

 A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Campania

Napoli,
Prot. n. 2021/...../DRCAM

Oggetto: NAD0312 "Ex Caserma Villarco",sita in Massa Lubrense (NA) alla via Roma n. 25-31.

Lavori di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza delle porzioni dissestate della copertura e dei prospetti su pubblica strada.

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 D.L. 18.04.2019, n.32 "*Disposizioni Urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici - c.d. Decreto Sblocca Cantieri*" convertito con modificazioni in legge 14 giugno 2019, n.55;

VISTO il D.L. 31 maggio 2021, n. 77 Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure;

VISTO il *Regolamento di Amministrazione e Contabilità* dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 16.07.2019, approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 27.08.2019 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia;

VISTE la Determinazione n.85 del 30.01.2019, relativa alle competenze ed ai poteri dei Responsabili delle strutture centrali e territoriali e la Comunicazione organizzativa n.20 del 29.07.2021 del Direttore dell'Agenzia del Demanio;

VISTO che lo Stato risulta proprietario dell'immobile demaniale identificato con il codice NAD0312 "Ex Caserma Villarco" e sito in Massa Lubrense (NA) alla via Roma n.25-31, in parte consegnato in uso governativo al Ministero dell'Economia e delle Finanze (sede Guardia di Finanza - Comando Tenenza Massa Lubrense), in parte in locazione al Comune di Massa Lubrense (sede edificio scolastico) ed in parte in locazione ad associazioni e privati cittadini;

PREMESSO CHE:

l'immobile presenta criticità diffuse che riguardano varie unità tecnologiche e diversi componenti edilizi, principalmente riportabili ai dissesti degli elementi di copertura, all'avanzato stato di degrado dei manti impermeabili e delle orditure secondarie (per le coperture inclinate) ed ai conseguenti fenomeni di infiltrazione nei locali sottostanti, la cui definitiva e completa risoluzione potrà essere solo conseguita con l'esecuzione di un intervento globale di risanamento conservativo che miri al rifacimento ex-novo del sistema

di copertura e di smaltimento delle acque meteoriche con contestuale restauro e rifunzionalizzazione dell'intero stabile;

negli ultimi anni l'immobile è stato caratterizzato da diversi interventi locali di messa in sicurezza: nel corso del 2020, a seguito di segnalazioni relative alla caduta di tegole su via Roma, è stato eseguito in urgenza un intervento di messa in sicurezza del manto di copertura dell'ala di fabbricato su via Roma mediante l'installazione di reti metalliche lungo l'intera superficie delle falde avente funzioni di contenimento contro la caduta di tegole sulla strada pubblica o nelle aree interne, previo ripristino locale delle discontinuità del manto;

nel corso degli ultimi mesi sono pervenute una serie di segnalazioni di fabbisogno manutentivo e, nelle more della pianificazione di un intervento risolutivo a carattere globale, è stato ritenuto comunque necessario attivare, nel breve, un intervento manutentivo finalizzato a ripristinare localmente le zone di maggior degrado oggetto di segnalazione;

l'immobile è stato, inoltre, oggetto di una specifica attività di ricognizione tecnica nell'ambito del cosiddetto Progetto "Accertamento idoneità statica, agibilità, situazioni di pericolo", avviato dalla Direzione Regionale Campania dell'Agenzia del Demanio con nota prot. 2021/5043/DRCAM del 07.04.2021;

le risultanze delle attività tecniche sull'immobile sono confluite nella elaborazione di una scheda FAMAVAR (FAbbisogno MANutentivo VALutazione Rischio), che ha identificato una serie di disfunzioni manutentive (da ricomprendere nell'ottica di un più generale intervento di manutenzione straordinaria sull'intero compendio demaniale) ed alcune situazioni di pericolo da risolvere con urgenza, con particolare riferimento alla presenza di antenne pericolanti in corrispondenza del terrazzino al confine con l'istituto scolastico Bozzaotra, all'evidenza di fenomeni di ammaloramento degli intonaci e distacco incipiente di un davanzale in corrispondenza del prospetto principale aggettante su Via Roma e del rischio di distacco tegole dalla copertura, la cui risoluzione è stata contemplata nell'ambito del presente intervento manutentivo;

le aree interessate dalle disfunzioni necessitano di interventi di messa in sicurezza, nelle more della definizione di un intervento complessivo di restauro e risanamento conservativo degli elementi coinvolti;

su indicazione del Responsabile dell'U.O. Servizi Tecnici e dei Coordinatori dell'Ufficio del Direttore – per gli aspetti di rispettiva competenza – con lo stesso atto prot. n.2021/11670/DRCAM del 28.07.2021, si provvedeva alla nomina, ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016, del Team di lavoro trasversale, costituito dall'ing. Giovanni Piccirillo in qualità di Progettista, Direttore dei Lavori e supporto al R.U.P., dal dott. Antonio Velardi, quale incaricato per la predisposizione ed il controllo delle procedure di bando e di esecuzione del contratto, e dalla dr.ssa Stefania Planeta, quale collaboratore tecnico-amministrativo del R.U.P.;

il progettista incaricato, esperite le attività di sopralluogo di rito, ha redatto il progetto esecutivo dei lavori di messa in sicurezza dell'immobile demaniale, per un importo a base di appalto di € **64.455,46** (sessantaquattromila-quattrocentocinquantacinque/46), di cui € 40.050,94 (quarantamila-cinquanta/94) per lavori soggetti a ribasso d'asta ed € 24.404,52 (ventiquattromila-quattrocentoquattro/52) per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, per un importo di quadro economico generale, comprensivo delle somme a Disposizione della Stazione Appaltante, di € 80.500,22;

con nota prot. n.2021/11882/DRCAM del 04.08.2021 veniva inviato, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, il progetto esecutivo dell'intervento alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli;

LDC

al recupero degli spazi interni degli immobili di proprietà dello Stato al fine di ridurre le locazioni passive, nonché alla riqualificazione energetica degli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, ivi inclusi quelli direttamente gestiti e finanziati dal MiBACT e dal Ministero della Difesa su immobili agli stessi in uso, nonché gli interventi manutentivi gestiti dall'Agenzia del Demanio, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Campania, commissionati mediante singoli contratti, [LOTTO 1: CIG 73796117A4 – LOTTO 2: CIG 737962318D – LOTTO 3: CIG 7379639EBD];
è stato individuato nel citato AQ il Lotto n.1;

VISTE le *Linee Guida Selezione del Contraente* adottate dall'Agenzia presenti sulla *intranet* aziendale 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;

CONSIDERATO CHE:

con determina a contrarre n.2018/2183/DRCAM del 07.02.2018 è stata indetta una procedura ex art.60, comma 1, D.Lgs. n.50/2016, per l'individuazione di n.27 Operatori Economici con i quali stipulare un accordo quadro, ai sensi dell'art. 54, D.Lgs. n.50/2016, per la realizzazione di 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 ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.L. n.98/2011, convertito con legge n. 111/2011, come modificato dalla Legge n.190/2014, compresi nel territorio di competenza della direzione regionale Campania, regione Campania (Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3)

nel mese di aprile dell'anno 2019 sono stati sottoscritti gli atti di adesione all'AQ da parte dei n.27 OO.EE. risultati aggiudicatari;

RILEVATO CHE le Condizioni di affidamento del citato AQ prevedono che:

i singoli interventi saranno affidati e dovranno essere eseguiti conformemente a quanto prescritto nei singoli contratti attuativi, nelle Condizioni di affidamento, nel Capitolato Speciale e nel Disciplinare di gara e dovranno essere eseguiti nel rispetto delle specifiche contenute nella Documentazione Tecnica relativa al singolo intervento e/o lavoro (...);

rientrano nell'oggetto "gli interventi e i lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria interessano edifici e/o porzioni di essi, in uso alle Amministrazioni utilizzatrici e/o liberi con annesso le eventuali aree di pertinenza sia interne che esterne, e potranno riguardare sia opere edili che impiantistiche e strutturali"

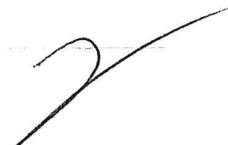
gli interventi manutentivi sono commissionabili fintantoché risultino ascrivibili alle seguenti categorie: OG1; OG2; OG11 (per la cui esecuzione è necessario il possesso della certificazione di cui al DM. 37/2008);

con la sottoscrizione dell'Accordo Quadro, gli OO.EE. si sono impegnati a sottoscrivere i contratti relativi ai singoli interventi (contratto/appalto) al ribasso offerto sul prezzario Regionale Campania soggetto ad aggiornamento annuale ex art. 23 comma 16 del D.Lgs. 50/2016. Qualora l'intervento comprendesse delle voci di prezzo non contemplate nel prezzario si farà riferimento al prezzario 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 Accordo Quadro, stabiliti in esito ad un verbale di concordamento;

il contratto di appalto relativo ai singoli interventi deve essere redatto in forma scritta;

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

 LDC



con nota prot. n. 2021/18506/DRCAM del 29.11.2021 la competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli ha autorizzato l'esecuzione delle opere di che trattasi ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004;

con verbale prot. n.2021/18641/DRCAM del 30.11.2021 è stata espletata la verifica del progetto esecutivo ai sensi dell'art.26, comma 3, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;

con verbale prot. n. 2021/18643/DRCAM del 30.11.2021 è stato validato il progetto esecutivo redatto ai sensi dell'art.26, comma 8, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e, nel corpo dello stesso atto, il Direttore dei Lavori ha attestato l'accessibilità delle aree e degli immobili e l'assenza di impedimenti sensi dell'art. 4 del Decreto n. 49 del 07.03.2018;

VISTA la proposta di avvio della fase di affidamento formulata dal Responsabile Unico del Procedimento prot.2021/18705/DRCAM del 01.12.2021, con la quale lo stesso R.U.P. :

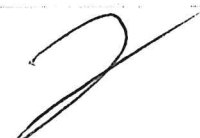
- ha evidenziato che, tenuto conto della natura del presente affidamento, non è possibile procedere alla suddivisione dell'appalto in lotti, in quanto tale suddivisione, per un importo comunque non rilevante, comprometterebbe i principi di efficienza ed economicità della procedura, oltre a non fattibile dal punto di vista tecnico attesa la natura dei lavori appaltati e ha proposto di approvare il progetto esecutivo dei lavori;
- ha proposto di avviare la fase di affidamento dei lavori attingendo alla graduatoria "Lotto 1" dell'Accordo Quadro 2019-2022, con fondi del Capitolo 7754 del Bilancio dello Stato, rubricato "*Somme per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del Demanio e del Patrimonio Immobiliare Statale*" per l'anno 2021, richiesti con nota extra-budget prot. 2021/14442/DRCAM del 23.09.2021, autorizzata con nota prot. 2021/17294/DAFC del 05.10.2021 a valere sui "Fondi indistinti per il mantenimento del valore" di cui al vigente Piano degli Interventi Cap. 7754 2020-22;
- ha indicato che la durata dei lavori è pari a 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna;
- ha indicato che l'importo a base di appalto, al netto dell'I.V.A, risulta pari ad € **64.455,46** (sessantaquattromila-quattrocentocinquantacinque/46), di cui € 40.050,94 (quarantamila-cinquanta/94) per lavori soggetti a ribasso d'asta ed € 24.404,52 (ventiquattromila-quattrocentoquattro/52) per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, per un importo di quadro economico generale, comprensivo delle somme a Disposizione della Stazione Appaltante, di € 80.500,22;
- ha proposto di procedere alla consegna dei lavori sotto riserva di legge, stante l'urgenza di procedere all'esecuzione degli interventi manutentivi per scongiurare l'aggravio delle problematiche del bene, con potenziali danni allo stesso ed alla pubblica e privata incolumità;

TENUTO CONTO CHE:

la DSP, con nota n. 13854 del 25.10.2017, ha precisato 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. 98/11);

la selezione dell'operatore economico dovrà avvenire attingendo alle graduatorie degli operatori economici aggiudicatari dell'Accordo Quadro per l'affidamento di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 12, comma 2, lettere a) e b) e comma 5, del D.L. n. 98/2011, come convertito con Legge n. 111/2011, volti, ove possibile, anche

 LDC



informatico, denominato "Gestione Contratti", pubblicata sul sito internet dell'Agenzia, che 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;

a titolo di cauzione definitiva l'Appaltatore è tenuto a prestare al momento dell'affidamento del singolo intervento manutentivo, una garanzia fideiussoria, a favore di ciascuna Stazione Appaltante (Provveditorato interregionale per le opere pubbliche Campania - Molise - Puglia - Basilicata, Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania, Ministero per i beni e le attività culturali per gli interventi manutentivi da realizzare nel territorio della Regione Campania, Ministero della Difesa per gli interventi manutentivi da realizzare nel territorio della Regione Campania) pari al 10% dell'importo del singolo contratto attuativo;

VERIFICATO 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*;

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

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

DATO ATTO che, in base alle Linee Guida dell'Agenzia, dopo la formalizzazione della determina a contrarre il R.U.P. acquisisce il Codice Identificativo Gara (C.I.G. derivato) da riportare sui documenti della procedura;

DETERMINA

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

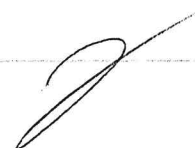
DI APPROVARE il Progetto Esecutivo, costituente parte integrante e sostanziale della presente determinazione, allegato alla proposta di avvio della fase di affidamento prot. n. 2021/18705/DRCAM del 01.12.2021;

DI PROCEDERE ALL'AFFIDAMENTO dei lavori di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza delle porzioni dissestate della copertura e dei prospetti su pubblica strada presso l'immobile demaniale **NAD0312 "Ex Caserma Villarco"**, sito in Massa Lubrense (NA) alla via Roma n.25-31, per un importo a base di appalto, al netto dell'I.V.A, pari ad **€ 64.455,46** (sessantaquattromila-quattrocentocinquantacinque/46), di cui **€ 40.050,94** (quarantamila-cinquanta/94) per lavori soggetti a ribasso d'asta ed **€ 24.404,52** (ventiquattromila-quattrocentoquattro/52) per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, per un importo di quadro economico generale, comprensivo delle somme a Disposizione della Stazione Appaltante, di € 80.500,22, mediante ricorso agli OO.EE. aggiudicatari dell'Accordo Quadro di cui all'art.54, D.Lgs. n.50/2016 per l'affidamento di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 12, comma 2, lettere a) e b) e comma 5, del D.L. n. 98/2011, convertito con Legge n. 111/2011, nonché gli interventi manutentivi gestiti dall'Agenzia del Demanio, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Campania, commissionati mediante singoli contratti;

DI PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE dei lavori in questione applicando all'importo sopramenzionato il ribasso offerto in sede della procedura di gara dell'A.Q. dall'Operatore Economico automaticamente selezionato attraverso l'applicativo informatico, denominato "Gestione Contratti" (c.d. Sistema P-TIM);

DI AGGIUDICARE il contratto applicando le condizioni stabilite negli atti di gara del sopramenzionato Accordo Quadro, senza necessità di riaprire il Confronto Competitivo;


LDC



DI DARE ATTO che l'intervento trova copertura all'interno del quadro economico finanziato con fondi del **Capitolo 7754** del Bilancio dello Stato, rubricato "*Somme per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare statale*", richiesti con nota extra-budget prot. 2021/14442/DRCAM del 23.09.2021, autorizzata con nota prot. 2021/17294/DAFC del 05.10.2021 a valere sui "Fondi indistinti per il mantenimento del valore" di cui al vigente Piano degli Interventi Cap. 7754 2020-22;

DI DARE ATTO che la natura dei lavori in argomento 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 attuativo telematicamente aderendo al più volte menzionato Accordo Quadro e che gli oneri della registrazione del contratto sono a carico della Parte Contraente;

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 c.d. di "*stand still*" per la stipula del contratto;

DI DEMANDARE, in base alle Linee Guida dell'Agenzia, al R.U.P. gli adempimenti consequenziali alla presente determina, con acquisizione del *Codice Identificativo Gara* (C.I.G. derivato) da riportare sui documenti della procedura;

DI PROCEDERE alla consegna dei lavori sotto riserva di legge, stante l'urgenza di procedere all'esecuzione degli interventi manutentivi per scongiurare l'aggravio delle problematiche del bene, con potenziali danni allo stesso ed alla pubblica e privata incolumità.

Il Direttore Regionale
Mario Parlàgreco



LDC