



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 DI AGGIUDICAZIONE**

*(art.17 comma 5 del d.lgs 31 marzo 2023 n.36)*

**Oggetto:** Procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art.50, comma 1 lettera c) del Codice degli Appalti per l'affidamento dei lavori di demolizione di venti fabbricati di edilizia corrente e 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). - G16C21000020001- CIG A01818CAA1

### **IL DIRETTORE REGIONALE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE LOMBARDIA**

**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 relativa alle "Competenze e poteri delle Strutture Centrali e Territoriali";

**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** il d.lgs 18.04.2016 n.50 per parti ancora applicabili, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del vigente Codice degli Appalti;

**VISTA** la determina prot.n.2809/Atti in data 11.09.2023 con la quale questa Stazione Appaltante ha nominato l'Arch. Ciro Iovino, funzionario responsabile della U.O. Servizi Tecnici della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio, quale Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art.15 comma 1 del Codice degli Appalti, nonché Responsabile del Procedimento di cui al successivo comma 4 per l'affidamento dei lavori indicati in oggetto;

## **PREMESSO CHE**

- lo Stato è proprietario del compendio immobiliare denominato "*Ex-Arsenale ed Ex-Caserma Cairoli, Officina di Costruzione del Genio Militare S.Mauro*" sito in Pavia, alla Via Riviera n.40-60, censito al catasto terreni del Comune di Pavia al fg. 6 p.lle 180, 190, 204, 1298 ed al NCEU del Comune di Pavia al fg. B/6 p.lle 1229, 1299, 1300 e fg. B/11 p.lle 60, 62, 1487, 1613, 1614, 1618, 1619;
- 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 è stato dichiarato non più utile per le finalità istituzionali del Dicastero della Difesa;
- con verbale prot.n.668 del 15.05.2015 il Ministero della Difesa ha dismesso e consegnato all'Agenzia del Demanio il compendio in oggetto che è stato pertanto allibrato alla scheda patrimoniale PVB0023;

- l'Agenzia del Demanio, in un'ottica di gestione ottimale del patrimonio immobiliare dello Stato e delle esigenze di risparmio della spesa pubblica, ai sensi dell'art. 2, comma 222-quater della legge 23/12/2009, n. 191 (cd. Legge finanziaria 2010), come introdotto dall'art. 24 del D.L. 24/04/2014 n. 66, convertito con legge 23/06/2014 n. 89 e dalla legge 23/12/2014 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;
- nell'ambito di questa attività, questa Direzione Regionale ha predisposto una serie di *Piani di Razionalizzazione*, con la finalità di favorire la progressiva dismissione di immobili attualmente detenuti da alcune Amministrazioni Statali in regime di locazione passiva, con il trasferimento di queste in altrettanti immobili già di proprietà dello Stato, individuati tra quelli nella disponibilità dell'Agenzia del Demanio;
- perseguendo 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, questa Direzione Regionale ha individuato – tra gli immobili attualmente nella propria disponibilità – il compendio in oggetto quale idoneo alla razionalizzazione ed alla valorizzazione finalizzata all'utilizzo come sede di pubbliche amministrazioni;
- al fine di accelerare l'esecuzione del suddetto piano di razionalizzazione, questa Direzione Regionale ha valutato l'opportunità di procedere alla demolizione di una serie di fabbricati già esclusi dal decreto di vincolo di tutela culturale del 30.03.2017, poiché ritenuti di scarso valore, e non rispondenti alle esigenze del piano stesso;
- con determina al prot.n.2323/Atti del 02.10.2023 questa Stazione Appaltante autorizzando nel contempo il RUP ad avviare una procedura negoziata senza bando per l'affidamento dell'esecuzione dei lavori in parola, preceduta da un avviso di indagine di mercato;
- in data 02.10.2023 con determina prot.n.2323/Atti questa Stazione Appaltante ha approvato gli elaborati del progetto esecutivo, unitamente al quadro economico generale, autorizzando il RUP all'avvio di una procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del Codice degli Appalti di cui al d.lgs. n.36/2013 per l'affidamento dei lavori indicati in oggetto, preceduta da un avviso di indagine di mercato esperita ai sensi dell'art.2 dell'allegato II.1 del Codice medesimo;
- in data 02.10.2023 il RP ha pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio l'avviso di indagine di mercato prot.n.2324/Atti nel quale veniva fissata la scadenza per la presentazione delle candidature al giorno

09.10.2023, assieme all'enunciazione dei criteri per la selezione degli operatori economici da invitare alla fase negoziale successiva;

#### **CONSIDERATO CHE**

- alla scadenza del termine per la presentazione delle candidature il RP ha verificato la presenza di n.33 offerte;
- in data 11.10.2023 il RP, a seguito della selezione di 7 operatori risultanti dalla graduatoria dei punteggi definita con i criteri enunciati nell'avviso esplorativo, ha avviato sul sistema di e-procurement della Pubblica Amministrazione gestito da Consip s.p.a la RdO n.3784708 con scadenza fissata per le ore 14:00 del giorno 20.10.2023;
- in data 12.10.2023 il RP ha verificato la presenza al protocollo della Stazione Appaltante di ulteriori due offerte pervenute prima del termine stabilito pur se protocollate dopo il medesimo, ritenendo le stesse valide e pertanto di dover ridefinire la graduatoria nel seguente modo:

<b>ORDINE DI ARRIVO</b>	<b>OPERATORE ECONOMICO</b>	<b>PUNTEGGIO</b>
9	ARMOFER	20
21	GENERAL SMONTAGGI	18
28	DAF	18
34	DEMOLTORRES DEMOLIZIONI	18
1	IMPRESA ISVA	16
25	ISOVIT S.R.L.	16
32	MANFREDA SCAVI	16
20	SERVECO	16
8	IDEA S.R.L.	15
2	ESO STRADE S.R.L.	14
3	SID S.R.L.	14
6	RATTALINO SCAVI	14
7	UNICA S.P.A.	14
11	GARG AMBIENTE	14
13	PROGER S.R.L.	14
23	MASSUCCO COSTRUZIONI	14
29	SUARDI S.P.A.	14
31	ILSET	14
5	SMEDA	13
10	PATRIARCA GROUP	13
15	INFRATECH	13
16	BALLARINI S.R.L.	13
19	ICO	13
22	VARIAN S.R.L.	13
27	CROTONSCAVI	13
30	DEL DEBBIO S.P.A.	13

33	MARIOTTI COSTRUZIONI S.R.L.	13
35	EPSILON 2000	13
4	CILSEA	11
14	SOCEA	10
24	SETH S.R.L.	10
17	DEMOSCAVI	9
18	PETROLTECNICA	9
26	IDR S.R.L.S.	6
12	IGECO S.R.L.	5

- il RP ha ritenuto quindi necessario procedere all'annullamento in autotutela della RdO n.3784708, per poi procedere ad una nuova RdO con invito esteso ai sette operatori economici già precedentemente invitati, oltre ai due candidature acquisite e risultate in posizione utile nella graduatoria rivista, ampliando quindi a nove il numero degli operatori economici da invitare;
- in data 13.10.2023 con determina prot.n.2456/Atti, questa Stazione Appaltante ha autorizzato il RP a procedere all'annullamento in autotutela della RdO n.3784708 e ad avviare una nuova RdO, con invito rivolto ai primi nove operatori economici risultanti dalla graduatoria ridefinita;
- in pari data il RP ha avviato la RdO n. 3791895 la cui scadenza era prevista per le ore 14:00 del giorno 20.10.2023;
- alla scadenza di detto termine sono pervenute attraverso il sistema ASP le seguenti n. 8 offerte:

N.	CONCORRENTE
1	IDEA SRL CON SOCIO UNICO
2	IMPRESA ISVA SRL
3	MANFREDA SCAVI SRL
4	GENERAL SMONTAGGI S.P.A.
5	ARMOFER CINERARI LUIGI SRL
6	DELMOLTORRES DI BUSIA RAFFAELE
7	SERVECO S.R.L.
8	DAF COSTRUZIONI STRADALI

- in data 23.10.2023 con determina di cui al prot.n.2523/Atti è stato nominato il Seggio di gara che ha iniziato le operazioni di verifica della documentazione amministrativa presentata dai concorrenti;
- in data 31.10.2023 con nota prot.n.2670/Atti il RP ha relazionato a questa Stazione Appaltante circa gli esiti delle operazioni di gara e degli esiti soccorso istruttorio e proponendo l'esclusione dei seguenti operatori economici per la violazione della *lex specialis* stabilita nella lettera di invito alla procedura negoziata, ed in particolare per la mancanza dell'iscrizione all'Albo dei Gestori Ambientali nella categoria 10B:

a) ISVA S.R.L., con sede in Corso Massimo D'Azeglio n. 30, Torino, CF e PI 06251140015, impresaisva@legalmail.it;

b) DEMOLTORRES di BUSIA RAFFAELE, ditta individuale con sede in Strada Provinciale dei due Mari n. 80, Sassari, CF FBSURFL83R17I452U e PI 02237610908, demoltorres-demolizioni@pec.it.

- in data 31.10.2023 con determina prot.n.2671/Atti la Stazione Appaltante ha disposto l'esclusione dalla procedura degli operatori economici ISVA srl e DEMOLTORRES di Busia Raffaele impresa individuale, in accoglimento della proposta del RP;
- in data 02.11.2023 con comunicazione inoltrata attraverso l'area "comunicazioni" del sistema MePA, il RP ha notificato la determina di esclusione prot.n.2671/Atti ai due concorrenti esclusi dalla procedura;
- in pari data la determina di esclusione prot.n.2671/Atti è stata pubblicata sul profilo istituzionale dell'Agenzia del Demanio;
- all'esito delle esclusioni disposte il numero delle offerte si è ridotto alle seguenti sei:

<b>N.</b>	<b>CONCORRENTE</b>
1	IDEA SRL CON SOCIO UNICO
2	MANFREDA SCAVI SRL
3	GENERAL SMONTAGGI S.P.A.
4	ARMOFER CINERARI LUIGI SRL
5	SERVECO S.R.L.
6	DAF COSTRUZIONI STRADALI

- essendo risultato un numero di offerte ammesse superiore ai cinque previsti dall'art.54 del Codice degli Appalti, ed essendo stata prevista già nei documenti di gara l'esclusione automatica delle offerte risultate anomale, il RP, ai fini della determinazione della soglia di anomalia, ha proceduto alla selezione del metodo B di cui all'allegato II.2 tramite sorteggio e ne ha comunicato l'esito ai concorrenti prima di procedere all'apertura delle offerte economiche;
- il Seggio di gara ha quindi proceduto all'apertura delle sei offerte economiche ammesse accertando i seguenti ribassi:

<b>N.</b>	<b>Concorrente</b>	<b>Ribasso offerto</b>
1	IDEA SRL CON SOCIO UNICO	15,65%
2	MANFREDA SCAVI SRL	15,00%
3	GENERAL SMONTAGGI S.P.A.	28,72%
4	ARMOFER CINERARI LUIGI SRL	26,98%

5	SERVECO S.R.L.	16,11%
6	DAF COSTRUZIONI STRADALI	21,27%

### PRESO ATTO CHE

- il Seggio di Gara ha determinato in applicazione di quanto disposto al punto 2 relativo al metodo B la soglia di anomalia nella misura del 24,45%;
- sono risultate anomale e pertanto automaticamente escluse le seguenti offerte:
  - a) Armofer di Cinerari Luigi srl;
  - b) General Smontaggi SpA;
- in osservanza dell'allegato II.2 punto n.2) il Seggio ha individuato quale offerta vincitrice la prima non anomala, presentata dal concorrente **DAF Costruzioni Stradali srl**, con sede in Milano – Via Pantano n.2 – cf e P.IVA 03867470969 – indirizzo pec daf.stradali@pec.it, legalmente rappresentato dal Sig. Flavio Berizzi – cf BRZFLV80M19I690G, che ha offerto il 21,27%, secondo la seguente graduatoria:

N.	Concorrente	Ribasso offerto	Risultato
6	DAF COSTRUZIONI STRADALI	21,27%	primo
5	SERVECO S.R.L.	<b>16,11%</b>	secondo
1	IDEA SRL CON SOCIO UNICO	15,65%	terzo
2	MANFREDA SCAVI SRL	15,00%	quarto

- in merito alla determinazione dello sconto di aggiudicazione, l'applicazione del criterio B di cui all'allegato II.2 prevede il ricorso al metodo del “*secondo prezzo*” lo sconto di aggiudicazione da applicare alla vincitrice DAF Costruzioni Stradali srl sarà il **16,11% (sedicivirgolaundicipercento)** proposto dal secondo concorrente in graduatoria Serveco srl;
- in considerazione dello sconto di aggiudicazione determinato al punto precedente, l'importo complessivo dell'appalto viene determinato in € **814.764,65 (euro ottocentoquattordicimilasettecentosessantaquattro /65)**, di cui € 670.583,88 per lavori, risultanti dall'applicazione del ribasso del 16,11% all'importo a base d'asta, nonché € 136.784,50 per costo della manodopera non soggetto al ribasso ed € 7.396,57 per oneri diretti per la sicurezza, il tutto al netto dell'IVA come per legge al momento dell'emissione delle relative fatture;
- Il quadro economico di aggiudicazione è quindi il seguente:

Procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art.50, comma 1 lettera c) del Codice degli Appalti per l'affidamento dei lavori di demolizione di venti fabbricati di edilizia corrente e

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). - G16C21000020001- CIG A01818CAA

### QUADRO ECONOMICO DI AGGIUDICAZIONE

<b>A</b>							<b>LAVORI</b>						
A1		<i>Importo dei lavori</i>											
	A1.1	Lavorazioni escluso manodopera			670.583,88	€							
	A1.2	Manodopera per esecuzione delle lavorazioni non soggetta a ribasso			136.784,50	€							
					<b>IMPORTO LAVORI</b>	<b>€</b>					<b>807.368,38</b>		
A2		<i>Costo della sicurezza</i>											
	A2.1	Oneri per la sicurezza			7.396,57	€							
					<b>ONERI DELLA SICUREZZA non soggetti a ribasso (A2)</b>	<b>€</b>					<b>7.396,57</b>		
					<b>MANODOPERA non soggetta a ribasso (A.1.2)</b>	<b>€</b>					<b>136.784,50</b>		
					<b>IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA soggetti a ribasso (A1)</b>	<b>€</b>					<b>670.583,88</b>		
					<b>TOTALE A (Lavori)</b>	<b>€</b>					<b>814.764,95</b>		
<b>B</b>							<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE</b>						
B.1		B 1.1	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	€				40.738,25	
		B 1.2	Accordi Bonari (art. 210 D.lgs. 36/2023) (max. 15%)			5%	di A	€				40.738,25	
		B 1.3	Accantonamento per modifiche alle opere da eseguire (art. 120 c.1 lett. a) D.lgs. 36/2023) (max 1,5%)			1,5%	di A	€				12.221,47	
					<b>Subtotale B1</b>	<b>€</b>					<b>93.697,97</b>		
B 2		<i>Spese varie</i>											
		B 2.1	Spese accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche obbligatorie (art. 115 D.lgs. 36/2023)			2.000,00		€					
					<b>Subtotale B2</b>	<b>€</b>					<b>2.000,00</b>		
B 3		Fondo incentivante (art. 45 D.Lgs.36/2023 e Regolamento Agenzia Demanio 05.04.2023)			1,6%	di A	€				<b>15.096,67</b>		
B 4		Fondo per l'innovazione (art. 45 D.Lgs.36/2023 e Regolamento Agenzia Demanio 05.04.2023)			0,4%	di A	€				<b>3.774,17</b>		
B 5		Oneri per altre amministrazioni ed ANAC							€			<b>410,00</b>	
B 6		<i>I.V.A ed eventuali altre imposte</i>											
		B 6.1	I.V.A. sui lavori			22%	di A	€				179.248,29	
		B 6.2	I.V.A. spese varie sui lavori			22%	di B1	€				20.613,55	
		B 6.3	I.V.A. su spese varie			22%	di B5	€				440,00	
					<b>Subtotale B6</b>	<b>€</b>					<b>200.301,84</b>		



<b>TOTALE B (Somme a disposizione dell'Amministrazione)</b>	<b>€</b>	<b>315.280,65</b>
<b>IMPORTO TOTALE Q.E. (A+B)</b>	<b>€</b>	<b>1.130.045,60</b>

- il RP ha quindi verificato che l'importo del quadro economico di aggiudicazione trovasse copertura nelle seguenti commesse:

<b>Codice IDEA</b>	<b>Commessa</b>	<b>Importo</b>
1021	FBONREPVB002321	900.000 €
1345	FBONREPVB002322	230.045,60 €
TOTALE QE		11.130.045,60 €

- ai fini della contrattualizzazione, il RP ha proceduto alla verifica dei requisiti di partecipazione di ordine generale accertando che:
  - a. non sussistono per l'Operatore Economico DAF Costruzioni Stradali srl cause di esclusione automatica e non automatica previste dagli artt. 94 e 95 del Codice;
  - b. l'Operatore Economico DAF Costruzioni Stradali srl è risultato essere in regola con gli obblighi fiscali e contributivi;
  - c. l'Operatore Economico DAF Costruzioni srl ha regolarmente corrisposto il contributo ANAC per € 90,00.
- in merito al possesso dei requisiti speciali di partecipazione alla procedura il RP ha verificato che:
  1. l'Operatore Economico DAF Costruzioni Stradali srl è in possesso dell'attestazione SOA n.67639/10/00 per la categoria OS23, classifica VII rilasciata dall'organismo di certificazione CQOP spa in data 28.04.2023 con scadenza il 23.02.2025;
  2. l'Operatore Economico DAF Costruzioni Stradali srl è in possesso di iscrizione all'ANGA n.MI23503 in data 26.03.2021 per le categorie 10A e 10B come da consultazione del sito web [www.albonazionalegestoriambientali.it](http://www.albonazionalegestoriambientali.it);
  3. l'Operatore Economico DAF Costruzioni Stradali srl è presente nella *white list* della Prefettura di Milano con la dicitura "in aggiornamento".
- ai sensi dell'art. 18 comma 3 lettera d) del Codice, per la presente procedura non è prevista l'applicazione del termine dilatorio dello *stand still* per la stipula del contratto;
- prima della stipula del contratto di appalto l'Operatore Economico aggiudicatario dovrà costituire e trasmettere alla Stazione Appaltante una garanzia definitiva nelle forme e nei modi previsti dall'art.106, il cui importo

sarà pari al 5% rispetto a quello del contratto, come previsto dall'art.53 comma 4, e quindi pari ad € 40.738,25;

- il contratto di appalto sarà stipulato a mezzo di scrittura privata, in modalità telematica asincrona, e sarà registrato solo in caso d'uso, come previsto dall'articolo 5, comma 2 e dall'articolo 1, lettera "b" della Tariffa parte seconda, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131;
- ai fini dell'accettazione dell'opera, trattandosi di opere di importo inferiore ad un milione di euro, si procederà sulla base del Certificato di Regolare Esecuzione emesso dal Direttore dei Lavori, secondo le previsioni dell'art. 116 del Codice degli Appalti e del relativo allegato II.14 art. 28 in luogo del Certificato di Collaudo;
- il termine di esecuzione previsto sarà di 112 giorni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna in contraddittorio tra l'Appaltatore ed il Direttore dei Lavori;
- l'Appaltatore dovrà eseguire i lavori nel rispetto dei tempi stabiliti e, nel caso di mancato rispetto dei termini contrattuali, sarà applicata una penale giornaliera pari allo 1,0 per mille (uno virgola zero per mille) dell'importo del contratto, determinata a norma di quanto disposto dall'art. 126 del Codice degli Appalti;

**VISTO** il verbale prot.n.2771/Atti del 10.11.2023 con il quale il Seggio di Gara ha rendicontato lo svolgimento delle operazioni di gara con proposta di aggiudicazione della procedura in oggetto;

**VERIFICATA** la regolarità delle operazioni di gara;

tutto quanto sopra premesso, considerato 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 verbale prot.n.2771/Atti del 10.11.2023 relativo allo svolgimento delle operazioni di gara con proposta di aggiudicazione;
2. di disporre l'aggiudicazione della *procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art.50, comma 1 lettera c) del Codice degli Appalti per l'affidamento dei lavori di demolizione di venti fabbricati di edilizia corrente e 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).*
  - G16C21000020001- CIG A01818CAA1 in favore dell'Operatore Economico singolo **DAF Costruzioni Stradali srl**, con sede in Milano – Via Pantano n.2 – cf e P.IVA 03867470969 – indirizzo pec

daf.stradali@pec.it, legalmente rappresentato dal Sig. Flavio Berizzi – cf BRZFLV80M19I690G;

3. di dare atto che all'avviso di indagine di mercato prot.n.2324/Atti, pubblicato in data 02.10.2023 sul profilo istituzionale dell'Agenzia del Demanio, hanno risposto in totale n.35 operatori economici a ciascuno dei quali è stato attribuito dal RP un punteggio sulla base dei parametri enunciati nell'avviso stesso, ottenendo la seguente graduatoria:

<b>Ordine di arrivo</b>	<b>Operatore Economico</b>	<b>Punteggio</b>
<b>9</b>	<b>Armofer</b>	<b>20</b>
<b>21</b>	<b>General Smontaggi</b>	<b>18</b>
<b>28</b>	<b>Daf</b>	<b>18</b>
<b>34</b>	<b>Demoltores Demolizioni</b>	<b>18</b>
<b>1</b>	<b>Impresa ISVA</b>	<b>16</b>
<b>25</b>	<b>Isovit S.r.l.</b>	<b>16</b>
<b>32</b>	<b>Manfreda Scavi</b>	<b>16</b>
<b>20</b>	<b>Serveco</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Idea S.r.l.</b>	<b>15</b>
2	ESO Strade S.r.l.	14
3	Sid S.r.l.	14
6	Rattalino Scavi	14
7	Unica S.p.A.	14
11	Garg Ambiente	14
13	Proger S.r.l.	14
23	Massucco Costruzioni	14
29	Suardi S.p.a.	14
31	ILSET	14
5	Smeda	13
10	Patriarca Group	13
15	Infratech	13
16	Ballarini S.r.l.	13
19	Ico	13
22	Varian S.r.l.	13
27	Crotonscavi	13
30	Del Debbio S.p.a.	13
33	Mariotti Costruzioni S.r.l.	13
35	epsilon 2000	13
4	Cilsea	11
14	Socea	10
24	Seth S.r.l.	10
17	Demoscavi	9
18	Petroltecnica	9
26	Idr S.r.l.s.	6
12	Igeco S.r.l.	5

4. di dare atto che questa Stazione Appaltante, con determina prot.n.2456/Atti, ha autorizzato il RP a procedere all'annullamento in autotutela della precedente RdO n.3784708 avviata in data 11.10.2023, e ad avviare una nuova RdO aperta ai primi nove operatori risultanti dalla graduatoria rimodulata a seguito dell'aggiunta di due ulteriori offerte pervenute prima del termine di scadenza indicato e protocollate dopo di questo;
5. di dare atto che in data 13.10.2023 il RP ha avviato la RdO n. 3791895, la cui scadenza era prevista per le ore 14:00 del giorno 20.10.2023;
6. di dare atto che alla scadenza del termine di cui al punto precedente sono pervenute attraverso la piattaforma MePA gestita da Consip S.p.A. le seguenti offerte:

<b>N.</b>	<b>Concorrente</b>
1	IDEA SRL CON SOCIO UNICO
2	IMPRESA ISVA SRL
3	MANFREDA SCAVI SRL
4	GENERAL SMONTAGGI S.P.A.
5	ARMOFER CINERARI LUIGI SRL
6	DELMOLTORRES DI BUSIA RAFFAELE
7	SERVECO S.R.L.
8	DAF COSTRUZIONI STRADALI

7. di dare atto che a seguito della verifica dei requisiti di partecipazione da parte del Seggio di Gara con determina prot.n.2671/Atti del 31.10.2023 questa Stazione Appaltante ha escluso dalla procedura gli Operatori Economici ISVA srl e DEMOLTORRES di Busia Raffaele impresa individuale, in accoglimento della proposta del RP;
8. di dare atto che il Seggio di Gara, prima dell'apertura delle offerte economiche ha proceduto all'estrazione a sorteggio del metodo B di cui all'allegato II.2 del Codice per il calcolo della soglia di anomalia, dandone immediata comunicazione ai concorrenti ammessi attraverso il sistema MePA;
9. di dare atto che all'apertura delle offerte economiche i ribassi offerti dai sei concorrenti ammessi alla fase finale della procedura sono stati i seguenti:

<b>N.</b>	<b>Concorrente</b>	<b>Ribasso offerto</b>
1	IDEA SRL CON SOCIO UNICO	15,65%
2	MANFREDA SCAVI SRL	15,00%
3	GENERAL SMONTAGGI S.P.A.	28,72%
4	ARMOFER CINERARI LUIGI SRL	26,98%

5	SERVECO S.R.L.	16,11%
6	DAF COSTRUZIONI STRADALI	21,27%

10. di dare atto che la soglia di anomalia calcolata dal Seggio di gara è risultata essere pari a 24,45%;
11. di dare atto che in applicazione dell'art.54 del Codice degli Appalti, il Seggio ha proceduto all'esclusione automatica delle offerte che avevano esposto un ribasso superiore a quello della soglia di anomalia precedentemente determinata come indicato nella tabella a seguire:

N.	Concorrente	Ribasso offerto	Risultato
2	MANFREDA SCAVI SRL	15,00%	non anomala
1	IDEA SRL CON SOCIO UNICO	15,65%	non anomala
5	SERVECO S.R.L.	16,11%	non anomala
<b>6</b>	<b>DAF COSTRUZIONI STRADALI</b>	<b>21,27%</b>	<b>non anomala e vincitore</b>
4	ARMOFER CINERARI LUIGI SRL	26,98%	anomala ed esclusa
3	GENERAL SMONTAGGI S.P.A.	28,72%	anomala ed esclusa

12. di dare atto che in osservanza dell'allegato II.2 punto n.2) il Seggio ha individuato come offerta vincitrice quella subito al di sotto della soglia di anomalia individuata (24,45%), presentata dal concorrente DAF Costruzioni Stradali srl, con sede in Milano – Via Pantano n.2 – cf e P.IVA 03867470969 – indirizzo pec daf.stradali@pec.it, legalmente rappresentata dal Sig. Flavio Berizzi – cf BRZFLV80M19I690G;
13. di dare atto che in merito alla determinazione dello sconto di aggiudicazione, l'applicazione del criterio B di cui all'allegato II.2 prevede il ricorso al metodo del "secondo prezzo", consistente nell'attribuire all'operatore economico risultato vincitore lo sconto offerto dall'operatore che lo segue nella graduatoria dei ribassi proposti in ordine decrescente, e che pertanto lo sconto di aggiudicazione da applicare alla DAF Costruzioni Stradali srl è stato il **16,11% (sedicivirgolaundicipercento)**;
14. di dare atto che a seguito dell'applicazione del ribasso con il criterio del "secondo prezzo", l'importo di aggiudicazione per il concorrente DAF Costruzioni Stradali srl ammonta a complessivi **€ 814.764,65 (euro ottocentoquattordicimilasettecentosessantaquattro/65)**, di cui € 670.583,88 per lavori, risultanti dall'applicazione del ribasso del 16,11% all'importo a base d'asta, nonché € 136.784,50 per costo della manodopera non soggetto al ribasso ed € 7.396,57 per oneri diretti per la

sicurezza, il tutto al netto dell'IVA come per legge al momento dell'emissione delle relative fatture;

15. di approvare il quadro economico di aggiudicazione di seguito dettagliato:

<p>Procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art.50, comma 1 lettera c) del Codice degli Appalti per l'affidamento dei lavori di demolizione di venti fabbricati di edilizia corrente e 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). - G16C21000020001- CIG A01818CAA</p>						
<b>QUADRO ECONOMICO DI AGGIUDICAZIONE</b>						
<b>A LAVORI</b>						
A1		<i>Importo dei lavori</i>				
	A1.1	Lavorazioni escluso manodopera	670.583,88	€		
	A.1.2	Manodopera per esecuzione delle lavorazioni non soggetta a ribasso	136.784,50	€		
<b>IMPORTO LAVORI</b>				€		<b>807.368,38</b>
A2		<i>Costo della sicurezza</i>				
	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>670.583,88</b>
<b>TOTALE A (Lavori)</b>				€		<b>814.764,95</b>
<b>B SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE</b>						
B.1	B 1.1	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	€	40.738,25
	B 1.2	Accordi Bonari (art. 210 D.lgs. 36/2023) (max. 15%)	5%	di A	€	40.738,25
	B 1.3	Accantonamento per modifiche alle opere da eseguire (art. 120 c.1 lett. a) D.lgs. 36/2023) (max 1,5%)	1,5%	di A	€	12.221,47
<b>Subtotale B1</b>				€		<b>93.697,97</b>
B 2		<i>Spese varie</i>				
	B 2.1	Spese accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche obbligatorie (art. 115 D.lgs. 36/2023)	2.000,00	€		
<b>Subtotale B2</b>				€		<b>2.000,00</b>
B 3		Fondo incentivante (art. 45 D.Lgs.36/2023 e Regolamento Agenzia Demanio 05.04.2023)	1,6%	di A	€	<b>15.096,67</b>
B 4		Fondo per l'innovazione (art. 45 D.Lgs.36/2023 e Regolamento Agenzia Demanio 05.04.2023)	0,4%	di A	€	<b>3.774,17</b>
B 5		Oneri per altre amministrazioni ed ANAC			€	<b>410,00</b>
B 6		<i>I.V.A ed eventuali altre imposte</i>				

B 6.1	I.V.A. sui lavori	22%	di A	€	179.248,29
B 6.2	I.V.A. spese varie sui lavori	22%	di B1	€	20.613,55
B 6.3	I.V.A. su spese varie	22%	di B5	€	440,00
<b>Subtotale B6</b>				€	<b>200.301,84</b>
<b>TOTALE B (Somme a disposizione dell'Amministrazione)</b>				€	<b>315.280,65</b>
<b>IMPORTO TOTALE Q.E. (A+B)</b>				€	<b>1.130.045,60</b>

16. di dare atto che il RP ha verificato che l'importo del quadro economico di aggiudicazione trova copertura nelle seguenti commesse:

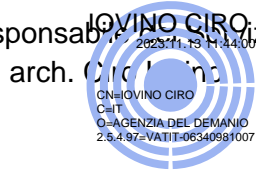
Codice IDEA	Commessa	Importo
1021	FBONREPV002321	900.000 €
1345	FBONREPV002322	230.045,60 €
<b>TOTALE QE</b>		<b>1.130.045,60 €</b>

17. di dare atto che, ai fini della contrattualizzazione, il RP ha proceduto alla verifica dei requisiti di partecipazione di ordine generale e speciale dichiarati dal concorrente risultato vincitore in sede di partecipazione alla procedura, e che la stessa ha avuto esito positivo;
18. di dare atto che ai sensi dell'art. 18 comma 3 lettera d) del Codice, per la presente procedura non è prevista l'applicazione del termine dilatorio dello stand still per la stipula del contratto;
19. di dare atto che prima della stipula del contratto di appalto l'Operatore Economico aggiudicatario dovrà costituire e trasmettere alla Stazione Appaltante una garanzia definitiva nelle forme e nei modi previsti dall'art.106, il cui importo sarà pari al 5% rispetto a quello contrattuale, come previsto dall'art.53 comma 4, e quindi pari ad € 40.738,25;
20. di dare atto che il contratto di appalto sarà stipulato a mezzo di scrittura privata, in modalità telematica asincrona, e sarà registrato solo in caso d'uso, come previsto dall'articolo 5, comma 2 e dall'articolo 1, lettera "b" della Tariffa parte seconda, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131;
21. di stabilire che ai fini dell'accettazione dell'opera, trattandosi di lavori di importo inferiore ad un milione di euro, si procederà sulla base del Certificato di Regolare Esecuzione emesso dal Direttore dei Lavori, secondo le previsioni dell'art. 116 del Codice degli Appalti e del relativo allegato II.14 art. 28 in luogo del Certificato di Collaudo;

22. di stabilire che il termine di esecuzione previsto sarà di 112 giorni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna in contraddittorio tra l'Appaltatore ed il Direttore dei Lavori;
23. di stabilire che nel caso di mancato rispetto dei termini contrattuali, sarà applicata all'Appaltatore una penale giornaliera pari allo 1,0 per mille (uno virgola zero per mille) dell'importo del contratto, determinata a norma di quanto disposto dall'art. 126 del Codice degli Appalti;

Il Direttore Regionale  
Massimiliano Iannelli

Visto il Responsabile dei Servizi Tecnici  
arch. **Ciro Iovino**



Visto la Responsabile di Gare e Appalti  
Avv. **Laura Esposito**



L'incaricato dell'istruttoria e RP: **Ciro Iovino** [ciro.iovino@agenziademanio.it](mailto:ciro.iovino@agenziademanio.it)