



Roma, data del protocollo

DECISIONE DI CONTRARRE

Affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1 lett. b) del d.lgs. 36/2023 del servizio di analisi di contesto territoriale e sociale e analisi di mercato. Studio di prefattibilità di interventi di rigenerazione patrimoniale e urbana e verifica della sostenibilità economica e finanziaria, anche con riferimento all'incidenza dell'impatto ambientale, sociale ed economico degli scenari di sviluppo urbanistico e di investimento delineati.

CIG: A015147551.

RDO: 3761383.

VISTO

- Il d.lgs. 30 luglio 1999, n. 300, recante la *“Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”*, che all'art. 65 ha istituito l'Agenzia del Demanio, alla quale è stato attribuito il compito di amministrare i beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego e di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio;
- il d.lgs. 3 luglio 2003, n. 173, recante la *“Riorganizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*, con cui l'Agenzia del Demanio è stata trasformata in ente pubblico economico;
- il comma 163 dell'art. 1 della L. 145/2018 che prevede che *“ferme restando le competenze delle altre amministrazioni, la Struttura, su richiesta delle amministrazioni centrali e degli enti territoriali interessati, che ad essa possono rivolgersi ai sensi dell'art. 24, co. 1, lett. c) del codice di cui al d.lgs. n.50/16, previa convenzione e senza oneri diretti di prestazioni professionali rese per gli enti territoriali richiedenti, svolge le proprie funzioni, nei termini indicati dal dpcm di cui al co. 162, al fine di favorire lo sviluppo e l'efficienza della progettazione e degli investimenti pubblici, di contribuire alla valorizzazione, all'innovazione tecnologica, all'efficientamento energetico e ambientale nella progettazione e nella realizzazione di edifici e beni pubblici, alla progettazione degli interventi di realizzazione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, di edifici e beni pubblici, anche in relazione all'edilizia statale, scolastica, universitaria, sanitaria e carceraria, nonché alla predisposizione di modelli innovativi progettuali ed esecutivi per edifici pubblici e opere similari e connesse o con elevato grado di uniformità e ripetitività”*;



AGENZIA DEL DEMANIO

Struttura per la Progettazione

- lo Statuto dell’Agenzia del Demanio, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze con nota prot. n. 15474 del 25 novembre 2021, con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021;
- l’art. 7 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell’economia e delle finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021, pubblicato nel sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n.309 del 30 dicembre 2021 inerente ai compiti e alla funzione della “*Struttura per la Progettazione*”;
- il d.lgs. n. 36/2023 “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici” e ss.mm.ii. (di seguito *Codice*), e, in particolare, l’art. 17, comma 1, in base al quale “*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*”;
- l’art. 17, comma 2, del Codice in base al quale *in caso di affidamento diretto, la decisione di contrarre 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*;
- l’art. 50 del Codice, che con riferimento all’affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all’art. 14 dello stesso decreto, dispone che le stazioni appaltanti procedono, tra le altre, con le seguenti modalità: *b) affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l’attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all’esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante*;
- l’Allegato I.1 al Codice che all’articolo 3, comma 1, lettera d), definisce l’affidamento diretto come “*l’affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall’ente*”



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Struttura per la Progettazione

concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice”;

- l'art. 54, comma 1, secondo periodo, del Codice, secondo cui agli affidamenti diretti non è applicabile quanto disposto in ordine all'esclusione automatica delle offerte anomale;
- il d.lgs. n. 50/2016 “Codice dei contratti pubblici”, limitatamente alle disposizioni ancora in vigore in forza della disciplina transitoria di cui all'art. 225 del d.lgs. n. 36/2023;
- la Determinazione del Direttore n. 104 del 5 aprile 2023 avente ad oggetto “*Competenze e poteri della Struttura per la Progettazione*”;
- la Determinazione del Direttore n. 106 del 14 luglio 2023, recante l'articolazione delle competenze e dei poteri delle strutture centrali e territoriali dell'Agenzia del Demanio;

PREMESSO CHE

- è sorta l'esigenza di procedere all'affidamento del servizio di “*analisi di contesto territoriale e sociale e analisi di mercato. Studio di prefattibilità di interventi di rigenerazione patrimoniale e urbana e verifica della sostenibilità economica e finanziaria, anche con riferimento all'incidenza dell'impatto ambientale, sociale ed economico degli scenari di sviluppo urbanistico e di investimento delineati*”, per fornire all'Agenzia del Demanio un supporto tecnico-economico al fine di delineare scenari di sviluppo urbanistico e di investimento, verificandone la sostenibilità economica e finanziaria, anche con riferimento all'incidenza dell'impatto ambientale, sociale ed economico e, per conseguenza, delineare la migliore strategia di valorizzazione in base alle *missions* di C40 e dell'Agenzia e all'andamento del mercato;
- l'importo stimato per l'affidamento dei servizi in parola è stato quantificato in Euro 120.000,00 (Euro centoventimila/00);
- le prestazioni di cui in oggetto non rivestono un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'art. 48, comma 2, del Codice, per il loro modesto valore, assai distante dalla soglia comunitaria;
- pertanto, in data 04.08.2023, è stata avviata un'indagine di mercato a mezzo pec, con la quale è stata richiesta offerta per l'affidamento in oggetto ai seguenti operatori economici:



AGENZIA DEL DEMANIO

Struttura per la Progettazione

- 1) From S.r.l., con sede legale in Milano alla via Venti Settembre n. 27, C.F./P.IVA 11735100965;
 - 2) Nomisma Società di studi economici S.p.a., con sede legale in Bologna alla via Strada Maggiore n. 44, C.F./P.IVA 02243430374;
 - 3) Scenari Immobiliari S.r.l., con sede legale in Roma in Viale Liegi, n. 14, C.F./P.IVA 16531491005;
- nel termine fissato per la ricezione delle offerte, sono pervenuti a mezzo pec i seguenti preventivi:
 - 1) preventivo assunto al prot. n. 1781 del 05.09.2023, con ribasso offerto pari al 15%, da parte dell'O.E. From s.r.l.;
 - 2) preventivo assunto al prot. n. 1792 del 06.09.2023, con ribasso offerto pari al 41%, da parte dell'O.E. Nomisma Società di studi economici S.p.a.;
 - 3) preventivo assunto al prot. n. 1782 del 06.09.2023, con ribasso offerto pari al 23,57%, da parte dell'O.E. Scenari Immobiliari S.r.l.;
 - con riguardo al preventivo *sub* 2), pervenuto da parte dell'O.E. Nomisma Società di studi economici S.p.a., il RUP, in data 11.09.2023 con nota prot. n. 1825, ha richiesto chiarimenti in merito alla sostenibilità economica dell'offerta ivi contenuta;
 - facendo seguito alla suddetta nota, in data 18.09.2023 l'O.E. Nomisma Società di studi economici S.p.a. ha fatto pervenire alla S.A. riscontro di chiarimenti a mezzo pec assunta al prot. n. 1884 del 18.09.2023;
 - il preventivo dell'operatore Nomisma Società di studi economici S.p.a. è risultato essere il migliore e l'importo dello stesso è risultato congruo, in quanto l'offerta risulta adeguata rispetto alle finalità perseguite dalla stazione appaltante;
 - l'affidamento di che trattasi è di importo superiore ad € 5.000, per cui si è tenuti a procedere mediante ricorso a Consip-Mepa e/o a soggetti aggregatori centrali di committenza, strumenti telematici di negoziazione e similari, ecc., ai sensi dell'art. 1 comma 450 della Legge n. 296/2006;
 - in data 26.09.2023 è stata avviata sul portale MepA la negoziazione RDO num. 3761383, con termine per accettazione fissato per le ore 12:00 del 02.10.2023;
 - in data 29.09.2023 alle ore 17:30 l'O.E. ha accettato la trattativa sul portale Mepa, confermando il ribasso economico offerto in sede di presentazione del preventivo;
 - con nota prot. n. 2113 del 12.10.2023, il RUP ha relazionato circa l'attività svolta e proposto alla S.A. l'aggiudicazione in favore dell'Operatore economico Nomisma Società di studi economici S.p.a., all'esito dei controlli effettuati su detto O.E., da

Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 0642367756
e-mail: dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it
pec: StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Struttura per la Progettazione

cui non sono emerse cause di esclusione di cui agli artt. 94-95 del D.lgs. n. 36/2023;

TUTTO QUANTO VISTO E PREMESSO, IL DIRETTORE DELLA STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE

DECIDE

di dichiarare le premesse parte integrante e sostanziale della presente decisione;

di approvare la proposta del RUP prot. n. 2113 del 12.10.2023;

DI AFFIDARE, attraverso una negoziazione diretta sul portale Mepa, per le ragioni esplicitate in premessa, le prestazioni in oggetto all'operatore economico Nomisma Società di studi economici S.p.a. (P.IVA 02243430374), con sede in Bologna - 40125, alla via Strada Maggiore n. 44, per un importo pari a Euro 70.800,00 (Euro settantamilaottocento/00), al netto di IVA e di oneri e/o accessori eventualmente dovuti per legge, in forza del ribasso percentuale pari al 41% sull'importo posto a base di gara pari ad € 120.000,00, precisandosi che il presente provvedimento assume la valenza della decisione di contrarre di cui all'art. 17, comma 1, del Codice, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo;

DI IMPUTARE il corrispettivo per il servizio al Capitolo 3901 – Piano Gestionale 3;

che, ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del Codice, trattandosi di affidamento sottosoglia ai sensi dell'art. 50 del medesimo decreto, il rapporto contrattuale si intende perfezionato mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014, le cui clausole ritenute essenziali nonché tutti gli aspetti tecnici sono contenute negli elaborati tecnici posti a base di gara;

che all'avvio delle prestazioni in parola, anche in osservanza dei principi generali relativi ai contratti pubblici e, in particolare, del principio di tempestività di cui all'art. 1 del Codice, si procederà, a cura del RUP, dopo la verifica dei requisiti dell'affidatario;

che il contratto avrà la durata di 45 giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto;

che il contratto conterrà un'apposita clausola di revisione dei prezzi ai sensi dell'art. 60 del Codice;



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Struttura per la Progettazione

di richiedere, con riferimento a quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del Codice, la garanzia definitiva per l'esecuzione delle prestazioni in parola in misura pari al 5% dell'importo contrattuale;

di procedere ai sensi del combinato disposto degli artt. 29, comma 1, e 225, comma 2, del d.lgs. 50/2016 alla pubblicazione sul sito internet dell'Agenzia del Demanio della presente decisione di contrarre, nella sezione "*Amministrazione trasparente*".

Il Direttore della Struttura per la Progettazione

Filippo Salucci

