



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

Direzione Regionale Veneto

*Data e numero di protocollo come da segnatura*

**PROCEDURA TELEMATICA, TRAMITE TRATTATIVA DIRETTA SUL MEPA, AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 2, LETT. A) DELLA L. 120/2020 e ss.mm.ii. NONCHÉ DELLE LINEE GUIDA ANAC N. 1 E N. 4, PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA FINALIZZATO ALLA VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA ESEGUITA ANCHE IN MODALITA' BIM, AI SENSI DELL'ART. 26 DEL D.LGS. 50/2016, 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).**

**CIG: 9179095CCF**

**CUP: G75F21001270001**

**CPV: 71242000-6**

In forza della Delega attribuita in data 09 febbraio 2022 prot. 2022/1767/DR-VE a Marica Cestaro da Massimo Gambardella in qualità di Direttore regionale della Direzione Regionale del Veneto dell'Agenzia del Demanio, in forza dei poteri attribuiti ai Responsabili delle Strutture centrali e territoriali dalla Determina Direttoriale n. 96/2021 prot. 22398 e visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 12/10/2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26/11/2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17/12/2021 ed in virtù della Determinazione n. 98 prot. 2021/22401/DIR del 17/12/2021,

#### **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

FONDALENTA 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 il R.U.P. e il progettista del PFTE, 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 il provvedimento del 12/04/2022 prot. 2022/638RI/DR-VE è stata nominata responsabile delle verifiche dei requisiti generali la dott.ssa Elisa Muraro;
- 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, essendo stata rilasciata definitivamente a dicembre 2021 l'unità residenziale prima occupata, mentre

una limitata porzione (con ingresso dall'anagrafico 5030/A) in uso alla società Actv ed utilizzata quale officina meccanica, sarà rilasciata entro l'avvio dei lavori in argomento;

- 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;
- si è reso necessario 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 in oggetto;
- 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);
- Con determina a contrarre del 23/11/2021 prot.n. 2021/2328RI/DR-VE, l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Veneto ha indetto una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. (di seguito anche Codice) per l'affidamento di servizi di ingegneria e architettura, ai sensi dell'art. 3 lett. vvvv) del Codice, finalizzati 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.

- l'art 26 del D.lgs. 50/2016 e le Linee Guida ANAC n. 1, prevedono che le Stazioni Appaltanti verifichino la rispondenza degli elaborati progettuali e i documenti di cui all'art. 23 del Codice, nonché la loro conformità alla normativa vigente;
- la Direzione Regionale Veneto intende quindi affidare il servizio di Ingegneria e Architettura, ai sensi dell'art. 3 lett. vvvv) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii (di seguito anche "D.Lgs. 50/2016" o "Codice"), finalizzato alla verifica della progettazione definitiva ed esecutiva eseguita anche in modalita' BIM, ai sensi dell'art. 26 del d.lgs. 50/2016, dell'intervento di razionalizzazione e rifunzionalizzazione del compendio demaniale in oggetto;
- In sintesi il servizio consiste in:  
il Servizio Principale:  
verifica dei due livelli progettuali (progetto definitivo e il progetto esecutivo, ivi compresi gli studi e le elaborazioni che sono a presupposto della progettazione);  
verifica del processo BIM (Building Information Modeling) anche nel rispetto del livello di sviluppo offerto dal progettista e delle linee guida dell'Agenzia del Demanio. Si precisa che la verifica del modello informativo BIM è estesa anche al rilievo dello stato di fatto, coerentemente con l'incarico affidato ai progettisti;  
partecipazione, su richiesta del RUP, agli incontri e alle riunioni, sia preventive che successive, con la Stazione Appaltante, gli Enti deputati al rilascio di tutti i pareri di competenza con il CTA, le Amministrazioni pubbliche preposte al rilascio di Decreti, nulla osta, autorizzazioni ed assensi comunque denominati, gli Enti/Amministrazioni private per la gestione di servizi di rete.  
Il Servizio Opzionale:  
attività di supporto al RUP, durante la fase di validazione progettuale.
- il servizio opzionale, pur posto a base di gara, non costituirà oggetto del contratto principale che potrà essere modificato senza una nuova procedura di gara, ai sensi dell'art. 106, co. 1, lett. a) del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., con l'estensione dell'incarico al predetto servizio opzionale;
- all'intervento è stato attribuito l'identificativo commessa FMAVREVED014121 con fondi a valere sul cap. 7754;
- i contenuti dei servizi d'affidare sono espressamente dettagliati nel Capitolato Tecnico Prestazionale redatto dal RUP e dai collaboratori tecnici;

#### **ATTESO CHE:**

- il R.U.P. ha verificato che il valore del servizio di verifica, al netto di Cassa ed IVA, è pari ad € 43.911,47 (euro quarantatremilanovecentoundici/47) al netto degli oneri previdenziali e assistenziali e dell'IVA di legge. L'importo inerente il contratto principale (spese comprese) è pari ad € 42.285,12 (euro quarantaduemiladuecentottantacinque/12) al netto degli oneri previdenziali e assistenziali e dell'IVA di legge. L'importo del contratto opzionale (spese comprese) è pari ad € 1.626,35 (euro milleseicentoventisei/35). Trattandosi di servizio di natura intellettuale e non essendoci rischi da interferenze ai sensi del D.lgs. 81/2008, i costi della sicurezza sono pari ad € 0,00 (zero/00);
- detto importo è da intendersi omnicomprensivo di tutto, incluse le misure antipandemiche, ed a corpo, pertanto, con la presentazione del preventivo, il

concorrente ritiene pienamente remunerativo e congruo l'importo offerto e nessun altro costo aggiuntivo potrà essere addebitato alla Stazione Appaltante per qualsiasi spesa sostenuta nello svolgimento dell'appalto;

- i requisiti di partecipazione sono stati indicati all'interno della richiesta di preventivo e suddivisi in requisiti generali e speciali (requisiti di idoneità del concorrente e requisiti di capacità economica e finanziaria);
- La durata massima per i servizi di verifica progettuale è definita per Fasi e Step come meglio specificato nel capitolato speciale di appalto. Sono esclusi i tempi per la ricognizione dei documenti e i tempi per l'approvazione delle varie fasi progettuali da parte della Stazione Appaltante;
- il presente affidamento prevede anche l'esecuzione di prestazioni professionali su beni culturali tutelati sottoposti alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004, pertanto non è possibile far ricorso all'istituto dell'avvalimento, tenuto conto della specifica prescrizione normativa di cui all'art. 146 co. 3 del Codice;
- 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 attività specialistiche di supporto alla verifica progettuale;
- l'art. 1 comma 2 lett. a) della L. 120/2020 prevede che le Stazioni Appaltanti procedano mediante affidamento diretto di servizi per importi inferiori a € 139.000,00;
- tenuto conto del valore dell'importo stimato per il servizio in oggetto sussiste l'obbligo di approvvigionamento sul MePa, di cui alla L. 208/2015 art. 1 commi 495 lett. b) e 510, tale affidamento avverrà mediante Trattativa Diretta sul MePa sul Bando "*Servizi professionali progettazione, verifica della progettazione, coordinamento della sicurezza e direzione dei lavori per opere di ingegneria civile e industriale*";
- al fine di effettuare l'espletamento di un'indagine di mercato, è stato pubblicato sul sito della Stazione Appaltante l'avviso prot n. 450RI del 17/03/2022 per la manifestazione di interesse da parte di operatori economici in possesso dei requisiti ivi richiesti;
- entro il termine delle ore 12:00 del 01/04/2022 indicato nel predetto avviso, prorogato al giorno 08/04/2022 sono pervenute n. 16 manifestazioni di interesse;
- come da verbale prot. n. 2022/637RI/DR-VE del 12/04/2022, sono stati estratti tre operatori a cui chiedere la presentazione di preventivo come indicato nell'Avviso prot n. n. 450RI del 17/03/2022;
- è stato verificato dal RUP il rispetto del principio di rotazione degli inviti in quanto nessuno dei primi tre candidati estratti era stato invitato a presentare preventivo dell'affidamento immediatamente precedente avente analogo oggetto (richiesta di preventivo prot. 2022/351RI/DR-VE del 03/03/2022)
- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554;

## **DETERMINA**

preso atto della narrativa in premessa specificata, che si intende integralmente riportata nel presente dispositivo, costituendone parte integrante e sostanziale:

- di quantificare l'importo complessivo dell'appalto in € 43.911,47 (euro quarantatremilanovecentoundici/47) al netto degli oneri previdenziali e assistenziali e dell'IVA di legge. L'importo inerente il contratto principale (spese comprese) è pari ad € 42.285,12 (euro quarantaduemiladuecentottantacinque/12) al netto degli oneri previdenziali e assistenziali e dell'IVA di legge. L'importo del contratto opzionale (spese comprese) è pari ad € 1.626,35 (euro milleseicentoventisei/35). Trattandosi di servizio di natura intellettuale e non essendoci rischi da interferenze ai sensi del D.lgs. 81/2008, i costi della sicurezza sono pari ad € 0,00 (zero/00);
- di affidare i servizi in oggetto mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a) della Legge 120/2020 nonché delle Linee guida Anac n. 1 e n. 4, previa richiesta di presentazione di un preventivo in modalità telematica ai sensi dell'art. 40 del D.lgs. 50/2016 s.m.i. rivolto ai tre operatori selezionati come da verbale del RUP prot. n. 2022/637RI/DR-VE del 12/04/2022;
- di approvare la Richiesta di preventivo, il calcolo del corrispettivo, il Capitolato Tecnico-Prestazionale;
- di individuare l'affidatario del servizio sulla base della valutazione dei preventivi ricevuti in considerazione della maggiore convenienza economica nonché di ogni valutazione in merito al possesso dei requisiti di idoneità e tecnico-professionali richiesti, della congruità del prezzo in rapporto alla qualità della prestazione e del principio di rotazione degli inviti e degli affidamenti., fermo restando la facoltà di affidare il servizio opzionale con un atto successivo ai sensi dell'art. 106, co. 1, lett. a) del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii;
- l'affidamento avverrà con trattativa diretta da espletare sul MePA, Bando "Servizi professionali progettazione, verifica della progettazione, coordinamento della sicurezza e direzione dei lavori per opere di ingegneria civile e industriale";
- di dare mandato al RUP e ai collaboratori tecnico-amministrativi di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti onde pervenire all'affidamento del servizio in oggetto, nonché di procedere agli adempimenti previsti in materia di trasparenza ed a tutto quanto previsto per poter giungere alla contrattualizzazione del servizio;
- 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'Area Tecnica

CESTARO MARICA  
 2022.04.12 12:02:32  
 CN=CESTARO MARICA  
 C=IT  
 O=AGENZIA DEL DEMANIO  
 2.5.4.97=VATIT-06340981C  
 RSA/2048 bits

Il Responsabile dell'U.O. Servizi Tecnici

Domenico Orobello  
 OROBELLO DOMENICO  
 2022.04.12 12:07:50  
 CN=OROBELLO DOMENICO  
 C=IT  
 O=AGENZIA DEL DEMANIO  
 2.5.4.97=VATIT-06340981007  
 RSA/2048 bits