



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

Direzione Regionale Emilia Romagna  
U.O. Servizi Tecnici

Bologna, data del protocollo

## DETERMINA A CONTRARRE

**PROCEDURA NEGOZIATA TELEMATICA, SENZA BANDO, DI CUI ALL'ART. 63 DEL CODICE DEGLI APPALTI, COSI' COME PREVISTA DALL'ART. 1, COMMA 2, LETTERA B) DEL DL 76/2020, CONVERTITO IN LEGGE 120/2020, MODIFICATO, QUANTO ALLA SOGLIA DI RIFERIMENTO DALL'ART.51, COMMA 1, LETTERA A) PUNTO 2.2 DEL DL 77/2021, CONVERTITO IN L. 108/2021, PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLA NUOVA CASERMA DELLA GUARDIA DI FINANZA DI FIDENZA (PR) IN VIA DAMIANO CHIESA S.N.C. CON L'UTILIZZO DI METODI DI GESTIONE INFORMATIVA ED APPLICAZIONE DEL PROTOCOLLO DI SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE LEED BD+C.**

### IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

**VISTO** il vigente Statuto dell'Agencia del Demanio pubblicato, con le ultime modifiche, sul sito istituzionale dell'Agencia del Demanio in data 17/12/2021 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30/12/2021.

**VISTO** il Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, nonché 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 nel sito istituzionale dell'Agencia del Demanio in data 17 dicembre 2021;

**VISTI** i poteri attribuiti ai Responsabili delle Strutture Centrali e Territoriali dell'Agencia del Demanio con Determinazione del Direttore dell'Agencia del Demanio n. 96 prot. n. 2021/22398/DIR del 17/12/2021;

**VISTA** la Determinazione di nomina a responsabili apicali n. 98 prot. n. 2021/22401/DIR del 17/12/2021;

---

**VISTA** la Comunicazione Organizzativa n. 14/2022 pubblicata sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 3 febbraio 2022 con la quale l'Ing. Luca Michele Terzaghi è stato nominato Direttore della Direzione Regionale Emilia Romagna, con effetti e decorrenza a partire dal 1° marzo 2022;

**VISTO** che, ai sensi dell'art. 16 bis comma 8 del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, come convertito in Legge 17 dicembre 2021, n. 215, l'Agenzia del Demanio, rientra tra le Stazioni Appaltanti di cui all'art. 38 del D. Lgs. 50/2016;

**VISTO** che l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554;

**VISTO** il D. Lgs. n. 50/2016 "Codice dei Contratti Pubblici", il DL 76/2020 convertito in legge 120/2020 ed il D.L. 77/2021 convertito in legge 108/2021.

**VISTA** la linea Guida Anac numero 4, Approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n. 1097 del 26 ottobre 2016 e aggiornate con delibera del Consiglio n. 636 del 10 luglio 2019 al decreto legge 18 aprile 2019;

**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;

**VISTO** il D.P.R. 207/2010, per le parti ancora in vigore;

**VISTO** l'art. 1, comma 450, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (come modificata dall'articolo 1, comma 130, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 - legge di Bilancio 2019);

**VISTO** l'art. 1 comma 140 della L. 232/2016 (legge Bilancio 2017) che ha istituito, nello stato di previsione del MEF, un fondo pluriennale finalizzato agli investimenti e allo sviluppo infrastrutturale del Paese con distinte dotazioni finanziarie previste nell'arco temporale 2018-2031, successivamente rifinanziato ai sensi dell'articolo 1, comma 1072 della L. 205/2017(Legge di Bilancio 2018);

**VISTO** i DPCM del 29 maggio 2017 e DPCM del 21 luglio 2017 con i quali è stata disposta la ripartizione del Fondo per il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese, di cui al citato articolo 1, comma 140, della L. 232/2016, a partire dal 2017;

**VISTO** l'atto d'indirizzo del MEF 2018-2020, il quale ha consolidato e ben definito il ruolo dell'Agenzia del Demanio quale soggetto preposto alla "predisposizione e progressiva attuazione di progetti specifici finalizzati alla prevenzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica [...] del patrimonio immobiliare dello Stato affidato all'Agenzia, attraverso l'impiego delle risorse previste dall'articolo 1, comma 140, della legge di Bilancio 2017";

**VISTO** il DL del 27.01.2022 n. 4, cosiddetto Decreto Sostegni ter, convertito in legge del 28.03.2022 n. 25.

**VISTO** il D.L. 17/05/2022, n. 50 (c.d. "Decreto Aiuti").

## **PREMESSO**

- 
- che l’Agenzia del Demanio, in un’ottica di gestione del patrimonio immobiliare dello Stato e delle esigenze di risparmio della spesa pubblica, ai sensi dell’art. 2, comma 222-quater della legge 23/12/2009, n. 191 (cd. Legge finanziaria 2010), come introdotto dall’art. 24 del D.L. 24/04/2014 n. 66, convertito con legge 23/06/2014 n. 89 e dalla legge 23/12/2014 n.190, ha il compito di organizzare e coordinare i processi di razionalizzazione riguardanti gli immobili di proprietà pubblica non più in uso alle Amministrazioni per fini istituzionali;
  - che la Direzione Regionale dell’Emilia Romagna, nell’ottica di gestione del patrimonio immobiliare dello Stato e delle esigenze di risparmio della spesa pubblica (Legge Finanziaria 2010) ha avviato un programma di razionalizzazione finalizzato alla dismissione dell’immobile attualmente detenuto in regime di locazione passiva in Fidenza, Piazza Vincenzo Gioberti n.7, di proprietà del Fondo P1 e che ospita, tra gli altri, la tenenza della Guardia di Finanza;
  - che nell’ambito di tale programmazione, a seguito di interlocuzioni con l’Agenzia del Demanio, il Comune di Fidenza, con nota prot.n.27164 del 13/07/2018 ha reso disponibile un suolo di sua proprietà (individuato al foglio n.59 p.IIa n.10) per la realizzazione dell’iniziativa, con lo strumento della concessione del diritto di superficie della durata di 99 anni in favore dello Stato, attraverso l’Agenzia del Demanio;
  - che con atto rep. 22819 AACC del 08/04/2019, il Comune di Fidenza ha concesso il diritto di superficie della durata di 99 anni in favore dello Stato sul proprio suolo, individuato al foglio n.59, mappali 41 (sub 1 e 2), 2359 e 2360, comprensivo di un immobile esistente da demolire;
  - che per la realizzazione dell’iniziativa, in data 02/12/2019 l’Agenzia del Demanio e la Guardia di Finanza hanno stipulato una convenzione nella quale veniva stabilita la concorrenza dei finanziamenti per la realizzazione dell’iniziativa gravanti per € 2.940.459,00 in capo all’Agenzia del Demanio (cap.7754) e per € 500.000,00 (cap.7852/01) in capo alla Guardia di Finanza;
  - che con la nota prot.n.8965 del 06/06/2019 veniva nominato quale RUP della procedura di affidamento dei servizi di progettazione l’Arch. Ciro Iovino;
  - che con determina prot. n. 4563 del 30/03/2020 veniva disposta da questa Stazione Appaltante l’aggiudicazione della procedura di affidamento del servizio di progettazione/direzione lavori e sicurezza per la realizzazione della Nuova Caserma della Guardia di Finanza di Fidenza in favore del RT avente quale mandataria capogruppo la società Sinergo Spa con sede in Martellago (Ve);
  - che con determina prot. n. 18135 del 30/11/2020 veniva disposta da questa Stazione Appaltante l’aggiudicazione della procedura di affidamento del servizio di supporto al RUP per le attività relative all’applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) e alla certificazione secondo i diversi protocolli di sostenibilità energetico-ambientale per l’intervento di realizzazione della Nuova Caserma della Guardia di Finanza di Fidenza in favore dell’operatore economico RISE srl con sede in Varese;
  - che con determina prot. n. 401 del 13/01/2021 veniva disposta da questa Stazione Appaltante l’aggiudicazione della procedura di affidamento del servizio di verifica ai sensi dell’art.26 del Codice degli Appalti della progettazione relativa alla realizzazione

della Nuova Caserma della Guardia di Finanza di Fidenza in favore dell'operatore economico APAVE Certifications Italia srl con sede in Roma;

- che con la nota assunta prot. n. 196162 del 30/11/2021 la società Apave Certification Italia srl, incaricata delle verifiche del progetto ai sensi dell'art. 26 del Codice degli Appalti, trasmetteva il rapporto di verifica del progetto definitivo con esito positivo;
- che con verbale prot. n. 485 del 17/01/2022 RUP validava il progetto esecutivo ai sensi dell'art.26, comma 8, del Codice degli Appalti;
- che con determina prot. n. 1082 del 27/01/2022 questa Stazione Appaltante approvava gli elaborati del progetto esecutivo per la realizzazione della Nuova Caserma della Guardia di Finanza di Fidenza come validati dal RUP, con il relativo quadro economico;
- che successivamente (a distanza di tre mesi dall'approvazione del progetto esecutivo) è stato approvato un nuovo elenco prezzi dalla Regione Emilia Romagna (delibera della GR n. 602 del 21/04/2022 pubblicata il giorno seguente sul Bollettino Ufficiale Regione Emilia Romagna n.115);
- che tale elenco prezzi, tenuto conto di quanto previsto dal DL 50/2022, è tuttavia già obsoleto e dovrà essere nuovamente aggiornato dalla Regione Emilia Romagna entro il prossimo 31/07/2022;
- che tenuto conto di quanto sopra, al fine di non rallentare ulteriormente l'avvio della procedura de qua, si ritiene preferibile utilizzare il prezzario previsto al momento dell'approvazione del progetto esecutivo, garantendo comunque al futuro aggiudicatario quanto ulteriormente dovuto (secondo le previsioni di legge per l'adeguamento all'ultimo prezzario di riferimento) da calcolarsi al momento della sottoscrizione del contratto e ciò tenuto conto di quanto previsto dall'art. 106, comma 1, lettera a), dal DL del 27/01/2022 n. 4 e dal DL 17/05/2022 n. 50;
- che, ciò detto, il quadro economico approvato con la determina di approvazione del progetto esecutivo prot. n. 1082/2022 e relativo ai lavori per la realizzazione della nuova Caserma della Guardia di Finanza di Fidenza è il seguente:

Intervento di "Realizzazione della nuova tenenza della Guardia di Finanza di Fidenza in Via Damiano Chiesa", (scheda PRV0015)			
<b>QUADRO ECONOMICO GENERALE LAVORI</b>			
	<b>A - Importo lavori</b>		
A1	IMPORTO LAVORI		€ 2.417.655,32
A1.1	<i>di cui per la sicurezza intrinseca</i>	1,5 % di A1	€ 36.264,83
A2	Oneri diretti per la sicurezza		€ 40.869,22
A3	Oneri per la sicurezza connessi al Covid-19		€ 13.726,28
<b>A</b>	<b>Importo lavori (A1 + A2)</b>		<b>€ 2.472.250,82</b>
	<b>B - Somme a disposizione della Stazione appaltante</b>		

B1	Oneri di scarica da liquidarsi dietro presentazione di fatture quietanzate del centro di smaltimento		€ 23.807,31
B2	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10%)		€ 50.000,00
B3	Fondo incentivante per attività di programmazione della spesa per investimenti, di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento con supporto, (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016 <b>LAVORI</b>		€ 31.249,25
B4	Spese per allacciamenti ai pubblici servizi		€ 7.000,00
B5	Spese per opere artistiche, ove previsto	2%	€ 49.445,02
B6	Accordi Bonari (art. 205 D.lgs. 50/2016)	5%	€ 123.612,54
B7	Contributo ANAC		€ 600,00
B8	I.V.A. 10% sui lavori (22% di A)	10%	€ 247.225,08
B9	IVA al 22% su oneri di scarica (22% di B1)	22%	€ 5.237,61
B10	IVA al 10% su imprevisti e lavori in economia (10% di B2)	10%	€ 5.000,00
B11	I.V.A. 22% per spese allacciamenti (22% di B4)	22%	€ 1.540,00
B12	I.V.A. 22% su opere d'arte (22% di B5)	22%	€ 10.877,90
B13	I.V.A. 22% su accordi bonari (22% di B6)	22%	€ 27.194,76
<b>B</b>	<b>TOTALE (B1+.....B13)</b>		<b>€ 582.789,47</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)</b>		<b>€ 3.055.040,29</b>

- L'importo del QE pari a € 3.055.040,29 trova copertura all'interno del finanziamento cap. 7754, commessa FPRRAZGDF000119, di € 2.940.459,00, cui si aggiunge un ulteriore fondo di € 500.000,00 reso disponibile dalla Guardia di Finanza per la realizzazione dell'iniziativa – commessa FRERAZGDF000120.
- L'intero finanziamento, pari ad € 3.440.459,00 comprende anche i sotto-quadri afferenti ad altre attività già svolte

SOTTOQUADRO DEL FINANZIAMENTO		IMPORTO
1	QE progettazione, direzione lavori e sicurezza	€ 323.571,93
2	QE verifica della progettazione	€ 23.149,44
3	QE supporto al RUP e iscrizione protocollo LEED	€ 16.065,60
4	QE gara lavori	€ 3.055.040,29
	<b>TOTALE QE</b>	<b>€ 3.417.827,26</b>
	<b>FINANZIAMENTO DISPONIBILE</b>	<b>€ 3.440.459,00</b>
	economia del finanziamento	€ 22.631,74

- i lavori, sono riconducibili alla categoria prevalente di opere OG1 come riportato nel seguente prospetto:

Tipologia delle lavorazioni		Importo	Incidenza %	Requisito
Edifici civili e industriali	OG1 Class. IV	1.529.602,69 €	61,87%	Categoria prevalente
Impianti tecnologici	OG11 Class. III	753.278,30 €	30,47%	Obbligo di qualificazione o RTI (s.i.o.s.>10%)
Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici e vetrosi	OS6 Class. I	189.369,82 €	7,66%	Non obbligo di qualificazione, può essere eseguita dal concorrente in possesso della OG1
<b>TOTALE LAVORI A CORPO</b>		<b>2.472.250,82 €</b>	<b>100%</b>	

- che per la programmazione e l'avvio della procedura di affidamento dei lavori in oggetto è stato nominato quale Responsabile Unico del Procedimento l'Arch. Ciro Iovino con la nota prot. n. 271 del 12/01/2022;
- che la selezione del contraente verrà effettuata mediante procedura negoziata senza pubblicazione di bando, ai sensi degli art.63 del D.Lgs. n. 50/2016, come modificato quanto alle soglie di riferimento dall'art. 1, co.2 lett. b) del D.L. n. 76/2020, convertito in legge 120/2020 e come modificato dall'art. 51, comma 1, lettera a) punto 2.2.) del D.lgs 77/2021; con la preventiva pubblicazione sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio di un avviso esplorativo ai fini della manifestazione di interesse rivolto agli operatori del mercato in possesso dei requisiti generali e speciali enunciati nell'avviso medesimo con un termine di 15 (quindici giorni);
- l'appalto sarà aggiudicato, ai sensi dell'art. 95 co. 2 del D.Lgs.n.50/2016, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, da apposita Commissione nominata ai sensi dell'art.77 del D.Lgs.n.50/2016, sulla base dei criteri di valutazione e dei fattori ponderali indicati nella documentazione di gara che si allega alla presente;
- la durata prevista in progetto per i lavori è di giorni 450 naturali, successivi e consecutivi; **VISTO** la proposta di procedura del RUP Arch. Ciro Iovino prot. 2022/10626 del 11/07/2022;

**RITENUTO** di dover assumere gli atti necessari ed indispensabili ad indire la gara di cui all'oggetto, nonché assumere formale impegno alla spesa di € 2.472.250,82 per i lavori di cui all'oggetto;

**CONSIDERATO** che sarà comunque garantito al futuro aggiudicatario quanto ulteriormente dovuto secondo le previsioni di legge per l'adeguamento all'ultimo prezzario di riferimento da calcolarsi al momento della sottoscrizione del contratto e ciò tenuto conto di quanto

---

previsto dall'art. 106, comma 1, lettera a), dal DL del 27.01.2022 n. 4 e dal DL 17/05/2022 n.50

**VERIFICATO** che ai sensi dell'art.1 co.2 lett. b) del D.L.n.76/2020 (cd. decreto Semplificazioni), come modificato dall'art. 51, comma 1, lettera a) punto 2.2.) del D.Lgs.77/2021, essendo la procedura di affidamento proposta di importo superiore a €1.000.000,00 e inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art.35 del D.Lgs.n.50/2016, si procederà ad invitare alla gara n. 10 operatori economici aventi le qualificazioni richieste e, non avendo l'Agenzia del Demanio un albo dei fornitori, si procederà mediante un avviso di indagine di mercato, al seguito del quale saranno sorteggiati, se presenti i 10 proponenti;

**CONSIDERATO:**

- che le prestazioni dell'appalto sono state dettagliate nei documenti "Lettera invito - Disciplinare di gara" e nel progetto esecutivo approvato, che si intendono qui richiamati;
- che è necessario provvedere tempestivamente all'acquisizione delle prestazioni di che trattasi;

**DETERMINA**

- di autorizzare il RUP ad avviare una manifestazione di interesse rivolta agli Operatori Economici interessati ed in possesso dei requisiti richiesti, tramite la pubblicazione sul sito dell'Agenzia del Demanio di uno specifico avviso con termine di ricezione delle candidature stabilito in giorni 15 (quindici);
- di autorizzare il RUP a procedere al sorteggio di numero dieci Operatori Economici, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, che tenga conto anche di una diversa dislocazione territoriale delle imprese invitate. Nel caso che le candidature valide siano inferiori a dieci, la procedura di gara sarà bandita ugualmente con i soli proponenti che hanno presentato proposta di candidatura;
- di avviare successivamente una procedura negoziata telematica sul MePA – tramite R.D.O., invitando a partecipare alla stessa gli Operatori Economici sorteggiati nella fase di preinformazione, ai sensi degli artt. 63 del D. Lgs.n.50/2016 così come prevista dall'art. 1, comma 2, lettera b) del dl 76/2020, convertito in legge 120/2020, modificato, quanto alla soglia di riferimento dall'art.51, comma 1, lettera a) punto 2.2 del dl 77/2021, convertito in l. 108/2021
- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione, ai sensi dell'art.95 co. 2 del D.Lgs.n.50/2016, il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei criteri di valutazione e dei relativi fattori ponderali indicati nella documentazione di gara allegata alla presente;
- di approvare gli atti posti alla base della indicenda procedura di gara e segnatamente, la lettera invito - disciplinare di gara ed i relativi allegati nonché il Capitolato Speciale d'Appalto;
- di approvare il Quadro Economico riportato nelle premesse del presente atto;
- di approvare, in particolar modo, l'impegno di spesa complessivo di € 2.472.250,82 che trova copertura all'interno del finanziamento cap. 7754, commessa FPRRAZGDF000119, di € 2.940.459,00, cui si aggiunge un ulteriore fondo di € 500.000,00 reso disponibile dalla Guardia di Finanza per la realizzazione dell'iniziativa – commessa FRERAZGDF000120;
- di garantire al futuro aggiudicatario quanto ulteriormente dovuto secondo le previsioni di legge per l'adeguamento all'ultimo prezzario di riferimento, da corrispondersi al momento

---

della sottoscrizione del contratto e ciò tenuto conto di quanto previsto dall'art. 106, comma 1, lettera a), dal DL del 27/01/2022 n. 4 e dal DL 17/05/2022 n.50

- di procedere ai sensi dell'art.29 co.1 del D.Lgs.n.50/2016 alla pubblicazione della presente procedura sul sito dell'Agenzia del Demanio;
- 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 Contratto verrà stipulato a corpo in forma di scrittura privata con firme digitali.
- di dare mandato al Responsabile del Procedimento, di predisporre tutto quanto di competenza al fine di procedere agli adempimenti previsti in materia di trasparenza ed a tutto quanto previsto per poter giungere alla contrattualizzazione del servizio.

Il Direttore Regionale  
Luca Michele Terzaghi



IL RUP:  
Arch. *Ciro Lovino*

Visto tecnico  
Il responsabile U.O. Servizi Tecnici  
Roberto Adelizzi *R Adelizzi*

Il Responsabile Area Gare e Appalti  
Avv. Alfredo Mellone  
*A Mellone*

Visto finanziario  
*F. P. P.*

Allegati:

- 1) Lettera invito - disciplinare di gara ed i relativi allegati;
- 2) Capitolato Speciale d'Appalto.