



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 DI AGGIUDICAZIONE

PROCEDURA APERTA TELEMATICA AI SENSI DELL'ART. 71 DEL D.LGS. 36/2023 PER L'AFFIDAMENTO CONGIUNTO DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA E DELLA REALIZZAZIONE DEI LAVORI FINALIZZATI ALLA VALORIZZAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE DELL'AREA DELLE EX CASERME "MILANO" E "CAPOZZI" SITE IN BARI – CIG: B2F7330EC0

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, in virtù della Determinazione n. 116 del 17 febbraio 2026, prot. n. 2026/4651/DA, su "*Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali*", delle Comunicazioni Organizzative n. 16 del 31 marzo 2025 sull' "*Assetto organizzativo della Direzione Servizi al Patrimonio*" e n. 39 del 17 settembre 2025 sulla "*Responsabilità della Direzione Servizi al Patrimonio*", nonché giusta delega del Direttore dell'Agenzia prot. DEMANIO.AGDDG01.Registro STDIR.0000109 del 19/12/2025

PREMESSO CHE

- con decisione di contrarre prot. DEMANIO.AGDDG01.REGISTRO PARCO GIUSTIZIA BARI.0000202.09-09-2024.U, l'Agenzia del Demanio ha indetto una procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. 36/2023, per l'affidamento congiunto della progettazione esecutiva e della realizzazione dei lavori finalizzati alla valorizzazione e rigenerazione urbana sostenibile dell'area delle ex caserme "Milano" e "Capozzi" site in Bari;
- l'importo complessivo dell'appalto è stato stimato in **€ 306.728.997,44** al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali ed assistenziali, di cui:
 - o **€ 3.637.628,05** per il servizio di progettazione esecutiva;
 - o **€ 303.091.369,39** per l'esecuzione dei lavori, di cui:
 - **€ 10.170.256,50** per oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso;
 - **€ 68.020.426,17** per costi relativi alla manodopera, non soggetti a ribasso;
- è stato individuato, quale criterio di aggiudicazione, quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, mantenendo fisso e non soggetto a ribasso il corrispettivo per la quota dei servizi di progettazione;
- la gara, gestita mediante piattaforma ASP di Consip S.p.A., è stata indetta con bando pubblicato sulla GUUE in data 10/09/2024;

- entro il termine ultimo per la partecipazione alla gara sono pervenute 5 offerte dai seguenti operatori economici:
 - 1) RTI Costruzioni Barozzi S.p.A.;
 - 2) RTI MANELLI IMPRESA S.p.A.;
 - 3) Arco Lavori Soc.coop.cons.;
 - 4) RTI Condotte 1880 S.r.l.;
 - 5) RTI Impresa Percassi S.p.A.;
- con nota prot. n. del 6 n. 260 - AGDDG01 Registro Parco Giustizia Bari - del 31/12/2024, successivamente modificata, in ordine alla composizione del Seggio, con nota prot. n. 59 - AGDDG01 Registro Parco Giustizia Bari del 07/04/2025, della Direzione Servizi al Patrimonio dell'Agenzia del Demanio, sono stati nominati la Commissione giudicatrice ed il Seggio di gara;
- all'esito della valutazione delle offerte tecniche ed economiche da parte della Commissione giudicatrice (effettuata prima dell'esame delle buste amministrative in virtù del ricorso alla c.d. inversione procedimentale di cui al par. 26 del Disciplinare di gara) e dell'esclusione, giusta nota prot. n. DEMANIO.AGDDG01.REGISTRO PARCOGIUSTIZIA BARI.0000018.26-02-2025.U, del concorrente RTI Impresa Percassi S.p.A., sono stati attribuiti i seguenti punteggi complessivi:

Posizione in graduatoria	N.	Concorrente	Punteggio complessivo	Offerta anomala
1	1	RTI BAROZZI S.P.A. (mandataria) - SAC SOCIETA' APPALTI COSTRUZIONI S.P.A. (mandante)	90,00	NO
2	3	MANELLI IMPRESA S.P.A. (mandataria) - DEBAR COSTRUZIONI S.P.A. (mandante) GUASTA MACCHIA S.P.A. (mandante) - CONSORZIO ITM S.C.A.R.L. (mandante) - COEBO S.R.L. (mandante)	86,58	SI
3	4	AR.CO. LAVORI SOC. COOP. CONS. (mandataria)- VF COSTRUZIONI E RESTAURI S.R.L. (mandante) - GE.DI. GROUP S.P.A. (mandante) - SELI MANUTENZIONI GENERALI S.R.L. (mandante)	78,40	NO
4	2	RTI SOCIETA' ITALIANA PER LE CONDOTTE S.R.L. (mandataria)- RENOVA RED S.P.A. (mandante)	73,52	NO

- nelle sedute del 15 aprile e del 5 maggio 2025, il Seggio di gara ha verificato la documentazione amministrativa del primo e del secondo in graduatoria, in ossequio a quanto previsto al par. 26.2 del Disciplinare di gara, confermando gli esiti della graduatoria formulati dalla Commissione giudicatrice;
- il RTI tra Costruzioni Barozzi S.p.A. (mandataria) e S.A.C. SOCIETA' APPALTI COSTRUZIONI

S.p.A. (mandante) ha indicato quali soggetti di cui all'art. 66 del D.lgs. 36/2023 il raggruppamento costituendo tra professionisti composto da Studio Tecnico ABDR Architetti Associati (mandataria) e ABDR Architetti Associati S.r.l., Desideri & Associati S.r.l., Alvisi Kirimoto Architects, Promedia S.r.l., Thesign Engineering Group Soc. Cons. a r.l., Cinzia Polesini, Roberto Salucci – Geologo, Raffaele Fabozzi – Agronomo, in qualità di mandanti;

- il suddetto concorrente ha dichiarato di non aver ricevuto contributi finanziari esteri soggetti ad obbligo di notifica a norma dell'articolo 28 del Regolamento U.E. n. 2022/2560;
- le verifiche circa il possesso dei requisiti generali e speciali di partecipazione alla procedura in capo al suddetto raggruppamento, tenuto conto anche delle dichiarazioni di subappalto necessario, hanno avuto esito positivo, ad eccezione delle informazioni antimafia richieste per Studio Tecnico ABDR Architetti Associati, ABDR Architetti Associati S.R.L., Desideri & Associati S.r.l., Alvisi Kirimoto Architects S.r.l., Thesign Engineering Group Soc. Cons. a r.l., e Victurs Horizon S.r.l. (socio persona giuridica di Costruzioni Barozzi S.p.A.), per le quali, essendo decorso il termine di 30 giorni dalla richiesta, la Stazione Appaltante si è determinata a procedere ai sensi dell'art. 92, comma 3, del D.lgs. 159/2011;
- il RUP ha effettuato inoltre, sempre con esito positivo, le verifiche circa l'attendibilità degli impegni assunti ai sensi dell'art. 102 del D.lgs. 36/2023;
- a fronte dell'esito positivo delle suddette verifiche, con determina prot. n. DEMANIO.AGDDG01.REGISTRO PARCO GIUSTIZIA BARI.0000132.30-07-2025.U, l'Agenzia del Demanio ha disposto l'aggiudicazione dell'affidamento in oggetto in favore del RTI tra Costruzioni Barozzi S.p.A. (in sigla "Cobar", mandataria) e S.A.C. SOCIETA' APPALTI COSTRUZIONI S.p.A. (mandante) per un importo complessivo di € 305.264.391,88, al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali ed assistenziali, di cui € 3.637.628,05 per il servizio di progettazione esecutiva ed € 301.626.763,83 per i lavori, di cui questi ultimi a loro volta suddivisi in € 291.456.507,33, compresi del costo della manodopera, in virtù del ribasso offerto pari all'0,5% ed € 10.170.256,50 per oneri della sicurezza;
- dell'intervenuta aggiudicazione è stata data formale comunicazione ai concorrenti, ai sensi dell'art. 90, comma 1, lett. c), del D.lgs. 36/2023, giusta nota prot. n. DEMANIO.AGDDG01.REGISTRO PARCO GIUSTIZIA BARI.0000135.30-07-2025.U;

TENUTO CONTO CHE

- nelle more dello *stand still period*, il RTI Manelli Impresa S.p.A., secondo in graduatoria, ha impugnato dinanzi dal TAR Puglia - Bari (RG 1349/2025) la succitata determina di aggiudicazione e ogni altro atto presupposto della procedura, contestandone la legittimità sotto vari profili, tra i quali, l'asserita erronea applicazione del sub-criterio di aggiudicazione "D.2 - *Ottimizzazione del livello di certificazione LEED*";
- in risposta a tali contestazioni, l'aggiudicatario RTI Costruzioni Barozzi S.p.A. ha proposto ricorso incidentale, deducendo, rispetto al secondo graduato, *inter alia*, la violazione e falsa applicazione dell'art. 23.1 del Disciplinare di gara in relazione al sub-criterio "A.2 - *Professionalità ed adeguatezza dell'impresa*";
- il TAR Puglia-Bari, con la sentenza n. 1348 del 24 novembre 2025, ha ritenuto di accogliere parzialmente entrambi i suddetti ricorsi, e per l'effetto:
 - (i) in accoglimento, *in parte qua*, del ricorso principale del RTI Manelli Impresa S.p.A., ha disposto "l'annullamento degli atti valutativi della Commissione di gara, limitatamente all'erronea attribuzione al Raggruppamento Cobar di punti 90 in luogo dei punti effettivamente spettanti, pari a 85, in considerazione della non attribuibilità di 5 punti tabellari erroneamente assegnati in relazione al sub-criterio "D.2" (punteggio quantitativo), salvi i conseguenti atti della Pubblica Amministrazione";
 - (ii) in accoglimento, *in parte qua*, del ricorso incidentale del RTI Costruzioni Barozzi S.p.A.,

ha disposto “l’annullamento degli atti valutativi della Commissione di gara, limitatamente all’attribuzione al Raggruppamento Manelli del punteggio (qualitativo/discrezionale) riferito al sub-criterio “A.2”, salva la sua rideterminazione con puntuale relativa esplicitazione, e i conseguenti atti dell’Amministrazione”;

(iii) ha demandato all’Amministrazione le conseguenti determinazioni in ordine all’eventuale conferma o annullamento dell’aggiudicazione, compiute le valutazioni rimesse alla Commissione giudicatrice;

- avverso la suddetta sentenza del TAR Puglia, l’Agenzia del Demanio ha proposto ricorso in appello innanzi al Consiglio di Stato, iscritto a ruolo con RG n. 9798/2025;
- con la sentenza n. 2843 del 9 aprile 2026, il Supremo Consesso della Giustizia amministrativa ha rigettato il ricorso in appello dell’Agenzia, così come i correlati appelli incidentali proposti dall’aggiudicatario RTI Costruzioni Barozzi S.p.A. e dal secondo graduato RTI Manelli Impresa S.p.A., confermando *in toto* la pronuncia del Giudice di prime cure;

CONSIDERATO CHE

- in ottemperanza alle suddette pronunce del Giudice amministrativo, con nota prot. DEMANIO.AGDDG01.REGISTRO PARCO GIUSTIZIA BARI.00000049.13-04-2026.U, la Commissione giudicatrice è stata riconvocata ai sensi dell’art. 93, comma 6, del D.lgs. n. 36/2023;
- nelle sedute riservate del 14, 20 e 23 aprile e nella seduta pubblica del 28 aprile 2026, come risulta dai verbali nn. 8 e 9, la Commissione giudicatrice si è riunita per dare seguito alle suddette pronunce, rinnovando le operazioni di valutazione delle offerte tecniche ai sensi e nei limiti ivi disposti, e per l’effetto, come da motivazione riportata nei relativi verbali:
 - con riferimento al primo punto della sentenza del TAR, relativo all’attribuzione al RTI Cobar del punteggio complessivo di 90, ha provveduto alla riduzione dello stesso al valore di 85 punti, in considerazione della non attribuibilità di 5 punti tabellari erroneamente assegnati in relazione al sub-criterio “D.2”;
 - con riferimento al secondo punto della sentenza, ha rideterminato il punteggio attribuito al RTI Manelli per il sub-criterio “A.2”, tenuto conto della possibilità di valutare uno soltanto dei due interventi presentati dal raggruppamento, in quanto l’unico formalmente concluso alla data di pubblicazione del bando;
- sulla base di tali operazioni, la Commissione ha dunque ricalcolato i punteggi complessivi attribuiti a ciascun concorrente, come da tabella riepilogativa risultante dal verbale del 28/04/2026, di seguito riportata:

	Denominazione concorrente	Totale punteggio offerta tecnica	Ribasso ECONOMICO (F)	Riduzione TEMPORALE (G)	PUNTEGGIO TOTALE	n. GRADUATORIA	VERIFICA ANOMALIA
1	ATI COBAR - SAC	76,50	6,30	2,20	85,00	1	
2	RTI CONDOTTE 1880/RENOVA RED	63,72	9,80	0,00	73,52	4	
3	MANELLI IMPRESA SPA - DEBAR COSTRUZIONI SPA - CONS	69,78	9,20	5,00	83,98	2	ANOMALA
4	ARCO LAVORI SCC	63,40	10,00	5,00	78,40	3	

- nonostante la modifica dei punteggi, risulta confermata la graduatoria sulla scorta della quale, all’esito positivo delle verifiche condotte in ordine ai requisiti di partecipazione, è stata disposta l’aggiudicazione di cui alla determina prot. n. DEMANIO.AGDDG01.REGISTRO PARCO GIUSTIZIA BARI.0000132.30-07-2025.U;

DETERMINA

- a conferma di quanto già disposto con la determina prot. n. DEMANIO.AGDDG01.REGISTRO PARCO GIUSTIZIA BARI.0000132.30-07-2025.U, di aggiudicare la procedura aperta per l'affidamento congiunto della progettazione esecutiva e della realizzazione dei lavori finalizzati alla valorizzazione e rigenerazione urbana sostenibile dell'area delle ex caserme "Milano" e "Capozzi" site in Bari in favore del RTI tra Costruzioni Barozzi S.p.A. (mandataria) e S.A.C. SOCIETA' APPALTI COSTRUZIONI S.p.A. (mandante) per un importo complessivo di **€ 305.264.391,88**, al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali ed assistenziali, di cui **€ 3.637.628,05** per il servizio di Progettazione esecutiva ed **€ 301.626.763,83** per i lavori, di cui questi ultimi a loro volta suddivisi in **€ 291.456.507,33**, compresi del costo della manodopera, in virtù del ribasso offerto pari all'0,5% ed **€ 10.170.256,50** per oneri della sicurezza;
- che i tempi di esecuzione sono pari, rispettivamente, a 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi per l'espletamento dei servizi di progettazione e 767 (settecentosessantasette) giorni naturali e consecutivi per l'esecuzione dei lavori di cui 535 (cinquecentotrentacinque) per la realizzazione dell'Edificio A (Tribunale Penale), in ragione della riduzione temporale del 5% formulata nell'offerta;
- che, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.lgs. 36/2023, il presente provvedimento è immediatamente efficace;
- di demandare al RUP le comunicazioni sugli esiti della procedura ai sensi dell'art. 90, comma 1, lett. b), c) ed e) del D.lgs. 36/2023, con contestuale accesso agli atti ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.lgs. 36/2023;
- che il contratto verrà stipulato, non prima di trentacinque giorni dalla data di invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione, mediante scrittura privata in forma elettronica conformemente a quanto disposto dall'art. 18, comma 1, del D.lgs. 36/2023, secondo le condizioni e le clausole riportate nel Capitolato speciale di appalto;
- ai fini della stipula, di demandare al RUP il rinnovo delle verifiche di legge che dovessero risultare supportate da documentazione a comprova medio tempore scaduta, in ossequio al principio di continuità nel possesso dei requisiti.

Visto
Il RUP
Salvatore Co



Salvatore
Concettino
Agenzia del
Visto
Demanio

Il Responsabile U.O. Gare e Appalti
Lucia Belloni

Il Direttore
Massimiliano Ambrosini



MASSIMILIANO AMBROSINI
15/05/2026 13:09:45 UTC+0200



LUCIA BELLONI
15/05/2026 10:09:27 UTC+0200

Signed with NamirialSign