



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

Direzione Regionale Lombardia

Milano, data e numero  
del protocollo elettronico

## DETERMINA

**Oggetto:** Progetto per la demolizione di alcuni fabbricati privi di valore storico-artistico interni al compendio di proprietà dello Stato denominato “*Ex Caserma Cairoli, Officina di Costruzione del Genio Militare S.Mauro*” – sito in Pavia – Via Riviera n.40-60 (scheda PVD0032). **Approvazione del Progetto Esecutivo e dell’Avviso di indagine di mercato finalizzata all’affidamento dei lavori.**

### IL DIRETTORE REGIONALE DELLA LOMBARDIA DELL’AGENZIA DEL DEMANIO

**VISTO** l’art.65 del d.lgs. 30.07.1999 n.300 – *Riforma dell’organizzazione del Governo a norma dell’art.11 della legge 15.03.1997 n.59;*

**VISTI** l’art.1 comma 450 della legge 27.12.2006 n.296 e l’art.1 comma 510 della legge 30.12.2015 n.208;

**VISTO** lo Statuto dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 19.12.2003 e ss.mm.ii., da ultimo modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021, approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze il 25.11.2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 07.12.2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio il 17.12.2021;

**VISTO** il Regolamento di amministrazione e contabilità dell’Agenzia del Demanio deliberato in data 12.10.2021, approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze in data 26.11.2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 07.12.2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio il 17.12.2021, e in particolare l’art. 4 che al comma 5 prevede che in coerenza con l’assetto e la missione delle strutture centrali e territoriali, l’organizzazione interna, le competenze e i poteri sono stabiliti con atto del Direttore dell’Agenzia, previa delibera del Comitato di Gestione;

**VISTA** la comunicazione organizzativa n.18 del 03.02.2022 con la quale, con effetti e decorrenza a partire dal 01.03.2022, l'Ing. Massimiliano Iannelli è stato nominato Direttore della Direzione Regionale Lombardia, in ottemperanza alla Determinazione n. 98 del 17.12.2021;

**VISTA** la determinazione n. 105 del 05.04.2023 prot.n.8980/DIR con la quale è stato definito il nuovo Modello organizzativo delle Direzioni Territoriali;

**VISTA** la determinazione n. 106 del 14.07.2023, prot. n.17478/DIR, con la quale sono state definite le competenze e poteri delle strutture centrali e territoriali;

**VISTO**, in particolare, l'articolo 4 della predetta determina n. 106, che attribuisce ai responsabili delle strutture territoriali il potere, tra l'altro, *“in relazione alla progettazione ed esecuzione di interventi edilizi, stipulare e risolvere con le clausole più opportune, i relativi contratti, curando le procedure di gara e provvedendo a tutti gli atti connessi e conseguenti, in coerenza con i documenti di pianificazione, previa delega del Direttore dell’Agenzia, per importi pari o superiori a Euro 5.000.000”*;

**VISTO** il d.lgs. 31.03.2023, n. 36 *“Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’art.1 della legge 21.06.2022 n.78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”*, a seguire denominato *Codice degli Appalti*;

**VISTO** in particolare il comma 1 dell’art. 17 secondo il quale *“prima dell’avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte”*, nonché il successivo comma 2 per cui *“in caso di affidamento diretto, l’atto di cui al comma 1 individua l’oggetto, l’importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale”*;

**VISTO** l’atto di validazione del RUP assunto al prot.n.2316/Atti del 02.10.2023;

## **PREMESSO**

- che con decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero della Difesa, del 24.12.2014, pubblicato sulla GU Serie Generale n. 4 del 07.01.2015, avente ad oggetto *“Prima individuazione degli immobili di proprietà dello Stato, compresi quelli in uso al Ministero della Difesa e non più utili alle finalità istituzionali del medesimo, ai sensi e per le finalità dell’art. 26 del decreto-legge 12/09/2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11.11.2014, n. 164”*, il compendio denominato *“Ex Arsenale, già Caserma Cairoli – Officina di costruzione del Genio Militare*

S. *Mauro*”, sito in Pavia – Via Riviera n.40-60 è stato dichiarato non più utile per le finalità istituzionali del Dicastero della Difesa;

- che con verbale prot.n.668 del 15.05.2015 il compendio dell'ex Arsenale di Pavia è stato dismesso dal Ministero della Difesa e consegnato all'Agenzia del Demanio ed è stato allibrato alla scheda patrimoniale PVB0023;
- che con Decreto Dirigenziale del Segretario Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del 30.03.2017, notificato all'Agenzia del Demanio il 07.04.2017 il compendio dell'ex *Arsenale* di Pavia è stato dichiarato di interesse culturale e sottoposto a vincolo di tutela ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al d.lgs. 42/2004;
- che questa Direzione Regionale, nel perseguire l'obiettivo di favorire da un lato il risparmio della spesa pubblica e dall'altro quello di valorizzare degli *asset* di proprietà pubblica attualmente sottoutilizzati o inutilizzati, ha individuato – tra gli immobili attualmente nella propria disponibilità – il compendio dell'ex *Arsenale* di Pavia quale idoneo alla razionalizzazione ed alla valorizzazione finalizzata all'utilizzo come sede di pubbliche amministrazioni;
- che nell'ambito del programma di razionalizzazione e valorizzazione di cui al punto precedente, questa Direzione Regionale ha ritenuto necessario prevedere la demolizione preventiva di una serie di edifici presenti all'interno del compendio dell'ex *Arsenale* specificatamente esclusi dal decreto di vincolo dell'area poiché ritenuti di scarso interesse culturale e non funzionali al progetto di razionalizzazione in corso di definizione;

## **CONSIDERATO**

- che per tale esigenza, questa Stazione Appaltante in data 21.12.2021, con nota prot.n.2352/Atti, ha nominato quale Responsabile Unico del Procedimento ai sensi dell'art.31 del d.lgs.50/2016 l'Arch. Lorenzo Emanuele Merlo, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio – Servizi Tecnici;
- che questa Stazione Appaltante in data 05.04.2022, con determina prot.n.521/Atti, ha aggiudicato la procedura per l'affidamento dell'incarico di Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione per le demolizioni previste all'interno dell'ex *Arsenale* di Pavia all'Arch. Ennio Borlandi, con studio in Novi Ligure (AL) – Strada del Castellone n.6B – CF BRLNNE70B05F956D – indirizzo di posta certificata [ennio.borlandi@archiworldpec.it](mailto:ennio.borlandi@archiworldpec.it);
- che questa Stazione Appaltante in data 05.04.2022 con il contratto prot.n.529/Atti, ha affidato il servizio di coordinamento per la sicurezza

relativo al progetto per le demolizioni all'interno dell'*ex Arsenale* di Pavia all'Arch. Borlandi per un importo di € 13.782,17 oltre oneri ed IVA come per legge;

- che questa Stazione Appaltante in data 04.05.2022 con nota prot.n.753/Atti, ha nominato la struttura di supporto tecnico-amministrativo al RUP;
- che in data 29.06.2022 con verbale prot.n.1332/Atti è stata attestata la conformità del progetto esecutivo;
- che in data 29.06.2022 con atto prot.n.1333/Atti il RUP ha validato il progetto esecutivo;

### **PRESO ATTO**

- che in data 12.07.2022 il progetto esecutivo per la demolizione di 20 fabbricati individuati all'interno dell'*ex Arsenale*, esclusi dal vincolo culturale del 30.03.2017 ma ricompresi nel vincolo paesaggistico di cui alla parte terza del Codice citato, è stato trasmesso per via telematica al Comune di Pavia unitamente all'istanza di autorizzazione paesaggistica semplificata ai sensi dell'art.3 del DPR 13.02.2017 n.31;
- che in data 20.07.2022 con nota assunta al prot.n.11876/RI il Comune di Pavia ha trasmesso la proposta di provvedimento paesaggistico alla Soprintendenza competente per l'espressione del parere obbligatorio e vincolante ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- che in data 19.08.2022 con nota prot.n.1745/Atti, questa Stazione Appaltante ha revocato l'incarico di RUP conferito all'Arch. Lorenzo Emanuele Merlo e lo ha contestualmente attribuito all'Arch. Ciro Iovino, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale Lombardia – Servizi Tecnici;
- che in data 31.08.2022 la Commissione Paesaggio del Comune di Pavia ha espresso parere favorevole sul progetto;
- che in data 19.09.2022 la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese ha autorizzato l'esecuzione delle opere;
- che ad esito dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, è stato verificato dal RUP subentrato che per l'edificio identificato come FDEM20 vincolato con il provvedimento del 30.03.2017 e ricompreso nel progetto di demolizioni validato, non fosse stata presentata ancora la necessaria richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art.21 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- che il RUP subentrato ha quindi ritenuto che non vi fossero le condizioni di convenienza in termini di gestione del cronoprogramma dell'opera per

l'acquisizione dell'autorizzazione alla demolizione del fabbricato FDEM20 con le procedure ordinarie;

- che il RUP subentrato, ad esito di sopralluoghi sugli edifici da demolire, ha invece ritenuto necessario avviare una serie di indagini finalizzate all'accertamento circa la presenza di materiali e componenti edilizi contenenti sostanze pericolose per la salute, ed in particolare di amianto;
- che con determina prot.n.351/Atti del 17.02.2023 questa Stazione Appaltante ha aggiudicato la procedura per l'affidamento del *“Servizio di campionamento con successiva verifica di laboratorio e redazione della relazione tecnica conclusiva dei materiali sospetti pericolosi presenti all'interno degli edifici destinati alla demolizione nel compendio di proprietà dello Stato denominato “ex Arsenale” sito in Pavia – via Riviera 40/60 (scheda PVB0023)”* CIG 9589356AE6, in favore dell'operatore economico Environ-lab srl, con sede in Corteolona e Genzone (Pv) – Via Don Bosco n.3 P.IVA 02570940185 – indirizzo pec [environ-lab@legalmail.it](mailto:environ-lab@legalmail.it);
- che con contratto assunto al prot.n.367/Atti del 21.02.2023 il servizio di campionamento ed analisi di cui al punto precedente è stato affidato alla Environ-Lab srl per un importo di € 25.615,62;
- che in data 23.05.2023 la Environ-Lab srl ha trasmesso alla Stazione Appaltante la relazione sulle indagini condotte quale aggiornamento della precedente del 17.04.2023, certificando la presenza di materiali pericolosi negli edifici FDEM3 – FEDM5 – FDEM9 – FDEM10 – FDEM13 – FDEM15 – FDEM16;
- che il RUP subentrato ha quindi ritenuto necessario l'aggiornamento del progetto già verificato e validato, con lo stralcio dell'edificio FDEM20, la cui demolizione non è più conveniente per la Stazione Appaltante, e la previsione di opere di bonifica preventiva da materiali contenenti amianto relativamente ai 7 edifici indicati al punto precedente, e con la conseguente revisione degli elaborati, del computo metrico, dell'elenco prezzi e del quadro economico;
- che in vigore del nuovo Codice degli Appalti di cui al d.lgs. 31.03.2023 n.36 questa Stazione Appaltante ha attribuito in data 11.09.2023 all'Architetto Ciro Iovino il ruolo di Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art.15 comma 1 del Codice citato, nonché di Responsabile del Procedimento relativamente alla fase di progettazione e realizzazione dell'intervento;
- che con il medesimo atto, la Stazione Appaltante ha attribuito al RUP anche l'incarico di Progettista delle opere, nonché l'incarico di verifica della progettazione ai sensi dell'art.42 del Codice degli Appalti ai funzionari tecnici Arch. Giovanni Campanella e Arch. Fabio Mario Tunesi;

- che il CSP ha trasmesso al gruppo di verifica l'aggiornamento del Piano di Sicurezza e Coordinamento per il progetto, unitamente agli allegati previsti, assunto al prot.n.14333/RI in data 19.09.2023;
- che con verbale assunto al prot.n.2245/Atti del 25.09.2023 il progetto esecutivo è stato dichiarato conforme alla normativa vigente ed allo strumento urbanistico locale sotto l'aspetto tecnico e autorizzativo e in rapporto alla tipologia, categoria, entità e importanza dell'intervento;
- che il RUP ha rielaborato il quadro economico dell'intervento secondo la nuova formulazione del progetto e secondo i prezzi attuali come segue:

Progetto per la demolizione di alcuni fabbricati privi di valore storico-artistico interni al compendio di proprietà dello Stato denominato "Ex Caserma Cairoli, Officina di Costruzione del Genio Militare S.Mauro" – sito in Pavia – Via Riviera n.40-60 (scheda PVD0032).					
QUADRO ECONOMICO GENERALE					
A LAVORI					
A1	Importo dei lavori				
A1.1		Intervento di demolizione	799.360,92	€	
A.1.2		Manodopera per esecuzione delle lavorazioni non soggetta a ribasso	136.784,50	€	
		<b>IMPORTO LAVORI</b>		€	<b>936.145,42</b>
A2	Costo della sicurezza				
A2.1		Oneri per la sicurezza	7.396,57	€	
		<b>ONERI DELLA SICUREZZA non soggetti a ribasso (A2)</b>		€	<b>7.396,57</b>
		<b>MANODOPERA non soggetta a ribasso (A.1.2)</b>		€	<b>136.784,50</b>
		<b>IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA soggetti a ribasso (A1)</b>		€	<b>799.360,92</b>
		<b>TOTALE A (Lavori)</b>		€	<b>943.541,99</b>

B SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE					
B 1	Indagini preliminari e spese tecniche varie da esternalizzare				
B 1.1		Verifiche e Validazione Progetto	0,00	€	
B 1.2		Supporto al RUP	0,00	€	
B 1.3		Eventuali commissioni giudicatrici	0,00	€	
B 1.4		Commissioni di gara per Concorso di progettazione	0,00	€	
B 1.5		Collegio consultivo tecnico (art. 215 D.Lgs. 36/2023)	0,00	€	
B 1.6		Protocollo HB GBC	0,00	€	
B 1.7		Collaudi	0,00	€	
B 1.8		APE	0,00	€	
B 1.9		Aggiornamenti catastali	10.000,00	€	
		<b>Subtotale B1</b>		€	<b>10.000,00</b>
B 2	Spese tecniche da esternalizzare				
B 2.1		Coordinatore per la sicurezza	25.841,41	€	
B 2.2		Direttore dei lavori	28.675,68	€	
B 2.3				€	
B 2.4				€	
		<b>Subtotale B2</b>		€	<b>54.517,09</b>
B 3	Spese varie sui lavori				
B 3.1		Imprevisti ed eventuali lavori in economia esclusi dall'appalto (art.5 c.2 Allegato I.7 D.lgs. 36/2023) (tra 5% e 10%)	5%	di A	€ 47.177,10
B 3.2		Accordi Bonari (art. 210 D.lgs. 36/2023) (max. 15%)	5%	di A	€ 47.177,10
B 3.3		Accantonamento per modifiche alle opere da eseguire (art. 120 c.1 lett. a) D.lgs. 36/2023) (max 1,5%)	1,5%	di A	€ 14.153,13
		<b>Subtotale B3</b>		€	<b>108.507,33</b>
B 4	Spese varie				
B 4.1		Spese per pubblicità	0,00	€	
B 4.2		Spese accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche obbligatorie (art. 115 D.lgs. 36/2023)	2.000,00	€	
		<b>Subtotale B4</b>		€	<b>2.000,00</b>
B 5		Fondo incentivante (art. 45 D.Lgs.36/2023 e Regolamento Agenzia Demanio 05.04.2023)	1,6%	A+B1.1+B1.2+B1.6+B1.7+B1.8+B2	€ 16.128,95
B 6		Fondo per l'innovazione (art. 45 D.Lgs.36/2023 e Regolamento Agenzia Demanio 05.04.2023)	0,4%	A+B1.1+B1.2+B1.6+B1.7+B1.8+B2	€ 4.032,24
B 8		Oneri per altre amministrazioni ed ANAC			€ 3.000,00
B 9		Spese di carattere strumentale (art. 41 c.11 D.lgs. 36/2023)	0,05%	di A	€ 471,77
B 10					€ 0,00
B 11					€ 0,00
B 12	I.V.A ed eventuali altre imposte				
B 12.1		CNPAIA	4%	B1 + B2	€ 2.580,68
B 12.2		I.V.A. sui lavori	22%	di A	€ 207.579,24
B 12.3		I.V.A. spese varie sui lavori	22%	di B3	€ 23.871,61
B 12.4		I.V.A. su spese tecniche, commissioni ecc.	22%	B1+B2+B13.1	€ 14.761,51
B 12.5		I.V.A. su spese varie	22%	di B4	€ 440,00
		<b>Subtotale B13</b>		€	<b>249.233,04</b>
		<b>TOTALE B (Somme a disposizione dell'Amministrazione)</b>		€	<b>447.890,42</b>
		<b>IMPORTO TOTALE Q.E. (A+B)</b>		€	<b>1.391.432,41</b>
		<b>Incidenza somme a disposizione su QE</b>			<b>32%</b>

- che il RUP ha quindi verificato che l'importo del quadro economico determinato in € 1.391.432,41, trovasse copertura all'interno delle seguenti commesse:
    - a) cap. 7754 – commessa FBONREPV002321 – *demolizione di fabbricati per razionalizzazione ex arsenale di Pavia (IDEA\_1021)* – per € 936.022,90;
    - b) cap. 7754 – commessa FBONREPV002322 – *Pavia – Ex Arsenale bonifica ambientale terreni (IDEA\_1345)* per la parte restante;
  - che con atto assunto al prot.n.2316/Atti del 02.10.2023 il RUP ha validato definitivamente il progetto esecutivo, annullando il precedente atto di cui al prot.n.1333/Atti del 29.06.2022;
  - che il progetto esecutivo è composto dai seguenti elaborati:
    - a) Relazioni e documenti:
      1. Relazione Tecnica;
      2. Capitolato Speciale d'Appalto;
      3. Elenco prezzi unitario;
      4. Stima dei lavori;
      5. Stima Incidenza Manodopera;
      6. Quadro Economico Generale;
      7. Relazione tecnica di valutazione del degrado dei manufatti contenenti amianto;
      8. Autorizzazione paesaggistica;
      9. Autorizzazione della Soprintendenza territorialmente competente;
    - b) Elaborati grafici:
      1. TAV 01 - Inquadramento;
      2. TAV 02 – Documentazione fotografica;
      3. TAV 03 – Abaco edifici da demolire;
      4. TAV 04 – Planimetria stato di fatto, di progetto e stati sovrapposti;
      5. TAV 05 – Edifici oggetto di bonifica;
- Il Piano di Sicurezza e Coordinamento redatto dall'Arch. Ennio Borlandi è costituito dai seguenti elaborati:
- c) Piano di Sicurezza e Coordinamento:
    1. E252-CP-G00\_PSC-V03 – Piano Sicurezza e Coordinamento;
    2. E252-CP-G00\_Planisic-V03 - Planimetria cantiere;
    3. E252-CP-G01\_FascT-V03 – Fascicolo Tecnico;
    4. E252-CP-G02\_CME-V03 – Computo metrico sicurezza;
    5. E252-CP-G02\_EP-V03 – Elenco prezzi sicurezza;
    6. E252-CP-G02\_Crono-V03 – Cronoprogramma.

## CONSIDERATO INOLTRE

- che una volta acquisito l'atto di validazione da parte del RUP, questa Stazione Appaltante deve procedere all'affidamento dei relativi lavori;
- che per quanto disposto dall'art.50, comma 1 lettera c) del Codice degli Appalti per l'importo lavori pari ad € 945.541,99 stimato per l'affidamento in questione, si dovrà esperire una procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;
- che in mancanza di un elenco apposito di operatori economici si dovrà ricorrere ad un'indagine di mercato come disciplinata dall'allegato II.1 del Codice degli Appalti, della durata stabilita dal RUP secondo le esigenze della Stazione Appaltante e comunque non inferiore ai 5 giorni;
- che l'avviso dell'indagine di mercato è stato redatto dal RUP e contiene, nel rispetto dell'art.2, comma 3 dell'allegato del Codice II.1 il valore dell'affidamento, gli elementi essenziali del contratto, i requisiti di idoneità professionale, i requisiti minimi di capacità economica e finanziaria e le capacità tecniche e professionali richieste ai fini della partecipazione, il numero minimo ed eventualmente massimo di operatori che saranno invitati alla procedura, nonché i criteri di selezione degli operatori economici e le modalità di comunicazione con la Stazione Appaltante;

**RITENUTO** di dover adottare specifica determina per l'approvazione del *Progetto per la demolizione di alcuni fabbricati privi di valore storico-artistico interni al compendio di proprietà dello Stato denominato "Ex Caserma Cairolì, Officina di Costruzione del Genio Militare S.Mauro" – sito in Pavia – Via Riviera n.40-60* (scheda PVD0032), nonché del relativo avviso di indagine di mercato ai sensi dell'art.2 dell'allegato II.1 del Codice degli Appalti, e quindi di dover assumere formale impegno di spesa per **€ 1.391.432,41 (euro unmilionetrecentonovantunomilaquattrocentotrentadue/41)**, corrispondente all'importo del quadro economico allegato al progetto validato, a valere sul capitolo di spesa 7754 nelle seguenti commesse:

- a) FBONREPV002321 – *demolizione di fabbricati per razionalizzazione ex arsenale di Pavia* (IDEA\_1021) – per € 936.022,90;
- b) FBONREPV002322 – *Pavia – Ex Arsenale bonifica ambientale terreni* (IDEA\_1345) per la parte restante;

## CONSIDERATO CHE

- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554;



- il Codice Unico di Progetto (CUP) è il seguente: G16C21000020001;
- il Codice Identificativo di Gara (CIG) relativo alla procedura negoziata è il seguente: A01818CAA;

tutto quanto sopra premesso, considerato, ritenuto e preso atto della narrativa in premessa specificata, che si intende integralmente riportata nel presente dispositivo, costituendone parte integrante e sostanziale

## DETERMINA

1. di approvare il *Progetto per la demolizione di alcuni fabbricati privi di valore storico-artistico interni al compendio di proprietà dello Stato denominato "Ex Caserma Cairoli, Officina di Costruzione del Genio Militare S.Mauro" – sito in Pavia – Via Riviera n.40-60* (scheda PVD0032), così come validato dal RUP con atto di cui al prot.n.2316/Atti del 02.10.2023;
2. di approvare il quadro economico relativo al progetto così composto:

Progetto per la demolizione di alcuni fabbricati privi di valore storico-artistico interni al compendio di proprietà dello Stato denominato "Ex Caserma Cairoli, Officina di Costruzione del Genio Militare S.Mauro" – sito in Pavia – Via Riviera n.40-60 (scheda PVD0032).						
QUADRO ECONOMICO GENERALE						
A LAVORI						
A1	Importo dei lavori					
	A1.1	Intervento di demolizione	799.360,92	€		
	A1.2	Manodopera per esecuzione delle lavorazioni non soggetta a ribasso	136.784,50	€		
		<b>IMPORTO LAVORI</b>		€		<b>936.145,42</b>
A2	Costo della sicurezza					
	A2.1	Oneri per la sicurezza	7.396,57	€		
		<b>ONERI DELLA SICUREZZA non soggetti a ribasso (A2)</b>		€		<b>7.396,57</b>
		<b>MANODOPERA non soggetta a ribasso (A.1.2)</b>		€		<b>136.784,50</b>
		<b>IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA soggetti a ribasso (A1)</b>		€		<b>799.360,92</b>
		<b>TOTALE A (Lavori)</b>		€		<b>943.541,99</b>
B SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE						
B 1	Indagini preliminari e spese tecniche varie da externalizzare					
	B 1.1	Verifiche e Validazione Progetto	0,00	€		
	B 1.2	Supporto al RUP	0,00	€		
	B 1.3	Eventuali commissioni giudicatrici	0,00	€		
	B 1.4	Commissioni di gara per Concorso di progettazione	0,00	€		
	B 1.5	Collegio consultivo tecnico (art. 215 D.Lgs. 36/2023)	0,00	€		
	B 1.6	Protocollo HB GBC	0,00	€		
	B 1.7	Collaudi	0,00	€		
	B 1.8	APE	0,00	€		
	B 1.9	Aggiornamenti catastali	10.000,00	€		
		<b>Subtotale B1</b>		€		<b>10.000,00</b>
B 2	Spese tecniche da externalizzare					
	B 2.1	Coordinatore per la sicurezza	25.841,41	€		
	B 2.2	Direttore dei lavori	28.675,68	€		
	B 2.3			€		
	B 2.4			€		
		<b>Subtotale B2</b>		€		<b>54.517,09</b>
B 3	Spese varie sui lavori					
	B 3.1	previsti ed eventuali lavori in economia esclusi dall'appalto (art.5 c.2 Allegato I.7 D.lgs. 36/2023) (tra 5% e 10%)	5%		€	47.177,10
	B 3.2	Accordi Bonari (art. 210 D.lgs. 36/2023) (max. 15%)	5%		€	47.177,10
	B 3.3	Accantonamento per modifiche alle opere da eseguire (art. 120 c.1 lett. a) D.lgs. 36/2023) (max 1,5%)	1,5%		€	14.153,13
		<b>Subtotale B3</b>		€		<b>108.507,33</b>
B 4	Spese varie					
	B 4.1	Spese per pubblicità	0,00	€		
	B 4.2	Spese accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche obbligatorie (art. 115 D.lgs. 36/2023)	2.000,00	€		
		<b>Subtotale B4</b>		€		<b>2.000,00</b>
B 5	Fondo incentivante (art. 45 D.Lgs.36/2023 e Regolamento Agenzia Demanio 05.04.2023)	1,6%		di A+B1.1+B1.2+B1.6+B1.7+B1.8+B2	€	<b>16.128,95</b>
B 6	Fondo per l'innovazione (art. 45 D.Lgs.36/2023 e Regolamento Agenzia Demanio 05.04.2023)	0,4%		di A+B1.1+B1.2+B1.6+B1.7+B1.8+B2	€	<b>4.032,24</b>
B 8	Oneri per altre amministrazioni ed ANAC				€	<b>3.000,00</b>
B 9	Spese di carattere strumentale (art. 41 c.11 D.lgs. 36/2023)	0,05%		di A	€	<b>471,77</b>
B 10					€	<b>0,00</b>
B 11					€	<b>0,00</b>
B 12	I.V.A ed eventuali altre imposte					
	B 12.1	CNPAIA	4%		di B1 + B2	€ 2.580,68
	B 12.2	I.V.A. sui lavori	22%		di A	€ 207.579,24
	B 12.3	I.V.A. spese varie sui lavori	22%		di B3	€ 23.871,61
	B 12.4	I.V.A. su spese tecniche, commissioni ecc.	22%		B1+B2+B13.1	€ 14.761,51
	B 12.5	I.V.A. su spese varie	22%		di B4	€ -440,00
		<b>Subtotale B13</b>		€		<b>249.233,04</b>

IMPORTO TOTALE Q.E. (A+B) €		1.391.432,41
Incidenza somme a disposizione su QE		32%

3. di dare atto che l'importo complessivo del quadro economico del progetto approvato, pari ad **€ 1.391.432,41** trova copertura nel capitolo di spesa 7754 per gli interventi a programma, nelle seguenti commesse:
  - a. FBONREPVB002321 – *demolizione di fabbricati per razionalizzazione ex arsenale di Pavia* (IDEA\_1021) – per € 936.022,90;
  - b. FBONREPVB002322 – *Pavia – Ex Arsenale bonifica ambientale terreni* (IDEA\_1345) per la parte restante;
4. di dare atto che l'importo lavori risultante dal progetto e calcolato secondo quanto previsto dall'art.14 comma 8 del Codice degli Appalti, risulta inferiore alla soglia di rilevanza Comunitaria come prevista dal medesimo articolo, per cui si applicano unicamente le parti del Codice relative ai contratti di importo inferiore alle soglie europee ed in particolare la parte I del libro II (artt.45-55);
5. di dare atto che per quanto disposto dall'art.50, comma 1 lettera c) del Codice degli Appalti, sulla base dell'importo lavori stimato per il progetto approvato, si dovrà esperire per l'affidamento dell'esecuzione del progetto medesimo una procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;
6. di dare atto che la Stazione Appaltante è attualmente sprovvista di un elenco di operatori economici per cui si dovrà ricorrere, nel rispetto dell'articolo 50 comma 1 lettera c) del Codice, all'esperimento da parte del RUP di un'indagine di mercato, le cui modalità sono disciplinate nel medesimo Codice all'allegato II.1, la quale non potrà comunque avere un termine inferiore a 5 giorni in considerazione dell'urgenza derivante dalle continue occupazioni da parte di terzi di detti immobili;
7. di approvare l'avviso dell'indagine di mercato redatto dal RP, nel rispetto dell'art.2, comma 3 dell'allegato del Codice II.1;
8. di autorizzare il RP, una volta terminata la fase esplorativa dell'indagine di mercato, ad avviare la procedura negoziata senza bando per l'affidamento dell'esecuzione dei lavori con invito rivolto agli operatori da questo selezionati secondo i criteri enunciati nell'avviso di cui al punto precedente;
9. di stabilire che la procedura negoziata sarà aperta a soggetti di cui all'art.65 del Codice degli Appalti in possesso dei requisiti generali e speciali indicati nell'avviso del RP;
10. di stabilire che la procedura negoziata senza bando sarà esperita dal RP con l'utilizzo del portale di e-procurement della Pubblica Amministrazione

(MePA) raggiungibile all'URL [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it) nel relativo bando lavori;

11. di dare atto che non verrà richiesta agli operatori invitati alla procedura negoziata senza bando la produzione di una garanzia provvisoria di cui all'art.106 poiché il RP non ha rilevato particolari esigenze che ne giustificano la richiesta;
12. di stabilire che il criterio di aggiudicazione della procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art.50 comma 4 del Codice degli Appalti sarà quello del prezzo più basso, in ragione del ribasso offerto da ciascun concorrente sull'importo a base d'asta, nel quale non dovranno essere ricompresi i costi della sicurezza diretti e indiretti ed il costo della manodopera secondo le previsioni dell'art.41 comma 14 del Codice medesimo;
13. di stabilire che, nel caso di ricezione di un numero di offerte pari o superiore a cinque, nonché in considerazione della previsione di aggiudicazione con il criterio del prezzo più basso, si dovrà ricorrere all'esclusione automatica delle offerte che risulteranno anomale secondo un metodo tra quelli previsti nell'allegato II.2 che sarà selezionato tramite sorteggio in sede di valutazione delle offerte;
14. di dare atto che l'aggiudicazione avverrà nel rispetto di quanto stabilito dall'art.107 del Codice degli Appalti, ovvero che:
  - a. l'offerta sia conforme alle previsioni contenute nell'invito a confermare l'interesse nonché nei documenti di gara;
  - b. l'offerta provenga da un offerente che non è escluso ai sensi del Capo II del Titolo IV della Parte V del Codice e che possieda i requisiti di cui all'articolo 100;
15. di dare atto che ai sensi dell'art.50 comma 9 del Codice degli Appalti sarà data pubblicazione dell'esito della procedura negoziata senza bando che dovrà contenere l'indicazione dei soggetti invitati;
16. di dare atto che, in conseguenza della verifica dei requisiti dell'aggiudicatario della procedura, questa Stazione Appaltante procederà all'esecuzione anticipata del contratto anche prima della stipula dello stesso;
17. di dare atto che ai sensi dell'art.55 del Codice degli Appalti, la stipula del contratto avverrà entro trenta giorni dall'aggiudicazione e non si applicheranno pertanto i termini dilatori previsti dall'art.18 commi 3 e 4 del Codice richiamato;
18. di dare atto che prima di procedere alla stipula del contratto sarà richiesta all'affidatario la costituzione di una garanzia definitiva, così come disciplinata dall'art.117 del Codice degli Appalti, ridotta però alla misura del

5% trattandosi di affidamento di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea, come previsto dal comma 4 dell'art.53;

19. di dare atto che la stipula del contratto avverrà in modalità elettronica con firma digitale a mezzo di scrittura privata ai sensi dell'art.18 del Codice degli Appalti;
20. di dare atto che la durata dei lavori, come prevista dal Cronoprogramma allegato al Piano di Sicurezza e Coordinamento, sarà di 112 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di inizio lavori;
21. di stabilire che ai sensi dell'art 126 del Codice degli Appalti., l'affidatario sarà soggetto all'applicazione di una penalità pari all'1 per mille dell'ammontare netto contrattuale, da determinare in misura giornaliera rispetto alle tempistiche di cui al punto precedente e fino ad un massimo del 10 per cento, oltre il quale la Stazione Appaltante avrà facoltà di risolvere il contratto;
22. di prendere atto che al termine della prestazione è prevista l'emissione del certificato di regolare esecuzione del servizio da parte del Direttore dei Lavori incaricato;
23. di dare mandato al Responsabile Unico del Procedimento di provvedere alla pubblicazione della presente nelle forme di legge.

per il Direttore Regionale  
il Vicedirettore  
Gianluca Michele Caristi



Il Responsabile dei Servizi Tecnici

Arch. ~~Ciro~~ **Iovino**  
IOVINO CIRO



Il Responsabile Gare e Appalti

Avv. ~~Laura~~ **Esposito**  
ESPOSITO LAURA



Allegati:

- a) Atto di validazione del RUP
- b) Avviso di indagine di mercato

Referente istruttoria e RUP: Arch. ~~Ciro~~ **Iovino** [ciro.iovino@agenziademanio.it](mailto:ciro.iovino@agenziademanio.it)