



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

Direzione Regionale Veneto

Data e protocollo come da segnatura

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 MESSA IN SICUREZZA PER IL MANTENIMENTO DEL VALORE DEL FABBRICATO "B", FACENTE PARTE DEL COMPENDIO DEMANIALE DENOMINATO "CASA EX NAAGER FONDAMENTA NUOVE, CALLE CONSORTI", SITO IN VENEZIA CANNAREGIO 5030, 5030/A, 5030/B, 5030/C, IDENTIFICATIVO PROGRESSIVO VED0141(PARTE).**

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, anche al fine del mantenimento del valore;
- In tale ottica, le attività oggetto della presente procedura di gara sono finalizzate al restauro e messa in sicurezza per il mantenimento del valore del "Fabbricato B" appartenente a un più ampio compendio demaniale denominato " CASA EX NAAGER FONDAMENTA NUOVE, CALLE CONSORTI", sito in Venezia Cannaregio 5030, 5030/a, 5030/b, 5030/c, identificativo progressivo VED0141(parte);
- il bene in oggetto appartiene al Demanio Pubblico dello Stato – ramo Storico Artistico Archeologico ed è sottoposto a tutela con provvedimento n. 8973 del 14 settembre 2018

ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 comma 2 del Dlgs 42/2004. Si precisa inoltre che l'intero sedime è parte del centro storico di Venezia e pertanto possiede una potenzialità archeologica intrinseca, sebbene definito a basso rischio archeologico almeno fino alla profondità di -0,10 m s.l.m.;

- con provvedimenti prot. n. 2021/2119RI/DR-VE e prot.2021/2120RI/DR-VE del 18/10/2021, sono stati nominati R.U.P. l'Arch. Giuseppe Fiorentino e progettista del PFTE l'arch. Elisa Zamprota, per l'intervento di *"Restauro e messa in sicurezza per il mantenimento del valore del fabbricato "B", facente parte del compendio demaniale denominato "Casa ex Naager Fondamenta Nuove, calle Consorti", sito in Venezia Cannaregio 5030, 5030/A, 5030/B, 5030/C, identificativo progressivo VED0141(parte)"*
- con atto sottoscritto in data 14/10/2019 Prot. n. 2019/16772/DR-VE è stato affidato al RTP costituito con capogruppo mandataria INNOVATIONS S.r.l., l'esecuzione delle indagini conoscitive propedeutiche alla redazione del PFTE. Detto studio ha permesso di constatare come le strutture esistenti presentano, allo stato attuale, alcune carenze strutturali e situazioni di degrado sia per quanto attiene la componente architettonica che per quella strutturale; nel corso di tali indagini conoscitive è stato inoltre eseguito il campionamento e l'analisi dei terreni superficiali, da cui emergeva il superamento delle CSC di Tabella 1/A e 1/B di alcuni parametri;
- alla luce delle contaminazioni emerse, con contratto prot. n. 2020/2573 RI/DR-VE del 16/12/2020, è stata affidata alla società GEOTECNICA VENETA srl, l'esecuzione delle attività previste dagli Allegati 1, 2 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs.152/06.
- il Piano di Caratterizzazione ambientale del compendio demaniale è stato approvato dalla Regione Veneto – Direzione Progetti speciali per Venezia, con Decreto n. 30 del 26 aprile 2021, prescrivendo che fosse attuato il confronto dei valori rilevati dalle analisi condotte con le concentrazioni soglia di contaminazioni (CSC) previste in Tabella 1 Colonna A dell'All. 5 alla Parte IV, Tit. V, del D.Lgs. n. 152/06, nelle more di una definizione certa della destinazione finale in merito all'utilizzo del sito.
- gli esiti della Caratterizzazione hanno confermato la presenza di alcuni superamenti delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), in ragione dei quali, il sito risulta potenzialmente contaminato e verrà pertanto stimato il rischio associato alle concentrazioni superiori alle CSC rilevate nell'ambito della presente Caratterizzazione, mediante l'elaborazione di idonea Analisi di rischio Sanitario ed Ambientale (AdR), secondo quanto previsto dall'art. 242 comma 4 del TUA. Viste le risultanze della Caratterizzazione ai sensi del D.Lgs.152/06, si prevede necessaria la bonifica completa dello scoperto di pertinenza;
- nel fabbricato in oggetto non ci sono occupazioni per consentire l'esecuzione dei lavori di restauro e messa in sicurezza previsti secondo cronoprogramma, ad eccezione di una unità residenziale già liberata, con rilascio definitivo entro dicembre 2021 e di una limitata porzione (con ingresso dall'anagrafico 5030/A) in uso alla società Actv ed utilizzata quale officina meccanica, che sarà rilasciata entro l'avvio dei lavori in argomento;

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 con le risorse appostate sul Capitolo 7754, fondo destinato al Mantenimento Valore, con finanziamento pari ad € 2.205.000,00;

TENUTO CONTO CHE

- occorre pertanto procedere all'affidamento del servizio di ingegneria e architettura finalizzato all'integrazione del rilievo geometrico, architettonico, materico e strutturale e del degrado del Fabbricato B, progettazione Definitiva ed Esecutiva della bonifica ambientale del giardino di pertinenza del Fabbricato B, progettazione Definitiva ed Esecutiva dell'intervento di restauro e di messa in sicurezza, Coordinamento in fase progettuale, Direzione Lavori e Coordinamento in fase esecutiva, del Fabbricato B, facente parte del compendio demaniale denominato "Casa ex Naager Fondamenta Nuove, calle Consorti", sito a Venezia, Cannaregio 5030, 5030/A, 5030/B, 5030/C, identificato alla Scheda avente id. progressivo VED0141/parte;
- vista la primaria esigenza di mettere in sicurezza il bene demaniale mediante la bonifica e gli interventi di restauro delle componenti strutturali ed architettoniche, l'Agenzia del Demanio, quale ente gestore dei beni dello Stato, anche allo scopo di preservare il valore dell'immobile, individuerà in seguito le destinazioni di utilizzo e le possibilità di valorizzazione in funzione delle risultanze della Caratterizzazione ambientale, non escludendo all'attualità un uso residenziale del bene, secondo le previsioni della Variante al Piano Regolatore per la città antica in vigore;
- ai sensi dell'art. 21, co. 3 la Direzione dell'Agenzia del Demanio ha validato ed ha approvato preventivamente il PFTE, redatto dalla Direzione Regionale, al fine di inserirlo nel 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 riguardi le fasi successive di progettazione definitiva ed esecutiva in quanto il PFTE ragionevolmente non ha un livello di dettaglio tale da richiedere una verifica dello stesso;
- l'avvio della progettazione è subordinato alla conclusione dell'iter attivato presso gli enti competenti in seguito alla notifica di superamento della soglia di contaminazione e attivazione della procedura ex Art. 242-245- 304 D. Lgs. N. 152/06, con notifica prot. N. 2020/13537/DR-VE in data 09.09.2020, con l'approvazione della Analisi di rischio Sanitario ed Ambientale (AdR);
- il fabbricato oggetto di intervento è allo stato attuale libero da occupazioni, ad eccezione di una unità immobiliare residenziale che sarà rilasciata entro il 31 dicembre 2021, e del locale in uso alla società ACTV ed utilizzato come officina meccanica, per il quale si prevede che venga liberato entro la data di inizio dei lavori di restauro e messa in sicurezza; l'accesso ai suddetti locali sarà comunque garantito in fase di progettazione per l'esecuzione di eventuali accertamenti e rilievi;
- con nota prot. n. 2021/17543RI/DR-VE del 21/10/2021, 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, con nota prot. n. 2021/17468/DR-VE pari data, 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 Venezia;

- d) Comune di Venezia;
- e) Provincia di Padova;
- f) Provincia di Treviso.

- in riscontro al superiore interpello non è pervenuta alcuna candidatura.
- all'intervento è stato attribuito l'identificativo commessa FMAVREVED014121 con fondi a valere sul cap. 7754;

ATTESO CHE:

- l'art. 32, comma 2, del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i., 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 **€ 264.246,62** (euro duecentosessantaquattromiladuecentoquarantasei/62) al netto di CNPAIA ed IVA.;
- il corrispettivo, a corpo, è stato quantificato in relazione alle attività da svolgere e secondo i 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 che saranno dettagliate nel capitolato tecnico allegato ai documenti di gara; in particolare il tempo massimo sarà: **110 giorni** per la fase relativa all'esecuzione di eventuali indagini conoscitive e progettazione definitiva; **55 giorni** per la fase relativa alla progettazione esecutiva; commisurato al cronoprogramma dei lavori la fase relativa alla direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in fase esecutiva;
- 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.e 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 indagini geologiche, geotecniche

e sismiche, 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 dell'intervento di *restauro e messa in sicurezza per il mantenimento del valore del fabbricato "B", facente parte del compendio demaniale denominato "Casa ex Naager Fondamenta Nuove, calle Consorti", sito in Venezia Cannaregio 5030, 5030/A, 5030/B, 5030/C, identificativo progressivo VED0141(parte)*;
- di approvare lo schema di bando di gara e relativo disciplinare, ivi compresi gli allegati ed il capitolato tecnico prestazionale;
- di quantificare l'importo complessivo dell'appalto a basa d'asta in **€ 264.246,62 (euro duecentosessantaquattromiladuecentoquarantasei/62) al netto di CNPAIA ed IVA** con costi per la sicurezza pari ad € 0,00 trattandosi di servizio di natura intellettuale, secondo la seguente articolazione:

Prestazione	Importo	Totale	Incidenza %
Progettazione definitiva	€ 63.906,71	€ 75.409,92	28,54%
Spese e oneri accessori	€ 11.503,21		
Progettazione esecutiva	€ 60.407,28	€ 71.280,59	26,98%
Spese e oneri accessori	€ 10.873,31		
Direzione lavori	€ 99.623,82	€ 117.556,11	44,49%
Spese e oneri accessori	€ 17.932,29		
Totale		€ 264.246,62	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 € 2.351,12 (euro duemilatrecentocinquantuno/12) corrispondente al 2% dell'importo a base di gara 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 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
Giuseppe Fiorentino

Il Direttore
Massimo Gambardella