



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

Roma, 20/11/2019  
Prot. n. 2019/13268/ DRLAZ- STE

**Procedura negoziata ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera a) del D.Lgs. 50/2016 per l'affidamento dei servizi di ingegneria ed architettura inerenti la verifica della sicurezza sismica per edifici in aggregato, progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza per i lavori di demolizione e la progettazione definitiva per i lavori di ricostruzione fedele, del fabbricato sito in via Gaeta, angolo Borgo Sant'Angelo, nel Comune di Ceccano (FR) - FRB1059  
CIG 8088936128  
CUP G84J19000230002**

#### IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE LAZIO

**VISTO** il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;

**VISTO** il nuovo Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 16 luglio 2019, nonché approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 27 agosto 2019 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 30 agosto 2019;

**VISTA** la Comunicazione Organizzativa n. 17 del 01/08/2018 con la quale il Dott. Giuseppe Pisciotta è nominato Direttore della Direzione Regionale Lazio con effetti e decorrenza a partire dal 01/09/2018;

**VISTA** la Determinazione n. 85 del 31 gennaio 2019 con la quale sono state attribuite le funzioni e competenze alle strutture centrali e territoriali;

**VISTO** il D.Lgs. n. 50/2016 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture";

**VISTO** l'articolo 32 comma 2 del D.Lgs 50/2016 che stabilisce il principio per cui ogni contratto dell'amministrazione pubblica deve essere preceduto da una determinazione a contrarre, in conformità ai propri ordinamenti, individuando gli elementi essenziali del contratto ed i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

**VISTI** l'art. 36, comma 2, del D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016 e le Linee Guida attuative ANAC n. 4, così come aggiornate dal Decreto Legislativo 19 aprile 2017, n. 56, relative alle "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";

**VISTO** quanto disposto dall'art. 1, comma 450, della Legge 296/2006 e ss.mm.ii., in merito all'obbligo di ricorso al mercato elettronico per l'acquisizione di beni e servizi sotto la soglia comunitaria;



## PREMESSO CHE

- lo Stato è proprietario per la quota di un mezzo pro indiviso dell'immobile sito in Ceccano (FR), in via Gaeta angolo Borgo Sant'Angelo, distinto al catasto fabbricati del Comune di Ceccano al fg.66 p.lla 1357 sub 1 e 2 categoria A/5, allibrato alla Scheda patrimoniale FRB1059; la restante quota di ½ pro indiviso è in capo al Sig. Livio Borcime;
- con Ordinanza sindacale n. 4 del 31/01/2018, il Sindaco del Comune di Ceccano ha ordinato ai proprietari dell'immobile in oggetto di provvedere ai lavori di messa in sicurezza dello stesso, in considerazione della situazione di degrado in cui versa il fabbricato;
- a seguito di ciò, al fine di eliminare ogni causa di pericolo per la pubblica incolumità, con nota prot n. 4847 del 27/04/2018 (restituita al mittente per compiuta giacenza) questa D.R. ha comunicato al comproprietario Sig. Livio Borcime, l'intenzione di affidare ad un professionista esterno il servizio di verifica strutturale, progettazione e direzione lavori delle opere necessarie per la messa in sicurezza del fabbricato in questione, e che, essendo l'immobile detenuto in regime di comproprietà, egli sarebbe stato tenuto a partecipare ai relativi costi in misura pari al 50%;
- con e-mail del 11/05/2018 il sig. Borcime comunicava di aver provveduto alla messa in sicurezza dell'immobile;
- il Servizio di Urbanistica ed Ambiente del Comune di Ceccano accertava, tuttavia, il permanere dello stato di pericolo e riconfermava la citata Ordinanza;
- con nota prot. n. 8816 del 03/08/2018 (restituita al mittente per compiuta giacenza) la D.R. Lazio ha comunicato al Sig. Borcime la possibilità di acquisire la quota di proprietà dello Stato al prezzo di stima pari ad € 19.000,00;
- al fine di ottemperare a quanto intimato dall'Amministrazione comunale ed eliminare ogni causa di pericolo per la pubblica incolumità, con determina prot. n. 10696 del 16/10/2018, questa D.R. ha avviato tutte le procedure previste per l'affidamento ad un tecnico abilitato, della redazione di una perizia asseverata per la verifica della stabilità dell'edificio e per l'individuazione di opere provvisorie di sostegno, nonché i relativi servizi di progettazione esecutiva e direzione dei lavori per un importo complessivo di € 2.079,23 al netto di IVA e oneri;
- il servizio è stato aggiudicato all'ing. Andrea Rotondi, per un importo di € 1.805,40 al netto di IVA e oneri;
- a seguito dell'espletamento dell'incarico, l'ing. Andrea Rotondi, nella Relazione Tecnica Illustrativa, concludeva affermando che: *"Al fine di garantire la totale rimozione di ogni tipo di pericolo per l'incolumità pubblica è auspicabile effettuare un intervento di demolizione e ricostruzione ovvero un intervento di adeguamento sismico da basare sui risultati di una campagna conoscitiva eseguita mediante saggi e prove di laboratorio necessari ad accertare le effettive caratteristiche meccaniche di resistenza degli elementi strutturali, con conseguente aggravio di costi e difficoltà tecnico – logistiche."*, cfr. prott.12089/2018 e 13122/2018;
- con nota prot. n. 13130 del 18/12/2018 (restituita al mittente per compiuta giacenza), il Sig. Borcime veniva informato delle risultanze dell'incarico affidato e invitato a rispondere entro 10 giorni per concordare le modalità di intervento da effettuarsi sull'immobile;

- 
- a seguito del mancato riscontro alla sopra citata missiva, questa D. R., con nota prot. n. 528 del 18/01/2019, ha comunicato al Sig. Borcime la volontà di procedere con ogni più opportuna e tempestiva azione volta a garantire l'ottemperanza alla Ordinanza Sindacale e, contestualmente, a fronte delle risultanze dell'incarico e dell'inerzia del comproprietario, con nota prot. n. 497 del 18/01/2019, ha chiesto un parere all'Avvocatura Generale dello Stato in merito alla possibilità di procedere, in via alternativa, alla demolizione del bene autonomamente e senza l'autorizzazione del comproprietario;
  - l'Avvocatura Generale dello Stato, con nota prot. n. 74401 del 07/02/2019, in riscontro alla citata richiesta, ha invitato questa D.R. a diffidare nuovamente il comproprietario ad ottemperare all'ordinanza del Sindaco e a condividere con la D.R. le modalità dell'intervento con avvertimento che, in caso di perdurante inerzia, questa amministrazione avrebbe proceduto autonomamente addebitando al Sig. Borcime i costi sostenuti per la quota di sua spettanza;
  - pertanto, con nota prot. n. 1658 del 14/02/2019 (restituita al mittente per compiuta giacenza) questa D.R. ha nuovamente invitato e diffidato il Sig. Borcime a prendere contatti entro il termine di 10 giorni, decorso il quale, la stessa avrebbe agito autonomamente in via d'urgenza alla demolizione del bene addebitandogli successivamente pro quota i costi sostenuti;
  - a seguito delle comunicazioni sopra descritte, preso atto delle risultanze del servizio reso dall'Ing. Rotondi, presso la sede della Direzione Regionale Lazio si è tenuto un incontro con l'Amministrazione Comunale dalla quale è emersa la concreta possibilità di procedere alla demolizione del manufatto e successiva ricostruzione dell'immobile nel rispetto della volumetria e della sagoma in essere;
  - con nota prot. n. 6259 del 19/03/2019 l'Amministrazione Comunale ha confermato l'ammissibilità di un intervento di ristrutturazione edilizia previa demolizione e ricostruzione dell'esistente dettagliandone l'iter procedimentale;
  - a seguito del parere reso dall'Avvocatura Generale dello Stato e delle indicazioni fornite dagli uffici comunali, questa D.R., con nota prot. n. 7565 del 04/07/2019 (restituita al mittente per compiuta giacenza), ha ancora una volta diffidato il Sig. Borcime ad ottemperare all'Ordinanza Sindacale di concerto con la scrivente, invitandolo a partecipare al sopralluogo congiunto del 08/07/2019 presso il bene;
  - in tale data i funzionari tecnici di questa D.R., in contraddittorio con funzionari tecnici del Comune di Ceccano, ed alla presenza dell'ing. Rotondi, constatavano: "*... accerta la consistenza del bene, totalmente inagibile e non accessibile all'interno, vista la mancanza parziale di solai intermedi comunque compromessi, di infissi alle finestre e dello stato fatiscente della copertura...*", così come rinvenibile nel verbale di verifica ed attestazione della consistenza, prot. n. 7923 del 12/07/2019. Il Sig. Borcime non ha partecipato al sopralluogo;
  - come si evince dall'iter sopra descritto, questa D.R. ha inutilmente inviato numerose comunicazioni formali e informali al comproprietario del bene, invitandolo più volte ad un confronto presso la sede regionale. Ogni iniziativa è rimasta tuttavia senza esito alcuno;
  - per l'esecuzione del servizio, con nota prot. n. 8210 del 19/07/2019 è stata nominata Responsabile del Procedimento l'arch. Laura Valentini, con nota prot. n. 8213 di pari data sono stati nominati rispettivamente Direttore dell'Esecuzione del contratto l'arch. Massimo Lettieri Carfora e Collaboratrice amministrativa l'avv. Serena Briganti e con

nota prot. n. 13096 del 18/11/2019 è stato nominato Supporto al RUP - Collaboratore tecnico l'arch. Massimo Lettieri Carfora;

- accertata la possibilità di procedere alla demolizione dell'immobile, il RUP incaricato ha redatto una stima dei costi dei servizi tecnici di cui all'oggetto, prevedendo una spesa complessiva da quadro economico pari ad € 49.854,20 (euro quarantanovemilaottococinquantaquattro/20);
- l'importo a base di gara è stato stimato in € 37.125,85 (euro trentasettemilacentoventicinque/85) oltre IVA ed oneri di legge, di cui € 36.873,82 (euro trentaseimilaottococettantatre/82) quale importo soggetto a ribasso ed € 252,03 (euro duecentocinquantaquattro/03) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, così ripartito:
  - € 31.833,32 per l'esecuzione della **prestazione principale** consistente nell'attività di verifica della sicurezza sismica per edifici in aggregato, la progettazione esecutiva, direzione dei lavori, coordinamento per la sicurezza per i lavori di demolizione e la progettazione definitiva per i lavori di ricostruzione fedele del fabbricato;
  - € 5.292,53 per l'esecuzione della **prestazione secondaria** consistente nell'attività di indagini e prove;
- facendo riferimento, per la determinazione della parcella professionale delle prestazioni in oggetto; ai criteri fissati dal decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016, e per la quantificazione delle prove alla Tariffa dei prezzi della Regione Lazio Settore Lavori Pubblici - Edizione 2012;
- accertato che la disponibilità finanziaria sul pertinente capitolo di spesa 7754 del bilancio 2019 di previsione di questa Direzione Regionale è congrua per accogliere la spesa stimata per l'affidamento dei servizi in esame, con nota prot. n. 11318 del 09/10/2019 questa D.R. ha chiesto agli uffici competenti della Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio, di autorizzare la scrivente ad anticipare la quota parte spettante al comproprietario pari alla metà dell'importo di Q.E. (fino ad un massimo di € 24.927,10), salvo recupero successivo delle somme, mediante emissione di note di debito nei confronti del debitore;
- con nota prot. n. 2019/19331/DAF del 30/10/2019 la Direzione Amministrativa Finanza e Controllo dell'Agenzia del Demanio ha autorizzato la scrivente Direzione ad utilizzare i fondi del capito 7754 per l'esecuzione anche della quota parte di intervento spettante al comproprietario, con il successivo riaddebito degli oneri a lui imputabili;

**RITENUTO** pertanto di dover attivare le procedure per la scelta del contraente per lo svolgimento del servizio di che trattasi;

**RILEVATO** che per il servizio in oggetto, secondo quanto previsto dall'art. 36, comma 2 lettera a) del D.Lgs. 50/2016, si rende opportuno procedere con l'avvio di una procedura RDO (richiesta di offerta) su piattaforma del MePa finalizzata all'acquisizione della miglior offerta per il servizio in oggetto come dettagliato nel capitolato tecnico che con la presente determinazione si intende approvato;

Tutto ciò premesso,

#### **DETERMINA**

- di richiamare tutte le premesse sopra indicate, che costituiscono elemento determinante e specificativo del procedimento;
- di approvare il Documento di Indirizzo alla Progettazione prot. n. 2019/13055/DRLAZ-STE del 18/11/2019, inclusi i relativi allegati che costituiscono parte integrante del

presente provvedimento e contengono le indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato con l'Aggiudicatario;

- di dare atto che il Quadro Economico del Servizio di cui trattasi è il seguente:

<b>Servizi di ingegneria ed architettura inerenti la verifica della sicurezza sismica per edifici in aggregato, progettazione esecutiva, direzione dei lavori, collaudo e coordinamento per la sicurezza per i lavori di demolizione e la progettazione definitiva per i lavori di ricostruzione fedele, del fabbricato sito in via Gaeta, angolo Borgo Sant'Angelo, nel Comune di Ceccano (FR).</b>					
<b>QUADRO ECONOMICO</b>					
<b>A - Importo Servizi</b>					
A1	IMPORTO SERVIZI TECNICI				€ 31.833,32
A2	INDAGINI E PROVE				€ 5.292,53
A2.1	di cui per la mano d'opera			10%	€ 529,25
A2.2	di cui per oneri della sicurezza				€ 252,03
<b>A</b>	<b>Importo servizi (A1 + A2)</b>				<b>€ 37.125,85</b>
	Importo soggetto a ribasso (A - A2.2)				€ 36.873,82
<b>B - Somme a disposizione della Stazione appaltante</b>					
B1	Imprevisti (fino al 8% di A)			5%	€ 1.856,29
B2	Fondo incentivante ex Art. 113 D.Lgs. 50/2016 (2% di A)			2%	€ 742,52
	Per la funzione tecnica	1,6%	594,0136		
	Per l'innovazione	0,4%	148,5034		
B3	Contributi cassa di previdenza (4% di A1)			4%	€ 1.273,33
B4	I.V.A. 22% sui servizi tecnici (22% di A1)			22%	€ 7.003,33
B5	I.V.A. 22% su indagini e prove (22% di A2)			22%	€ 1.164,36
B6	I.V.A. 22% su imprevisti (22% di B1)			22%	€ 408,38
B7	I.V.A. 22% sui Contributi cassa di previdenza (22% di B3)			22%	€ 280,13
<b>B</b>	<b>TOTALE (B1+.....B7)</b>				<b>€ 12.728,35</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)</b>					<b>€ 49.854,20</b>

- di indire una procedura negoziata ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera a) del D. Lgs. n. 50 del 18/04/2016, per l'affidamento del "Servizi di ingegneria ed architettura inerenti la verifica della sicurezza sismica per edifici in aggregato, progettazione esecutiva, direzione dei lavori, coordinamento per la sicurezza per i lavori di demolizione e la progettazione definitiva per i lavori di ricostruzione fedele, del fabbricato sito in via Gaeta, angolo Borgo Sant'Angelo, nel Comune di Ceccano (FR)", tramite l'utilizzo del portale MePa mediante RDO (richiesta di offerta) rivolta a n. 3 (tre) operatori economici iscritti alla categoria merceologica "Servizi Professionali di Progettazione e Verifica della progettazione di opere di Ingegneria Civile";
- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello del minor prezzo offerto determinato mediante massimo ribasso sull'importo posto a base di gara ai sensi dell'art. 95 comma 3 del D. Lgs. 50/2016;
- di dare atto che l'importo complessivo dell'appalto è stato quantificato in € 37.125,85 oltre IVA ed oneri di legge, di cui € 36.873,82 soggetti a ribasso d'asta, ed € 252,03 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- di approvare il Quadro Economico del servizio per l'importo complessivo di € 49.854,20;
- di demandare al RUP, gli adempimenti consequenziali alla presente Determina.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Laura Valentini

Visto Finanziario

Visto del Responsabile dell'U.D.

Il Direttore Regionale  
Giuseppe Pisciotta