



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

Direzione Regionale Lazio

DETERMINA A CONTRARRE

per l'affidamento dei lavori di accessibilità all'immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) - LTD0081, attingendo alle graduatorie degli operatori economici aggiudicatari dell'accordo quadro, ai sensi dell'art. 54, d.lgs. n. 50/2016, per gli anni 2022-2025 per la realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.L. n. 98/2011, convertito con legge n. 111/2011, così come modificato dalla legge n.190/2014, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Lazio, Regione Lazio (escluso Comune di Roma)- Lotto 1 "Lavori NO SOA" di importo pari o superiore a € 40.000 e fino ad € 150.000.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE LAZIO

in virtù dei poteri attribuiti dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 Ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26 novembre 2021, con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 07 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021, e dalla determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 106 del 14 luglio 2023, nonché in virtù della comunicazione organizzativa n. 12 del 27 gennaio 2023;

VISTI

- il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;
- l'art. 54 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. che disciplina gli accordi quadro;
- l'art. 12, comma 5, D.L. n. 98/2011, convertito con legge n. 111/2011, così come modificato dalla legge n.190/2014;
- il Modello di organizzazione, gestione e controllo adottato dall'Agenzia nella prevenzione degli illeciti amministrativi dipendenti dai reati contemplati dal D.Lgs. 231/2001 (Codice Etico);

PREMESSO CHE

- lo Stato è proprietario dell'immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) ed allibrato alla scheda patrimoniale LTD0081, dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi della L. 1 giugno 1939 n. 1089 con decreto ministeriale del 30/03/1996;
- nell'ambito delle attività volte alla valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato, l'Agenzia del Demanio ha previsto la rifunzionalizzazione del succitato immobile in

-
- uso governativo all'Arma dei Carabinieri, per adattarlo alle nuove esigenze dell'Amministrazione;
- con nota prot. 10030 del 28/09/2022 è stata nominata quale Responsabile Unico del Procedimento (RUP), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, l'Arch. Laura Valentini;
 - al fine di dare compimento all'intervento, è stato redatto il PFTE prot. n. 12854 del 30/11/2022 dei lavori di restauro e risanamento conservativo finalizzato alla rifunzionalizzazione di Villa Caetani per adibirla a Centro scientifico-tecnologico per la digitalizzazione del Parco Nazionale del Circeo, sulla base del Concept Progettuale realizzato dagli Atenei coinvolti nell'operazione di Valorizzazione del Borgo, che prevede una nuova distribuzione funzionale legata alla nuova destinazione d'uso, il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico del fabbricato oltre che la sistemazione delle aree esterne pertinenziali, da destinare prevalentemente a verde (è prevista la creazione di una piccola area adibita a parcheggio nella zona antistante il fabbricato) oltre che il ripristino dell'originaria strada di accesso carrabile al bene;
 - l'importo stimato per i lavori ammonta ad € 6.772.622,43 per un importo complessivo di Q.E. di € 11.400.000,00;
 - l'importo stimato per i servizi tecnici da esternalizzare ammonta ad € 1.866.111,26, e la copertura economica degli stessi è assicurata dai fondi insistenti sul capitolo di spesa 7754 con commessa FMAVRELT008122 per l'importo di € 1.950.000,00;
 - con determina a contrarre prot. n. 12908 del 01/12/2022, questa Amministrazione ha deliberato di indire una procedura aperta, ai sensi degli artt. 60 e dell'art. 157, comma 1, del D. Lgs. 50/2016 per l'affidamento dei servizi di progettazione definitiva ed esecutiva e di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione da redigere e restituire in modalità BIM, ed attività opzionali di Direzione Lavori, CSE, Contabilità dei Lavori e aggiornamento catastale, finalizzati ai lavori di restauro e risanamento conservativo per la rifunzionalizzazione dell'immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) - Scheda LTD0081, di importo complessivo di € 1.082.635,67, di cui € 572.532,15 per la progettazione dell'intervento e relativo CSP, nonché indagini e prove, ed € 510.103,52 per le prestazioni opzionali di direzione e contabilità dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e l'aggiornamento catastale;
 - a seguito dell'espletamento della procedura di gara, con determina di affidamento prot. n. 2829 del 13/03/2023, i servizi tecnici di cui sopra sono stati affidati all'operatore economico Corvino+Multari S.r.l (mandataria), per un importo di € 369.610,59, oltre IVA e oneri previdenziali, a fronte di un ribasso d'asta pari al 35,50% ed è stato stipulato il relativo contratto prot. n. 6959 del 22/06/2023;
 - con nota prot. n. 5666 del 23/05/2023 è stato nominato quale Direttore dell'Esecuzione del Contratto, l'Ing. Leonello Iacovacci;
 - in occasione dell'avvio del servizio del 24/07/2023, come da verbale prot. n. 8082 di pari data, è stato appurato che le pessime condizioni in cui versa il bene non rendono possibile l'esecuzione delle attività di rilievo e le indagini propedeutiche alla progettazione e che, pertanto, si rende necessario un intervento volto a rendere accessibile l'immobile come previsto dal paragrafo 5 del Capitolato Tecnico Prestazionale;
 - il sopra citato operatore economico ha redatto il progetto di accessibilità al bene acquisito al prot. n. 10355 del 15/09/2023 e successive integrazioni prot. nn. 10649 del 25/09/2023, 12021 del 18/10/2023 e 15822 del 29/12/2023;
 - la Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio ha l'esigenza di appaltare i lavori di accessibilità all'immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano

-
- (LT) - LTD0081 in quanto l'esecuzione di tale intervento è propedeutico allo svolgimento dei servizi tecnici di progettazione affidati;
- per l'esecuzione delle lavorazioni di cui al progetto di accessibilità, in relazione al regime vincolistico vigenti sul bene su cui grava, oltre che il vincolo di interesse culturale ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939, il regime di tutela di cui alla ZPS IT6040015 "Parco Nazionale del Circeo" e alla ZSC IT6040012 "Laghi Fogliano, Monaci, Caprolace e Pantani dell'Inferno", sono state acquisite le autorizzazioni le seguenti autorizzazioni:
 - autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 prot. n. 0012409-P del 09/10/2023, acquisita al prot. n. 11264 di pari data, rilasciata dal Ministero della Cultura-Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone e Latina, territorialmente competente;
 - parere favorevole di Screening di valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 357/1997 e delle LLGG Vinca, prot. 1471019 del 19/12/2023, acquisito al prot. 15419 di pari data, rilasciato della Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente-Area di Protezione e Gestione della Biodiversità.
 - l'importo dei lavori è stato stimato in complessivi € 79.216,00 (euro settantanovemiladuecentosedici/00) al netto di IVA di cui € 1.369,38 (euro milletrecentosessantannove/38) per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso ed € 29.191,07 (euro ventinovemilacentonovantuno/07) per costi relativi alla manodopera;
 - i lavori suddetti sono interamente ascrivibili alla categoria opere OG 2;
 - i lavori dovranno essere realizzati in giorni 60 (sessanta) naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori, come meglio specificato nel Capitolato Speciale d'Appalto;
 - la copertura economica dei lavori in oggetto per un importo di € 79.216,00 (euro settantanovemiladuecentosedici/00) è assicurata dai fondi insistenti sul Capitolo di spesa 7754, commessa FMAVRELTD008122;
 - con nota prot. n. 15826 del 29/12/2023 il RUP ha accertato la conformità dell'intervento in oggetto alle previsioni dell'Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54, d.lgs. n. 50/2016, per gli anni 2022-2025 per la realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.L. n. 98/2011, convertito con legge n. 111/2011, così come modificato dalla legge n.190/2014, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Lazio, Regione Lazio (escluso Comune di Roma)- Lotto 1 "Lavori NO SOA" di importo pari o superiore a € 40.000 e fino ad € 150.000;
 - l'importo del contratto sarà determinato sulla base del ribasso presentato in sede di gara dall'Operatore in graduatoria al momento della prenotazione dell'intervento sul sistema PTIM del Manutentore Unico, per lotto di appartenenza che nel caso specifico è il Lotto 1 "Lavori NO SOA";
 - l'appalto sarà contabilizzato a misura, secondo quanto meglio specificato nel Capitolato Speciale d'Appalto;
 - l'Appaltatore si obbligherà al rispetto di tutte le condizioni dell'Accordo Quadro di cui all'Atto di adesione che lo stesso ha sottoscritto e che saranno allegati al contratto;
 - il subappalto è ammesso nei limiti previsti dalla normativa vigente, con le modalità di cui all'art. 105 del D. Lgs. 50/2016;
 - il contratto attuativo sarà stipulato con scrittura privata in modalità elettronica e sono a carico dell'affidatario tutte le spese relative alla stipula del contratto, nonché tasse
-

-
- e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso;
- le clausole ritenute essenziali nonché tutti gli aspetti tecnici riguardanti le modalità dei lavori sono contenute nelle condizioni di affidamento relative al Lotto 1 dell'Accordo Quadro, nel Capitolato Speciale d'Appalto relativo all'Accordo Quadro, nel Capitolato Speciale d'Appalto relativo all'intervento in oggetto e negli elaborati tecnici posti a base di gara.

DETERMINA

- 1) di approvare il progetto dei lavori di accessibilità all'immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) - LTD0081;
- 2) di affidare i lavori di che trattasi, attingendo alle graduatorie degli Operatori Economici aggiudicatari dell'Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54, d.lgs. n. 50/2016, per gli anni 2022-2025 per la realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.L. n. 98/2011, convertito con legge n. 111/2011, così come modificato dalla legge n.190/2014, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Lazio, Regione Lazio (escluso Comune di Roma)-Lotto 1 "Lavori NO SOA" di importo pari o superiore a € 40.000 e fino ad € 150.000;
- 3) di procedere alla prenotazione dell'intervento per mezzo dell'applicativo informatico "Gestione Contratti" inserito nel portale PTIM;
- 4) che l'importo dei lavori è stato stimato in complessivi € 79.216,00 (euro settantanovemiladuecentosedici/00) al netto di IVA di cui € 1.369,38 (euro milletrecentosessantatré/38) per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso ed € 29.191,07 (euro ventinovemilacentonovantuno/07) per costi relativi alla manodopera;
- 5) che l'importo del contratto sarà determinato sulla base del ribasso presentato in sede di gara dall'Operatore in graduatoria al momento della prenotazione dell'intervento sul sistema PTIM del Manutentore Unico, per lotto di appartenenza che nel caso specifica è il Lotto 1 "Lavori NO SOA" di importo pari o superiore a € 40.000 e fino ad € 150.000;
- 6) che i lavori dovranno essere realizzati in giorni 60 (sessanta) naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori, come meglio specificato nel Capitolato Speciale d'Appalto;
- 7) che il contratto attuativo sarà stipulato con scrittura privata in modalità elettronica e che sono a carico dell'affidatario tutte le spese relative alla stipula del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso;
- 8) che le clausole ritenute essenziali nonché tutti gli aspetti tecnici riguardanti le modalità dei lavori sono contenute nelle condizioni di affidamento relative al Lotto 1 dell'Accordo Quadro, nel Capitolato Speciale d'Appalto relativo all'Accordo Quadro, nel Capitolato Speciale d'Appalto relativo all'intervento in oggetto e negli elaborati tecnici posti a base di gara;
- 9) di procedere ai sensi dell'articolo alla pubblicazione sul sito dell'Agenzia del Demanio della presente determina a contrarre.

Il Direttore Regionale
Maria Brizzo

