



Bologna, *data del protocollo*

### **DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE**

**PROCEDURA NEGOZIATA TELEMATICA, SENZA BANDO, DI CUI ALL'ART. 63 DEL CODICE DEGLI APPALTI, COSÌ COME PREVISTA DALL'ART. 1, COMMA 2, LETTERA B) DEL DL 76/2020, CONVERTITO IN LEGGE 120/2020, MODIFICATO, QUANTO ALLA SOGLIA DI RIFERIMENTO DALL'ART. 51, COMMA 1, LETTERA A) PUNTO 2.2 DEL DL 77/2021, CONVERTITO IN L. 108/2021, PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI DEMOLIZIONE DEGLI EDIFICI APPARTENENTI AL COMPENDIO DEMANIALE "EX CASERMA GIULIO CESARE DI RIMINI" SITO NEL COMUNE DI RIMINI, VIA FLAMINIA N.66 – SCHEDA DI INVENTARIO RNB0069, CON L'APPLICAZIONE DEI CAM DI CUI AL DM 23/06/2022**

**CUP G95B22000360001 – CPV 45111100-9 – CIG 9784342671**

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA  
DELL'AGENZIA DEL DEMANIO**

**VISTO** il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio pubblicato, con le ultime modifiche, sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17/12/2021 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30/12/2021;

**VISTO** il Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, nonché approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 07/12/2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17/12/2021;

**VISTI** i poteri attribuiti ai Responsabili delle Strutture Centrali e Territoriali dell'Agenzia del Demanio con Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 96 prot. n. 2021/22398/DIR del 17/12/2021;

**VISTA** la Comunicazione Organizzativa n. 14/2022 pubblicata sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 03/02/2022 con la quale l'Ing. Luca Michele Terzaghi è stato nominato Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna, con effetti e decorrenza a partire dal 1° marzo 2022;

---

**VISTA** la Determinazione del Direttore dell'Agazia del Demanio numero 106 recante prot. n. 2023/17478/DIR del 14/07/2023 avente ad oggetto Competenze e poteri delle Strutture Centrali e Territoriali dell'Agazia del Demanio;

**VISTO** che, ai sensi dell'art. 16 bis comma 8 del decreto-legge 21 ottobre 2021 n. 146, *Misure urgenti in materia economica e fiscale, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili*, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215, l'Agazia del Demanio, rientra tra le Stazioni Appaltanti di cui all'art. 38 del D. Lgs. 50/2016;

**VISTO** che l'Agazia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554;

**VISTO** il D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, *Codice dei Contratti Pubblici*, il decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, *Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali*, convertito in legge 11 settembre 2020, n. 120 ed il d.l.31 maggio 2021 n. 77, *governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*, convertito in legge 29 luglio 2021, n. 108;

**VISTO** il D.P.R. 5 ottobre 2010 numero 207, *Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163*, per le parti ancora in vigore;

### **PREMESSO**

- che l'Agazia del Demanio, in un'ottica di gestione del patrimonio immobiliare dello Stato e delle esigenze di risparmio della spesa pubblica, ai sensi dell'art. 2, comma 222-*quater* della legge 23 dicembre 2009, n. 191 (cd. Legge finanziaria 2010), come introdotto dall'art. 24 del D.L. 24 aprile 2014 n. 66, convertito con legge 23 giugno 2014 n. 89 e dalla legge 23 dicembre 2014 n.190, ha il compito di organizzare e coordinare i processi di razionalizzazione riguardanti gli immobili di proprietà pubblica non più in uso alle Amministrazioni per fini istituzionali;
- che nell'ambito di questa attività, la Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agazia del Demanio ha predisposto un "Piano di Razionalizzazione" (PdR), con la finalità di operare la progressiva dismissione di immobili che le Amministrazioni occupano in regime di locazione passiva con il trasferimento di queste in immobili già di proprietà dello Stato, individuati tra quelli nella disponibilità dell'Agazia del Demanio;
- che la Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agazia del Demanio ha individuato tra gli immobili nella propria disponibilità il compendio denominato "Caserma Giulio Cesare di Rimini (scheda RNB0069), ritenendolo idoneo per organizzare il trasferimento delle funzioni pubbliche, ottimizzando l'efficacia e l'efficienza delle attività amministrative, nonché generare al contempo un risparmio di finanze pubbliche;
- che per la realizzazione del piano di razionalizzazione predisposto da questa Direzione, il compendio demaniale sopra menzionato, oggi inutilizzato, è stato dismesso dal Ministero della Difesa nel 2021, come da verbale 2021/10852/BO3 del 24/06/2021;
- che a seguito di verifica di interesse culturale dell'intero complesso edilizio, il Mibact ha decretato la non assoggettabilità dell'immobile all'interesse culturale di cui agli art. 10

- 
- e 12 del D. Lgs. 42/2004 come da nota assunta a protocollo dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia-Romagna con il n. 5780 del 24/04/2020;
- che il compendio demaniale oggetto di dismissione presenta edifici non rispondenti alle normative vigenti, in tema di normativa sismica, di risparmio energetico e non compatibili con le nuove esigenze e destinazioni d'uso previste;
  - che per quanto detto, è necessaria ed opportuna la demolizione degli stessi edifici sopra specificati anche al fine di consentire in una fase successiva lo svolgimento delle indagini conoscitive preliminari all'intervento di razionalizzazione predetto nelle aree maggiormente idonee così come indicato nelle successive fasi progettuali;
  - che con nota del 02/12/2022 registrata al protocollo dell'Ufficio con il numero 2022/18284/STE, a firma del Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio, è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento l'ing. Gaetano Marcello Occhionero, funzionario di ruolo presso questa Direzione Regionale - U.O. Servizi Tecnici;
  - che con determina a contrarre della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio del 26/04/2023, registrata al protocollo dell'Ufficio con il numero 6609/2023, è stato dato avvio ad una procedura negoziata telematica, senza bando, di cui all'art. 63 del codice degli appalti, così come prevista dall'art. 1, comma 2, lettera b) del dl 76/2020, convertito in legge 120/2020, modificato, quanto alla soglia di riferimento dall'art. 51, comma 1, lettera a) punto 2.2 del dl 77/2021, convertito in l. 108/2021, per l'affidamento dei lavori di demolizione degli edifici appartenenti al compendio demaniale "*Ex Caserma Giulio Cesare di Rimini*" sito nel Comune di Rimini, via Flaminia n. 66 – scheda di inventario RNB0069, con l'applicazione dei CAM di cui al DM 23/06/2022;
  - che è stata preliminarmente avviata una indagine di mercato per la manifestazione di interesse alla procedura negoziata telematica senza bando per l'affidamento dei lavori di demolizione degli edifici appartenenti al compendio demaniale "ex caserma Giulio Cesare di Rimini";
  - che, come da verbale riservato assunto a protocollo dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna con il n. 8048 del 17/05/2023, il RUP, scaduto il termine della presentazione delle offerte fissato alla data del 12/05/2023 alle ore 12:00, ha definito l'elenco degli Operatori Economici (da ora in poi O.E.) che hanno fatto richiesta, secondo l'ordine di arrivo risultato al protocollo dell'Ufficio;
  - che, come da verbale pubblico, acquisito al Protocollo dell'ufficio al numero 8049 del 17/05/2023, il RUP in seduta pubblica, verificata la correttezza formale della presentazione delle manifestazioni di interesse pervenute nei termini previsti (ore 12:00 del 12/05/2023), ha constatato che i concorrenti ammessi al sorteggio per il passaggio alla successiva procedura negoziata fossero n. 49;
  - che in data 17/05/2023 si è proceduto, in seduta pubblica previamente comunicata mediante avviso pubblicato il 15/05/2023, all'estrazione di 11 operatori economici mediante il criterio della diversa dislocazione territoriale;
  - che i soggetti sorteggiati, nelle modalità indicate nel sopramenzionato verbale, sono riassunti nella tabella seguente:
-

PROGR.	PROTOCOLLO	REGIONE	
2	6784	CAMPANIA	D.G. APPALTI E COSTRUZIONI SRLS
42	7683	CAMPANIA	EPSILON 2000 SOC.COOP.
39	7653	EMILIA ROMAGNA	A.C.R. DI REGGIANI ALBERTINO S.P.A.
17	7130	LAZIO	SDI SRL
48	7721	LOMBARDIA	MANFREDA SCAVI SRL
7	6937	PIEMONTE	MASSUCCO COSTRUZIONI SRL
43	7704	PUGLIA	VIRA SRL
25	7338	SICILIA	IDR SRLS
32	7556	SICILIA	S.C.M. S.R.L.
37	7626	TOSCANA	ABATE SRL
38	7650	VENETO	IDEA S.R.L.

- che, gli undici operatori economici sopra specificati, sono stati invitati tramite pec e mediante RdO n. 3584088 (indetta sul sistema MePa [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it)) a partecipare alla procedura negoziata, con termine di presentazione delle offerte stabilito nel giorno 12/06/2023 ore 18:00;
- che a causa di un disguido tecnico relativo alla scheda di offerta temporale sul MEPA è stato necessario procedere alla modifica della caratteristica dell'offerta temporale nel sistema informatico e conseguentemente è stata disposta la proroga dei termini per la presentazione dell'offerta dal 12/06/2023 ore 18:00 al 16/06/2023 ore 18:00 (determina di proroga assunta a protocollo dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna 009741.13-06-2023);
- che, nel rispetto del termine di cui sopra, con determina assunta a protocollo dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale con il n. 2023/10223/STE del 21-06-2023, è stato nominato il Seggio di gara;
- che con la predetta determina del 21/06/2023 acquisita in pari data al protocollo dell'Ufficio al n. 10223/2023, è stata altresì nominata, ai sensi dell'art. 77 del D. Lgs. n. 50/2016, la Commissione Giudicatrice;
- che il Seggio di gara, con i verbali assunti al protocollo dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna con i numeri n. 10643 del 26/06/2023 e n.10830 del 28/06/2023 ha ammesso alla fase successiva i seguenti n. 8 concorrenti:
  - 1 - Epsilon 2000 Soc. Cop. (Operatore singolo)
  - 2 - Manfreda Scavi S.r.l. (Operatore singolo)
  - 3 - S.C.M. S.r.l. - Monaci Demolizioni Speciali S.r.l. (RTI costituendo)
  - 4 - IDEA S.r.l. (Operatore singolo)
  - 5 - MASSUCCO COSTRUZIONI S.r.l. (Operatore singolo)
  - 6 - SDI S.r.l. (Operatore singolo)
  - 7 - Vira S.r.l. – CO.S.Pe.F. .S.r.l. (RTI costituendo)
  - 8 - A.C.R. di Reggiani Albertino S.p.a. - Ecodemolizioni S.p.a. (RTI costituendo)

- che con determina prot. 10929 del 29-06-2023, la Stazione Appaltante ha ammesso, ai sensi dell'art. 76, comma 2 bis, del D.lgs 50/2016, alla fase successiva di gara (valutazione dell'offerta tecnica) le offerte degli otto operatori economici sopra elencati;
- che, come da verbali acquisiti al protocollo dell'Ufficio ai n. 11230 del 06/07/2023 (verbale seduta pubblica) e 11392 del 10/07/2023 (verbale seduta riservata), la Commissione ha valutato le offerte tecniche degli operatori economici ammessi attribuendo i seguenti punteggi:

	OFFERTA TECNICA								TOT
	A1	A2	A	B1	B2	B3	B	C	A+B+C
<b>EPSILON 2000 SOC.COOP.</b>	2,50	2,20	<b>4,70</b>	9,60	6,30	10,05	<b>25,95</b>	<b>5,00</b>	<b>35,65</b>
<b>MANFREDA SCAVI SRL</b>	8,70	7,30	<b>16,00</b>	12,60	6,80	13,05	<b>32,45</b>	<b>5,00</b>	<b>53,45</b>
<b>RTI MANDATARIA S.C.M. s.r.l.</b>	6,50	5,50	<b>12,00</b>	9,20	5,20	10,20	<b>24,60</b>	<b>5,00</b>	<b>41,60</b>
<b>IDEA S.r.l.</b>	8,20	7,10	<b>15,30</b>	13,80	7,60	13,20	<b>34,60</b>	<b>5,00</b>	<b>54,90</b>
<b>MASSUCCO COSTRUZIONI SRL</b>	4,80	4,30	<b>9,10</b>	9,00	4,60	8,55	<b>22,15</b>	<b>5,00</b>	<b>36,25</b>
<b>SDI SRL</b>	5,80	4,20	<b>10,00</b>	9,40	5,20	8,70	<b>23,30</b>	<b>5,00</b>	<b>38,30</b>
<b>RTI MANDATARIA VIRA SRL</b>	6,20	5,20	<b>11,40</b>	8,00	5,20	9,00	<b>22,20</b>	<b>5,00</b>	<b>38,60</b>
<b>RTI A.C.R. di Reggiani Albertino S.p.A.</b>	8,20	6,50	<b>14,70</b>	12,00	6,30	12,45	<b>30,75</b>	<b>5,00</b>	<b>50,45</b>

- che la Commissione giudicatrice, come da verbale di seduta pubblica acquisito al protocollo dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia-Romagna con il n. 11698 del 14/07/2028 che si intende ivi integralmente richiamato, rinviando ai punteggi dell'offerta tecnica precedentemente attribuiti, ha proceduto all'apertura dell'offerta economica/temporale attribuendo i punteggi come di seguito rappresentati:

		OFFERTA ECONOMICA		OFFERTA TEMPORALE		OFFERTA ECONOMICA - TEMPORALE
		Oi	Di	Ti	Ei	D+E
OE-1	<b>EPSILON 2000 SOC.COOP.</b>	31,77%	<b>23,25</b>	20,00%	<b>5,00</b>	<b>28,25</b>
OE-2	<b>MANFREDA SCAVI SRL</b>	12,50%	<b>9,75</b>	0,00%	<b>0,00</b>	<b>9,75</b>
OE-3	<b>RTI MANDATARIA S.C.M. s.r.l.</b>	27,97%	<b>21,75</b>	20,00%	<b>5,00</b>	<b>26,75</b>
OE-4	<b>IDEA S.r.l.</b>	28,58%	<b>22,00</b>	20,00%	<b>5,00</b>	<b>27,00</b>
OE-5	<b>MASSUCCO COSTRUZIONI SRL</b>	30,00%	<b>22,50</b>	20,00%	<b>5,00</b>	<b>27,50</b>
OE-6	<b>SDI SRL</b>	36,89%	<b>25,00</b>	13,00%	<b>3,25</b>	<b>28,25</b>
OE-7	<b>RTI MANDATARIA VIRA SRL</b>	29,32%	<b>22,25</b>	20,00%	<b>5,00</b>	<b>27,25</b>
OE-8	<b>RTI A.C.R. di Reggiani Albertino S.p.A.</b>	27,00%	<b>21,00</b>	20,00%	<b>5,00</b>	<b>26,00</b>

- che la Commissione, per quanto sopra, ha stilato la graduatoria come di seguito rappresentata:

		OFFERTA TECNICA	OFFERTA ECONOMICA - TEMPORALE	TOT
		<b>A+B+C</b>	<b>D+E</b>	<b>TOT</b>
1	<b>IDEA S.r.l.</b>	<b>54,90</b>	<b>27,00</b>	<b>81,90</b>
2	<b>RTI A.C.R. di Reggiani Albertino S.p.A.</b>	<b>50,45</b>	<b>26,00</b>	<b>76,45</b>
3	<b>RTI MANDATARIA S.C.M. s.r.l.</b>	<b>41,60</b>	<b>26,75</b>	<b>68,35</b>
4	<b>SDI SRL</b>	<b>38,30</b>	<b>28,25</b>	<b>66,55</b>
5	<b>RTI MANDATARIA VIRA SRL</b>	<b>38,60</b>	<b>27,25</b>	<b>65,85</b>
6	<b>EPSILON 2000 SOC.COOP.</b>	<b>35,65</b>	<b>28,25</b>	<b>63,90</b>
7	<b>MASSUCCO COSTRUZIONI SRL</b>	<b>36,25</b>	<b>27,50</b>	<b>63,75</b>
8	<b>MANFREDA SCAVI SRL</b>	<b>53,45</b>	<b>9,75</b>	<b>63,20</b>

- che la Commissione ha proceduto alla verifica dell'anomalia delle offerte, ai sensi dell'art. 97 comma 3 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. constatando che non vi è stata alcuna offerta anomala nella presente procedura di gara;

- che il RUP, con la relazione del 18/07/2023 prot. n.11856 ha proposto l'aggiudicazione dalla procedura in questione in favore del concorrente: IDEA S.r.l. – sede legale Via Marzabotto, n. 18 - 30010 Lughetto di Campagna Lupia (VE) Codice Fiscale e Partita IVA n. 01956410276 – pec: ideasrl01@pec.it;

- che, per effetto del ribasso percentuale offerto dal concorrente aggiudicatario pari a 28,58% (ventottovirgolacinquantotto%) sull'importo posto a base di gara soggetto a ribasso pari ad euro 2.520.680,79, i lavori di cui alla presente procedura vengono aggiudicati per l'importo totale di **€ 1.862.736,53** (euro unmilioneottocentosessantaduemilasettecentotrentasei/53) comprensivo di oneri per la sicurezza pari ad € 62.466,31 (euro sessantaduemilaquattrocentosessantasei/31) - oltre IVA come per legge al momento dell'emissione delle relative fatture;

- che, per effetto del ribasso temporale offerto dal concorrente aggiudicatario pari al 20%, i lavori di cui alla presente procedura avranno durata pari a 144 giorni complessivi;

- che l'offerta tecnica formulata dal concorrente assume valore contrattuale;

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante del dispositivo che segue,

---

## DETERMINA

- di approvare tutti i verbali del RUP, del Seggio di Gara e della Commissione Giudicatrice nonché la graduatoria definitiva e la proposta di aggiudicazione formulata dal RUP (nota del 18/07/2023 prot. n.11856) ai sensi dell'art. 33, comma 1 del Codice dei Contratti pubblici – D.Lgs. 50/2016;
- di disporre, conseguentemente, l'aggiudicazione dalla procedura in questione in favore dell'operatore economico IDEA S.r.l. con sede legale in via Marzabotto, n. 18, Lughetto di Campagna Lupia (VE) (Codice Fiscale e Partita IVA n. 01956410276 – pec: ideasrl01@pec.it);
- di dare atto che, per effetto del ribasso percentuale offerto dall'aggiudicatario, pari a 28,58% (ventottovirgolacinquantotto%) sull'importo posto a base di gara soggetto a ribasso pari ad euro 2.520.680,79, i lavori di cui alla presente procedura vengono aggiudicati per l'importo totale di € 1.862.736,53 (euro unmilioneottocentosessantaduemilasettecentotrentasei/53) comprensivo di oneri per la sicurezza pari ad € 62.466,31 (euro sessantaduemilaquattrocentosessantasei/31) - oltre IVA come per legge al momento dell'emissione delle relative fatture;
- di dare atto che, per effetto del ribasso temporale offerto pari al 20%, l'aggiudicatario si impegna ad eseguire i lavori in questione in 144 giorni complessivi;
- di dare atto che l'offerta tecnica formulata assume valore contrattuale;
- di dare atto che, ai sensi dell'art. 32, comma 7 del Codice dei Contratti pubblici, il presente provvedimento acquisterà efficacia solo a seguito dell'esito positivo delle verifiche sul possesso dei requisiti generali e speciali dichiarati dal concorrente aggiudicatario in sede di presentazione della propria offerta;
- di dare atto che il contratto verrà stipulato presso la sede della Direzione Regionale dell'Emilia - Romagna dell'Agenzia del Demanio con atto pubblico notarile informatico sottoscritto con firma elettronica digitale;
- di dare mandato al RUP di procedere alla comunicazione del provvedimento ai concorrenti partecipanti alla gara, ai sensi dell'art. 76, comma 5 del Codice dei Contratti Pubblici e di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti al fine di pervenire all'affidamento dei lavori in parola;
- di procedere alle pubblicazioni del provvedimento nelle forme previste dall'art. 29 del Codice dei Contratti Pubblici;

Si informa che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia-Romagna, sede di Bologna, ai sensi dell'art. 120, comma 5, del D.lgs 104/2010 entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui all'art. 76, comma 5, del D.lgs 50/2016.

Si rappresenta inoltre che, ai sensi dell'art. 53, comma 1, D. Lgs. n. 50/2016, è consentito il diritto di accesso agli atti della procedura in questione secondo quanto

---

disciplinato dagli articoli 22 ss. L. 241/1990, nonché dal Regolamento sulla disciplina del diritto di accesso agli atti dell’Agenzia del Demanio.

Il Direttore Regionale  
Ing. Luca Michele Terzaghi  
(firmato digitalmente con il certificato del Dlgs 82/2005)



Il Responsabile dell’Area Tecnica  
Arch. Roberto Adelizzi  
(firmato digitalmente con il certificato del Dlgs 82/2005)

