



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

Direzione Servizi al Patrimonio

Roma, data del protocollo

Determina n. 11/2022  
Rif. Int. 37/DC

**DETERMINA A CONTRARRE**

per l'affidamento dei lavori di demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area occupata dalle ex caserme "Milano" e "Capozzi" - site in località Carrassi, Bari - da destinare a "Parco della Giustizia di Bari"

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE SERVIZI AL PATRIMONIO**

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio deliberato dal Comitato di Gestione 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, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021, della Determinazione n. 96 prot. n. 2021/22398/DIR, nonché giusta delega del Direttore dell'Agenzia prot. n. 2021/20135/DIR del 16/11/2021

**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 dicembre 2009 n. 191 (cd. Legge finanziaria 2010) e ss.mm.ii., come introdotto dall'art. 24 del D.L. 24 aprile 2014 n. 66, convertito con Legge 23 giugno 2014 n. 89, nonché il DDL Stabilità del 2015, 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;
- l'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2020-2022 prevede che l'Agenzia del Demanio proseguirà a garantire la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, nonché ad offrire il supporto ad altre Amministrazioni centrali nella realizzazione di interventi di rilievo su immobili dello Stato, nel quadro della cooperazione orizzontale fra soggetti pubblici e con la finalità di sviluppo e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;
- per questa finalità è stato individuato – tra gli immobili non occupati nella propria disponibilità – il compendio denominato "Ex Caserme Milano e Capozzi", sito in Bari – scheda patrimoniale BAB0400 come adeguato ad un'operazione di razionalizzazione, individuando, di concerto con il Comune di Bari, l'Amministrazione della Giustizia quale nuovo utilizzatore del complesso edilizio;
- in data 25 gennaio 2018, con integrazione del 30 luglio 2019, il Ministero della Giustizia, l'Agenzia del Demanio, il Comune di Bari, la Città Metropolitana di Bari, la Corte di Appello di Bari, la Procura Generale presso la citata Corte di Appello ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Provveditorato Interregionale alle OO.PP. per la Campania, Molise, Puglia e Basilicata, hanno sottoscritto un Protocollo di Intesa, avente ad oggetto la realizzazione del "Polo della giustizia di Bari" presso l'area occupata dalle suddette caserme dismesse "Capozzi" e "Milano";
- in data 1 ottobre 2020 il Ministero della Giustizia e l'Agenzia del Demanio hanno sottoscritto la convenzione per la realizzazione del "Parco della Giustizia di Bari" presso l'area occupata dalle caserme dismesse "Capozzi" e "Milano" di proprietà dello Stato;
- con la convenzione in questione sono state delegate all'Agenzia le funzioni di stazione appaltante e tutte le attività tecnico-amministrative relative all'affidamento dei servizi tecnici e delle opere ivi



indicate, fermo restando lo stanziamento delle risorse finanziarie da parte del Ministero della Giustizia;

- l'art. 4 comma 1 del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32 - convertito con modificazioni nella legge 14 giugno 2019, n. 55 e, in particolare, convertito con modificazioni dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120 - prevede l'individuazione, mediante decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, degli interventi infrastrutturali caratterizzati da un elevato grado di complessità progettuale, da una particolare difficoltà esecutiva o attuativa, da complessità delle procedure tecnico-amministrative ovvero che comportano un rilevante impatto sul tessuto socio-economico a livello nazionale, regionale o locale e la contestuale nomina di Commissari straordinari per la realizzazione degli interventi medesimi;

- con D.P.C.M. del 5 agosto 2021 - pubblicato nel sito web del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili – il “Parco della Giustizia” è stato individuato quale intervento infrastrutturale prioritario da commissariare, ai sensi del richiamato art. 4, comma 1;

- con il sopra citato D.P.C.M., all'art. 2, l'ing. Antonio Ottavio Ficchi è stato nominato Commissario straordinario per l'opera in questione, prevedendo che lo stesso si avvalga, per lo svolgimento dei compiti istituzionali, della Direzione Puglia e Basilicata, nonché, se necessario, del P.OO.PP. Campania, Molise, Puglia e Basilicata;

- il decreto legge 10 settembre 2021, n. 121 (cd. “Decreto infrastrutture”), convertito, con modificazioni, dalla legge 9 novembre 2021, n. 156 con riferimento al “Parco della Giustizia di Bari” prevede, all'art. 9 ha introdotto una serie di semplificazioni procedurali e autorizzatorie per la realizzazione dell'opera;

- all'ing. Antonio Ottavio Ficchi, attuale Direttore della Direzione regionale Puglia e Basilicata, in qualità di commissario straordinario, con il citato D.P.C.M. del 5 agosto 2021, non sono state attribuite le funzioni di stazione appaltante; pertanto, anche in considerazione della complessità e rilevanza dell'intervento e dello specifico contesto ordinamentale e territoriale di riferimento, le predette funzioni sono state delegate alla Direzione Servizi al Patrimonio anche per la gestione di tutte le fasi di affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria e dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione del “Parco della Giustizia di Bari”, nei limiti del finanziamento erogato dal Ministero;

- al fine di procedere alla valorizzazione e rigenerazione urbana dell'area delle ex caserme Capozzi e Milano con la realizzazione del “Parco della Giustizia di Bari”, tenendo conto dell'esito delle indagini preliminari al PFTE, con determina a contrarre prot.n. 1539 del 28/01/2022, è stato indetto un concorso di progettazione, a procedura aperta in unico grado, in forma anonima, ai sensi dell'art 152 del D. Lgs. 50/2016, finalizzato all'acquisizione di un progetto con livello di approfondimento pari a quello di un "Progetto di fattibilità tecnica ed economica", con la conseguente individuazione del soggetto vincitore a cui affidare, ai sensi dell'art. 152, comma 5, del D. Lgs. 50/2016, con procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara, la progettazione definitiva del primo lotto e con riserva di affidare al vincitore del concorso anche la progettazione definitiva dei lotti successivi, tenendo conto che, nel Documento di Indirizzo alla Progettazione, il compendio è stato distinto in 4 lotti funzionali;

- la progettazione esecutiva e la realizzazione dei singoli lotti verrà effettuata successivamente tramite appalto integrato, previa demolizione dei manufatti esistenti, la cui progettazione è stata realizzata internamente all'Agenzia del Demanio;

- stante quanto sopra si rende necessario individuare l'operatore economico cui saranno affidati i predetti lavori di demolizione, ascrivibili alla categoria OS23;

- con nota prot. n. 3048 del 18/02/2022 è stato nominato Responsabile del procedimento l'ing. Salvatore Concettino;

- una parte dei lavori oggetto di affidamento e relativa alla demolizione del fabbricato denominato “Edificio 10” è configurata come opzionale ai sensi dell'art. 63 comma 5 del D. Lgs. 50/2016;

- l'importo complessivo a base di gara, comprensivo dei predetti lavori opzionali nonché dei costi della manodopera e degli oneri per la sicurezza, è pari a € **14.294.771,08** (Euro quattordicimilioniducenonovantaquattromilasettecentosettantuno/08) al netto di Iva e/o altre imposte e contributi di legge, di cui:

- € 13.309.141,92 (Euro tredicimilionitrecentonovemilacentotrentuno/92), quale importo per lavori a corpo, soggetto a ribasso;
- € 126.408,09 (Euro centoventisemilaquattrocentotto/09), quale importo stimato dei lavori a misura, soggetto a ribasso;
- € 859.221,07 (Euro ottocentocinquantanovemiladucenoveventuno/07), per oneri per la sicurezza da interferenze, non soggetti a ribasso;

Ai sensi dell'art. 23 comma 16, i costi della manodopera - inclusi nell'importo a base di gara e soggetti a ribasso - sono stati stimati in € 4.041.044,80 (euro quattromilioniquarantunomilaquarantaquattro/80);

- l'importo a base di gara è così suddiviso tra contratto principale e contratto opzionale:

	Contratto principale	Contratto opzionale
importo per lavori "a corpo" (soggetto a ribasso)	€ 13.218.378,48	€ 90.763,44
importo per lavori "a misura" (soggetto a ribasso)	€ 126.408,09	///
costi della manodopera (inclusi nell'importo dei lavori e soggetti a ribasso)	€ 4.004.739,42	€ 36.305,38
oneri per la sicurezza da interferenze (non soggetti a ribasso)	€ 859.221,07	///

- i tempi di esecuzione dei lavori, in disparte dalla riduzione temporale offerta, sono stimati come di seguito:

- per il contratto principale, 210 naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori;
- per il contratto opzionale, 10 giorni naturali e consecutivi;

- i requisiti di idoneità professionale, richiesti per la partecipazione alla gara, sono:

- iscrizione alla CCIAA (Registro delle imprese tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura) per attività coerenti con quelle oggetto dell'appalto;
- iscrizione all'Albo Gestori Ambientali prevista dall'art. 212 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152;
- iscrizione nell'"Elenco dei fornitori, prestatori di servizi ed esecutori di lavori non soggetti a tentativo di infiltrazione mafiosa" c.d. White List, di cui all'art. 1, comma 52, L. n. 190/2012;
- attestazione di idonea formazione degli operatori, per l'uso delle attrezzature di lavoro ex art. 73, comma 5 del D.lgs. 81/2008;

- per quanto concerne i requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale, sono richiesti:

- attestazione di qualificazione SOA relativa alla categoria OS23 classifica VII o superiore;
- per gli operatori economici qualificati nella classifica III o superiore, possesso della certificazione di sistema di gestione della qualità aziendale conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000 per settore coerente con l'oggetto dell'appalto, ai sensi dell'art. 63, co. 1 del D.P.R. 207/2010;

- possesso di una valutazione di conformità delle misure di gestione ambientale al sistema EMAS oppure alle norme della serie UNI EN ISO 14001:2015 per settore coerente con l'oggetto dell'appalto;

- l'appalto sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95, comma 3, lettera b) del D.Lgs. 50/2016, tenuto conto dei seguenti criteri di valutazione dell'offerta:

Criteri di valutazione		Fattori ponderali
a)	Cantierizzazione dei lavori con l'obiettivo di garantire una maggiore sicurezza durante l'esecuzione delle lavorazioni	Pa = 30
b)	Conduzione tecnica dei lavori	Pb = 25
c)	Criteri Ambientali Minimi	Pc = 15
d)	Piano della comunicazione	Pd = 10
e)	Ribasso percentuale determinato mediante offerta unico ribasso sull'importo dei lavori	Pe = 10
f)	Ribasso percentuale determinato mediante offerta unico ribasso sui tempi di esecuzione dei lavori	Pf = 10

- al fine di garantire una tempestiva conclusione delle operazioni di gara, l'Agenzia si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, co. 3 della L. n. 55 del 14 giugno 2019 e art. 133, comma 8 del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte tecniche ed economiche prima della verifica di idoneità dei concorrenti; in tale ipotesi, verrà verificata la documentazione amministrativa del primo e del secondo classificato in graduatoria;

- tutta la documentazione di gara è stata oggetto di verifica preventiva da parte dell'Autorità Nazionale Anticorruzione in virtù dell'adesione del Commissario Straordinario al "Protocollo di intesa per la vigilanza collaborativa sugli interventi infrastrutturali prioritari dell'art. 4 del D.L. n. 32/2019 e ss. mm." sottoscritto tra l'ANAC ed il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili;

- trattandosi di procedura di rilievo comunitario occorre procedere alle pubblicazioni di cui all'art. 72 del D.Lgs. 50/2016 e di quanto previsto nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 dicembre 2016 (G.U. 25 gennaio 2017) emanato ex art. 73, co. 4 del D.Lgs 50/2016, ossia sulla GURI e su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale;

#### **DETERMINA**

- 1) di indire, per le motivazioni espresse in premessa, una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, da espletarsi tramite piattaforma in modalità ASP di Consip SpA., per l'affidamento dei lavori di demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area occupata dalle ex caserme "Milano" e "Capozzi" - site in località Carrassi, Bari - da destinare a "Parco della Giustizia di Bari";
- 2) la suddivisione dell'appalto in contratto principale e contratto opzionale ai sensi dell'art. 63 comma 5 del D. Lgs. 50/2016, quest'ultimo avente ad oggetto i lavori di demolizione relativi al fabbricato denominato "Edificio 10";
- 3) che l'importo complessivo dell'appalto, comprensivo dei lavori analoghi, è quantificato in € **14.294.771,08** (Euro quattordicimilioniducentonovantaquattromilasettecentosettantuno/08) al netto di Iva e/o altre imposte e contributi di legge, e che lo stesso è articolato come indicato in premessa;

- 4) di adottare, per la selezione dell'operatore economico cui affidare i lavori, i requisiti di ammissione individuati dal Responsabile del Procedimento che risultano congrui e proporzionati a fronte dello scopo perseguito dall'Agenzia;
- 5) di utilizzare, quale criterio di aggiudicazione, quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 3 lett. b) del D.Lgs. 50/2016, secondo i criteri e i relativi fattori ponderali individuati per la valutazione delle offerte, che risultano pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto;
- 6) che la Stazione Appaltante si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1 comma 3 della L. n. 55 del 14 giugno 2019, come modificato dall'art. 8 comma 7 lett. c) della L. 120/2020 e poi da ultimo dall'art. 52 comma 1 lett. a) della L. 108/2021, e dell'art. 133, comma 8 del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti;
- 7) che i tempi di esecuzione dei lavori, al lordo dalla riduzione temporale oggetto di offerta, sono quantificati come sopra riportato;
- 8) che il Capitolato Speciale di Appalto costituisce parte integrante del presente provvedimento e contiene talune delle indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà sottoscritto dall'Aggiudicatario;
- 9) di riservare all'Agenzia la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida purché ritenuta, nel suo complesso, conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione;
- 10) che vengano disposte le pubblicazioni di legge, necessarie all'avvio della procedura di gara in argomento, i cui costi verranno rimborsati dall'aggiudicatario ad esito della selezione;
- 11) che il contratto sarà stipulato ai sensi dell'art. 32 comma 14 del D.Lgs. 50/2016, mediante scrittura privata in modalità telematica.

Il Direttore  
Massimo Babudri

Visto

CONCETTINO SALVATORE  
2022.09.09 12:02:02  
Il Responsabile  
Salvatore Concettino  
CN=CONCETTINO SALVATORE  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits

BABUDRI MASSIMO  
2022.09.09 15:54:25  
CN=BABUDRI MASSIMO  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits

Visto

Il Responsabile della U.O.  
Gare e Supporto Legale  
Lucia Belloni

BELLONI LUCIA  
2022.09.09 11:57:39  
CN=BELLONI LUCIA  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATIT-06340981007