



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 23/01/2024  
Prot. 2024/680/DRSAR

**Oggetto: SSD0027. Sassari, Via Luzzati angolo Piazza Azuni. Ex Intendenza di Finanza. Opere di mantenimento del valore/restauro conservativo. Determina a contrarre per affidamento lavori mediante procedura negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. C), del D. Lgs. 36/2023.**

## IL DIRETTORE REGIONALE

### VISTO

- il vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di gestione in data 12/10/2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26/11/2021 e pubblicato in data 17/12/2021, con cui si attribuisce alle Direzioni Territoriali la gestione autonoma del soddisfacimento dei fabbisogni di acquisto di beni, servizi e lavori per gli immobili in uso e gestione;
- la Determina n. 106 del 14/07/2023 del Direttore dell'Agenzia, il cui art. 4 attribuisce ai Responsabili delle Direzioni Territoriali il potere di stipulare e risolvere con le clausole più opportune contratti d'acquisto di beni e servizi, curando le procedure di gara e provvedendo a tutti gli atti connessi e conseguenti entro il limite di € 5.000.000 per singola operazione;
- l'articolo 17 (fasi delle procedure di affidamento), comma 1, del D.Lgs n. 36/2023, secondo cui *"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"*;
- l'art. 12, comma 5, D.L. n. 98/2011 (convertito con L. n.111/2011) che conferisce all'Agenzia del Demanio il compito di stipulare specifici Accordi Quadro, riferiti ad ambiti territoriali predefiniti con operatori selezionati mediante procedure ad evidenza pubblica al fine di realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al sistema accentrato di manutenzioni degli immobili in uso alle Amministrazioni centrali;
- la L.190/2014 che, modificando il comma 5, art. 12 del D.L. n.98/2011, prevede che l'Agenzia del demanio - nel ruolo di Centrale di Committenza - si avvalga degli operatori dalla stessa

individuati anche al fine di realizzare gli interventi manutentivi dalla stessa gestiti con fondi diversi da quelli di cui all'art. 12, comma 6, del D.L. n. 98/2011;

- la determina protocollo n.2022/10850/DRSAR del 12/10/2022 con cui il Direttore Regionale dell'Agenzia ha aggiudicato gli Accordi Quadro 2023-2025 previa procedura di gara per la selezione degli operatori economici;
- la determina protocollo n.2023/471/DRSAR del 19/01/2023 con cui il Direttore Regionale dell'Agenzia ha dichiarato l'efficacia dell'aggiudicazione ai concorrenti del Lotto 2 (lavori di importo superiore a € 150.000 e inferiore a € 512.000);
- i contratti protocollo n.2023/784/DRSAR del 30/01/2023 e 2023/792/DRSAR del 30/01/2023 con gli aggiudicatari del Lotto 2;

### **CONSIDERATO CHE**

- l'immobile demaniale, censito con scheda del demanio storico artistico SSD0027 e denominato Ex Intendenza di Finanza di Sassari, sito nel centro storico della Città di Sassari ad angolo della piazza Azuni con la via Luzzati, necessita di interventi manutentivi volti a scongiurare il perdurare dello stato di degrado e danno oltrechè di pregiudizio del suo utilizzo sia per uso governativo, sia dei concessionari collocati al piano terreno;
- con apposta richiesta tecnico/economica – identificata ed approvata con codice IDEA\_0743 e commessa FREMAVSSD002720 – è stato definito il fabbisogno economico occorrente ad incarichi professionali, servizi ed esecuzione lavori per la somma complessiva di 300.000 € a valere capitolo di bilancio n.7754 – dedicato agli interventi di manutenzione degli immobili demaniali;
- con lettera registrata con protocollo n.16276 del 26/10/2020 la Direzione Amministrazione, Finanza e Controllo dell'Agenzia del Demanio ha comunicato alla Scrivente l'avvenuta approvazione, da parte dell'Ufficio Legislativo – Finanza, dei Piani d'investimento 2020-2022 approvati dal Comitato di Gestione in data 02/03/2020. Entro il Piano degli investimenti relativo al capitolo 7754 è compreso quello relativo allo stabile dell'Ex Intendenza di Finanza di Sassari per l'importo di 300.000 €;
- con nomina protocollo n.2021/6363/DRSAR del 21/05/2021 il direttore regionale ha nominato l'ing. Francesco Loddo - RUP per gli affidamenti dei servizi e successivi lavori, l'ing. Germana Biolchini - Direttore Esecutivo del Contratto (DEC) per l'affidamento del servizio di ingegneria/architettura e collaboratore del RUP, il dott. Luca Foscoliano - collaboratore del RUP per la predisposizione degli atti degli affidamenti;
- con contratto protocollo n.2021/13191/DRSAR del 25/10/2021 è stato conferito l'incarico relativo alla progettazione dei lavori in oggetto, incluso il coordinamento della sicurezza, al raggruppamento temporaneo dei professionisti arch. Daniela Mureddu, Alessandro Deiana, Francesco Cherchi;
- con determina protocollo n.2022/11076/DRSAR del 18/10/2022, l'arch. Silvio Persico, in servizio presso questa Direzione Regionale, veniva nominato verificatore, in collaborazione con il RUP, degli elaborati di progetto preordinati all'affidamento dei lavori di restauro architettonico;
- in data 20/10/2023 i Progettisti hanno consegnato l'ultima revisione del progetto definitivo-esecutivo, assunto agli atti al protocollo n.2023/12151 del 02/11/2023, oggetto della procedura di verifica finale da parte del RUP e del verificatore;
- il progetto esecutivo è stato validato sulla base del verbale protocollo n.2023/12456/DRSAR del 09/11/2023, ai sensi dell'articolo 26, comma 8, del Codice dei contratti pubblici;
- l'importo complessivo dei lavori ammonta a € 171.440,95 (*Euro Centosettantunomilaquattrocentoquaranta/95*), di cui € 166.593,69 (*Euro Centosessantaseimilacinquecentonovantatre/69*) per lavori soggetti a ribasso ed € 4.847,26 (*Euro quattromilaottocentoquarantasette/26*) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA e oneri di legge. Gli importi sono stati definiti a misura secondo il vigente Prezziario regionale della Sardegna anno 2023;
- i lavori rientrano nelle seguenti categorie SOA:

Categoria		Importo lavori	Importo sicurezza	Importo totale	incidenza
OG2	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	165.539,95 €	4.817,69 €	170.357,64 €	99,39 %
OG12	Opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale	1.053,74 €	29,57 €	1.083,31 €	1,31%
<i>Totale appalto</i>		<i>166.593,69 €</i>	<i>4.847,26</i>	<i>171.440,95 €</i>	<i>100,00%</i>

- l'incidenza delle lavorazioni di cui alla categoria OG12 è tale che sia assorbibile per importo nella categoria prevalente OG2 e pertanto all'operatore economico è richiesto il possesso del solo attestato SOA per la categoria prevalente per una classifica adeguata a coprire l'intero importo a base d'asta;
- la tipologia dell'intervento e del relativo finanziamento consente a questa Direzione di ricorrere, per l'esecuzione dei lavori, agli operatori economici affidatari dell'Accordo Quadro 2023-2025, Lotto 2 – Sardegna, di cui all'articolo 12, comma 5, del D.L. 98/2011;
- con nota protocollo n.2023/12970/DRSAR del 17/11/2023 il RUP ha rilasciato l'attestazione dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 4 del D.M. 49/2018;
- con determina prot. 2023/12985/DRSAR del 20/11/2023, la Direzione Regionale Sardegna ha determinato di affidare i lavori in parola ricorrendo alle imprese contraenti dell'Accordo Quadro del Manutentore Unico del lotto 2 competente per valore;
- con note prot. 2023/13483/DRSAR del 20/11/2023 e 2023/13953/DRSAR del 11/12/2023 entrambe le imprese aggiudicatrici del lotto di riferimento hanno rifiutato l'intervento;
- permanendo l'interesse all'esecuzione dei lavori, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. C, del D. Lgs. 36/2023 occorre esperire una procedura negoziata preceduta da una consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;
- in mancanza di apposito elenco, occorre ricorrere a un'indagine di mercato come disciplinata dall'allegato II.1 del Codice degli Appalti mediante pubblicazione di un avviso di manifestazione di interessi;
- l'avviso dell'indagine di mercato è 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;
- la successiva procedura negoziata verrà aggiudicata con il criterio del massimo ribasso sull'importo a base di gara tramite RdO sul portale MePA;

#### **DETERMINA**

- di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- di dare atto che la procedura indetta con la determina prot. 2023/12985/DRSAR del 20/11/2023 è andata deserta;
- di procedere all'affidamento dei lavori ricorrendo alla procedura negoziata senza pubblicazione di bando ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c, del D.Lgs. 36/2023;
- di stabilire che l'importo dei lavori a base di gara è € 171.440,95 (*Euro centosettantunomilaquattrocentoquaranta/95*), di cui € 166.593,69 (*Euro centosessantaseimilacinquecentonovantatre/26*) per lavori soggetti a ribasso ed € 4.847,26 (*Euro quattromilaottocentoquarantasette/26*) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA e oneri di legge;

- di stabilire che il termine per l'ultimazione dei lavori è pari a 240 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna;
- di stabilire che la penale giornaliera per la ritardata esecuzione dei lavori è pari allo 1 (uno) per mille dell'ammontare netto contrattuale;
- di dare atto che l'importo occorrente per l'esecuzione dei lavori trova copertura sul capitolo n. 7754 del bilancio dello Stato ed è stanziato nel Bilancio dell'Agenzia del demanio nell'ambito delle manutenzioni a programma su immobili statali, commessa FREMAVSSD002720;
- di autorizzare il Responsabile Unico del procedimento, ing. Francesco Loddo, a espletare le procedure di selezione del contraente con le modalità di cui presente atto.

Il Direttore Regionale  
Dott.ssa Rita Soddu

Responsabile Unico del Procedimento	Ing. Francesco Loddo Email: francesco.loddo@agenziademanio.it Tel.: 070/6797335
Funzionario amministrativo	Luca Foscoliano Email: luca.foscoliano@agenziademanio.it Tel.: 070/6797394