



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Veneto

Venezia, 06/09/2018  
prot. n. 2018/1243 RI/DR-VE

Oggetto: **Procedura negoziata tramite MePa, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. c) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per l'affidamento dei lavori di adeguamento e compartimentazione di locali al piano terra da destinare ad archivi dell'Avvocatura di Stato di Venezia, presso l'immobile denominato "Palazzo Reale" sito in Venezia, piazza San Marco (VED0049).**

**CUP: G74E16001790001**

**CIG: 7589421C53**

### IL DIRETTORE REGIONALE

in virtù dei poteri attribuiti ai responsabili delle strutture centrali e territoriali dalla Determina Direttoriale n. 76 del 23.02.2017 e in forza della successiva Determina Direttoriale n. 77 del 23.02.2017, con la quale vengono attribuiti i poteri di cui alla Determinazione 76 ai Direttori Regionali, e visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 13.12.2016, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 01.02.2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 2 marzo 2017

### PREMESSO CHE:

- l'art. 32, comma 2, del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (di seguito "**Codice**"), stabilisce che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione;
- l'art. 36 comma 2 lett. c) del Codice prevede che le Stazioni Appaltanti procedono all'affidamento di lavori di importo pari o superiore a 150.000 e inferiore a 1.000.000 euro, mediante procedura negoziata con consultazione di almeno quindici operatori economici, ove esistenti, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;
- l'art. 36 comma 6 del Codice prevede che le Stazioni Appaltanti, per lo svolgimento delle procedure relative ai contratti sotto soglia ai sensi dell'art. 36 del Codice, possono procedere attraverso un mercato elettronico che consenta acquisti telematici basati su un sistema che attua procedure di scelta del contraente interamente gestite per via elettronica;
- il compendio citato in oggetto è di proprietà dello Stato;
- il compendio è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089 con decreti del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 30/04/1993, del 15/05/1993 e del 22/12/1993;



7

- Nell'ambito di un programma di razionalizzazione degli spazi in uso alle Pubbliche Amministrazioni, nonché in merito alla più generale rivisitazione della circolarità dei cortili per il nuovo percorso museale, sono stati individuati alcuni locali siti al piano terra del compendio denominato "ex Palazzo Reale" da destinarsi ad archivi dell'Avvocatura di Stato di Venezia.
- I locali rientrano pertanto all'interno del compendio allibrato al Progressivo di Demanio Pubblico Storico Artistico VED0049.
- I locali siti al piano terra, individuati per ospitare il nuovo archivio, versano attualmente in mediocre stato manutentivo.
- L'immobile è inserito negli interventi a programma (cap. 7754) per il mantenimento del valore di edifici appartenenti allo Stato al fine di un riutilizzo da parte di Pubbliche Amministrazioni nonché con lo scopo di conseguire la razionalizzazione e il risparmio delle locazioni passive della P.A.;
- l'Agenzia del Demanio ha autorizzato lo stanziamento di € 346.000,00 nel capitolo di spesa 7754 per il triennio 2016-2018, come riconfermato dalla nota prot. 2017/1414/DRI-DAFC del 31/01/2017;
- vi è la necessità di provvedere a rendere i locali dell'immobile in oggetto siti al piano terra utilizzabili per ospitare il nuovo archivio per l'Avvocatura di Stato di Venezia;
- con Determina n. 2017/20055/DR-VE del 22/12/2016 è stato nominato il geom. Matteo Ballarin quale Responsabile Unico del Procedimento per l'intervento in oggetto;
- con Determina n. 2017/6167/DR-VE del 20/04/2017 è stato nominato l'arch. Giuseppe Fiorentino quale progettista della fattibilità tecnico economica;
- con Determina a contrarre prot.n. 2017/7549/DR-VE del 16/05/2017 la Direzione Regionale Veneto ha indetto una procedura di gara ai sensi dell'art.36 comma 2 lett .b) del Codice al fine di selezionare il progettista per l'esecuzione del servizio di progettazione definitiva, esecutiva, coordinamento alla sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori dell'intervento in oggetto;
- a seguito della predetta procedura di gara, è risultato aggiudicatario l'RTP Borromini, costituito tra lo Studio professionale Francesca Barone e Marco Fontana Ingegneri Associati (mandataria) rappresentato dall'Ing. Marco Fontana in qualità di legale rappresentante; Arch. Vittorio Galanti (mandante); Ing. Riccardo Giannoni (mandante); Arch. Roberta Carlocchia (mandante);
- in data 07/10/2017 l'RTP Borromini ha consegnato il progetto definitivo entro il termine indicato nel contratto d'appalto prot. n. 2017/13676/DR-VE del 12/09/2017;
- con nota Prot. 2017/15297/DR-VE del 18/10/2017 sono stati nominati il geom. Matteo Ballarin, il dott. Franco Rigoni e il geom. Marco Lunardi quali verificatori del progetto definitivo dei lavori in oggetto;
- con nota prot. n. 2543 del 13/02/2018, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna, ha autorizzato, con prescrizioni, l'esecuzione degli interventi previsti nel progetto, così come descritti negli elaborati inviati, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Venezia ha espresso il parere sul progetto definitivo ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151, assunto al protocollo della Direzione Regionale Veneto al prot. n. 3261 del 05/03/2018.

- con verbale prot. n. 2018/ 418RI/DR-VE del 18/04/2018 è stata verificata la conformità del progetto Esecutivo rispetto alla normativa vigente ai sensi dell'art. 26 comma 1 del Codice;
- L'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Veneto era stata autorizzata a ricorrere, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.L. n. 98/2012, agli operatori aggiudicatari dell'Accordo quadro del Manutentore Unico - Lotto 2 – Comune di Venezia, per la realizzazione dei lavori in oggetto, pianificati nel capitolo di spesa 7754, con un importo complessivo di € 250.0000 e che la contabilizzazione dei lavori da eseguirsi nell'ambito dell'Accordo Quadro avviene "a misura";
- tutte le ditte aggiudicatrici dell'Accordo Quadro – Comune di Venezia - Lotto 2, hanno comunicato la propria indisponibilità ad eseguire l'intervento e pertanto per la selezione dell'operatore economico si rende necessario ricorrere ad una procedura di gara in autonomia, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. c) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, giusta comunicazione prot. n. 2018/10820/DR-VE del 11/07/2018;

#### ATTESO CHE:

- l'importo dei lavori è stato quantificato in complessivi € 251.781,04 (Euro duecentocinquantunmilasettecentottantuno/04) di cui: € 245.181,04 (diconsi Euro duecentoquarantacinquemilacentottantuno/04) soggetti a ribasso d'asta ed € 6.600,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA. I costi della manodopera sulla base di quanto previsto all'articolo 23, comma 16 del d.lgs. 50/2016 e s.m.i., sono stati quantificati in € 100.970,63;
- il RUP ha verificato che l'importo complessivo dell'appalto è superiore a € 150.000 e inferiore alla soglia indicata all'art. 36, comma 2, lett. c) del Codice, ovvero € 1.000.000;
- le categorie di lavori desunte dal progetto esecutivo sono:
  - OG2 di importo pari a € 176.894,88 comprensivo di oneri per la sicurezza, pari al 70,26% del totale - "Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela" categoria prevalente a qualificazione obbligatoria;
  - OGS3 di importo pari a € 6.581,26 pari al 2,61% del totale - "Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie", Categoria assorbibile dall'OG2;
  - OGS28 di importo pari a € 6.433,88 pari al 2,56% del totale - "Impianti termici e di condizionamento", Categoria assorbibile dall'OG2;
  - OGS30 di importo pari a € 16.301,46 pari al 6,47% del totale - "Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi", Categoria assorbibile dall'OG2;
  - OS7 di importo pari a € 45.569,56 pari al 18,10% del totale - "Finiture di opere generali di natura edile e tecnica" Categoria a qualificazione non obbligatoria.
- sul portale degli acquisti della Pubblica Amministrazione [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it) è presente il bando "Lavori di manutenzione - beni del patrimonio culturale" nell'ambito del quale è possibile individuare gli esecutori di Lavori di Manutenzione di cui alle lett. a) e b) dell'art. 3 del DPR 380/2001 «Testo unico in materia edilizia» che prevedono "OG2" come categoria prevalente dell'opera e d'importo massimo fino a 1 milione di euro, IVA esclusa;
- la procedura di affidamento dei lavori oggetto della presente determinazione è riconducibile alla previsione di cui all'art. 36 comma 2 lett. c) del Codice, la quale dispone che i contratti di lavori di importo pari o superiore a 150.000 e inferiore a

1.000.000 euro possono essere affidati secondo le regole procedurali di cui all'art. 63 comma 6 del Codice, con consultazione di almeno quindici operatori economici, ove esistenti, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;

- l'individuazione degli operatori economici avviene mediante selezione di quindici ditte abilitate e iscritte al MEPA che abbiano manifestato interesse a parteciparvi a seguito di avviso pubblicato nel profilo del Committente;
- allo scopo, con nota prot. n. 2018/1172RI/DR-VE del 21/08/2018, è stato pubblicato l'avviso di indagine di mercato finalizzato all'individuazione di quindici operatori economici interessati e disponibili allo svolgimento del lavoro in oggetto;
- entro il termine indicato del 05/09/2018 ore 10:00 sono pervenute 89 manifestazioni di interesse;
- nella seduta pubblica del 05/09/2018 di cui al verbale prot. n. 2018/1239RI/DR-VE sono stati estratti i quindici operatori da invitare alla successiva procedura negoziata come indicato nell'Avviso prot. n. 2018/1172RI/DR-VE del 21/08/2018
- ai sensi dell'art. 95 comma 4, lett. a) del Codice, per l'affidamento di lavori di importo inferiore a 1.000.000 euro può farsi ricorso al criterio di aggiudicazione del minor prezzo, tenuto conto che la rispondenza ai requisiti di qualità è garantita dall'obbligo che la procedura di gara avvenga sulla base del progetto esecutivo;
- ai sensi dell'art. 216 comma 10 del Codice, fino all'entrata in vigore del sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti di cui all'art. 38 del Codice, i requisiti di qualificazione sono soddisfatti mediante l'iscrizione all'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti;
- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554,

#### **DETERMINA**

- che la narrativa in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;
- di quantificare l'importo complessivo dell'appalto in € 251.781,04 (Euro duecentocinquantunmilasettecentottantuno/04) di cui: € 245.181,04 (diconsi Euro duecentoquarantacinquemilacentottantuno/04) per lavori soggetti a ribasso d'asta ed € 6.600,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA. I costi della manodopera sulla base di quanto previsto all'articolo 23, comma 16 del d.lgs. 50/2016 e s.m.i., sono stati quantificati in € 100.970,63;
- che, tenuto conto della natura del presente affidamento, non si procederà alla suddivisione dell'appalto in lotti.
- di affidare i lavori in oggetto invitando i 15 operatori iscritti al bando "Lavori di manutenzione - Beni del Patrimonio Culturale" del "MePa" portale degli acquisiti della Pubblica Amministrazione [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it), estratti come risultante da verbale del 05/09/2018 prot. n. 2018/1239RI/DR-VE tra i soggetti che hanno manifestato l'interesse a partecipare alla procedura in oggetto a seguito di indagine di mercato prot. n. 2018/1172RI/DR-VE del 21/08/2018
- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello del prezzo più basso ai sensi dell'art. 95, comma 4, lett. a) del Codice con l'applicazione dell'art. 97 commi 2 e 8 del Codice con l'esclusione automatica dalla gara delle offerte che presentano una percentuale di

ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia individuata ai sensi del comma 2 dell'art. 97 del Codice. Tale facoltà non è comunque esercitabile quando il numero delle offerte ammesse è inferiore a 10 (dieci);

- che il tempo utile per ultimare tutti i lavori compresi nell'appalto è fissato in 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi e decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori, secondo il cronoprogramma allegato al progetto esecutivo;
- che ai sensi dell'art. 93 co. 1 del Codice, è prevista la presentazione di una garanzia fideiussoria, di importo pari a € 5.035,62 (euro cinquemilatrentacinque/62), corrispondente al 2% dell'importo posto a base di gara, salve le riduzioni previste nello stesso articolo;
- che, tenuto conto della natura dei lavori, è obbligatorio per i partecipanti alla presente procedura, ai fini della presentazione dell'offerta, effettuare un sopralluogo sui beni;
- di approvare l'allegata lettera d'invito;
- di incaricare il RUP, geom. Matteo Ballarin dello svolgimento di tutti i compiti relativi all'affidamento dell'incarico in oggetto.

**Il Direttore**  
Dario Di Girolamo



*Allegato:*

- *Disciplinare di gara*

