



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto

Venezia, 23/11/2021
Prot. n. 2021/2329RI/DR-VE

Oggetto: PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA FINALIZZATO ALL'INTERVENTO DI RESTAURO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL FABBRICATO "A" DELL'EX CASERMA FANTUZZI IN BELLUNO (BLD0028) E OPERE COMPLEMENTARI DI SERVIZIO IN PARTE DEL FABBRICATO "D", COMPRESSE INDAGINI, PROVE E AGGIORNAMENTI/VARIAZIONI CATASTALI.

SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA AI SENSI DELL'ART. 3 LETT. VVVV) DEL D. LGS. N. 50/2016.

IL DIRETTORE REGIONALE

in virtù dei poteri attribuiti ai responsabili delle strutture centrali e territoriali dalla Determina Direttoriale n. 85 del 30/01/2019 del Direttore dell'Agenzia del Demanio, e in forza della Comunicazione Organizzativa n. 20/2021 del 29/07/2021, e visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità 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 del Demanio in data 30.08.2019, con il presente atto formale,

PREMESSO CHE:

- all'Agenzia del Demanio (di seguito anche Agenzia) è attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego oltre che gestire i programmi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei predetti immobili;
- nell'ambito di tale attività l'Agenzia è impegnata nella ricerca di idonei beni demaniali da poter utilizzare e destinare alle Amministrazioni dello Stato, al fine di ridurre i costi delle locazioni passive. In tale ottica, le attività oggetto del presente servizio sono finalizzate al recupero e alla riqualificazione del complesso edilizio denominato "Caserma Fantuzzi" da destinare alle funzioni della Questura e della Polizia di Stato, nell'ambito del piano di razionalizzazione delle risorse pubbliche, che permetterà il risparmio di spesa con la chiusura di alcune locazioni passive;
- il bene in oggetto, appartenente al Demanio Pubblico dello Stato – ramo Storico Artistico (BLD0028), è stato dichiarato di interesse culturale e sottoposto alle disposizioni di cui alla parte seconda, titolo I del D.lgs. 42/2004;

- nella fattispecie, il compendio è stato dichiarato nel suo complesso di interesse storico-artistico e su sedime a rischio archeologico;
- detto compendio è risultato già incluso in un ampio piano di razionalizzazione cd di Federal Building denominato *Cittadella Della Sicurezza* ampiamente condiviso tra le diverse amministrazioni dello Stato coinvolte e che, tuttavia, non è risultato oggetto di finanziamento nell'ambito del PI 2019 – 2021;
- per quanto al punto precedente, si è proceduto alla redazione del PFTE il quale, concluso nelle sue elaborazioni, è stato proposto alle amministrazioni interessate (con nota prot 2285 del 18/02/2018), per la razionalizzazione di sedi di Pubbliche amministrazioni di cui all'accordo del 18/04/2018 prot. 2018/5090/DRVE per la realizzazione di un complesso unitario ad uso Federal Building presso la predetta ex caserma Fantuzzi;
- l'intervento, dal valore complessivo di € 73 milioni, non risultava sostenibile economicamente, a fronte dell'evidente squilibrio tra investimenti e risparmi generati, oltre all'assenza dei necessari stanziamenti e dell'intervenuto scarso favore rappresentato da talune amministrazioni;
- a fronte della criticità di cui al punto precedente, l'Agenzia del Demanio, insieme alle Amministrazioni ancora interessate e agli Enti Territoriali, hanno valutato soluzioni alternative di razionalizzare e valorizzazione dell'ex Caserma;
- nell'ambito di dette interlocuzioni si è manifestata l'opportunità di recuperare e rifunzionalizzare, da parte dello Stato, una sola porzione del compendio (individuata dai fabbricati A, B e D/parte) ove collocare le funzioni della Questura e della Polizia di Stato e l'interesse dell'Ente provincia ad acquisire la restante maggior consistenza per destinarla a plesso scolastico;
- in particolare, è emersa l'ipotesi di cedere detta maggior consistenza dell'ex caserma Fantuzzi all'Ente Provincia verso il trasferimento allo Stato, mediante permuta, della proprietà degli immobili che ospitano le attuali sedi della Questura e della Prefettura di proprietà dell'Ente Territoriale;
- l'Agenzia e l'Ente provincia hanno, quindi, effettuato una prima condivisione delle informazioni relative alle rispettive proprietà per una preliminare verifica dei valori immobiliari e dell'idoneità degli immobili alle destinazioni prospettate anche nell'ottica di preservare una parte del copioso lavoro già sviluppato dall'Agenzia per il progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) del Federal Building – Progetto Belluno Caserma Fantuzzi (oggi superato);
- l'Agenzia del Demanio, sulla base delle interlocuzioni intervenute tra Enti e Amministrazioni dello Stato, ha indicato con la nota prot 8470 del 18-05-2021 i presupposti e le possibili nuove ipotesi di razionalizzazione e recupero della Caserma Fantuzzi prospettando una formale intesa istituzionale accolta con interesse da parte dell'Ente Provincia e dal Comune di Belluno;
- allo scopo di proseguire nella nuova iniziativa ed in completa sostituzione delle altre precedentemente intraprese sullo stesso compendio, con nomine prot. n. 1104 del 01/06/2021 e prot. n. 10346RI del 17/06/2021, sono stati nominati il progettista del PFTE ed il RUP dell'intervento denominato **“Restauro e rifunzionalizzazione del fabbricato “A” dell'ex caserma Fantuzzi in Belluno (BLD0028) e opere complementari di**

servizio in parte del fabbricato "D", comprese indagini, prove e aggiornamenti/variazioni catastali";

- conclusa la progettazione del PFTE, e condivisi gli obiettivi e le soluzioni ivi adottate con la S.A., gli elaborati sono stati trasmessi alla Polizia di Stato STL, al Comune di Belluno ed alla Soprintendenza ai BB.CC.AA.;
- ad esito dell'esame delle elaborazioni progettuali, il PFTE ha ricevuto i seguenti pareri:
 - Comune di Belluno: attestazione di conformità urbanistica, giusta nota prot. n. 20210038831 del 16/08/2021;
 - Questura di Belluno: approvazione progettuale, giusto provvedimento prot. n. 037376 del 01/09/2021;
 - Compartimento della Polizia Stradale TAA e Belluno: parere favorevole (citato all'interno del provvedimento di cui al punto superiore);
 - Servizio Tecnico Logistico e Patrimoniale della Polizia di Stato: parere favorevole, giusta nota prot. n. 0006601 del 02/09/2021;
 - Soprintendenza BB.CC.AA.: parere di compatibilità favorevole, giusta nota prot. n. 0036314-P del 11/11/2021 e successiva integrazione per gli aspetti archeologici, giusta nota 0037114-P del 18/11/2021;

PRESO ATTO CHE

in data 11 ottobre 2021 è stato approvato dal MEF il Piano degli Investimenti 2021-2023 che comprende l'intervento in oggetto, finanziato (per l'importo di € 4.916.276) con le risorse appostate sul capitolo 7754;

TENUTO CONTO CHE

- occorre procedere all'affidamento del servizio progettuale (livello definitivo ed esecutivo), affidando contestualmente il servizio di direzione lavori e coordinamento della sicurezza sia in fase di progettazione che di esecuzione e le attività accessorie, comprese le indagini, le prove, i saggi archeologici e quant'altro indicato nel CTP;
- ai sensi dell'art. 21, co. 3 del D.Lgs. 50/2016 la Direzione Centrale dell'Agenzia del Demanio ha validato ed ha approvato preventivamente il PFTE, redatto dalla Direzione Regionale, al fine di inserirlo del piano degli investimenti 2021-2023;
- anche in considerazione dell'approvazione della superiore Direzione, ai sensi dell'art. 21, co. 2 del D.M 154/2017 il RUP ha ritenuto che la verifica del progetto possa riguardare le fasi successive della progettazione, ovvero il livello definitivo ed esecutivo, in quanto il PFTE ragionevolmente non ha un livello di dettaglio tale da richiedere una verifica dello stesso;
- con nota prot. n. 2021/17208RI/DR-VE del 18/10/2021, è stato dato avviso pubblico ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 111 comma 1 del D. Lgs. 50/2016, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio;



- di tale avviso pubblico sono state informate, altresì, le seguenti amministrazioni:
 - a) Provveditorato Interregionale alle OO. PP. per il Veneto - Trentino Alto Adige - Friuli Venezia Giulia;
 - b) Regione Veneto;
 - c) Provincia di Belluno;
 - d) Comune di Belluno;
 - e) Provincia di Treviso;
 - f) Polizia di Stato - Servizio tecnico logistico e patrimoniale di Padova
- in riscontro al superiore interpello non è pervenuta alcuna candidatura idonea.
- per quanto attiene alla sopraccitata fonte di finanziamento, a valere sul capitolo 7754, all'intervento, è stato attribuito l'identificativo commessa FRPMAVBLD002820;
- l'aggiudicazione, sussistendone i presupposti, avverrà esclusivamente se l'Ente Provincia di Belluno e l'Agenzia del Demanio, perfezioneranno la permuta degli immobili di interesse.

ATTESO CHE

- l'art. 32, comma 2, del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 ss.mm.ii., stabilisce 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;
- il R.U.P. ha calcolato il valore del servizio da affidare, quantificandolo in complessivi € 2.094.295,10 (euro duemilioninovantaquattromiladuecentonovantacinque/10), comprensivo degli oneri della sicurezza, pari a € 1.231,34 non soggetti a ribasso, oltre CNPAIA ed IVA.;
- il corrispettivo, a corpo, è stato quantificato in relazione alle attività da svolgere e sulla base dei criteri fissati dal Decreto del Ministro della Giustizia del 17 giugno 2016 e pubblicato in G.U. n. 174 del 27 luglio 2016;
- il suddetto valore è superiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 35 del Codice;
- il tempo massimo a disposizione per l'esecuzione del servizio in appalto è suddiviso in fasi, come previsto nel Capitolato tecnico allegato ai documenti di gara. Per quanto attiene alla fase progettuale, i tempi sono così articolati:
 - step. 1 presentazione del piano delle indagini: **20 giorni naturali e consecutivi**;
 - step. 2 esecuzione delle indagini, delle prove e della progettazione definitiva: **120 giorni naturali e consecutivi**;
 - step. 3 esecuzione della progettazione esecutiva: **70 giorni naturali e consecutivi**.
- la procedura di gara si svolgerà attraverso l'utilizzazione di un Sistema telematico (di seguito per brevità anche solo "Sistema"), conforme all'art. 40 e alle prescrizioni di cui all'art. 58 del Codice e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 82/2005, dettagliatamente descritto nel disciplinare di gara;

- per l'avvio delle procedure di gara, sulla base del progetto di fattibilità tecnico ed economico, sono stati elaborati il bando, il disciplinare di gara ed i relativi allegati;
- il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95, comma 3 lett. b) del Codice, secondo i criteri riportati nello stesso disciplinare di gara;
- trattandosi di procedura di rilievo comunitario occorre procedere alle pubblicazioni di cui all'art. 72 del D.lgs.50/2016 e di quanto previsto nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 2/12/2016 (G.U. 25/01/2017) emanato ex art. 73 comma 4 del D.lgs. 50/2016, ossia pubblicando sulla GURI e per estratto su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale;
- ai sensi dell'art. 105, co. 2 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. in combinato disposto con l'art. 31, comma 8, del D.Lgs. 50/2016, in ragione della natura del servizio, l'appaltatore non può avvalersi del subappalto, fatta eccezione per: consulenze agronomiche; indagini (estese anche a quelle geologiche, geotecniche e sismiche); prove; sondaggi; rilievi; misurazioni e picchettazioni; predisposizione di elaborati specialistici e di dettaglio, con esclusione delle relazioni geologiche, nonché per la sola redazione grafica degli elaborati progettuali;
- ai sensi dell'art. 216 comma 10 del Codice, fino all'entrata in vigore del sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti di cui all'art. 38 del Codice, i requisiti di qualificazione sono soddisfatti mediante l'iscrizione all'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti;
- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554;

DETERMINA

- la narrativa in premessa specificata si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;
- di approvare il progetto di fattibilità tecnico economico ed il relativo quadro economico;
- che l'aggiudicazione sarà subordinata al perfezionamento della permuta degli immobili indicati in premessa tra l'Ente Provincia di Belluno e l'Agenzia del Demanio;
- di quantificare l'importo complessivo dell'appalto a basa d'asta in € 2.094.295,10 (euro duemilioninovantaquattromiladuecentonovantacinque/10), comprensivo degli oneri della sicurezza, pari a € 1.231,34 non soggetti a ribasso, al netto degli oneri assistenziali e IVA di legge, secondo la seguente articolazione:

Fase	Prestazione	Importo	Totale	Incidenza %
1	Indagini, prove e Progettazione definitiva	€ 522.933,00	€ 642.916,48	30,70%
1	<i>Spese e oneri accessori</i>	€ 119.983,48		
1	Progettazione esecutiva	€ 476.949,13	€ 534.112,96	25,50%
1	<i>Spese e oneri accessori</i>	€ 57.163,83		

2	Direzione lavori	€	812.575,77	€ 917.265,66	43,80%
2	Spese e oneri accessori	€	104.689,89		
			Totale	€ 2.094.295,10	100,00%

- di affidare il servizio in oggetto, ai sensi dell'art. 60, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. tramite procedura da espletare sul portale Consip www.acquistinretepa.it in modalità ASP;
- di adottare, ai fini dell'aggiudicazione dell'appalto, il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 comma 3 lettera b) del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. secondo i seguenti criteri:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
A)	Professionalità ed adeguatezza dell'offerta	Schede descrittive (Punto A dell'O.T.)	Qualitativa	Pa (max) = 45
B)	Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta	Relazione (Punto B dell'O.T.)	Qualitativa	Pb (max) = 40
C)	Ribasso percentuale unico sull'importo a base di gara	Offerta economica	Quantitativa	Pc (max) = 15
TOTALE				P (max) = 100

- che il contratto sarà stipulato con scrittura privata in modalità elettronica ai sensi dell'art. 32, comma 14, del D.Lgs. 50/2016 s.m.i.;
- che ai sensi dell'art. 93 del Codice è prevista la presentazione di una garanzia fideiussoria, di importo pari ad € € **18.345,31 (euro diciottomilatrecentoquarantacinque/31)** corrispondente al 2% dell'importo a base di gara per la fase di esecuzione al netto del corrispettivo previsto per la progettazione;
- che, tenuto conto della natura del servizio richiesto, non sia obbligatorio (per i partecipanti alla presente procedura) effettuare un sopralluogo sul bene e le aree oggetto dell'affidamento;
- autorizzare le anticipazioni di spesa relative alle Pubblicazioni Obbligatorie dei documenti di gara;
- di incaricare il RUP allo svolgimento di tutti i compiti relativi all'affidamento del servizio in oggetto;
- di approvare lo schema di bando di gara e relativo disciplinare, ivi compresi gli allegati ed il capitolato tecnico prestazionale;

- di provvedere, ai sensi dell'art. 29 comma 1 del D.Lgs. n. 50 del 2016, a pubblicare il presente provvedimento sul sito internet dell'Agenzia del Demanio, nella sezione "Gare e Aste_Servizi Tecnici e Lavori".


Il Responsabile dell'U.O. Servizi Tecnici
Marica Cestaro

Il RUP 
Domenico Orsello


Il Direttore
Massimo Gambardella