



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

Direzione Regionale Emilia Romagna

Bologna, 16/12/2019

Prot.n. 2019/20008/STE

### DETERMINA A CONTRARRE

**Oggetto:** RAB1084 “Immobile devoluto allo Stato per debiti di imposta per la quota di ½ - “Ex proprietà Baldù Maria” sito in Comune di Lugo (Ra) - località Voltana via Fiumazzo n. 602-604” – intervento di demolizione fabbricati esistenti

### IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

**VISTO** 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 agosto 2019;

**VISTO** il nuovo Regolamento di amministrazione e contabilità Agenzia del Demanio deliberato dal Comitato di Gestione in data 16 luglio 2019, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 27 agosto 2019;

**VISTA** la determinazione n. 85 prot. n. 2019/1537/DIR del 30/01/2019, con la quale sono state definite competenze e funzioni delle strutture centrali e territoriali, nonché attribuiti i poteri ai relativi responsabili;

**VISTA** la comunicazione organizzativa n. 17 del 1° agosto 2018 con la quale l'Ing. Massimiliano Iannelli è stato nominato Direttore della Direzione Regionale Emilia Romagna, con effetti e decorrenza a partire dal 1° settembre 2018;

**VISTO** il D. Lgs. n. 50/2016 “Codice dei contratti pubblici”

**VISTO** l'articolo 32 comma 2 del D.Lgs 50/2016 che stabilisce il principio per cui ogni contratto dell'amministrazione pubblica deve essere preceduto da una determinazione a contrarre, in conformità ai propri ordinamenti, individuando gli elementi essenziali del contratto ed i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

**VISTA** la nota prot. 2019/11234/DAFC del 20/06/2019, con la quale è stato approvato il Piano degli Investimenti Immobiliari – cap. 7754 e 7759;

### PREMESSO CHE:

- lo Stato ha acquisito la proprietà pari ad 1/2 dell'immobile identificato al C.F. del Comune di Lugo al Foglio 14, p.lla 66 sub 1, 2, 3, 4, 5 e p.lla 756 sub 1, 2 e 3 a



P.zza Malpighi, 19 - 40123 Bologna – Tel 051/6400311 – Faxmail 06/50516078

e-mail: [dre.EmiliaRomagna@agenziademanio.it](mailto:dre.EmiliaRomagna@agenziademanio.it)

pec: [dre\\_EmiliaRomagna@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_EmiliaRomagna@pce.agenziademanio.it)

seguito di decreto di devoluzione della Pretura di Lugo n. 2272/92 RES n. 20323 cron. N. 45 Rep. del 17/02/93,

- In relazione al bene in oggetto l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Area Territorio Servizio Edilizia ha emesso l'ordinanza n.34 del 20/01/2017 con cui viene ordinato *"di far eseguire una verifica strutturale, da parte di Tecnico Abilitato, dell'intero complesso edilizio (...)nonché di far eseguire eventuali lavori di ripristino e consolidamento delle strutture, che si rendessero eventualmente necessari; eseguire le riparazioni delle coperture dei due fabbricati (... ); installare le idonee lattonerie (mancanti e/o degradate) (...); dare corso ai lavori di ripristino e consolidamento delle strutture, che si rendessero eventualmente necessari; presentare all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Sportello Unico Edilizia: - appropriato titolo abilitativo edilizio, se dovuto, per l'esecuzione delle eventuali opere necessarie – certificazione, da parte di Tecnico Abilitato, relativamente alle azioni intraprese per l'esecuzione di lavori di ripristino e consolidamento delle strutture, che si rendessero eventualmente necessari – comunicazione dell'avvenuta esecuzione di quanto impartito con la presente"*.
- Sulla scorta di quanto richiesto con la predetta ordinanza questa Direzione Regionale considerando la vetustà degli immobili ed effettuata l'analisi dei costi necessari a garantire la sicurezza per l'incolumità pubblica, ha ritenuto opportuno procedere alla demolizione dei corpi di fabbrica in questione.
- Con nota prot. 2017/4165/STE del 20.03.2017 l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna ha nominato l'Ing. Gaetano Marcello Occhionero, dipendente di questa Agenzia, Responsabile Unico del Procedimento, progettista e direttore dei lavori relativi all'intervento in oggetto.
- Nelle more della verifica di interesse culturale, con nota prot. 2017/6104/STE del 24/04/2017 questa Direzione ha comunicato all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Area Territorio – Servizio Edilizia e al Comando di Polizia Municipale della Bassa Romagna, Ufficio Edilizia, Ambiente e Sanità, che è stato trasmesso al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, il progetto per un intervento di demolizione dei fabbricati appartenenti al compendio immobiliare in questione per la prescritta Autorizzazione Nulla Osta ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42.
- Conseguentemente alla suddetta nota, è seguita ordinanza n. 275 del 22/05/2017 con cui l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Area Territorio Servizio Edilizia dispone, "nelle more degli adempimenti necessari per attivare l'intervento edilizio risolutore (completa demolizione degli edifici) (...), ha sospeso l'ordinanza n. 34 del 20/01/2017".
- Con nota prot. n. 4832 del 22/06/2017 il Ministero dei Beni e delle attività Culturali e del Turismo Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Emilia Romagna, Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna, comunica che l'immobile non presenta i requisiti di interesse culturale di cui agli articoli 10 e 12 del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 non rendendosi, pertanto, necessario, l'autorizzazione alla demolizione degli immobili in oggetto da parte del Ministero dei Beni e delle attività Culturali e del Turismo.
- Questa Direzione Regionale ha ottenuto l'assenso del comproprietario (nota assunta a prot. con il n. 7554 del 16/05/2019) per operare un intervento di demolizione dei fabbricati esistenti, come in oggetto, trattandosi dell'unica attività conveniente ed efficace per il ripristino delle condizioni di sicurezza dell'intera area.





- a tutela dell'interesse erariale, al fine di salvaguardare la volumetria esistente successivamente alla demolizione dei fabbricati nonché al fine di assicurare il mantenimento dei diritti edificatori delle consistenze accertate e la ricostruzione, in tempi successivi, mediante intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett. d) del DPR 380/01 ed ai sensi della lettera f) dell'Allegato L.R. 30 luglio 2013, n. 15., questa Direzione Regionale ha provveduto a operare una ricognizione dello stato dei luoghi e verificare le dimensioni degli immobili in oggetto che, ad eccezione di tolleranze ex art. 19 bis commi 1, 1bis e 1ter della L.R. 23/2004, risultano conformi alla documentazione presente agli atti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Area Territorio Servizio Edilizia.
- per quanto sopra, l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna ha trasmesso con nota prot. n. 2019/9907/STE del 24/06/2019 all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Area Territorio Servizio Edilizia Comunicazione di Inizio Lavori relativa all'intervento di demolizione dei fabbricati, meglio identificati al C.F. del Comune di Lugo al Fg. 14 mapp. 66 e 756, e mantenimento delle volumetrie esistenti.
- Con nota assunta a protocollo con il n. 10988 del 12/07/2019 l'Unione del Comuni della Bassa Romagna – Area Economia e Territorio ha attestato e confermato la legittimità dello stato di fatto degli edifici esistenti rappresentati nella tavola allegata alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata presentata con prot. n. 2019/9907/STE del 24/06/2019;
- Con la predetta nota l'Unione del Comuni della Bassa Romagna – Area Economia e Territorio ha chiesto a questa Direzione Regionale alcune integrazioni della CILA presentata, nonché la ripresentazione della stessa provvista di firma digitale del tecnico incaricato;
- Con nota del 10/10/2019 prot. n. 2019/15489/STE questa Direzione Regionale, in riscontro alla nota dell'Ente Locale del 12/07/2019 rif. prot. 37942 del 25/06/2019, a sostituzione della precedente comunicazione, ha trasmesso, nelle modalità richieste nonché completa delle integrazioni ricercate, nuova Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata relativa all'intervento di demolizione dei fabbricati, meglio identificati al C.F. del comune di Lugo al Fg. 14 mapp. 66 e 756, e mantenimento delle volumetrie esistenti.
- Con nota assunta a prot. con il n. 18216 del 21/11/2019 l'Unione del Comuni della Bassa Romagna – Area Economia e Territorio, preso atto della pratica edilizia trasmessa con nota del 10/10/2019 prot. n. 2019/15489/STE ha attestato e confermato la legittimità dello stato di fatto degli edifici esistenti rappresentati nelle tavole di progetto presentate al fine di mantenere intatti i diritti edificatori acquisiti per un successivo intervento di ristrutturazione così come definito dall'art. 3, comma 1 lett. d) del DPR 380/2001 e dalla lettera f) dell'Allegato alla L.R. 15/2013;
- con nota prot. 2019/19892/STE è stato nominato Coordinato per la sicurezza in fase di progettazione l'Ing. Claudio Voza, dipendente di questa Direzione Regionale alla luce del fatto che le opere di che trattasi risultano tra quelle inserite nell'Allegato del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.,;
- l'importo complessivo dei lavori comprensivo degli oneri per la sicurezza, è stato determinato in € 49.721,46 di cui € 46.737,05 per lavori soggetti a ribasso d'asta e € 2.984,41 per l'attuazione dei piani di sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta;
- questa stazione appaltante al fine di determinare l'importo di gara, ha inoltre individuato i costi della manodopera sulla base di quanto previsto all'articolo 23,

comma 16 del d.lgs. 50/2016 e s.m.i., per un totale di: € 31.632,76 - incidenza della manodopera per le lavorazioni di che trattasi è pari a 63,62%.

- Che la categoria prevalente dei lavori è quella relativa alle "Demolizione di Opere – OS23";
- che per la selezione del contraente si intende procedere mediante procedura negoziata nel rispetto dell'art. 36 c.2 lett b) del D.Lgs. 50/2016 "per affidamenti di importo pari o superiore a 40.000 euro e inferiore a 150.000 euro per i lavori, ....., previa valutazione di tre preventivi, ove esistenti, per i lavori, ....";
- che nel rispetto dei principi di rotazione, non discriminazione, parità di trattamento, trasparenza, mutuo riconoscimento e proporzionalità, si propone di affidare il lavoro in oggetto previo invito a presentare offerta, per la procedura di gara di cui trattasi, rivolto ad almeno 5 (cinque) operatori economici, qualificati per le operazioni oggetto dei lavori, attraverso l'utilizzo del mercato elettronico ASP del MEPA ai sensi degli art. n. 32 e 36 del D.lgs 50/2016;
- che il Quadro Economico dei lavori da affidare è il seguente:

<b>QUADRO ECONOMICO</b>			
1	LAVORI	CORPO	€ 46.737,05
	<b>IMPORTO DEI LAVORI A BASE DI GARA AL NETTO DI IVA</b>		<b>€ 46.737,05</b>
2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso		€ 2.984,41
	<b>IMPORTO DEI LAVORI DA APPALTARE AL NETTO DI IVA</b>		<b>€ 49.721,46</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE</b>			
1	Rilievi, accertamenti ed indagini		€ 0,00
2	Allacciamenti ai pubblici servizi		€ 0,00
3	Imprevisti - oneri di scarica		€ 7.458,22
4-a	Incentivo ex art. 113 (2%) sotto soglia comunitaria - fondo per l'innovazione		€ 198,89
4-b	Incentivo ex art. 113 (2%) sotto soglia comunitaria - fondo incentivi per i tecnici		€ 795,54
5	Spese per il bando + spese pubblicitarie (0,2%)		€ 0,00
6	Spese per attività di consulenza o di supporto		€ 0,00
7	Acquisizione aree		€ 0,00
8	Occupazioni aree pubbliche		€ 0,00
9	Compenso all' Autorità di Vigilanza Contratti Pubblici		€ 30,00
10	Attività di supporto al RUP		€ 0,00
11	Spese tecniche - comprensive di oneri previdenziali		€ 3.500,00
<b>II</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE</b>		<b>€ 11.982,65</b>
<b>C. I.V.A. 22%</b>			
C,1	IVA imprevisti		€ 1.640,81
C,2	IVA spese tecniche		€ 770,00
C,3	IVA LAVORI		€ 10.938,72
<b>III</b>	<b>TOTALE SOMME IMPOSTA VALORE AGGIUNTO</b>		<b>€ 13.349,53</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO RICHIESTO A FINANZIAMENTO (I+II+III)</b>		<b>€ 75.053,64</b>





- che la durata dei lavori in parola è stata stimata in giorni 80 naturali, successivi e consecutivi, così suddivisi: giorni 10 per la redazione del Piano di dismissione dell'Amianto a partire dalla data del verbale di consegna, giorni 5 per la bonifica dell'amianto, giorni 65, per le operazioni di demolizione, pulizia, sfalcio e rifacimento della recinzione da coordinare con le attività di bonifica secondo le indicazioni della D.L., decorrenti dalla redazione del verbale di avvio delle lavorazioni;
- che i lavori in oggetto riguardano interventi di demolizione fabbricati, bonifica amianto, sfalcio e pulizia dell'area, realizzazione di nuova recinzione e sono espressamente dettagliati nel Capitolato tecnico, Computo Metrico, Relazione Tecnica, Tavole grafiche di progetto, relazione fotografica e PSC che qui si intendono integralmente richiamati;
- che i lavori in oggetto saranno aggiudicati ai sensi dell'art. 36 comma 9-bis del D. Lgs. 50/2016 mediante il criterio del minor prezzo, previa verifica di congruità operata dal Responsabile Unico del Procedimento;
- che ai sensi dell'art. 216 comma 10 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, fino all'entrata in vigore del sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti di cui all'art. 38 i requisiti di qualificazione sono soddisfatti mediante l'iscrizione all'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti;
- che l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554;

**VISTA** la proposta di procedura di gara del RUP Ing. Gaetano Marcello Occhionero prot. 2019/19897/STE del 13/12/2019;

**CONSIDERATO** che sul MePA, non risulta essere presente all'interno delle scelte effettuabili al momento dell'individuazione dei soggetti da invitare nella procedura MEPA per la procedura di RdO, la categoria OS23;

**RITENUTO** pertanto di dover attivare le procedure per la scelta del contraente per lo svolgimento del lavoro di che trattasi;

**CONSIDERATO:**

- Che le prestazioni sono state dettagliate nei documenti "Lettera di Invito, Capitolato tecnico, Computo Metrico, Relazione Tecnica, Tavole grafiche di progetto, relazione fotografica e PSC" che si intendono qui richiamati;
- Che è necessario provvedere all'acquisizione delle prestazioni di che trattasi;

**DETERMINA**

- 1) di approvare la narrativa in premessa specificata, e di intenderla integralmente riportata nel presente dispositivo, costituendone parte integrante e sostanziale;
- 2) di approvare il progetto dei lavori e la documentazione della procedura di gara ed il quadro economico come di seguito riportato;

<b>QUADRO ECONOMICO</b>			
1	LAVORI	CORPO	€ 46.737,05
	<b>IMPORTO DEI LAVORI A BASE DI GARA AL NETTO DI IVA</b>		<b>€ 46.737,05</b>
2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso		€ 2.984,41
	<b>IMPORTO DEI LAVORI DA APPALTARE AL NETTO DI IVA</b>		<b>€ 49.721,46</b>
<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE</b>			



1	Rilievi, accertamenti ed indagini	€ 0,00
2	Allacciamenti ai pubblici servizi	€ 0,00
3	Imprevisti - oneri di discarica	€ 7.458,22
4-a	Incentivo ex art. 113 (2%) sotto soglia comunitaria - fondo per l'innovazione	€ 198,89
4-b	Incentivo ex art. 113 (2%) sotto soglia comunitaria - fondo incentivi per i tecnici	€ 795,54
5	Spese per il bando + spese pubblicitarie (0,2%)	€ 0,00
6	Spese per attività di consulenza o di supporto	€ 0,00
7	Acquisizione aree	€ 0,00
8	Occupazioni aree pubbliche	€ 0,00
9	Compenso all' Autorità di Vigilanza Contratti Pubblici	€ 30,00
10	Attività di supporto al RUP	€ 0,00
11	Spese tecniche - comprensive di oneri previdenziali	€ 3.500,00
<b>II</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE</b>	<b>€ 11.982,65</b>
<b>C. I.V.A. 22%</b>		
C,1	IVA imprevisti	€ 1.640,81
C,2	IVA spese tecniche	€ 770,00
C,3	IVA LAVORI	€ 10.938,72
<b>III</b>	<b>TOTALE SOMME IMPOSTA VALORE AGGIUNTO</b>	<b>€ 13.349,53</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO RICHIESTO A FINANZIAMENTO (I+II+III)</b>	<b>€ 75.053,64</b>

- 3) di procedere a contrarre con idoneo operatore economico per l'affidamento dei lavori di demolizione dei fabbricati esistenti ed appartenenti all'immobile denominato "RAB1084 - Immobile devoluto allo Stato per debiti di imposta per la quota di 1/2 - Ex proprietà Baldù Maria" sito in Comune di Lugo (Ra) - località Voltana via Fiumazzo n. 602-604 , di proprietà per quota parte dello Stato (1/2) e per quota parte della Sig. Tabanelli Maria (1/2), indicendo una procedura negoziata nel rispetto dell'art. 36, comma 2, lett.b) del D.lgs 50/2016, previo svolgimento di procedura telematica ASP sul MePA, rivolta ad almeno 5 (cinque) Operatori di Mercato, invitati a presentare offerta, abilitati al Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA), per un importo a base d'asta di € 46.737,05, oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 2.984,41 e dell'IVA come dovuta per legge al momento dell'emissione delle relative fatture;
- 4) di adottare, per la selezione degli Operatori Economici, i requisiti generali di cui all'art. 80 del Codice dei Contratti ed i requisiti speciali indicati nella Lettera di Invito;
- 5) di procedere all'aggiudicazione della procedura con il criterio del prezzo più basso di cui all'art. 95, comma 4, lett. c) del Codice dei Contratti;
- 6) di prevedere l'impegno di spesa, come da quadro economico, pari ad € **75.053,64** finanziato all'interno del capitolo 7754 per l'annualità 2019 per gli "interventi non a programma" della Direzione Regionale dell'Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio;
- 7) di dare atto che la natura dell'appalto è tale da non consentire la suddivisione in lotti ai sensi dell'art. 51 del Codice dei Contratti;
- 8) di stipulare il contratto in modalità elettronica mediante sottoscrizione digitale;
- 9) di dare atto che per espressa previsione dell'art. 32, comma 10, lett.b) del Codice dei Contratti, non si applica il termine dilatorio dello "stand still" per la stipula del contratto;



- 10) di dare atto che il contratto potrà essere stipulato all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti di carattere generale di cui all'art.80 del Codice dei Contratti Pubblici e di quelli speciali indicati nel disciplinare secondo quanto stabilito al punto 4.2.4 delle Linee Guida ANAC n. 4 "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" (G.U. n. 69 del 23 marzo 2018);
- 11) di stabilire un termine di 80 (ottanta) giorni per l'esecuzione dei lavori;
- 12) di dare mandato al Responsabile del Procedimento e al Responsabile dei Servizi Tecnici, ognuno per quanto di propria competenza, di predisporre tutti quanto di competenza al fine di procedere agli adempimenti previsti in materia di trasparenza ed a tutto quanto previsto per poter giungere alla contrattualizzazione del servizio;

Visto tecnico  
Il Responsabile della U.O. Servizi Tecnici  
Silvano Arcamone



Il Direttore Regionale  
Massimiliano IANNELLI



Visto finanziario



