



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O  
Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

Determinazione n. *26*/2017

Prot. n. 2017/234/DR-TO del 02/03/2017

**DETERMINA DI EFFICACIA DELL'AGGIUDICAZIONE**

(Art. 32, comma 7, del D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016)

Progetto Speciale n. 5: "Supporto agli enti pubblici per la gestione dei loro patrimoni" procedura di affidamento diretto ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a), e dell'art. 37, comma 1, del D.Lgs. 50/2016, del servizio di Valutazione della Presenza di Inquinanti, del comparto urbano di proprietà mista, su cui insistono immobili vincolati, dichiarati di interesse culturale ai sensi degli artt. 10, 12 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., composto dall'ex MANIFATTURA TABACCHI -TOD0053 sito in C.so Regio Parco 124-146, via della manifattura, dal M.AR.DI.CHI- TOD0061, sito in via Bologna 190, un tratto dell'ex canale Regio Parco, l'ex FIMIT, di proprietà del Comune di Torino, sito in via Rossetti 34, e un' area di proprietà privata. Codice SMART CIG: Z9A1B946FF - Codice CUP: G19G16000160001

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE PIEMONTE E VALLE D'AOSTA  
DELL'AGENZIA DEL DEMANIO**

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 13 dicembre 2016 e approvato il 1° febbraio 2017 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, nonché dalle Determine del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 76 e n. 77 del 23 febbraio 2017.

**PREMESSO CHE**

Nell'ambito dell'iniziativa dei progetti di recupero e riqualificazione di supporto agli EETT, al fine di dare piena attuazione a quanto stabilito dall'art. 33 del D.L. 98/2011, l'Agenzia del Demanio ha dato avvio al Progetto Speciale n. 5, denominato "Supporto agli enti pubblici per la gestione dei loro patrimoni".

Con tale progetto è stata individuata una serie di beni, oggetto di possibili piani di valorizzazione, sui quali dovranno essere avviati opportuni studi di fattibilità. Nelle competenze di gestione della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio, è stato selezionato un comparto urbano formato da due compendi di proprietà dello Stato:

Corso Bolzano 30 – 10121 Torino – Tel.: 011 56391111 – Fax mail: 06 50516071  
Orario di apertura al pubblico: lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30  
e-mail: [dre.PiemonteVdA@agenziademanio.it](mailto:dre.PiemonteVdA@agenziademanio.it)  
PEC: [dre.PiemonteVDA@pce.agenziademanio.it](mailto:dre.PiemonteVDA@pce.agenziademanio.it)



---

A) il complesso TOD0053, demanio storico-artistico, denominato EX MANIFATTURA TABACCHI, C.so Regio Parco 124, 126, 128, 134/a, 138, 142, strada alla manifattura tabacchi;

B) il complesso TOD0061, già allibrato alla scheda TOB0263, dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato, denominata MAR.DI.CHI., Magazzino di Artiglieria e Difesa Chimica, già lanificio "Fratelli Piacenza", via Bologna 190;

C) un compendio di proprietà del Comune di Torino, denominato EX FIMIT, via Rossetti 34;

D) un terreno demaniale denominato tratto dell' ex canale Regio Parco, Demanio Pubblico dello Stato, compreso tra l'ex FIMIT e l'AREA PRIVATI, fino al fiume Po;

E) un compendio di proprietà privata: PORZIONE AREE PRIVATI, interclusa tra i compendi EX MANIFATTURA TABACCHI ed EX FIMIT, via Rossetti 32,

Per l'intero comparto si ritiene di dover dare avvio, in via preliminare, a un servizio di:

- indagini preliminari di cui all'art. 242, comma 2, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e ss.mm.ii., recante "Norme in materia ambientale.", al fine di verificare la presenza di inquinanti all'interno dell'immobile e, per ciascuno di essi, l'eventuale superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), come definite dall'art. 240, comma 1, lett. b), del suddetto D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

- localizzazione e caratterizzazione delle strutture edilizie di cui al § 1 delle "Normative e metodologie tecniche per la valutazione del rischio, il controllo, la manutenzione e la bonifica di materiali contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie" allegate al decreto ministeriale 6 settembre 1994, emanato dal Ministero della sanità, recante "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto", al fine di mappare gli eventuali MCA all'interno dell'immobile;

- individuazione, a esito delle suddette indagini e caratterizzazioni, delle conseguenti attività da porre in essere ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e del D.M. 06/09/1994 del Ministero della sanità, ai fini del loro successivo affidamento.

Con nota prot. n. 2016/11908/DR-TO del 05/09/2016 sono stati nominati:

- L'arch. Ivana Di Lelio, quale Responsabile Unico del Procedimento, di cui all'art. 31, comma 1, del D.Lgs. 18/4/2016 n. 50;

- L'ing. Carla Corona, quale Direttore dell'esecuzione del contratto, di cui all'art. 101, comma 1, del D.Lgs. 18/4/2016 n. 50.

Con Determinazione n. 107/2016 Prot. n. 2016/14212/DR-TO del 21/10/2016 l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Piemonte e Valle D'Aosta ha deciso di indire un affidamento diretto ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a), e dell'art. 37, comma 1, del D.Lgs. 50/2016 relativamente al servizio in oggetto.

---

Il Responsabile del procedimento ha riscontrato che:

- non è possibile selezionare l'affidatario tramite il Mercato Elettronico della PA (MePA) per assenza della specifica categoria merceologica;
- per l'affidamento in questione non sono attive Convenzioni Consip;

Alla luce delle caratteristiche dell'affidamento, la Struttura richiedente ha individuato quale criterio di aggiudicazione quello del minor prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 4 lett. del D.Lgs. 50/2016.

Il valore totale dell'appalto è stato quantificato in un importo economico, da porre a base di gara, pari a 29.461,00 € (ventinovemilaquattrocentosessantuno/00 euro), a corpo, al netto di I.V.A. e oneri previdenziali, con la possibilità di includere in seguito altre proprietà confinanti in mancanza di autorizzazione agli accessi.

L'importo è stato determinato tenendo conto della dimensione e delle caratteristiche del comparto, nonché delle prestazioni richieste dal capitolato:

- 1) 23.412,00€ (ventitremilaquattrocentododici/00 euro) alla conclusione della FASE A del capitolato prestazionale, Progettazione indagini ambientali mca e sottosuolo;
- 2) 6.049,00€ (seimilaquarantanove/00 euro) alla conclusione della FASE B del capitolato prestazionale, Verifica della presenza e del contenuto di amianto e delle CSC con mappatura delle zone interessate; ed è stato considerato remunerativo di ogni prestazione e comprensivo di tutti gli altri oneri per attività istruttorie o complementari, ivi compresi i costi necessari per l'eliminazione dei rischi da interferenze di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii., non soggetti a ribasso, quantificati in 0,00 € (zero/00 euro), in quanto non sono previste attività interferenti.

A seguito di richiesta di extra budget della Direzione Regionale Piemonte e Valle D'Aosta prot. n. 2016/12134/DR-TO del 12/09/2016, l'Unità Direzione Strategie Immobiliari e Innovazioni dell'Agenzia del Demanio con nota prot. n. 2016/13886/DSI del 11/10/2016 ha autorizzato la scrivente ad attingere alle risorse di propria competenza, specificatamente appostate, nel limite dell'importo complessivo pari ad € 86.893,76 (di cui € 48.576,00 per quanto concerne il servizio di rilievo architettonico ed € 38.317,76 per quanto attiene il servizio di valutazione della presenza inquinanti) già comprensivo di IVA e Cassa Previdenziale.

Il Responsabile del procedimento, al fine di individuare i nominativi degli operatori da invitare alla procedura in oggetto, non essendo presenti sull'Albo Professionisti tecnici tali da assolvere il servizio in oggetto, come comunicato con nota email del 04-08-2016 dalla Direzione Servizi al Patrimonio – Interventi Edilizi dell'Agenzia del Demanio, ha proceduto tramite un'indagine di mercato a reperire operatori idonei al tipo di servizio richiesto, effettuata a mezzo web e successiva estrazione a sorte mediante l'utilizzo della funzione "CASUALE.TRA" del software Excel, alla presenza di due testimoni.

In data 24 ottobre 2016 sono state trasmesse, via PEC, n. 10 richieste di offerta agli Operatori economici, come sopra individuati, e indicati nella seguente tabella:

ID	ragione sociale	protocollo	del
1	Arnaudo Ing Maurizio	14260	24/10/2016
2	Studio di geologia Burzio	14255	24/10/2016
3	SRG Studio Geologia	14254	24/10/2016
4	Lithos studio geologico tecnico	14285	24/10/2016
5	Olmi dr. A.	14252	24/10/2016
6	Sergeo S.r.l.	14280	24/10/2016
7	Studio Sesana	14269	24/10/2016
8	Studio inGeo Associato di Ingegneria e Geologia	14257	24/10/2016
9	Comar Ecoconsulting (AZ Safe S.r.l.)	14262	24/10/2016
10	Studio Geologico dr. Scarabelli	14282	24/10/2016

Presso la sede della Direzione Regionale Piemonte e Valle D'Aosta dell'Agenzia del Demanio risultano pervenuti i plichi relativi alle offerte presentate dalle seguenti ditte:

- Studio di Geologia Burzio acquisito al prot. n. 15921 del 29.11.2016;
- AZ Safe S.r.l. acquisito al prot. n. 15925 del 29.11.2016;
- SRG Studio Geologia acquisito al prot. n. 15937 del 29.11.2016;
- Studio Geologico dr. Scarabelli acquisito al prot. n. 15940 del 29.11.2016.

Con verbale di apertura buste n. 1 prot. n. n. 2016/16082/DR-TO del 01/12/2016 il RUP, a seguito dell' apertura della Busta A – Documentazione Amministrativa, ha constatato delle irregolarità relative alla documentazione amministrativa prodotta da tutti e quattro gli operatori e, pertanto, ha sospeso la seduta di gara trasmettendo tutta la documentazione di gara alla Stazione appaltante al fine di attivare l'istituto del soccorso istruttorio ex art. 83, comma 9, del D.Lgs. 50/2016 per integrare la documentazione resa dai concorrenti sopra citati.

La Stazione appaltante, con note prot. nn. 16700 – 167001 – 167003 – 167004 del 13/12/2016 ha richiesto ai concorrenti sopraccitati l'integrazione della documentazione amministrativa ai sensi dell'art. 83, comma 9, del D.Lgs. 50/2016, invitandoli a produrre quanto richiesto entro 5 giorni naturali e consecutivi dalla ricezione delle comunicazioni trasmesse a mezzo pec, comunicando, inoltre, che la documentazione pervenuta sarebbe stata analizzata in seduta pubblica nella data del 19/12/2016 ore 09:00 presso gli uffici della Direzione Regionale Piemonte e Valle D'Aosta dell'Agenzia del Demanio.

Con verbale n. 2, prot. n. 2016/17063/DR-TO del 19/12/2016, il RUP, in presenza dei testimoni, ha constatato che l'operatore Studio di Geologia Burzio non ha fatto pervenire presso gli uffici della Direzione Regionale Piemonte e Valle D'Aosta dell'Agenzia del Demanio alcun plico contenente la documentazione integrativa per come richiesto con nota prot. n. 16701 del 13/12/2016 entro la

---

data del 18/12/2016 e che in data 15/12/2016 è stata trasmessa a mezzo pec solo parte della documentazione richiesta, acquisita al protocollo n. 16843, senza che l'operatore allegasse alcuna documentazione a comprova dell'avvenuto pagamento della sanzione.

Come espressamente comunicato con la nota prot. n. 16701 del 13/12/2016: *"Qualora non siano rese, integrate e regolarizzate le dichiarazioni necessarie ovvero non sia contestualmente presentato un documento a comprova dell'avvenuto pagamento della sanzione, questa Stazione appaltante provvederà all'esclusione di codesto concorrente dalla presente procedura di selezione"*.

Pertanto, il RUP, in presenza dei testimoni, ha constatato che l'operatore Studio di Geologia Burzio non ha fornito la documentazione richiesta e non lo ha ammesso alle successive fasi di gara.

Il RUP, in presenza dei testimoni, ha constatato che il maggior ribasso sull'importo a base di gara proposto risulta essere quello offerto dal concorrente AZ Safe S.r.l. con un ribasso percentuale pari al 43,70%.

Il RUP, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 50/2016, ha proceduto ad estrarre il metodo con il quale calcolare la soglia dell'anomalia, secondo le modalità indicate nel verbale n. 2 sopra richiamato.

A seguito del calcolo della soglia di anomalia, il RUP ha constatato che la percentuale di offerta proposta dall'operatore AZ Safe S.r.l. supera la soglia di anomalia, pari a 42,04%.

Con nota prot. n. 2016/17086/DR-TO del 19/12/2016 il RUP ha trasmesso il verbale n. 2 alla Stazione appaltante per le attività di competenza, nonché per la comunicazione di esclusione da trasmettere all'operatore Studio di Geologia Burzio, non avendo lo stesso fornito alcun documento attestante l'avvenuto pagamento della sanzione ex art. 83 del D.Lgs. 50/2016 entro il termine fissato e di verifica della congruità dell'offerta proposta dall'operatore AZ Safe S.r.l.

Con nota prot. n. 2016/17295/DR-TO del 23/12/2016 la Stazione Appaltante ha comunicato l'esclusione all'operatore Studio di Geologia Burzio.

Con nota prot. n. 2016/17298/DR-TO del 23/12/2016 la Stazione Appaltante ha chiesto giustificazioni ex art. 97 del D.Lgs. 50/2016 per la verifica dell'offerta proposta anormalmente bassa all'operatore AZ Safe S.r.l.

In data 16/01/2017 è pervenuta presso gli uffici della Direzione Regionale Piemonte e Valle D'Aosta una nota prodotta dall'operatore AZ Safe S.r.l., acquisita al protocollo n. 395 del 16/01/2017.

Il RUP con nota prot. n. 2017/419/DR-TO del 17/01/2017, relativa alla analisi delle giustificazioni prodotte ex art. 97 del D.Lgs. 50/2016 dal concorrente AZ Safe S.r.l., ha valutato in particolare il punto b) della nota prot. n. 395 del 16/01/2017, relativo a: *"Indicazioni circa condizioni favorevoli: avendo già altri cantieri in loco, i costi dei sopralluoghi vengono ottimizzati"*, considerando le giustificazioni prodotte dal concorrente AZ Safe s.r.l. in linea con quanto richiesto con nota prot. n.

2016/17298/DR-TO del 23/12/2016 e al dettato dell'art. 97 del D.Lgs. 50/2016, idonee a giustificare l'offerta anormalmente bassa.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il RUP, in presenza dei testimoni, valutate condivisibili le giustificazioni ex art. 97 del D.Lgs. 50/2016 fornite dall'operatore AZ Safe S.r.l., ha dichiarato che il **maggior ribasso** sull'importo a base di gara risulta essere quello offerto dal concorrente AZ Safe S.r.l. con un ribasso percentuale pari al **43,70 % (quarantatre/70)** per l'importo complessivo pari ad **€ 16.586,54 (euro sedicimilacinquecentoottantasei/54)** oltre IVA e oneri previdenziali, così determinato:

a) Importo a base di gara	<b>€ 29.461,00</b>
<b>b) Importo per oneri della sicurezza, non soggetto a ribasso</b>	<b>€ 0,00</b>
c) Sconto offerto dall'operatore economico	<b>43,70 %</b>
<b>d) Importo soggetto a ribasso</b>	<b>€ 29.461,00</b>
e) Importo a netto del ribasso offerto	<b>€ 16.586,54</b>
<b>Importo complessivo (b+e) oltre IVA e oneri previdenziali</b>	<b>€ 16.586,54</b>

Con determinazione n. 9/2017 prot. n. 2017/769/DR-TO del 25/01/2017 è stata approvata la proposta di aggiudicazione contenuta nel verbale n. 3 prot. n. 2017/420/DR-TO del 17/01/2017.

Ai fini dell'efficacia dell'aggiudicazione la Stazione appaltante ha effettuato le verifiche circa il possesso dei requisiti di ordine generale ex art. 80 D.Lgs. 50/2016, relativamente all'operatore AZ Safe S.r.l., C. F. e P.IVA: 09259350966, sede legale Solaro (MI) Via San Pietro n. 60 – c.a.p. 20020, mediante l'acquisizione della seguente documentazione:

- certificato del Casellario Giudiziale generale ed anagrafe sanzioni amministrative;
- certificato dei carichi pendenti ed il certificato dell'anagrafe dei carichi pendenti degli illeciti amministrativi dipendenti da reato;
- certificato relativo all'inesistenza di misure di prevenzione;
- certificato di regolarità fiscale;
- certificato attestante la regolarità contributiva;
- dichiarazione di ottemperanza all'art. 17 della Legge n. 68 del 12/03/1999;
- annotazioni riservate ANAC;
- inesistenza procedure fallimentari/concorsuali;

documentazione sopra citata viene acquisita e custodita agli atti della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio.

#### **RICHIAMATI**

- 
- l'art. 33 "Controlli sugli atti delle procedure di affidamento", comma 1 del citato D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 che dispone che: La proposta di aggiudicazione è soggetta ad approvazione dell'organo competente secondo l'ordinamento della stazione appaltante e nel rispetto dei termini dallo stesso previsti, decorrenti dal ricevimento della proposta di aggiudicazione da parte dell'organo competente. In mancanza, il termine è pari a trenta giorni";
  - l'art. 32. - Fasi delle procedure di affidamento - del citato D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 che dispone al comma 5° che: La stazione appaltante, previa verifica della proposta di aggiudicazione ai sensi dell'articolo 33, comma 1, provvede all'aggiudicazione, nonché il successivo comma 7 che prevede che: L'aggiudicazione diventa efficace dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti;
- Tutto ciò premesso,

### DETERMINA

- di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
  - di dare atto dell'avvenuta verifica, con esito positivo, del possesso dei requisiti, come riportato in premessa, in capo alla seguente impresa, aggiudicataria dell' affidamento in oggetto: AZ Safe S.r.l., C. F. e P.IVA: 09259350966, sede legale Solaro (MI) Via San Pietro n. 60 – c.a.p. 20020;
  - di dichiarare, pertanto, l'efficacia dell'aggiudicazione di cui alla Determinazione n. 107/2016 Prot. n. 2016/14212/DR-TO del 21/10/2016 all'operatore di seguito indicato:  
AZ Safe S.r.l., C. F. e P.IVA: 09259350966, sede legale Solaro (MI) Via San Pietro n. 60 – c.a.p. 20020;
  - di precisare che il presente provvedimento verrà pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016, sul profilo del committente, nella sezione "Amministrazione Trasparente";
  - di dare corso agli adempimenti conseguenti all'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione definitiva.
- Il provvedimento sarà trasmesso al responsabile del procedimento per i successivi adempimenti.

Il Direttore Regionale  
Luca Michele Terzaghi



