



**Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU**

DEMANIO.AGDCM01.REGISTRO
UFFICIALE.0018341.30-10-2025.U

AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Campania

Napoli,
data del protocollo

OGGETTO: BNB0316 "Caserma Pepicelli" - Lavori di ristrutturazione edilizia del compendio – Lotto 1 e 2, presso il compendio demaniale denominato "Scuola allievi Carabinieri viale Atlantici" c.d. Caserma Pepicelli. Affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi a coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e direzione lavori, da redigersi in modalità BIM.

Contratto prot. n. 2024/18794/DRCAM del 04.12.2024 con RTP Studio Amati S.R.L, con sede legale in Roma alla Via Cristoforo Colombo 283/a - Partita IVA n. 05299421007, composto da NEXT-A Srl. (ex Studio Amati S.R.L) (Capogruppo/Mandatario), Dott. Arch. Nicola Palmino Rubortone (Mandante), Dott. Arch. Diodoro Tomaselli (Mandante) e Dott. Geol. Tommaso Fusco (Mandante)

AUTORIZZAZIONE MODIFICA DEL CONTRATTO

(art. 120, comma 1, lett. b), del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.ii.mm.)

**IL DIRETTORE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE REGIONALE CAMPANIA**

PREMESSO CHE,

- con atto prot. n. 2018/5492/DRCAM del 30.03.2018, l'arch. Luca Damagini è stato nominato, ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. 18.04.2016, n. 50, Responsabile Unico del Procedimento (di seguito RUP) con il compito di gestire le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dell'intervento di Federal Building per la realizzazione del polo delle PA a Benevento presso l'immobile demaniale BNB0316 "Scuola allievi Carabinieri viale Atlantici" c.d. Caserma Pepicelli;
- nel 2018 è stata ultimata la redazione in house del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica e, successivamente, è stato affidato a terzi il servizio di progettazione definitiva, nell'ambito del quale l'intero compendio, che risulta costituito da n. 12 edifici (di cui due di interesse storico artistico), è stato suddiviso in n. 3 Lotti funzionali;
- dell'intera progettazione del compendio, sono stati già affidati, prioritariamente, mediante appalto integrato, la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori presso gli immobili destinati alla Guardia di Finanza (Lotto 3 Edifici 10 e 11 corpo ad L) perché attualmente allocata presso immobili FIP;
- per l'aliquota del Tribunale e della Procura di Benevento in data 11.02.2022 è stata sottoscritta con il Ministero della Giustizia apposita convenzione per regolare i reciproci rapporti di collaborazione nel perseguire l'obiettivo comune di progettare ed eseguire i lavori di ristrutturazione, per un importo di € 15.000.000,00 - PNRR – Cittadelle della Giustizia – Interventi Agenzia del Demanio - Missione 2 Componente 3 Cod. intervento



Via San Carlo n°26 – 80133 Napoli – Tel. 0814284621 – Faxmail 0650516079
e.mail: dre.Campania@agenziademanio.it
pec: dre_Campania@pce.agenziademanio.it

PNRRRM2C3I1.2P - Servizi di architettura e ingegneria ed esecuzione lavori – Lotti funzionali 1 e 2;

- con determina prot. n. 2023/7082/DRCAM del 09/05/2023 è stata disposta l'aggiudicazione dell'appalto integrato del servizio di progettazione esecutiva in modalità BIM e dell'esecuzione dei lavori previsti per gli edifici 1-2-3-4-5-6-7-8-12 denominati "Lotti 1 e 2" della c.d. Caserma Pepicelli;
- in data 07.08.2023 è stato stipulato contratto di appalto integrato rep. 754;
- con verbale sottoscritto in data 06.06.2023 con prot. 2023/8724/DRCAM, è stato avviato il servizio di progettazione esecutiva da ultimare entro 90 giorni;
- la progettazione esecutiva, affidata all'OE ITALIANA COSTRUZIONI SPA, con sede a Roma in Via Eleonora Duse 14 – C.F: 03798481002 - P. Iva 03798481002 – tramite i progettisti indicati Consorzio Mythos (consorziate designate Technicaer Engineering e Gierrevu), Geores Studio Tecnico Associato, ing. Lorenzo Molteni e dott. Leonida Pelagalli, è stata verificata positivamente giusta verbale conclusivo 244-01.02_ESEC_RVC del 21.02.2024 con successiva approvazione mediamente determina prot. n. 2024/3303/DRCAM del 29.02.2024;
- al fine del conseguimento del principio del risultato ed al fine di garantire il rispetto delle stringenti tempistiche imposte dal PNRR, i lavori di che trattasi sono stati avviati dall' ufficio di DL interno alla SA nominato con determina prot. n. 2024/3184/DRCAM del 28.02.2024 e con il supporto del servizio di CSE affidato esternamente con determina a contrarre e di affidamento prot. n. 2024/3184/DRCAM del 28.02.2024;
- tenuto conto del notevole carico di lavoro in capo all'U.O. Servizi Tecnici della S.A., che non consente di proseguire detta attività, fino a fine lavori, con la richiesta diligenza, attesi gli sfidanti obiettivi annuali e quelli del prossimo triennio, su proposta del RUP, con determina a contrarre prot. n. 2024/5847/DRCAM del 15.04.2024, è stata indetta una procedura aperta, con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, per l'affidamento dei suddetti servizi di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e direzione lavori. L'importo dell'affidamento è stato stimato pari ad **€ 1.760.258,04 (euro unmilionesettcentosessantamiladuecentocinquantotto/04)**, al netto di oneri previdenziali e assistenziali e IVA;
- ad esito della procedura di gara, i servizi sono stati affidati all'operatore economico primo classificato RTP Studio Amati S.R.L. Costituito da: Studio Amati S.R.L (Capogruppo/Mandatario), Dott. Arch. Nicola Palmino Rubortone (Mandante), Dott. Arch. Diodoro Tomaselli (Mandante) e Dott. Geol. Tommaso Fusco (Mandante), con sede in Roma, Via Cristoforo Colombo 283/a - Partita IVA n. 05299421007, per l'importo di **€ 1.351.350,10 (euro unmillionetrecentocinquantunomilatrecentocinquanta/10)**, al netto di oneri previdenziali e assistenziali, cassa e IVA, in base al ribasso economico offerto (**23,230%**);
- con atto di costituzione di raggruppamento temporaneo di imprese del 15.07.2024, a rogito del Notaio Domenico Martone iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento e Ariano Irpino, Raccolta n. 5476 registrato a Benevento in data 25.07.2024 n° 66761T, è stato conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza alla mandataria, soc. Studio Amati S.r.l. con sede legale in Roma alla Via Cristoforo Colombo n. 283/A, P. IVA 05299421007. Nel suddetto atto sono state indicate le percentuali di esecuzione delle prestazioni di seguito riportate:Studio Amati Srl (Mandataria) 70%; Dott. Arch. Diodoro Tomaselli (Mandante) 14% Dott. Arch. Nicola Palmino Rubortone (Mandante) 14%; Geologo Tommaso Fusco (Mandante) 2%;

- in data 04.12.2024 è stato stipulato il contratto prot. n. 2024/18794/DRCAM, avente ad oggetto l'affidamento dei servizi di "coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e direzione lavori", da redigersi in modalità BIM, inerenti ai lavori di ristrutturazione edilizia del compendio – Lotto 1 e 2;
- in particolare, l'art. 4.1 che prevede che l'"importo contrattuale pari a € 1.351.350,10, è al lordo delle prestazioni eventualmente già eseguite dall'ufficio di Direzione Lavori interna alla S.A. e CSE, che attualmente controllano l'avanzamento dei lavori avviati con verbale di consegna dei lavori del 04.03.2024 e assunto al protocollo della S.A. al n. 2024/3521/DRCAM del 05.03.2024. Pertanto, all'atto dell'avvio del servizio di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza oggetto del presente contratto, verrà redatto un apposito atto integrativo del presente contratto e, sulla base dello stato di consistenza delle lavorazioni effettivamente svolte, sarà determinato l'esatto ammontare del corrispettivo in base alle restanti lavorazioni coerentemente con l'effettivo stato d'avanzamento dei lavori";
- in data 07.08.2025 è stata firmata la perizia di variante prot. n. 13466\DRCAM, per le modifiche resesi necessarie in corso di esecuzione dei lavori rispetto al progetto esecutivo per un importo aggiuntivo dei lavori, già ribassato, pari a € 4.496.605,79 oltre iva ed oltre € 457.440,86 quali costi della sicurezza non soggetti a ribasso, che ha determinato una proroga di giorni 300 giorni naturali e consecutivi;
- a seguito delle modifiche contrattuali sopracitate, l'importo complessivo dei lavori ammonta ad € 34.535.336,37 di cui € 1.235.261,97 quali costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- con verbale prot. n. 14364/DRCAM del 03.09.2025 è stato effettuato il passaggio di consegne della direzione dei lavori e del coordinamento e della sicurezza in fase di esecuzione, che ha avuto valore di verbale di avvio del servizio per la DL e CSE, ai sensi dell'art. 31 comma 2 lett. c dell'Allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023;

CONSIDERATO CHE

con nota prot. n. 2025/17808/DRCAM del 22.10.2025, il R.U.P. ha proposto l'approvazione della perizia suppletiva di variante, composta dalla Relazione di variante e dallo Schema di atto di integrazione del contratto sottoscritto per accettazione dall'operatore economico proponendo di determinare, previa approvazione delle stesse, l'autorizzazione all'integrazione del contratto all'art. 120, comma 1, lett. b), del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.ii.mm. ed in particolare, il RUP, ha rappresentato che:

- tenuto conto dell'incremento di cui alla variante lavori suppletiva sopra citata, è necessario allineare l'impegno, le competenze, i costi orari, le eventuali risorse aggiuntive per le attività aggiuntive e integrative, dovute, non ricomprese nella realizzazione della prestazione contrattuale, rispetto a quanto considerato ai fini della determinazione del compenso del servizio a base di gara;
- le modifiche sopra esposte rientrano rispettivamente nelle ipotesi disciplinate dall'art. 120, comma 1, lett. b) del D. Lgs. 36/2023;
- sono state definiti i seguenti importi di variante:

Categoria opere D.M. 17/05/2015	Importo del lavoro	Specificità della prestazione (art. 3, co 3 D.M. 17/5/2015)			SAL 5	% riduzione in base al SAL 5	Corrispettivo con riduzione % per DL svolti fino al SAL 5	Importo totale	Importo totale ribassato del 23,23%
		Corrispettivo	Incremento BM 10%*	Spese					
[E21]	15.235.503,12 €	659.673,70 €	54.124,32 €	12.243,92 €	1.394.552,41 €	-12,34%	582.177,73 €	3.852.242,12 €	502.374,29 €
[E22]	4.153.352,48 €	133.571,81 €	33.128,20 €	8.482,98 €	472.150,21 €	-12,21%	145.952,90 €	2.728.205,35 €	213.535,33 €
[S03]	3.277.227,79 €	101.825,97 €	28.412,80 €	8.124,03 €	813.385,14 €	-12,11%	131.783,94 €	3.154.405,69 €	242.324,57 €
[A 01]	1.056.612,86 €	44.814,74 €	1.612,85 €	984,27 €	-	-	1.030,11	44.814,74 €	49.180,04 €
[A 02]	2.750.114,04 €	107.522,01 €	8.749,53 €	2.022,78 €	-	-	1.020,11	107.522,01 €	118.593,12 €
[A 04]	1.018.559,91 €	163.758,72 €	28.219,19 €	7.867,92 €	-	-	1.000,11	163.758,72 €	401.243,42 €
[v 02]	1.056.125,91 €	44.472,91 €	1.371,98 €	878,90 €	-	-	1.030,11	44.472,91 €	44.711,08 €
Totale	40.814.128,11 €	1.812.227,78 €	151.601,94 €	36.545,24 €				1.675.660,12 €	1.363.307,31 €
									1.430.844,87 €

* Incremento del 10% è stato calcolato sulla effettiva prestazione sul importo BM, ossia Q1+Q2+Q3+Q4+Q5+Q6+Q7+Q8.

- l'aumento del corrispettivo del servizio, soggetto a , pari a € **79.494,77** tiene conto, altresì, di quanto disposto dall'articolo 4.1 del contratto di appalto prot. n. 2024/18794/DRCAM del 04.12.2024, in quanto, è stato scomputato l'importo corrispondente alla parte di servizio già eseguito dagli uffici interni dell'Agenzia e dal CSE incaricato per un importo pari al SAL n. 5, pari ad euro 2.484.330,70;

RILEVATO CHE

- il suddetto incremento di spesa trova copertura nell'ambito delle somme a valere sulle commesse EC1072BNB031620 FTERZIPNRRBN001 FTERZIFOIBNB316 E759FBBNB031624;
- la modifica al contratto oggetto della perizia di variante prot. n. 8059 del 14.05.2025 rientra nelle fattispecie delineate dall'art. 120, comma 1, lett. b) del D. Lgs. 36/2023;
- il contratto di appalto, ai sensi dell'art. 120 comma 2 del D. Lgs. 36/2023, può essere modificato se l'eventuale aumento di prezzo non eccede il 50% del valore del contratto iniziale;
- un cambiamento del contraente risulta impraticabile per motivi tecnici, ovvero per il rispetto dei requisiti di intercambiabilità o interoperabilità tra apparecchiature e servizi esistenti forniti nell'ambito dell'appalto iniziale; inoltre comporterebbe per l'Agenzia notevoli disguidi;
- le modifiche contrattuali non contemplano nuovi prezzi, per cui non si rendono necessarie analisi prezzi e relativo verbale di concordamento con l'Appaltatore;
- l'Operatore Economico ha sottoscritto per accettazione lo *Schema di atto integrativo* già concordato, allegato alla presente relazione; pertanto, sussistono i presupposti di cui all'art. 120, comma 1, lett. b), del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.ii.mm.;
-

ATTESO CHE

il D.Lgs. 36/2023 all'art. 120, comma 1, lett. b, contempla la citata possibilità di integrare il contratto originario con prestazioni supplementari che si siano rese necessarie in fase di esecuzione, da affidare al fornitore iniziale ove ricorrano i presupposti;

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;

un eventuale cambio dell'O.E. ai fini dell'affidamento sarebbe impraticabile per motivi tecnici, considerato che la progettazione riguarda l'intero compendio;



alla luce di quanto sopra, un eventuale cambiamento del contraente potrebbe pregiudicare l'intercambiabilità e l'interoperabilità tra le apparecchiature e i servizi forniti nell'ambito del contratto iniziale, con notevoli disguidi per l'esecuzione delle prestazioni e per l'Amministrazione ed oneri economici ingiustificati;

RITENUTO CHE sussistono i presupposti di cui all'art. all'art. 120, comma 1, lett. b), del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.ii.mm. per procedere ad una modifica contrattuale oggettiva;

LETTO l'art. 120, comma 1, lett. b), del D. Lgs. n. 36/2023;

TANTO PREMESSO, CONSIDERATO, RILEVATO E ATTESO,

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. n. 36/2023 e ss.mm.ii. ed in, particolare, l'art. 120, comma 1, lett. b);;

RITENUTO opportuno procedere all'approvazione delle perizie di variante proposte per consentire la realizzazione delle modificazioni sopra descritte;

RILEVATO CHE, sulla base di valutazioni tecniche ed amministrative svolte, si ritiene opportuno procedere alla modifica del contratto originario, ai sensi dell' art. 120, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii;

RILEVATO ALTRESI' CHE lo *schema di atto di integrativo*, è stato sottoscritto dal Rappresentante legale della società affidataria dei lavori, nelle more dell'ottenimento della necessaria autorizzazione della Stazione Appaltante, con l'impegno di accettare senza riserva alcuna l'esecuzione della modifica contrattuale, il tutto come riportato nella perizia di variante, e di eseguire le prestazioni di cui alla modifica contrattuale nel rispetto degli stessi patti e condizioni di cui al contratto;

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 R.U.P., e, pertanto, di approvare la proposta del R.U.P. prot. n. 2025/17808/DRCAM del 22.10.2025 con relativi allegati,

DI ADOTTARE gli atti conseguenziali relativamente al contratto prot. n. 2024/18794/DRCAM del 04.12.2024, in corso di validità;

DI DISPORRE CHE, l'ammontare complessivo da riconoscere per l'espletamento del servizio di ingegneria in base alla modifica è variato di **€ 79.494,77** oltre cassa e I.V.A, come per legge e che il corrispettivo contrattuale complessivo è pari ad euro 1.430.884,87 al netto di oneri previdenziali e assistenziali, cassa e IVA, in considerazione delle prestazioni da svolgere, coerentemente con l'effettivo stato d'avanzamento dei lavori e delle opere aggiuntive oggetto della variante lavori;

DI DISPORRE CHE la sottoscrizione dell'atto integrativo dovrà avvenire in modalità digitale anche da remoto;

DI DISPORRE CHE l'espletamento dei servizi conseguenti alle modifiche dovrà avvenire nel rispetto di quanto offerto in sede di gara;

DI DISPORRE CHE saranno osservati gli obblighi di pubblicità e trasparenza comunicazione ex art. 120 comma 15 del D. Lgs. n. 36/2023.

DI DARE ATTO CHE ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 104/10, che è possibile presentare ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R. competente;

DI DARE ATTO 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.

DI DARE ATTO CHE, l'incremento di spesa trova copertura nell'ambito delle somme a valere sulle commesse EC1072BNB031620 FTERZIPNRRBN001 FTERZIFOIBNB316 E759FBBNB031624;

Il Direttore Regionale
Mario PARLAGRECO

