



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

Genova, 07/07/2021
Prot. n. 2021/920-atti/DRL-UD

DETERMINA A CONTRARRE

(ai sensi dell'art. 32, comma 2, del D. Lgs. n. 50/2016)

per l'affidamento dei lavori di miglioramento sismico, statico e parziale rifunzionalizzazione dell'immobile ubicato In Via Hope a Sanremo (IM), allibrato alla scheda IMB0051

CIG: 8804603C3C

CUP: G22C21000290008

PREMESSO CHE

- la ditta individuale Dalle Fratte e la società Panni S.r.l. (di seguito anche "Proprietà") sono proprietari, rispettivamente per il 62,5% ed il 37,5%, dell'immobile sito a Sanremo (Imperia) in Via Hope n. 1 allibrato alla scheda IMB0051 e denominato "Villa Quisisana Sede degli Uffici Finanziari Via Hope n. 1";
- l'Immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 di cui al DSR del 16 settembre 2002 nel quale il Soprintendente Regionale dichiara "che l'immobile presenta interesse particolarmente importante ai sensi del Titolo 1 del Decreto Legislativo 490/99 e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel decreto stesso ed è, pertanto, da allibrarsi al Demanio di Stato, Ramo Storico-Artistico ai sensi dell'art. 54 del medesimo D. Lgs 490";
- il bene è attualmente condotto in locazione in forza del contratto stipulato in data 29/12/2004 da questa Agenzia, in qualità di Conduttore unico, con il Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato "Fondo Immobili Pubblici" rispetto al quale il Dott. Dalle Fratte e la Panni S.r.l. sono subentrati in ragione di specifici atti di trasferimento della proprietà;
- l'Immobile è stato destinato ad esigenze istituzionali del Comando Compagnia della Guardia di Finanza;
- per la migliore funzionalità ed efficienza dell'intervento, le Parti hanno concordato la necessità di eseguire sull'immobile interventi di adeguamento statico, miglioramento sismico e rifunzionalizzazione mediante un unico appalto co-finanziato e gestito dall'Agenzia del Demanio quale Stazione Appaltante;
- il progetto esecutivo è stato validato in data 08/02/2021, come da prot. n. 2021/135-atti/DR-STE;
- la quota parte di spesa attribuita alla Proprietà per i lavori di adeguamento statico e miglioramento sismico, è pari al 33,66% dell'importo complessivo da quadro economico, mentre all'Agenzia del Demanio è attribuito il restante 66,34%;
- l'importo stimato del presente appalto ammonta complessivamente ad Euro 3.079.358,54 (tremilionesettantanovemilatrecentocinquantotto/54) oltre IVA, di cui Euro 2.997.991,02 (duemilioninovecentonovantasettemilanovecentonovantuno/02) oltre IVA per lavori, soggetti a ribasso d'asta ed Euro 81.367,52 (ottantunmilatrecentosessantasette/52) oltre IVA per i costi della sicurezza, non soggetti a ribasso;



- le lavorazioni previste nell'appalto sono le seguenti.:

<i>Categoria di lavorazione</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>	<i>Incidenza</i>
OG2 Cl. III bis	RESTAURO E MANUTENZIONE DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI	€ 1.450.042,19	47,08 %
OS28 Cl. III	IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO	€ 561.780,29	18,24 %
OS30 Cl. II	IMPIANTI INTERNI ELETTRICI, TELEFONICI, RADIOTELEFONICI, E TELEVISIVI	€ 495.958,78	16,10 %
OS 18-A Cl. II	COMPONENTI STRUTTURALI IN ACCIAIO	€ 490.209,76	15,91%
	SUBTOTALE	€ 2.997.991,02	100 %
ONERI PER LA SICUREZZA		€ 81.367,52	
	TOTALE	€ 3.079.358,54	

- in data 18/05/2021 con nota prot. n. 2021/663-atti/DRL-UD è stato nominato RUP della presente procedura l'Arch. Riccardo Blanco;

VISTI

- il D.Lgs. 30 luglio 1999 n. 300, recante disposizioni in materia di riforma dell'organizzazione del Governo, con il quale, tra l'altro, è stata istituita l'Agenzia del Demanio;
- il D.Lgs. 3 luglio 2003 n. 173, che trasforma l'Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;
- lo Statuto dell'Agenzia del Demanio deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 19.12.2003, approvato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze il 28.01.2004, pubblicato sulla G.U. n. 48 del 27.02.2004, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 30.10.2008, approvato al Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 3-15879 del 04.12.2008, pubblicato sulla G.U. n. 304 del 31.12.2008, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 29.1.2010, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 3-2010 del 23.2.2010 e pubblicato sulla G.U. n. 58 del 11.03.2010, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 16.7.2019, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 16020 del 27.8.2019 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 30 agosto 2019;
- il Codice dei Contratti Pubblici (di seguito anche "Codice") adottato con D. Lgs. n. 50/2016 e s.s.m.m.i.i. coordinato con il D. lgs. n. 56/2017 e ss.mm.ii.
- il D.L. n. 76 del 16.07.2020 recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" (c.d. Decreto Semplificazioni), convertito con modificazioni dalla L. n. 120 del 11.09.2020;
- il D.L. n. 77 del 31.05.2021 recante "Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure". ed in particolare l'art. 51 dal titolo "Modifiche al decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76";
- le Linee Guida ANAC n. 2 di attuazione del Codice, recanti "Offerta economicamente più vantaggiosa" deliberata dal Consiglio il 21/09/2016;
- le Linee Guida ANAC n. 4 di attuazione del Codice, 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" deliberata dal Consiglio il 26/10/2016;

CONSIDERATO CHE

- ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. b) del Codice (derogato temporalmente fino al 30 giugno 2023 dall'art. 51 del D.L. n. 77 del 31.05.2021, che a sua volta ha modificato l'art.1, comma 1, del D.L. n. 76 del 16.07.2020 convertito dalla legge 120/2020), gli affidamenti di lavori di importo superiore ad



Euro 1.000.000,00 ed inferiore alle soglie comunitarie di cui all'art. 35 (attualmente pari ad Euro 5.350.000,00) sono affidati dalle Stazioni Appaltanti con procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno 10 operatori;

- fino al 31 ottobre 2021 in deroga all'art. 105, comma 2 del Codice, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, lettera a), primo periodo, del D. L. n. 77 del 2021, il subappalto non può superare la quota del 50% dell'importo complessivo del contratto.

- con riferimento alla categoria prevalente OG2:

- ai sensi dell'art. 146, commi 1 e 3 del Codice e ss.mm.ii., l'esecutore dei lavori concernenti i beni culturali tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (recante Codice dei beni culturali e del paesaggio) deve essere in possesso di requisiti di qualificazione specifici ed adeguati ad assicurare la tutela del bene oggetto di intervento, e considerata la specificità del settore ai sensi dell'articolo 36 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea, non trova applicazione l'istituto dell'avvalimento di cui all'articolo 89 del Codice;
- ai sensi dell'art. 148, comma 6 del citato Codice, i lavori in OG2 sono appaltati di norma "a misura" e, se di importo superiore ad Euro 500.000, devono essere aggiudicati mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;
- ai sensi dell'art. 105, comma 1 del Codice, come modificato dall'articolo 49, comma 1, lettera b.1) del D. L. 77/2021, non può essere affidata a terzi la prevalente esecuzione delle lavorazioni di cui al complesso delle categorie prevalenti;

- con riferimento alle categorie scorporabili OS30 ed OS18-A, individuate come superspecialistiche dal DM 10 novembre 2016, n. 248:

- ai sensi dell'art. 89, comma 11 del Codice non è ammesso l'avvalimento per le categorie SIOS che hanno un valore superiore al 10% dell'importo totale dei lavori;
- fino al 31 ottobre 2021 in deroga all'art. 105, comma 5 del Codice, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, lettera a), primo periodo, del D. L. n. 77 del 2021, il subappalto delle categorie SIOS non può superare la quota del 50% delle opere.

Tanto premesso, visto e considerato

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE LIGURIA

in virtù dei poteri attribuiti dal Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 16 luglio 2019 approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 27 agosto 2019 pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 30 agosto 2019 e sulla G.U. n. 211 in data 9 settembre 2019 (come da comunicazione della Direzione Risorse Umane e Organizzazione del 13/09/2019) nonché in virtù della Determinazione n. 85 del 30/01/2019 del Direttore dell'Agenzia del Demanio e della Comunicazione Organizzativa n. 48 dell' 08/11/2017 del Direttore dell'Agenzia del Demanio

DETERMINA

- che le premesse del presente dispositivo sono parte integrante e sostanziale dello stesso;
- che l'importo del presente appalto è stimato in Euro 3.079.358,54 (tremilionesettantanovemilatrecentocinquantotto/54) oltre IVA, di cui Euro 2.997.991,02 (duemilionesettecentonovantasettemilanovecentonovantuno/02) oltre IVA per lavori, soggetti a ribasso d'asta ed Euro 81.367,52 (ottantunmilatrecentosessantasette/52) oltre IVA per i costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta;
- che la presente procedura di gara si svolgerà, in conformità all'art. 40 del d. lgs. 50/2016, sulla piattaforma telematica di negoziazione nella disponibilità di Consip S.p.A (MEPA) istituita presso il Sistema telematico Acquistinretepa (www.acquistinretepa.it);



- che verrà indetta una procedura negoziata senza bando con consultazione di almeno 10 operatori qualificati nella categoria prevalente OG2, dislocati su tutto il territorio nazionale e abilitati alla specifica iniziativa MePA "Lavori di manutenzione, Beni del patrimonio culturale – OG2";
- che ai sensi dell'art. 51 comma 1 del d. lgs. 50/2016 l'appalto non è suddiviso in lotti funzionali/prestazionali, a causa dell'elevato grado di integrazione delle lavorazioni previste;
- fino al 30 giugno 2023, ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. a) del D.L. 76/2020, è sempre autorizzata la consegna dei lavori in via di urgenza di cui all'articolo 32, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016, nelle more della verifica dei requisiti di cui all'articolo 80 del medesimo decreto legislativo, nonché dei requisiti di qualificazione previsti per la partecipazione alla procedura;
- che il contratto sarà stipulato "a misura", come definito all'art. 3 comma 1 lettera eeeee) del Codice, in forma di scrittura privata ed a spese dell'aggiudicatario;
- che l'affidamento in oggetto trova copertura finanziaria:
 - per il 66,34% di competenza dell'Agenzia, sulla commessa FIPIM0293 (Sanremo - Caserma Quisisana)
 - per il 33,66% di competenza della proprietà, quest'ultima ha garantito il pagamento costituendo ipoteca volontaria sull'immobile oggetto dei lavori con atto Rep. n. 233100/91864 del 18/05/2021 a rogito del notaio Giuseppe Fietta, dell'importo di € 3.203.678,00.

Il Direttore Regionale
Dott. Mario Parlagreco

