



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

Direzione Regionale Lombardia

Milano, data della segnatura
del protocollo elettronico

DECISIONE A CONTRARRE

(art.17 comma 1 del D.lgs. 31 marzo 2023 n.36)

Oggetto: Gara europea con procedura telematica aperta ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. 31 marzo 2023 n. 36 per l'affidamento del servizio di progettazione (PFTE-esecutivo e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione) dell'intervento di rigenerazione urbana con criteri di sostenibilità e con l'utilizzo di metodi e strumenti di gestione informativa delle costruzioni del compendio immobiliare di proprietà dello Stato denominato ex Arsenale di Pavia, già ex Caserma Cairoli - Officina di costruzione del Genio Militare S. Mauro (scheda PVD0032) sito in Pavia - Via Riviera n.40 - 60 da destinare a nuovo polo delle Amministrazioni Statali della città.

CUP E12H22002230001 – CIG B288C6D46C - CPV 71250000-5

IL DIRETTORE REGIONALE DELLA LOMBARDIA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

in virtù delle determinazioni del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 105 del 05/04/2023 prot.n.8980/DIR con la quale è stato definito il nuovo modello organizzativo delle Direzioni Territoriali e n. 106 del 14/07/2023, prot. n.17478/DIR, con cui sono state definite le competenze e poteri delle strutture centrali e territoriali, nonché della comunicazione organizzativa n.18 del 03/02/2022 con la quale, con effetti e decorrenza a partire dal 01/03/2022, il sottoscritto Ing. Massimiliano Iannelli è stato nominato Direttore Regionale della Lombardia, in ottemperanza alla determinazione n. 98 del 17/12/2021;

VISTO il D.lgs. 30/07/1999 n.300, recante la *“Riforma dell'organizzazione del Governo a norma dell'art.11 della legge 15/03/1997 n. 59”*, che all'art. 65 ha istituito l'Agenzia del Demanio, alla quale è stato attribuito il compito di amministrare i beni immobili dello Stato, assieme a quello di razionalizzarne e

valorizzarne l'impiego e di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio;

VISTO il D.lgs. 03/07/2003 n. 173, recante la *“Riorganizzazione del Ministero dell’Economia e delle Finanze e delle agenzie fiscali a norma dell’art.1 della legge 06/07/2002 n. 137”*, con cui l’Agenzia del Demanio è stata trasformata in ente pubblico economico;

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 dei Contratti Pubblici*, ed in particolare:

- il comma 1 dell’art. 17 secondo il quale *“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”*;
- le disposizioni transitorie e di coordinamento di cui all’art.225 e ss.;
- le disposizioni di cui agli artt.22 e 25, rispettivamente in tema di ecosistema e di piattaforme di approvvigionamento digitale;
- le disposizioni di cui al Libro I *“dei principi”*, Parti I e II;
- le disposizioni di cui al Libro II *“dell’appalto”* per le seguenti Parti:
 - ✓ Parte II - *“degli istituti e delle clausole comuni”*
 - ✓ Parte III – *“dei soggetti”*
 - ✓ Parte IV – *“delle procedure di scelta del contraente”*
 - ✓ Parte V – *“dello svolgimento delle procedure”*
- l’art.63 comma 4 con cui si dispone la qualificazione di diritto dell’Agenzia del Demanio quale stazione appaltante;

VISTO lo Statuto dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 19.12.2003 e s.m.i., 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 delega di cui al prot.n.19427/AGDG/U in data 11/07/2024 con la quale il Direttore dell'Agenzia del Demanio ha delegato il Direttore Regionale della Lombardia per l'avvio della procedura di cui alla presente determina nonché alla sottoscrizione degli atti conseguenti, trattandosi di importo a base di gara superiore a quello previsto dall'art. 4 della Determinazione n.106 del 14/07/2023;

VISTA la nota prot.n.715/Atti in data 08/04/2024 con la quale questa Stazione Appaltante, con riferimento all'iniziativa in oggetto, ha nominato l'arch. Ciro Iovino, funzionario responsabile U.O. Servizi Tecnici quale Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art. 15, comma 1, del Codice dei Contratti Pubblici, nonché la nota prot.n.10857/Atti del 27/05/2024 con la quale sono stati affidati gli incarichi di supporto al RUP;

VISTA la relazione istruttoria del RUP con proposta di determina, assunta al prot.n.1558/Atti del 22/07/2024;

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, allibrato alla scheda PVB0023 - ora PVD0032;
- che con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero della Difesa, del 24/12/2014, pubblicato sulla G.U. 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 dell'ex Arsenale è stato dichiarato non più utile per le finalità istituzionali del Dicastero della Difesa;
- che con verbale prot.n.668 del 15/05/2015 il Ministero della Difesa ha dimesso e consegnato all'Agenzia del Demanio il compendio dell'ex Arsenale;
- che l'atto di indirizzo del MEF per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2024-2026, emanato in data 28/12/2023, ha previsto che l'Agenzia del Demanio continui ad assicurare *“lo sviluppo immobiliare integrato, realizzando gli investimenti pubblici negli ambiti di competenza e favorendo la crescita del territorio: a tal fine saranno programmati ed attuati*

in modo efficace e tempestivo gli interventi necessari per razionalizzare e valorizzare il patrimonio immobiliare statale mediante la rifunzionalizzazione degli immobili, in risposta ai fabbisogni delle Pubbliche Amministrazioni Centrali, anche in qualità di committenti, e tenendo in debita considerazione la coerenza con la pianificazione, lo sviluppo previsto e le esigenze espresse dai territori, promuovendo la loro rigenerazione nelle rispettive peculiarità, in un'ottica complessiva di efficientamento, sostenibilità e contenimento della spesa”;

- che l’Agenzia del Demanio, in coerenza con i principi di sostenibilità, efficientamento energetico e contenimento della spesa, come enunciati nell’attuale atto di indirizzo del MEF, ed in continuità coi precedenti, ha predisposto ed avviato già a partire dal 2010 una serie di Piani di Razionalizzazione, (istituiti con l’art.2, comma 222-quater, della legge 23/12/2009 n. 191) aventi come principale finalità il progressivo rilascio di immobili attualmente detenuti dalle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) in regime di locazione passiva, con il contestuale trasferimento delle stesse in altrettanti immobili di proprietà dello Stato, non più utilizzati, oppure parzialmente utilizzati, in un’ottica di valorizzazione progressiva del patrimonio immobiliare pubblico attraverso una serie di azioni di rinnovamento a differente scala, che all’obiettivo di riduzione della spesa corrente per locazioni accompagna un’efficace e positiva ricaduta sul territorio circostante attraverso la rigenerazione urbana e territoriale;
- che a tale scopo, la Direzione Regionale Lombardia ha individuato il complesso dell’ex *Arsenale* di Pavia, quale idoneo ad un’operazione di rigenerazione urbana di notevole portata, promuovendo intese ed accordi al fine di attivare in modo sinergico un processo di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, fortemente richiesto dalla comunità locale quale occasione di stimolo e di sviluppo territoriale, accompagnato da una crescita integrata del contesto economico e sociale;
- che nell’ambito della programmazione dell’intervento vero e proprio di razionalizzazione e valorizzazione del complesso, questa Direzione Regionale, in qualità di Stazione Appaltante, ha avviato a partire dal 2016, ovvero subito dopo la presa in consegna del sito, una serie di indagini e studi preliminari con le disponibilità derivanti da appositi fondi destinati alle attività di razionalizzazione (cap.7754) e di bonifica (ex 140-a), allo scopo di definire una conoscenza approfondita dello stato dei luoghi, con particolare riferimento ai fattori di rischio idraulico derivanti dalla vicinanza con il fiume Ticino ed alla presenza del canale del Navigliaccio, nonché alla ricerca della presenza di eventuali sorgenti di inquinamento nelle matrici ambientali (suolo e acqua);

- che in data 19/12/2017, con la determina di cui al prot.n.1742/Atti, è stata aggiudicata la procedura negoziata ai sensi dell'art 36, comma 2, lettera c) del Codice degli Appalti di cui al D.lgs. n. 50/2016 per l'affidamento dei *“lavori di bonifica da amianto delle coperture del compendio dell'ex Arsenale”* – CIG 7170932848;
- che in data 06/09/2018, con la determina al prot.n.1189/Atti, è stata aggiudicata la procedura negoziata ai sensi dell'art 36, comma 2, lettera c) del Codice degli Appalti di cui al D.lgs. n. 50/2016 per l'affidamento del *“Servizio di indagini ambientali integrative del Piano di Caratterizzazione preliminare approvato, ai sensi dell'art.242 del T.U. Ambiente (D.lgs.152/2006), del compendio dell'ex Arsenale”* – CIG Z9F23B5EF2;
- che in data 11/09/2018, con la determina di cui al prot.n.1221/Atti, è stata aggiudicata la procedura negoziata ai sensi dell'art 36 comma 2 lettera c) del Codice degli Appalti di cui al D.lgs. n. 50/2016 per l'affidamento delle *“Attività di caratterizzazione ambientale ed esecuzione di indagini integrative ai sensi dell'art.242 del T.U. Ambiente (D.lgs.152/2006), del compendio dell'ex Arsenale”* - CIG 7502926A65;
- che in data 09/03/2020, con la determina di cui al prot.n.263/Atti, è stata aggiudicata la procedura ai sensi dell'art 36, comma 2, lettera a) del Codice degli Appalti di cui al D.lgs. n. 50/2016 per l'affidamento del *“Servizio per la redazione di uno studio di compatibilità idraulica per la valutazione delle condizioni di pericolosità e rischio, ad integrazione dei dati riferiti al PGT vigente e in approfondimento degli esiti derivanti dal Piano di Gestione del Rischio Alluvione e secondo i contenuti della Deliberazione di Giunta regionale 30 novembre 2011 - n. IX/2616 - Pavia - Ex Arsenale”* - CIG 820447314E;
- che in data 10/06/2021, con la determina di cui al prot.n.997/Atti, è stato affidato, ai sensi dell'art.1, comma 2, del D.L. n. 76/2020, il *“Servizio per la redazione di uno studio di compatibilità idraulica per la valutazione delle condizioni di pericolosità e rischio ad integrazione dei dati riferiti al PGT vigente e in approfondimento degli esiti derivanti dal Piano di Gestione del Rischio Alluvione e secondo i contenuti della Deliberazione di Giunta regionale 30 novembre 2011 - n. IX/2616 - dell'immobile denominato ex Arsenale”* - CIG 8781149165;
- che in data 21/10/2021, con la determina prot.n.1903/Atti, è stata aggiudicata la procedura negoziata ai sensi dell'art.1 comma 2 lettera b) del D.L. n. 76/2020 per l'affidamento dei *“Lavori relativi al Piano di rimozione rifiuti e di matrice suolo all'interno del compendio immobiliare denominato ex Arsenale, presso l'area denominata ex tettoie e limitrofa”* - CIG 8907542033;

- che in data 02/11/2021, con la determina di cui al prot.n.1975/Atti, è stata aggiudicata ai sensi dell'art.36, comma 2, lettera a) del Codice degli Appalti di cui al D.lgs. n. 50/2016 la procedura per l'affidamento del *“Servizio di redazione del piano operativo di bonifica presso l'ex Arsenale di Pavia”* - CIG 8937439FF7;
- che una volta poste in essere tutte le attività di indagine relative ai fattori di rischio ambientale e idraulico, questa Stazione Appaltante, ha avviato le attività mirate alla ricognizione dello stato di consistenza e dello stato manutentivo delle costruzioni ricadenti all'interno del perimetro dell'ex *Arsenale* propedeutiche alla progettazione dell'intervento di rigenerazione urbana, ad esclusione di quelle che il Protocollo d'Intesa sottoscritto il 16/09/2016 tra l'Agenzia del Demanio, l'allora Ministero per i Beni e le Attività Culturali, il Comune di Pavia e la Regione Lombardia, aveva individuato per la riallocazione dell'archivio regionale di Morimondo – di competenza del MiBAC;
- che in data 19/08/2022, con la nota di cui al prot.11343/U questa Stazione Appaltante, ha inoltrato alla Direzione Centrale dell'Agenzia del Demanio una proposta di finanziamento per all'avvio del *“Programma di rigenerazione urbana dell'area Ex Arsenale”*, comprendente una serie di iniziative mirate alla valorizzazione del compendio immobiliare attraverso interventi di restauro e di riqualificazione paesaggistica e naturalistica, nella quale ha esposto una quantificazione economica complessiva pari ad € 155.772.066,25;
- che in data 28/03/2023 con la nota prot.n.8128/AGDG/U, la Direzione Pianificazione Strategica, Controllo e Amministrazione ha comunicato a questa Stazione Appaltante l'avvenuta approvazione, da parte dell'ufficio legislativo del MEF, del *Piano degli Investimenti Immobiliari dell'Agenzia del Demanio per il triennio 2023-2025* nel quale veniva assegnata per l'iniziativa dell'ex *Arsenale* una somma complessiva pari a € 10.146.108,00 sul capitolo di spesa 7759/B *Edilizia Pubblica*;
- che in data 24/04/2023 con la determina di cui al prot.n.943/Atti sono stati aggiudicati i *“Servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi alle indagini conoscitive sul compendio di proprietà dello Stato denominato ex Arsenale”* - CIG 95610403CE;
- che in data 14/11/2023 con determina di aggiudicazione di cui al prot.n.2780/Atti, sono stati affidati i *“Lavori di demolizione di venti fabbricati di edilizia corrente e privi di valore storico-artistico, interni al compendio di proprietà dello Stato denominato ex Arsenale – sito in Pavia, Via Riviera n.40-60”* – CIG A01818CAA;

- che in data 22/11/2023 con decisione a contrarre e di affidamento di cui al prot.n.2884/Atti è stato affidato il *servizio di supporto al RUP per la verifica del servizio relativo alle indagini conoscitive* di cui al punto precedente – CIG A0289ED6C3;
- che in data 19/02/2024 con decisione a contrarre e di affidamento di cui al prot.n.316/Atti, è stato affidato il *“Servizio di supporto al RUP in materia di comunicazione per l’intervento di rigenerazione urbana dell’ex Arsenale di Pavia”* - CIG Z1E3DFA059;
- che in data 04/03/2024, con atto assunto al prot.n.452/Atti, il RUP ha emesso il certificato di regolare esecuzione del servizio di indagini conoscitive multidisciplinari condotte sul compendio dell’ex Arsenale di Pavia;
- che in data 27/05/2024, con decisione a contrarre e di affidamento di cui al prot.n.1089/Atti, è stato affidato il servizio di *“Supporto specialistico multidisciplinare al RUP per le fasi di stesura del DIP (documento di indirizzo alla progettazione), del PFTE e del progetto esecutivo nonché di assistenza al RUP per le fasi di verifica e validazione della progettazione ex art.42 e di approvazione in Conferenza dei Servizi ex art.38 del Codice medesimo, per l’intervento di rigenerazione urbana dell’ex Arsenale di Pavia”* - CIG B17C7A4FB4;

CONSIDERATO

- che l'intervento di rigenerazione urbana dell'ex Arsenale di Pavia, unitamente alla sistemazione ambientale e paesaggistica del sito, riveste una particolare rilevanza tanto per la città di Pavia che per il territorio circostante ed in particolare per la presenza del vicino Parco Regionale del Ticino;
- che, ai fini della programmazione della procedura di affidamento del servizio relativo alla progettazione dell'intervento di rigenerazione urbana dell'ex Arsenale di Pavia comprendente il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) ed il Progetto Esecutivo (PE), il RUP, con il supporto tecnico-amministrativo interno alla Stazione Appaltante coadiuvato dalla struttura scientifica multidisciplinare del Politecnico di Milano, ha predisposto il Capitolato Tecnico Prestazionale e il Documento di Indirizzo alla Progettazione, in cui sono stati esposti gli obiettivi e gli indirizzi del *Piano di Razionalizzazione* che prevede la riallocazione all'interno del complesso dell'ex *Arsenale* di Pavia delle seguenti Pubbliche Amministrazioni Centrali dello Stato:
 - a) Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pavia;
 - b) Ragioneria Territoriale dello Stato;

- c) Ispettorato Territoriale del Lavoro;
 - d) Corte di Giustizia Tributaria;
 - e) Archivio Notarile;
 - f) Tribunale di Pavia;
- che il Documento di Indirizzo alla Progettazione ha altresì individuato gli obiettivi e gli indirizzi per gli spazi esterni da destinare alla circolazione pedonale/veicolare, ai parcheggi, alle aree di verde attrezzato e di verde naturale, nonché le linee di indirizzo per le opere di difesa idraulica;
 - che l'ufficio del RUP ha altresì predisposto il Disciplinare di Gara con tutti gli allegati per la definizione della procedura di affidamento;
 - che il RUP ha proposto di certificare l'intera iniziativa principalmente secondo i protocolli di sostenibilità energetico-ambientale *Historic Building*[®] di GBC Italia per le costruzioni esistenti e BD+C[®] di LEED per le nuove realizzazioni.

PRESO ATTO

- che il RUP ha descritto l'oggetto della prestazione principale che riguarderà la parte del compendio individuata come *Area 1 - contratto principale*, per la quale sono state già definite tutte le destinazioni degli edifici, mentre per la zona individuata come *Area 2 - Contratto Opzionale* sono attualmente in corso interlocuzioni con l'Amministrazione dei Vigili del Fuoco per la verifica della disponibilità di assegnazione dei relativi spazi;
- che, in conseguenza di quanto sopra, il RUP ha determinato l'importo complessivo del servizio da affidare in **€ 5.300.835,78 (euro cinquemilionitrecento-milaottocentotrentacinque/78)**, oltre oneri previdenziali, ove dovuti, ed IVA come per legge al momento dell'emissione delle singole fatture, suddiviso in € 4.051.173,60 (euro quattromilionicinquantunomilacentoset-tantatre/60) per il contratto principale, ed in € 1.249.662,17 (euro unmilione-duecentoquarantanovemilaseicentossessantadue/17) per il contratto opzionale, utilizzando quale base di calcolo il D.M. 17/06/2016 come integrato dall'allegato I.13 al Codice dei Contratti Pubblici;
- che il RUP, sulla base dell'art.43 del Codice dei Contratti Pubblici, ha verificato l'obbligo per il presente affidamento di fare ricorso all'utilizzazione di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni, prevedendo altresì il relativo incremento del compenso del 10%;
- che il RUP, tenuto conto che l'importo stimato dell'appalto determinato secondo le indicazioni dell'art. 14, comma 4, del Codice dei Contratti Pubblici è superiore alle soglie di interesse comunitario stabilito dal

medesimo articolo, ha indicato il ricorso alla procedura *aperta*, di cui all'art. 71 del Codice medesimo;

- che il RUP, per la pubblicità della presente procedura ha indicato l'obbligo per la Stazione Appaltante di trasmettere il bando all'Ufficio delle Pubblicazioni dell'Unione Europea (art. 84), alla Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici dell'ANAC (art. 85), oltre che alla pubblicazione sul profilo istituzionale dell'Agenzia del Demanio;
- che il RUP ha definito nel Disciplinare di Gara la tipologia dei soggetti ammessi a partecipare alla procedura, nonché i requisiti di ordine generale e speciale che devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda;
- che il RUP ha escluso la possibilità di ricorso per i concorrenti alla procedura all'avvalimento di cui all'art. 104 del Codice dei Contratti Pubblici poiché il complesso dell'*ex Arsenale* è oggetto di vincolo di tutela di cui alle Parti II e III del D.lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);
- che il RUP ha definito nel Disciplinare di Gara, conformemente all'art. 91 del Codice dei Contratti Pubblici, la documentazione amministrativa e la documentazione di offerta tecnica che ciascun concorrente è tenuto a trasmettere per la partecipazione alla procedura di gara;
- che il RUP ha accertato che per la partecipazione alla procedura non sarà richiesta ai concorrenti la presentazione di una garanzia provvisoria come prevista dall'art. 106 del Codice dei Contratti Pubblici;
- che il RUP ha proposto, in osservanza di quanto disposto dall'art. 92 del Codice dei Contratti Pubblici, ed in considerazione della complessità dell'appalto e del tempo necessario alla preparazione delle offerte, tenendo conto del tempo necessario alla visita dei luoghi, di fissare il termine per la presentazione delle offerte alle ore **14:00 del giorno 18/09/2024**, utilizzando un tempo superiore ai 30 giorni previsti dall'art. 71, comma 2, del suddetto Codice;
- che il RUP, sulla base del combinato di cui all'art. 8, comma 2, del Codice dei Contratti Pubblici con le recenti disposizioni della legge 21/04/2023 n. 49 recante "*Disposizioni in materia di equo compenso delle prestazioni professionali*", nonché delle successive note di indirizzo della Direzione Servizi al Patrimonio prot.n.20601/AGDG/U del 31/08/2023 e prot.n. 13318/AGDG/U del 14/05/2024, ha proposto che il presente affidamento venga aggiudicato escludendo la richiesta ai concorrenti di un'offerta economica;
- che il RUP, per quanto previsto dall'art.108, comma 2, lettera b) del Codice dei Contratti Pubblici, ha indicato quale criterio di aggiudicazione della

procedura quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con l'esclusione dell'elemento *prezzo* e dell'elemento *tempo*;

- che il RUP, in osservanza di quanto disposto dall'art. 25 del Codice dei Contratti Pubblici, ha indicato che l'intera procedura di affidamento sarà esperita con l'utilizzo della piattaforma di approvvigionamento digitale denominata ASP (*Application Service Provider*) e gestita da Consip S.p.A. all'interno del sito www.acquistinretepa.it, il cui regolamento di funzionamento sarà reso disponibile ai partecipanti alla procedura;
- che il RUP ha proposto che la Stazione Appaltante utilizzi il meccanismo dell'*inversione procedimentale* di cui all'art. 107, comma 3, del Codice dei Contratti Pubblici, il quale permette di esaminare le offerte tecniche dei concorrenti prima della verifica dell'idoneità degli stessi da parte della Commissione Giudicatrice nominata ai sensi dell'art. 93, comma 1, del Codice medesimo;
- che il RUP ha proposto che l'aggiudicazione della procedura venga disposta anche in presenza di una sola offerta pervenuta attraverso il sistema ASP;
- che il RUP ha verificato che, trattandosi di procedura di importo superiore alle soglie di rilevanza comunitaria, per la stipula del contratto dovrà essere osservato il termine dilatorio dello *stand still* e che il concorrente risultato aggiudicatario dovrà preventivamente costituire una garanzia definitiva secondo quanto all'art. 117 del Codice dei Contratti Pubblici;
- che il RUP ha proposto di stipulare il contratto di appalto in forma di scrittura privata in modalità digitale con sottoscrizione elettronica, anche in modalità asincrona e da postazione remota, ai sensi dell'art.18, comma 1, del Codice dei Contratti Pubblici;
- che il RUP ha proposto i seguenti termini per l'esecuzione del contratto:

N.	Descrizione delle prestazioni	Contratto Principale	Contratto Opzionale
1	<i>Sintesi delle indagini conoscitive - analisi di approfondimento propedeutiche al PFTE - elaborazione del concept progettuale.</i>	180 giorni	90 giorni
2	<i>Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) finalizzato all'avvio della Conferenza dei Servizi decisoria (art.38 del Codice)</i>	60 giorni	30 giorni
3	<i>Finalizzazione del PFTE a valle della Conferenza dei Servizi decisoria.</i>	30 giorni	20 giorni
4	<i>Progetto Esecutivo e Piano di Sicurezza</i>	90 giorni	60 giorni
		360 giorni	200 giorni

- che il RUP ha proposto di stabilire che, per ciascun giorno di ritardo rispetto al termine previsto per ciascuna fase (risultante dal relativo verbale di avvio) oppure rispetto a verbali di ripresa del servizio a seguito di sospensioni disposte dalla Stazione Appaltante, nonché da atti di proroga concessi, sarà applicabile una penale pari all'uno per mille dell'importo contrattuale relativo alla fase di riferimento;
- che il RUP ha determinato il seguente quadro economico di gara:

Gara europea con procedura telematica aperta ai sensi dell'art.71 del d.Lgs 31 marzo 2023 n.36 per l'affidamento del servizio di progettazione (PFTE- esecutivo e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione) dell'intervento di rigenerazione urbana con criteri di sostenibilità e con l'utilizzo di metodi e strumenti di gestione informativa delle costruzioni, da eseguirsi sul compendio immobiliare di proprietà dello Stato denominato ex Arsenale di Pavia, già ex Caserma Cairoli – Officina di costruzione del Genio Militare S.Mauro (scheda PVD0032) sito in Pavia – Via Riviera n.40 – 60 da destinare a nuovo polo delle Amministrazioni Statali della città.										
QUADRO ECONOMICO GENERALE										
A SERVIZI DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA PER LA PROGETTAZIONE										
A 1	Contratto principale									4.051.173,60
	A 1.1	Progetto di fattibilità tecnica e economica		2.336.613,66	€					
	A 1.2	Progetto esecutivo		1.714.559,95	€					
A 2	Contratto opzionale									1.249.662,17
	A 2.1	Progetto di fattibilità tecnica e economica		743.564,83	€					
	A 2.2	Progetto esecutivo		506.097,34	€					
TOTALE A										€ 5.300.835,78
B SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE										
B 1	Spese per servizi da externalizzare									
	B 1.1	Commissioni giudicatrici		0,00	€					
Subtotale B1										€ 0,00
B 2	Fondo incentivante (art. 113 D.Lgs.50/2016 e Regolamento Agenzia Demanio 21/02/2017)		1,2%		di A	€				63.610,03
B 3	Fondo per l'innovazione (art. 113 D.Lgs.50/2016 e Regolamento Agenzia Demanio 21/02/2017)		0,3%		di A	€				15.902,51
B 4	Oneri per altre amministrazioni, ANAC					€				880,00
B 5	Spese per pubblicità					€				2.000,00
B 6	I.V.A ed eventuali altre imposte									
	B 6.1	CNPAA	4%		di A e B1	€				212.033,43
	B 6.2	I.V.A. su spese tecniche	22%		di A+B1+B6.1	€				1.212.831,23
	B 6.3	I.V.A. su spese per pubblicità	22%		B5	€				440,00
Subtotale B6										€ 1.507.697,19
TOTALE B (Somme a disposizione dell'Amministrazione)										€ 3.015.394,39
IMPORTO TOTALE (A+B)										€ 8.316.230,16

- che il RUP ha verificato che l'importo del quadro economico di gara, pari ad € 8.316.230,16, trova copertura all'interno del finanziamento approvato nel Piano degli Investimenti Immobiliari dell'Agenzia del Demanio per il triennio 2024-2026, sul capitolo 7759/B edilizia pubblica, codice IDeA 1429 denominato Ex Arsenale di Pavia - Nuovo Polo delle Amministrazioni Statali, associato alla commessa E759PRPVB002322, ritenendo quindi necessario procedere con l'affidamento delle prestazioni di supporto specialistico multidisciplinare ad un soggetto esterno all'Amministrazione tra quelli elencati all'art. 66 del Codice dei Contratti Pubblici;
- che il RUP, per la fase di esecuzione, ha previsto nei documenti di gara la possibilità di accedere alla revisione dei prezzi nelle forme indicate dal Codice dei Contratti Pubblici;
- che il RUP ha indicato la possibilità per la Stazione Appaltante di avvalersi della previsione di cui all'art. 120, comma 9, del Codice dei Contratti Pubblici, secondo la quale in corso di esecuzione sarà possibile ridurre fino alla concorrenza del c.d. "quinto d'obbligo" le prestazioni progettuali affidate per intervenute necessità di diminuire le superfici di assegnazione di una o più Amministrazioni, rispetto a quelle previste nei documenti di gara: in tal

caso l’Affidatario sarà obbligato ad assoggettarvisi senza poter esercitare il diritto alla risoluzione del contratto;

RITENUTO di dover adottare, sulla base dell’art. 17, comma 5, del Codice dei Contratti Pubblici, uno specifico atto per l’affidamento del “*Servizio progettazione (PFTE-esecutivo e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione) dell’intervento di rigenerazione urbana con criteri di sostenibilità e con l’utilizzo di metodi e strumenti di gestione informativa delle costruzioni del compendio immobiliare di proprietà dello Stato denominato ex Arsenale di Pavia, già ex Caserma Cairoli - Officina di costruzione del Genio Militare S.Mauro (scheda PVD0032) sito in Pavia - Via Riviera n.40 - 60 da destinare a nuovo polo delle Amministrazioni Statali della città*”, e quindi di dover assumere formale impegno di spesa per **€ 8.316.230,16 (euro ottomilionitrecentosedicimiladuecentotrenta/16)** corrispondenti all’importo del quadro economico di gara, a valere sul capitolo di spesa 7759/B *edilizia pubblica*, codice IDeA 1429 denominato Ex Arsenale di Pavia - Nuovo Polo delle Amministrazioni Statali, associato alla commessa E759PRPVB002322;

CONSIDERATO

- che l’Agenzia del Demanio è iscritta all’AUSA con codice n. 0000225554;
- che il Codice Unico di Progetto (CUP) è il seguente: E12H22002230001;
- che il CIG acquisito è il seguente: B288C6D46C.

Tutto quanto sopra e preso atto della narrativa in premessa specificata, che si intende integralmente riportata nel presente dispositivo, costituendone parte integrante e sostanziale

DECIDE

1. di prendere atto e di approvare la relazione istruttoria del RUP con proposta di decisione a contrarre al prot.n.1558/Atti del 22/07/2024 e relativa alla procedura per l’affidamento del servizio in parola, unitamente a tutti i documenti allegati e di seguito riportati:
 - a. Disciplinare di gara con allegati;
 - b. Capitolato Tecnico-Prestazionale con allegati;
2. di autorizzare il RUP ad avviare, sulla piattaforma di negoziazione ASP (*Application Services Provider*) avente i requisiti di cui all’art.23 del Codice dei contratti Pubblici e gestita da Consip S.p.A. e presente all’URL www.acquistinretepa.it, nel bando *Servizi - Area Merceologica Servizi per il funzionamento della P.A.*, una RdO (richiesta di offerta) per l’affidamento del “*Servizio di progettazione (PFTE-esecutivo e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione) dell’intervento di rigenerazione urbana*”

8. di dare atto che per la partecipazione alla procedura non sarà richiesta ai concorrenti la produzione di una garanzia provvisoria di cui all'art. 106 del Codice dei Contratti Pubblici;
9. di disporre che le offerte tecniche presentate dai concorrenti vengano esaminate prima della verifica dell'idoneità degli stessi, secondo le previsioni di cui all'art. 107, comma 3, del Codice dei Contratti Pubblici;
10. di stabilire che la valutazione delle offerte tecniche sarà demandata ad una Commissione Giudicatrice di cui all'art. 93, comma 1, del suddetto Codice, la quale procederà ad attribuire i punteggi secondo i sub-criteri riportati nel Disciplinare di gara e riassunti nella tabella a seguire:

CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX		SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI QA MAX	PUNTI Q MAX
A <i>Professionalità e adeguatezza dell'operatore economico</i>	$P_A = 26$	A1	Esperienza del concorrente nell'ambito interventi di restauro riferiti a edifici/complessi monumentali oggetto di tutela culturale diretta.	$P_{A1} = 10$	
		A2	Esperienza del concorrente nella progettazione architettonica e nell'inserimento di elementi architettonici innovativi all'interno di contesti storici tutelati e di valenza paesaggistica.	$P_{A2} = 8$	
		A3	Esperienza del concorrente nella certificazione dei progetti secondo uno o più protocolli di sostenibilità energetica ed ambientale di livello nazionale/internazionale.	$P_{A4} = 5$	
		A4	Esperienza del concorrente in materia di gestione informativa ed applicazione della metodologia BIM	$P_{A4} = 3$	
B <i>Caratteristiche metodologiche e tecniche dell'offerta</i>	$P_B = 74$	B1	Inquadramento dei contenuti del servizio di progettazione, metodologia per l'esecuzione, organizzazione del gruppo di progettazione, strumentazione disponibile e gestione della comunicazione con la Stazione Appaltante	$P_{B1} = 3$	
		B2	Proposta del concorrente in merito alla qualità architettonica dell'intervento di rigenerazione urbana con l'inserimento nel contesto costruito e naturale esistente del nuovo edificio da	$P_{B2} = 14$	

	destinare ad archivi dell'Agenzia delle Entrate.		
B3	Metodologia e indirizzi del concorrente rispetto alle possibilità del progetto rispetto ai temi della sostenibilità energetica e ambientale con proposta di una modalità di rendicontazione unificata rispetto ai CAM (criteri ambientali minimi), ai criteri ESG dell'Agenzia attinenti al progetto ed ai protocolli di sostenibilità energetica ed ambientale selezionati dalla Stazione Appaltante;	P _{B3} =5	
B4	Offerta di gestione informativa	P _{B4} =5	
B5	Particolare competenza dei responsabili delle discipline specialistiche del Gruppo di Progettazione ritenute dalla Stazione Appaltante di particolare importanza per la qualità della progettazione: <ul style="list-style-type: none"> - Restauro Architettonico - Progettazione urbana e del paesaggio, del verde e degli spazi aperti - Project e Risk Manager - Sostenibilità energetica e ambientale 		P _{B5} =14
B6	Impegno del concorrente a corredare la proposta del <i>concept</i> progettuale, con un'analisi costi-benefici di tipo comparativo, tra lo scenario progettuale contenuto nel Documento di Indirizzo alla Progettazione con gli ulteriori scenari proposti.		P _{B6} =5
B7	Impegno del concorrente all'esecuzione sugli edifici esistenti delle indagini di approfondimento necessarie all'ottenimento dei crediti per la <i>Valenza Storica</i> del protocollo <i>Historic Building</i> di seguito indicati: <ul style="list-style-type: none"> - 1.1 indagini energetiche approfondite; - 1.2 indagini diagnostiche sui materiali e forme di degrado; 		P _{B7} =9

		- 1.3 indagini diagnostiche sulle strutture e monitoraggio strutturale;		
	B8	Impegno alla progettazione del restauro/ristrutturazione degli edifici esistenti con il supporto della <i>Simulazione energetica in regime dinamico</i> , secondo le indicazioni del credito 1.1 – <i>Energia e Ambiente</i> del Protocollo <i>Historic Building</i> .		P _{B8} =4
	B9	Impegno alla redazione a corredo del PFTE (in forma sintetica) e del Progetto Esecutivo (in forma analitica) di uno studio LCA (valutazione ambientale del ciclo di vita) secondo le norme UNI EN15643 e UNI EN 15978 e di uno studio LCC (valutazione dei costi del ciclo di vita) secondo la UNI EN 15643 e la UNI EN 16627 al fine di dimostrare il miglioramento della sostenibilità ambientale ed economica del progetto		P _{B8} =4
	B10	Impegno del concorrente alla produzione di contenuti informativi in forma di report quindicinali, oltre rappresentazioni fotorealistiche e contenuti audio-video nel corso dello svolgimento del servizio di progettazione.		P _{B8} =11
Totale	100		53	47

11. di stabilire che, trattandosi di servizio attinente all'architettura e all'ingegneria, in forza di quanto previsto dall'art. 8, comma 2, del Codice dei Contratti Pubblici e dalla legge 21/04/2023 n. 49 recante "*Disposizioni in materia di equo compenso delle prestazioni professionali*", nonché dalle successive note di indirizzo della Direzione Servizi al Patrimonio prot.n.20601/AGDG/U del 31/08/2023 e prot.n. 13318/AGDG/U del 14/05/2024, per l'affidamento della presente procedura sarà esclusa la richiesta ai concorrenti di presentare un'offerta a ribasso sull'importo dell'onorario a base di gara;

12. di stabilire che sarà utilizzato quale criterio per l'aggiudicazione quello dell'*offerta economicamente più vantaggiosa*, ai sensi dell'art. 108, comma 2, lettera b) del Codice dei Contratti Pubblici, escludendosi l'elemento *prezzo* e l'elemento *tempo*;

13. di stabilire che si procederà ad aggiudicare la procedura in parola anche in presenza di una sola offerta pervenuta attraverso il sistema ASP;

14. di dare atto che da parte della Stazione Appaltante è dovuto un contributo in favore dell'ANAC pari ad € 880,00, mentre per ciascun concorrente tale contributo sarà di € 220,00;
15. di stabilire che l'aggiudicazione della procedura di cui all'art. 17, comma 5, del summenzionato Codice, dovrà intervenire nel termine massimo di nove mesi dalla pubblicazione del bando di gara, per quanto previsto dall'art.1 lettera a) e dall'art. 3 dell'allegato I.3 al Codice medesimo e che essa sarà immediatamente efficace;
16. di dare atto che trattandosi di procedura di importo superiore alle soglie di rilevanza comunitaria stabilita dall'art.14 del Codice, per la stipula del contratto si dovrà osservare il termine dilatorio dello *stand still* pari a 35 giorni, decorrenti dalla data dell'invio dell'ultima comunicazione di aggiudicazione e comunque non oltre 60 giorni da quest'ultima;
17. di dare atto che per la stipula del contratto, sarà richiesta al concorrente aggiudicatario la costituzione della garanzia definitiva come disciplinata dall'art. 117 del Codice;
18. di stabilire che il contratto sarà stipulato in forma di scrittura privata in modalità digitale con sottoscrizione elettronica anche in modalità asincrona e da postazione remota, ai sensi dell'art.18 comma 1 del Codice;
19. di stabilire che i termini di esecuzione del servizio saranno i seguenti:

N.	Descrizione delle prestazioni	Contratto Principale	Contratto Opzionale
1	<i>Sintesi delle indagini conoscitive - analisi di approfondimento propedeutiche al PFTE - elaborazione del concept progettuale.</i>	180 giorni	90 giorni
2	<i>Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) finalizzato all'avvio della Conferenza dei Servizi decisoria (art.38 del Codice)</i>	60 giorni	30 giorni
3	<i>Finalizzazione del PFTE a valle della Conferenza dei Servizi decisoria.</i>	30 giorni	20 giorni
4	<i>Progetto Esecutivo e Piano di Sicurezza</i>	90 giorni	60 giorni
		360 giorni	200 giorni

20. di stabilire per ciascun giorno di ritardo rispetto al termine previsto per ciascuna fase (risultante dal relativo verbale di avvio) oppure rispetto a verbali di ripresa del servizio a seguito di sospensioni disposte dalla Stazione Appaltante, nonché da atti di proroga concessi dal RUP, sarà applicabile una penale pari all'uno per mille dell'importo contrattuale relativo alla fase di riferimento;
21. di approvare il Quadro Economico di gara così composto:

Gara europea con procedura telematica aperta ai sensi dell'art.71 del d.Lgs 31 marzo 2023 n.36 per l'affidamento del servizio di progettazione (PFT-e esecutivo e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione) dell'intervento di rigenerazione urbana con criteri di sostenibilità e con l'utilizzo di metodi e strumenti di gestione informativa delle costruzioni, da eseguirsi sul compendio immobiliare di proprietà dello Stato denominato ex Arsenale di Pavia, già ex Caserma Cairoli – Officina di costruzione del Genio Militare S.Mauro (scheda PVD0032) sito in Pavia – Via Riviera n.40 – 60 da destinare a nuovo polo delle Amministrazioni Statali della città.

QUADRO ECONOMICO GENERALE						
A SERVIZI DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA PER LA PROGETTAZIONE						
A 1	Contratto principale					4.051.173,60
A 1.1	Progetto di fattibilità tecnica e economica		2.336.613,66	€		
A 1.2	Progetto esecutivo		1.714.559,95	€		
A 2	Contratto opzionale					1.249.662,17
A 2.1	Progetto di fattibilità tecnica e economica		743.564,83	€		
A 2.2	Progetto esecutivo		506.097,34	€		
TOTALE A						€ 5.300.835,78
B SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE						
B 1	Spese per servizi da esternalizzare					
B 1.1	Commissioni giudicatrici		0,00	€		
Subtotale B1						€ 0,00
B 2	Fondo incentivante (art. 113 D.Lgs.50/2016 e Regolamento Agenzia Demanio 21/02/2017)		1,2%	di A	€	63.610,03
B 3	Fondo per l'innovazione (art. 113 D.Lgs.50/2016 e Regolamento Agenzia Demanio 21/02/2017)		0,3%	di A	€	15.902,51
B 4	Oneri per altre amministrazioni, ANAC				€	880,00
B 5	Spese per pubblicità				€	2.000,00
B 6	I.V.A ed eventuali altre imposte					
B 6.1	CNPAIA		4%	di A e B1	€	212.033,43
B 6.2	I.V.A. su spese tecniche		22%	di A+B1+B6.1	€	1.212.831,23
B 6.3	I.V.A. su spese per pubblicità		22%	B5	€	440,00
Subtotale B6						€ 1.507.697,19
TOTALE B (Somme a disposizione dell'Amministrazione)						€ 3.015.394,39
IMPORTO TOTALE (A+B)						€ 8.316.230,16

22. di dare atto che l'importo complessivo del quadro Economico di gara, pari ad € 8.316.230,16 trova copertura all'interno del finanziamento approvato nel Piano degli Investimenti Immobiliari dell'Agenzia del Demanio per il triennio 2024-2026, sul capitolo 7759/B *edilizia pubblica*, codice IDeA 1429 denominato Ex Arsenale di Pavia – Nuovo Polo delle Amministrazioni Statali, associato alla commessa E759PRPVB002322;
23. di stabilire che è prevista la revisione prezzi nelle forme previste dal Codice: ai fini del calcolo della variazione dei prezzi medesimi si utilizzeranno gli indici di cui all'art. 60, co. 3, lettera b) del Codice;
24. di stabilire che la Stazione Appaltante, avvalendosi di quanto previsto dall'art. 120, comma 9, del Codice dei Contratti Pubblici, si riserva la facoltà in corso di esecuzione del contratto, di ridurre fino alla concorrenza del *c.d. "quinto d'obbligo"* le prestazioni progettuali affidate per intervenute necessità di diminuire le superfici di assegnazione di una o più Amministrazioni, rispetto a quelle previste nei documenti di gara: in tal caso l'Affidatario sarà obbligato ad assoggettarvisi senza poter esercitare il diritto alla risoluzione del contratto;
25. di stabilire che Stazione Appaltante, inoltre, si riserva in ogni caso la facoltà di non dare corso ad una o più parti del servizio, secondo quanto disciplinato dall'art. 123 del suddetto Codice;
26. di stabilire che l'intera iniziativa sarà certificata principalmente secondo i protocolli di sostenibilità energetico-ambientale *Historic Building*[®] di GBC Italia per le costruzioni esistenti e BD+C[®] di LEED per le nuove realizzazioni;

27. di stabilire che al termine della fase 1 dell'esecuzione del servizio, coincidente con l'elaborazione del *concept* con i diversi scenari progettuali, lo stesso sia sottoposto al parere del *Comitato per la qualità della progettazione*, di cui alla Comunicazione Organizzativa n.34/2024 datata 11/07/2024;
28. di dare atto che la progettazione sarà sottoposta alla verifica ed alla successiva validazione secondo le previsioni di cui all'art. 42 del Codice dei Contratti Pubblici;
29. di dare atto che ai sensi dell'art. 43 del Codice dei Contratti Pubblici, la progettazione dovrà avvalersi dei metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni;
30. di dare atto che secondo le previsioni di cui all'art. 47, comma 3, del Codice dei Contratti Pubblici, il PFTE sarà sottoposto all'espressione del parere obbligatorio da parte del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nei tempi di cui al successivo comma 5;
31. di prendere atto che al termine della prestazione è prevista da parte del RUP l'emissione del certificato di regolare esecuzione del servizio;
32. di dare mandato al Responsabile Unico del Progetto di predisporre gli atti necessari e i conseguenti adempimenti in materia di trasparenza ed a tutto quanto previsto per poter giungere alla contrattualizzazione del servizio.

Il Direttore Regionale
Massimiliano Iannelli

Il Responsabile Servizi Tecnici
arch. Ciro Iovino

Il Responsabile Gare e Appalti
Avv. Massimiliano Pireddu

Allegati:

- a) Relazione del RUP prot.n.1558/Atti del 22/07/2024
- b) Disciplinare di gara con allegati;
- c) Capitolato Tecnico-Prestazionale/DIP con allegati.