

Venezia, 28/03/2024

Prot. 2024/641RI

DECISIONE A CONTRARRE

Procedura aperta telematica ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. n. 36/2023 relativa ai "Lavori per la Nuova sede del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Verona - Scheda VRB0842, Verona – Località "La Genovesa" Via Apollo"

CUP: G33I16000000001

CIG: B10A2D94C9

IL DIRETTORE

in forza dei poteri attribuiti ai Responsabili delle Strutture centrali e territoriali dalla Determina Direttoriale n. 106/2023 prot. 2023/17478/DIR e visto il 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 sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17/12/2021 ed in virtù della Determinazione n. 98 prot. 2021/22401/DIR del 17/12/2021 nonché in forza della delega di cui al prot. Registro Ufficiale n. 8936 del 27/03/2024 a firma del Direttore dell'Agenzia del Demanio con il presente atto formale,

PREMESSO CHE:

- all'Agenzia del Demanio (di seguito anche Agenzia) è attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego oltre che gestire i programmi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei predetti immobili;
- nell'ambito di tale attività l'Agenzia è impegnata nella ricerca di idonei beni demaniali da poter utilizzare e destinare alle Amministrazioni dello Stato, al fine di abbattere i costi delle locazioni passive. In tale ottica, le attività oggetto della presente procedura di gara sono finalizzate alla Razionalizzazione degli spazi in uso alla Motorizzazione Civile e al Centro Prova Autoveicoli di Verona, allibrati alle schede Patrimoniali VRB0842 – VRB0843. La suddetta Razionalizzazione trova giustificazione nel poter svincolare un intero Fabbricato che, previo intervento di ristrutturazione, sarà consegnato in uso governativo al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Verona, attualmente allocati in via della Polveriera Vecchia, con occupazione in locazione passiva. Inoltre, per poter allocare l'intero Comando Provinciale saranno realizzati dei nuovi

- fabbricati (autorimessa, mensa, camerate, laboratori, ecc.) ed il Castello di manovra (rif. VRB0842);
- il finanziamento dell'intervento per un importo di € 30.450.000,00 è garantito dal Dipartimento VVF e dall'Agenzia del Demanio, secondo quanto definito nella Convenzione del 29/01/2018, nel successivo I° atto aggiuntivo del 20/05/2020 prot. n. 6616, nel II° atto aggiuntivo del 16/12/2021 prot. n. 2485 e la nota informativa per il Direttore dell'Agenzia 8747_2024 con la quale si approva da parte delle Direzioni centrali, ognuno proprio ambito di competenza, l'atto aggiuntivo III che prevede il finanziamento come di seguito e che verrà sottoscritto prima dell'affidamento dei lavori:
 - € 21.244.965,00 a carico del Dipartimento VVF (quota del 69,77%), assicurati nell'ambito della Programmazione 2024-2026 come da nota n. 19585 del 17/11/2023;
 - € 9.205.035,00 a carico dell'Agenzia del Demanio (quota del 30,23%), come autorizzati dal Direttore dell'Agenzia ai sensi dell'art. 32 comma 3 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità (prot. N. STDIR.0000001 del 16/01/2024);
 - il finanziamento dell'intervento trova copertura nei seguenti capitoli di spesa:
 - Cap. 7759 (comma 140 - B) per complessivi € 4.382.000,00 - *commessa E759REVRB084320*;
 - Cap. 7759 (comma 140 - B) per complessivi € 3.367.035,00 - *commessa E759REVRB084222*;
 - Cap. 7759 (comma 140 - B eff) per complessivi € 1.456.000,00 – *commessa E759EFVRB084222*;
 - Fondi terzi (VVF) per complessivi € 21.244.965,00 - *commessa E759REVRB084320* (di cui € 20.739.358,46 da versare sul conto dell'Agenzia secondo l'Atto aggiuntivo III);
 - (fondi di diretta gestione dei VVF) Cap. 7313 PG 02 "Spese per la realizzazione di nuove opere ed adeguamento caserme", pari a € 505.706,54, già impegnati;
 - Tale importo di € 20.739.358,46 è stato autorizzato dal Comitato di Gestione del 5 marzo 2024, ai sensi dell'art. 6, comma 5 dello Statuto, come spesa assicurata dal Dipartimento dei Vigili del Fuoco nell'ambito della Programmazione 2024-2026, condizionatamente al trasferimento all'Agenzia del Demanio e secondo il cronoprogramma che verrà allegato al III Atto aggiuntivo della Convenzione attuativa, per l'esecuzione dei lavori finalizzati alla razionalizzazione degli Uffici della Motorizzazione Civile di Verona e nuova costruzione degli Uffici del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Verona.
 - con provvedimento n. 2018/1397RI/DR-VE del 26/09/2018 è stato nominato l'Ing. Marica Cestaro, Responsabile Unico del Procedimento e aggiornato con il provvedimento di nomina della struttura prot. 640RI del 27/03/2024;
 - con determina a contrarre del 03/05/2019, prot. n. 2019/641RI/DR-VE, l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Veneto ha indetto una procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. per l'affidamento del Servizio di ingegneria e architettura relativo alla nuova definizione del progetto di fattibilità tecnica ed economica e relative indagini complementari, del progetto definitivo ed esecutivo, del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, inerente la realizzazione dei piani interrati dei corpi fabbrica B e C e ulteriori migliorie da apportare in relazione alla razionalizzazione degli Uffici della Motorizzazione Civile di Verona e la Nuova Costruzione degli Uffici del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Verona in via Apollo, loc. la Genovesa (scheda patrimoniale VRB0843);
 - esperite le procedure di gara relative al suddetto intervento, vista la Determina di aggiudicazione con nota prot. n. 2019/1457RI/DR-VE del 29/08/2019, il servizio è stato affidato al RTP costituito tra la capogruppo ARCHLIVING SRL (mandataria) e TOMASONE ASSOCIATI, FED SPIN OFF, AICI ENGINEERING SRL, ARCH. MONTAFIA PAOLO, NEW ENERGIES AND ENVIRONMENT - NEA SRL e MATERIACUSTICA SRL (mandanti);
 - con il suddetto RTP ed è stato sottoscritto il contratto con Repertorio n. 200 e nota prot. n. 2019/2383RI/DR-VE del 10/12/2019;
 - con contratto Reperorio n. 202 prot. n. 2020/1159RI/DR-VE del 29/05/2020 di modifica ex art. 106, comma 1 lett. b) del Dlgs. 50/2016 del contratto d'appalto Rep. n. 200 del 10.12.2019 è stato affidato il servizio di ingegneria e architettura relativo alla nuova definizione del progetto di

fattibilità tecnica ed economica e relative indagini complementari, del progetto definitivo ed esecutivo, del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, inerente la realizzazione dei piani interrati dei corpi fabbrica "B" e "C" e ulteriori migliorie da apportare in relazione alla razionalizzazione degli Uffici della Motorizzazione Civile di Verona e la Nuova Costruzione degli Uffici del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Verona in via Apollo, loc. la Genovesa;

- la verifica del progetto è stata affidata con contratto Reperorio n. 213 prot. n. 2020/2412RI/DR-VE del 25/11/2020 all'operatore economico CONTECO Check S.r.l. Partita IVA 11203280158;
- il progetto esecutivo è stato regolarmente validato dal RUP con atto prot. n. 2024/313RI del 20/02/2024, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26, comma 8, del D.Lgs. 50/2016;
- il progetto esecutivo è stato approvato con determina direttoriale prot. n. 2024/338RI del 22/02/2024;
- in ragione dalla normativa transitoria prevista dall'art. 225, co. 9 del D.Lgs. 36/2023, continua a trovare applicazione l'art. 23 del D.Lgs. 50/2023 "Livelli della progettazione per gli appalti, per le concessioni di lavori nonché per i servizi";

CONSIDERATO CHE

- l'importo complessivo da intendersi a corpo, posto a base di gara è pari a € **22.612.886,48** (euro ventidue milioni-seicentododocimila-ottocentottantasei/48), inclusi gli oneri per la sicurezza ed i costi della manodopera, ripartiti secondo le seguenti categorie calcolato secondo il prezzario aggiornato al 2023:

n°	Lavorazione	Categoria	Importi lavori (esclusi Costi per la Sicurezza)	Importi lavori (esclusa Manodopera e Costi per la Sicurezza)	Costi manodopera (per categoria)	Importi lavori (Inclusa Manodopera e esclusi Costi per la Sicurezza)	Costi per la Sicurezza (per categoria)	Importo totale per categoria	Incidenza % sul totale
1	Opere civili	OG1	8.957.058,72 €	6.260.937,40 €	2.696.121,32 €	8.957.058,72 €	333.202,41 €	9.290.261,13 €	41,08%
2	Piazzali	OG3	1.345.925,95 €	911.855,92 €	129.069,98 €	1.040.925,90 €	38.722,42 €	1.079.648,32 €	4,73%
3	Impianti idrico-sanitari	OS3	596.315,84 €	488.909,52 €	107.406,32 €	596.315,84 €	22.182,54 €	618.498,38 €	2,74%
4	Impianti termici e di riscaldamento	OS28	4.758.362,34 €	4.421.393,95 €	336.968,39 €	4.758.362,34 €	177.010,99 €	4.935.373,33 €	21,83%
5	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	OS30	4.295.886,57 €	3.364.142,81 €	931.743,76 €	4.295.886,57 €	159.806,90 €	4.455.693,47 €	19,70%
7	Strutture prefabbricate	OS13	2.153.308,42 €	1.276.819,01 €	876.489,41 €	2.153.308,42 €	80.109,99 €	2.233.418,41 €	9,88%
	TOTALE		21.801.857,79 €	16.724.058,61 €	5.077.799,18 €	21.801.857,79 €	811.028,69 €	22.612.886,48 €	100%

- € **21.801.857,79** € (euro ventunmilioniottocentounmilaottocentocinquantesette/79) quale **importo complessivo** dei lavori **sogetto a ribasso**, di cui € **5.077.799,18** (euro cinquemilioni-settantasettemila-settecentonovantanove/18) quale importo **per i costi della manodopera** come risultanti nell'elaborato "Quadro incidenza della manodopera" (rif. VRB0842-ADM-INCIDMANO-XX-CP-Z-E08001), per una incidenza media pari al 23,29 %. Ai sensi dell'articolo 41 comma 14 del D.Lgs. 36/2023 i costi della manodopera non sono ribassabili. Resta la possibilità per l'operatore economico di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale o da sgravi contributivi che non comportano penalizzazioni per la manodopera. In tal caso, l'operatore economico è tenuto a fornire le motivazioni a supporto di tale scostamento, al fine di consentire alla Commissione e al Responsabile del procedimento di valutarne la congruità.
- € **811.028,69** (euro ottocentounidicimila-ventotto/69) quale importo complessivo dei **costi per la sicurezza non sogetto a ribasso**;
- l'appalto sarà affidato a "**corpo**" e l'importo di affidamento deve considerarsi pienamente remunerativo di tutti i lavori, le prestazioni, le forniture, i servizi, le provviste occorrenti, trasporti, noli, oneri e quant'altro per dare i lavori compiuti secondo le condizioni stabilite nel Capitolato

Speciale d'Appalto e le specifiche tecniche indicate nella Documentazione Tecnica. Gli importi sopra indicati devono intendersi al netto dell'IVA di legge;

- ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. n. 36/2023, qualora nel corso di esecuzione del contratto, al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva, si determini una variazione, in aumento o in diminuzione, del costo dell'opera superiore al cinque per cento, dell'importo complessivo, i prezzi sono aggiornati, nella misura dell'ottanta per cento della variazione, in relazione alle prestazioni da eseguire. Ai fini della determinazione della variazione dei costi e dei prezzi, si utilizzano gli indici sintetici elaborati dall'ISTAT relativamente ai costi di costruzione;
- l'aggiudicazione dell'appalto è effettuata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'articolo 108, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, tenuto conto dei seguenti elementi di valutazione dell'offerta:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	Punteggi Massimi
A)	Professionalità ed esperienza dell'offerente	Schede descrittive	Qualitativa	15
B)	Caratteristiche tecnico-metodologiche - Aspetti qualitativi	Relazioni	Qualitativa	35
C)	Criteri premiali - Proposte migliorative	Schede descrittive/ Relazioni	Qualitativa	30
D)	Ribasso percentuale unico sull'importo e sui tempi a base di gara	Offerta economica-temporale	Quantitativa	20
TOTALE				100

- ai sensi dell'art. 107, comma 3, la stazione appaltante intende avvalersi della inversione procedimentale e, pertanto procederà, a mezzo della Commissione giudicatrice, prima alla valutazione dell'offerta tecnica e poi alla valutazione dell'offerta economica. Saranno, invece, sottoposti alla verifica della documentazione amministrativa oltre al soggetto risultato primo nella graduatoria provvisoria anche il restante 10% dei concorrenti ammessi, procedendo secondo l'ordine degli stessi in graduatoria;
- in ragione della natura e tipologia dell'appalto non trovano applicazione gli obblighi previsti dall'art. 102 co. 1 lettera a) *garantire la stabilità occupazionale del personale impiegato* e lettera c) *garantire le pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa per le persone con disabilità o svantaggiate* del D.Lgs. 36/2023 e si ritiene non applicabile quanto prescritto dall'art. 108, co. 7 del D.lgs. 36/2023, ultimo periodo: *“Al fine di promuovere la parità di genere, le stazioni appaltanti prevedono, nei bandi di gara, negli avvisi e negli inviti, il maggior punteggio da attribuire alle imprese per l'adozione di politiche tese al raggiungimento della parità di genere comprovata dal possesso della certificazione della parità di genere di cui all'articolo 46-bis del codice delle pari opportunità tra uomo e donna, di cui al decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 19”*;
- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554;

DECIDE

- di prendere atto della narrativa in premessa specificata, che si intende integralmente riportata nel presente dispositivo, costituendone parte integrante e sostanziale;
- di indire una procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. n. 36/2023, per l'affidamento dei **“Lavori per la Nuova sede del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Verona - Scheda VRB0842, Verona – Località “La Genovesa” Via Apollo”** al fine del perseguimento della razionalizzazione degli spazi e del contenimento della spesa per locazioni passive;

- di approvare i documenti di gara e i relativi allegati;
- che l'appalto è a corpo;
- L'importo posto a base di gara pari a € 22.612.886,48 (euro ventiduemilioni-seicentododicimilaottocentottantasei/48), calcolato con i prezziari aggiornati al 2023, è costituito dalla somma dei seguenti importi:
 - € 21.801.857,79 € (euro ventunmilioniottocentounmilaottocentocinquantasette/79) quale importo complessivo dei lavori soggetto a ribasso,
 - di cui € 5.077.799,18 (euro cinquemilioni-settantasettemila-settecentonovantanove/18) quale importo per i costi della manodopera come risultanti nell'elaborato "Quadro incidenza della manodopera" (rif. VRB0842-ADM-INCIDMANO-XX-CP-Z-E08001), per una incidenza media pari al 23,29 %.
 - € 811.028,69 (euro ottocentounidicimila-ventotto/69) quale importo complessivo dei costi per la sicurezza non soggetto a ribasso;
- che il predetto importo a base di gara è al netto dell'IVA di legge, pari al 10%;
- ai sensi dell'art. 120, comma 9, del D. Lgs. n. 36/2023 qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto, la stazione appaltante può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle condizioni originariamente previste. In tal caso l'appaltatore non può fare valere il diritto alla risoluzione del contratto; pertanto, il valore globale stimato dell'appalto è pari ad € 27.135.463,78 al netto di Iva

Importo complessivo (A+B)	
(A) Importo a base di gara	€ 22.612.886,48
(B) Importo massimo del quinto d'obbligo (in caso di variazioni in aumento)	€ 4.522.577,30
Valore globale stimato	27.135.463,78 €

- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, secondo i criteri sopra indicati, come dettagliati nel disciplinare;
- ai sensi dell'art. 119 comma 1 non potrà essere affidata a terzi la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente OG1, che sarà subappaltabile nel limite del 49,9% ad imprese in possesso dei requisiti di qualificazione. Le categorie scorporabili a qualificazione obbligatoria sono tutte subappaltabili al 100% ad imprese in possesso delle relative qualificazioni (OG3, OS3, OS28, OS30, OS13) secondo le condizioni meglio descritte nei documenti di gara;
- il tempo utile per ultimare tutti i lavori compresi nell'appalto è fissato in **865 giorni naturali e consecutivi** secondo il cronoprogramma, fatta salva l'offerta temporale dell'aggiudicatario;
- che per la presentazione dell'offerta il sopralluogo è facoltativo;
- ai sensi dell'art. 83 co. 2 del D.lgs. 36/2023 (Codice), il procedimento di gara si concluderà nel termine massimo di nove mesi secondo quanto previsto dall'Allegato I.3 del Codice e la sottoscrizione del contratto avverrà in seguito alla sottoscrizione dell'Atto aggiuntivo III e al trasferimento all'Agenzia del Demanio degli importi di competenza dei VVF;

- di affidare l'intervento in oggetto mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del Codice da gestire attraverso l'utilizzazione di un Sistema telematico www.acquistinretepa.it (di seguito per brevità anche solo "Sistema"), dettagliatamente descritto nel disciplinare di gara;
- di dare mandato al RUP e ai collaboratori tecnico-amministrativi di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti al fine di pubblicare il Bando di Gara qui approvato onde pervenire all'affidamento dei lavori in oggetto, nonché di procedere agli adempimenti previsti in materia di trasparenza ed a tutto quanto previsto per poter giungere alla contrattualizzazione dell'intervento in oggetto;
- che il contratto sarà stipulato con scrittura privata in modalità elettronica ai sensi dell'art. 18 del D. Lgs. 36/2023;
- di procedere alla pubblicazione sul sito dell'Agenzia del Demanio della presente decisione a contrarre.

Il Direttore
Massimo Gambardella

Visto,
Il Vicedirettore e Responsabile Area Tecnica
Ing. Marica Cestaro