



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

Direzione Regionale Campania

Napoli,  
data del protocollo

**OGGETTO:** Immobile denominato “Palazzo Fondi” sito in Napoli alla via Medina n. 24, di proprietà dell’Agenzia del Demanio.  
**Intervento di restauro e di risanamento conservativo del bene.**  
**Supporto al RUP per le attività relative all’applicazione dei Criteri Ambientali Minimi e al fine di conseguire la Certificazione di Sostenibilità Energetica dell’Edificio (GBC Historic Building®).**  
**TD n. 1617238.**  
**CIG: 866214542F.**  
**Determina a contrarre e di aggiudicazione.**

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

**PREMESSO CHE** con atto prot. 2020/7447/DRCAM del 19.06.2020, si è provveduto alla nomina, *in sostituzione* dell’arch. Luca Damagini, dell’arch. Ciro LIGUORI, quale *Responsabile Unico del Procedimento* (di seguito RUP), e del *Team di lavoro*, in uno al RUP, di cui è parte, per la gestione delle fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dell’intervento di restauro e di risanamento conservativo del bene denominato “Palazzo Fondi”, sito in Napoli alla via Medina n. 24, di proprietà dell’Agenzia del demanio”;

**CHE**, questa Agenzia ha la necessità di procedere all’affidamento del servizio di “*Supporto al RUP per le attività relative all’applicazione dei Criteri Ambientali Minimi e al fine di conseguire la Certificazione di Sostenibilità Energetica dell’Edificio (GBC Historic Building®) relativamente ai lavori*”;

**CHE**, il RUP ha quantificato in € 28.021,00 oltre IVA e cassa, il prezzo per lo svolgimento di detto servizio;

**VISTO** l’art. 36, comma 2, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016;

**VISTO** il D.L. 16.07.2020, n. 76 recante “*Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale*”, convertito con modificazioni dalla Legge 11.09.2020 n. 120, che dispone, tra l’altro che, in deroga all’art. 36, comma 2, del D.Lgs. 50/2016, fino al 31.12.2021, le stazioni appaltanti procedono all’affidamento delle attività di esecuzione di servizi e forniture, di importo inferiore ad € 75.000, tramite affidamento diretto;

**VISTO** il D.Lgs. 18.04.2016, n. 50, e ss.mm.ii., ed in particolare il comma 2 dell’art. 32, come modificato dall’art. 1, comma 20, lett. f), della Legge n. 55/2019, il quale prevede che, nella procedura di cui all’art. 36, comma 2, lett. a) e b), la stazione appaltante può procedere ad affidamento diretto determina a contrarre, o atto equivalente, che contenga, in modo semplificato, l’oggetto dell’affidamento, l’importo, il fornitore, le ragioni della scelta del fornitore, il possesso da parte sua dei requisiti di carattere generale, nonché il possesso dei requisiti tecnico-professionali, ove richiesti;

**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 n. 55 del 14.06.2019;

**VISTO** l’art. 1, comma 495 lett. a) e b) della Legge n. 208/2015 che prevede anche per gli Enti Pubblici Economici e, quindi, anche per l’Agenzia del Demanio, l’obbligo di



approvvigionamento tramite adesione alle Convenzioni Quadro e utilizzo del MePA per gli acquisti sotto soglia;

**CONSIDERATO CHE**, non risulta attivata, per il servizio da affidare, alcuna *Convenzione Quadro* (art.1, comma 510, legge n. 208/15);

**CHE**, le linee guida interne dell'Agenzia raccomandano, anche per gli affidamenti diretti, un confronto competitivo, in ossequio ai principi dettati dall'art. 30, comma 1, per tutte le tipologie di appalto, quali la libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza ed economicità (v. Linee guida n. 4 dell'ANAC, recanti "*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*", secondo cui "... il confronto dei preventivi di spesa forniti da due o più operatori economici rappresenta una best practice anche alla luce del principio di concorrenza");

**CHE**, il confronto competitivo si può realizzare anche attraverso un'indagine di mercato con acquisizione di almeno due preventivi, che potrà avvenire sul *MePA* mediante richiesta di offerta ovvero *extra MePA*, in caso di servizi e forniture che non trovano corrispondenza nella categoria del mercato elettronico;

**CHE** sul *MEPA* è presente una categoria merceologica presente nel Bando "*Servizi Professionali - Architettonici, di costruzione, ingegneria, ispezione Bando e catasto stradale*", Categoria "*Servizi*", Descrizione oggetto della fornitura "*Servizi architettonici, di costruzione, ingegneria e ispezione*", afferente ad Operatori Economici che svolgono altresì attività comprensive di servizi aggiuntivi rispetto a quello oggetto del presente appalto;

**CHE**, sul *MePA*, non vi sono filtri sufficienti per individuare l'elenco, tra gli OO.EE. presenti nella suddetta categoria, di quelli che effettivamente svolgono il servizio oggetto della presente procedura di affidamento e da poter invitare a fornire la propria offerta;

**CHE**, in virtù di quanto riportato al punto precedente, il RUP ha ritenuto opportuno procedere ad effettuare, tra i predetti operatori, un'indagine di mercato *extra MePA*, al fine di poter individuare l'operatore economico da invitare a presentare la propria offerta, mediante la Trattativa Diretta (TD);

**CHE**, la *Trattativa Diretta* (TD) è una modalità di negoziazione del *MePA* che consente di negoziare con un unico Operatore Economico, determinando una accelerazione e semplificazione delle procedure di acquisto, in quanto, non dovendo garantire pluralità di partecipazione, non ne presenta le tipiche richieste informative;

**CHE**, in data 19.02.2021 il RUP, ha chiesto a mezzo posta elettronica un preventivo omnicomprendente del prezzo del servizio ai seguenti Operatori Economici, da far pervenire entro le ore 12:00 del 24.02.2021:

N.	Operatore economico	P.I.
1	<i>Alberto Izzo &amp; Partners</i>	06952370630
2	<i>RISE Srl</i>	03625040120
3	<i>Planex Srl - società di engineering</i>	03219410234
4	<i>Ri.Lo Digital Planning Srl</i>	14940401004

**CHE**, entro i termini, sono pervenuti i seguenti preventivi:

N.	Operatore economico	Preventivo acquisito al prot.	Importo preventivo
1	<i>Alberto Izzo &amp; Partners</i>	2731 del 24.02.2021	€ 28.000,00
2	<i>RISE Srl</i>	2732 del 24.02.2021	€ 28.000,00
3	<i>Planex Srl - società di engineering</i>	2733 del 24.02.2021	€ 21.840,00
4	<i>Ri.Lo Digital Planning Srl</i>	2734 del 24.02.2021	€ 25.000,00

---

**CHE**, pertanto, è risultato maggiormente conveniente il preventivo presentato dall'O.E. "*Planex Srl – società di engineering*", ed in data 25.02.2021 si è proceduto all'avvio della procedura di affidamento diretto, mediante invio di una trattativa diretta (TD n. 1617238) attraverso il MePA, indirizzata a detto O.E.;

**CHE**, entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta (ore 18:00 del 02.03.2021), l'Operatore ha fatto pervenire la propria offerta di € 21.840,00, completa della documentazione necessaria per la stipula;

**TANTO PREMESSO, VISTO** il *Regolamento di Amministrazione e Contabilità* deliberato dal Comitato di Gestione in data 16.07.2019, approvato dal *Ministero dell'Economia e delle Finanze* in data 27.08.2019, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia;

**VISTO** il *Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2020-2022* deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 02.03.2020;

**VISTA** la Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 76 del 23.02.2017, come modificata ed integrata dalla Determinazione n. 85 del 30.01.2019, relative alle competenze ed ai poteri dei Responsabili delle strutture centrali e territoriali, nonché la Comunicazione Organizzativa n. 21 del 16.07.2019;

**VISTA** la Comunicazione Organizzativa n. 23 del 05.11.2019 di assunzione di incarico di *Coordinatori dell'Ufficio del Direttore* della D.R. Campania;

**VISTA** la Comunicazione Organizzativa n. 34 del 09.03.2016 ai sensi della quale "*le competenze relative alla gestione delle procedure di gara e di acquisto di beni, servizi e lavori*" precedentemente assegnate all'U.O. *Servizi Tecnici* (v. Com. Org. n. 35 del 09.10.2015) "*confluiscono nell'unità organizzativa Ufficio del Direttore Regionale alla quale la struttura Servizi Tecnici fornirà il necessario supporto*";

**VISTE** le Linee Guida A.N.A.C. n. 1 e n. 4;

**CHE**, ai sensi dell'art. 1 comma 4 della Legge 11.09.2020 n. 120, non è stata richiesta la cauzione provvisoria ex art. 93 del D. Lgs. n. 50/2016;

**VISTE** le *Linee Guida* 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;

**VISTA** la determina a contrarre n. 2020/8352/DRCAM dell'01.07.2020, con la quale è stato indetto l'affidamento dei servizi di "*Aggiornamento della Progettazione Definitiva, Progettazione Esecutiva, Aggiornamento del Piano di Sicurezza e Coordinamento, Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione*" dei lavori di "*RESTAURO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI PALAZZO FONDI GENZANO sito in NAPOLI alla via Medina n. 24*" da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa (BIM) e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al conformi al DM Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11.10.2017" - CIG 835881692B, contrattualizzati in data 22.12.2020 per l'importo di € 430.027,65, oltre I.V.A, in ragione del ribasso economico offerto in sede di gara di 45,680%;

**VISTA** la determina a contrarre n. 2020/15406/DRCAM del 17.11.2020, con la quale è stato indetto l'affidamento del Servizio di "*Verifica del progetto esecutivo, ex art. 26 del D. Lgs. n. 50/2016*" dei lavori di "*RESTAURO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI PALAZZO FONDI GENZANO sito in NAPOLI alla via Medina n. 24*" - CIG: 851965735E, aggiudicato con determina n. 2394 del 18.02.2021 in favore dell'O.E. *Inarcheck Spa*, per l'importo di € 32.844,98, oltre I.V.A. e oneri, in ragione del ribasso economico offerto in sede di gara del 62,00%;

**CONSIDERATO** che in ragione dell'esito delle sopraccitate procedure di affidamento e delle relative economie di gara realizzate è stato rimodulato, con riferimento allo stanziamento complessivo di € 13.030.787, il quadro economico dell'intervento di restauro e di risanamento conservativo dell'immobile denominato "*Palazzo Fondi*", sito in Napoli alla via Medina n. 24, di proprietà dell'Agenzia del Demanio;

**CONSIDERATO**, pertanto, che la spesa di € 21.840,00 oltre I.V.A. e cassa relativa al servizio di cui all'oggetto risulta ricompresa nel quadro economico rimodulato dell'intervento di restauro e di

risanamento conservativo dell'immobile denominato "Palazzo Fondi", sito in Napoli alla via Medina n. 24, di proprietà dell'Agenzia del Demanio approvato con la presente e, di conseguenza, trova piena copertura, al netto delle somme già impegnate per tale procedimento, nell'ambito del finanziamento deliberato dal Comitato di Gestione in data 15.01.2018;

## DETERMINA

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

**DI CONTRARRE ED AGGIUDICARE** il servizio in oggetto, all'Operatore Economico "Planex Srl – Società di engineering", con sede legale in Verona (VR) al Largo Perlar 12, 37135, P.I. 07764011214, per un importo pari ad € 21.840,00, oltre I.V.A. e cassa come per legge;

**DI STIPULARE** il contratto mediante l'ordine generato dal Sistema denominato "Documento di stipula della trattativa diretta", che dovrà essere sottoscritto a mezzo di Firma Digitale, e che contiene i dati della *Trattativa Diretta* e dell'offerta presentata in via definitiva;

**DI DARE ATTO CHE**, si procederà alla stipula del contratto mediante *scrittura privata telematica*, previa verifica del possesso dei requisiti di carattere generale di cui all'art. 80 del Codice dei contratti pubblici e di quelli speciali nonché delle condizioni soggettive che la legge stabilisce per l'esercizio di particolari professioni o l'idoneità a contrarre con la P.A. in relazione a specifiche attività, nel rispetto delle previsioni contenute al paragrafo 4.2.4 delle *Linee Guide ANAC n. 4*;

**CHE**, ai sensi dell'art. 32, comma 7, del D.Lgs. n. 50/2016, l'efficacia della presente aggiudicazione è subordinata all'esito positivo delle verifiche sul possesso in capo all'aggiudicatario dei prescritti requisiti dichiarati in sede di offerta;

**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 di "stand still" per la stipula del contratto e che, ai sensi dell'art.93 D. Lgs. n. 50/2016, l'O.E. sarà esonerato dalla produzione della cauzione definitiva;

**DI DARE ATTO** che la spesa dell'importo del servizio in oggetto trova copertura nel finanziamento complessivo (capitolo n. 3901) deliberato dal Comitato di Gestione dell'Agenzia del Demanio in data 15.01.2018 e relativo all'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo dell'immobile sito in Napoli alla via Medina n. 24 di proprietà dell'Agenzia del Demanio, il tutto rientrando nell'ambito dell'allegato quadro economico generale dell'intervento rimodulato (all. 1), che con la presente si approva;

**CHE**, il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito *internet* dell'Agenzia e del M.I.T..

**Il Direttore Regionale**  
Paolo MARANCA

MARANCA PAO  
2021.03.11 15:32:04



**Il Responsabile Unico del Procedimento**  
Ciro LIGUORI

**Visto di regolarità amministrativa**  
Rosario BIGLIARDO

**Visto di regolarità contabile**  
Luigi DI CRISTO

**Visto di regolarità tecnica**  
Luca DAMAGINI

**Lavori di ristrutturazione e restauro dell'immobile denominato "Palazzo Fondi", sito in Napoli, via Medina, 24.**

**QUADRO ECONOMICO GENERALE**

<b>A - Importo lavori</b>			
A1	IMPORTO LAVORI		€ 8.339.745,88
A1.1	di cui oneri diretti della sicurezza inclusi nei lavori		€ 45.953,26
A2	COSTI DELLA SICUREZZA SPECIALI (da PSC non inclusi nei prezzi)		€ 212.450,19
<b>A</b>	<b>Importo lavori (A1 + A2)</b>		<b>€ 8.552.196,07</b>
	Importo lavori soggetto a ribasso ( <b>A - A2</b> )		<b>€ 8.339.745,88</b>
<b>B - Somme a disposizione della Stazione appaltante</b>			
B1	Oneri di discarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento (comprensivo del 15% di spese generali)		€ 92.869,30
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative		€ 54.392,26
	di cui:		
B2.1	Indagini e sondaggi preliminari, indagini geologiche	€ 38.351,55	
B2.2	Indagini conoscitive intonaci e apparati decorativi	€ 5.000,00	
B2.3	Rilievi e pulizia	€ 6.743,62	
B2.4	Servizio copie	€ 4.297,09	
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10%)	4,5%	€ 384.848,82
B4	Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,5%) ex D.Lgs. 163/06 art. 133 c. 3 - 4		€ -
B5	Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi		€ -
B6.1	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 - Quota fondo Innovazione ex art. 9 comma 2 del Regolamento Incentivi al personale (80% di 1,5% di A)	1,20%	€ 102.626,35
B6.2	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 113 D.Lgs. 50/2016 - Quota fondo Innovazione ex art. 9 comma 3 del Regolamento Strumentazione (20% di 1,5% di A)	0,30%	€ 25.656,59
B7	Spese per l'assicurazione dei dipendenti, nonché le spese di carattere strumentale sostenute dalle amministrazioni aggiudicatrici in relazione all'intervento.		
B8	Spese per pubblicità ed accreditamento/registrazione GBC HB		€ 14.800,00
B9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici		€ -
B10	Spese tecniche per Progettazione, Direzione lavori, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, Collaudi (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)		€ 624.500,94
	di cui:		
B10.0	Progettazione Definitiva		€ -
B10.1	Aggiornamento della Progettazione Definitiva (ribasso 45,68%)		€ 18.792,48
B10.2	Progettazione Esecutiva (ribasso 45,68%)		€ 116.465,36
B10.3	Aggiornamento Piano di Sicurezza e Coordinamento (ribasso 45,68%)		€ 3.611,62
B10.4	Direzione dei Lavori (ribasso 45,68%)		€ 200.867,75
B10.5	Coordinamento della Sicurezza in corso di Esecuzione (ribasso 45,68%)		€ 90.290,45
B10.6	Collaudo		€ 130.633,29
B10.7	Supporto al RUP per certificazione GBC HB		€ 21.840,00
B10.8	Attività suppletive progettazione (GBC + nuovi volumi)		€ 42.000,00
B11	spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare) - (ribasso 62%)		€ 32.844,98
B12	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		€ -
B13	Allacciamenti ai pubblici servizi		€ 40.000,00
B14	Spese per opere artistiche, ove previsto	0%	€ -
B15	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	5%	€ -
B16	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9)	4%	€ -
B17	Contributi cassa di previdenza per Spese Tecniche al 4% (di B10)	4%	€ 24.980,04
B18	Contributi cassa per assistenza al rup al 4% (di B11)	4%	€ 1.313,80
B19	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10%	€ 855.219,61
B20	I.V.A. 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22%	€ 20.431,25
B21	I.V.A. 22% su indagini... (22% di B2)	22%	€ 11.966,30
B22	I.V.A. 10% su imprevisti e lavori in economia (10% di B3)	10%	€ 38.484,88
B23	I.V.A. 10% su accantonamento per maggiorazione prezzi (10% di B4)	10%	€ -
B24	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (22% di B8)	22%	€ 3.256,00
B25	I.V.A. 22% su spese di commissioni (22% di B9+B16)	22%	€ -
B26	I.V.A. 22% su spese tecniche (22% di B10+B17)	22%	€ 142.885,82
B27	I.V.A. 22% su supporto al RUP (22% di B11+B18)	22%	€ 7.514,93
B28	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B12)	22%	€ -
B29	I.V.A. 22% su opere d'arte (22% di B14)	22%	€ -
B30	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B15)	22%	€ -
<b>B</b>	<b>TOTALE (B1+.....B30)</b>		<b>€ 2.478.591,87</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)</b>		<b>€ 11.030.787,94</b>
	<b>Incidenza percentuale Quadro Economico</b>		<b>22%</b>