



Venezia, 25/06/2024  
Prot. 2024/ 1234RI/DR-VE

## DETERMINA A CONTRARRE

**PROCEDURA NEGOZIATA TELEMATICA TRAMITE RDO SUL MEPA, AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1, LETT. D) D. LGS. 36/2023, PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDIFICO ANNESSO A PALAZZO CAMERINI, PER LA REALIZZAZIONE DI 3 UFFICI E 1 ALLOGGIO DEL COMANDANTE, PRESSO LA SEDE DELLA DIREZIONE INTERREGIONALE VVF VENETO E TRENTO ALTO-ADIGE**

### 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 in forza della convenzione sottoscritta tra l'Agenzia del Demanio e la Direzione Centrale Risorse Logistiche e Strumentali CNVVF, prot. DIPVVF-DIRVEN del 17/04/2024,

### PREMESSO CHE

- la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico è parte integrante della strategia economica e di bilancio del Governo in quanto, oltre ai benefici per la finanza pubblica connessi al recupero della spesa e alla riduzione del debito, ha implicazioni rilevanti per l'efficienza nella gestione degli stessi asset pubblici;
- l'Agenzia del Demanio garantisce la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico di propria competenza, al fine di realizzare un impatto positivo sull'economia, una riduzione della spesa, una riduzione del debito pubblico a fronte dell'incremento patrimoniale attivo dello Stato;
- con l'entrata in vigore del nuovo codice dei contratti pubblici D.lgs. 36/2023, dal 1° luglio 2023 è obbligatoria la qualificazione delle Stazioni Appaltanti, e il Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile non beneficia di tale qualificazione per legge per cui non può gestire in completa autonomia le procedure di gara relative a lavori d'importo superiore a € 500.000,00;
- di conseguenza, in forza di una convenzione ex art. 15 della legge 241/1990 prot. DIPVVF-DIRVEN del 17/04/2024, l'Agenzia del Demanio ha assunto le funzioni di Stazione Appaltante per la gestione, su incarico e delega della Direzione Centrale Risorse Logistiche e Strumentali CNVVF, della procedura negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) del D. Lgs. 36/2023 ("Codice"), nell'ambito del Mercato

Elettronico della P.A. per l'affidamento ed esecuzione dei Lavori di ristrutturazione edificio annesso a Palazzo Camerini per la realizzazione di 3 uffici e 1 alloggio del comandante" presso la sede della Direzione Interregionale VVF Veneto e T.A.A. sita in via Altinate n. 57 a Padova;

- Il progetto esecutivo redatto ai sensi dell'articolo 23 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, è stato verificato con verbale e validato dal Responsabile del Procedimento Ing. Giuseppe Lomoro della Direzione VVF Veneto e T.A.A. con atto del 07/05/2024, ed approvato con determina del Direttore Interregionale dei VVF in data 07/05/2024. Pertanto, il suddetto progetto viene posto a base di gara ai sensi dell'art. 225 comma 9 del D.lgs. 36/23: "A decorrere dalla data in cui il codice acquista efficacia ai sensi dell'articolo 229, comma 2, le disposizioni di cui all'articolo 23 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 continuano ad applicarsi ai procedimenti in corso" e con esse le disposizioni di cui al comma 3bis";
- il quadro economico aggiornato dell'intervento risultante dal progetto esecutivo è pari ad € 1.660.000,00 di cui € 1.093.072,34 quale importo dei lavori ed € 39.708,65 quali costi per la sicurezza che sarà interamente finanziato e coperto dal CNVVF, nell'ambito dello stato di previsione del Ministero dell'Interno a partire dall'esercizio finanziario 2024, secondo le modalità e condizioni determinate nella suddetta convenzione;
- Il Responsabile Unico del Progetto è l'ing. Lorenzo Apicella come da nomina prot. 2024/1076RI/DR-VE del 30/05/2024;
- con nota prot. n. 2024/ 1233RI/DR-VE del 25/06/2024 è stata nominata la struttura per la fase di affidamento dei lavori;
- si rende necessario indire una procedura negoziata, sulla base del suddetto progetto, per l'affidamento dei lavori in oggetto secondo quanto disposto dall'art. 50, comma 1, lett. d) del D. Lgs. 36/2023;
- ai sensi dell'art. 43 comma 1) l'adozione dei metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni per la progettazione e la realizzazione di opere di nuova costruzione per importo a base di gara superiore a 1 milione di euro decorre dal 1° gennaio 2025;
- Ai sensi dell'art. 57 co. 2 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i, fermo restando che il progetto esecutivo tiene conto dell'impiego dei Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.) per la ristrutturazione e manutenzione di edifici singoli, conformi al DM 11 Ottobre 2017, pubblicato in GU Serie Generale n.259 del 06-11-2017, fanno altresì parte del contratto, in quanto parte integrante e sostanziale del progetto di cui al comma 1, l'obbligatorietà del rispetto dei Criteri Ambientali Minimi volti al miglioramento prestazionale del progetto nonché tramite l'impiego dei Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.) per la ristrutturazione e manutenzione di edifici singoli, conformi al DM 23 giugno 2022 n. 256, GURI n. 183 del 8 agosto 2022 - in vigore dal 4 dicembre 2022;

## CONSIDERATO CHE

- L'importo complessivo posto a base d'asta è pari a € 1.132.780,99 (oltre IVA) così composti:
    - o € 1.093.072,34 per lavori soggetti a ribasso d'asta, di cui € 253.951,92 per Costi della manodopera;
    - o € 39.708,65 per Costi per la sicurezza (da PSC), non soggetti a ribasso;
- Gli importi sono stati calcolati secondo il Prezzario regionale Veneto 2023;

- L'importo dei lavori è determinato "a corpo" come di seguito indicato:

Lavorazione	Categoria	Lavori a Corpo/Misura	Importo lavorazione	Importo sicurezza	Importo Totale
Opere edili - Edifici civili	OG1	A Corpo	556.525,61 €	20.217,22 €	576.742,83 €
Strutture in legno	OS32	A Corpo	281.999,97 €	10.244,37 €	292.244,34 €
Impianti idrico-sanitari	OS3	A Corpo	48.823,40 €	1.773,63 €	50.597,03 €
Impianti termici e di condizionamento	OS28	A Corpo	60.507,55 €	2.198,09 €	62.705,64 €
Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	OS30	A Corpo	145.215,81 €	5.275,34 €	150.491,15 €
<b>Totale LAVORI A CORPO</b>			<b>1.093.072,34 €</b>	<b>39.708,65 €</b>	<b>1.132.780,99 €</b>
<b>TOTALE LAVORI A MISURA E A CORPO</b>			<b>1.093.072,34 €</b>	-	-
<b>TOTALE SICUREZZA</b>			-	<b>39.708,65 €</b>	-
<b>TOTALE LAVORI A MISURA E A CORPO INCLUSA</b>					<b>1.132.780,99 €</b>

- gli importi sopra indicati devono intendersi al netto dell'IVA di legge;
- la durata massima e complessiva dei lavori è di **330 (trecentotrenta)** giorni naturali e consecutivi;
- che per la presentazione dell'offerta il sopralluogo è facoltativo;
- il contratto potrà essere modificato, senza una nuova procedura di affidamento, ai sensi dell'articolo 120, comma 1, lettera a) del Codice, in ragione del quadro normativo vigente;
- per l'appalto in oggetto è consentito l'istituto dell'avvalimento di cui all'art. 104 del D. Lgs. 36/2023;
- tenuto conto della natura del presente affidamento non è possibile procedere alla suddivisione dell'appalto in lotti;
- l'appalto sarà affidato ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) e comma 4 del D. Igs. 36/2023, con il criterio del prezzo più basso, mediante RDO sul MePA sul bando "Lavori" - bando categoria OG1 – Edifici civili e industriali;
- ai sensi dell'art. 53, comma 1, del D. Lgs 36/2023 la Stazione Appaltante non richiede la garanzia provvisoria;
- ai sensi dell'art. 54, commi 1 e 2 del D. Lgs. 36/2023, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a 5 (cinque) si procederà all'esclusione automatica delle offerte che risultino anomale e che il metodo per determinare la soglia automatica di anomalia avverrà in sede di valutazione delle offerte tramite sorteggio tra i metodi compatibili dell'allegato II.2 del Codice;
- ai sensi art. 60, comma 1, del Codice, 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 del calcolo della variazione dei prezzi si utilizzano gli indici sintetici di costo di costruzione elaborati dall'ISTAT;
- di prevedere che nella lettera d'invito, ai sensi dell'art 102 del D. Lgs. 36/2023, tenuto conto della prestazione oggetto del contratto, gli operatori economici dichiarino di assumere i seguenti impegni: a) garantire l'applicazione dei contratti collettivi

- nazionali e territoriali di settore, tenendo conto, in relazione all'oggetto dell'appalto e alle prestazioni da eseguire, anche in maniera prevalente, di quelli stipulati dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e di quelli il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso con l'attività oggetto dell'appalto o della concessione svolta dall'impresa anche in maniera prevalente, nonché garantire le stesse tutele economiche e normative per i lavoratori in subappalto rispetto ai dipendenti dell'appaltatore e contro il lavoro irregolare;
- 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;
  - questa Direzione Regionale ha, pertanto, la necessità di procedere all'individuazione di un operatore in possesso dei requisiti di ordine generale e speciale di cui all'art. 94 e all'art 100 del D. Lgs. 36/2023 a cui affidare l'appalto in oggetto;
  - ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera d) del D. Lgs 36/2023, per lavori di importo pari o superiore a 1 milione di euro e fino alle soglie di cui all'articolo 14, è prevista la procedura negoziata senza bando previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;
  - è stato pubblicato sul sito della Stazione Appaltante l'avviso per la manifestazione di interesse prot.n. 2024/1073RI/DR-VE del 30/05/2024 al fine di individuare operatori economici da invitare alla procedura negoziata finalizzata all'affidamento dei lavori in oggetto ed effettuare un confronto concorrenziale delle offerte realizzabili sul Mercato Elettronico della P.A. (MePA – [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it)) mediante RDO (Richiesta di offerta) rivolta agli Operatori economici invitati;
  - entro il termine ore 12:00 del 14/06/2024 sono pervenute n. 108 manifestazioni di interesse per l'invito alla procedura di gara in oggetto;
  - come da verbale prot. n. 2024/1211RI/DR-VE del 20/06/2024 sono state ritenute ammissibili alla partecipazione n. 104 manifestazioni di interesse di cui n° 24 operatori saranno invitati alla successiva procedura negoziata, poiché classificati in posizione utile;
  - l'Agenzia del Demanio risulta iscritta di diritto nell'elenco istituito presso ANAC relativo alle stazioni appaltanti qualificate ai sensi art. 63, commi 1 e 4, del D. Lgs. 36/2023;

## DETERMINA

- che la narrativa in premessa si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;
- di quantificare l'importo complessivo dell'appalto pari a € 1.132.780,99 (oltre IVA) così composti:
  - o € 1.093.072,34 per lavori soggetti a ribasso d'asta, di cui € 253.951,92 per Costi della manodopera;
  - o € 39.708,65 per Costi per la sicurezza (da PSC), non soggetti a ribasso;
- di dare avvio ad una procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) D. lgs. 36/2023, da espletare sul MePA, Bando *"Lavori categoria OG1-Edifici civili e industriali* - invitando a presentare offerta (RDO) n. 24 operatori qualificati che hanno manifestato interesse come da verbale prot. n. 2024/1211RI/DR-VE del 20/06/2024;

- di stabilire la durata massima e complessiva dei lavori in 330 (trecentotrenta) giorni naturali e consecutivi;
- di individuare quale criterio di aggiudicazione quello del prezzo più basso ai sensi dell'art. 50, comma 4, del D. Lgs. 36/2023;
- di riservarsi la facoltà di aggiudicare i lavori anche in presenza di una sola offerta valida presentata purché ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;
- che il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'appalto è il CCNL Settore Edilizia ed Industria;
- che ai sensi dell'articolo 54 del D. Lgs. 36/2023 si procederà all'esclusione automatica delle offerte che risultino anomale, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque. Il metodo per determinare la soglia automatica di anomalia verrà individuato in sede di valutazione delle offerte tramite sorteggio tra i metodi compatibili dell'allegato II.2 del D. Lgs. 36/2023;
- in caso di un numero di offerte valide inferiori a 5 (cinque), non si procederà all'esclusione automatica, fermo restando la facoltà del RUP di valutare la congruità delle offerte ritenute anormalmente basse, secondo le modalità indicate dall' articolo 54 comma 1 del Codice;
- ai sensi dell'art. 83 co. 2 del D.lgs. 36/2023 (Codice), il procedimento di gara si concluderà nel termine massimo di tre mesi secondo quanto previsto dall'Allegato I.3 del Codice e la sottoscrizione del contratto avverrà in seguito al trasferimento all'Agenzia del Demanio degli importi da parte dei VVF;
- di richiedere la prestazione della garanzia definitiva nella misura del cinque per cento dell'importo contrattuale ai sensi dell'art. 53, comma 4, del D. Lgs 36/2023;
- che il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità elettronica;
- che, in tema di imposta di bollo, si rende applicabile quanto disposto all'allegato I.4 del D. Lgs. 36/2023;
- che, ai sensi di quanto disposto all'art. 55 del D. Lgs. 36/2023, i termini dilatori previsti dall'art. 18, commi 3 e 4, dello stesso decreto, non si applicano agli affidamenti dei contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea;
- di prevedere, ai sensi dell'art. 120, comma 9, del Codice che, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, l'Appaltatore sarà tenuto all'esecuzione alle condizioni originariamente previste. In tal caso l'appaltatore non potrà fare valere il diritto alla risoluzione del contratto;
- di incaricare il RUP allo svolgimento di tutti i compiti relativi all'affidamento del lavoro in oggetto;
- di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento sul sito internet dell'Agenzia del Demanio, nella sezione "Gare e aste\_Servizi Tecnici e Lavori";

Il Direttore  
 Massimo Gambardella  


Il Vice Direttore è Responsabile dell'Area Tecnica  
 ing. Marica Cestaro  


Il RUP  
 Ing. Lorenzo Apicella  


