



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

Direzione Regionale Lombardia

Milano, data del protocollo

Oggetto: procedura negoziata, ai sensi degli art. 63 del D. Lgs. n. 50/2016 e dell'art. 1 comma 2 lettera b) della Legge n. 120/2020, per l'affidamento dei lavori di demolizione di fabbricati posti all'interno del compendio immobiliare denominato Ex-Arsenale ed Ex-Caserma Cairoli, Officina di Costruzione del Genio Militare S.Mauro, sito in Pavia (PV) alla Via Riviera n.40-60. Scheda immobile: PVB0023.

DETERMINA A CONTRARRE

IL DIRETTORE

DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE LOMBARDIA

VISTO lo Statuto dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 19 dicembre 2003 e ss.mm.ii., da ultimo modificato ed integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 25 novembre 2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17 dicembre 2021;

VISTO il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio deliberato in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17 dicembre 2021, e in particolare l'art. 4 che al comma 5 prevede che in coerenza con l'assetto e la missione delle strutture centrali e territoriali, l'organizzazione interna, le competenze e i poteri sono stabiliti con atto del Direttore dell'Agenzia, previa delibera del Comitato di Gestione;

VISTA la determinazione n. 96 del 17.12.2021 Prot. n. 2021/22398/DIR con la quale sono state definite le competenze e poteri delle strutture centrali e territoriali;

VISTO, in particolare, l'articolo 4 della predetta determina n. 96, che attribuisce ai responsabili delle strutture territoriali il potere, tra l'altro, *"in relazione alla progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi, di stipulare e risolvere con le clausole più opportune, i relativi contratti, curando le procedure di gara e provvedendo a tutti gli atti connessi e conseguenti, in coerenza con i documenti di pianificazione, previa delega del Direttore dell'Agenzia, per importi pari o superiori a euro 5.000.000"*;

VISTA la comunicazione organizzativa n. 18 del 03/02/2022 con la quale, con effetti e decorrenza a partire dal 01/03/2022, l'Ing. Massimiliano Iannelli è stato nominato Direttore



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

della Direzione Regionale Lombardia, in ottemperanza alla Determinazione n. 99 del 22 dicembre 2021;

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. 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 *"Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure"*;

VISTO l'atto prot. n. 2021/2352/Atti del 21/12/2021, con il quale si è provveduto alla nomina ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016, dell'Arch. Lorenzo Emanuele Merlo, quale Responsabile Unico del Procedimento (di seguito RUP);

VISTO l'atto prot. n. 2022/753/Atti del 04/05/2022, con il quale è stato individuato il team costituito da risorse dell'Ufficio Gare e Appalti 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;
- lo Stato è proprietario del compendio immobiliare denominato "Ex-Arsenale ed Ex-Caserma Cairoli, Officina di Costruzione del Genio Militare S.Mauro", censito al catasto terreni del Comune di Pavia al fg. 6 p.lle 180, 190, 204, 1298 ed al NCEU del Comune di Pavia al fg. B/6 p.lle 1229, 1299, 1300 e fg. B/11 p.lle 60, 62, 1487, 1613, 1614, 1618, 1619;
- l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia ha necessità di provvedere alla razionalizzazione dell'intero compendio in oggetto e la seguente attività prevede di insediare all'interno del complesso il nuovo polo degli uffici finanziari di Pavia, un polo archivistico interregionale dell'Agenzia delle Entrate, un polo archivistico regionale del MiBACT e nuovi spazi verdi a servizio della città;
- a seguito della suddetta attività di razionalizzazione, venendo meno la funzionalità di diversi fabbricati in ordine alla prevista riconversione dello stesso e sorgendo al



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

contempo la necessità di creare nuovi spazi al suo interno atti ad ospitare nuove destinazioni, si è definito di procedere alla demolizione di alcuni fabbricati non ritenuti idonei agli scopi perseguiti dalla stessa;

- gli edifici del compendio interessati dall'intervento di demolizione in oggetto sono i seguenti: fg. B/6 p.lle 1229 (sub. 5, 6, 8, 9) e 1299, fg. B/11 p.lle 60 (sub. 3, 4), 62 (sub 10, 11), 1614;
- che il fabbricato identificato a catasto al Fg. B/6 part. 1229 Sub. 8, risulta assoggettato a vincolo di interesse culturale ai sensi dell'art.15, co.1 del DLgs 42/2004 e s.m.i.;
- il valore complessivo dell'appalto è pari ad € **708.574,13** (euro settecentottomilacinquecentosettantaquattro/13) oltre IVA di legge ed è comprensivo di oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 8.296,56;
- che l'importo dei lavori relativi al solo edificio assoggettato a vincolo di interesse culturale, meglio identificato a catasto al Fg. B/6 part. 1229 Sub. 8 e come FDem20 negli elaborati di progetto, di cui sopra, ammonta ad € **96.480,52** (euro novantaseimilaquattrocentottanta/52) oltre IVA di legge;
- che tale importo sarà stralciato dall'importo totale dell'appalto e non sarà riconosciuto all'O.E. qualora l'istanza di demolizione dell'edificio in parola assoggettato a vincolo non ottenga le necessarie autorizzazioni dagli enti interessati e di conseguenza non si proceda alla demolizione dello stesso;
- il quadro economico complessivo dell'intervento trova copertura nel capitolo 7754 - Commessa FBONREPV002321, come di seguito indicato:

QUADRO ECONOMICO GENERALE		
Lavori di demolizione nel compendio denominato "Ex Arsenale" - Ex Caserma Cairoli, di cui alla scheda PVB0023, sito in Pavia.		
A - Importo lavori		
A1	IMPORTO LAVORI	€ 700.277,57
A1.1	<i>di cui oneri per la sicurezza interna</i>	€ -
A1.2	<i>di cui per la manodopera</i>	€ 104.568,48
A2	COSTI PER LA SICUREZZA ESTERNA (da computo sicurezza) - non soggetti a ribasso	€ 8.296,56
A2.1	<i>di cui per costi della sicurezza</i>	€ 5.802,19
A2.2	<i>di cui per emergenza sanitaria Covid-19</i>	€ 2.494,37
A	Importo lavori (A1 + A2)	€ 708.574,13
	Importo lavori soggetto a ribasso (A-A2)	€ 700.277,57
B - Somme a disposizione della Stazione appaltante		
B1	Oneri di scarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento	€ -
B2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri per deposito al GC e altre spese amministrative	€ 10.000,00
B3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10%)	5,77% € 40.394,52



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

Direzione Regionale Lombardia

B4.1	Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,5%) ex art 133 c 3-4	1,5%	€	10.504,16
B4.2	Accantonamenti vari		€	27.266,15
B5	acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi		€	-
B6	Fondo incentivante per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	2%	€	14.171,48
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		€	2.000,00
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)		€	13.782,17
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)		€	-
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		€	-
B14	Spese per opere artistiche, ove previsto	0%	€	-
B15	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	0%	€	-
B16	I.V.A. 22% sui lavori (22% di A)	22%	€	155.886,31
B17	IVA al 22% su oneri di discarica (22% di B1)	22%	€	-
B18	IVA al 22% su indagini... (22% di B2)	22%	€	2.200,00
B19	IVA al 22% su imprevisti e lavori in economia (22% di B3)	22%	€	8.886,80
B20	IVA al 22% su accantonamento per maggiorazione prezzi (22% di B4)	22%	€	2.310,92
B21	I.V.A. 22% su spese di pubblicità (22% di B8)	22%	€	440,00
B22	I.V.A. 22% su spese di commissioni (22% di B9)	22%	€	-
B23	I.V.A. 22% su spese tecniche (22% di B10)	22%	€	3.032,08
B24	I.V.A. 22% su supporto al RUP (22% di B11)	22%	€	-
B25	I.V.A. 22% su accertamenti laboratorio (22% di B12)	22%	€	-
B26	Contributi cassa di previdenza per commissari al 4% (di B9)	4%	€	-
B27	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di B10)	4%	€	551,29
B28	Contributi cassa per assistenza al rup al 4% (di B11)	4%	€	-
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	TOTALE (B1+.....B30)		€	291.425,87
	TOTALE COMPLESSIVO (A+B)		€	1.000.000,00
	Incidenza percentuale Quadro Economico			17%



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

- la durata del servizio è stata stimata in complessivi 145 giorni naturali e consecutivi dall'avvio del servizio;
- ai sensi dell'art. 51, comma 1, lettera a), sub. 2.2), del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 , per gli affidamenti di lavori di importo pari o superiore ad euro 150.000,00 ed inferiore a un milione di euro è prevista la procedura negoziata, senza bando, di cui all'articolo 63 del D. Lgs n. 50/2016, previa consultazione di almeno cinque 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;
- rilevato altresì, che la Stazione Appaltante può, nell'ambito della propria discrezionalità, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) del Codice e delle Linee Guida ANAC n.4, individuare i predetti operatori economici mediante indagini di mercato mediante avviso pubblicato, per un periodo non inferiore a 15 giorni, sul sito internet dell'Agenzia;
- nel caso di specie si procederà mediante l'avviso di una preventiva attività esplorativa del mercato, mediante pubblicazione di un apposito Avviso esplorativo;
- l'indagine è quindi effettuata nell'ambito dell'acquisizione di tutte le informazioni necessarie all'individuazione, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità, degli operatori economici idonei da invitare ad una eventuale procedura negoziata, circoscrivendo il numero dei soggetti da invitare alla successiva procedura negoziata a minimo 5 operatori economici;
- l'appalto sarà aggiudicato mediante il criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art.1, comma 3 del D.L. 16 luglio 2020 n.76 convertito con modificazioni dalla L. 11/09/2020 n.120, determinato mediante ribasso sull'importo dei lavori posto a base di gara al netto degli oneri per la sicurezza;

CONSIDERATO CHE:

- 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 (MePA) è presente l'iniziativa, Bando del Mercato Elettronico delle P.A. per la categoria "Lavori" – OS23 "Demolizione di opere" nell'ambito della quale è possibile individuare gli operatori con i requisiti idonei alle attività oggetto del presente appalto;



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

Direzione Regionale Lombardia

- 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. 7 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 n. 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);

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”*;

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 demolizione di fabbricati posti all'interno del compendio immobiliare denominato Ex-Arsenale ed Ex-Caserma Cairoli, Officina di Costruzione del Genio Militare S.Mauro, sito in Pavia (PV) alla Via Riviera n.40-60”*, finalizzato ad individuare n. 7 Operatori da invitare tramite RDO sul MePa, tra gli O.E. che presentereanno 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 7. Qualora dalla predetta proporzione alcuni gruppi regionali non dovessero essere individuati, gli stessi parteciperanno



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

Direzione Regionale Lombardia

all'ulteriore sorteggio in via generalizzata di n.2 concorrenti per comunque complessivi n.7 operatori finali. Il RUP non procederà al sorteggio qualora le manifestazioni di interesse pervenute siano inferiori o pari a sette;

DI APPROVARE l'avviso di indagine di mercato e il relativo modello di richiesta di partecipazione alla selezione;

DI ESCLUDERE dalla gara eventuali OO.EE. che partecipassero senza essere stati precedentemente sorteggiati nella precedente fase di preinformazione;

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

DI STABILIRE che la durata massima dei lavori è di giorni 145 naturali, successivi e consecutivi;

DI STABILIRE la sanzione pecuniaria prevista dall'art.113-bis co.4, del Codice dei Contratti nell'importo dell'uno per mille (1 ‰) dell'ammontare netto contrattuale;

DI DARE ATTO che l'intervento trova copertura economica a valere nel budget 2022 cap. 7754 commessa FBONREPV002321;

DI DARE ATTO che non è possibile procedere alla suddivisione dell'appalto in lotti, in quanto tale suddivisione, comprometterebbe la funzionalità e fruibilità dei lavori in questione;

DI DARE ATTO che il Capitolato Speciale d'Appalto contenga indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto da stipulare con l'aggiudicatario;

DI DARE ATTO che il Contratto verrà stipulato a corpo, secondo quanto espresso nel capitolato, in forma di scrittura privata con firme digitali;

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 consequenziali alla presente determina, con acquisizione del Codice Identificativo Gara (CIG) da riportare sui documenti della procedura;

DI DARE mandato al Responsabile del Procedimento ed al Responsabile dell'unità Gare e Appalti, ciascuno per quanto di competenza, di predisporre gli atti necessari e i conseguenti adempimenti in materia di trasparenza ed a tutto quanto previsto per poter giungere alla contrattualizzazione del servizio in oggetto.



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

Direzione Regionale Lombardia

**Il Direttore Regionale
Massimiliano Iannelli**
(Documento firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs 82/2005)

Visto tecnico
Responsabile Area Tecnica
Marco Pozzoli



Visto finanziario
Antonietta Ramaglia



Il RUP
Lorenzo Emanuele Merlo

Incaricato dell'istruttoria
Giampiero Giampetruzzi: 02 762618322
giampiero.giampetruzzi@agenziademaio.it