



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

Direzione Regionale Lombardia

Milano, 30.06.2021

Prot. n.2021/ 1171 /Atti

**Oggetto: procedura negoziata, ai sensi degli art. 63 del d. lgs. 50/2016 e dell'art. 1 comma 2 lettera b) della legge 120/2020, per l'affidamento dei lavori di rifunzionalizzazione e sistemazione del compendio e degli spazi dell'immobile denominato "Ex Aula Bunker di Como" di via Al Bassone (codice scheda COB0331) per le esigenze della Motorizzazione Civile di Como e Lecco.**

**Determina a contrarre**

**IL DIRETTORE**

**DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE LOMBARDIA**

**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 Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "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 di 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** il Decreto Legislativo 19 aprile 2017, n. 56 recante "disposizioni integrative e correttive al Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50";

**VISTO** la Legge 14 giugno 2019 n.55, recante "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";

**VISTO** il D.L. 16 luglio 2020, n. 76 recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" convertito con modificazione in legge 11 settembre 2020 n. 120;

**VISTO** il D.L. 31 maggio 2021, n. 77 recante "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure"

**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 27.08.19, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia;

**VISTE** le Determinazioni n.76 del 23.02.17 come modificata ed integrata dalla Determinazione n.85 del 30.01.2019 nonché la Determinazione n. 77 del 23.02.17;

**VISTO** il D.Lgs. n. 33/13 in materia di "Amministrazione trasparente";

**VISTE** le Linee Guida adottate dall'Agenzia presenti sulla intranet aziendale (Linee Guida Selezione del Contraente – Versione 3, del 31.10.2017), che disciplinano, le attività



## AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

affendenti alla procedura da espletare secondo la normativa ed i regolamenti interni, nonché il criterio di aggiudicazione ed i requisiti di partecipazione;

**VISTA** la nota prot. n. 2020/18796/DSP-AGC del 30/11/2020 della Direzione generale le indicazioni fornite dalla Direzione Generale Servizi al Patrimonio, Approvigionamento, Gare e Contratti, contenente “*indicazioni operative per l’uniforme gestione delle procedure di affidamento*”;

**VISTA** la nota prot.n. 2020/18796/DSP-AGC del 30/11/2020 contenente le indicazioni operative volte ad uniformare la gestione delle procedure di affidamento, fornite dalla Direzione Servizi al Patrimonio, Approvigionamento Gare e Contratti, relativamente al D.L. 16 luglio 2020, n. 76;

**VISTA** la nota prot. n. 2021/743 del 09.06.2021 della Direzione Legale, Contenzioso e Rapporti Istituzionali, contenente le modifiche apportate al D.L. 16 luglio 2020, n. 76;

**VISTO** l’atto prot. 2021/1145/Atti del 29.06.2021 con il quale si è provveduto alla nomina ai sensi dell’art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016, dell’Ing.Francesco Garau quale *Responsabile Unico del Procedimento* (di seguito RUP) per le attività ed i subprocedimenti relative ai lavori di rifunionalizzazione degli spazi dell’immobile denominato “Ex Aula Bunker di Como” di via al Bassone per le esigenze della Motorizzazione Civile di Como e Lecco, scheda COB0331;

**VISTO** l’atto prot.n.2021/1146/Atti in data 29.06.2021 con il quale l’Ing.Alessandro Leo è stato nominato Direttore dei Lavori ai sensi e per gli effetti di cui all’art 101 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.;

**VISTO** l’atto prot.n.2021/1146/Atti in data 29.06.2021 con il quale l’Arch. Marco Pozzoli è stato nominato Direttore Operativo ai sensi e per gli effetti di cui all’art 101 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.;

**VISTO** l’atto prot.n.2021/1146Atti in data 29.06.2021 con il quale è stato individuato il team costituito da risorse dell’Ufficio del Direttore e dell’Unità Servizi Tecnici che a supporto del RUP espletterà ogni attività afferente al subprocedimento di cui al presente atto;

### **PREMESSO CHE:**

- con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 rubricato “Riforma dell’organizzazione del Governo, a norma dell’articolo 11 della L. 15 marzo 1997, n. 59”, è stata istituita l’Agenzia, ente pubblico economico e il successivo articolo 65, comma 1, che ha attribuito alla medesima Agenzia l’amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l’impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi e operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l’acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;

- la disposizione normativa di cui all’art. 4 della Legge 410/2001 e ss.mm.ii nonché di decreti e gli atti (contratti di locazione e disciplinari di assegnazione) conseguenti hanno disciplinato la costituzione di Fondi immobiliari chiusi, Fondo Immobili Pubblici (FIP) e Fondo Patrimonio1 (FP1), e l’apporto ad essi, da parte dello Stato, di immobili in uso alle



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

Direzione Regionale Lombardia

Amministrazioni Pubbliche nonchè il ruolo dell'Agenzia quale Conduttore Unico fino al 2022 per il FIP ed al 2023 per il FP1;

- l'Agenzia, al fine di dar seguito ai rilasci entro la data di cui sopra ha necessità di provvedere alla rifunzionalizzazione dell'immobile patrimonializzato di cui alla scheda COB0331, denominato "Ex Aula Bunker" e sita in via Al Bassone a Como, per le esigenze della Motorizzazione Civile di Como con conseguente rilascio degli immobili FIP al momento utilizzati dall'Amministrazione suddetta e siti in via Tentorio n. 21 a Como ed in via Dante n. 29 a Lecco;

- con la nota del Direttore dell'Agenzia, prot. 2018/18478/DIR del 20/12/2018, sono stati trasmessi i Piani d'Investimento 2019/2021 per i capitoli 7754-7755-7759 e istruzioni operative dalle quali, assegnando priorità alle operazioni di razionalizzazione che consentano di liberare spazi in immobili FIP/P1 in vista del "grande rilascio", risulta il finanziamento per le attività in oggetto;

- la Direzione Regionale Lombardia, nell'ambito delle operazioni finalizzate al rilascio degli immobili FIP e FP1 previsti rispettivamente per il 2022 e 2023, ha previsto la riqualificazione complessiva del compendio denominato "Ex Aula Bunker" di Como da destinarsi alla Motorizzazione Civile di Como e Lecco.

- al fine di predisporre tutta la documentazione tecnico progettuale per l'avvio della procedura di gara per l'individuazione della ditta specializzata cui affidare l'esecuzione delle opere di che trattasi, a seguito di espletamento di una procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs 50/2016, la DR ha affidato allo studio POLIline il servizio di indagine geologica, indagine geotecnica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM e di progettazione definitiva, progettazione esecutiva e coordinamento alla sicurezza in fase di progettazione;

- a seguito di procedura negoziata ai sensi dell'art. 36 co. 2 lett. b) del D.Lgs. 50/2016, gestita con sistemi telematici tramite il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) è stato affidato alla Società Rina Check S.r.l. l'incarico professionale avente ad oggetto la verifica del progetto definitivo ed esecutivo nonche' la verifica dei modelli BIM, per gli interventi di rifunzionalizzazione in oggetto;

- a seguito di procedura negoziata ai sensi dell'art. 36 co. 2 lett. b) del D.Lgs. 50/2016, gestita con sistemi telematici tramite il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) è stato affidato all'Ing. Luca Lanfranconi l'incarico professionale avente ad oggetto il servizio di coordinamento alla sicurezza in fase di esecuzione dei lavori di rifunzionalizzazione;

- al fine di procedere all'individuazione del professionista cui affidare il servizio, ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs 50/2016 avente ad oggetto il collaudo tecnico amministrativo e contabile, ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/2001, del collaudo statico in corso d'opera e finale e del collaudo degli impianti ai sensi dell'art. 9 del DM 37/2008, a seguito di procedura avviata ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera a) del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii. gestita con sistemi telematici tramite il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA), è stata individuata la Società ETS S.p.A. con la quale è stato sottoscritto il disciplinare di incarico per le predette attività in data 10.05.2021;

- l'importo complessivo delle opere ammonta ad € 2.492.289,94 esclusa IVA al 22%, di cui costi della sicurezza non soggetti a ribasso, pari ad € 16.724,45 esclusa IVA al 22% e comprensivo di manodopera pari ad € 786.665,79 esclusa IVA al 22%;

- l'importo soggetto a ribasso ammonta ad € 2.475.565,49 esclusa IVA al 22%;



## AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

- Il contratto sarà stipulato “a corpo” ex art. 95, comma 4 lettera a) del D.lgs. 50/2016 e s.m.ii.;
- la durata delle opere è fissata in giorni 310 (trecentodieci) naturali consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori;
- i lavori sono ascrivibili alle seguenti categorie:
  - OG1 “Edifici civili ed industriali” categoria prevalente € 1.259.738,77;
  - OS28 “Impianti termici e di condizionamento” € 355.053,18
  - OS30 SIOS “Impianti elettrici e assimilabili” € 371.252,41;
  - OS32 SIOS “Strutture in Legno” € 489.521,13;
- il quadro economico complessivo dell’intervento ammonta ad € 3.437.034,83 e trova copertura economica nel cap. 7754 commesse FRERAZCOB033115 e FRERAZCOB033116;

### CONSIDERATO CHE:

- si rende necessario procedere tempestivamente all’individuazione della ditta specializzata cui affidare l’esecuzione delle opere di che trattasi;
- la ditta specializzata dovrà essere in possesso di attestazione SOA per le seguenti categorie e classi:

Cat.	DESCRIZIONE CATEGORIE DI LAVORI	CLASSIFICA
OG 1	Edifici civili ed industriali	III-bis
OS32	Strutture in legno	II
OS28	Impianti termici e di condizionamento	II
OS30	Impianti elettrici e assimilati	II

- ai sensi dell’art. 51, comma 1, lettera a), sub. 2.2), del decreto-legge n. 77 del 2021, fermo quanto previsto dagli articoli 37 e 38 del decreto legislativo n. 50 del 2016, le stazioni appaltanti procedono all’affidamento delle attività di esecuzione di lavori, servizi e forniture, nonché dei servizi di ingegneria e architettura, inclusa l’attività di progettazione, di importo inferiore alle soglie di cui all’articolo 35 del decreto legislativo n. 50 del 2016 mediante procedura negoziata, senza bando, di cui all’articolo 63 del decreto legislativo n. 50 del 2016, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, che tenga conto anche di una diversa dislocazione territoriale delle imprese invitate, individuati in base ad indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per l’affidamento di lavori di importo pari o superiore a un milione di euro e fino alle soglie di cui all’articolo 35 del decreto legislativo n. 50 del 2016;

- l’art. 36, comma 6, del D. Lgs. n. 50/2016, dispone che “Per lo svolgimento delle procedure di cui al presente articolo le stazioni appaltanti 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 Ministero dell’economia e delle finanze, avvalendosi di CONSIP S.p.A., mette a disposizione delle stazioni appaltanti il mercato elettronico delle pubbliche amministrazioni.”;

- il Responsabile Unico del Procedimento ha verificato che sul Portale acquisti della Pubblica Amministrazione [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it) (MePA) è presente l’iniziativa, Bando del



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

Direzione Regionale Lombardia

Mercato Elettronico delle P.A. per la categoria “Lavori” nell’ambito della quale è possibile individuare gli operatori con i requisiti idonei alle attività oggetto del presente appalto;

- nel rispetto della normativa vigente, si rende quindi, necessario, avviare una procedura negoziata ex art. 1 comma 2 lett. b) della L.120/2020, previa pubblicazione per n. 15 giorni di un avviso esplorativo sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio e del MIT, per l'affidamento dei lavori in oggetto, finalizzato, al fine di garantire una maggiore partecipazione, ad individuare n. 12 Operatori da invitare tramite RDO sul MePa, tra coloro che presenteranno richiesta ed avranno i requisiti esplicitati nell’avviso di manifestazione di interesse, mediante sorteggio pubblico, ai sensi degli articoli 63 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.i. e art. 1 comma 2 lettera b) della Legge 120/2020 “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni)*;

- l’appalto sarà aggiudicato ai sensi dell’art. 95 comma 2 del D. Lgs. n. 50/2016, con il criterio del minor prezzo, tramite ribasso percentuale sull’importo a base di gara e soggetto a ribasso, al netto degli oneri per la sicurezza. Ai sensi dell’art. 97, comma 8, d.lgs. n. 50/2016 ed a seguito della modifica apportata dal “c.d. Sblocca cantieri”, sarà prevista 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 e dei commi 2-bis e 2-ter del citato articolo. L’esclusione automatica non opera quando il numero delle offerte ammesse è inferiore a 5;

- per ragioni di omogeneità nell’esecuzione della prestazione, opportunità e convenienza economica, l’appalto non è diviso in lotti, considerato che, per la corretta esecuzione, è necessario che le prestazioni vengano erogate dal medesimo operatore economico;

### **DETERMINA**

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

**DI APPROVARE** l’avviso esplorativo ed i relativi allegati;

**DI INDIRE** una procedura negoziata ex art. 1 comma 2 lett. b) della L.120/2020, previa pubblicazione per n. 15 giorni di un avviso esplorativo sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio e del MIT, per l'affidamento dei lavori di rifunzionalizzazione e sistemazione del compendio e degli spazi dell’immobile denominato “Ex Aula Bunker di Como” di via al Bassone (codice scheda COB0331) per le esigenze della Motorizzazione Civile di Como e Lecco, finalizzato ad individuare n. 12 Operatori da invitare tramite RDO sul MePa, tra gli O.E. che presentareanno la propria candidatura;

**DI PRECISARE** che, le manifestazioni idonee pervenute verranno suddivise in gruppi per ambito regionale in funzione della sede operativa indicata nel modello di candidatura predisposto dalla Stazione Appaltante e che il numero di operatori da sorteggiare per ciascun gruppo verrà individuato in misura proporzionale al numero di manifestazioni idonee pervenute sorteggiandone fino ad un massimo di 12. Qualora dalla predetta proporzione alcuni gruppi regionali non dovessero essere individuati, gli stessi parteciperanno all’ulteriore sorteggio di due concorrenti per comunque complessivi 12 operatori finali. Il RUP non procederà al sorteggio qualora le manifestazioni di interesse pervenute siano inferiori o pari a dodici.





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

Direzione Regionale Lombardia

**DI ADOTTARE** per la selezione degli O.E. i *requisiti generali* di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;

**DI DARE ATTO** che l'intervento trova copertura economica a valere nel budget 2021 cap. 7754 commesse FRERAZCOB033115 e FRERAZCOB033116;

**DI PROVVEDERE** ai sensi dell'art. 29 comma 1 del D.Lgs 50/2016 a pubblicare il presente provvedimento sul sito internet dell'Agenzia del Demanio, nella sezione "Amministrazione Trasparente";

**DI DEMANDARE** al RUP gli adempimenti conseguenziali alla presente determina, con acquisizione del Codice Identificativo Gara (CIG) da riportare sui documenti della procedura.

**Il Direttore Regionale**  
**Ing. Luca Michele Terzaghi**  
(Documento firmato digitalmente  
ai sensi del D.Lgs 82/2005)

***Visto per la copertura finanziaria***

**Ufficio del Direttore**

Dott. Cristian Torretta

(Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)