



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

Firenze, 22/01/2018

Prot. n. 2018/ 103

### DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

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" - CIG 72252619FD

### IL DIRETTORE 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, mirate a verificare la sostenibilità tecnico economica e giuridico amministrativa per la miglior gestione dell'immobile demaniale, 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, sito nel Comune di Montelupo Fiorentino denominato "*complesso Villa Medicea dell'Ambrogiana*", oggetto di un Protocollo d'Intesa tra l'Agenzia del Demanio, il Ministero della Giustizia, la Regione Toscana e il Comune di Montelupo Fiorentino, per l'attuazione di un 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;
- 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;
- i tempi di esecuzione sono stati stimati in complessivi 90 giorni, come meglio dettagliati nel capitolato prestazionale predisposto dal RUP;



- con determina a contrarre prot.n. 2017/1607 del 05/09/2017, per le motivazioni ivi puntualmente esplicitate, questa Direzione Regionale ha quindi indetto una procedura negoziata ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett.b) d.lgs. 50/2016, previa acquisizione delle manifestazioni di interesse dal mercato di riferimento, giusto Avviso prot.n. 2017/1617 del 06/09/2017 pubblicato sul sito Internet dell'Agenzia, del Comune di montelupo fiorentino e del MIT per quindici giorni;
- ad esito dell'acquisizione delle manifestazioni di interesse, ed effettuato il sorteggio tra le stesse di n. 10 operatori economici da invitare alla successiva provcedura negoziata, sono state inoltrate le lettere di invito ai seguenti concorrenti:
  1. Dr. Ing. Matteo VILLA - VIGNOLO VILLA Architetti Associati;
  2. Studio AARC.IT;
  3. RTP RECCHI ENGINEERING S.r.l. (mandataria) e K2real-key-to real Srl (mandante);
  4. Consorzio stabile CAIRE;
  5. Luigi ULIVIERI (mandatario), Arch.Giulia Cellie (mandante), Ing. Elisa De Rosa (mandante), Arch. Alessandro de Santis(mandante), Arch. Federico Pompiglioni (mandante) Luigi Zanghieri (mandante), Arch. Filippo Ulivieri (mandante),Jones Lang LaSalle spa (mandante);
  6. RTI - Arch. Domenico TADDEI (mandataria), Ing. Antonio Taddei (mandante),Conti Elvio (mandante),Pierfrancesco Giannasi (mandante),Mario Villani (mandante),Giovanni Capuano (mandanti) Ing. Lario Ciardini (mandante),Ing. Silvia Russo (mandante),Roberto Pistolesi (mandante);
  7. SIDOTI Engineering S.r.l.;
  8. HABITARE - Servizi integrati;
  9. Studio Ass. RPS TECHNOLAB;
  10. RTI Società Cooperativa CULTURE (mandataria), P&M Palterer Medardi Architetture srl (mandante).
- entro il termine di scadenza delle offerte sono pervenuti i seguenti plichi:

<b>N. progr assegnato al plico</b>	<b>Data di arrivo</b>	<b>Protocollo</b>	<b>Denominazione</b>
1	2/11/2017	15904	<b>VIGNOLO VILLA ARCHITETTI ASSOCIATI</b>
2	06/11/2017	16131	<b>RTI costituenda LUIGI ULIVIERI (mandataria)</b>
3	06/11/2017	16132	<b>RTP costituendo RECCHI ENGINEERING SRL (mandataria) K2real-key-to real Srl (mandante)</b>
4	06/11/2017	16133	<b>RTI costituendo tra SOCIETA' COOPERATIVA CULTURE e P&amp;M PALTERER E MEDARDI ARCHITECTURE SRL</b>
5	06/11/2017	16134	<b>SIDOTI ENGINEERING SRL</b>

6	06/11/2017	16135	HABITA. RE-SERVIZI INTEGRATI SRL
7	06/11/2017	16136	CONSORZIO STABILE CAIRE
8	06/11/2017	16141	STUDIO AARC.IT
9	06/11/2017	16143	STUDIO ANTONIO TADDEI

- in esito alle operazioni di verifica della documentazione amministrativa da parte della Commissione giudicatrice e delle relative esclusioni disposte nel corso delle attività di gara, nonché di valutazione delle offerte tecniche a cura della commissione giudicatrice, gli operatori ammessi alla fase di apertura delle offerte economiche sono risultati i seguenti:

N° BUSTA	NOME OPERATORE ECONOMICO
1	VIGNOLO VILLA ARCHITETTI ASSOCIATI
2	RTI COSTITUENDA LUIGI ULIVIERI (MANDATARIA) 7478- STUDIO DI ARCHITETTURA (MANDANTE) ARCH. GIULIA ANNA MARIA CELLIE (MANDANTE) ING. ELISA DE ROSA (MANDANTE) LUIGI ZANGHERI (MANDANTE) ARCH. FILIPPO ULIVIERI (MANDANTE) JONES LANG LASALLE SPA (MANDANTE)
3	RTP COSTITUENDO RECCHI ENGINEERING SRL (MANDATARIA) K2REAL-KEY-TO REAL SRL (MANDANTE)
4	RTI COSTITUENDO TRA SOCIETA' COOPERATIVA CULTURE (MANDATARIA) E P&M PALTERER E MEDARDI ARCHITECTURE SRL (MANDANTE)
5	SIDOTI ENGINEERING SRL
6	HABITA. RE-SERVIZI INTEGRATI SRL
7	CONSORZIO STABILE CAIRE

- ad esito delle attività di gara, nella seduta pubblica del 15/12/2017, giusto verbale n. 5, la Commissione giudicatrice ha individuato l'offerta presentata dal RTI Società Cooperativa

Culture (mandataria) e P&M Palterer Medardi Architetture srl (mandante) la migliore tra quelle pervenute, con un punteggio complessivo di 94,31;

- ad esito dei controlli di cui all'art. 97 co.3 del d.lgs. 50/2016 non è risulta anormalmente bassa;
- tuttavia, fermo restando l'esonero degli operatori economici di indicare in sede di offerta e per i servizi intellettuali il costo della manodopera e degli oneri della sicurezza ed in ragione di quanto previsto all'art. 95 co. 10 ultimo periodo del D.Lgs. 50/2016, la Stazione Appaltante è chiamata alla valutazione di merito circa il rispetto di quanto previsto dall'art. 97, comma 5, lett. d) del Codice o in sede di eventuale verifica della congruità dell'offerta oppure, in ogni caso, prima dell'aggiudicazione, in linea peraltro con le Direttive interne impartite dalla U.O. Gare dell'Agenzia del Demanio alle Strutture Territoriali;
- ad esito della seduta pubblica del 15/12/2017 la graduatoria finale è risultata la seguente:

<b>N. BUSTA OE</b>	<b>NOME OPERATORE ECONOMICO</b> <i>(solo mandataria in caso di RTP)</i>	<b>PUNTEGGIO FINALE</b>
<b>4</b>	<b>RTI SOCIETA' COOPERATIVA CULTURE</b>	<b>94,31</b>
<b>1</b>	<b>VIGNOLO VILLA ARCHITETTI ASSOCIATI</b>	<b>75,63</b>
<b>5</b>	<b>SIDOTI ENGINEERING SRL</b>	<b>71,85</b>
<b>3</b>	<b>RTP costituendo RECCHI ENGINEERING SRL (mandataria)</b> <b>K2real-key-to real Srl (mandante)</b>	<b>69,73</b>
<b>7</b>	<b>CONSORZIO STABILE CAIRE</b>	<b>68,71</b>
<b>6</b>	<b>HABITA. RE-SERVIZI INTEGRATI SRL</b>	<b>63,58</b>
<b>2</b>	<b>RTI costituenda LUIGI ULIVIERI (mandataria)</b> <b>7478- Studio di Architettura (mandante)</b> <b>Arch. Giulia Anna Maria Cellie (mandante)</b> <b>Ing. Elisa De Rosa (mandante)</b> <b>Luigi Zangheri (mandante)</b> <b>Arch. Filippo Ulivieri (mandante)</b> <b>Jones Lang LaSalle spa (mandante)</b>	<b>56,77</b>

- peraltro, con provvedimento prot.n. 2017/27151 del 28/12/2017, per sopraggiunti motivi organizzativi, l'incarico di RUP è stato revocato all'Ing. Sebastiano Caizza con contestuale nomina a RUP della d.ssa Tiziana Toniutti;
- ad esito dell'accertamento effettuato ai sensi dell'art. 95 comma 10 ultimo periodo del D.lgs. 50/2016, il RUP con verbale prot.n. 2018/92/RI del 19/01/2018 ha dichiarato verificata l'osservanza di quanto prescritto all'art. 97 comma 5 del D.Lgs. 50/2016 per i dipendenti facenti parte del Gruppo di lavoro deputato all'espletamento del servizio, proponendo quindi l'aggiudicazione del servizio al RTI Società Cooperativa Culture (mandataria) e P&M Palterer Medardi Architetture srl (mandante);
- inoltre, nel corso della procedura di gara, sono stati pubblicati nel sito internet dell'Agenzia tutti i verbali di gara, ivi compresi quelli relativi alle sedute riservate della Commissione giudicatrice, ed i provvedimenti di ammissione ed esclusione emessi ai sensi dell'art. 29 del D.lgs. 50/2016 e 120 del Codice del processo amministrativo, ad esito della verifica

---

della documentazione attestante i motivi di esclusione di cui all'art. 80 nonché della sussistenza dei requisiti economico- finanziari e tecnico-professionali;

**DETERMINA**

- 1) l'aggiudicazione 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", per l'importo di Euro € 48.836,76 oltre Iva e oneri come per legge, giusto ribasso del 25% e con tempi di esecuzione pari a complessivamente pari a 72 gg, a favore del RTI **Società Cooperativa Culture (mandataria) e P&M Palterer Medardi Architetture srl (mandante)**, con sede in Corso del Popolo 40, Venezia (VE);
- 2) che l'efficacia dell'aggiudicazione sia subordinata alla verifica del possesso dei prescritti requisiti di legge;
- 3) ai sensi dell'art. 32, comma 7, del D.Lgs. 50/2016, che vengano quindi attivate le verifiche sul possesso in capo all'aggiudicatario dei requisiti di cui all'art. 80 e 83 del D.Lgs. 50/2016, il cui possesso è stato attestato in sede di partecipazione dall'operatore economico, che sarà effettuata anche attraverso il sistema AVCPass;
- 4) che venga disposta la pubblicazione del presente provvedimento ex art. 29 del D.lgs. 50/2016 sul sito internet dell'Agenzia nonché effettuate le relative comunicazioni di esito ai concorrenti partecipanti secondo i termini di cui all'art. 76 comma 4 del d.lgs. 50/2016.

Il Direttore Regionale  
Giuseppe Pisciotta



