



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

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

*Determina n. 209/2023*

*Torino, 14/11/2023  
Prot. n. 2023/13304/DR-TO*

## **DETERMINA A CONTRARRE**

**Concorso internazionale di progettazione a procedura aperta in due fasi, in forma anonima, ai sensi dell'art. 46 del D.Lgs. 36/2023, per la riqualificazione urbanistica, architettonica e funzionale del complesso storico dell'ex Manifattura Tabacchi di Torino, situata in corso Regio Parco n. 142, da destinare a nuovo Polo Culturale.**

### **IL DIRETTORE REGIONALE**

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 il 26 novembre 2021, con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17 dicembre 2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30/12/2021, nonché in virtù delle Determinazioni n. 98, prot. 2021/22401/DIR del 17 dicembre 2021, n. 105 Prot. n. 2023/8980/DIR del 05/04/2023 e n. 106 Prot. n. 2023/17478/DIR del 14/07/2023 del Direttore dell'Agenzia del Demanio, con il presente atto formale

### **VISTO**

- il Decreto Legislativo 30 luglio 1999 n. 300, recante "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", con il quale, tra l'altro, all'art. 65 è stata istituita l'Agenzia del Demanio;
- il Decreto Legislativo 3 luglio 2003 n. 173, recante "Riorganizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell'articolo 1 della L. 6 luglio 2002, n. 137", che ha trasformato 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 30.8.2019 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 211 del 9.9.2019, 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



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

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

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;

- il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio (di seguito Regolamento), 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 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche", e, in particolare l'art. 53 in materia di "Incompatibilità, cumulo di impieghi e incarichi";
- il Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62, in materia di "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165";
- il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici" per le disposizioni che continueranno ad applicarsi fino al 31 dicembre 2023;
- Le "Linee guida selezione del contraente" - versione 3, elaborate dall'Agenzia del Demanio in data 31/10/2017;
- l'Impegno Etico dell'Agenzia del Demanio, il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001 dell'Agenzia del Demanio;
- la Determinazione n. 98 prot. n. 2021/22401/DIR del 17 dicembre 2021, "Nomina responsabili apicali";
- la Determinazione n. 105 prot. n. 2023/8980/DIR del 05/04/2023 "Modello organizzativo Direzioni Territoriali";
- la Determinazione n. 106 Prot. n. 2023/17478/DIR del 14/07/2023 Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali";
- il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2023-2025 dell'Agenzia del Demanio, Deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 17 marzo 2023;
- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici (G.U. n. 77 del 31 marzo 2023 - S.O. n. 12);
- la L. 21 aprile 2023 n. 49, recante le "Disposizioni in materia di equo compenso delle prestazioni professionali";



**A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O**  
Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

- la nota DSP prot. n. 20601 del 31/08/2023, recante analisi, osservazioni ed indicazioni in merito all'applicazione del principio dell'“equo compenso nell'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura”;
- i Regolamenti attuativi dell'ANAC previsti dal D.Lgs. n. 36/2023;
- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554;
- la nota prot. n. 2023/13162/DR-TO del 10/11/2023 con la quale è stato nominato Responsabile Unico del Progetto della procedura in argomento l'Arch. Davide Alessandro Napoli.

**PREMESSO CHE**

- Con Protocollo del 30 maggio 2022, l'Agenzia del Demanio, il Ministero della Cultura e, nello specifico, la Direzione Generale Archivi e la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, la Regione Piemonte, la Città di Torino, il Politecnico e l'Università degli Studi di Torino hanno sottoscritto un'Intesa volta alla riqualificazione della storica Manifattura Tabacchi, di proprietà demaniale per ivi insediare un nuovo Polo Culturale.
- L'Intesa tra i diversi Enti è stata costituita al fine di consentire l'insediamento, negli spazi recuperati della Ex Manifattura, di un Polo Universitario con residenze, servizi per gli studenti, aule di alta formazione e spazi espositivi, e di un Polo Archivistico con aule di consultazione, un centro studi e un deposito a servizio del Ministero della Cultura e della Giustizia.
- Nell'ambito del Tavolo Tecnico Operativo tra gli Enti coinvolti sono stati acquisiti i fabbisogni di ciascuna Amministrazione sottoscrittrice del Protocollo, e successivamente, sulla base del quadro esigenziale venutosi a delineare e dei contributi forniti da ciascuna Amministrazione, il Gruppo Masterplan del Politecnico ha sviluppato la fase della cosiddetta “spazializzazione” dei fabbisogni in maniera tale che venissero tradotte tutte le attese delle Amministrazioni restituendo una proposta di Masterplan, espressione di una idea progettuale preliminare, che contemplasse oltre alla creazione del suddetto nuovo Polo Culturale anche l'attuazione di un importante progetto di rigenerazione edilizia e urbana.
- Tale attività, è culminata nella redazione del documento denominato “Dossier di Progetto” del nuovo Polo Manifattura, corredato da una “Relazione illustrativa” contenente al suo interno sia il Quadro Economico di massima dei costi necessari, pari ad euro **199.130.000,00**, per la realizzazione del progetto sia i contributi di vision e di indirizzo di tutti i soggetti sottoscrittori del Protocollo.
- Per la realizzazione del Progetto è stato condiviso di sottoscrivere un Accordo, già previsto dall'art. 5 del Protocollo di Intesa, per definire e coordinare - tramite integrazione dei soggetti sottoscrittori e di eventuali ulteriori interlocutori - le azioni e per determinare gli obiettivi, i tempi, le modalità di svolgimento e le risorse finanziarie messe a disposizione dai soggetti sottoscrittori.



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

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

- Considerata la complessità dell'operazione ed i diversi soggetti coinvolti nella creazione di un Polo Culturale di livello nazionale in un'area fortemente storicizzata della Città di Torino, è stato condiviso che la scrivente Direzione bandisse un concorso di progettazione per la riqualificazione urbanistica, architettonica e funzionale del complesso storico dell'ex Manifattura Tabacchi di Torino, situata in corso Regio Parco n. 142, da destinare a nuovo Polo Culturale, il cui oggetto è l'acquisizione di una proposta ideativa unitaria di riqualificazione dell'intero compendio che, nel rispetto dei costi stimati, dovrà:
  - Individuare la migliore soluzione distributiva, definendo l'identità architettonica dei nuovi corpi di fabbrica e delle ampie aree esterne di collegamento (AMBITO A);
  - Sviluppare una specifica soluzione architettonica per la porzione di nuovo Archivio compattato da destinare al Ministero della Giustizia, garantendo il miglior inserimento del nuovo edificio nel contesto storicizzato di riferimento.
- Tale soluzione architettonica dovrà avere un livello di approfondimento pari a quello di un progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) ai sensi dell'art. 46 del D.Lgs. 36/2023 s.m.i. (AMBITO B).
- Il concorso sarà, pertanto, articolato in due fasi:
  - la prima fase, in forma anonima, finalizzata a selezionare un massimo di 5 migliori proposte progettuali da ammettere alla seconda fase;
  - la seconda fase, anch'essa in forma anonima, finalizzata a individuare la migliore proposta progettuale del primo Lotto di Archivio e di inserimento urbano della stessa, tra quelle selezionate nella prima fase.
- detto Concorso di Progettazione si svolgerà in via telematica con l'impiego della piattaforma web: [www.concorrimi.it](http://www.concorrimi.it), appositamente predisposta per garantire anonimato e condizioni uniformi di partecipazione;
- Per la definizione dei corrispettivi professionali relativamente ai due ambiti di intervento, AMBITO A e AMBITO B, oggetto del concorso, il valore dell'opera è stato, innanzitutto, suddiviso tra quota in capo allo Stato e quella relativa alla somma degli Altri Enti in funzione della spazializzazione definita nel corso dei tavoli tecnici e dei già menzionati costi parametrici.
- Nella tabella seguente il costo stimato di realizzazione dell'opera, relativamente alla sola porzione in quota allo Stato da destinare ad Archivi del Ministero della Cultura (MiC) e della Giustizia (MiG), viene articolato nelle diverse categorie di lavoro previste, identificate secondo i codici "ID-Opere" di cui all'art.41 comma 15 del D.Lgs.36/2023 e del D.M. 17 giugno 2016 in materia di corrispettivi professionali per i Servizi di Architettura e Ingegneria:



**A G E N Z I A D E L D E M A N I O**  
Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

<b>Quota STATO   Archivi del Ministero della Cultura e della Giustizia</b>					
<b>Categoria</b>	<b>Destinazione funzionale</b>	<b>"ID-Opere"</b>	<b>Grado di complessità</b>	<b>Incidenza percentuale</b>	<b>Importo</b>
EDILIZIA	Opere edili: edifici di importanza corrente	E15	0.95	13%	€ 6.907.200,00
	Edilizia – aree esterne	E18	0.95	4%	€ 2.070.920,00
	Demolizioni	E20	0.95	8%	€ 4.444.563,00
	Opere edili: edifici e manufatti esistenti non tutelati	E20	0.95	12%	€ 6.388.200,00
	Opere edili: edifici e manufatti esistenti tutelati	E22	1.55	17%	€ 9.281.214,00
STRUTTURE	Strutture o parti di strutture in cemento armato	S03	0.95	10%	€ 5.180.400,00
	Strutture o parti di strutture in muratura, legno, metallo	S04	0.90	11%	€ 5.987.880,00
IMPIANTI	Impianti idrico sanitari e antincendio, etc.	IA.01	0.75	8%	€ 4.041.204,00
	Impianti di riscaldamento, raffrescamento e condizionamento, etc.	IA.02	0.85	7%	€ 3.949.272,00
	Impianti elettrici e di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, etc.	IA.03	1.15	8%	€ 4.191.516,00
	Impianti elettrici e speciali a servizio delle costruzioni	IA.04	1.30	3%	€ 1.381.440,00
<b>TOTALE QUOTA STATO</b>					<b>€ 53.823.809,00</b>

- Analogamente, anche se non a gestione diretta da parte dell'Agencia e pertanto non oggetto della procedura in argomento, è stato definito il costo complessivo delle opere relativamente alla porzione in quota agli Altri Enti, articolato nelle diverse categorie di lavoro previste e identificate secondo i suddetti codici "ID-Opere":

<b>Quota ALTRI ENTI   UniTO - PoliTO - Città di Torino - Edisu</b>		
<b>CATEGORIE</b>	EDILIZIA, STRUTTURE e IMPIANTI E15 - E18 - E22 - S03 - S04 - IA.01 - IA.02 - IA.03 - IA.04	
<b>TOTALE QUOTA ALTRI ENTI</b>		<b>€ 65.449.735,00</b>



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

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

- Relativamente alla sola porzione in quota allo Stato da destinare ad Archivi del Ministero della Cultura (MiC) e della Giustizia (MiG), è stato individuato un primo lotto di intervento per la realizzazione di un archivio compattato avente una superficie lorda (SLP) minima pari ad almeno 5.100 mq da ricavare su più livelli, su una superficie coperta di 1.700 mq.
- Di conseguenza, per il calcolo delle sole opere oggetto del Concorso, assunto un costo parametrico per il Lotto 1 pari a 1.500 €/mq, si riporta di seguito il dettaglio economico per categoria d'opera:

CATEGORIE		IMPORTO LAVORI PER CATEGORIA		QUOTA
PFTE - LOTTO 1: ARCHIVIO COMPATTATO		NUOVA EDIFICAZIONE		
		5100 MQ		
E15	Edilizia	€	3.060.000,00	40,00%
S03	Strutture	€	2.295.000,00	30,00%
IA01	Impianti Idrico e Antincendio	€	994.500,00	13,00%
IA02	Impianto Riscaldamento/Raffrescamento	€	688.500,00	9,00%
IA04	Impianto Elettrico	€	612.000,00	8,00%
TOT. COSTO ARCHIVIO COMPATTATO		€	<b>7.650.000,00</b>	

- Le ulteriori categorie di opere sono state (E15-E18-E20-E22) sono state estrapolate dal costo complessivo dell'opera con la finalità di stimare la prestazione relativa alla proposta ideativa d'insieme di rigenerazione edilizia e urbana, calcolata sulla base della prestazione Qbl.13 - studio di inserimento urbanistico.

E15	Edilizia - nuova costruzione quota Stato - Lotto 2	€	4.637.355,43	100,00%
E20	Edilizia - ed. esistente - quota Stato - Lotto 3	€	6.388.200,00	100,00%
E22	Edilizia - ed. esistente vincolato - quota Stato - Lotto 3	€	9.180.288,00	100,00%
E18	Aree esterne - intero compendio	€	5.177.300,00	100,00%

- La suddivisione nelle "ID-opere" indicate in tabella non è vincolante ai fini dello sviluppo delle proposte progettuali ma costituisce mero parametro di riferimento per l'individuazione dei requisiti speciali tecnico-organizzativi e per il calcolo dei corrispettivi relativi alle prestazioni professionali richieste, in applicazione del decreto di cui all' art. 41 comma 15 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.
- L'importo degli onorari a base della presente procedura per le attività sopra elencate, nonché quelli – meglio indicati nel Disciplinare di gara - relativi alla successiva fase di progettazione esecutiva ed agli ulteriori lotti esecutivi, entrambi opzionali, è stato calcolato ai sensi del Decreto Ministeriale 17 giugno 2016 (cd. D.M. Tariffe), così come di seguito riportato:



A G E N Z I A D E L D E M A N I O  
Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

**LOTTO 1 | ARCHIVIO COMPATTATO**

	E.15	E.18	E.20	E.22	S.03	IA.01	IA.02	IA.03	IA.04
<b>PARCELLA PFTE</b>	116.901,18 €	7.469,58 €	8.913,84 €	19.807,82 €	106.256,30 €	28.935,43 €	24.756,57 €	- €	34.640,67 €
	TOTALE							347.681,39 €	
	quota BIM +10%							30.500,83 €	
	rimborso spese e oneri accessori 20% (montepremi)							75.636,44 €	
	<b>TOTALE</b>							<b>453.818,66 €</b>	

- Per la procedura del concorso è stato quindi definito un montepremi complessivo pari a € **453.818,66**, oltre IVA ed eventuali oneri previdenziali, se dovuti. Il vincitore del concorso riceverà un premio e un compenso professionale totale pari a € **393.309,51** (euro trecentonovantatremilatrecentonove/51), al netto di oneri previdenziali e IVA se dovuti. Con tale pagamento, la proprietà della proposta progettuale vincitrice viene acquisita dall'Ente banditore. A ciascuno dei successivi 4 (quattro) concorrenti viene corrisposto, a titolo di riconoscimento di partecipazione, un rimborso spese di € **15.127,29 (euro quindicimilacentosette/29)**, al netto di IVA e oneri previdenziali, se dovuti.
- Entro 30 (trenta) giorni a decorrere dalla data di efficacia del provvedimento amministrativo con cui si approvano i lavori della Commissione giudicatrice verrà corrisposto l'importo pari ad € 15.127,29 (euro quindicimilacentosette/29) al vincitore ed ai finalisti.
- Il vincitore del Concorso, entro 90 (novanta) giorni dalla proclamazione (termine eventualmente prorogabile a cura del RUP, previa richiesta formale da parte del vincitore stesso) dovrà perfezionare lo sviluppo degli elaborati concorsuali, raggiungendo il livello del progetto di fattibilità tecnica ed economica (ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 36/2023).
- Sulla base dell'effettiva disponibilità dei fondi di questa Stazione Appaltante potrà essere affidato al soggetto vincitore della procedura concorsuale il successivo livello di progettazione (progetto esecutivo) del Lotto 1, ai sensi dell'art. 46, comma 3, del D.Lgs. 36/2023.
- Inoltre, relativamente agli ulteriori Lotti individuati dalla Stazione Appaltante relativi alle sole opere in quota allo Stato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 120, co. 1, lett. a) del D. Lgs. n. 36/2023, potranno essere affidati opzionalmente le attività di progettazione dei singoli lotti, come meglio individuati nel DIP, anche successivi per fasi temporali in virtù delle diverse forme, tempistiche e modalità di relativo finanziamento.
- In entrambi i casi gli incarichi di progettazione verranno affidati con procedura negoziata senza Bando, mediante l'applicazione della riduzione al 5% delle spese ed oneri accessori, intendendo in tal modo esperita la negoziazione prescritta dal suddetto art. 46, comma 3, del D.Lgs. 36/2023.



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

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

- alla sopraindicata procedura possono partecipare gli operatori economici, in forma singola o associata di cui all'art. 66, comma 1 del D.L.g.s 36/2023, che non siano soggetti alle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, che non abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53 comma 16-ter del D. Lgs. 165/2001, in possesso dei seguenti requisiti:

**a) Requisiti di idoneità professionale:**

- per professionisti: iscrizione, al momento della partecipazione al concorso, al relativo albo professionale previsto dai vigenti ordinamenti, ovvero abilitati all'esercizio della professione secondo le norme dei Paesi dell'Unione europea cui appartiene il soggetto;
- per Società di ingegneria, Società tra Professionisti (S.T.P) per tutte le tipologie di Società e per i Consorzi: iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura.

**b) Requisiti di capacità economico-finanziaria**

I concorrenti, al momento della presentazione della domanda nella seconda fase, a pena di esclusione, devono essere in possesso dei requisiti di seguito indicati:

- **Fatturato globale** per servizi di ingegneria e di architettura, maturato nel triennio precedente a quello di indizione della procedura concorsuale, per un importo complessivo minimo pari a **3.535.060,66 €** al netto di IVA e ogni altro onere di legge, corrispondente a 1 volta l'importo dei servizi di progettazione (al netto dei rimborsi spesa e oneri accessori), anche opzionali, oggetto della procedura come riportato al precedente articolo 1.

La richiesta del fatturato è motivata in ragione del valore economico complessivo dell'affidamento, che include altresì le prestazioni opzionali, tenuto conto della complessità dell'operazione nel suo insieme e delle attività professionali richieste, nonché della conseguente necessità di una organizzazione progettuale di elevato livello imprenditoriale.

In caso di raggruppamento di concorrenti: il requisito relativo al fatturato globale deve essere soddisfatto dal raggruppamento temporaneo nel suo complesso.

**c) Requisiti di capacità tecnico professionale**

- avvenuta esecuzione, **nel precedente triennio** dalla data di indizione della procedura concorsuale, di servizi di architettura e ingegneria, svolti anche in favore dei privati, relativi a lavori analoghi, **per un importo globale per ogni classe e categoria pari ad 1 volta l'importo stimato dei lavori** cui si riferisce la prestazione, calcolato con riguardo ad ognuna delle "ID-Opere", in riferimento all'elencazione di cui al DM 17/06/2016. Ai fini della qualificazione nell'ambito della stessa categoria, le attività svolte per opere analoghe a quelle oggetto dei servizi da affidare sono da ritenersi idonee a comprovare i requisiti quando il grado di complessità sia almeno pari a quello dei servizi da affidare (art.8 del DM 17/06/2023).



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

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

CATEGORIE OPERE		IMPORTO LAVORI PER CATEGORIA LOTTI 1 - 2 - 3	ULTIMO TRIENNIO 1 VOLTA
E15	Edilizia - edifici di importanza corrente	€ 6.907.200,00	€ 6.907.200,00
E18	Arredo standard, giardini, spazi pubblici	€ 2.070.920,00	€ 2.070.920,00
E20	Edilizia - manutenzione strao edifici esistenti	€ 6.388.200,00	€ 6.388.200,00
E22	Edilizia - manutenzione strao edifici tutelati	€ 9.281.214,00	€ 9.281.214,00
S03	Strutture in c.a.	€ 5.180.400,00	€ 5.180.400,00
S04	Strutture in muratura, legno, metalli	€ 5.987.880,00	€ 5.987.880,00
IA01	Impianti Idrico e Antincendio	€ 4.041.204,00	€ 4.041.204,00
IA02	Impianto Riscaldamento/Raffrescamento	€ 3.949.272,00	€ 3.949.272,00
IA03	Impianti Elettrici e speciali di edifici normali	€ 4.191.516,00	€ 4.191.516,00
IA04	Impianto Elettrici e speciali di edifici complessi	€ 1.381.440,00	€ 1.381.440,00

- I concorrenti ammessi al secondo grado dovranno mettere a disposizione un gruppo di lavoro con le caratteristiche specificate nel disciplinare del concorso.
- Atteso quanto previsto dall'art. 8, comma 2, del Codice e dalla L. n. 49/2023, recante le "Disposizioni in materia di equo compenso delle prestazioni professionali", e tenuto conto della delibera ANAC n. 343 del 20 luglio 2023 e della nota DSP prot. n. 20601 del 31/08/2023, l'appalto sarà aggiudicato, ai sensi dell'art. 108, commi 1, 2 e 5, del D.Lgs. 36/2023, utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata secondo un prezzo fisso e in funzione dei criteri di valutazione qualitativi di seguito indicati:
  - Nella Fase 1 la scelta delle proposte progettuali da parte della Commissione giudicatrice da ammettere alla seconda fase del concorso verrà svolta sulla base dei seguenti criteri di valutazione, senza stabilire sub-criteri:

### CRITERI |FASE 1

**1. Iconicità dell'intervento e integrazione della proposta con il tessuto urbano** circostante misurabile nella:

- **riconoscibilità dell'immagine** complessiva del Polo Culturale tale da lasciar emergere il valore pubblico e sociale della trasformazione, le competenze degli Enti coinvolti e la memoria storica del sito industriale;
- **integrazione degli spazi esterni** con l'organizzazione funzionale dei fabbricati in un'ottica di massima accessibilità e connessione con gli elementi naturali ed architettonici in un rapporto, anche visuale, tra il compendio ed il contesto di riferimento (quartiere, piazza, parco, ex Fimit, etc.).
- **capacità della proposta**, in relazione al linguaggio, al mix funzionale ed alle interconnessioni instaurate, di rappresentare elemento propulsore per la rivitalizzazione del contesto urbano, di generare opportunità di aggregazione, apprendimento, lavoro e impresa sociale per la comunità locale.

**fino a 15 punti**

**2. Qualità degli aspetti compositivi**, creatività, originalità, permeabilità e contenuti innovativi della proposta, inclusa l'identità visiva, secondo le indicazioni del DIP per quanto attiene alla:



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

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

- **progettazione architettonica** dei nuovi fabbricati unitamente alla ricomposizione dell'immagine complessiva degli edifici esistenti;
  - **progettazione del “vuoto”**, in scala urbana e architettonica, con particolare attenzione ai percorsi, agli accessi, alle dotazioni ed all'inserimento paesaggistico e ambientale dell'opera;
  - **attacco a terra** del nuovo edificio Archivio in tema di permeabilità e accessibilità.  
**fino a 30 punti**
3. **Compatibilità della proposta progettuale** con l'attuazione della stessa in **lotti funzionali** tali da garantire l'attivazione di distinte procedure esecutive secondo un principio di indipendenza della progettazione e dell'esecuzione di ciascun lotto, in linea con gli obiettivi strategici descritti nel DIP.  
**fino a 20 punti**
4. **Qualità innovativa** della proposta progettuale in riferimento agli **obiettivi ESG** individuati dall'Agenzia, in ambito urbano e per l'intero compendio, in tema di prestazioni ambientali e qualità del verde, inserimento paesaggistico, scelta di soluzioni tecnologiche e materiali, mobilità, risparmio idrico, qualità architettonica e riconoscibilità degli spazi destinati ai diversi Enti, accessibilità e fruibilità degli spazi esterni.  
**fino a 15 punti**
5. **Miglioramento degli standard di conservazione** degli edifici e delle aree di valore storico-testimoniale, incluse la valorizzazione delle preesistenze e la fruibilità collettiva delle aree esterne, nonché l'individuazione di spazi espositivi per l'installazione permanente di opere e/o progetti artistici per la conservazione della **memoria dei luoghi**, materiale e immateriale.  
**fino a 10 punti**
6. Incremento delle **dotazioni infrastrutturali** (standard di verde, parcheggi e servizi per la mobilità sostenibile, attrezzature pubbliche/collettive) a integrazione e arricchimento delle funzioni già presenti nel compendio e nel contesto urbano, valorizzando la dimensione sociale dell'investimento.  
**fino a 10 punti**
- Nella **Fase 2** la Commissione giudicatrice valuterà le proposte ammesse sulla base dei seguenti criteri di valutazione:
- CRITERI |FASE 2**
1. **Qualità degli aspetti progettuali**, creatività, originalità, dialogo con il contesto e contenuti innovativi della proposta del nuovo Archivio, sia per quanto attiene alla composizione architettonica, volumetrica e funzionale del nuovo fabbricato in relazione anche al dialogo con i fabbricati esistenti e all'ampliamento del cd. *Lotto 2* nell'area di sedime indicata nel Masterplan, sia per lo sviluppo complessivo del Polo Archivistico nei possibili scenari di completamento.



**fino a 20 punti**

2. **Qualità** architettonica delle soluzioni adottate per l'**allestimento degli interni** del nuovo Archivio compactato con riferimento all'organizzazione funzionale e all'ottimizzazione della capienza complessiva, alla flessibilità d'uso, all'accessibilità ed alla possibilità di condivisione degli spazi, ai flussi, al grado di innovazione e ricerca della distribuzione, alla qualità estetica del progetto, all'implementabilità delle soluzioni in relazione al completamento del cd. *Fabb. Z* secondo indicazioni contenute nel Masterplan (gruppo MPT).

**fino a 15 punti**

3. **Integrazione del linguaggio architettonico** adottato con le peculiarità architettoniche e strutturali degli edifici esistenti sottoposti a tutela (inclusi fabbricati del Nervi) – definizione di spazi flessibili per la condivisione di aule di ricerca/consultazione e organizzazione di eventi e/o convegni, anche in relazione agli spazi esistenti di maggiore valore storico-testimoniale in vista del completamento del Polo Archivistico.

**fino a 10 punti**

4. **Qualità innovativa** della proposta progettuale in riferimento agli **obiettivi ESG** individuati dall'Agenzia, nell'ambito del fabbricato proposto, alle prestazioni energetico-ambientali, alla scelta di materiali e soluzioni tecnologiche, alla produzione di energia da FER, alla gestione e manutenzione dell'opera, nonché all'efficientamento degli spazi di condivisione (MiC e MiG).

**fino a 20 punti**

5. **Organizzazione dei sub-lotti funzionali** di intervento e delle fasi di cantierizzazione, anche in relazione agli altri lotti esecutivi ed ai diversi momenti di realizzazione delle aree scoperte.

**fino a 10 punti**

6. **Sostenibilità economica-finanziaria** dell'opera e degli interventi proposti nei diversi **scenari** richiesti dall'Agenzia per la creazione del Polo Archivistico, compressione delle tempistiche realizzative e rispetto del quadro economico di progetto, anche in un'ottica di valorizzazione della dimensione sociale dell'investimento.

**fino a 10 punti**

7. **Metodologia, principi e indirizzi** delle relazioni tecniche contenenti:
- le linee guida per il **coordinamento e l'integrazione del PFTE** con il recupero e la valorizzazione dell'intero compendio della ex Manifattura Tabacchi, secondo le previsioni contenute nel Masterplan;
  - completezza e affidabilità della **stima di massima dei costi** di allestimento dell'intero Polo Archivistico nel nuovo edificio (Lotti 1 e 2) e nei fabbricati esistenti;
  - gli ulteriori **indirizzi progettuali** di coordinamento dei successivi Lotti di intervento in modo tale da garantire l'indipendenza della progettazione e dell'esecuzione di ciascun lotto.

**fino a 15 punti**



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

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

È prevista una soglia minima di sbarramento, al di sotto della quale i progetti non saranno inseriti in graduatoria (e non potranno quindi risultare assegnatari dei premi), **pari a 40 punti su 100 punti** attribuibili dalla Commissione. Il giudizio della Commissione sarà vincolante e insindacabile.

- In virtù della specificità dei servizi richiesti, al fine di garantire sia in termini di attività che di risultato l'espletamento di tali servizi, è ammesso il subappalto alle condizioni di cui all'art. 119 del D.Lgs. 36/2023.

### CONSIDERATO CHE

- con D.L. 18 aprile 2019, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 giugno 2019, n. 55, sono state introdotte nell'ambito delle misure volte a rilanciare il settore dei contratti pubblici alcune disposizioni che consentono ai soggetti attuatori di affidare incarichi di progettazione anche in assenza delle risorse necessarie a garantire la copertura finanziaria dell'opera nella sua interezza e più esattamente: l'art. 1, comma 4 prevede espressamente: *«Per gli anni dal 2019 al 2023 i soggetti attuatori di opere per le quali deve essere realizzata la progettazione possono avviare le relative procedure di affidamento anche in caso di disponibilità di finanziamenti limitati alle sole attività di progettazione. Le opere la cui progettazione è stata realizzata ai sensi del periodo precedente sono considerate prioritariamente ai fini dell'assegnazione dei finanziamenti per la loro realizzazione»*, successivamente il comma 5 del medesimo articolo prescrive: *«I soggetti attuatori di opere sono autorizzati ad avviare le procedure di affidamento della progettazione o dell'esecuzione dei lavori nelle more dell'erogazione delle risorse assegnate agli stessi e finalizzate all'opera con provvedimento legislativo o amministrativo»*;
- in relazione alla novella legislativa di cui al punto precedente, per la Corte dei Conti, sez. Lombardia, con deliberazione n. 270/2021/PAR del 01/12/2021 la possibilità di avviare le procedure di affidamento degli incarichi di progettazione anche in assenza delle risorse necessarie a garantire la copertura finanziaria dell'opera nella sua interezza, deve comunque avvenire nel rispetto delle seguenti regole di carattere generale: 1) l'affidamento degli incarichi di progettazione deve trovare apposita copertura nei documenti contabili dell'Ente; 2) il conferimento degli incarichi di progettazione deve ritenersi giuridicamente ammissibili, ove, motivatamente, la Pubblica amministrazione dimostri l'assenza e/o l'insufficienza di personale tecnico che possa, internamente, provvedere a tale progettazione, strumentale alla realizzazione dell'opera pubblica; 3) l'incarico di progettazione, pur dotato dell'adeguata copertura finanziaria, non sia fine a stesso, con le conseguenze erariali che ciò potrebbe comportare, ma è necessario che sia strumentale alla realizzazione di opere di interesse generale, aventi una probabile e ragionevole fattibilità sia in termini tecnici che finanziari;
- il Quadro economico del presente Concorso, pari ad euro 603.000 trova copertura nel vigente Piano degli Investimenti immobiliari di cui al Capitolo 7759 – comma 140 Linea B (Razionalizzazioni), commesse E759PRTOD005322 e E759PRT01005322;



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

- la parcella professionale delle prestazioni poste a base del presente appalto è stata determinata in base alle attività da svolgere e ai relativi costi, facendo riferimento ai criteri fissati dal decreto del Ministero della Giustizia di concerto con il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 17/06/2016 nei modi e nei termini stabiliti dall'art. 41 del D.lgs. 36/2023 e dall'allegato I.13 ivi richiamato.

Tutto ciò visto, premesso e considerato

### DETERMINA

- di dare atto che le premesse e le considerazioni sopra indicate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di dare avvio al Concorso internazionale di progettazione a procedura aperta in due fasi, in forma anonima, ai sensi dell'art. 46 del D.Lgs. 36/2023, per la riqualificazione urbanistica, architettonica e funzionale del complesso storico dell'ex Manifattura Tabacchi di Torino, situata in corso Regio Parco n. 142, da destinare a nuovo Polo Culturale;
- che l'importo complessivo dell'affidamento in oggetto è stato quantificato in **€ 453.818,66**, oltre IVA ed eventuali oneri previdenziali e di assumere formale impegno di spesa, che trova copertura economica come sopra indicato;
- di approvare il quadro economico, corrispondente ad un importo complessivo pari a **€ 603.000,00**;
- che l'importo relativo al vincitore del concorso verrà liquidato:
  - entro 30 (trenta) giorni a decorrere dalla data di efficacia del provvedimento amministrativo con cui si approvano i lavori della Commissione giudicatrice, per una quota pari al PREMIO dei finalisti unitamente alla quota del 20% sul valore dell'affidamento della PFTE;
  - al completamento della documentazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, per un'ulteriore quota pari al 50%;
  - ad esito positivo dell'attività verifica del PFTE, per la restante parte.
- di liquidare ai finalisti, entro 30 (trenta) giorni a decorrere dalla data di efficacia del provvedimento amministrativo con cui si approvano i lavori della Commissione giudicatrice, l'importo pari ad € 15.127,29 (euro quindicimilacentosette/29);
- di approvare tutta la documentazione di gara redatta per la presente procedura;
- che data la necessità di garantire omogeneità nell'espletamento delle attività suddette, nonché il rispetto dei principi di risultato, efficienza ed economicità, non risulta possibile applicare alcuna suddivisione in lotti funzionali o prestazionali, di cui all'art. 58 del D.Lgs. 36/2023;
- che l'Operatore economico aggiudicatario dovrà provvedere ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. n. 36/2023 alla costituzione della garanzia definitiva;



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

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

- di dare atto che è dovuto dalla Scrivente il contributo a favore dell'ANAC di € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) e di autorizzare il pagamento di tale importo;
- di riservare all'Agenzia del Demanio la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta formalmente valida purché ritenuta conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione;
- di riservare all'Agenzia del Demanio la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta/proposta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 108, comma 10, del D.Lgs. n. 36/2023;
- di riservarsi, sulla base dell'effettiva disponibilità dei fondi, di affidare al soggetto vincitore della procedura concorsuale il successivo livello di progettazione (progetto esecutivo) del Lotto 1, ai sensi dell'art. 46, comma 3, del D.Lgs. 36/2023;
- di riservarsi, inoltre, relativamente agli ulteriori Lotti individuati dalla scrivente relativi alle sole opere in quota allo Stato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 120, co. 1, lett. a) del D. Lgs. n. 36/2023, di affidare opzionalmente le attività di progettazione dei singoli lotti, come meglio individuati nei documenti di gara, anche successivi per fasi temporali in virtù delle diverse forme, tempistiche e modalità di relativo finanziamento;
- che, nei casi di cui ai punti precedenti, gli incarichi di progettazione verranno affidati con procedura negoziata senza Bando, mediante l'applicazione della riduzione al 5% delle spese ed oneri accessori, intendendo in tal modo esperita la negoziazione prescritta dal suddetto art. 46, comma 3, del D.Lgs. 36/2023;
- che ai sensi dell'art. 120, comma 9, del D. Lgs. n. 36/2023, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto, la scrivente stazione appaltante potrà imporre all'appaltatore l'esecuzione alle condizioni originariamente previste. In tal caso l'appaltatore non potrà fare valere il diritto alla risoluzione del contratto;
- che il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità elettronica ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D.Lgs. 36/2023;
- che vengano disposte tutte le pubblicazioni di legge, in ottemperanza a quanto prescritto dal D.Lgs. n. 36/2023 e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 dicembre 2016, necessarie ai fini dell'avvio della procedura di gara in argomento, i cui costi verranno rimborsati dall'aggiudicatario ad esito della selezione;
- di procedere alla pubblicazione del presente atto sul sito internet dell'Agenzia del Demanio nella sezione "Amministrazione trasparente" nella sezione Gare e Aste, secondo quanto stabilito dal decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

Il Direttore Regionale  
*Ing. Sebastiano Caizza*