



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O  
Direzione Regionale Toscana e Umbria

Firenze, 05/09/2017

Prot. n. 2017/1604/RI

**DETERMINA A CONTRARRE**

per l'affidamento del servizio di elaborazione di uno studio di fattibilità e analisi tecniche funzionali ad azioni di valorizzazione del bene immobile di proprietà dello Stato, sito in Comune di Montelupo Fiorentino (FI) denominato "complesso Villa Medicea dell'Ambrogiana"

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA**

in virtù dei poteri attribuiti dal Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio deliberato in data 13 dicembre 2016, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 1° febbraio 2017 e pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente del sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio, nonché dei poteri attribuiti dal Direttore dell'Agenzia con Determinazione nr 76 prot.2017/2681/DIR del 23/02/2017 e nr. 77 prot. 2017/2686/DIR del 23/02/2017

**PREMESSO CHE**

- nell'ambito della *mission* dell'Agenzia del Demanio, orientata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, è sorta l'esigenza di effettuare una serie di attività di carattere tecnico-urbanistico, economico-finanziario e giuridico-amministrativo necessarie per garantire la definizione delle migliori strategie di trasformazione dei beni di proprietà dello Stato, al fine di addivenire al recupero, la valorizzazione ed incremento del valore di mercato degli immobili all'uopo individuati;
- al fine di garantire l'espletamento delle suddette attività, implicanti una serie di competenze specifiche, è stata programmata l'iniziativa di cui al progetto 6 "*Realizzazione di studi di fattibilità e analisi tecniche funzionali ad azioni di valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato*";
- tra gli immobili individuati da questa Direzione Regionale per il Progetto 6 figura il compendio appartenente al Demanio pubblico dello Stato, ramo artistico e storico, quindi soggetto alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 42/2004, sito nel Comune di Montelupo Fiorentino denominato "*complesso Villa Medicea dell'Ambrogiana*";
- il compendio immobiliare in questione composto da una pluralità di edifici è stato oggetto di formale dismissione il giorno 30 giugno 2017 dal Ministero della Giustizia, avendo perso la propria funzione di Ospedale Psichiatrico Giudiziario, così come disposto dal D.L. 22 dicembre 2011, n. 211, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 febbraio 2012, n. 9 e ss.mm.ii;
- proprio in ragione della prospettata dismissione dalla funzione di OPG dell'immobile in argomento, già nel corso del 2016 si è giunti alla stipula di Protocollo d'Intesa tra l'Agenzia del Demanio, il Ministero della Giustizia - DAP, la Regione Toscana e il Comune di Montelupo Fiorentino, per l'attuazione del Programma di Valorizzazione dell'immobile in questione, definendo i reciproci impegni di cooperazione istituzionale in funzione



---

dell'attuazione delle finalità proprie dell' Intesa, anche mediante promozione di appositi accordi di programma, volti alla variazione degli strumenti di programmazione e pianificazione urbanistica;

- difatti, il compendio immobiliare Villa Medicea dell' Ambrogiana, in virtù della rilevanza storico artistica dello stesso, potrebbe peraltro essere inserito nel circuito delle altre ville medicee del patrimonio dell'Unesco, venendo così valorizzato con l'introduzione di funzioni strategiche a livello locale, regionale, nazionale ed internazionale;
- ai fini dell'attuazione del programma di valorizzazione del bene si rende quindi necessaria la previa elaborazione di uno studio di fattibilità finalizzato a fornire un supporto tecnico-urbanistico ed economico-finanziario per la definizione delle scelte relative alle migliori strategie attuative di trasformazione del bene, ai fini del recupero, della valorizzazione e dell'incremento del valore di mercato dello stesso;
- il Gruppo di Lavoro, all'uopo nominato in ragione del succitato Protocollo d'Intesa, ha predisposto uno specifico *"documento preliminare al progetto di valorizzazione"* nel quale sono state individuate le linee guida che lo studio di fattibilità dovrà recepire e approfondire;
- con nota del 28/08/2017 prot.n. 2017/1579 la U.O. Servizi Territoriali Firenze 1 ha chiesto l'attivazione della procedura selettiva volta all'affidamento del servizio in argomento;
- con nota prot.n. 2017/1593/RI del 04/09/2017 è stato nominato RUP del servizio in oggetto l'Ing. Sebastiano Caizza, Responsabile della U.O. Ufficio del Direttore;
- il costo del servizio è stato stimato in € 65.115,67 oltre IVA e oneri di legge, di cui Euro 0,00 per oneri della sicurezza, trattandosi di un servizio di natura intellettuale;
- il costo del servizio è stato stimato in base alle attività da svolgere e ai relativi costi, ai tempi stimati e alle figure professionali individuate per l'espletamento del Servizio richiesto incluse le spese, anche con riferimento al DM 17 giugno 2016;
- che tale importo trova copertura economica nella voce di conto "FD02600041" - commessa "P15CENS01";
- la durata del servizio è stata stimata in complessivi 90 giorni dal formale invito a procedere del RUP;
- ai sensi dell'art. 36 comma 2, lettera b), del D.Lgs 50/2016, per gli affidamenti di servizi di importo pari o superiore a € 40.000 ed inferiore alla soglia di cui all'art.35 è possibile procedere all'affidamento del servizio mediante procedura negoziata, previa consultazione di almeno 5 operatori economici;
- il RUP ha previsto, ai fini della formulazione dell'offerta e dunque ai fini della procedura negoziata da espletare, un sopralluogo obbligatorio sull'immobile in ragione delle peculiarità del compendio immobiliare oggetto dello studio di fattibilità e dell'esigenza che lo studio di fattibilità consenta di individuare i diversi gradi di trasformabilità delle diverse parti del compendio, in relazione alle funzioni proposte nonché il possibile frazionamento dell'immobile in parti prevalentemente autonome;
- inoltre ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett.b) del Codice e delle Linee Guida ANAC n.4 *"Procedure per l'affidamento dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione degli elenchi di operatori economici"* (approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n.1097 del 26/10/2016) la Stazione Appaltante può, nell'ambito della propria discrezionalità, determinarsi nel senso di individuare i predetti operatori economici mediante indagini di mercato ossia con sollecitazione dei potenziali concorrenti mediante avviso pubblicato, per un periodo non inferiore a 15 giorni, sul profilo dell'Agenzia;

- nel caso concreto, è stato ritenuto conveniente avviare una preventiva attività esplorativa del mercato, mediante pubblicazione di un apposito Avviso, tenuto conto delle caratteristiche proprie del compendio immobiliare denominato "Villa Medicea dell'Ambrogiana", tra cui l'appartenenza dello stesso al demanio artistico-storico, nonché dell'esigenza specifica di sviluppare una operazione di valorizzazione caratterizzata da un mix di funzioni sia pubbliche (anche di carattere territoriale) che private, tali da consentire l'effettivo recupero e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare, nel rispetto dei suoi caratteri storici ed architettonici;
- in sostanza, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene nonché dell'operazione di cui trattasi - volta ad acquisire uno studio di fattibilità che consenta di individuare i diversi gradi di trasformabilità delle diverse parti del compendio in relazione alle funzioni proposte nonché il possibile frazionamento dell'immobile in parti prevalentemente autonome - è stato ritenuto necessario garantire una adeguata apertura al mercato, contemperando però, nel contempo, l'interesse alla speditezza delle successive operazioni di gara e dunque circoscrivendo il numero dei soggetti da invitare alla successiva procedura negoziata a minimo 5 operatori economici e massimo n. 10 operatori economici;
- l'indagine è quindi effettuata nell'ambito dell'acquisizione di tutte le informazioni necessarie all'individuazione, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità, degli operatori economici idonei da invitare ad una eventuale procedura negoziata;
- i contenuti del servizio sono stati individuati e dettagliati nel capitolato prestazionale;
- il servizio sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.lgs. 50/2016, secondo gli elementi di valutazione e relativi fattori ponderali proposti dal RUP con nota prot.n. 2017/1594/RI, agli atti della S.A.;
- sulla base dei contenuti della predetta nota sarà dunque prevista l'attribuzione di un punteggio massimo di 70 punti per l'offerta tecnica e di 30 punti per l'offerta economica/temporale, per un punteggio complessivo massimo pari a 100;
- per quanto concerne l'Agenzia, la stessa è obbligata ai sensi di quanto previsto dalla L. 208/2015 ad approvvigionarsi per gli acquisti di beni e servizi di importo superiore ad Euro 1.000 ed inferiore alla soglia di rilievo comunitario mediante ricorso agli strumenti messi a disposizione da Consip spa;
- dunque, in ottemperanza agli obblighi di cui alla legge 28 dicembre 2015, n. 208, è stata preventivamente verificata l'assenza nel Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) della specifica categoria merceologica relativa alle attività oggetto dell'appalto e di eventuali convenzioni Consip,

#### **DETERMINA**

- di indire una procedura negoziata ex art. 36 comma 2 lett.b) del Codice per l'affidamento del servizio di elaborazione di uno studio di fattibilità e analisi tecniche funzionali ad azioni di valorizzazione del bene immobile descritto in premessa;
- di quantificare l'importo complessivo dell'appalto in € 65.115,67 (sessantacinquemila centoquindici/67) oltre IVA e oneri di legge, per un importo complessivo di Euro 82.618,76 (ottantaduemilaseicentodiciotto/76);
- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione della procedura il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.lgs. 50/2016, secondo gli elementi di valutazione e relativi fattori ponderali individuati dal RUP e ritenuti congrui per lo specifico appalto;

- 
- che la durata del servizio è pari a complessivi 90 giorni, articolati secondo quanto previsto nel capitolato prestazionale in relazione alle diverse fasi in cui si svolge il servizio;
  - di approvare il Capitolato prestazionale costituente parte integrante del presente provvedimento e contenente talune delle indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato con l'Aggiudicatario ad esito della procedura negoziata;
  - di approvare, ai fini dell'indizione dell'indagine di mercato, l'Avviso per l'acquisizione delle manifestazioni di interesse (con il relativo modello di candidatura), costituente parte integrante del presente provvedimento e contenente il valore dell'iniziativa, gli elementi essenziali del contratto, i requisiti generali e speciali richiesti ai fini della partecipazione, i criteri di selezione, le modalità con cui gli operatori potranno acquisire informazioni/chiarimenti sull'iniziativa nonché il numero massimo dei soggetti, pari a 10, che in caso di sorteggio verrà invitato alla successiva procedura concorsuale;
  - che il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità elettronica ai sensi dell'art. 32, ultimo comma, del D.Lgs. 50/2016;
  - che la presente determina a contrarre venga pubblicata sul sito Internet dell'Agenzia, unitamente all'Avviso ed al relativo modello di candidatura, nella sezione "*Amministrazione Trasparente\_ Bandi di gara e contratti\_ Gare, Aste e avvisi\_ Forniture e altri servizi*";
  - di dare atto che tutti gli atti della procedura saranno pubblicati sul sito del committente ex art. 29 del D.lgs. 50/2016.

Firenze, 05/09/2017

Il Direttore Regionale  
Giuseppe Pisciotta

