



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

Direzione Regionale Campania

Napoli, data del protocollo

**Oggetto: IMMOBILE DENOMINATO “PALAZZO FONDI GENZANO” SITO IN NAPOLI, ALLA VIA MEDINA, N. 24. PROCEDURA APERTA TELEMATICA AI SENSI DEGLI ARTT. 60 e 95, COMMA 2, DEL D.LGS. 18 APRILE 2016, N. 50, PER L’AFFIDAMENTO DELL’ESECUZIONE DEI LAVORI DI RESTAURO E RIFUNZIONALIZZAZIONE. CUP: G67F18000240001 - Determina a contrarre.**

**IL DIRETTORE  
DELL’AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE CAMPANIA**

**PREMESSO CHE:**

- l'immobile sito in Napoli alla Via Medina n. 24, denominato “Palazzo Fondi”, con una superficie utile coperta pari a 6.602 mq, conferito al patrimonio dell’Agenzia del demanio con Decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze del 7 luglio 2007, è stato destinato ad alloggiare la sede degli uffici territoriali dell’Agenzia ubicati nella regione Campania e la sede dell’Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni (Agcom);
- l’Agenzia persegue gli obiettivi di riqualificazione anche per gli immobili patrimonializzati, ed, in particolare, attraverso l’attuazione di progetti per la prevenzione del rischio sismico, per la riqualificazione energetica, il risanamento ambientale e l’efficientamento, nonché l’accelerazione degli interventi di rifunionalizzazione degli immobili inseriti nei progetti di riutilizzo, contribuendo ulteriormente al rilancio degli investimenti pubblici;
- l’utilizzo congiunto, rapportato alle effettive esigenze funzionali delle sedi e alle risorse umane impiegate, nel rispetto del parametro di riferimento produrrà il duplice effetto di ridurre i costi legati agli affitti passivi e quelli relativi alle spese di gestione e manutenzione, sia per l’Autorità che per la Direzione Regionale;
- nel 2022 è stata ultimata la progettazione esecutiva da parte dell’Operatore Economico affidatario del servizio, che prevede attività di adeguamento funzionale e tecnologico, di restauro e miglioramento strutturale dell’immobile;
- la progettazione, previa autorizzazione della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Napoli, è stata eseguita con metodi di modellazione e gestione informativa (BIM) e con l’uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M. Ambiente Tutela del Territorio e del Mare dell’11 ottobre 2017. Inoltre, è stato progettato un intervento a ridotto impatto ambientale, avviando la procedura per la certificazione LEED “GBC Historic Building” per la Sostenibilità Energetica dell’Edificio tendente all’ottenimento del livello “gold”;



- il protocollo "GBC Historic Building" consente di esaltare il valore testimoniale dell'edificio espresso nei caratteri costruttivi, ed, al contempo, permette di attuare quanto previsto anche dai criteri ambientali minimi;

#### CONSIDERATO CHE

- con atto prot. n. 2020/7447/DRCAM del 19.06.2020, l'arch. Ciro Liguori è stato nominato, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, Responsabile Unico del Procedimento (di seguito RUP), unitamente al Team di lavoro trasversale, che da ultimo è stato integrato e rettificato con atto prot. 2023/6482/DRCAM del 28 aprile 2023;

- Il RUP con atto prot. n. 2023/6840/DRCAM del 05.05.2023 ha proceduto, ai sensi dell'art. 26 del Codice, alla validazione del progetto esecutivo;

- sono stati predisposti i documenti di gara, unitamente al personale del Team di lavoro all'uopo designato;

- l'impegno di spesa aggiornato al Prezzario Regionale Campania 2022 è stato approvato, da ultimo, dal Comitato di Gestione dell'Agenzia in data 22.12.2022;

- con nota prot. n. 11970 del 21.03.2023 l'Ufficio Legislativo-Finanze ha approvato, senza osservazioni, il Bilancio di Previsione 2023 deliberato dal Comitato di Gestione dell'Agenzia in data 22.12.2022 dove, nel Piano pluriennale degli investimenti manutentivi, è indicato il finanziamento complessivo dell'intervento in oggetto;

- con atto prot.10536 del 26.04.2023 il Direttore p.t. dell'Agenzia del demanio, ha delegato il Direttore p.t. della Direzione Regionale Campania, all'avvio e alla gestione della procedura in oggetto

- il RUP con nota prot. n. 2023/6878/DRCAM del 05.05.2023 ha fornito gli elementi per l'avvio dell'affidamento dei lavori di restauro e rifunzionalizzazione di "Palazzo Fondi Genzano" sito in Napoli, alla via Medina, n. 24, di proprietà dell'Agenzia del demanio, come segue:

1. è stato stabilito l'importo complessivo a base di gara pari a **euro 18.517.169,35** (dicasi euro diciottomilicinquacentodiciassettecentosessantanove/35) a lordo del ribasso, di cui **euro 18.471.147,74** (dicasi euro diciottomilioni quattrocentosettantunomilacentotrentasette/74) per lavori a misura e **euro 46.021,61** (dicasi euro quarantaseimilaventuno/61) per costi della sicurezza da PSC (oneri speciali) non soggetti a ribasso ed **euro 4.821.911,91** per oneri destinati alla manodopera, soggetti a ribasso;
2. è stato determinato l'importo complessivo di quadro economico generale pari ad **€ 26.767.739,93**;
3. è stato proposto: **a)** di indire una procedura aperta telematica per l'affidamento dei lavori di restauro e rifunzionalizzazione di "Palazzo Fondi Genzano" sito in Napoli, alla via Medina, n. 24, di proprietà dell'Agenzia del demanio, ai sensi degli artt. 60 e 95, comma 2, del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., nel rispetto della vigente normativa in materia; **b)** di prevedere un tempo di pubblicazione pari a **39 (trentanove) giorni**, tenuto conto delle caratteristiche dell'appalto e del tempo necessario per preparare le offerte; **c)** di procedere all'aggiudicazione dell'appalto sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 95, comma 2, del Codice; **d)** di **non suddividere in lotti** l'appalto, in deroga all'art. 51 del Codice, in ragione del fatto che l'affidamento costituisce un unico lotto funzionale alla compiuta realizzazione dell'opera, la cui frammentazione in lotti non consentirebbe una distinta autonomia e funzionalità degli stessi; **e)** di richiedere per la partecipazione alla procedura aperta il possesso dei requisiti di partecipazione di carattere generale, di idoneità professionale, di capacità economico e finanziaria nonché di capacità tecniche e

professionali, previsti dalla vigente normativa per l'affidamento dei lavori in oggetto; **f)** di attribuire, nei criteri di valutazione dell'OEPV, 3 punti per la gestione aziendale, 4 punti per i Lavori similari, 32 punti per la Sostenibilità energetica, 28 punti per l'Organizzazione e Gestione del cantiere, 18 punti per la Certificazione GBC HB e 15 punti per il ribasso unico percentuale; **g)** di avvalersi della possibilità di attivare la cosiddetta "*inversione procedimentale*" di cui all' art. 133, comma 8, del D.Lgs. 50/2016 introdotta in regime temporaneo, fino al 30 giugno 2023, per i settori ordinari dall'art. 1, comma 3, della legge n. 55 del 2019; **h)** di prevedere il **sopralluogo obbligatorio e assistito**, a pena di esclusione, per la partecipazione alla procedura; **i)** di svolgere la procedura di gara in ASP (*Application Service Provider*), attraverso l'utilizzazione della Piattaforma telematica messa a disposizione da Consip; **j)** di consentire il subappalto nei singoli interventi nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 105 del D.Lgs. 50/2016, come da ultimo modificato dall'art. 49 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77, convertito dalla L. 29 luglio 2021 n. 108; **k)** di **non ammettere l'avvalimento**, rientrando i lavori nelle **categorie OG 2**, tenuto conto del divieto espressamente previsto all'art. 146, comma 3, D.Lgs. 50/2016, imposto in ragione della specificità del settore dei beni culturali tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e **OS 30-OS2A**, in ragione di quanto previsto all'art. 1, comma 2, del Decreto Ministeriale 10 novembre 2016 n. 248, adottato ai sensi dell'art. 89, comma 11, del D.Lgs. 50/2016.; **l)** richiedere, ai sensi dell'art. 93, comma 1, è una **garanzia fideiussoria**, di importo pari a **€ 370.343,39 corrispondente al 2% dell'importo dei lavori**; **l)** di stabilire che il tempo utile per ultimare tutti i lavori compresi nell'appalto è fissato in giorni **660 (seicentosessanta)** naturali consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori.

**TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO,  
RILEVATO CHE**

- l'importo complessivo a base di gara è al di sopra della soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016;
- l'affidamento dei lavori con la possibilità di attivare la cosiddetta "*inversione procedimentale*" consente di comprimere i tempi dello svolgimento della gara;
- l'appalto non è stato suddiviso in lotti in ragione del fatto che l'affidamento costituisce un unico lotto funzionale alla compiuta realizzazione dell'opera, la cui frammentazione in lotti non consentirebbe una distinta autonomia e funzionalità degli stessi;
- per la partecipazione alla procedura sono stati previsti i requisiti di idoneità professionale, di capacità economico e finanziaria nonché di capacità tecniche e professionali proporzionati e corenti con l'oggetto della gara al fine di garantire la partecipazione degli operatori economici in possesso dell'esperienza e la competenza per gestire le complessità tecniche proprie dei lavori che s'intendono affidare;
- i criteri di valutazione dell'offerte tecniche ed economiche, l'attribuzione dei punteggi, l'attribuzione dei punteggi, il metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte, e la formula per l'attribuzione del punteggio degli elementi di natura quantitativa e la previsione della soglia di sbarramento garantiscono il concreto soddisfacimento delle finalità pubblicistiche sottese alla gara al fine di privilegiare gli elementi di natura qualitativa;
- la durata dell'appalto è stata determinata e specificata tendo conto delle fasi di esecuzione e della loro interazione;
- la gara verrà gestita telematicamente, in base all'obbligo introdotto dall'art. 40, comma 2, del D.Lgs n. 50/2016, tramite un Sistema telematico gestito da "*Acquisti in Reta PA*";
- la possibilità di ricorrere al subappalto è stata prevista nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 105 del Codice;

## DATO CHE

- il comma 8 dell'art. 16-*bis* del D.L. n. 146/2021 (c.d. D.L. Fiscale), convertito nella L. 215/2021, ha inserito l'Agenzia del demanio nell'elenco delle Stazioni Appaltanti Qualificate di cui all'art. 38 del D.Lgs. n. 50/2016;
- l'Agenzia è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554;
- in base alle Linee Guida dell'Agenzia, dopo la formalizzazione della determina a contrarre il RUP acquisisce il Codice Identificativo Gara (CIG) da riportare sui documenti della procedura;

## VISTI

- gli atti predisposti per l'avvio della procedura selettiva, allegati alla presente e costituiti da:
  1. La presente Determina a contrarre;
  2. Bando di gara;
  3. Il Disciplinare di gara completo dei relativi allegati:
    - Allegato 3.1 - Domanda di partecipazione;
    - Allegato 3.2 - DGUE;
    - Allegato 3.2.1- Dichiarazione integrativa, dei requisiti di carattere generale, dei singoli operatori economici e *privacy*;
    - Allegato 3.3 - Modello di Patto di integrità;
    - Allegato 3.4 - Format Relazione Tecnica;
    - Allegato 3.5 - Modello Richiesta di Sopralluogo;
  4. Capitolato Speciale di Appalto;
  5. Capitolato GBC HB per l'appaltatore;
  6. Schema di contratto;
  7. Elaborati progettuali costituenti il Progetto Esecutivo;
  8. Allegato A - Regole del sistema di e-procurement;
  9. Allegato B - Manuale d'uso partecipazione-nuove-gare-Consip.

**VISTO** lo Statuto dell'Agenzia del Demanio, come modificato ed integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota prot. n. 15474 del 25.11.2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7.12.2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17.12.2021;

**VISTO** il Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 7 dicembre 2021;

**VISTO** il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2023-2025 deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta 17 marzo 2023;

**VISTA** la Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 103 del 05.04.2023, prot. n. 2023/8974/DIR, recante, ai sensi dell'art. 10 comma 2 dello Statuto, l'articolazione delle competenze e dei poteri delle strutture centrali e territoriali dell'Agenzia;

**VISTA** la Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 98 del 17 dicembre 2021, prot. n. 2021/22401/DIR, di nomina di Responsabile della struttura territoriale DR Campania;

**VISTA** la Comunicazione Organizzativa n. 13 del 03.02.2022;

**VISTO** il D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 "*Codice dei contratti pubblici*" e ss.mm.ii., ed i Regolamenti attuativi emanati dal *Ministero delle Infrastrutture e Trasporti*;

**VISTE** le Linee Guida ANAC emanate ai sensi dell'art. 213 "Codice dei contratti pubblici" rubricato "Autorità Nazionale Anticorruzione";

**VISTO** in particolare il comma 2 dell'art. 32 del Codice dei contratti pubblici, 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;

**VISTI** il documento di descrizione del Macroprocesso (DI.01 Vers. 02) di Gestione degli Interventi Edilizi e le Linee Guida dell'Agenzia del demanio, tra le quali, da ultimo, le Linee Guida "Attività di Progettazione e Svolgimento Servizi Tecnici" del 21/03/2022;

**VISTE** le Indicazioni Operative impartite dalla Direzione Servizi al Patrimonio (tra le quali la nota prot. 2019/11660/DSP del 26.06.2019; la nota prot. 2019/10918/DSP del 17.06.2019; la nota prot. 2016/11866/DSP del 05.09.2016; le comunicazioni mail inerenti alla nomina dei RUP datate 14.06.2019, 08.01.2018 e 21.11.2017); e, infine, la comunicazione della Direzione Servizi al Patrimonio prot. 2022/10594/DSP del 30 maggio 2022;

### DETERMINA

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

**DI APPROVARE** gli atti di gara come dettagliati in premessa e allegati alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale;

**DI APPROVARE** la proposta di indizione gara del RUP recante prot. n. 2023/6878/DRCAM del 05.05.2023;

**DI PROCEDERE ALL'AFFIDAMENTO** dei lavori di restauro e rifunzionalizzazione di "Palazzo Fondi Genzano" sito in Napoli, alla via Medina, n. 24, dell'importo stimato a base di gara di € **18.517.169,35** (dicasi euro diciottomilionicinquecentodiciassettemilacentosessantatré/35) a lordo del ribasso, di cui euro **18.471.147,74** (dicasi euro diciottomilioniquattrocentosettantunomilacentotrentasette/74) per lavori a misura e euro **46.021,61** (dicasi euro quarantaseimilaventuno/61) per costi della sicurezza da PSC (oneri speciali) non soggetti a ribasso ed euro **4.821.911,91** per oneri destinati alla manodopera, soggetti a ribasso;

**DI ADOTTARE** per la selezione degli O.E. i requisiti generali di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 ed i requisiti professionali specificati nel Disciplinare di gara, che risultano congrui e pertinenti rispetto allo scopo perseguito dall'Agenzia, avendo lo scopo di favorire la massima partecipazione garantendo al contempo che il soggetto affidatario abbia la solidità organizzativa per il corretto espletamento del servizio;

**DI PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE** della gara con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016, secondo i criteri e i relativi fattori ponderali individuati per la valutazione delle offerte che risultano pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto, anche in presenza di una sola offerta purchè ritenuta valida e congrua;

**DI AVVALERSI** della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, comma 3, della legge n. 55/2019 e art. 133, comma 8, del D.Lgs. n. 50/2016;

**DI ADOTTARE**, per la selezione dell'Operatore economico cui affidare i servizi, i requisiti di ammissione individuati dal RUP che risultano congrui e proporzionati a fronte dello scopo perseguito dall'Agenzia, tali da consentire di ampliare quanto più possibile la platea dei potenziali concorrenti, garantendo al contempo che il soggetto affidatario abbia comunque la solidità organizzativa e l'idonea esperienza pregressa per il corretto espletamento del servizio;

**DI STABILIRE** che i tempi di esecuzione per l'espletamento dei lavori siano monitorati prevedendo appositi cronoprogrammi di esecuzione ed il Programma esecutivo presentato dall'Appaltatore coerenti con l'organizzazione tecnico-professionale dell'operatore economico aggiudicatario;

**DI PROCEDERE** alle verifiche del possesso dei requisiti di cui agli artt. 80 ed 83 del D.Lgs. n. 50/2016 tramite FVOE come sancito dalla Delibera ANAC n. 464/2022 pubblicata in Gazzetta Ufficiale;

**DI DARE ATTO** che il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito *internet* dell'Agenzia e del M.I.T.;

**DI DISPORRE** la pubblicazione in ottemperanza alla normativa vigente, i cui costi verranno rimborsati dall'aggiudicatario ad esito della selezione;

**DI STIPULARE** il contratto con atto pubblico notarile informatico ovvero in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante;

**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 ATTO** che l'importo del quadro economico dell'affidamento in argomento trova copertura nel finanziamento complessivo a valere sul Piano pluriennale degli investimenti manutentivi per il triennio 2022-2024 (Capitolo 3901).

**Il Direttore Regionale**  
Mario PARLAGRECO

