



Napoli, *data del protocollo*

OGGETTO: Lavori di restauro e rifunzionalizzazione dell'immobile NAD0321 "Palazzo Fondi Genzano" sito in Napoli alla via Medina n. 24

CUP: G67F18000240001 CIG: 980907726

Codici commesse : CBMVNAD0088012- CBMVNAD0088012

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.

(Esecuzione Lavori ed Ufficio di Direzione Lavori)

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

PREMESSO CHE

- con atto prot. 2020/7447/DRCAM del 19.06.2020 l'arch. Ciro Liguori è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento (di seguito RUP), ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. 18.04.2016, n. 50, unitamente al Team di lavoro trasversale, che da ultimo è stato integrato e rettificato con atto prot. 2023/6482/DRCAM del 28 aprile 2023, con il compito di gestire le fasi di affidamento ed esecuzione dei lavori di restauro e rifunzionalizzazione di "Palazzo Fondi Genzano" sito in Napoli, alla via Medina, n. 24, di proprietà dell'Agenzia del demanio;
- con determina a contrarre prot. n. 2023/6963/DRCAM del 08.05.2023 è stata indetta procedura aperta di cui agli artt. 60 e 95, comma 2, del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., afferente i lavori, dell'importo complessivo a base di gara pari a euro 18.517.169,35 a lordo del ribasso, di cui euro 18.471.147,74 per lavori a misura e euro 46.021,61 per costi della sicurezza da PSC non soggetti a ribasso;
- la gara è stata indetta mediante bando trasmesso in data 05.05.2023 all'ufficio delle Pubblicazioni ufficiali dell'Unione Europea, pubblicato sulla G.U.R.I. – V° Serie Speciale n° 55 del 15/05/2023, sul profilo del committente www.agenziademanio.it, sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nonché inviato all'Osservatorio dei contratti pubblici con indicazione degli estremi di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'art. 73 comma 4 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm. ii.. e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 02.12.2016;
- il Direttore dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania con determina prot. n. 2023/12291/DRCAM del 09.08.2023, ai sensi dell'art. 33, comma 1, del D. Lgs. n. 50/2016, ha disposto, tra l'altro, di provvedere all'aggiudicazione in favore dell'Operatore



Economico "BRANCACCIO COSTRUZIONI S.p.A.", con sede legale a Napoli alla Via Via M. Tenore 14 – P.IVA 03648620635, per l'ammontare complessivo di € 14.451.669,73 oltre IVA come per legge, di cui € 14.405.648,12 per lavori soggetti a ribasso ed € 46.021,61 quali costi della sicurezza non soggetti a ribasso, in base al ribasso economico offerto (22,01%);

- in data 20.12.2023 è stato stipulato il contratto prot. n. 2023/19254/DRCAM per l'affidamento
- dei lavori e servizi in parola, regolarmente registrato al repertorio n. 4812;
- in data 05.02.2024 si è proceduto alla sottoscrizione del verbale di avvio dei lavori;
- in data 22.12.2020 è stato stipulato il contratto di appalto rep. n. 19877 racc. 9410, per l'importo complessivo di € 430.027,65, oltre IVA e oneri, per l'affidamento in favore del RTP Gnosis Progetti Soc. Coop., Mandataria, ed Aecode Srl, Mandante, dei Servizi di "Aggiornamento della Progettazione Definitiva, Progettazione Esecutiva, Aggiornamento del Piano di Sicurezza e Coordinamento, Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione" dei lavori di restauro e rifunzionalizzazione di Palazzo Fondi Genzano sito in Napoli alla via Medina n. 24" da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa (BIM) e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al DM Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11.10.2017" (d'ora in avanti servizio di ingegneria);
- in data 18.11.2024 è stato trasmesso lo Stato Avanzamento Lavori n. 1 a tutto il 30.09.2024, sottoscritto con riserva dall'Appaltatore, giusta nota di esplicitazione prot. 2024/18724/DRCAM del 02.12.2024;
- con accordo bonario prot. 2025/8220/DRCAM del 15.05.2025 si sono concluse le riserve di cui al SAL n°1, prevedendo un indennizzo per l'Operatore economico pari ad € 166.579,53 da riconoscere al primo SAL utile, con incremento del tempo di 136gg e ulteriori pattuizioni che si intendono integralmente richiamate;
- in data 21.05.2025 con nota prot. 2025/8645/DRCAM è stato trasmesso il SAL n. 2 per un importo pari a € 1.892.559,79;
- in data 15.09.2025 con nota prot. 2025/15232/DRCAM è stato trasmesso il SAL n. 3 per un importo pari a € 2.838.594,16;

CONSIDERATO CHE

- con relazione prot. 2025/19492/DRCAM del 14.11.2025 il Direttore dei Lavori ha rappresentato quanto segue :
 - nel corso delle lavorazioni sono emerse preesistenze di rilevante valore storico-artistico (tra cui l'antica scuderia con relative mangiatoie, superfici affrescate, ecc.), la cui tutela e valorizzazione – concordata con la competente Soprintendenza – ha reso necessario apportare modifiche progettuali rispetto al progetto originario;
 - sono risultate necessarie ulteriori lavorazioni non previste in sede progettuale, finalizzate a soddisfare esigenze funzionali e organizzative sopravvenute (realizzazione della cabina Enel, installazione dell'ascensore F3, sistemazione delle rampe esterne);
 - si è reso indispensabile procedere all'adeguamento dei sistemi impiantistici, elettrici e speciali, prevedendo l'adozione di un impianto fotovoltaico con pannelli in luogo della guaina fotovoltaica inizialmente prevista, in recepimento delle più recenti direttive del MIC sull'installazione di impianti fotovoltaici su edifici di valore storico;
 - si è evidenziata la necessità di rivedere gli apprestamenti di cantiere, con particolare riferimento ai ponteggi, prevedendo l'ampliamento dei piani di lavoro, l'integrazione

degli elementi di controvento e l'introduzione di ulteriori piani di avvicinamento, nonché la proroga del noleggio per effetto della maggiore durata delle lavorazioni.

- 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 rep. n. 4812 del 20.12.2023, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. b), e comma 2 del D.Lgs. 50/2016, al fine di disciplinare e risolvere tutte le circostanze sopravvenute nel corso dell'esecuzione;
- l'importo complessivo della variante è stato stimato in € 4.254.162,84, di cui: € 4.149.995,90 per lavorazioni soggette a ribasso (già ribassate del 22,01%); € 104.166,94 per costi della sicurezza afferenti lavorazioni, non soggetti a ribasso.
- con nota prot. n. 2025/19897/DRCAM del 21.11.2025, è stata inoltrata alla competente Soprintendenza la richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 per le opere oggetto della variante. La richiesta ricomprende:
 - il recepimento delle indicazioni formulate dalla Soprintendenza in occasione dei sopralluoghi del 02.07.2024, 06.12.2024 e 22.05.2025;
 - le modifiche progettuali relative alle soluzioni impiantistiche compatibili con le esigenze conservative, nonché con le mutate necessità tecniche e funzionali di alcuni ambienti. Tutti i contenuti sono dettagliatamente illustrati negli elaborati di variante allegati alla presente proposta

CONSIDERATO, ALTRESÌ, CHE

- occorre riconoscere all'Ufficio di Direzione dei Lavori le prestazioni professionali legati alla progettazione della variante secondo i coefficienti Qcl07 e Qcl08 del DM 17.06.2016, 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 : **146.841,05 €**
 - Onorario netto per direzione dei lavori : **121.383,22 €**
 - Totale prestazioni aggiuntive: **268.224,27 €**

VISTA:

la nota prot. n. 2025/ 20650./DRCAM del 02.12.2025, 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 € 4.254.162,84 di cui € 4.149.995,90 già ribassato (del 22,01 %) per lavori ed € 104.166,94 per costi della sicurezza speciali non soggetti a ribasso;
- l'approvazione dell'importo della variante per il servizio di direzione lavori pari a € 268.224,27 già ribassato (45,68%);
- l'approvazione del quadro economico dell'intervento post approvazione delle modifiche contrattuali come sopra riportato in allegato;
- di adottare gli atti conseguenziali ex art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016, relativamente al contratto di appalto con l'Operatore Economico BRANCACCIO COSTRUZIONI S.p.A.", con sede legale a Napoli alla Via Via M. Tenore 14 – P.IVA;
- di adottare gli atti conseguenziali ex art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016, relativamente al contratto di appalto con l'Operatore Economico del RTP Gnosis Progetti Soc. Coop., con sede in Napoli, Via Medina n. 40, iscritta nel Registro delle Imprese di Napoli, numero di iscrizione, Partita IVA e Codice Fiscale 05903251212, R.E.A. N. 783793 (Capogruppo Mandataria);
- di imputare gli incrementi di spesa sia relativi ai lavori che all'Ufficio di Direzione dei Lavori sulla commessa CBMVNAD0088012;

DATO ATTO CHE

con la medesima la nota prot. n. 2025/12708/DRCAM del 28.07.2025, il R.U.P. ha specificato che in attesa del formale rilascio dell'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, la proposta di variante – così come la connessa documentazione progettuale – è stata predisposta sulla base delle indicazioni già condivise nel corso dei sopralluoghi effettuati con le funzionalie della medesima Soprintendenza, che hanno esaminato e valutato tutte le lavorazioni oggetto di variante. Pertanto qualora, il provvedimento autorizzativo finale dovesse eventualmente contenere ulteriori o differenti prescrizioni, sarà cura della Stazione Appaltante procedere all'integrazione e all'adeguamento della perizia di variante e degli atti conseguenti, al fine di assicurare la continuità dell'esecuzione e il rispetto dei tempi di realizzazione dell'intervento, evitando sospensioni delle lavorazioni;

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 in € 4.254.162,84 di cui € 4.149.995,90 già ribassato (del 22.01 %) per lavori ed € 104.166,94 per costi della sicurezza speciali non soggetti a ribasso è inferiore al 50% del valore del contratto iniziale;
- le modifiche contrattuali proposte contemplano nuovi prezzi, per cui è stato già sottoscritto il verbale di concordamento prezzi con l'Appaltatore;
- in merito al termine finale per l'esecuzione delle ulteriori lavorazioni, occorre concedere ulteriori 257 gg giorni naturali e consecutivi per l'esecuzione per l'esecuzione dei lavori, che, sommati ai 136 gg riconosciuti in sede di Accordo bonario, portano a complessivi 394 gg aggiuntivi;
- ai sensi dell'art. 106, comma 7, l'importo della variante per il servizio di direzione lavori così come sopra dettagliato pari a € 268.224,27 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;
- 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 aggiuntivo. L'impresa esecutrice ha già sottoscritto per accettazione, senza riserve, lo schema di atto aggiuntivo 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 e a misura, determinano un incremento del valore del contratto originario pari € 4.254.162,84 di cui: € 4.149.995,90 già ribassato (del 22.01 %) per lavori ed € 104.166,94 per costi della sicurezza speciali non soggetti a ribasso. L'importo complessivo totale del contratto principale di cui al Rep n. 4812 del 20.12.2023, tenuto conto dell'importo aggiuntivo, ammonta ad € 18.705.832,37, oltre ad I.V.A., di cui € 18.555.644,02, già ribassato (del 22.01 %), per lavori, ed € 150.188,55 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 € 268.224,27. L'importo complessivo totale del contratto principale di cui al Rep. n. 19877 Racc. 9410 del 22.12.2020, tenuto conto dell'importo aggiuntivo, ammonta ad € 830'248,39 oltre I.V.A. e Cassa già ribassato (del 45,68%)
- 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 *schemi di atti di aggiuntivi*, allegati alla relazione del RUP n. 2025/20650/DRCAM del 02.12.2025, sono stato sottoscritti dai Rappresentanti legali dell'Operatore Economico BRANCACCIO COSTRUZIONI S.p.A. e l'Operatore Economico del RTP Gnosis Progetti Soc. Coop. (Capogruppo mandataria);

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. 2025/2065/DRCAM del 02.12.2025;

DI APPROVARE, pertanto, l'importo della variante lavori stimato in € 4.254.162,84 di cui € 4.149.995,90 già ribassato (del 22,01 %) per lavori ed € 104.166,94 per costi della sicurezza

speciali non soggetti a ribasso, lo schema di atto aggiuntivo, 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 a € 268.224,27 già ribassato (45,68%) e lo schema di atto di aggiuntivo;

DI DISPORRE CHE, l'importo complessivo dei lavori, a corpo e a misura, determinano un incremento del valore del contratto originario pari € 4.254.162,84 di cui: € 4.149.995,90 già ribassato (del 22,01 %) per lavori ed € 104.166,94 per costi della sicurezza speciali non soggetti a ribasso. L'importo complessivo totale del contratto principale di cui al Rep. n. 4812 del 20.12.2023, tenuto conto dell'importo aggiuntivo, ammonta ad € 18.705.832,37, oltre ad I.V.A., di cui € 18.555.644,02, già ribassato (del 22,01 %), per lavori, ed € 150.188,55 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 BRANCACCIO COSTRUZIONI S.p.A.", con sede legale a Napoli alla Via Via M. Tenore 14 – P.IVA;

DI DISPORRE CHE l'importo complessivo del contratto per l'esecuzione del servizio di direzione lavori determina un incremento del valore del contratto originario pari € 268.224,27. L'importo complessivo totale del contratto principale di cui al Rep. n. 19877 Racc. 9410 del 22.12.2020, tenuto conto dell'importo aggiuntivo, ammonta ad € 830'248,39 oltre I.V.A. e Cassa già ribassato (del 45,68%)

DI ADOTTARE di adottare gli atti conseguenziali ex art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016, relativamente al contratto di appalto con l'Operatore Economico del RTP Gnosis Progetti Soc. Coop., con sede in Napoli, Via Medina n. 40, iscritta nel Registro delle Imprese di Napoli, numero di iscrizione, Partita IVA e Codice Fiscale 05903251212, R.E.A. N. 783793 (Capogruppo Mandataria);

DI APPROVARE il quadro economico dell'intervento post approvazione delle modifiche contrattuali come riportato proposta del R.U.P. prot. n. 2025/20650/DRCAM del 02.12.2025;

DI DISPORRE CHE, il tempo aggiuntivo per l'esecuzione dei lavori è pari a ulteriori 257 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 CBMVNAD0088012;

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

Il Direttore Regionale

Mario PARLAGRECO