



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

Direzione Regionale Toscana e Umbria

Prot. n. 2019/ **1344**

DETERMINA A CONTRARRE

per l'affidamento dei servizi tecnici di redazione del progetto definitivo ed esecutivo, svolgimento delle funzioni di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione e di direzione lavori relativi all'intervento di realizzazione di un parcheggio presso il complesso demaniale denominato Villa del Poggio Imperiale, sito a Firenze – scheda FID0044

IL DIRETTORE REGIONALE

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 13/12/2016, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 1/2/2017, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 2/3/2017, nonché dei poteri attribuiti dal Direttore dell'Agenzia con Determinazione n. 85/2019

PREMESSO:

- che la Direzione Regionale Toscana e Umbria sta portando avanti da alcuni anni un'operazione di razionalizzazione che prevede il rilascio dell'ex hotel "Il Magnifico", situato a Firenze nel quartiere di Novoli, al momento utilizzato a titolo di locazione passiva da parte della Polizia di Stato;
- che il Piano di Razionalizzazione prevede una serie di interventi edilizi mirati alla riqualificazione di altri edifici demaniali nel territorio fiorentino in modo da destinarli a reparti della Polizia attualmente di stanza all'hotel "Il Magnifico";
- che tra essi è in fase conclusiva la ristrutturazione della Caserma Duca D'Aosta (scheda FIB0061) finalizzata alla realizzazione di 65 nuovi posti letto oltre alla rifunzionalizzazione di altre parti del complesso edilizio;
- che detta caserma storicamente faceva parte del più ampio complesso immobiliare della villa mediceo-lorenese del Poggio Imperiale (scheda FID0044) attualmente costituita oltre che dalla villa – sede della scuola *Educandato Statale SS. Annunziata* – da limitrofi poderi, annessi e appezzamenti di terreno;
- che l'area esterna di pertinenza della caserma per ragioni di servizio può essere destinata solo al parcheggio dei mezzi della Polizia;
- che, tuttavia, al termine dei lavori il fabbisogno di parcheggi per automobili private aumenterà inevitabilmente in funzione dell'incremento di personale anche in considerazione della scarsa dotazione di zona delle linee di trasporto pubblico;
- che gli attuali spazi pubblici adibiti a parcheggio nel piazzale antistante la villa del Poggio Imperiale risultano già largamente insufficienti poiché utilizzati dal personale impiegato nella adiacente scuola, oltretutto con improvvisate modalità di sosta che poco si confanno al pregio storico-artistico del complesso;
- che per garantire la piena funzionalità alla caserma, facilitare l'afflusso e il deflusso del personale della Polizia in servizio presso la caserma stessa e non sovraccaricare



ulteriormente il già congestionato parcheggio nel piazzale antistante la villa, la Direzione Regionale ritiene opportuno, a seguito di verifiche esigenziali e valutazioni tecniche effettuate di concerto con la Polizia di Stato, realizzare un parcheggio di esclusiva pertinenza della caserma di circa 100 posti auto;

- che tale parcheggio può trovare collocazione nell'annesso terreno agricolo situato alla destra della salita del Poggio Imperiale;
- che la Soprintendenza, in una riunione preliminare, ha dato un primo parere favorevole all'intervento proprio in ragione dell'effetto di mitigazione che esso potrà avere sulla sosta veicolare del piazzale;
- che la stessa Soprintendenza ha infatti già autorizzato l'Educando a realizzare nei terreni tergal di pertinenza, parcheggi per gli studenti e per i professori, col medesimo fine alleggerire la sosta veicolare del rondò di accesso alla villa;
- che, pertanto, occorre procedere all'affidamento dei servizi tecnici attinenti all'architettura e all'ingegneria volti alla redazione del progetto definitivo ed esecutivo, allo svolgimento delle funzioni di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione nonché di direzione lavori, finalizzati ad adibire una porzione del predetto terreno demaniale a parcheggio da destinare ai dipendenti della Polizia di Stato – VIII Reparto Mobile, in servizio presso la limitrofa Caserma Duca d'Aosta.
- che il finanziamento dell'intervento in questione è stato disposto con il Piano degli Investimenti, capitolo di spesa 7754;
- che detto intervento non presenta le caratteristiche di cui all'art. 23 comma 2 del Codice;
- che l'architetto Emiliano Pierini, con nota prot. 2019/1119/RI del 4/6/2019 è stato nominato Responsabile del Procedimento;
- che in data 19/06/2019, con nota prot. n. 1295/RI, il RUP ha chiesto la designazione tra il personale della Direzione Territoriale di tecnici idonei e abilitati allo svolgimento dell'incarico;
- che esperite le verifiche sui profili professionali dei tecnici dipendenti del settore di competenza e sui rispettivi carichi di lavoro, il Direttore Regionale, con nota prot. n. 1298/RI, ha espresso l'impossibilità all'espletamento delle prestazioni tecniche richieste da parte di tecnici interni per carenza d'organico e/o assenza di professionalità idonee, con conseguente necessità di procedere all'affidamento dei servizi tecnici all'esterno ad operatori economici di cui all'art. 46 del D.Lgs. 50/2016;
- che tenuto conto della natura delle attività da affidare, occorre procedere all'individuazione di un professionista in possesso di Laurea in Architettura, abilitato all'esercizio della professione, Sezione A, Settore architettura nonché dell'abilitazione al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione ai sensi dell'art. 98 del D.Lgs. 81/2008 ed inoltre di adeguata professionalità e competenza in relazione all'oggetto del contratto;
- con nota prot. n. 1140 del 05/06/2019, è stato nominato il team per l'esercizio delle funzioni tecniche di cui all'art. 113 comma 2 del D.Lgs. 50/2016;
- che ai sensi di quanto previsto all'art. 24 co. 8 del D.Lgs. 50/2016, la parcella professionale delle attività da affidare è stata determinata dal RUP in base alle attività da svolgere ed ai relativi costi, facendo riferimento ai criteri fissati dal DM 17/6/2016 in € 92.900,04 (novantaduemilanovecento/04) oltre cassa previdenziale ed IVA, sulla base di una stima presunta dei lavori di € 371.250,00 così come individuata nel Progetto di Fattibilità redatto e caricato dalla Direzione Regionale sull'applicativo IDEA per

accedere al finanziamento secondo quanto prescritto e definito dalle prassi operative della Direzione Centrale;

- che il compenso è suddiviso nelle seguenti categorie/Id di opere, considerando le spese accessorie pari al 10%:

Cat./Id. Opere	Classi e Categoria L. 143/49	Incidenza (%)	IMPORTO PRESUNTO DEI LAVORI	LIVELLI PROGETTAZIONE – DIREZIONE LAVORI E COORDINAMENTO SICUREZZA		COMPENSO CALCOLATO
	(corrispondenza)					
E.15	I/c	76%	€ 282.150,00	Progettazione definitiva	€ 15.960,54	€ 44.921,19
				Progettazione esecutiva	€ 7.980,27	
				Sicurezza in fase progettazione	€ 2.831,71	
				Direzione Lavori	€ 11.712,98	
				Sicurezza in fase esecuzione	€ 6.435,69	
S.01	I/g	10%	€ 37.125,00	Progettazione definitiva	€ 2.481,49	€ 7.404,46
				Progettazione esecutiva	€ 1.380,82	
				Sicurezza in fase progettazione	€ 440,26	
				Direzione Lavori	€ 2.101,27	
				Sicurezza in fase esecuzione	€ 1.000,62	
IA.01	III/a	6%	€ 22.275,00	Progettazione definitiva	€ 2.080,05	€ 5.984,40
				Progettazione esecutiva	€ 1.125,29	
				Sicurezza in fase progettazione	€ 375,09	
				Direzione Lavori	€ 1.585,62	
				Sicurezza in fase esecuzione	€ 818,35	
IA.03	III/c	8%	€ 29.700,00	Progettazione definitiva	€ 4.652,34	€ 13.384,98
				Progettazione esecutiva	€ 2.516,84	
				Sicurezza in fase progettazione	€ 838,95	
				Direzione Lavori	€ 3.546,46	
				Sicurezza in fase esecuzione	€ 1.830,39	
TOTALE		100%	€ 371.250,00			€ 71.695,03
Aggiornamento catastale						€ 2.625,00
Spese accessorie						€ 18.580,01
TOTALE						€ 92.900,04

- che trattandosi di un servizio di natura intellettuale i costi della sicurezza sono pari a zero;
- che i contenuti del servizio sono stati dettagliati nel Capitolato Tecnico prestazionale predisposto dal RUP;

- che il RUP ha verificato che non vi sono Convenzioni Consip attive per l'oggetto dell'affidamento e che il servizio è ottenibile mediante il Mercato elettronico della Pubblica amministrazione (MePA) presso il quale risulta attivo un bando per la fornitura di "Servizi Professionali" sottocategoria "Servizi architettonici, di costruzione, ingegneria e ispezione";
- che trattandosi di una procedura sotto soglia comunitaria, si ravvisa l'opportunità di avviare una procedura negoziata previa apposita indagine di mercato, ai sensi di quanto previsto dalle Linee Guida n. 1 "*Indirizzi generali sull'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria*" e n. 4 "*Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici*" di attuazione del D.Lgs. 50/2016;
- che tenuto conto della natura strettamente correlata delle attività da affidare, non è possibile procedere alla suddivisione in lotti ai sensi dell'art. 51 del D.Lgs. 50/2016;
- che i tempi di esecuzione del servizio sono:
 - *Progettazione e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione definitiva*: 70 giorni naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del contratto professionale;
 - *Progettazione e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione esecutiva*: 40 giorni naturali e consecutivi a decorrere dal formale avvio a procedere da parte del R.U.P a seguito della chiusura del verbale di validazione del progetto definitivo;
 - *Direzione lavori e contabilità a misura, nonché per le attività di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione*: tempistiche strettamente connesse all'esecuzione dei lavori edili.
- al fine di garantire la corretta esecuzione del servizio, il RUP, tenuto conto anche di quanto previsto nelle citate Linee Guida Anac n. 1, ha previsto che i concorrenti debbano essere in possesso di specifici requisiti:
 - di ordine generale, di cui all'art. 80 del Codice;
 - di idoneità professionale:
 - laurea in architettura ed iscrizione all'Ordine Professionale alla Sezione A, Settore architettura; in regola con i crediti formativi;
 - possesso dei requisiti professionali di cui al D.Lgs. 81/2008 per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione.

E' possibile che le professionalità coincidano nel medesimo professionista, purché lo stesso sia in possesso delle necessarie qualifiche e abilitazioni.

 - di capacità economico-finanziaria e tecnico organizzativa, come di seguito individuati:

3) di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa:

- a) aver espletato negli ultimi dieci anni antecedenti la data di pubblicazione dell'avviso, servizi di ingegneria e di architettura, di cui all'art. 3, lett. vvvv) del Codice, relativi a lavori appartenenti ad ognuna delle classi e categorie dei lavori cui si riferiscono i servizi da affidare, individuate sulla base delle elencazioni contenute nelle vigenti tariffe professionali. L'importo totale (IVA esclusa) dei lavori relativi ai servizi attestati dovrà essere pari all'importo stimato dei lavori cui si riferiscono i servizi da affidare, calcolato con riguardo ad ognuna delle classi e categorie e riferite a tipologie di lavori analoghi per dimensione e per caratteristiche tecniche a quelli oggetto dell'affidamento:

Cat./Id. Opere	Classi e Categoria L. 143/49 (corrispondenza)	Importo presunto dei lavori	Incidenza %	Importo lavori prestazioni svolte (coeff. 1)
Edilizia E.15	I/c	€ 282.150,00	76%	€ 282.150,00
Strutture S.01	I/g	€ 37.125,00	10%	€ 37.125,00
Impianti IA.01	III/a	€ 22.275,00	6%	€ 22.275,00
Impianti IA.03	III/c	€ 29.700,00	8%	€ 29.700,00
TOTALE		€ 371.250,00	100%	

b) aver espletato negli ultimi dieci anni di due servizi di ingegneria e di architettura, di cui all'art. 3, lett. vvvv) del Codice, relativi ai lavori appartenenti ad ognuna delle classi e categorie dei lavori cui si riferiscono i servizi da affidare, individuate sulla base delle elencazioni contenute nelle vigenti tariffe professionali. L'importo totale (inteso come somma degli importi dei lavori per cui i servizi sono stati svolti) dei lavori relativi ai servizi attestati non dovrà essere inferiore a 0,80 volte l'importo stimato dei lavori cui si riferiscono i servizi da affidare, calcolato con riguardo ad ognuna delle classi e categorie e riferite a tipologie di lavori analoghi per dimensione e per caratteristiche tecniche a quelli oggetto dell'affidamento:

Cat./Id. Opere	Classi e Categoria L. 143/49 (corrispondenza)	Importo presunto dei lavori	Incidenza %	Servizio di riferimento	Importo lavori prestazioni svolte (coeff. 0,80)
Edilizia E.15	I/c	€ 282.150,00	76%	1° servizio	€ 225.720,00
				2° servizio	
Strutture S.01	I/g	€ 37.125,00	10%	1° servizio	€ 29.700,00
				2° servizio	
Impianti IA.01	III/a	€ 22.275,00	6%	1° servizio	€ 17.820,00
				2° servizio	
Impianti IA.03	III/c	€ 29.700,00	8%	1° servizio	€ 23.760,00
				2° servizio	
TOTALE		€ 371.250,00	100%		

– ai sensi dell'art. 95 comma 3 lett. b) del D.Lgs. 50/2016, l'appalto sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo sull'importo posto base della procedura pari ad € 92.900,04 (novantaduemilanovecento/04) esclusa cassa previdenziale ed IVA di legge, sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

CRITERI DI VALUTAZIONE	RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
a) Professionalità e adeguatezza dell'offerta	Scheda	Valutazione qualitativa	Pa=30/100
b) Caratteristiche metodologiche dell'offerta	Relazione tecnica	Valutazione qualitativa	Pb=35/100
c) Ribasso percentuale unico	Offerta economica	Valutazione quantitativa	Pc=30/100
d) Riduzione percentuale con riferimento al tempo stimato per la fase progettuale (non superiore al 20%)	Offerta economica	Valutazione quantitativa	Pd=5/100

- in considerazione della peculiarità del servizio, che presuppone la conoscenza dei luoghi di espletamento, sarà possibile effettuare un sopralluogo facoltativo sul bene.

DETERMINA

- 1) di avviare, tramite RDO sul Mepa, una procedura negoziata ai sensi dell'art. 157 co. 1 e 36 comma 2 lett. b) del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria volti alla redazione del progetto definitivo ed esecutivo, svolgimento delle funzioni di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione e di direzione lavori per l'intervento finalizzato alla realizzazione di un parcheggio presso il complesso demaniale denominato Villa del Poggio Imperiale, sito a Firenze – scheda FID0044;
- 2) di procedere alla pubblicazione sul sito dell'Agenzia e del MIT di uno specifico avviso - da inviare anche agli ordini professionali - per un periodo di quindici giorni, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) del D.Lgs. 50/2016, nonché di quanto previsto nelle richiamate Linee Guida Anac nn. 1 e 4, volto all'individuazione degli operatori iscritti al MePA nel bando sopra richiamato, da invitare a presentare offerta, che dovranno essere in numero non inferiore a cinque e non superiore a dieci;
- 3) che la gara sarà strutturata secondo quanto indicato in premessa;
- 4) che il Capitolato predisposto dal Responsabile del procedimento costituisce parte integrante del presente provvedimento e contiene talune delle indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato con l'Aggiudicatario;
- 5) che il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità telematica ai sensi dell'art. 32 comma 14 del D.Lgs. 50/2016.

Firenze, 26 giugno 2019



Il Direttore Regionale
Stefano Lombardi

