



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

Direzione Regionale Veneto

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL LAVORO DI MIGLIORAMENTO/ADEGUAMENTO SISMICO, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, DI RECUPERO FUNZIONALE E RESTAURO DELL' IMMOBILE STORICO ARTISTICO DENOMINATO "PALAZZO MANDELLI" SITO IN VENEZIA, CANNAREGIO 1757 (VED0060).

CIG: 92517143EA

CUP: G73G18000010001

CPV: 45454100-5

IL DIRETTORE

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;
- nell'ambito delle attività di razionalizzazione, previste dall'art. 2 co. 222 della Legge 191/2009, l'Agenzia è impegnata, tra le altre attività, nella ricerca di idonei beni demaniali da poter utilizzare e destinare alle Amministrazioni dello Stato, al fine di abbattere i costi delle locazioni passive. In tale ottica l'intervento è finalizzato al miglioramento/adequamento sismico, all'efficientamento energetico, al recupero funzionale e restauro dell'immobile storico artistico denominato "Palazzo Mandelli" sito in Venezia, Cannaregio 1757 (VED0060) al fine di destinarlo a sede di due Amministrazioni dello Stato;
- il compendio è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089 con decreto del Ministero della pubblica Istruzione del 9 luglio 1952; inoltre insiste in area sottoposta a "vincolo paesaggistico" e "rischio archeologico".

- con determina a contrarre prot. n. 208/623RI/DR-VE del 21/05/2018 è stata indetta Procedura aperta - ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.- per l'affidamento servizio di progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori nonché dei servizi consistenti nella relazione geologica, geotecnica, archeologica, diagnosi energetica e altre relazioni specialistiche, indagini complementari al progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, in relazione al restauratore e alla relazione archeologica, contabilità, e accatastamento finale, finalizzato al miglioramento/adeguamento sismico, all'efficientamento energetico, al recupero funzionale e restauro dell' immobile storico artistico denominato "Palazzo Mandelli" sito in Venezia, Cannaregio 1757 (VED0060) al fine di destinarlo a sede di due Amministrazioni dello Stato;
- in data 19/12/2018 con REP. 174 Prot. 2018/2022RI/DR-VE è stato sottoscritto il contratto di appalto con il RTP con capogruppo mandataria DE BIASIO PROGETTI SRL, Artecò srl (mandante), Seingim Global Service srl (mandante), Studio Tecnico Interprofessionale (mandante), Arch. Elena De Bona (mandante), Geol. Andrea Mocchiutti (mandante), Arch. Vittorio Spigai, Ing. Carlo Gallina (mandante), Studio Di Architettura Motterle (mandante), Lithos Contact Consulenza Tecnica e Servizi di Ingegneria s.r.l.(mandante); Caffini Engineering srl (mandante), W.E.I. 'N Venice srl (mandante), Malvestio Diego &C (Mandante);
- il progetto esecutivo è stato regolarmente validato con atto prot. n. 2022/960RI/DR-VE del 25/05/2022 ai sensi e per gli effetti dell'art. 26, comma 8, del D.Lgs. 50/2016;
- il progetto esecutivo è stato approvato con determina direttoriale prot. n. 2022/961RI/DR-VE del 25/05/2022;
- il finanziamento dell'intervento trova copertura nel capitolo di spesa 7754, su un importo complessivo di Quadro Economico di € 10.800.000,00, identificativo commessa FRERAZVED006020;
- con nota prot. n. 2017/8992RI/DR-VE del 09/06/2017 è stata nominata Responsabile Unico del Procedimento dell'intervento in oggetto l'Ing. Marica Cestaro;

CONSIDERATO CHE

- l'importo complessivo posto a base d'asta è pari a € 8.172.494,78 (Euro ottomilionicentosestantaduemilaquattrocentonovantaquattro/78) al netto dell'IVA di legge, comprensivo dell'incremento disposto ai sensi dell'art. 26 del D.L. 50/2022, e degli oneri per la sicurezza, suddiviso a corpo e a misura come di seguito:

Lavorazione	Categoria	Lavori a Corpo/Misura	Importo lavorazione	Importo sicurezza	Importo Totale	Incremento del 3% ai sensi del DL 50/2022	% incidenza della lavorazione sul totale
Restauro	OG2	A Misura	748 831,51 €		748 831,51 €	771 296,46 €	9,44%
Restauro artistico	OS2-A	A Misura	347 683,29 €		347 683,29 €	358 113,79 €	4,38%
Totale LAVORI A MISURA			1 096 514,80 €		1 096 514,80 €	1 129 410,24 €	13,82%
Restauro	OG2	A Corpo	3 050 328,81 €		3 050 328,81 €	3 141 838,67 €	38,44%
Impianti elettrici	OS30	A Corpo	1 589 289,76 €		1 589 289,76 €	1 636 968,45 €	20,03%
Impianti termici	OS28	A Corpo	1 551 662,69 €		1 551 662,69 €	1 598 212,57 €	19,56%
Impianti idrico-sanitari	OS3	A Corpo	415 673,89 €		415 673,89 €	428 144,11 €	5,24%
Totale LAVORI A CORPO			6 606 955,15 €		6 606 955,15 €	6 805 163,80 €	83,27%
TOTALE LAVORI A MISURA E A CORPO			7 703 469,95 €	-	-	7 934 574,05 €	97,09%
TOTALE SICUREZZA			-	230 991,00 €	-	237 920,73 €	2,91%
TOTALE LAVORI A MISURA E A CORPO INCLUSA SICUREZZA					7 934 460,95 €	8 172 494,78 €	100,00%

- i costi per la sicurezza, pari a € 237.920,73 (Euro duecentotrentasettemilanovecentoventi/73) comprensivi dell'incremento disposto ai sensi dell'art. 26 del D.L. 50/2022 non sono soggetti a ribasso;
- i costi della manodopera sono pari a € 2.681.824,39 (Euro duemilioneicentoottantunomilaottocentoventiquattro/39);
- come indicato negli atti di gara, ai sensi del citato art. 26 commi 2 e 3 del D.L. 50/2022, ai fini della determinazione del costo dei prodotti, delle attrezzature e delle lavorazioni, ai sensi dell'articolo 23, comma 16, del decreto legislativo n. 50 del 2016, considerati i nuovi prezzi del Prezziario Regionale 2022 approvato con DGR n. 555 del 20/05/2022 della Giunta regionale Veneto e, per gli altri prezzi del progetto derivanti da altri prezziari di riferimento, gli incrementi indicati al comma 3 del citato articolo 26 del D.L. nelle more della rideterminazione degli altri prezziari di riferimento ai sensi del comma 2 dell'art. 26 del D.L. 50/2022, sono stati applicati gli incrementi complessivi stimati dalla Stazione appaltante nella misura indicata del 3% sulla base della stima/valutazione fornita dai progettisti. Qualora all'esito dell'aggiornamento dei suddetti prezziari ai sensi del comma 2 dell'art. 26 del citato D.L. 50/2022, risulti nell'anno 2022 una variazione di detti prezziari inferiore ovvero superiore alla percentuale di incremento effettuata ai sensi del precedente paragrafo, si procederà al conguaglio degli importi riconosciuti, in occasione del pagamento degli stati di avanzamento dei lavori afferenti alle lavorazioni eseguite e contabilizzate dal direttore dei lavori ovvero annotate, sotto la responsabilità dello stesso, nel libretto delle misure successivamente all'adozione del prezziario aggiornato, fatte salve diverse disposizioni normative;
- l'appalto sarà affidato a "corpo" e "misura", e quindi il predetto importo deve considerarsi pienamente remunerativo di tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste occorrenti, trasporti, noli, per dare i lavori compiuti secondo le condizioni stabilite nel Capitolato Speciale d'Appalto e le specifiche tecniche indicate nella Documentazione Tecnica per la parte a corpo, mentre per la parte a misura il prezzo convenuto all'esito della gara può variare, in aumento o in diminuzione, secondo la quantità effettiva della prestazione;
- il contratto potrà essere modificato, senza una nuova procedura di affidamento, ai sensi dell'articolo 106, comma 1, lettera a) del Codice, in regione del quadro normativo vigente;
- le lavorazioni suddivise per categorie di lavoro, gli importi con relative percentuali sono di seguito schematizzate:

n°	Lavorazione	Categoria	Importi lavori+sicurezza (€)	Importo totale per lavorazione	Incremento del 3% ai sensi del DL 50/2022	Incidenza % sul totale
1	Restauro	OG2	3 799 160,32 €	4 030 151,32 €	4 151 055,86 €	50,79%
	Oneri sicurezza		230 991,00 €			
2	Superfici decorate	OS2-A	347 683,29 €	347 683,29 €	358 113,79 €	4,38%
3	Impianti idrico-sanitari	OS3	415 673,89 €	415 673,89 €	428 144,11 €	5,24%
4	Impianti termici e di condizionamento	OS28	1 551 662,69 €	1 551 662,69 €	1 598 212,57 €	19,56%
5	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	OS30	1 589 289,76 €	1 589 289,76 €	1 636 968,45 €	20,03%
totale			7 934 460,95 €	7 934 460,95 €		
					8 172 494,78 €	100%

- l'aggiudicazione dell'appalto è effettuata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'articolo 95, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016 tenuto conto dei seguenti criteri di valutazione dell'offerta:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
A)	Professionalità ed esperienza dell'impresa	Schede descrittive (Punto A dell'O.T.)	Qualitativa	Pa (max) = 15
B)	Caratteristiche tecnico metodologiche e prestazionali migliorative	Relazione (Punto B dell'O.T.)	Qualitativa	Pb (max) = 65
C)	Ribasso percentuale unico sull'importo e sui tempi a base di gara	Offerta economica temporale	Quantitativa	Pc (max) = 20
TOTALE				P (max) = 100

- al fine di garantire una tempestiva conclusione delle operazioni di gara ed il rispetto delle tempistiche imposte dall'art. 2, comma 1, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, l'Agenzia si avvarrà, della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, co. 3 del D.L. 32/2019, convertito con L. 55/2019 e art. 133, comma 8 del D. Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte prima della verifica di idoneità dei concorrenti. Si procederà a verificare la documentazione amministrativa Sono sottoposti alla verifica della documentazione amministrativa oltre al soggetto risultato primo nella graduatoria provvisoria anche il restante 10% dei concorrenti ammessi, procedendo secondo l'ordine degli stessi in graduatoria;
- 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 indire procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 d.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. per l'affidamento dell'intervento finalizzato al miglioramento/adeguamento sismico, all'efficientamento energetico, al recupero funzionale e restauro dell'immobile storico artistico denominato "Palazzo Mandelli" sito in Venezia, Cannaregio 1757 (VED0060);
- di approvare i documenti di gara e i relativi allegati;
- che l'importo a base d'asta, suddiviso a corpo e a misura come sopra indicato, ammonta a complessivi pari a € **8.172.494,78 (Euro ottomilionicentosestantaduequattrocentonovantaquattro/78)**, di cui € **1.129.410,24 a misura (esclusi gli oneri per la sicurezza)**, ed € **6.805.163,80 a corpo (esclusi gli oneri per la sicurezza)**, al netto dell'IVA di legge e comprensivo dell'incremento di cui all'art. 26 del D.L. 50/2022, come indicato in premessa e degli oneri per la sicurezza;

- di subordinare l'affidamento dell'intervento in oggetto all'ottenimento di idonea delega da parte del Direttore dell'Agenzia in ragione dell'art. 4 della Determinazione n. 96 del 17 dicembre 2021 nel quale sono state definite competenze e funzioni delle strutture centrali e territoriali, nonché attribuiti i poteri ai relativi responsabili per la stipulazione dei contratti in relazione alla progettazione ed esecuzione di interventi edilizi;
- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95, comma 3, lettera b) del Codice dei Contratti, secondo i criteri sopra indicati;
- di richiedere il sopralluogo obbligatorio ai fini della presentazione dell'offerta in ragione della complessità dell'appalto al fine di consentire ai concorrenti di acquisire una completa ed esaustiva conoscenza dello stato dei luoghi presso cui dovrà svolgersi l'appalto, in particolare inserito in ambito lagunare - (Venezia) delle aree esterne destinate ad area di cantiere, così da poter formulare un'offerta più precisa e puntuale.
- di affidare l'intervento in oggetto mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del Codice da gestire 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;
- di dare mandato al RUP e ai collaboratori tecnico-amministrativi di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti al fine di pubblicare il Bando di Gara qui approvato onde pervenire all'affidamento del lavoro in oggetto, nonché di procedere agli adempimenti previsti in materia di trasparenza ed a tutto quanto previsto per poter giungere alla contrattualizzazione dell'intervento in oggetto;
- che il contratto sarà stipulato con scrittura privata in modalità elettronica ai sensi dell'art. 32, comma 14, del D.Lgs. 50/2016 ss.mm.ii.;
- di autorizzare le anticipazioni di spesa relative alle Pubblicazioni Obbligatorie dei documenti di gara;
- che la stazione appaltante si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, co. 3 del D.L. 32/2019, convertito con L. 55/2019 e art. 133, co. 8 del Codice, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti;
- di procedere ai sensi dell'articolo 29, comma 1, del D. lgs n. 50/2016 alla pubblicazione sul sito dell'Agenzia del Demanio della presente determina a contrarre.

Il Direttore
Massimo Gambardella

GAMBARDELLA MASSIMO
2022.05.25 16:51:16

CN=GAMBARDELLA MASSIMO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007

RSA/2048 bits

Visto,

CESTARO MARICA
2022.05.25 17:57:01

Il Responsabile dell'
E RUP
Ing. Marica Cestaro

CN=CESTARO MARICA
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007

RSA/2048 bits

Il Responsabile dell'U.O. Servizi Tecnici
Arch. Domenico Orobello

OROBELLO DOMENICO
2022.05.25 17:08:01

CN=OROBELLO DOMENICO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007

RSA/2048 bits