0217 "Caserma Zanzur", sito in Napoli alla Via A. Depretis, 4;
- con determina a contrarre prot. n. 2022/12109/DRCAM del 28 luglio 2022, è stata indetta una procedura aperta, ex artt. 60, e 157, comma 1, D.Lgs. n. 50/2016 per l'affidamento congiunto del "servizio di Progettazione Esecutiva e dell'esecuzione dei Lavori di miglioramento strutturale" dell'immobile, per l'importo stimato a base di gara pari ad € 4.447.032,00, con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- con atto prot. n. 2022/16265/DRCAM del 12 ottobre 2022 è stata determinata l'aggiudicazione in favore dell'Operatore Minerva Restauri S.r.l. per un importo pari ad € 3.599.831,02, di cui € 3.349.372,58 per lavori, € 125.880,42 per progettazione esecutiva, ed € 124.578,02 per costi della sicurezza speciali non soggetti a ribasso, oltre I.V.A. e oneri, per un ribasso economico offerto pari al 19,6%;
- con atto prot. n. 2023/19029/DRCAM del 19.12.2023 è stata autorizzata la modifica del contratto ex art. 106, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 50/2016, per un importo aggiuntivo pari ad € 781.286,06 di cui + € 722.992,64 già ribassato per lavori e + € 58.293,42 per costi della sicurezza speciali non soggetti a ribasso oltre I.V.A., calcolato in base al ribasso offerto dall'O.E. in fase di gara (19,60%), per un importo complessivo del contratto pari a € 4.381.117,08 pari alla somma dell'importo contrattuale originario di € 3.599.831,02 e l'importo della variante di € 781.286,06 complessivi;
- con atto prot. n. 2024/17837 del 19.11.2024 sono state autorizzate le modifiche progettuali e la modifica del contratto per l'affidamento delle prestazioni supplementari relative alla progettazione esecutiva degli interventi PREPAC ex art. 106, Comma 1, lett. b) del D. Lgs. n. 50/2016, per un importo aggiuntivo pari ad € 41.161,05 (quarantunomilacentosessantuno/05) oltre Cassa e I.V.A, calcolato in base al ribasso

offerto dall'O.E. in fase di gara (19,60%), per un importo complessivo del contratto pari a € 4.422.278,13, pari alla somma del contratto originario comprensivo della 1 variante 4.381.117,08 e l'importo della variante di € 41.161,05 complessivi;

- con atto prot. n. 2024/20043/DRCAM del 23.12.2024 è stata autorizzata la modifica del contratto per l'esecuzione delle lavorazioni aggiuntive ex art. 106, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 50/2016, per un importo aggiuntivo di € 1.088.966,56 di cui € 1.064.635,98 per lavori ed € 24.330,58 per costi della sicurezza speciali, oltre IVA, calcolato in base al ribasso offerto dall'O.E. in fase di gara (19,60%), per un importo complessivo del contratto pari a 5.511.244,69 (euro cinquemilonicinquecentoundiciduecentoquarantaquattro/69), pari alla somma dell'importo contrattuale di € 4.422.278,13 e dell'importo della variante di € 1.088.966,56;
- l'importo complessivo totale derivante dal contratto principale di cui al Rep n. 751 del 25.11.2022 e dalle modifiche contrattuali intervenute è pari € 5.511.244,69 (euro cinquemilonicinquecentoundiciduecentoquarantaquattro/69), oltre ad I.V.A., di cui € 5.137.001,20 per lavori, € 167.041,47 per la progettazione esecutiva e coordinamento sicurezza in fase di progettazione, ed € 207.202,02 per costi della sicurezza speciali, oltre I.V.A. e oneri;
- con atto prot.n. 2024/685/DRCAM del 18.01.2024 è stato nominato l'arch. Luca DAMAGINI quale Direttore dei Lavori in sostituzione dell'arch. Ciro LIGUORI;

## VISTI

- il contratto rep n. 751 del 25.11.2022;
- l'atto di modifica contrattuale prot. 2023/19106 del 20.12.2023;
- il verbale prot. 2023/19283 del 21.12.2023 con cui si è dato inizio alle lavorazioni;
- l'atto aggiuntivo prot. n. 2024/17882/DRCAM del 20.11.2024 di importo pari a € 41.161,05 per la progettazione esecutiva degli interventi ricadenti nel finanziamento PREPAC 2021 – INT\_PROV 60695;
- l'atto aggiuntivo prot. n. 2024/20043/DRCAM del 23.12.2024 di importo pari a € 1.064.635,98 per i lavori di efficientamento energetico PREPAC 2018 e PREPAC 2021;

## CONSIDERATO CHE

- il Direttore dei Lavori con perizia di variante prot. n. 2025/11733/DRCAM del 10.07.2025, ha rappresentato che, per l'esecuzione delle lavorazioni non prevedibili in fase progettuale, occorre procedere alla modifica del contratto rep n. 751 del 25.11.2022 ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 50/2016, al fine di risolvere alcuni aspetti e circostanze emerse in corso di esecuzione lavori, meglio dettagliate nella relazione variante;
- il R.U.P. con nota prot. n. 2025/11916/DRCAM del 14.07.2025, ha trasmesso la perizia di variante redatta dal DL prot. n. 2025/11733/DRCAM del 10.07.2025 completa degli allegati, ed ha proposto di determinare, previa approvazione della stessa, **l'autorizzazione alla modifica del contratto ex art. 106, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 50/2016**, per l'esecuzione delle lavorazioni di variante;

## RILEVATO CHE

- le lavorazioni richieste presentano carattere supplementare e complementare rispetto alle obbligazioni assunte dall'O.E. affidatario in sede di stipula;
- un eventuale cambio dell'O.E. sarebbe impraticabile al fine di garantire omogeneità e coerenza all'intervento miglioramento sismico la cui esecuzione riguarda dell'intero compendio;
- ai sensi dell'art. 106, comma 7, l'importo della variante stimato, già ribassato con il ribasso offerto in fase di gara, è pari ad **€ 113.285,28** oltre IVA, corrispondente ad un aumento complessivo rispetto al prezzo di aggiudicazione (€ 3.599.831,02) pari al **3,146%**;
- le modifiche contrattuali proposte contemplano nuovi prezzi, per cui si allega alla presente il verbale di concordamento prezzi con l'Appaltatore al fine di formalizzare la modifica contrattuale con apposito atto di sottomissione di cui si allega uno schema già sottoscritto;

- in merito al termine finale per l'esecuzione delle ulteriori lavorazioni, occorre concedere ulteriori 90 giorni naturali e consecutivi per l'esecuzione delle suddette lavorazioni oggetto di modifica rispetto ai tempi contrattuali, che diverranno:  $1339 + 90 = 1489$  gg;
- sussistono i presupposti di cui all'art. 106, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.ii.mm. per procedere ad una modifica contrattuale oggettiva;
- il quadro economico di progetto che di seguito si riporta, approvato con determina a contrarre prot. n.2023/18955/DRCAM del 18.12.2023 e che trova copertura nella commessa P759RENAD021720 Capitolo 7759 (140/C), consente la copertura economica dell'incremento contrattuale righi (B8 + B9);
- le lavorazioni relative all'efficientamento energetico, di cui agli atti aggiuntivi prot. n. 2024/17882/DRCAM di importo € 41.161,05, e prot. n. 2024/20043/DRCAM del 23.12.2024 di importo pari a € 1.064.635,98 trovano copertura nella commessa FTERZIPRENAB217 conto FD24010001;
- per la conferma dell'importo e l'accettazione delle opere di cui alla presente perizia modificativa dovrà essere sottoscritto il relativo atto di sottomissione, del quale è presente uno schema firmato dall'impresa esecutrice per accettazione senza riserve;
- l'importo complessivo totale derivante dal contratto principale di cui al Rep n. 751 del 25.11.2022, incluse le modifiche contrattuali intervenute e le lavorazioni incluse in tale perizia di variante è pari ad **€ 5.624.529,97** cui € 5.250.286,48 per lavori, € 167.041,47 per la progettazione esecutiva e coordinamento sicurezza in fase di progettazione, ed € 207.202,02 per costi della sicurezza speciali, oltre I.V.A. e oneri;

#### **ATTESO CHE**

- il RUP, a seguito di istruttoria e di motivato esame dei fatti, ha proceduto all'accertamento delle cause, delle condizioni e dei presupposti che hanno condotto alle modifiche delle lavorazioni, ritenendo ammissibile la perizia del DL, trattandosi di modifiche non sostanziali;
- i principi di efficacia, efficienza ed economicità cui deve uniformarsi la Pubblica Amministrazione sono rispettati, in quanto i lavori saranno svolti in proporzione all'effettivo interesse della S.A., evitando procedimenti che implicherebbero potenziali interruzioni dei lavori stessi;
- lo *schema di atto di sottomissione*, allegato alla relazione del RUP prot. n. 2025/11916/DRCAM del 14.07.2025, è stato sottoscritto dal Rappresentante legale della società affidataria del contratto di appalto integrato in oggetto, con l'impegno di accettare senza riserva alcuna l'esecuzione della modifica contrattuale e di eseguire le prestazioni di cui alla modifica contrattuale nel rispetto degli stessi patti e condizioni di cui al contratto, per un importo in variante di **€ 113.285,28**;

#### **TANTO PREMESSO, CONSIDERATO E RILEVATO,**

**VISTO** lo Statuto dell'Agenzia del Demanio, come modificato ed integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 15474 del 25.11.2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7.12.2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17.12.2021;

**VISTO** il *Regolamento di Amministrazione e Contabilità* deliberato dal Comitato di Gestione in data 12.10.2021, approvato dal *Ministero dell'Economia e delle Finanze* con condizioni e suggerimenti recepiti dal medesimo Comitato di Gestione in data 17.12.2021;

**VISTO** il *Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2025-2027* deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 30 gennaio 2025;

**VISTA** la Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 106 del 14.07.2023, prot. n. 2023/17478/DIR, recante, ai sensi dell'art. 10 comma 2 dello Statuto, l'articolazione delle competenze e dei poteri delle strutture centrali e territoriali dell'Agenzia;

**VISTA** la Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 98 del 17 dicembre 2021, prot. n. 2021/22401/DIR di nomina di Responsabile della struttura territoriale DR Campania

**VISTO** il D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 e ss.mm.ii. ed in, particolare, l'art. 106, comma 1 lett b, del D.Lgs. n. 50/2016;

**RITENUTO** opportuno procedere all'approvazione della perizia di variante proposta per consentire la realizzazione delle modificazioni meglio descritte in perizia,

#### **DETERMINA**

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

**DI PRENDERE ATTO** delle valutazioni svolte in merito dal DL e dal R.U.P., e, pertanto, di approvare la Proposta del R.U.P. 2025/11916/DRCAM del 14.07.2025;

**DI APPROVARE**, pertanto, la perizia suppletiva di variante e relativi allegati, costituita dalla relazione del DL prot. n. 2025/11733/DRCAM del 10.07.2025 contenente le modifiche rispetto al progetto esecutivo approvato, il computo metrico estimativo di variante, lo schema di atto di sottomissione, il verbale di concordamento nuovi prezzi e gli elaborati esecutivi di variante;

**DI ADOTTARE** di adottare gli atti conseguenziali ex art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016, relativamente al contratto di appalto Rep n. 751 del 25.11.2022 con l'Operatore Economico Minerva Restauri S.r.l. con sede legale in Napoli alla Via Giuseppe Verdi n. 18, partita IVA 08105941218;

**DI DISPORRE CHE**, l'ammontare complessivo da riconoscere per l'espletamento delle lavorazioni in base alla modifica è variato di + **€ 113.285,28**, e quindi l'importo complessivo totale derivante dal contratto principale di cui al Rep n. 751 del 25.11.2022 e dalle modifiche contrattuali intervenute è pari ad **€ 5.624.529,97** cui € 5.250.286,48 per lavori, € 167.041,47 per la progettazione esecutiva e coordinamento sicurezza in fase di progettazione, ed € 207.202,02 per costi della sicurezza speciali, oltre I.V.A. e oneri;

**DI APPROVARE** il quadro economico dell'intervento post gara e post approvazione modifica;

**DI DISPORRE CHE**, il tempo aggiuntivo per l'esecuzione delle lavorazioni è pari a 90 gg;

**DI DISPORRE CHE** saranno osservati gli obblighi di pubblicità e trasparenza;

**Il Direttore Regionale**  
Mario PARLAGRECO

*Allegati*

- *Quadro economico di variante*

**QUADRO ECONOMICO GENERALE**

NAD0217 – “Caserma Zanzur” sito in Napoli alla via A. De Pretis n. 4

**PROGETTAZIONE ESECUTIVA ED ESECUZIONE DEI LAVORI DELL'INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO STRUTTURALE**

**QUADRO ECONOMICO GENERALE**

<b>A - Importo lavori</b>			
A1	Lavori a misura		€ 4.072.365,22
A2	Costi della sicurezza speciali		€ 182.871,44
A3	Progettazione esecutiva e CSP		€ 125.880,42
<b>A</b>	<b>Importo contrattuale da variante</b>		<b>€ 4.381.117,08</b>

<b>B - Somme a disposizione della Stazione appaltante</b>			
B1	Oneri di discarica		€ 65.000,00
B2	Spese tecniche per Progettazione Definitiva e Coordinamento della sicurezza in fase progettuale		€ -
B3	Spese tecniche per Progettazione Esecutiva e Coordinamento della sicurezza in fase progettuale		€ -
B4	Spese tecniche per Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione e Collauto		€ 326.668,72
B5	Spese tecniche per Verifica Progettazione Esecutiva ex. art.26		€ 16.000,00
B6	Oneri previdenziali 4% su spese tecniche	4%	€ 18.741,97
B7	IVA 22% spese tecniche e relativi oneri previdenziali	22%	€ 107.204,04
B8	Lavori in economia	1%	€ 43.811,17
B9	Imprevisti sui lavori	2,05%	€ 87.101,29
B10	IVA sui lavori	22%	€ 936.152,06
B11	IVA su lavori in economia	22%	€ 9.638,46
B12	IVA su imprevisti	22%	€ 19.162,28
B13.1	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 - Quota fondo Innovazione ex art. 9 comma 2 del Regolamento Incentivi al personale (80% di 1,5% di A) Lavori	1,20%	€ 52.573,40
B13.2	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 - Quota fondo Innovazione ex art. 9 comma 3 del Regolamento Strumentazione (20% di 1,5% di A) Lavori	0,30%	€ 13.143,35
B14.1	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 - Quota fondo Innovazione ex art. 9 comma 2 del Regolamento Incentivi al personale (80% di 2,0% di A) Progettazione	1,60%	€ 5.226,70
B14.2	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 - Quota fondo Innovazione ex art. 9 comma 3 del Regolamento Strumentazione (20% di 2,0% di A) Progettazione	0,40%	€ 1.306,67
B15	Pubblicità gara		€ 14.640,00
B16	IVA su pubblicità gara	22%	€ 3.220,80
B17	Imprevisti progettazione esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase progettuale	1,0%	€ 1.258,80
B18	Oneri previdenziali 4% su imprevisti	4,0%	€ 50,35
B19	IVA su imprevisti progettazione	22,0%	€ 288,01
B20	Contributo A.N.A.C.		€ 800,00
<b>B</b>	<b>TOTALE (B1+.....B20)</b>		<b>€ 1.721.988,10</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO APPALTO (A+B)</b>		<b>€ 6.103.105,18</b>

**QUADRO ECONOMICO GENERALE DI VARIANTE**

NAD0217 – “Caserma Zanzur” sito in Napoli alla via A. De Pretis n. 4

**PROGETTAZIONE ESECUTIVA ED ESECUZIONE DEI LAVORI DELL'INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO STRUTTURALE**

<b>A - Importo lavori</b>			
A1	Lavori a misura		€ 4.185.650,50
A2	Costi della sicurezza speciali		€ 182.871,44
A3	Progettazione esecutiva e CSP		€ 125.880,42
<b>A</b>	<b>Importo contrattuale da variante</b>		<b>€ 4.494.402,36</b>
<b>B - Somme a disposizione della Stazione appaltante</b>			
B1	Oneri di discarica		€ 65.000,00
B2	Spese tecniche per Progettazione Definitiva e Coordinamento della sicurezza in fase progettuale		€ -
B3	Spese tecniche per Progettazione Esecutiva e Coordinamento della sicurezza in fase progettuale		€ -
B4	Spese tecniche per Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione e Collaudo		€ 326.668,72
B5	Spese tecniche per Verifica Progettazione Esecutiva ex. art.26		€ 16.000,00
B6	Oneri previdenziali 4% su spese tecniche	4%	€ 18.741,97
B7	IVA 22% spese tecniche e relativi oneri previdenziali	22%	€ 107.204,04
B8	Lavori in economia	0,1%	€ 4.494,40
B9	Imprevisti sui lavori	0,3%	€ 11.736,86
B10	IVA sui lavori	22%	€ 961.074,83
B11	IVA su lavori in economia	22%	€ 988,77
B12	IVA su imprevisti	22%	€ 2.582,11
B13.1	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 - Quota fondo Innovazione ex art. 9 comma 2 del Regolamento Incentivi al personale (80% di 1,5% di A) Lavori	1,20%	€ 53.932,83
B13.2	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 - Quota fondo Innovazione ex art. 9 comma 3 del Regolamento Strumentazione (20% di 1,5% di A) Lavori	0,30%	€ 13.483,21
B14.1	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 - Quota fondo Innovazione ex art. 9 comma 2 del Regolamento Incentivi al personale (80% di 2,0% di A) Progettazione	1,60%	€ 5.226,70
B14.2	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 - Quota fondo Innovazione ex art. 9 comma 3 del Regolamento Strumentazione (20% di 2,0% di A) Progettazione	0,40%	€ 1.306,67
B15	Pubblicità gara		€ 14.640,00
B16	IVA su pubblicità gara	22%	€ 3.220,80
B17	Imprevisti progettazione esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase progettuale	1,0%	€ 1.258,80
B18	Oneri previdenziali 4% su imprevisti	4,0%	€ 50,35
B19	IVA su imprevisti progettazione	22,0%	€ 288,01
B20	Contributo A.N.A.C.		€ 800,00
<b>B</b>	<b>TOTALE (B1+.....B20)</b>		<b>€ 1.608.699,08</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO APPALTO (A+B)</b>		<b>€ 6.103.101,44</b>