



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

Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia

*Udine, data del protocollo*

## **DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE**

**PROCEDURA APERTA AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D. LGS. 50/2016 E SS.MM.II. PER L'AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA, COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE, NONCHÉ DEI SERVIZI OPZIONALI DI DIREZIONE LAVORI E DI COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE, DA ESEGUIRSI IN MODALITÀ BIM E MEDIANTE L'USO DI MATERIALI E TECNICHE A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE, CONFORMI AI CRITERI AMBIENTALI MINIMI DI CUI AL D.M. DEL 23 GIUGNO 2022, RELATIVI AI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO POLIFUNZIONALE DELLA POLIZIA DI STATO PRESSO L'EX CASERMA "CAVARZERANI" DI VIA CIVIDALE A UDINE (SCHEDA PATRIMONIALE UDB0318).  
CUP: G25G22000040001, CIG: 99119228C9.**

### **IL DIRETTORE REGIONALE**

in virtù in virtù dei poteri attribuiti dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione 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, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17/12/2021, nonché in virtù della Comunicazione organizzativa n. 20 del 29/07/2021 e della Determinazione n. 106 prot. 2023/17478/DIR del 14/07/2023 del Direttore dell'Agenzia del Demanio con la quale sono state definite competenze e poteri delle strutture Centrali e Territoriali,

### **PREMESSO CHE**

l'Agenzia del Demanio sta sviluppando, sul compendio "Ex Caserma Cavarzerani" sita in via Cividale a Udine allibrata alla Scheda UDB0318, un progetto di razionalizzazione e rigenerazione urbana articolato in due lotti funzionali: uno afferente alla realizzazione del polo polifunzionale della Polizia di Stato e l'altro afferente alla realizzazione di un polo Uffici Pubblici e di un parco pubblico;

a seguito del Protocollo d'Intesa tra Agenzia del Demanio, Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia e Comune di Udine, stipulato in data 21/04/2017, in attuazione del quale è stato istituito un Tavolo Tecnico Operativo (TTO), costituito da rappresentanti delle predette Amministrazioni, cui è stata demandata l'individuazione e la selezione di beni ed azioni di interesse reciproco nonché la predisposizione di analisi tecniche di fattibilità, si è pervenuti alla completa definizione dei quadri essenziali della Polizia di Stato e si è addivenuti altresì all'approvazione, sulla base di elaborati predisposti dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Udine, di una variante urbanistica propedeutica

alla redazione di un documento di indirizzo strategico di programmazione del territorio "MASTERPLAN", al quale uniformare le successive progettazioni;

all'esito dell'affidamento esterno e della realizzazione del Progetto di fattibilità tecnica ed economica - compresi rilievi e indagini e prove geologico-tecniche - e modellazione BIM (*building information modeling*) dell'intervento inerente la realizzazione del Nuovo Centro Polifunzionale della Polizia di Stato presso l'ex caserma Cavarzerani, si è reso necessario procedere all'affidamento della Progettazione definitiva ed esecutiva e dei servizi collegati per la prosecuzione della progettazione in conformità del *Masterplan*;

con determina di conferimento degli incarichi prot. n. 5436 del 07/06/2023 l'ing. Manuel Rosso è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento per l'affidamento del servizio oggetto della presente procedura, mentre l'ing. Sara Domini è stata nominata Direttore dell'esecuzione del contratto, nonché sono stati individuati i membri del *team* di supporto al RUP composto da ulteriori figure professionali;

con determina a contrarre prot. n. 6184 del 28/06/2023, questa Direzione Regionale ha, quindi, avviato la procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento dei servizi aventi ad oggetto la "Progettazione Definitiva ed Esecutiva, Coordinamento della Sicurezza in Fase di Progettazione e della relativa attività legata al BIM nonché per l'incarico opzionale di Direzione Lavori e di Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione riguardante i lavori del Nuovo Centro Polifunzionale della Polizia di Stato presso l'ex Caserma "Cavarzerani" - via Cividale - Udine - Scheda Patrimoniale UDB0318", con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 3, lett. b);

l'importo complessivo del corrispettivo, comprensivo anche delle prestazioni opzionali, è pari a € 3.993.710,42 (tremilioninovecentonovantatremilasettecentodieci/42) al netto di oneri previdenziali professionali e assistenziali ed IVA, come meglio rappresentato nella tabella sotto riportata, unitamente alla descrizione delle singole prestazioni richieste

<b>Descrizione delle prestazioni</b>	<b>Corrispettivo</b>
<i>Prestazione a base di gara</i>	
A. Progettazione Definitiva	1.182.109,53 €
B. Progettazione Esecutiva	933.667,37 €
<b>TOTALE A BASE DI GARA</b>	<b>2.115.776,90 €</b>
<i>Prestazione Opzionale</i>	
C. Direzione Lavori	1.247.463,21 €
D. Assistenza attività di prevenzione incendi	67.041,15
E. Accatastamento fabbricati	15.422,00 €
F. Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione	548.007,16 €
<b>TOTALE PRESTAZIONE OPZIONALE</b>	<b>1.877.933,52 €</b>
<b>IMPORTO TOTALE</b>	<b>3.993.710,42 €</b>

l'Agenzia del Demanio ha pubblicato il bando di gara, relativo alla procedura in oggetto, sulla Gazzetta Europea GU S: 2023/S 125-398755 del 03/07/2023, sulla Gazzetta Ufficiale G.U.R.I. - V Serie speciale n. 75 del 03/07/2023, sul Sistema telematico "www.acquisitinretepa.it", sul profilo del committente "www.agenziademanio.it", nonché sul sito del Ministero delle Infrastrutture nonché inviato all'Osservatorio dei contratti Pubblici;

il suddetto bando ha fissato alle ore 12:00 del giorno 04/08/2023 il termine ultimo per far pervenire l'offerta telematica attraverso il Sistema Telematico nella disponibilità di Consip "www.acquistinretepa.it";

con nota acquisita al prot. n. 7265 del 04/08/2023, il Direttore Regionale dell'Agencia del Demanio - Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia ha nominato il Seggio di Gara, incaricato dell'esame della documentazione amministrativa, così composto:

- Presidente: ing. Manuel Rosso, Responsabile U.O. Servizi Tecnici della Direzione Regionale Friuli-Venezia Giulia, dell'Agencia del Demanio nonché Responsabile Unico del Procedimento della gara in oggetto;
- Membro: dott.ssa Adele Camassa, Responsabile U.O. Ufficio del Direttore della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, dell'Agencia del Demanio;
- Membro: avv. Laura Rivetti, in servizio presso la Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, U.O. Ufficio del Direttore, dell'Agencia del Demanio;
- Membro supplente: dott. Bruno Diogo Unfer, in servizio presso la Struttura per la Progettazione – Polo Operativo Territoriale Nord, dell'Agencia del Demanio;

con prot. n. 7354 del 08/08/2023 è stato assunto il verbale delle sedute pubbliche di gara per la verifica della documentazione amministrativa – Busta "A Documentazione Amministrativa", i cui contenuti, pubblicati nella sezione "Gare e Aste – Servizi Tecnici e Lavori" del sito istituzionale dell'Agencia del Demanio, si ritengono parte integrante e sostanziale della presente;

con prot. n. 7698 del 23/08/2023 è stato assunto il verbale n. 2 per il controllo della documentazione amministrativa – Busta "A Documentazione Amministrativa", i cui contenuti, pubblicati nella sezione "Gare e Aste – Servizi Tecnici e Lavori" del sito istituzionale dell'Agencia del Demanio, si ritengono parte integrante e sostanziale della presente;

con prot. n. 7946 del 04/09/2023 è stato assunto il verbale n. 3 per il controllo della documentazione amministrativa – soccorsi istruttori – Busta "A Documentazione Amministrativa", i cui contenuti, pubblicati nella sezione "Gare e Aste – Servizi Tecnici e Lavori" del sito istituzionale dell'Agencia del Demanio, si ritengono parte integrante e sostanziale della presente;

con prot. n. 8133 del 11/09/2023 è stato assunto il verbale n. 4 per il controllo della documentazione amministrativa – soccorso istruttorio – Busta "A Documentazione Amministrativa", i cui contenuti, pubblicati nella sezione "Gare e Aste – Servizi Tecnici e Lavori" del sito istituzionale dell'Agencia del Demanio, si ritengono parte integrante e sostanziale della presente;

con determina di ammissione/esclusione acquisita al prot. n. 8142 del 11/09/2023 sono stati ammessi alla fase di gara per la valutazione dell'offerta tecnico-economica i seguenti operatori:

<b>N.</b>	<b>Denominazione Concorrente</b>	<b>Forma di Partecipazione</b>
1	SIDOTI ENGINEERING SRL	Singolo operatore economico
2	Costituendo RTI AEDEF - RPA - VAMS	RTI costituendo
3	RTI Archest srl capogruppo	RTI costituendo

4	Costituendo raggruppamento DBPRO	RTI costituendo
5	RTP GRUPPO MARCHE + SINERGO + PACE	RTI costituendo
6	RTI STI ENGINEERING	RTI costituendo

con determina prot. n. 8335 del 15/09/2023, il Direttore Regionale dell'Agencia del Demanio - Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia ha nominato la Commissione Giudicatrice per la valutazione dell'offerta tecnica ed economica, composta da:

- arch. Roberto Adelizzi, in forze presso la Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agencia del Demanio – Presidente;
- ing. Carmelo Marullo, in forze presso la Direzione Generale dell'Agencia del Demanio, Direzione Servizi al Patrimonio – Componente;
- ing. Francesca Romana Medici, in forze presso la Direzione Generale dell'Agencia del Demanio, Direzione Servizi al Patrimonio – Componente;

in data 20/09/2023 si è svolta la prima seduta di gara, in modalità pubblica telematica, della Commissione Giudicatrice come da verbale prot. n. 8482 di pari data per la verifica della completezza e della conformità della documentazione tecnica, i cui contenuti, pubblicati nella sezione "Gare e Aste – Servizi Tecnici e Lavori" del sito istituzionale dell'Agencia del Demanio, si ritengono parte integrante e sostanziale della presente;

nei giorni 27/10/2023 e 31/10/2023 la Commissione Giudicatrice si è riunita, rispettivamente, in seduta riservata per la valutazione della documentazione tecnica, come da verbale della seconda seduta di gara, prot. n. 9952 del 31/10/2023, ed in seduta pubblica per la valutazione dell'offerta economica come da verbale della terza seduta di gara, prot. n. 9953 del 31/10/2023, i cui contenuti, pubblicati nella sezione "Gare e Aste – Servizi Tecnici e Lavori" del sito istituzionale dell'Agencia del Demanio, si ritengono parte integrante e sostanziale della presente;

ad esito delle operazioni di gara, la graduatoria finale dei concorrenti emersa a conclusione della valutazione dell'offerta Tecnica ed Economica, giusto verbale di gara n. 3, prot. n. 9953 del 31/10/2023, risulta essere la seguente:

CONCORRENTE	Totale Offerta Tecnica	Totale Offerta Economica	PUNTEGGIO TOTALE
<b>RTI GRUPPO MARCHE</b>	83,75	14,50	<b>98,25</b>
<b>RTI ARCHEST</b>	83,78	13,50	<b>97,28</b>
<b>RTI AEDEF</b>	81,58	14,90	<b>96,48</b>
<b>RTI DBPRO</b>	70,81	15,00	<b>85,81</b>
<b>SIDOTI</b>	70,25	13,30	<b>83,55</b>
<b>RTI STI</b>	61,92	11,75	<b>73,67</b>

pertanto, la migliore offerta per la procedura in oggetto è risultata quella presentata dal Costituendo Raggruppamento Temporaneo composto dai seguenti Operatori Economici:

- Studio Tecnico GRUPPO MARCHE, associazione di professionisti, con sede legale in frazione Villa Potenza, C. da Potenza n. 11, Macerata, C.F./P. IVA 00141310433, PEC: [studiotecnicogruppomarche@pec.it](mailto:studiotecnicogruppomarche@pec.it), in qualità di mandataria con quota di partecipazione al 50,95%;

- SINERGO S.p.a., con sede legale in Via Cà Bembo, 152, Martellago (VE), C.F./P. IVA 03877160279, mandante con quota di partecipazione al 48,95%;
- Gloriana PACE, archeologa, con sede legale in C. Cassola 13, Capannoli (PI) C.F. PCAGRN77L46L418Q, P. IVA 01965110503, mandante con quota di partecipazione al 0,10%;

il Costituendo Raggruppamento Temporaneo di cui sopra ha offerto un ribasso percentuale unico del 35,00% (trentacinque per cento) sull'importo posto a base di gara che, escluse le parti opzionali, è pari a € 2.115.776,90 (euro duemilionicentoquindicimilasettecentosettantasei/90), oltre oneri previdenziali ed IVA di legge, di cui € 0,00 quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e tenuto conto della facoltà da parte della Stazione Appaltante di poter esercitare le prestazioni opzionali quantificate in € 1.877.933,52 (euro unmilioneottocentosettantasettemilanovecentotrentatré/52), oltre oneri previdenziali ed IVA di legge, quale corrispettivo delle sole prestazioni opzionali;

con riferimento alla componente temporale, il concorrente risultato primo in graduatoria ha offerto una riduzione percentuale pari al 20,00% (venti per cento), corrispondente ad un tempo pari a 144 (centoquarantaquattro) giorni naturali e consecutivi sulla durata a base di gara di 180 (centottanta) giorni per quanto riguarda "la progettazione definitiva e modello BIM" e una riduzione percentuale pari al 20,00% (venti per cento), corrispondente ad un tempo pari a 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi sulla durata a base di gara di 150 (centocinquanta) giorni per quanto riguarda "la progettazione esecutiva e modello BIM";

l'offerta presentata è risultata essere anormalmente bassa ai sensi dell'art. 97, comma 3, del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., come riportato nel verbale della seduta di gara acquisito al prot. n. 9953 del 31/10/2023;

con nota acquisita al prot. n. 10155 del 08/11/2023, il Responsabile Unico del Procedimento ha richiesto le spiegazioni in merito all'offerta ex art. 97, comma 3, del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

in data 15/11/2023 sono pervenute, con documentazione acquisita al protocollo n. 10386 del 15/11/2023, le giustificazioni relative all'offerta anormalmente bassa e, che all'esito dell'esame delle stesse, l'offerta del raggruppamento temporaneo costituendo con mandataria GRUPPO MARCHE è da ritenersi congrua rispetto a quanto richiesto nella documentazione di gara, atteso che l'Operatore Economico ha fornito una relazione attraverso cui sono stati forniti chiarimenti in merito al ribasso offerto in rapporto al modello organizzativo, alla metodologia operativa e agli elementi migliorativi proposti, motivando la sostenibilità dell'offerta, nei termini formulati;

### **CONSIDERATO CHE**

l'offerta presentata è stata valutata dal Responsabile Unico del Procedimento, ing. Manuel Rosso, ed è stata dal medesimo ritenuta congrua rispetto a quanto richiesto nella documentazione di gara, come esplicitato nella proposta di aggiudicazione acquisita al prot. n. 11170 del 12/12/2023;

**tutto ciò premesso e considerato,**

### **DETERMINA**

di approvare integralmente quanto sopra descritto;

di aggiudicare, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 32, comma 5 e 33, comma 1, la "PROCEDURA APERTA AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D. LGS. 50/2016 E SS.MM.II. PER L'AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA, COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE, NONCHÉ DEI SERVIZI OPZIONALI DI DIREZIONE LAVORI E DI COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN FASE DI ESECUZIONE, DA ESEGUIRSI IN MODALITÀ BIM E MEDIANTE L'USO DI MATERIALI E TECNICHE A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE, CONFORMI AI CRITERI AMBIENTALI MINIMI DI CUI AL D.M. DEL 23 GIUGNO 2022, RELATIVI AI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO POLIFUNZIONALE DELLA POLIZIA DI STATO PRESSO L'EX CASERMA

“CAVARZERANI” DI VIA CIVIDALE A UDINE (SCHEDA PATRIMONIALE UDB0318), CUP: G25G22000040001, CIG: 99119228C9”, alla migliore offerta risultante dal miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell’art. 95, comma 3, lett. b) del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., che corrisponde a quella dell’Operatore Costituendo Raggruppamento Temporaneo, composto dai seguenti Operatori Economici:

- **Studio Tecnico GRUPPO MARCHE, associazione di professionisti**, con sede legale in frazione Villa Potenza, C. da Potenza n. 11, Macerata, C.F./P. IVA 00141310433, PEC: [studiotecnicogruppomarche@pec.it](mailto:studiotecnicogruppomarche@pec.it), in qualità di mandataria con quota di partecipazione al 50,95%;
- **SINERGO S.p.a.**, con sede legale in Via Cà Bembo, 152, Martellago (VE), C.F./P. IVA 03877160279, mandante con quota di partecipazione al 48,95%;
- **Gloriana PACE**, archeologa, con sede legale in C. Cassola 13, Capannoli (PI) C.F. PCAGR77L46L418Q, P. IVA 01965110503, mandante con quota di partecipazione al 0,10%;

per un importo contrattuale pari a € **1.375.254,99 (euro unmilionetrecentosettantacinquemiladuecentocinquantaquattro/99)**, oltre oneri previdenziali e IVA di legge, corrispondenti ad un ribasso percentuale unico del 35,00% (trentacinque per cento) sull’importo posto a base di gara che, escluse le parti opzionali, è pari a € 2.115.776,90 (euro duemilionicentoquindicimilasettecentosettantasei/90), a valere sul capitolo di bilancio 7759 comma 140 linea D commessa R759RUUDB031823 Udine – Caserma Cavarzerani, oltre oneri previdenziali ed IVA di legge, di cui € 0,00 quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e per una durata pari a **144 (centoquarantaquattro) giorni naturali e consecutivi**, a fronte di una riduzione percentuale pari al 20,00% (venti per cento) sulla durata a base di gara di 180 (centoottanta) giorni, per quanto riguarda “*la progettazione definitiva e modello BIM*” e una durata pari a **120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi**, a fronte di una riduzione percentuale pari al 20,00% (venti per cento) sulla durata a base di gara di 150 (centocinquanta) giorni, per quanto riguarda “*la progettazione esecutiva e modello BIM*”, decorrenti dalla data in cui il Direttore dell’Esecuzione provvederà alla consegna del servizio oggetto del contratto con apposito verbale;

di dare atto che il presente provvedimento, ai sensi dell’art. 32, commi 5 e 7 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., è da intendersi non efficace e, pertanto, l’aggiudicazione acquisterà efficacia solo dopo la verifica del possesso dei requisiti di cui agli artt. 80 e 83 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. dichiarati dall’aggiudicatario ai fini della partecipazione alla procedura;

di delegare il RUP a dare corso alla comunicazione dell’intervenuta aggiudicazione non efficace ai concorrenti, ai sensi dell’art. 76, comma 5, lett. a) del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. ed a predisporre tutte le successive attività al fine di pervenire alla stipula del contratto;

di procedere alla pubblicazione del presente atto ai sensi dell’art. 29 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Si informa che ai sensi dell’art. 120, comma 5, del D. Lgs. 104/2010 è data facoltà di proporre ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale per il Friuli Venezia Giulia, con sede a Trieste avverso il presente provvedimento, entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla ricezione della comunicazione di cui all’art. 76, comma 5, del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Il Direttore Regionale

ALESSIO  
CASCI  
Agenzia del  
Demanio  
19.12.2023  
09:11:57  
GMT+01:00

*Ing. Alessio Casci*  
*f.to in modalità elettronica*  
*ex art. 24 D.lgs. 82/2005*

