AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Liguria

DECISIONE A CONTRARRE

Procedura aperta telematica ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023, relativa ai lavori di rifunzionalizzazione della Caserma "Nino Bixio" di Genova - Bolzaneto, scheda patrimoniale GEB0416, consistenti nell'esecuzione degli interventi edilizi per realizzare all'interno della Caserma nuovi edifici.

CUP: G35B22000720001

IL DIRETTORE REGIONALE
DELLA DIREZIONE REGIONALE LIGURIA

in forza dei poteri attribuiti ai Responsabili delle Strutture Centrali e Territoriali dalla Determina Direttoriale n. 106 prot. n. 2023/17478/DIR, visto il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26 novembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17 dicembre 2021 e in virtù della Determinazione n. 98, prot. n. 2021/22401/DIR del 17/12/2021, nonché in forza della delega di cui al prot. n. 4915 del 20/05/2022 a firma del Direttore dell'Agenzia del Demanio.

VISTO

- l'art.65 del d.lgs. 30.07.1999 n.300 – Riforma dell'organizzazione del Governo a norma dell'art.11 della legge 15.03.1997 n.59;

- il d.lgs. 3 luglio 2003 n. 173, recante la "*Riorganizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137*", con cui l'Agenzia del demanio è stata trasformata in ente pubblico economico;

- l'art.1 comma 450 della legge 27.12.2006 n.296;

- lo Statuto dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 19.12.2003 e ss.mm.ii., 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;

- 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 degli Appalti;

Via Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova – Tel. 010/53.733.11 – Faxmail 06/50516075
e-mail: dre.liguria@agenziademanio.it
pec: dre_Liguria@pce.agenziademanio.it

- 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 del codice di cui agli artt. 225 e ss.;

- gli artt. 22 e 25 del codice, rispettivamente in tema di ecosistema di approvvigionamento digitale e di piattaforme di approvvigionamento digitale;

- altresì, l'art. 63, co. 4, del codice, con cui si dispone la qualificazione di diritto come stazione appaltante dell'Agenzia del Demanio;

- il D.Lgs. 33/2013 e l'art. 28 del codice, in materia di amministrazione trasparente;

- il Modello di Organizzazione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001 (c.d. Modello 231) e il documento "Impegno etico" dell'Agenzia del demanio, entrambi pubblicati sul citato sito istituzionale;

- il D.Lgs. 81/2008 e la Determinazione AVCP n. 3 del 5 marzo 2008 in materia di rischi interferenziali;

- quanto precisato nella Delibera ANAC n. 610 del 19 dicembre 2023, recante "*Attuazione dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per l'anno 2024*".

PREMESSO CHE:

- ai sensi dell'art. 2, comma 222-quater della cd. Legge finanziaria 2010 (legge n. 191 del 23.12.2009) introdotto dall'art. 24 del D.L. 24.04.2014 n. 66, convertito con legge 23.06.2014 n. 89 e dalla legge 23 dicembre 2014 n.190, l'Agenzia del Demanio ha il compito di organizzare e coordinare i processi di razionalizzazione riguardanti gli immobili di proprietà pubblica;

- nell'ambito della Regione Liguria è stato avviato un piano di rifunzionalizzazione della Caserma "Nino Bixio" sita in Genova – Bolzaneto, Via Sardorella 57, volto al soddisfacimento dei fabbisogni allocativi di alcuni uffici del Ministero dell'interno;

- in tale ottica, le attività in oggetto sono finalizzate alla realizzazione all'interno della Caserma, in parte già utilizzata dal Ministero dell'Interno, di nuovi uffici per la Questura di Genova;

- tale operazione rientra nel Piano degli Investimenti Immobiliari 2022-2024, approvato dal competente Ufficio Legislativo del Ministero delle Finanze in data 22.03.2022;

- l' importo dell'appalto trova copertura economica sul capitolo di spesa 7759, art. 1 c. 1072 LB2018 Linea F;

- con nota prot. n. 2022/2593/DR del 16/03/2022, l'Arch. Riccardo Blanco è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento, unitamente al gruppo di lavoro;

- con nota prot. n. 2024/642_atti del 18/07/2024 è stato aggiornato il provvedimento di nomina ai sensi del D. Lgs. 36/2023 con la conferma della nomina a responsabile Unico di Progetto dell'Arch. Riccardo Blanco;

- a seguito di gara aperta è stato affidato, con contratto Repertorio n. 113 Prot. n. 2022/12038/DRL del 13/12/2022, il servizio di Progettazione Definitiva ed Esecutiva, Coordinamento della Sicurezza in Fase di Progettazione e della relativa attività legata al Building Information Modeling (BIM) nonché l'incarico opzionale ai sensi dell'art. 111 comma 1 del D. Lgs. 50/2016, della Direzione Lavori, del Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione, riguardante i lavori di rifunzionalizzazione del Compendio denominato "Caserma Nino Bixio" sito in via Sardorella, 57 in Genova Bolzaneto, al RTP

costituito tra la mandataria Progetto CMR Engineering Integrated Services Srl e la Società di ingegneria Politecna Europa Srl, mandante;

- le condizioni riguardanti l'opzione relativa all'incarico di D.L. e C.S.E. non si sono avverate, per cui la Stazione Appaltante con nota prot. n. 7827 del 17/07/2024 ha confermato l'affidamento dell'incarico di Direzione lavori e coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione al Progettista incaricato, Progetto CMR Engineering Integrated Services Srl (mandataria) e Società di ingegneria Politecna Europa Srl (mandante);

- la verifica del progetto è stata affidata con contratto Rep. n. 45, prot. n. 6180 del 12/06/2023 all'operatore economico Progetto Costruzione Qualita' – PCQ srl, P. IVA 02341540421;

- il progetto esecutivo è stato regolarmente validato dal RUP con atto prot. n. 2024/644 – ATI/DRL del 19/07/2024 , ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023;

CONSIDERATO CHE

- l'importo complessivo da intendersi a corpo, posto a base di gara è pari ad € 18.075.103,82 (euro diciottomilionisettantacinquemilacentotre/82), inclusi gli oneri per la sicurezza ed i costi della manodopera, ripartiti secondo le seguenti categorie, calcolato secondo il prezziario aggiornato regionale al 2024:

Lavorazione	Categoria	Lavori a corpo / misura	Importo lavorazione (inclusa mano d'opera)	Importo costi per la sicurezza	Importo totale
Opere civili e industriali	OG1	a corpo	9.432.736,42 €	252.051,64 €	9.684.788,06 €
Impianti tecnologici	OG11	a corpo	5.710.255,39 €	152.583,43 €	5.862.838,82 €
Demolizione di opere	OS23	a corpo	1.206.431,45 €	32.236,99 €	1.238.668,44 €
Strutture prefabbricate in cemento armato	OS13	a corpo	861.820,26 €	23.028,65 €	884.848,91 €
Lavori in terra	OS1	a corpo	242.137,95 €	6.470,16 €	248.608,11 €
Componenti strutturali in acciaio	OS18A	a corpo	151.308,38 €	4.043,10 €	155.351,48 €
Totale LAVORI A CORPO			**17.604.689,85 €**	**470.413,97 €**	**18.075.103,82 €**

- € **17.604.689,85** (euro diciassettemilioniseicentoquattromilaseicentottantanove/85) **soggetti a ribasso** di cui per i lavori € 13.091.614,10 (euro tredicimilioninovantunomilaseicentoquattordici/10) ed € 4.513.075,75 (euro quattromilionicinquecentotredicimilasettantacinque/75) per la manodopera;
- **€ 470.413,97** (euro quattrocentosettantamilaquattrocentotredici/97) quale importo dei **costi per la sicurezza non soggetto 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**	**30**
C)	Criteri premiali - Proposte migliorative	Schede descrittive/ Relazioni	**Qualitativa**	**35**
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 di tutti i concorrenti, e solo successivamente esegue la verifica della documentazione amministrativa del concorrente primo in graduatoria. La verifica dell'anomalia avviene dopo le operazioni della commissione di gara;

- il termine previsto per la ricezione delle offerte è stato fissato per le ore 12:00 del giorno 25/09/2024;

- che per le previsioni di cui all'art. 106 del Codice dei Contratti Pubblici sarà richiesta ai concorrenti la presentazione di una garanzia provvisoria per la partecipazione alla procedura il cui importo è riportato nel Disciplinare di Gara, pari a 2% dell'importo globale pari a complessivi ***18.762.349,23*** e precisamente dell'importo di **€ 375.247,00**;

- che il provvedimento di aggiudicazione diverrà efficace dall'avvenuta conferma da parte del RUP della presenza dei requisiti generali e speciali dichiarati dal concorrente in sede di gara, ai sensi dell'art.17 comma 5 del Codice dei Contratti Pubblici;

- prima di procedere alla stipula del contratto il concorrente aggiudicatario dovrà costituire una garanzia definitiva, così come disciplinata dall'art.117 del Codice dei Contratti Pubblici, oltre che dimostrare il possesso e la validità delle polizze professionali previste;

- le indicazioni di dettaglio sullo svolgimento dell'appalto sono state indicate nel Capitolato Speciale di Appalto e nel Disciplinare;

- 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 € **18.762.349,23** al netto di IVA:

Importo complessivo (A+B)	
(A) Importo a base di gara	€ 18.075.103,82
(B) Importo entro il quinto d'obbligo (in caso di variazioni in aumento)	€ 687.245,41
Valore globale stimato	18.762.349,23 €

- per la stipula del contratto dovrà osservarsi il periodo di stand still;

- 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 di rifunzionalizzazione della Caserma "Nino Bixio" di Genova - Bolzaneto, scheda patrimoniale GEB0416 consistenti nell'esecuzione degli interventi edilizi per realizzare all'interno della Caserma, in parte già utilizzata dal Ministero dell'Interno, tre nuovi edifici in cui allocare altre funzioni ministeriali attualmente dislocate in altri immobili***", 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;

- di prendere atto della narrativa in premessa specificata, che si intende integralmente riportata nel presente dispositivo, costituendone parte integrante e sostanziale;

- di prendere atto che l'appalto è a corpo e che l'importo posto a base di gara pari ad € 18.075.103,82 (euro diciottomilionisettantacinquemilacentotre/82), calcolato con i prezziari regionali aggiornati al 2024, è costituito dalla somma dei seguenti importi:

  - ✓ **€ 17.604.689,85** (euro diciassettemilioniseicentoquattromilaseicentottantanove/85) **soggetti a ribasso** di cui per i lavori € 13.091.614,10 (euro tredicimilioninovantunomilaseicentoquattordici/10) e per la manodopera € 4.513.075,75 (euro quattromilionicinquecentotredicimilasettantacinque/75);
  - ✓ **€ 470.413,97** (euro quattrocentosettantamilaquattrocentotredici/97) quale importo dei **costi per la sicurezza non soggetto a ribasso**;

- di dare atto che il predetto importo a base di gara è al netto dell'IVA di legge, pari al 10%;

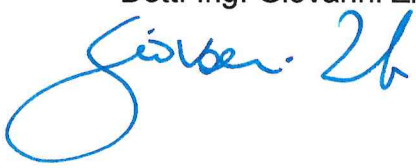
- di dare atto che ai concorrenti verrà richiesto, ai fini della partecipazione alla gara, il possesso dei requisiti di carattere generale di cui agli artt. 94-98 del D.lgs. 36/2023;

- di dare atto che ai concorrenti verrà richiesto, ai fini della partecipazione alla gara, il possesso dei requisiti di carattere speciale di cui all'art.100 del D.lgs. 36/2023 e meglio specificati nel Disciplinare di gara;

- di dare atto che il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, come dettagliati nel disciplinare di gara;

- di dare atto che 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 50% 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 (OG11, OS23, OS13, OS1, OS18-A) secondo le condizioni meglio descritte nei documenti di gara;

- di dare atto che il tempo utile per ultimare tutti i lavori compresi nell'appalto è fissato in **803 giorni naturali e consecutivi** secondo il cronoprogramma, fatta salva l'offerta temporale dell'aggiudicatario;
- che per la presentazione dell'offerta il sopralluogo è facoltativo;
- di stabilire che il termine per la presentazione delle offerte attraverso la piattaforma ASP di Consip spa è fissato per le ore 12:00 del **25/09/2024**;
- di stabilire che per l'esame delle offerte si ricorrerà all'utilizzo dell'inversione procedimentale, prevista dall'art.107 comma 3 del Codice dei Contratti Pubblici;
- di stabilire che si potrà aggiudicare la procedura anche in presenza di una sola offerta pervenuta attraverso il sistema ASP;
- di dare atto che trattandosi di procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del Codice dei Contratti Pubblici, sarà applicato il termine dilatorio dello stand still ex art. 18 comma 3 del citato codice;
- di dare atto che il provvedimento di aggiudicazione diverrà efficace dall'avvenuta conferma da parte del RUP della sussistenza dei requisiti generali e speciali dichiarati dal concorrente aggiudicatario in sede di gara, ai sensi dell'art.17 comma 5 del Codice dei Contratti Pubblici;
- di dare atto che prima di procedere alla stipula del contratto sarà richiesta al concorrente aggiudicatario la costituzione di una garanzia definitiva, così come disciplinata dall'art.117 del Codice dei Contratti Pubblici, oltre che la dimostrazione del possesso e la validità delle polizze professionali previste;
- di dare atto che Il contratto è stipulato mediante atto pubblico notarile con le modalità individuate dall'articolo 18 del Codice e che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto;
- ai sensi dell'art. 83 co. 2 del D.lgs. 36/2023, il procedimento di gara si concluderà nel termine massimo di nove mesi secondo quanto previsto dall'Allegato I.3 del Codice;
- 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;
- di procedere alla pubblicazione sul sito dell'Agenzia del Demanio della presente decisione a contrarre.

Il Direttore Regionale
Dott. Ing. Giovanni Zito