



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Campania

Napoli, 02 LUG. 2018

Prot. n. 2018/10654/DRCAM

**Oggetto: Immobile denominato "Palazzo Fondi" sito in Napoli alla via Medina n. 24, di proprietà dell'Agenzia del Demanio.  
Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla messa in sicurezza del prospetto Est.  
Determina a contrarre.**

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

**VISTO** il D.Lgs. 18.04.2016, n. 50, e ss.mm.ii., ed in particolare il comma 2 dell'art. 32, 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;

**VISTO** il *Regolamento di Amministrazione e Contabilità* dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 13.12.2016, approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 01.02.2017, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia;

**VISTE** le Determinazioni del Direttore dell'Agenzia del Demanio nn. 76 e 77 del 23.02.2017, relative alle competenze ed ai poteri dei Responsabili delle strutture centrali e territoriali;

**LETTA** la segnalazione di disfunzioni manutentive del prospetto est dell'edificio denominato Palazzo Fondi, sito in Napoli alla via Medina n. 24 di proprietà dell'Agenzia del Demanio, pervenuta a mezzo mail in data 14.06.2018 dalla società Ninetyne, quale utilizzatrice provvisoria del cespite in argomento;

**LETTA** la comunicazione del 26.06.2018, con la quale il Responsabile dell'U.O. Servizi Tecnici - a seguito di specifico sopralluogo effettuato in data 18.06.2018 - ha proposto la nomina di un RUP per la progettazione, affidamento ed esecuzione di un intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla messa in sicurezza del prospetto est dell'immobile denominato "*Palazzo Fondi*" sito in Napoli alla via Medina n. 24, di proprietà dell'Agenzia del Demanio utilizzando i fondi del bilancio 2018 dell'Agenzia del Demanio alla voce FD2110 - Immobilizzazioni materiali FD21100020 - Terreni e fabbricati, nelle more dell'avvio della fase esecutiva del restauro e risanamento conservativo che interesserà l'intero stabile per destinarlo a sede dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni (AGCOM);

**CONSIDERATO** che il Responsabile dell'U.O. Servizi Tecnici nella sopra richiamata comunicazione ha fornito ulteriori elementi utili, chiedendo l'avvio della procedura di scelta del contraente per l'affidamento in argomento;

**VISTO** l'atto prot. 2018/10654/DRCAM del 27.06.2018, con il quale si è provveduto alla nomina ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016, dell'arch. Luca



---

DAMAGINI, quale *Responsabile Unico del Procedimento* (di seguito RUP) per la progettazione, affidamento ed esecuzione dell'intervento edilizio finalizzato alla risoluzione delle problematiche afferenti all'immobile denominato "Palazzo Fondi" sito in Napoli alla via Medina n. 24, di proprietà dell'Agenzia del Demanio;

**VISTO** che il RUP, con comunicazione del 26.06.2018,

ha evidenziato che l'appalto afferisce ad un bene culturale tutelato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;

ha classificato le prestazioni oggetto del presente appalto quali assimilabili alla categoria dei lavori OG2;

ha definito i *requisiti di carattere speciale* che devono possedere i concorrenti per partecipare alla gara, ovverossia, aver eseguito lavori nella categoria OG2;

ha ritenuto che non è possibile procedere alla suddivisione in lotti, in quanto l'appalto non è di elevato importo economico e tale operazione potrebbe compromettere i principi di efficienza ed economicità della procedura;

ha verificato la possibilità di ottenere le prestazioni tramite il *Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione* (MePA), redigendo il *Capitolato tecnico* e tutti i documenti necessari per la condivisione della strategia della procedura selettiva;

ha proposto di procedere all'affidamento ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016, con il criterio del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 95, comma 4, del citato D.Lgs., previa richiesta di presentazione di offerta - con assegnazione di tempistiche urgenti da rispettare - ad almeno n. 3 (tre) Operatori Economici (di seguito O.E.), presenti sulla piattaforma nel *Bando Lavori - Categoria OG2*, ed individuati mediante sorteggio. Nel caso in cui i filtri dovessero essere ritenuti non completamente soddisfattivi rispetto all'oggetto dell'appalto, gli OO.EE. verranno individuati previa indagine di mercato extra MePA, nel rispetto del principio della rotazione, consultando i Fornitori abilitati al MePA ed individuati con l'applicazione di filtri collegati ad alcune informazioni qualificanti specificamente indicate dal RUP, il tutto nel rispetto del *principio della rotazione*;

**VISTO** che il valore afferente all'intervento da affidare risulta pari ad € 6.820,66 (seimilaottocentoventi/66) oltre IVA, con costi della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 1.061,46, con un quadro economico di € 10.002,05;

**VISTO** l'art. 36 del D.Lgs. n. 50/2016, ed, in particolare, il comma 2, lett. a), secondo cui è possibile procedere all'affidamento diretto "*anche senza previa consultazione di due o più operatori economici*", ed il comma 6, secondo cui "*Per lo svolgimento delle procedure di cui al presente articolo le stazioni appaltanti possono procedere attraverso un mercato elettronico che consenta acquisti telematici basati su un sistema che attua procedure di scelta del contraente interamente gestite per via elettronica. Il Ministero dell'economia e delle finanze, avvalendosi di CONSIP S.p.A., mette a disposizione delle stazioni appaltanti il mercato elettronico delle pubbliche amministrazioni*";

**VISTE** le *Linee Guida Selezione del Contraente* - Versione 3, predisposte dall'Agenzia del Demanio, che disciplinano, attraverso *Macroprocessi*, le attività afferenti alla procedura da espletare secondo la normativa ed i regolamenti interni, nonché il criterio di aggiudicazione ed i requisiti di partecipazione da richiedere ai fini dell'aggiudicazione;

---

**CONSIDERATO** che, dalla lettura dei documenti inviati dalla Direzione Centrale di questa Agenzia, recanti raccomandazioni ed indirizzi operativi da seguire, emerge quanto segue:

che, le S.A. possono aderire, per i lavori manutentivi dell'importo fino ad € 1 milione, ai bandi *MePA* con negoziazione mediante Rdo ed invito di un numero minimo di O.E., o utilizzare l'*Albo esecutori Lavori* dell'Agenzia, fermo restando l'obbligo di affidamento agli aggiudicatari degli *Accordo Quadro* per gli interventi ricompresi nell'ambito di operatività del *Manutentore Unico* (art. 12 del D.L. n. 98/2011);

che non risulta attivata, per detti interventi, alcuna *Convenzione Quadro* (art.1, comma 510, legge n.208/15);

che, si raccomanda, anche per gli affidamenti disciplinati dall'art. 36, comma 2, lett. a), un confronto competitivo, in ossequio ai principi dettati dall'art. 30, comma 1, per tutte le tipologie di appalto, quali la libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza ed economicità (v. Linee guida n. 4 dell'ANAC, recanti "*Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici*", secondo cui "... il confronto dei preventivi di spesa forniti da due o più operatori economici rappresenta una best practice anche alla luce del principio di concorrenza");

che, gli affidamenti di importo inferiore ad € 40.000,00, possono essere esternalizzati con affidamento diretto, secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 8, previa acquisizione di più preventivi (almeno 2), individuando gli O.E. sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di O.E. (Albo), con applicazione del criterio del minor prezzo;

che, il confronto competitivo si realizza attraverso un'indagine di mercato con acquisizione di almeno due preventivi, che potrà avvenire sul *MePA* mediante richiesta di offerta ovvero extra *MePA*, in caso di servizi e forniture che non trovano corrispondenza nella categorie del mercato elettronico;

che, il RUP, tramite lo strumento del *MePA*, provvederà a verificare preliminarmente la possibilità di ottenere la prestazione, e che, per importi inferiori ad € 40.000,00, resta fermo l'invito diretto su detto mercato elettronico di almeno due operatori previamente individuati mediante una previa indagine di mercato effettuata extra *MePA*;

che, in tal caso, viene instaurato un confronto concorrenziale tra più operatori che sulla piattaforma offrono il bene/servizio/intervento manutentivo, tramite una vera e propria procedura comparativa;

che, il confronto tra due o più preventivi può essere utilizzato per adempiere correttamente all'obbligo motivazionale, con riferimento ai profili dell'economicità dell'affidamento e del rispetto dei principi di concorrenza;

che, nel rispetto dei principi di trasparenza ed economicità dell'azione amministrativa degli uffici pubblici, è confermata la policy dell'Agenzia di avviare indagini di mercato per procedere ad affidamenti diretti, ciò nell'ottica di favorire

---

la rotazione dei fornitori e ricavare ogni possibile economia di spesa dalla competizione tra più soggetti;

che, al fine di contemperare il rispetto degli obblighi di approvvigionamento centralizzato con la primaria esigenza di garantire la speditezza e l'efficacia delle procedure di affidamento, si ritiene opportuno avvalersi, in particolare in caso di importo inferiore ad € 40.000,00, della possibilità di inserire autonomamente i soggetti da invitare;

che, ai sensi dell'art. 93, comma 3 e 10, del D.Lgs. n.50/2016, è facoltà della S.A. non richiedere le garanzie di cui al presente articolo nei casi di cui all'art. 36, comma 2, lett. a);

**CONSIDERATO** che, per ragioni di urgenza, risulta improcastinabile l'attivazione dell'intervento;

**VISTE** le motivazioni addotte dal RUP circa l'urgenza dei lavori per il mancato ricorso agli O.E. aggiudicatari degli Accordi Quadro;

**RITENUTO** di poter, pertanto, procedere all'affidamento esterno dei predetti lavori, previo esperimento della procedura ex art. 36, comma 2, lett. a), previa consultazione di almeno n. 3 (tre) O.E. da individuare mediante il sorteggio sul portale del MePA o, in subordine, nel caso in cui i filtri dovessero essere ritenuti non completamente soddisfattivi rispetto all'oggetto dell'appalto, una indagine di mercato extra MePA, tra i Fornitori abilitati in detto Mercato Elettronico nell'area merceologica "*Bando Lavori – Categoria OG2*", nel rispetto del principio della rotazione;

**RITENUTO** di consultare, nell'ambito dell'indagine di mercato, i Fornitori abilitati al MePA ed individuati con l'applicazione di filtri collegati ad alcune informazioni qualificanti specificamente indicate dal RUP (es. area merceologica di interesse);

**RITENUTO** di dover utilizzare per l'aggiudicazione, previa verifica della conformità dell'Offerta inviata dal Fornitore rispetto a quanto richiesto nella RDO, il criterio del minor prezzo previsto dall'art. 95, comma 4, lett. c) del D.Lgs. n. 50/2016, tra le Offerte contrattuali pervenute da ciascun Fornitore e che verranno inserite dal *Sistema* in una apposita graduatoria;

**RITENUTO** di adottare quale forma di stipula del Contratto il documento informatico generato dal *Sistema* e che risulta composto dall'Offerta del Fornitore e dal *Documento di Accettazione* del Soggetto Aggiudicatore;

**ACCERTATO** che la disponibilità finanziaria sul pertinente i fondi del bilancio 2018 dell'Agenzia del Demanio alla voce FD2110 - Immobilizzazioni materiali FD21100020 - Terreni e fabbricati, è congrua per accogliere la spesa stimata per l'affidamento dell'intervento in esame;

**DATO ATTO** che, 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;

**CONSIDERATO** che i requisiti di capacità *economico-finanziaria* e *tecnico-organizzativa* sono stati individuati dal RUP in ragione della peculiarità dell'appalto in oggetto, e che gli stessi appaiono coerenti con il quadro vigente;

---

**CHE** in base all'art. 216, comma 10, del D.Lgs n. 50/2016, fino all'entrata in vigore del sistema di qualificazione previsto dall'art. 38, i requisiti di qualificazione sono soddisfatti mediante iscrizione nell'*Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti*;

**CHE** l'Agenzia è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554;

**VISTI** gli artt. 29, 30, 32, 33, 35, 36, 37, 80, 93, 95 e 97 del D.Lgs. n.50/2016;

**VISTO** il D.Lgs. n. 33/2013 in materia di "*Amministrazione trasparente*";

**VISTI** gli atti predisposti per l'avvio della procedura selettiva;

### **DETERMINA**

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

**DI APPROVARE** il progetto dei lavori;

**DI PROCEDERE ALL'AFFIDAMENTO** dei lavori finalizzati alla messa in sicurezza del prospetto Est dell' Immobile denominato "*Palazzo Fondi*" sito in Napoli alla via Medina n. 24, di proprietà dell'Agenzia del Demanio, dell'importo stimato pari ad € **6.820,66**, oltre IVA come per legge:

di cui € 1.061,46, per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;

con un quadro economico pari ad € 10.002,05;

ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. n. 50/2016, previa *Richiesta di Offerta* – RdO prevista dal *Sistema di e-Procurement della Pubblica Amministrazione*, tramite il *Punto Istruttore*, da promuovere nei confronti di almeno n. 3 (tre) O.E. abilitati al *Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA)*;

**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* specificati nel *Disciplinare di gara*;

**DI INDIVIDUARE** gli O.E. mediante il sorteggio da attivare sul portale del MePA tra i Fornitori abilitati nell'area merceologica "*Bando Lavori – Categoria OG2*". In via residuale, nel caso in cui i filtri dovessero essere ritenuti non completamente soddisfatti rispetto all'oggetto dell'appalto, gli O.E. verranno individuati dal RUP mediante indagine di mercato extra MePA, da svolgere con le modalità dallo stesso ritenute più convenienti, nel rispetto del principio della rotazione, consultando i Fornitori abilitati al MePA ed individuati con l'applicazione di filtri collegati ad alcune informazioni qualificanti specificamente indicate dal RUP;

**DI PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE** della gara con il criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 4, lett. c), del D.Lgs. n. 50/2016;

**DI DARE ATTO** che la spesa stimata, trova copertura all'interno nei fondi del bilancio 2018 dell'Agenzia del Demanio alla voce FD2110 - Immobilizzazioni materiali FD21100020 - Terreni e fabbricati;

**DI APPROVARE** il *Disciplinare di gara* ed il *Capitolato tecnico*, allegati alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale;

**DI DARE ATTO** che la natura del lavoro è tale da non consentire la suddivisione in lotti ai sensi dell'art.51 del D.Lgs. n. 50/2016;

**DI DISPORRE** la pubblicazione in ottemperanza alla normativa vigente;

**DI STIPULARE** il contratto mediante l'ordine che verrà generato dal Sistema, denominato "*Documento di stipula*", che dovrà essere sottoscritto a mezzo di Firma Digitale;

**DI PROCEDERE**, nei modi e alle condizioni previste all'art. 32 del D.Lgs. n. 50/16, all'esecuzione anticipata del contratto, essendo lo svolgimento del lavoro rispondente all'interesse pubblico, ed essendo altresì possibile ed anche probabile, in caso di mancata consegna dei lavori in oggetto, il verificarsi di pregiudizi anche rilevanti all'incolumità pubblica delle persone ed all'integrità del bene stesso;

**DI STABILIRE** che l'affidamento sarà effettuato anche con sottoscrizione del *Capitolato tecnico*;

**DI DARE ATTO** che, per espressa previsione dell'art. 32, comma 10, lett. b), del D.Lgs. n. 50/2016, al presente affidamento non si applica il termine dilatorio di "*stand still*" per la stipula del contratto;

**DI DEMANDARE** al RUP gli adempimenti consequenziali alla presente determina, con acquisizione del *Codice Identificativo Gara (CIG)* da riportare sui documenti della procedura.

**Il Direttore Regionale**

Edoardo Maggini

