



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto

Venezia, 27/06/2023

Prot. 2023/1151RI/DR-VE

DETERMINA A CONTRARRE

Procedura negoziata, per l'affidamento ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b) della L. 120/2020 e ss.mm.ii. in combinato disposto con l'art. 63 del d.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. dei lavori relativi all'intervento di razionalizzazione dei locali in uso alla Motorizzazione Civile ed al Centro Prova Autoveicoli, con la realizzazione di una nuova palazzina uffici, ai fini della destinazione degli spazi al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, siti in via Apollo 2 a Verona

CUP: G31B17000210001

CIG: 9929029DEC

IL VICE DIRETTORE

Dott. Angelo Pizzin in forza dei poteri attribuiti con atto di delega prot. n. 2023/666RI/DR-VE del 06/04/2023 dal Dott. Massimo Gambardella, Direttore della Direzione Regionale Veneto,

PREMESSO CHE

- l'Agenzia del Demanio ha interesse a realizzare un'operazione di razionalizzazione degli spazi in uso alla Motorizzazione Civile e al Centro Prova Autoveicoli di Verona di proprietà dello Stato, allibrati alle schede Patrimoniali della provincia di Verona VRB0842 – VRB0843, al fine di liberare degli spazi che saranno, previo intervento di ristrutturazione e di costruzione di nuovi fabbricati, utilizzati dal Comando Provinciale di Verona dei Vigili del Fuoco, attualmente in locazione passiva;
- tale operazione permetterà di realizzare un risparmio di spesa quantificato in € 350.429 annui circa;
- l'Agenzia del Demanio con riferimento al piano degli interventi 2015-2017 ha stanziato nel capitolo di spesa 7754 l'importo complessivo di Quadro Economico di € 1.600.000,00 (IDEA 599) di cui per la progettazione (IDEA 213) parte dell'importo di € 717.840,00;
- con Determina prot. n. 2016/20052/DR-VE del 22/12/2016 è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento dell'intervento in oggetto il geom. Marco Lunardi;
- l'intervento in oggetto oggi rientra nel Piano di Investimento 2022-2024 nel capitolo di spesa 7754 e trova copertura per un importo complessivo di 1.786.000,00 (€ 1.600.000+€ 186.000) nelle seguenti commesse:

- o commessa FRERAZVRB084219 - IDEA 599;
- o nei fondi residui della commessa FNDRVR0842161 - IDEA 213 (già riferita all'intervento in oggetto) ad integrazione dell'intervento di IDEA 559 - Razionalizzazione dei locali in uso alla Motorizzazione Civile ed al Centro Prova Autoveicoli, così come da mail del 17/03/2023 prot. 528RI;
- con contratto del 11/09/2018 prot. n. 2018/1302RI/DR-VE è stato affidato al RTP costituito tra AISI Società di Ingegneria s.r.l (mandataria), Ing. Claudio Comastri, Consorzio Futuro in Ricerca, Sigeo s.a.s. di Zambon Samuele e Ing. Elia Comastri ("Appaltatore"), il servizio di progettazione dell'intervento in oggetto per un importo di € 142.514,66 (centoquarantaduemilacinquecentoquattordici/66) oltre IVA e CNPAIA;
- a conclusione dell'attività di verifica della progettazione, il RUP, unitamente alla Stazione Appaltante, con nota prot. 2019/1813RI/DR-VE del 03/10/2019 ha provveduto a redigere la presa d'atto della verifica del progetto esecutivo;
- successivamente, con contratto del 10/12/2019 prot. n. 2019/20939/DR-VE sono stati affidati i lavori per l'esecuzione dell'intervento in oggetto all'impresa LEO COSTRUZIONI spa;
- durante l'esecuzione dei lavori sono emerse diverse criticità, impreviste ed imprevedibili, che hanno comportato la necessità di una perizia di variante suppletiva n. 1 trasmessa con prot. n. 2021/1421/DR-VE del 16/07/2021, redatta dal Direttore dei Lavori, che ha comportato una maggior spesa pari a pari a € 77.162,79 al netto del ribasso d'asta del 23,98% di cui € 18.154,64 per costi relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso approvata con determina del 16/07/2021 prot. n. 2020/1422RI/DR-VE;
- a causa di circostanze sopravvenute impreviste e imprevedibili legate alle contingenze del mercato, come la guerra Russia Ucraina, l'emergenza sanitaria, l'impresa dell'appalto dei lavori in oggetto Leo Costruzioni s.p.a. ha richiesto la risoluzione del contratto sopra citato del 10/12/2019 prot. n. 2019/20939/DR-VE per eccessiva onerosità sopravvenuta/forza maggiore. La proposta di risoluzione del contratto è stata accettata e è stata formalizzata con atto di risoluzione consensuale prot. 115 del 19/01/2023;
- a seguito della suddetta risoluzione contrattuale che non ha permesso la conclusione dei lavori ed in considerazione del peggioramento dello stato di manutenzione dell'immobile, rilasciato dall'amministrazione ad inizio 2022, è emersa la necessità di riqualificare l'impianto meccanico in pompa di calore al fine di ottenere anche un'implementazione dell'efficientamento energetico nonché di procedere alla revisione dei prezzi dei lavori rimanenti della Palazzina D;
- con determina prot. n. 2023/1114RI/DR-VE del 22/06/2023 è stato affidato il servizio di progettazione per gli interventi sopra indicati ad AISI Società di Ingegneria s.r.l ;
- il progetto è stato verificato con verbale prot. n. n°1145RI, validato prot. n°1146RI dal Responsabile del Procedimento e approvato con determina prot. 2023/1147RI/DR-VE del 27/06/2023;
- L'Agenzia del Demanio ha, quindi, la necessità di affidare i lavori indicati;

CONSIDERATO CHE

- L'importo complessivo posto a base d'asta è pari a € 572.169,70 di cui oneri per la sicurezza pari ad € 1.886,06, al netto dell'IVA di legge, calcolati in base al Prezzario regionale dei Lavori Pubblici della Regione Veneto Anno 2023. L'importo è a corpo come di seguito indicato:

Lavorazione	Categoria	Lavori a Corpo/Misura	Importo lavorazione	Importo sicurezza	Importo Totale	% incidenza della lavorazione sul totale
Impianti termici e di condizionamento	OS28	A Corpo	281.403,02 €	1.886,06 €	283.289,08 €	49,51%
Impianti idrico-sanitari	OS3	A Corpo	12.775,65 €		12.775,65 €	2,23%
Edifici civile e industriali	OG1	A Corpo	141.904,10 €		141.904,10 €	24,80%
Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	OS30	A Corpo	134.200,87 €		134.200,87 €	23,45%
Totale LAVORI A CORPO			570.283,64 €	1.886,06 €	572.169,70 €	100,00%
TOTALE LAVORI A CORPO			570.283,64 €	-	-	99,67%
TOTALE SICUREZZA			-	1.886,06 €	-	0,33%
TOTALE LAVORI A MISURA E A CORPO INCLUSA SICUREZZA					572.169,70 €	100,00%

- i costi per la sicurezza complessivi, pari a € 1.886,06 non sono soggetti a ribasso;
- i costi della manodopera complessivi sono pari a € 204.764,89 per un'incidenza media pari al 36%. Gli importi sopra indicati devono intendersi al netto dell'IVA di legge;
- l'appalto sarà affidato a "corpo" 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;
- il contratto potrà essere modificato, senza una nuova procedura di affidamento, ai sensi dell'articolo 106, comma 1, lettera a) del Codice, in ragione del quadro normativo vigente;
- le lavorazioni suddivise per categorie di lavoro, gli importi con relative percentuali sono di seguito schematizzate:

n°	Categoria	classifica	Qualificazione obbligatoria	Importo lavori + sicurezza per categoria	Importo per categoria	% sul totale	Prevalente o scorporabile	Subappaltabile
1	OS28	II	Si	294.178,67 €	296.064,73 €	51,74%	Prevalente	50%
				1.886,06 €				
2	OS30	I	Si	134.200,87 €	134.200,87 €	23,45%	Scorporabile	100%
3	OG1	I	Si	141.904,10 €	141.904,10 €	24,80%	Scorporabile	100%

- tenuto conto della natura del presente affidamento non è possibile procedere alla suddivisione dell'appalto in lotti;

- l'appalto verrà aggiudicato ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b) della Legge 120/2020 e s.m.i. e, ai sensi dell'art. 1 comma 3 legge 120/2020 e ss.mm.ii., con il criterio del prezzo più basso, nel rispetto dei principi di trasparenza, di non discriminazione e di parità di trattamento, mediante RDO sul MePA sul Bando "Lavori" - categoria OS28 – Impianti termici e di condizionamento;
- è stata espletata un'indagine di mercato del RUP finalizzata a selezionare n. 5 (cinque) operatori economici da invitare alla procedura negoziata in oggetto;
- il termine per l'ultimazione dei lavori è pari a 120 giorni naturali consecutivi dalla data riportata nel verbale di inizio lavori. In tali giorni sono da considerarsi compresi i giorni non lavorativi corrispondenti a ferie e giorni di andamento climatico sfavorevole;
- 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 quantificare l'importo complessivo dell'appalto € 572.169,70 di cui oneri per la sicurezza pari ad € 1.886,06, al netto dell'IVA di legge;
- di affidare i lavori in oggetto mediante procedura negoziata ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b) della Legge 120/2020 e ss.mm.ii., nel rispetto dei principi di trasparenza, di non discriminazione, di parità di trattamento e di rotazione, mediante RDO sul MePA sul Bando "Lavori" - categoria OS28 – Impianti termici e di condizionamento invitando a presentare offerta (RDO) i n. 5 individuati a seguito di indagine di mercato;
- di aggiudicare l'appalto con il criterio del prezzo più basso ai sensi dell'art. 1 comma 3 legge 120/2020 e ss.mm.ii.;
- che il contratto sarà stipulato in modalità elettronica ai sensi dell'art. 32, ultimo comma, del D. Lgs. 50/2016;
- di incaricare il RUP allo svolgimento di tutti i compiti relativi all'affidamento del lavoro 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 Vice Direttore
Angelo Pizzin



Il RUP
Geom. Mario Lunardi

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Maria Costaro

