



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto

Venezia, 17/04/2024
Prot. n. 2024/746RI/DR-VE

DECISIONE DI CONTRARRE E DI AFFIDAMENTO

AFFIDAMENTO AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1, LETT. B) DEL D. LGS. N. 36/2023 DEL SERVIZIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA CONSISTENTE NEL MIGLIORAMENTO/ADEGUAMENTO STATICO E SISMICO DEL BENE STORICO-ARTISTICO DENOMINATO "VILLA COSTANTINI", SITO A OSPITALE DI CADORE (BL) IN LOCALITÀ TERMINE.

**CUP: G56J23000040005
CPV 71200000-0
CIG B03B8916CE**

IL DIRETTORE

in forza dei poteri attribuiti ai Responsabili delle Strutture centrali e territoriali dalla Determina Direttoriale n. 106/2023 prot. 2023/17478/DIR e 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 in data 26/11/2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17/12/2021 ed in virtù della Determinazione n. 98 prot. 2021/22401/DIR del 17/12/2021

PREMESSO CHE:

- Con atto d'indirizzo del MEF 2018-2020 è stato definito il ruolo dell'Agenzia del Demanio quale soggetto preposto alla "predisposizione e progressiva attuazione di progetti specifici finalizzati alla prevenzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica [...] del patrimonio immobiliare dello Stato affidato all'Agenzia, attraverso l'impiego delle risorse previste dall'articolo 1, comma 140, della legge di Bilancio 2017", con l'istituzione del capitolo 7759, nello stato di previsione della Spesa del Ministero dell'Economia e delle Finanze per l'anno 2018 (legge di Bilancio 2018); è stato formalizzato un primo stanziamento a favore dell'Agenzia del Demanio di circa 130 milioni di euro per avviare la realizzazione di un Piano per la riqualificazione sismica del patrimonio immobiliare dello Stato, per il quale sono stati previsti 950 milioni di euro, nell'arco temporale 2018-2022 e annualità successive;
- l'Agenzia del Demanio, in virtù del ruolo riconosciutole ed al fine di procedere al progressivo sviluppo del Piano anzidetto, intende avviare attività che prevedono, preliminarmente, lo svolgimento delle indagini conoscitive (analisi di vulnerabilità sismica, audit energetici, rilievo in modalità BIM), la redazione dei progetti nonché gli interventi di adeguamento/miglioramento strutturale, sugli immobili in uso governativo, a partire da quelli ubicati nelle zone a rischio sismico più elevato;

- visti i risultati della prima fase conoscitiva del bene e il relativo PFTE degli interventi strutturali conseguenti sia per criticità statiche, oltre a quelle sismiche (indice di rischio sismico approssimabile allo 0), è necessario affidare il servizio di progettazione definitiva ed esecutiva e di Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione. Sono, altresì, comprese le attività riguardanti i saggi stratigrafici e la redazione delle relative schede tecniche di restauro redatte ai sensi del D.M. 22/08/2017 n. 154;
- con l'approvazione del piano degli investimenti 2022-2024 al CAP. 7759 comma 140 linea C sono stati assegnati € 1.503.725,00 per l'intervento di miglioramento/adequamento sismico per il bene "Villa Costantini" sito in località Termine di ospitale di Cadore (ID.n. BLD0033) attualmente in uso governativo al Raggruppamento Carabinieri Parco;
- si evidenzia che il bene in oggetto, appartenente al Demanio storico artistico dello Stato (BLD0033), è stato dichiarato di interesse culturale e sottoposto alle disposizioni di cui alla parte seconda, titolo I del D.lgs. 42/2004 con decreto del 16/12/2020;
- con provvedimento prot. n. 2023/1043RI/DR-VE del 08/06/2023 a firma del Direttore dell'Agenzia del Demanio - DR Veneto, sono state attribuite all' arch. Elisa Zamprota le funzioni di Responsabile Unico del Progetto;
- Nello specifico, i servizi richiesti riguarderanno, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:
Fase 1 Prestazioni incluse nel servizio e consistenti in:
 - a) Predisposizione del Piano indagini relativo ai saggi stratigrafici;
 - b) Esecuzione delle indagini, previa approvazione del Piano di cui al punto precedente;
 - c) Redazione del Progetto Definitivo, da restituirsi anche in modalità BIM, degli interventi per il miglioramento/adequamento statico e sismico dell'intero edificio in funzione alla destinazione d'uso prevista compreso l'aggiornamento delle prime indicazioni e prescrizioni per la redazione del PSC nell'ambito del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione definitiva;
 - d) Elaborazione della scheda tecnica contenente indicazioni degli interventi previsti e delle metodologie da applicare, nonché elaborazione delle schede tecniche di restauro riguardanti superfici decorate, materiali storicizzati di interesse storico artistico o archeologico oggetto dell'intervento, redatte ai sensi dall'art.16 del D.M. 22/08/2017;

Fase 2 Prestazioni incluse nel servizio e consistenti in:

- e) Redazione del progetto esecutivo da restituirsi anche in modalità BIM;
- f) Redazione del PSC nell'ambito del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione esecutiva da restituirsi anche in modalità BIM;
- g) Redazione del Capitolato parte amministrativa e parte tecnica, Schema di contratto, cronoprogramma.

FASE	SERVIZIO e attività ricomprese	PRESTAZIONE	SPESE	TOTALE
FASE 1	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE DEF (compresi imp. discrezione e oneri sic.) attività a),b),c),d)	53.940,08	11.264,11	65.204,19
FASE 2	SERVIZIO DI PROGETTAZIONE ESEC e) f) g) Redazione del progetto esecutivo da restituirsi anche in modalità BIM	36.452,67	8.019,59	44.472,26
				109.676,45 €

- per le attività sopradescritte è stato stabilito un valore dell'appalto complessivo pari a € 109.676,45 (euro centonovemilaseicentostantasei /45), di cui:
 - per la Fase 1 (Prog. Def.) € 53.940,08 già comprensivo di € 2.739,60 (euro duemila-settecento trentanove/60) di oneri della sicurezza non soggetti a ribasso calcolati solo su saggi/indagini e prove, a cui si aggiungono € 11.264,11 per le spese quest'ultime soggette a ribasso;
 - per la Fase 2 (prog.Esec) € 36.452,67 a cui si aggiungono € 8.019,59 per le spese quest'ultime soggette a ribasso come indicato nella sottostante tabella:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI - PERCENTUALI DI INCIDENZA - COMPENSI						
CATEGORIA/D OPERE	Classi e Categoria L. 113/19 (corrispondenza)	IMPORTO PRESUNTO DEI LAVORI SUL QUALE È STATO CALCOLATO IL CORRISPETTIVO	INCIDENZA (%)	LIVELLI PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI COORDINAMENTO SICUREZZA		COMPENSO CALCOLATO
S.04	01b	1.571.421,46	67,35%	Progettazione Definitiva	20.444,65	39.223,35
				Progettazione Esecutiva	18.778,69	
E.22	Ve	1.269.767,39	30,72%	Progettazione Definitiva	18.676,57	39.939,79
				Progettazione Esecutiva	18.263,22	
IA.01	IIIa	1.269,17	0,43%	Progettazione Definitiva	166,92	405,33
				Progettazione Esecutiva	238,41	
IA.02	IIIb	14.238,39	0,56%	Progettazione Definitiva	220,50	536,74
				Progettazione Esecutiva	316,24	
IA.03	IIIc	16.476,77	1,00%	Progettazione Definitiva	536,35	1452,34
				Progettazione Esecutiva	915,99	
PRESTAZIONI A DISCREZIONE (saggi stratigrafici, prove)						15.095,00 €
TOTALE COMPENSI AL NETTO DELLE SPESE (comprese prestazioni a vacanza)						87.653,15 €
TOTALE SPESE ED ONERI ACCESSORI						19.283,70 €
IMPORTO COMPLESSIVO						106.936,85 €
A CUI SI AGGIUNGONO ONERI SICUREZZA 5% calcolati solo su saggi e indagini NON SOGGETTI A RIBASSO						2.739,80 €
TOTALE IMPORTO SERVIZIO						109.676,45 €

- nell'importo complessivo sono ricompresi inoltre i saggi stratigrafici quantificati in € 15.095,00 (quindicimila novantacinque/00). Il costo per la manodopera è stato quantificato con esclusivo riferimento alle indagini/prove/ stratigrafiche e corrisponde ad € 1.509,50 oltre IVA. Tale importo è stato determinato in ragione delle sole attività di saggi, indagini, prove stratigrafiche, in considerazione della specificità dell'appalto nonché gli oneri della sicurezza previsti;
- il corrispettivo delle prestazioni poste a base del presente appalto è stato determinato in base alle attività da svolgere ed ai relativi oneri e costi, prendendo come riferimento i criteri fissati dal decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016 nonché in base alla Legge n. 49/2023 sull'Equo Compenso;
- l'importo complessivo per i servizi tecnici e di progettazione oggetto del presente appalto è articolato come segue:

Prestazione	Importo	Totale	Incidenza %
Fase Progettazione Definitiva per le attività a),b),c),d)	51.200,49	65.204,19	59,451%
Prestazioni a discrezione			
Spese in fase progettuale	11.264,11		
Oneri sicurezza 5% (su saggi e indagini)	2.739,80		
Fase progettazione Esecutiva per le attività e) f) g)	36.452,67	44.472,26	40,549%
Spese in fase progettuale	8.019,59		
Totale		109.676,45 €	100,00%

- l'importo del contratto è fissato a corpo. Pertanto, il corrispettivo è imm modificabile in relazione alle prestazioni ed attività da rendere, e questo anche nel caso di eventuali variazioni (in più o in meno) sia dell'importo complessivo dei lavori (come discendente dal maggior dettaglio degli studi progettuali affidati) che degli importi relativi alle singole categorie e ID opere o per eventuali modifiche o novazioni delle stesse;

CONSIDERATO CHE

- con provvedimento prot. n. 2023/1399RI/DR-VE del 26/07/2023 è stata dichiarata deserta la procedura di gara negoziata indetta con determina a contrarre prot. 2023/1100RI/DR-VE del 20/06/2023 avente ad oggetto servizi di architettura e ingegneria relativi al medesimo immobile;
- si giustifica, pertanto, il ricorso all'affidamento ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.lgs. n. 36/2023 sussistendone i presupposti di legge;

RILEVATO CHE

- con contratto Repertorio n. 205 Prot. 2020/1545RI/DR-VE è stato affidato all'operatore economico A.I.C.E. Consulting S.r.l., con sede legale in San Giuliano Terme – loc. Ghezzano (PI), alla Via Giovanni Boccaccio, n. 20, P. IVA 01149980508 il servizio di Ingegneria e Architettura per la verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico e progettazione di fattibilità tecnico-economica da restituire in modalità BIM con riferimento all'immobile in oggetto;
- al fine, pertanto, di garantire la continuità nell'attività di progettazione e l'unità della stessa in coerenza con i principi di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa si è ritenuto di richiedere al medesimo professionista mediante nota prot. n. 2023/19950DR-VE del 24/11/2023 di presentare un preventivo per il servizio di progettazione definitiva ed esecutiva e di Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione;
- in ragione dell'affidamento dell'incarico di progettazione di cui al citato contratto, stando a quanto disposto dalla normativa transitoria prevista dall'art. 225, co.9 del D.Lgs. 36/2023, continua a trovare applicazione per il servizio in oggetto l'art. 23 del citato D.Lgs. 50/2023;
- con nota acquisita a protocollo in data 01/12/2023 prot. n. 20337, il RTP costituendo con Capogruppo mandataria A.I.C.E. Consulting S.r.l., con sede legale in San Giuliano Terme – loc. Ghezzano (PI), alla Via Giovanni Boccaccio, n. 20, P. IVA 01149980508 e Mandanti: Adriano Cincotto, Restauratore, Ditta individuale artigiana, con sede legale in Sestiere Cannaregio 2588 (VE), P.IVA 02966520278 e C.F. CNCDRN61D27C422D e Dott. Geologo Rimsky Valvassori Studio Geosistemi, Libero professionista con sede legale in Vicenza alla Strada delle Cattane n. 174, P. IVA 02662110242 – C. F. VLVRSK71H02A794P ha offerto un ribasso del 20,00% avente ad oggetto solo le spese come indicato nella richiesta di preventivo prot. n. 2023/19950DR-VE del 24/11/2023;
- il RUP ha verificato la congruità, adeguatezza e idoneità dell'offerta presentata ha proposto l'affidamento del servizio in oggetto in favore del citato professionista per un importo complessivo **pari a € 105.819,71**, di cui 2.739,60 per oneri della sicurezza e di cui € 15.426,96 per le spese, alla luce del ribasso offerto esclusivamente su queste ultime pari al 20,00%, il tutto al netto degli oneri previdenziali professionali e assistenziali e dell'IVA di legge;
- con nota prot. n. 2024/ 136RI/DR-VE del 25/01/2024 sono stati verificati i requisiti di carattere generale;
- con nota prot. n. 2024/14RI/DR-VE del 08/01/2024 sono stati verificati i requisiti di carattere speciale ai sensi dell'art.100 del D.lgs. 36/2023;
- la copertura finanziaria delle somme trova copertura economica all'interno dei finanziamenti sin qui concessi all'interno della seguente commessa P759REBLD003322, giusta nota prot. 2024/8679/DR-VE del 26-03-2024 della Direzione Pianificazione, Controllo e Amministrazione Pianificazione degli Investimenti e precedente nota 2024/4485/DR-VE del 19/03/2024 della Direzione Servizi al Patrimonio;
- l'art. 17, commi 1 e 2, del D. Lgs. 36/2023, stabilisce *“Prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte. In caso di affidamento diretto, l'atto di cui al comma 1 individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale”*.

DECIDE

- la narrativa in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente dispositivo, costituendone parte integrante e sostanziale;
- di affidare i servizi in oggetto al RTP costituendo con Capogruppo mandataria A.I.C.E. Consulting S.r.l., con sede legale in San Giuliano Terme – loc. Ghezzano (PI), alla Via

Giovanni Boccaccio, n. 20, P. IVA 01149980508 e Mandanti: Adriano Cincotto, Restauratore, Ditta individuale artigiana, con sede legale in Sestiere Cannaregio 2588 (VE), P.IVA 02966520278 e C.F. CNCDRN61D27C422D e Dott. Geologo Rimsky Valvassori Studio Geosistemi, Libero professionista con sede legale in Vicenza alla Strada delle Cattane n. 174, P. IVA 02662110242 – C. F. VLVRSK71H02A794P per un importo complessivo pari a € 105.819,71 di cui 2.739,60 per oneri della sicurezza e di cui € 15.426,96 per le spese, alla luce del ribasso offerto esclusivamente su queste ultime pari al 20,00%, il tutto al netto degli oneri previdenziali professionali e assistenziali e dell'IVA di legge;

- la durata della prestazione professionale è distinta per fasi come di seguito:
 - **Per la Fase 1** il tempo massimo a disposizione per l'esecuzione del servizio dell'intera fase corrisponde a complessivi 105 giorni naturali consecutivi;
 - **Per la Fase 2** il tempo massimo a disposizione per l'esecuzione del servizio dell'intera fase corrisponde a complessivi 40 giorni naturali consecutivi.
- nel corso del rapporto contrattuale la Stazione Appaltante, in relazione a sue proprie esigenze, si riserva, ai sensi del comma 9 del citato articolo 120 del Codice degli appalti, la facoltà di sospendere, ridurre o aumentare le prestazioni del servizio affidato fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto, mantenendo le stesse condizioni del contratto originario. In tal caso l'affidatario sarà obbligato ad assoggettarvisi senza poter opporre il diritto alla risoluzione del contratto;
- ai sensi di quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del D. Lgs n. 36/2023 ai fini della stipula del contratto si procederà a richiedere la costituzione di una garanzia definitiva per un importo pari al 5% dell'importo contrattuale;
- di provvedere a pubblicare il presente provvedimento sul sito internet dell'Agenzia del Demanio.

Il Direttore
Massimo Gambardella



Il RUP
arch. Elisa Zamprotta



F.to Il Vicedirettore e Responsabile Area Tecnica
Ing. Marica Cestaro

