

 A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Campania

Napoli, data del protocollo

**OGGETTO:** Compendio Demaniale denominato "Scuola allievi Carabinieri viale Atlantici", c.d. Caserma Pepicelli, sito in Benevento al viale Atlantici, 73, destinato a Polo delle Amministrazioni Statali.

Lavori di ristrutturazione edilizia degli edifici 10 e 11 corpo ad L, per gli usi della Guardia di Finanza ubicati all'interno della Caserma Pepicelli e servizio di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione  
Determina di autorizzazione alle modifiche progettuali ed alla modifica del contratto ex art. 106, Comma 1, lett. b) e comma 2 del D. Lgs. n. 50/2016

**CUP:** G86I18000050001 **CIG:** 8490756980 (lavori) **CIG:** 8781781AED (DL+CSE)

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

**PREMESSO CHE**

- con atto prot. n. 2018/5492/DRCAM del 30.03.2018, si è provveduto alla nomina ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016, dell'arch. Luca DAMAGINI, quale Responsabile Unico del Procedimento per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dell'intervento edilizio in parola;
- in data 08.06.2021 è stato stipulato il contratto prot. N. 2021/8768/DRCAM per l'affidamento dei lavori e servizi in parola, regolarmente registrato al repertorio n. 735;
- in data 03.06.2022 si è proceduto alla sottoscrizione del verbale di avvio dei lavori, indicante l'avvio effettivo a far data dal 06.06.2022;
- in data 24.11.2021 è stato stipulato il contratto prot. n. 2021/18302/DRCAM per l'affidamento del servizio di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione, regolarmente registrato al repertorio n. 735, con il RT SPI srl (mandataria), COOPROGETTI SOCIETA' COOPERATIVA (mandante), LA SIA SPA (mandante);
- che con atto prot. n. 2022/12797/DRCAM del 09.08.2022 si è provveduto al pagamento, a titolo di anticipazione, ai sensi dell'art. 35 comma 18 del D. Lgs., così come integrata dall'art. 207 del decreto legge "Rilancio" 19 maggio 2020 n. 34, della somma complessiva di € 2.907.707,14 quale importo netto di anticipazione ed € 290.770,75 per i.v.a. al 10% in favore del raggruppamento temporaneo di imprese;
- che con atto prot. n. 2022/15778/DRCAM del 10.10.2022 si è provveduto alla liquidazione del SAL n° 1 per un importo pari a € 1.219.022,65 oltre i.v.a come per legge;
- che con atto prot. n. 2022/20100/DRCAM del 14.12.2022 si è provveduto alla liquidazione del SAL n° 2 per un importo pari a € 2.254.458,46 oltre i.v.a come per legge



- 
- che con atto prot. n. 2023/3268/DRCAM del 06.03.2023 si è disposto il pagamento dello Stato di avanzamento straordinario relativi al SAL n° 1 e 2, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2022, per un importo di € 561.321,65 oltre i.v.a come per legge
  - che con atto prot. n. 2023/8499/DRCAM del 01.06.2023 si è provveduto alla liquidazione del SAL n° 3 e 3bis per un importo pari a € **2.730.700,55** oltre i.v.a come per legge e € 45.325,27 per il relativo SAL Bis (ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2022);
  - che con atto prot. n. 2023/18978/DRCAM del 19.12.2023 si è provveduto alla liquidazione del SAL n° 4 e 4bis per un importo pari a € **3.490.039,99** oltre i.v.a come per legge e € 648.274,46 per il relativo SAL Bis (ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2022);
  - che con atto prot. n. 2024/5269/DRCAM del 05.04.2024 si è provveduto alla liquidazione del SAL n° 5 e 5bis per un importo pari a € **4.378.013,44** oltre i.v.a come per legge e € 754.777,75 per il relativo SAL Bis (ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2022);
  - che con atto prot. n. 2024/7933/DRCAM del 20.05.2024 si è provveduto alla liquidazione del SAL n° 6 e 6bis per un importo pari a € **4.970.022,66** oltre i.v.a come per legge e € 823.248,75 per il relativo SAL Bis (ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2022);
  - che con atto prot. n. 2024/11684/DRCAM del 23.07.2024 si è provveduto alla liquidazione del SAL n° 7 e 7bis per un importo pari a € **5.577.152,41** oltre i.v.a come per legge e € 898.671,54 per il relativo SAL Bis (ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2022);
  - che con atto prot. n. 2024/14527/DRCAM del 23.09.2024 si è provveduto alla liquidazione del SAL n° 8 e 8bis per un importo pari a € **6.246.566,82** oltre i.v.a come per legge e € 947.684,36 per il relativo SAL Bis (ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2022);
  - che con atto prot. n. 2024/17784/DRCAM del 19.11.2024 si è provveduto alla liquidazione del SAL n° 9 e 9bis per un importo pari a € **7.132.625,20** oltre i.v.a come per legge e € 1.094.559,54 per il relativo SAL Bis (ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2022);
  - che con atto prot. n. 2024/19475/DRCAM del 13.12.2024 si è provveduto alla liquidazione del SAL n° 10 e 10bis per un importo pari a € **8.097.893,73** oltre i.v.a come per legge e € 1.226.479,55 per il relativo SAL Bis (ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2022);
  - che con atto prot. n. 2025/2121/DRCAM del 11.02.2025 si è provveduto alla liquidazione del SAL n° 11 e 11bis per un importo pari a € **8.659.322,31** oltre i.v.a come per legge e € 1.364.734,21 per il relativo SAL Bis (ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2022);
  - che con atto prot. n. 2025/2121/DRCAM del 11.02.2025 si è provveduto alla liquidazione del SAL n° 11 e 11bis per un importo pari a € **8.659.322,31** oltre i.v.a come per legge e € 1.364.734,21 per il relativo SAL Bis (ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2022);
  - che con atto prot. n. 2025/3865/DRCAM del 07.03.2025 si è provveduto alla liquidazione del SAL n° 12 e 12bis per un importo pari a € **9.597.714,03** oltre i.v.a come per legge e € 1.557.971,68 per il relativo SAL Bis (ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2022);
  - che con atto prot. n. 2025/3865/DRCAM del 07.03.2025 si è provveduto alla liquidazione del SAL n° 13 e 13bis per un importo pari a € **10.637.430,72** oltre i.v.a come per legge e € 1.712.833,03 per il relativo SAL Bis (ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2022);

**RILEVATO CHE:**

- a seguito di sopralluoghi congiunti, il Reparto Tecnico Logistico Regionale della GdF ha manifestato la necessità di apportare alcune variazioni di destinazione d'uso di taluni locali ed impiantistiche in virtù del nuovo quadro esigenziale mutato a valle del parere reso sul progetto definitivo ultimato nel maggio 2020 recepite;



- 
- le modifiche predette sono state recepite nella variante lavori n° 1 prot. 2023/18394/DRCAM del 07.12.2023
  - nel corso degli ulteriori sopralluoghi congiunti con l'amministrazione usuaria si è ritenuto opportuno dotare l'immobile di un maggiore grado di sicurezza per gli ambienti armeria, cella di sicurezza e sala apparati oltre che modifiche necessarie ai fini antincendio;
  - le modifiche predette sono state recepite nella variante lavori n° 2 prot. 2025/522/DRCAM del 14.01.2023

#### **CONSIDERATO CHE**

- con relazione prot. 2025/20793/DRCAM del 04.12.2025 Il RUP ha rappresentato quanto segue :
  - nel gennaio 2025, sono state sospese le lavorazioni per consentire la progettazione dell'implementazione delle aree a verde della caserma, come da indicazioni operative del Direttore dell'Agenzia del demanio impartite nel corso del sopralluogo in cantiere effettuato il 03.12.2024;
  - per la redazione della perizia di variante integrativa delle aree a verde, è stato dato affidata specifica consulenza a professionisti specializzati in paesaggio e verde urbano, giusta contratto prot. 2025/16409/DRCAM del 01.10.2025 sottoscritto con l'operatore economico PROGETTO VERDE SOCIETA' COOPERATIVA ARL, con sede a Napoli alla Via F. Crispi Part. IVA 05115760638;
  - l'Operatore sopra richiamato ha trasmesso con nota 2025/19685/DRCAM del 14.11.2025 la propria relazione di consulenza specialistica
  - con la perizia di variante del Direttore dei Lavori, acquisita al prot. n. 20240 del 26.11.2025, è stata ingegnerizzata la soluzione progettuale elaborata dai professionisti specializzati in paesaggio e verde urbano. In sintesi, gli interventi previsti riguardano:
    - la realizzazione di un nuovo percorso pedonale in ingresso, comprensivo di marciapiede e alberature perimetrali;
    - la demolizione del manufatto in lamiera e della garitta esistente, sostituiti con un'aiuola e un parapetto;
    - l'installazione di due barriere elettriche mobili per il controllo degli accessi;
    - la ridistribuzione dei posti auto, con incremento delle superfici a verde e predisposizione dell'impianto di accumulo e irrigazione;
    - l'adeguamento della cabina elettrica alle vigenti norme di settore;
  - con la medesima relazione di variante, il DL ha trasmesso gli elaborati progettuali della perizia di variante, necessari per l'esecuzione delle lavorazioni aggiuntive sopra descritte. Si rende pertanto necessario procedere alla modifica del contratto prot. 2021/8768/DRCAM -Rep 735, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. b) ed e), al fine di disciplinare e risolvere tutte le circostanze sopravvenute nel corso dell'esecuzione;
  - l'importo complessivo della variante è stato stimato in € 730'594,65, già al netto del a ribasso (già ribassate del 20,70%); oltre IVA come per legge;

#### **CONSIDERATO, ALTRESÌ, CHE**

- occorre riconoscere all'Ufficio di Direzione dei Lavori le prestazioni professionali legati alla progettazione della presente variante e della variante n°2 secondo i coefficienti Qcl07 e Qcl08 del DM 17.06.2016, al netto delle opere verde oggetto di specifica consulenza, oltre che l'incremento della parcella di Direzione Lavori e CSE per effetto dell'aumento dell'importo dei lavori, così come dettagliato nell'Allegato A e di seguito riepilogato
  - Onorario netto per progettazione variante n. 2+ variante n. 3 : **39.045,90 €**
  - Onorario netto per direzione dei lavori : **54.324,01 €**

- 
- Totale prestazioni aggiuntive: **93.369,91 €**

#### **RICHIAMATA:**

la nota prot. n. 2025/20793/DRCAM del 04.12.2025, con cui il R.U.P. ha trasmesso la perizia di variante e suppletiva redatta dal DL ,corredata degli allegati, ed ha proposto di determinare:

- l'approvazione dell'importo della variante lavori stimato in € 730'594,65, già al netto del ribasso (20,70%), oltre IVA come per legge;
- l'approvazione dell'importo complessivo della variante per il servizio di direzione lavori dettagliato pari ad € 93.369,91, già al netto del ribasso (44,46%), oltre oltre I.V.A. e Cassa;
- l'approvazione del quadro economico dell'intervento post approvazione delle modifiche contrattuali come sopra riportato in allegato;
- di adottare gli atti consequenziali ex art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016, relativamente al contratto di appalto con l'Operatore Economico RTI Rh Builder Cime s.r.l., Antonio Massimiliano Laudiero, DFP Engineering Srl, Rh Builder capogruppo C. F. e P.IVA: 04439630619 sede legale in Carinaro (Caserta);
- di adottare gli atti consequenziali ex art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016, relativamente al contratto di appalto con l'Operatore Economico del RT "STUDIO PROGETTAZIONI D'INGEGNERIA - SPI srl" C.F. e P.IVA: 04873791216 Sede legale: VIA GABRIELE JANNELLI 23/H – 80128 NAPOLI (NA);
- di imputare gli incrementi di spesa sia relativi ai lavori che all'Ufficio di Direzione dei Lavori sulla commessa **E759FBBNB131624**;

#### **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 lavori stimato € 730'594,65 è inferiore al 50% del valore del contratto iniziale;
- ai sensi dell'art. 106, comma 12 ,è inferiore al valore 20% importo originario più importo variante 1 e 2
- le modifiche contrattuali proposte contemplano nuovi prezzi, per cui si allega alla presente il verbale di concordamento prezzi sottoscritto con l'Appaltatore al fine di formalizzare la modifica contrattuale con apposito atto di sottomissione, cui si allega uno schema già sottoscritto;
- in merito al termine finale per l'esecuzione delle ulteriori lavorazioni, occorre concedere ulteriori **100 gg** giorni naturali;
- ai sensi dell'art. 106, comma 7, l'importo complessivo della variante per il servizio di direzione lavori così come sopra dettagliato pari a 93.369,91 € è inferiore al 50% del valore del contratto iniziale;
- 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;

- 
- ai sensi dell'art. 106, comma 12, supera il valore 20% importo ordinario più importo variante 1 (determina prot. n. 18877 del 18.12.2023 per prestazioni suppletive di importo pari ad € 97.025,67);
  - il quadro economico di progetto, rimodulato con le economie di gara, consente la copertura economica dell'incremento contrattuale;
  - per la conferma di tale importo aggiuntivo per l'esecuzione dei lavori e l'accettazione delle opere di cui alla presente perizia modificativa dovrà essere sottoscritto il relativo atto di sottomissione. L'impresa esecutrice ha già sottoscritto per accettazione, senza riserve, lo schema di atto di sottomissione allegato alla nota del RUP;
  - parimenti, per la conferma dell'importo aggiuntivo per il servizio di direzione lavori e l'accettazione delle prestazioni dovrà essere sottoscritto il relativo atto aggiuntivo. L'operatore ha già sottoscritto per accettazione, senza riserve, lo schema di atto aggiuntivo anch'esso allegato alla nota del RUP;

#### **ATTESO CHE,**

- l'importo complessivo dei lavori a corpo, determinano un incremento del valore del contratto originario pari € 730'594,65. L'importo complessivo totale del contratto principale di cui al prot. n. 2021/8768/DRCAM del 08.06.2021, tenuto conto del presente importo aggiuntivo e delle precedenti varianti n° 1 e 2 sopra richiamate, ammonta ad € 12.325.050,66 (dodicimilionitrecentoventicinquemilacinquanta/66), già ribassato del 20,70%, oltre IVA come per legge; di cui € 299.836,64 per costi della sicurezza speciali non soggetti a ribasso;
- l'importo complessivo del contratto per l'esecuzione del servizio di direzione lavori determina un incremento del valore del contratto originario pari € 93.369,91. L'importo complessivo totale del contratto principale prot. n. 2021/18302/DRCAM del 24.11.2021, tenuto conto del presente importo aggiuntivo e dell'importo aggiuntivo della precedente variante ammonta ad € 501.989,47, già ribassato del 44,46%, oltre I.V.A. e Cassa;
- 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;
- gli *schema di atto di sottomissione ed atto aggiuntivo* allegati alla relazione del RUP n. 2025/20793/DRCAM del 04.12.2025, sono stati sottoscritti dai Rappresentanti legali dell'Operatore Economico RTI Rh Builder Cime s.r.l., Antonio Massimiliano Laudiero, DFP Engineering Srl, Rh Builder capogruppo C. F. e P.IVA: 04439630619. e dell'Operatore Economico RT "STUDIO PROGETTAZIONI D'INGEGNERIA - SPI srl" C.F. e P.IVA: 04873791216

#### **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, nonché all'approvazione del progetto esecutivo relativo all'autorimessa interrata ed all'approvazione della proposta migliorativa presentata dall'impresa appaltatrice in data 16.01.2025, riguardante alcuni interventi strutturali agli edifici 2-3-4-5-6-7-8,

#### **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. prot. n. 2025/20793/DRCAM del 04.12.2025

**DI APPROVARE**, pertanto, l'importo della variante lavori stimato in stimato in € 730'594,65, già al netto del ribasso (20,70%), oltre IVA come per legge, lo schema di atto di sottomissione, il verbale di concordamento nuovi prezzi e gli elaborati esecutivi di perizia;

**DI APPROVARE**, parimenti, dell'importo della variante per il servizio di direzione lavori pari ad € 93.369,91, già al netto del ribasso (44,46%), oltre oltre I.V.A. e Cassa e lo schema di atto di aggiuntivo;

**DI DISPORRE CHE**, l'importo complessivo dei lavori a corpo, determinano un incremento del valore del contratto originario pari € 730'594,65. L'importo complessivo totale del contratto principale di cui al prot.. 2021/8768/DRCAM del 08.06.2021, tenuto conto del presente importo aggiuntivo e delle precedenti varianti n° 1 e 2 sopra richiamate, ammonta ad € 12.325.050,66 (dodicimilionitrecentoventicinquemilacinquanta/66), già ribassato del 20,70%, oltre IVA come per legge, di cui € 299.836,64 per costi della sicurezza speciali non soggetti a ribasso;

**DI ADOTTARE** gli atti conseguenziali ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016, relativamente al contratto di appalto con l'Operatore Economico RTI Rh Builder Cime s.r.l., Antonio Massimiliano Laudiero, DFP Engineering Srl, Rh Builder capogruppo C. F. e P.IVA: 04439630619;

**DI DISPORRE CHE** l'importo complessivo del contratto per l'esecuzione del servizio di direzione lavori determina un incremento del valore del contratto pari € 93.369,91. L'importo complessivo totale del contratto principale prot. n. 2021/18302/DRCAM del 24.11.2021, tenuto conto del presente importo aggiuntivo e dell'importo aggiuntivo della

---

precedente variante ammonta ad € 501.989,47, già ribassato del 44,46%, oltre I.V.A. e Cassa;

**DI ADOTTARE** di adottare gli atti consequenziali ex art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016, relativamente al contratto di appalto con l'Operatore Economico RT "STUDIO PROGETTAZIONI D'INGEGNERIA - SPI srl" C.F. e P.IVA: 04873791216 (Capogruppo Mandataria);

**DI APPROVARE** il quadro economico dell'intervento post approvazione delle modifiche contrattuali come riportato proposta del R.U.P. prot. n. 2025/20793/DRCAM del 04.12.2025;

**DI DISPORRE CHE**, il tempo aggiuntivo per l'esecuzione dei lavori è pari a ulteriori 100 gg giorni naturali e consecutivi;

**DI DISPORRE CHE** gli incrementi di spesa sia relativi ai lavori che all'Ufficio di direzione dei Lavori saranno imputati sulla commessa E759FBBNB131624;

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

**Il Direttore Regionale**

Mario PARLAGRECO



