



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O  
Direzione Regionale Campania

Napoli, 2011.2019  
Prot. n. 2019/18565/DRCAM

**Oggetto: Lavori di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza del compendio demaniale "Villa Favorita e Parco", (NAD0072) sito in Ercolano (NA) in Corso Resina, 259-265, finalizzati alla messa in sicurezza dei prospetti, degli spazi interni e delle aree del parco e propedeutici alle fasi di rilievo e campionamento.  
Determina a contrarre.**

**IL DIRETTORE  
DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE CAMPANIA**

**VISTO** il D.Lgs. 18.04.2016, n. 50, e ss.mm.ii., ed in particolare il comma 2 dell'art. 32, il quale prevede 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;

**VISTO** il D.L. 18.04.2019, n.32 "Disposizioni Urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici - c.d. Decreto Sblocca Cantieri" convertito con modificazioni in legge 14 giugno 2019, n.55;

**VISTO** il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agazia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 16.07.2019, approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 27.08.2019 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agazia;

**VISTE** la Determinazione n. 85 del 30.01.2019, relativa alle competenze ed ai poteri dei Responsabili delle strutture centrali e territoriali e la Comunicazione organizzativa n.21 del 16.07.2019 del Direttore dell'Agazia del demanio;

**VISTO** l'atto prot n. 2018/11936/DRCAM del 12.07.2018 con il quale l'arch. Angelo CARILLO è stato nominato, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 18.04.2016, n. 50, *Responsabile Unico del Procedimento* per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dei lavori NAD0072 "Villa Favorita e Parco" sito in Ercolano (NA) al Corso Resina;

**VISTO** l'atto prot. n.2019/16579/DRCAM del 24.10.2019 con il quale l'arch. Angelo CARILLO è stato nominato *Direttore dei Lavori* e l'ing. Luigi TROTTA *Direttore Operativo* per l'intervento indicato in oggetto e l'atto prot. n.2019/16585/DRCAM del 24.10.2019 con il quale l'arch. Ciro LIGUORI è stato individuato quale *Incaricato per la verifica preventiva dei progetti* e l'arch. Angelo CARILLO e l'ing. Luigi TROTTA *co-progettisti*;

**PREMESSO**

**CHE** lo Stato è proprietario dell'immobile denominato "Villa Favorita" sito in Ercolano (NA) al Corso Resina che, rappresentando una delle più significative testimonianze del patrimonio storico-architettonico, artistico e ambientale costituito dalle Ville Vesuviane del XVIII secolo, è stato riconosciuto di particolare interesse ai sensi della legge n. 1089/39;

**CHE**, con comunicazione a mezzo posta elettronica dell'08.03.2018, il Responsabile dell'U.O. Servizi Tecnici ha chiesto l'avvio di una procedura selettiva per un intervento di restauro e di risanamento conservativo del complesso demaniale in oggetto volto a "conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali con



dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. La redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento sarà preceduta da caratterizzazione ambientale, servizi di rilievo e di valutazione della vulnerabilità sismica e di idoneità statica, incluse le prove ed i sondaggi, nonché da opere provvisorie e di ripristino dello stato dei luoghi a valere sui fondi richiesti ed assentiti, nell'ambito del budget 2018, sul cap. 7759 (ex comma 140 L. 232/2016 (Legge di Stabilità 2017), tipologia di investimento Riqualficazione urbana e sicurezza delle periferie”;

**CHE** con atto prot. n.2019/10520/DRACM del 03.07.2019 è stata indetta una procedura di gara aperta ai sensi dell'art.60 del D.Lgs. n.50/2016, per l'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria relativi alle indagini preliminari al PFTE, consistenti nel rilievo dei fabbricati, da restituire in modalità BIM, nella verifica della vulnerabilità sismica, nell'audit energetico, nelle indagini ambientali, archeologiche e vegetazionali da effettuarsi sugli spazi esterni del parco superiore, del compendio demaniale denominato “Villa Favorita e Parco” (NAD0072), ubicato nel Comune di Ercolano (NA) in Corso Resina, 259-265, identificato con CODICE BENE: NAD0072, limitatamente al “Parco Superiore” ed ai relativi fabbricati inclusi;

**CONSIDERATO CHE** il Responsabile dell'U.O. Servizi Tecnici, mediante comunicazione a mezzo e-mail del 13.05.2019

**HA** rappresentato la necessità di indire un'ulteriore procedura di gara per l'affidamento dei “Lavori di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza del compendio demaniale “Villa Favorita e Parco”, limitatamente alle aree del Parco Superiore e dei relativi fabbricati, attraverso l'installazione di ponteggi, puntellature e sfalcio dei percorsi e delle aree interne”;

**HA** specificato che “l'appalto consiste sinteticamente in:

a. messa in sicurezza delle componenti strutturali degli organismi edilizi, da attuarsi con la puntellatura dei solai e delle murature esistenti, in funzione degli effettivi fabbisogni riportabili allo stato di conservazione dei beni;

b. installazione di ponteggi interne ed esterne, in modo da garantire l'accessibilità completa alle strutture durante le fasi di rilievo ed indagine strutturale;

c. messa in sicurezza dei percorsi interni di accesso ricompresi nelle aree del Parco Superiore, con sfalcio della vegetazione spontanea, ricostruzione delle parti divelte e mancanti dei camminamenti esterni, con l'obiettivo di garantire l'accessibilità ai luoghi nel corso della campagna di indagini e rilievi”;

**HA** comunicato che le prestazioni oggetto dell'appalto in argomento rientrano nella categoria di Lavori di manutenzione straordinaria;

**HA** indicato che l'intervento sarà finanziato mediante utilizzo delle somme a valere sul capitolo 7759 (ex comma 140 L. 232/2016 (Legge di Stabilità 2017), tipologia di investimento “Riqualficazione urbana e sicurezza delle periferie”;

**LETTA** l'Ordinanza Sindacale n.75/2019 del 14.11.2019, prot. n. 59932/2019 di pari data, con la quale il Sindaco del Comune di Ercolano, letto il fonogramma del Comando VV.F. di Napoli U.0049733.14-11-2019, acquisito al protocollo del Comune di Ercolano in data 14.11.2019 al n. 59774/2019, relativamente al “crollo di alcuni solai all'interno del rudere nonché di parte del muro portante perimetrale. Si constatava, inoltre, l'esistenza di importanti lesioni sul muro portante in via Corso Resina.” – ordinava a “Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania: a) di eseguire “AD HORAS”, previa comunicazione per competenza al Settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Ercolano, tutte le opere necessarie, utili ed opportune e comunque idonee ad eliminare ogni e qualsiasi pericolo per l'incolumità dei cittadini scaturente dai crolli dei solai e di parte del muro perimetrale, e dalle lesioni passanti presenti sul muro portante prospiciente il Corso Resina, dell'immobile sito in Ercolano (NA) al Corso Resina n. 293 (Villa Favorita), nonché di presentare allo stesso Settore Pianificazione

Urbanistica del Comune di Ercolano, a conclusione dei lavori, apposito certificato a firma di tecnico abilitato di avvenuta eliminazione del pericolo; b) di adottare "AD HORAS" tutte le opere ed accorgimenti utili ed opportuni (recinzioni, ecc.) tesi a non fare utilizzare a chicchessia l'area sottostante la facciata del fabbricato prospiciente il Corso Resina n. 293, interessata dai crolli e dai dissesti e ciò fino all'avvenuta eliminazione del pericolo";

**VISTO** l'atto prot. n.17382-P del 15.11.2019, acquisito al protocollo dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Campania n.18406 del 18.11.2019, con il quale la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Napoli ha autorizzato il progetto in argomento ai sensi dell'articolo 21 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

**VISTO** il progetto esecutivo dei lavori di cui all'oggetto;

**VISTO** il verbale di verifica del progetto esecutivo redatto ai sensi dell'art.26, comma 3, del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii. prot.2019/18412/DRCAM del 18.11.2019;

**VISTO** il verbale di validazione del progetto esecutivo redatto ai sensi dell'art.26, comma 8, del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii. prot.2019/18413/DRCAM del 18.11.2019;

**VISTA** la proposta di avvio della fase di affidamento formulata dal Responsabile Unico del Procedimento prot.2019/18435/DRCAM del 19.11.2019, con la quale lo stesso R.U.P. :

**HA** evidenziato che, tenuto conto della natura del presente affidamento, non è possibile procedere alla suddivisione dell'appalto in lotti, in quanto tale suddivisione, per un importo comunque non rilevante, comprometterebbe i principi di efficienza ed economicità della procedura, oltre a non fattibile dal punto di vista tecnico attesa la natura dei lavori appaltati; di approvare il progetto esecutivo dei lavori;

**HA** proposto di avviare la fase di affidamento dei lavori attingendo alla graduatoria "Lotto 2" dell'Accordo Quadro 2019-2022, con fondi del Capitolo 7759 (ex comma 140 L. 232/2016 della Legge di Stabilità 2017), tipologia di investimento "Riqualficazione urbana e sicurezza delle periferie" allocati in sede di predisposizione del "Piano degli investimenti ex comma 140 per il triennio 2018-2020";

**HA** proposto di autorizzare la consegna dei lavori sotto riserva di legge anche perché gli ultimi avversi eventi meteorologici hanno aggravato lo stato manutentivo dell'immobile rendendo improcrastinabili i lavori già programmati;

#### **TENUTO CONTO**

**CHE** l'importo complessivo dei lavori risulta essere pari ad € 376.816,25 (trecentosettanta-seimilaottocentesedici/25), I.V.A. esclusa, comprensivo di € 116.011,12 per oneri della manodopera ed € 888,25 per oneri per la sicurezza intrinseci, entrambi soggetti a ribasso, ed € 40.743,54 alla stregua di oneri per la sicurezza speciali, non soggetti a ribasso;

**CHE** la DSP, con nota n. 13854 del 25.10.2017, ha precisato che le S.A. possono aderire, per i lavori manutentivi dell'importo fino ad € 1 milione, ai bandi MePA con negoziazione mediante Rdo ed invito di un numero minimo di O.E., o utilizzare l'Albo esecutori Lavori dell'Agenzia, fermo restando l'obbligo di affidamento agli aggiudicatari degli Accordo Quadro per gli interventi ricompresi nell'ambito di operatività del Manutentore Unico (art.12 del D.L. n. 98/11);

**CHE** la selezione dell'operatore economico dovrà avvenire attingendo alle graduatorie degli operatori economici aggiudicatari dell'Accordo Quadro per l'affidamento di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 12, comma 2, lettere a) e b) e comma 5, del D.L. n. 98/2011, come convertito con Legge n. 111/2011, volti, ove possibile, anche al recupero degli spazi interni degli immobili di proprietà dello Stato al fine di ridurre le locazioni passive, nonché alla riqualficazione energetica degli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, ivi inclusi quelli direttamente gestiti e finanziati dal MiBACT e dal Ministero della Difesa su immobili agli stessi in uso, nonché gli interventi manutentivi gestiti dall'Agenzia del Demanio, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Campania, commissionati mediante singoli contratti, [LOTTO 1: CIG 73796117A4 – LOTTO 2: CIG 737962318D – LOTTO 3: CIG 7379639EBD], ovvero, in via subordinata, in caso di

accertata impossibilità di concludere detta selezione, mediante la procedura del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) per l'acquisizione dei lavori rientranti nel Bando Lavori di Manutenzione–Beni del patrimonio culturale-categoria OG2- tramite sorteggio/previa indagine effettuata extra MePA dal RUP (in tal caso con sorteggio di almeno n. 3 operatori, tramite MePA – se filtri MePA sufficienti, o indagine di mercato extra MePA – se filtri MePA non sono sufficienti);

**CHE** è stato individuato nel citato AQ il Lotto n. 2 “Lavori SOA I e II classifica”;

**VISTE** le *Linee Guida Selezione del Contraente* adottate dall’Agenzia presenti sulla *intranet* aziendale che disciplinano, attraverso *Macroprocessi*, le attività afferenti alla procedura da espletare secondo la normativa ed i regolamenti interni, nonché il criterio di aggiudicazione ed i requisiti di partecipazione;

#### **CONSIDERATO**

**CHE**, con determina a contrarre n.2018/2183/DRCAM del 07.0.2018 è stata indetta una procedura ex art.60, comma 1, D.Lgs. n.50/2016, per l'individuazione di n.27 Operatori Economici con i quali stipulare un accordo quadro, ai sensi dell’art. 54, d.lgs. n. 50/2016, per la realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle amministrazioni dello stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall’Agenzia del demanio ai sensi dell’art. 12, comma 5, d.l. n. 98/2011, convertito con legge n. 111/2011, come modificato dalla legge n.190/2014, compresi nel territorio di competenza della direzione regionale Campania, regione Campania (Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3)

**CHE** nel mese di aprile dell’anno 2019 sono stati sottoscritti gli atti di adesione all’AQ da parte dei n.27 OO.EE. risultati aggiudicatari;

**RILEVATO CHE** le Condizioni di affidamento del citato AQ prevedono:

**CHE** i singoli interventi saranno affidati e dovranno essere eseguiti conformemente a quanto prescritto nei singoli contratti attuativi, nelle Condizioni di affidamento, nel Capitolato Speciale e nel Disciplinare di gara e dovranno essere eseguiti nel rispetto delle specifiche contenute nella Documentazione Tecnica relativa al singolo intervento e/o lavoro (...);

**CHE** rientrano nell’oggetto “*gli interventi e i lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria interessano edifici e/o porzioni di essi, in uso alle Amministrazioni utilizzatrici e/o liberi con annesse le eventuali aree di pertinenza sia interne che esterne, e potranno riguardare sia opere edili che impiantistiche e strutturali*”

**CHE** gli interventi manutentivi sono commissionabili fintantoché risultino ascrivibili alle seguenti categorie: OG1; OG2; OG11 (per la cui esecuzione è necessario il possesso della certificazione di cui al DM. 37/2008);

**CHE** con la sottoscrizione dell’Accordo Quadro, gli OO.EE. si sono impegnati a sottoscrivere i contratti relativi ai singoli interventi (contratto/appalto) al ribasso offerto sul prezzario Regionale Campania soggetto ad aggiornamento annuale ex art. 23 comma 16 del D.Lgs. 50/2016. Qualora l’intervento comprendesse delle voci di prezzo non contemplate nel prezzario si farà riferimento al prezzario di una delle Regioni limitrofe e in assenza da analisi prezzi, comprensivi delle lavorazioni e delle eventuali forniture, trasporti, noli, elaborate dal progettista, cui verrà applicata la medesima percentuale di ribasso offerta in sede di Accordo Quadro, stabiliti in esito ad un verbale di concordamento;

**CHE** il contratto di appalto relativo ai singoli interventi deve essere redatto in forma scritta;

**CHE** i singoli contratti di appalto saranno affidati conformemente a quanto prescritto nel disciplinare di gara, nel Capitolato Speciale d’Appalto, nel presente AQ e secondo la procedura descritta nell’apposita Guida operativa relativa all’utilizzo dell’applicativo informatico, denominato “*Gestione Contratti*”, pubblicata sul sito internet dell’Agenzia, che consente alle Stazioni Appaltanti la gestione informatizzata dei singoli contratti di affidamento degli interventi nonché la gestione e la rotazione in tempo reale degli operatori;

**CHE** a titolo di cauzione definitiva l’Appaltatore è tenuto a prestare al momento dell’affidamento del singolo intervento manutentivo, una garanzia fideiussoria, a favore di

ciascuna Stazione Appaltante (Provveditorato interregionale per le opere pubbliche Campania - Molise - Puglia - Basilicata, Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania, Ministero per i beni e le attività culturali per gli interventi manutentivi da realizzare nel territorio della Regione Campania, Ministero della Difesa per gli interventi manutentivi da realizzare nel territorio della Regione Campania) pari al 10% dell'importo del singolo contratto attuativo;

**VISTO** il *Progetto Esecutivo*, verificato con verbale prot.2019/18412/DRCAM del 18.11.2019 e validato con verbale prot. n.2019/18413/DRCAM del 18.11.2019, costituito dai seguenti elaborati: Relazione Tecnica, Documentazione fotografica, Computo metrico estimativo, Analisi nuovi prezzi, Oneri per la sicurezza intrinseci, Oneri della manodopera, Costi della sicurezza speciali, Elenco prezzi Unitari, Quadro Economico generale, Cronoprogramma delle lavorazioni, Capitolato Speciale, DUVRI ed Elaborati grafici;

**VERIFICATO**

**CHE**, in base all'art. 216, comma 10, del D.Lgs n. 50/2016, fino all'entrata in vigore del sistema di qualificazione previsto dall'art. 38, i requisiti di qualificazione sono soddisfatti mediante iscrizione nell'*Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti*;

**CHE** l'Agenzia è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554;

**VISTI** tutti gli atti predisposti per l'avvio della procedura selettiva;

**DETERMINA**

**DI APPROVARE** le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

**DI APPROVARE** il Progetto Esecutivo, costituente parte integrante e sostanziale della presente determinazione, allegato alla proposta di avvio della fase di affidamento prot. n.2019/18435/DRACM del 19.11.2019;

**DI PROCEDERE ALL'AFFIDAMENTO** dei lavori di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza del compendio demaniale "*Villa Favorita e Parco*", (NAD0072) sito in Ercolano (NA) in Corso Resina, 259-265, finalizzati alla messa in sicurezza dei prospetti, degli spazi interni e delle aree del parco e propedeutici alle fasi di rilievo e campionamento, per un importo stimato a base di gara di € **336.071,71**, al netto dell'IVA, comprensivo degli oneri per la sicurezza intrinseci, soggetti a ribasso, pari ad € **888,25** e degli oneri della manodopera pari ad € **116.011,12**, oltre ad € **40.743,54** quali oneri per la sicurezza speciali, non soggetti a ribasso, per un importo complessivo di lavori pari ad € 376.816,25, IVA esclusa, ed un importo complessivo di quadro economico pari ad € **549.823,73** mediante ricorso agli OO.EE. aggiudicatari dell'Accordo Quadro di cui all'art.54, D.Lgs. n.50/2016 per l'affidamento di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 12, comma 2, lettere a) e b) e comma 5, del D.L. n. 98/2011, convertito con Legge n. 111/2011, nonché gli interventi manutentivi gestiti dall'Agenzia del Demanio, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Campania, commissionati mediante singoli contratti;

**DI PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE** dei lavori in questione applicando all'importo sopramenzionato il ribasso offerto in sede della procedura di gara dell'A.Q. dall'Operatore Economico automaticamente selezionato attraverso l'applicativo informatico, denominato "*Gestione Contratti*" (c.d. Sistema P-TIM);

**DI AGGIUDICARE** il contratto applicando le condizioni stabilite negli atti di gara del sopramenzionato Accordo Quadro, senza necessità di riaprire il Confronto Competitivo;

**DI DARE ATTO** che l'intervento trova copertura mediante utilizzo delle somme del capitolo **7759** (ex comma 140 L. 232/2016 (Legge di Stabilità 2017), tipologia di investimento "*Riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie*";

**DI DARE ATTO** che la natura dei lavori in argomento è tale da non consentire la suddivisione in lotti ai sensi dell'art.51 del D.Lgs. n.50/2016;

**DI DISPORRE** la pubblicazione in ottemperanza alla normativa vigente;

**DI STIPULARE** il contratto attuativo aderendo al più volte menzionato Accordo Quadro o, in caso di impossibilità e di conseguente indizione di apposita procedura telematica,

---

mediante l'ordine generato direttamente dal Sistema MePA e firmato digitalmente dal Punto Ordinante;

**DI STABILIRE** che l'affidamento sarà effettuato sottoscrivendo, altresì, il Capitolato Speciale di Appalto;

**DI DARE ATTO** che, per espressa previsione dell'art. 32, comma 10, lett.b), del D.Lgs. n. 50/2016, al presente affidamento non si applica il termine dilatorio c.d. di "stand still" per la stipula del contratto;

**DI DEMANDARE**, in base alle Linee Guida dell'Agenzia, al RUP gli adempimenti consequenziali alla presente determina, con acquisizione del *Codice Identificativo Gara* (CIG) da riportare sui documenti della procedura.

**Il Direttore Regionale**  
Paolo Maranca



Visto per la copertura finanziaria  
Il Responsabile dell'Ufficio del Direttore  
Cristian Torretta

