



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

Direzione Regionale Lombardia

Milano, 22.12.2017

Prot.n°2017/ 1779 /atti

DETERMINA A CONTRARRE

(ex art. 32 comma 2 del D.Lgs. del 18/04/2016 n.50)

per l'affidamento del servizio di elaborazione di uno studio di sostenibilità tecnico-economica e giuridico-amministrativa per la valorizzazione del bene immobile di proprietà dello Stato, sito in Comune di Pavia (PV), denominato "ex Arsenale di Pavia"

IL DIRETTORE REGIONALE

In virtù dei poteri attribuiti ai responsabili delle strutture centrali e territoriali dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 13 dicembre 2016 approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 1° febbraio 2017 pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 2 marzo 2017 e dall'art. 4 della determinazione n. 76 prot. 2017/2681/DIR del 23 febbraio 2017;

VISTO l'art. 32 comma 2 del Codice dei Contratti Pubblici adottato con D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 che stabilisce il principio per cui prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

Premesso che:

- nell'ambito delle attività di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia, ha l'esigenza di acquisire le prestazioni funzionali all'attuazione del progetto speciale n. 6 "Realizzazione di studi di fattibilità e analisi tecniche funzionali ad azioni di valorizzazione" avente ad oggetto, attività di carattere tecnico-urbanistico, economico-finanziario e giuridico-amministrativo necessarie per garantire la definizione delle migliori strategie di trasformazione dei beni di proprietà dello Stato, al fine di addivenire al recupero, la valorizzazione ed incremento del valore di mercato degli immobili individuati;
- per il suddetto Progetto 6 è stato selezionato il compendio appartenente al Demanio pubblico dello Stato, ramo artistico e storico, sito in Comune di Pavia (PV), denominato "ex Arsenale di Pavia" inserito nel percorso di valorizzazione di cui all'art. 26 D.L. n. 133/2014;
- il complesso, ai sensi della richiamata normativa, è stato dismesso dal Ministero della Difesa il 15.05.2015 ed inoltre il 16/09/2016 è stato stipulato un Protocollo d'Intesa tra l'Agenzia del Demanio, il MiBACT, la Regione Lombardia e il Comune di Pavia finalizzato alla verifica della fattibilità per la realizzazione di un polo archivistico di interesse regionale presso una il compendio demaniale in oggetto;
- nell'ambito delle procedure di cui al citato art. 26 D.L. n. 133/2014, ed anche al fine





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

Direzione Regionale Lombardia

di perseguire gli obiettivi strategici di cui al precitato Protocollo d'Intesa, si rende necessario acquisire uno studio di sostenibilità tecnico-urbanistico, economico-finanziario e giuridico-amministrativo a supporto della migliore strategia di valorizzazione sotto il profilo della razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del complesso;

- con nota prot. n.2017/1775/Atti del 21.12.2017 è stata nominata RUP del servizio in oggetto l'Ing. Agata Maria Zinfolino, Responsabile della U.O. Sviluppo Servizi;
- il costo del servizio è stato stimato in € 47.000,00 esclusa cassa previdenziale ed IVA al 22%, di cui Euro 0,00 per oneri della sicurezza, trattandosi di un servizio di natura intellettuale;
- il costo del servizio è stato stimato in base alle attività da svolgere e ai relativi costi, ai tempi stimati e alle figure professionali individuate per l'espletamento del Servizio richiesto incluse le spese, anche con riferimento al DM 17 giugno 2016;
- che tale importo trova copertura economica nell'apposita commessa all'uopo istituita "P15CENS01";
- la durata del servizio è stata stimata in complessivi 150 giorni dal formale invito a procedere del RUP;
- ai sensi dell'art. 36 comma 2, lettera b), del D.Lgs 50/2016, per gli affidamenti di servizi di importo pari o superiore a € 40.000 ed inferiore alla soglia di cui all'art.35 è possibile procedere all'affidamento del servizio mediante procedura negoziata, previa consultazione di almeno 5 operatori economici;
- per quanto concerne l'Agenzia, la stessa è obbligata, ai sensi di quanto previsto dalla L 208/2015, ad approvvigionarsi per gli acquisti di beni e servizi di importo superiore ad Euro 1.000 ed inferiore alla soglia di rilievo comunitario mediante ricorso agli strumenti messi a disposizione da Consip spa;
- pertanto, in ottemperanza a tali obblighi, è stata preventivamente verificata l'assenza nel Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) della specifica categoria merceologica relativa alle attività oggetto dell'appalto e di eventuali convenzioni Consip spa,
- rilevato altresì, che la Stazione Appaltante può, nell'ambito della propria discrezionalità, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) del Codice e delle Linee Guida ANAC n.4, individuare i predetti operatori economici mediante indagini di mercato ossia con sollecitazione dei potenziali concorrenti mediante avviso pubblicato, per un periodo non inferiore a 15 giorni, sul profilo dell'Agenzia;
- nel caso concreto, è stato ritenuto conveniente avviare una preventiva attività esplorativa del mercato, mediante pubblicazione di un apposito Avviso, tenuto conto delle caratteristiche proprie del compendio in parola, nonché dell'esigenza specifica di sviluppare una operazione di valorizzazione caratterizzata da un mix di funzioni sia pubbliche (anche di carattere territoriale) che private;
- l'indagine è quindi effettuata nell'ambito dell'acquisizione di tutte le informazioni necessarie all'individuazione, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità, degli operatori economici idonei da invitare ad una





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

eventuale procedura negoziata, circoscrivendo il numero dei soggetti da invitare alla successiva procedura negoziata a minimo 5 operatori economici e massimo n. 10 operatori economici nell'interesse alla speditezza delle successive operazioni di gara;

- gli Operatori Economici che verranno individuati a valle del predetto Avviso di selezione, saranno invitati a presentare offerta sulla base del Capitolato Tecnico che verrà agli stessi inviato;
- il RUP ha previsto, ai fini della formulazione dell'offerta e dunque ai fini della procedura negoziata da espletare, un sopralluogo obbligatorio sull'immobile in ragione delle peculiarità del compendio immobiliare in oggetto;
- il servizio sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.lgs. 50/2016, secondo gli elementi di valutazione individuati dal RUP con nota agli atti della Stazione Appaltante che verranno indicati nella lettera di invito a partecipare alla procedura;
- sulla base dei contenuti della predetta nota sarà dunque prevista l'attribuzione di un punteggio massimo di 70 punti per l'offerta tecnica e di 30 punti per l'offerta economica/temporale, per un punteggio complessivo massimo pari a 100;
- Visto il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 *"Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure di appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture"*
- Visto il Decreto Legislativo 19 aprile 2017, n. 56 recante *"disposizioni integrative e correttive al Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50"*

DETERMINA

DI APPROVARE la narrativa in premessa specificata che si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;

DI INDIRE una procedura negoziata ex art. 36 comma 2 lett. b) del Codice per l'affidamento del servizio di elaborazione di uno studio di sostenibilità ed analisi tecniche funzionali ad azioni di valorizzazione del bene immobile descritto in premessa;

DI QUANTIFICARE l'importo complessivo dell'appalto in € 47.000,00 (quarantasettemila/00) esclusa cassa previdenziale ed IVA al 20%;

DI UTILIZZARE, quale criterio di aggiudicazione della procedura, il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.lgs. 50/2016, secondo gli elementi di valutazione individuati dal RUP con nota agli atti della Stazione Appaltante che verranno indicati nella lettera di invito a partecipare alla procedura;

DI STABILIRE che la durata del servizio è pari a complessivi 150 giorni, articolati secondo quanto previsto nel capitolato prestazionale in relazione alle diverse fasi in cui si svolge il





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

Direzione Regionale Lombardia

servizio;

DI APPROVARE il Capitolato prestazionale costituente parte integrante del presente provvedimento e contenente talune delle indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato con l'Aggiudicatario ad esito della procedura negoziata;

DI APPROVARE, ai fini dell'indizione dell'indagine di mercato, l'Avviso per l'acquisizione delle manifestazioni di interesse (con il relativo modello di candidatura), costituente parte integrante del presente provvedimento e contenente il valore dell'iniziativa, gli elementi essenziali del contratto, i requisiti generali e speciali richiesti ai fini della partecipazione, i criteri di selezione, le modalità con cui gli operatori potranno acquisire informazioni/chiarimenti sull'iniziativa nonché il numero massimo dei soggetti, pari a 10, che in caso di sorteggio verrà invitato alla successiva procedura concorsuale;

DI STABILIRE che il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità elettronica ai sensi dell'art. 32, ultimo comma, del D.Lgs. 50/2016;

DI DISPORRE che la presente determina a contrarre venga pubblicata sul sito Internet dell'Agenzia, unita mente all'Avviso ed al relativo modello di candidatura, nella sezione "Amministrazione Trasparente"; Bandi di gara e contratti Gare, Aste e avvisi Forniture e altri servizi';

DI DARE ATTO che tutti gli atti della procedura saranno pubblicati sul sito del committente ex art. 29 del D.lgs, 50/2016.

Il Direttore Regionale
Rita Soddu

