

Napoli, 17/06/2019  
 Prot. n. 2019/5489/DRCAM

**Oggetto: NAD0278 "Palazzo Pierce", aliquota posta al secondo piano, dell'immobile sito in Napoli alla via Agostino Depretis n. 130.**

**Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati all'allestimento di un ufficio distaccato della Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania.**

**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 del 23.02.2017 e n. 85 del 30.01.2019, relative alle competenze ed ai poteri dei Responsabili delle strutture centrali e territoriali;

**VISTO** l'atto prot. prot. 2018/3425/DRCAM del 02.03.2018, 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 dei lavori di manutenzione straordinaria finalizzati all'allestimento di un ufficio distaccato della Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania, presso l'aliquota posta al secondo piano, dell'immobile sito in Napoli alla via Agostino Depretis n. 130 - NAD0278 "Palazzo Pierce";

**VISTO** che il RUP, con comunicazione del 03.04.2019:

**HA** inviato il progetto dei lavori;

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

**HA** ricompreso le prestazioni oggetto del presente appalto nella categoria dei lavori;

**HA** redatto ed approvato il capitolato tecnico ed il progetto esecutivo relativo all'intervento da affidare;

**HA** ritenuto che non è possibile procedere alla suddivisione in lotti al fine di non compromettere i principi di efficienza ed economicità della procedura, e trattandosi di una procedura non fattibile dal punto di vista tecnico attesa la natura dei lavori appaltati;

**HA** verificato la possibilità di ottenere le prestazioni tramite ricorso agli OO.EE. dell'*Accordo Quadro* (di seguito, AQ)(ambito *Manutentore Unico*) Lotto n. 1, perché trattasi di attività ascrivibili alle categorie OG2 e OG11 (per la cui esecuzione è necessario il possesso della certificazione di cui al D.M. n. 37/2008);



**HA** stabilito la durata dell'appalto in n. 90 giorni naturali e consecutivi;

**VISTO CHE** il valore afferente alla somma stimata a base di gara è di € 143.715,26 (centoquarantatremilasettecentoquindici/26), di cui € 99.217,15 per importo lavori soggetto a ribasso, € 33.038,19 per costi della manodopera non soggetti a ribasso, € 11.459,92 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, per un quadro economico di € 197.448,18;

**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 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 AQ per gli interventi ricompresi nell'ambito di operatività del *Manutentore Unico* (art. 12 del D.L. n. 98/2011);

**CHE** "*Gestione Accordi Quadro*" è l'applicativo informatico, disponibile sul Sito internet dell'Agenzia, che consente il controllo informatizzato degli AQ nonché la selezione e la rotazione in tempo reale delle imprese che, individuate all'esito di apposita procedura aperta, provvederanno all'esecuzione degli interventi manutentivi. L'applicativo si compone di due moduli, di cui uno relativo alla selezione delle imprese per l'affidamento dei lavori, denominato "*Gestione Contratti*", messo a disposizione esclusiva delle Stazioni Appaltanti, ai fini, per l'Agenzia, dell'affidamento degli interventi gestiti direttamente a valere sui capitoli di spesa 7754 e 7755, ovvero 3901 sugli immobili di proprietà;

**CHE**, in conformità al principio della rotazione degli AQ sottoscritti, l'applicativo consente alle SA di selezionare il primo operatore disponibile in funzione dell'importo dell'intervento da affidare, a valere sul pertinente capitolo di spesa, e della competenza territoriale di ciascuna SA. Ciascun operatore, in particolare, potrà essere prenotato, secondo l'ordine di priorità aggiudicatosi in sede di gara, in funzione del proprio ammontare disponibile, che è costituito dalla soglia massima di affidamento prevista in sede di gara e nell'AQ sottoscritto;

**CHE**, da un punto di vista oggettivo sono ricomprese nell'ambito del *Manutentore Unico* le seguenti tipologie di intervento: interventi manutentivi, a carattere ordinario e straordinario, effettuati sugli immobili di proprietà dello Stato, in uso per finalità istituzionali; interventi manutentivi posti a carico del conduttore su beni immobili di proprietà di terzi, utilizzati a qualsiasi titolo dalle Amministrazioni;

**CHE**, con bando prot. n. 2015/3729/DRCAM, inviato alla GUUE il 16.03.2015, veniva indetta una procedura aperta per l'affidamento di un AQ, di cui all'art.59, D.Lgs. n.163/06, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall'Agenzia del Demanio, ex art.12, comma 5, D.L. n.98/11, convertito con Legge n.111/11, così come modificato dalla Legge n.190/14, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Campania, Regione Campania. Lotto 1 CIG [6172501CF3] - Lotto 2 - Lotto 3;

**CHE**, detto AQ disciplinava le condizioni generali di affidamento agli operatori parti del medesimo AQ da parte del *Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche dell'Agenzia del Demanio*, Direzione Regionale Campania, del *Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo* nonché del *Ministero della Difesa*, dei sopra citati interventi compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Campania, nonché le relative modalità di esecuzione successivamente dettagliate nei contratti di appalto con cui verranno commissionati i singoli interventi;

**CHE**, il Lotto 1, prevedeva lavori NO SOA – (Interventi manutentivi di importo pari o superiore ad € 5.000,00 e non superiore ad € 150.000,00);

**CHE**, il *Disciplinare di gara* prevedeva le modalità di affidamento dei singoli contratti, stabilendo a pag. 5 che *“Il corrispettivo del singolo intervento sarà determinato a misura, applicando il ribasso offerto dalle singole voci del Prezziario Regionale dei lavori pubblici anno 2014 Regione Campania, di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 713 del 30.12.2014 pubblicata sul BURC n. 1 del 05.01.2015 al netto del costo della manodopera e degli oneri della sicurezza. Gli eventuali nuovi prezzi saranno desunti da prezziari ufficiali di regioni limitrofe e in assenza da analisi prezzi, comprensivi delle lavorazioni ed eventuali forniture, trasporti, noli, elaborate dal progettista cui verrà applicata la medesima percentuale di ribasso offerta in sede di Accordo Quadro, stabiliti in esito ad un verbale di concordamento prezzi ex art. 163 del D.P.R. n. 207/2010”*;

**CHE**, secondo quanto stabilito nelle *Condizioni di affidamento*, ai sensi dell'art. 29, comma 13, D. Lgs. n. 163/2006, l'ammontare massimo degli interventi commissionabili in virtù del presente AQ non potrà eccedere l'importo complessivo presuntivamente stimato per il Lotto 1 pari ad € 26.078.000,00, IVA esclusa. I costi della sicurezza e quelli della manodopera, non soggetti a ribasso, saranno valutati e computati nel dettaglio per ogni singolo contratto, e comunque compresi già nell'importo massimo stimato. L'ammontare massimo stimato di cui al precedente comma 1 è soggetto al regime fiscale dell'IVA che potrà essere applicata ad aliquote differenti in funzione del tipo di lavori eseguiti. L'importo di cui al comma 1 deve intendersi pienamente remunerativo di tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste occorrenti per consegnare i lavori completamente compiuti secondo le condizioni stabilite dal *Capitolato Speciale d'Appalto* e le caratteristiche tecniche che saranno previste nella *Documentazione Tecnica* relativa al singolo intervento .....

**CHE**, l'AQ stabilisce che l'eventuale affidamento in *subappalto*, per il singolo intervento, di parte dei lavori - qualora l'aggiudicatario abbia dichiarato in sede di gara di volersi avvalere del subappalto - è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 118 e 37 comma 11, del D.Lgs. n. 163/2006 e nel rispetto dei presupposti e degli adempimenti di legge in materia. Per il resto valgono le prescrizioni indicate nelle *Condizioni di affidamento*;

**CHE**, il *CAPO III*, reca la disciplina afferente all'esecuzione dei lavori, ed, i particolare prevede quanto segue: *“con la sottoscrizione dell'AQ l'Appaltatore si impegna a sottoscrivere i contratti relativi ai singoli interventi (contratto/appalto) al ribasso offerto sul prezziario Regionale Campania. Qualora l'intervento comprendesse delle voci di prezzo non contemplate nel prezziario si farà riferimento al prezziario di una delle Regioni limitrofe e in assenza da analisi prezzi, comprensivi delle lavorazioni e delle eventuali forniture, trasporti, noli, elaborate dal progettista, cui verrà applicata la medesima percentuale di ribasso offerta in sede di AQ, stabiliti in esito ad un verbale di concordamento ex art.163 del D.P.R. 207/2010. Il contratto di appalto relativo ai singoli interventi deve essere redatto in forma scritta. E' demandata alla Stazione Appaltante la scelta di stipulare l'atto in forma pubblico-amministrativa. Le Stazioni Appaltanti procederanno all'affidamento dei singoli contratti/appalti agli aggiudicatari di ciascun lotto 1 a cominciare dal primo classificato nella graduatoria interessata dall'intervento. Per ciascun lotto non è previsto un numero minimo né massimo di interventi affidabili. Tuttavia, al fine di garantire una rotazione tra le imprese parti del presente AQ, è previsto un importo massimo per il Lotto 1, pari ad € 1.003.000,00, affidabile al medesimo operatore, raggiunto il quale la Stazione Appaltante interpellerà per i seguenti affidamenti la successiva impresa che ha offerto il ribasso più conveniente. .... Si precisa che nei singoli interventi, indipendentemente dall'importo massimo affidabile previsto per il lotto 1, si dovrà tener conto, in relazione a ciascuna*

categoria, della classifica richiesta. L'impresa con cui sono già stati contrattualizzati precedenti appalti potrà essere interpellata anche per un nuovo affidamento che superi di non più del 10% ... il valore residuo affidabile.... I singoli contratti di appalto saranno affidati conformemente a quanto prescritto nel disciplinare di gara, nel Capitolato Speciale d'Appalto, nel presente AQ e secondo la procedura descritta nell'apposita Guida operativa relativa all'utilizzo dell'applicativo informatico, denominato "Gestione Contratti", pubblicata sul sito internet dell'Agenzia. L'applicativo ..., consente alle Stazioni Appaltanti la gestione informatizzata dei singoli contratti di affidamento degli interventi nonché la gestione e la rotazione in tempo reale degli operatori economici in conformità all'AQ, al capitolato speciale e all'intera procedura di gara. .... Il Responsabile del Procedimento della singola Stazione Appaltante darà comunicazione all'Appaltatore, non appena selezionato tramite l'applicativo di cui al periodo precedente, della necessità di realizzare il singolo intervento e si attiverà tempestivamente per accertarne la regolarità contributiva nonché per acquisirne la documentazione antimafia. A partire da detta comunicazione, ai fini dell'accettazione dell'incarico, in conformità a quanto previsto dall'art. 106, comma 3, D.P.R. n. 207/2010, l'Appaltatore avrà a disposizione 20 ... giorni per prendere visione della relativa Documentazione Tecnica, verificandone la completezza, e dello stato dei luoghi, alla presenza del Responsabile Unico del Procedimento e del Direttore dei Lavori valutando tutte le circostanze ed elementi che influiscono sul costo dei materiali e della mano d'opera oltre ai noli e trasporti. In conformità a quanto previsto dall'art. 106, comma 3, del D.P.R. n. 207/2010, si precisa che l'accettazione dell'intervento deve essere preceduta dalla formale presa visione dei luoghi e della documentazione tecnica. L'assenza di tale presupposto sarà equiparata ad un rifiuto ad eseguire l'intervento, che stante la contrarietà ad una espressa norma di Legge, deve essere qualificato come ingiustificato. .... Qualora l'intervento dovesse comprendere delle voci di prezzo non contemplate nel prezzario di riferimento, si farà riferimento a quello di una delle Regioni limitrofe e in assenza di riferimenti utilizzabili, da analisi prezzi, comprensive delle lavorazioni, delle eventuali forniture, trasporti, noli, elaborate dal progettista del singolo intervento, alle quali sarà applicato il medesimo ribasso offerto in sede di Accordo Quadro, stabiliti in esito ad un verbale di concordamento ex art. 163 del D.P.R. n. 207/2010 entro 15 ... giorni decorrenti dalla scadenza del termine di cui al periodo precedente";

**CHE**, l'art. 20, regola il Procedimento per l'attivazione dei cantieri: Gli interventi ed i lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria saranno affidati dalla Stazione Appaltante tramite contratto specifico con riferimento alla Documentazione Tecnica...; l'art. 26 il Termine di inizio ed ultimazione dei lavori: Nel periodo di operatività del presente AQ, per ogni singolo intervento o lavoro verranno individuati, in base alla Documentazione Tecnica di progetto le tempistiche per lo svolgimento dei lavori; l'art. 28 il Lavoro festivo e notturno: Non si potranno eseguire lavori nei giorni riconosciuti festivi, né durante la notte, se non dietro specifico ordine scritto della Direzione dei Lavori, e sotto le condizioni previste dall'art. 27 del Capitolato Generale (D.M. n. 145 del 19/04/2000). Tali eventuali lavori verranno compensati sulla base dell'Elenco dei Prezzi allegato al contratto";

**CHE**, l'AQ ha la durata di 2 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del relativo Atto di adesione;

**CHE**, l'AQ ha natura di contratto normativo volto a prefissare il contenuto di contratti applicativi eventuali e futuri, e non vincola la Stazione Appaltante se non in caso di affidamento degli stessi;

**CHE**, ai sensi dell'art. 147, per la progettazione di lavori aventi ad oggetto beni culturali, la direzione dei lavori comprende " ... un restauratore di beni culturali qualificato ai sensi della normativa vigente, ovvero, ..., altri professionisti di cui all'art. 9 bis del codice

dei beni culturali e del paesaggio con esperienza almeno quinquennale e in possesso di specifiche competenze coerenti con l'intervento";

**CHE**, l'art. 59 del D.Lgs. n. 163/2006 prevede che "3. Gli appalti basati su un accordo quadro sono aggiudicati secondo le procedure previste ai commi 4 e 5. Tali procedure sono applicabili solo tra le stazioni appaltanti e gli operatori economici inizialmente parti dell'accordo quadro. In sede di aggiudicazione degli appalti pubblici basati su un accordo quadro le parti non possono in nessun caso apportare modifiche sostanziali alle condizioni fissate in tale accordo quadro, in particolare nel caso di cui al comma 4.... 6. Gli appalti basati su accordi quadro conclusi con più operatori economici possono essere aggiudicati mediante applicazione delle condizioni stabilite nell'accordo quadro senza nuovo confronto competitivo. 7. Per il caso di cui al comma 6, l'aggiudicazione dell'accordo quadro contiene l'ordine di priorità, privilegiando il criterio della rotazione, per la scelta dell'operatore economico cui affidare il singolo appalto. 8. Gli appalti basati su accordi quadro conclusi con più operatori economici, qualora l'accordo quadro non fissi tutte le condizioni, possono essere affidati solo dopo aver rilanciato il confronto competitivo fra le parti in base alle medesime condizioni, se necessario precisandole, e, se del caso, ad altre condizioni indicate nel capitolato d'onere dell'accordo quadro, secondo la seguente procedura: ...";

**VISTI** gli Atti di adesione all'AQ stipulati con gli OO.EE. affidatari;

**VISTO** lo Schema di AQ che è stato sottoscritto per ciascuno dei tre Lotti;

**CONSIDERATO CHE** l'attivazione dei lavori è divenuta improcastinabile, in ragione dei tempi che si sono resi necessari per l'esecuzione delle indagini, e visto l'interesse pubblico della SA che il presente appalto mira a soddisfare, ovvero, allestimento di un ufficio distaccato della Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania;

**CHE** ai singoli contratti derivati sarà applicata la normativa di riferimento del codice degli appalti D.Lgs. n. 163/06 e D.P.R. n. 207/2010, nonché la legge n. 81/2008 in vigore al momento della pubblicazione del *Bando di Gara*, tra l'altro con particolare riferimento all'esecuzione in generale, ai subappalti e sub contratti;

**CHE** trattasi di intervento manutentivo straordinario da effettuarsi su immobile di proprietà dello Stato, in uso per finalità istituzionali;

**CHE**, il progetto esecutivo da porre a base di gara è stato sottoposto a validazione da parte del RUP dopo la verifica positiva della conformità dello stesso al progetto definitivo;

**RITENUTO DI** poter, pertanto, procedere all'affidamento dei predetti lavori, mediante adesione all'AQ, selezionando l'O.E. tramite l'applicativo informatico denominato "*Gestione Contratti*";

**DI** adottare quale forma di stipula del contratto la scrittura privata;

**ACCERTATO** che la disponibilità finanziaria sul pertinente capitolo n. 3901, "*Manutenzioni straordinarie su immobili di terzi in uso all'Agenzia*" è congrua per accogliere la spesa stimata per l'affidamento dell'intervento in esame;

**VISTI** gli atti predisposti;

## **DETERMINA**

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

**DI PROCEDERE ALL'AFFIDAMENTO** dei lavori di manutenzione straordinaria finalizzati all'allestimento di un ufficio distaccato della Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania, presso l'aliquota posta al secondo piano dell'immobile sito in Napoli alla via Agostino Depretis n. 130 - NAD0278 "*Palazzo Pierce*", dell'importo stimato a base di gara di € 143.715,26 (centoquarantatremilasettecentoquindici/26), di cui:

€ 99.217,15 per importo lavori soggetto a ribasso;

€ 33.038,19 per costi della manodopera non soggetti a ribasso;

€ 11.459,92, costi della sicurezza non soggetti a ribasso;

per un quadro economico di € 197.448,18;

mediante ricorso agli OO.EE. dell'Accordo quadro (ambito manutentore unico) Lotto 1, con stipula di contratto attuativo;

**DI ADOTTARE** i *requisiti generali* e speciali specificati nel CSA;

**DI PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE** dell'appalto mediante applicazione delle condizioni stabilite nell'AQ senza nuovo confronto competitivo;

**DI PROCEDERE** alla consegna dei lavori sotto riserva di legge;

**DI DARE ATTO** che la relativa spesa trova copertura all'interno del bilancio dell'Agenzia per l'anno 2019, Capitolo 3901;

**DI APPROVARE** il *Progetto* allegato 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. 2 del D.Lgs. n. 163/2006;

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

**DI STIPULARE** il contratto mediante scrittura privata in modalità elettronica da sottoscrivere a mezzo di Firma Digitale;

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

**DI DARE ATTO** che, per espressa previsione dell'art. 11, comma 10 bis, lett. b), del D.Lgs. n. 163/2006, 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

