



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

Struttura per la Progettazione

Roma, data del protocollo

DETERMINA A CONTRARRE

Per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura prodromici alla realizzazione dell'intervento di consolidamento strutturale e mantenimento del valore del compendio demaniale denominato "Torrione Borghetto" (scheda PCD0013) sito a Piacenza (PC), in piazzale Porta Borghetto 13, in esecuzione degli Accordi Quadro prot. n. 578 del 29/12/2023 (CIG Lotto 5: 9886434F6A) e prot. n. 35 del 29/01/2024 (CIG Lotto 3: 9886394E68)

IL DIRETTORE DELLA STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE

in virtù delle determinazioni del Direttore dell'Agenzia del demanio n. 107 del 16/11/2023, recante "Competenze e poteri della Struttura per la Progettazione", oltre che della comunicazione organizzativa n. 37 del 25/7/2024, con la quale è stata affidata all'Ing. Massimiliano Marzo la responsabilità della Struttura medesima e della Comunicazione Organizzativa n. 17 del 30/03/2025 sull'"*Assetto organizzativo della Struttura per la Progettazione*"

VISTI:

- il D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, recante la "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 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, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego e di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio;
- 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, commi da 162 a 170, della legge 30 dicembre 2018 n. 145 e s.m.i., con cui è stata disposta la costituzione, presso l'Agenzia del demanio, di un'apposita Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici, finalizzata a favorire lo sviluppo e l'efficienza della progettazione e degli investimenti pubblici, di contribuire alla valorizzazione, all'innovazione tecnologica, all'efficientamento energetico e ambientale nella progettazione e nella realizzazione di edifici e beni pubblici, alla progettazione degli interventi di realizzazione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, di edifici e beni pubblici, anche in relazione all'edilizia statale, scolastica, universitaria, sanitaria e carceraria, nonché alla predisposizione di modelli innovativi progettuali ed esecutivi per edifici pubblici e opere similari e connesse o con elevato grado di uniformità e ripetitività;
- l'art. 1, co. 163, della citata legge 145/2018, ai sensi del quale, ferme restando le competenze delle altre amministrazioni, la Struttura per la progettazione opera su richiesta delle amministrazioni centrali e degli enti territoriali interessati, previa convenzione e senza oneri diretti per le prestazioni professionali rese agli enti territoriali richiedenti, con lo scopo di fornire servizi di progettazione e ogni altro supporto tecnico idoneo a garantire qualità e tempi di esecuzione degli interventi di manutenzione e realizzazione di beni ed edifici pubblici;
- il D. Lgs. 50/2016 "Codice dei contratti pubblici", ratione temporis applicabile all'affidamento in oggetto;
- il D. Lgs. n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" (di seguito anche il "Codice");
- il D. Lgs. 209/2024 - "Disposizioni integrative e correttive al Codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36".
- lo Statuto dell'Agenzia del demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 19 dicembre 2003, da ultimo modificato e integrato con delibera del Comitato di gestione adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 25 novembre 2021, con suggerimenti recepiti dal Comitato di gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia il 17 dicembre 2021;
- il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia del demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di gestione il 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia nella sezione "Amministrazione Trasparente";
- in particolare, l'art. 7 del regolamento stesso, riguardante le prerogative e le funzioni della Struttura per la progettazione, pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia medesima;
- il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza 2024-2026, deliberato dal Comitato di gestione dell'Agenzia del demanio nella seduta del 30 gennaio 2024;

- 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;
- quanto precisato nella Delibera ANAC n. 598 del 30 dicembre 2024, recante “Attuazione dell’art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per l’anno 2025”;
- il Modello organizzativo dell’Agenzia del Demanio – Stazione Appaltante, adottato ai sensi dell’art. 15, comma 4, del D.lgs. 36/2023, approvato dal Comitato di Gestione nella seduta del 5 marzo 2024, ed acquisito il nulla osta di ANAC, come aggiornato in data 28/04/2025;
- la **relazione sulla procedura di affidamento** con proposta del RUP assunta agli atti con protocollo n. 2025/387/SpP;

PREMESSO CHE:

- con determina prot. n. 977 del 09/06/2023, la Struttura per la Progettazione ha avviato una procedura aperta, ai sensi degli artt. 54, 60, comma 1, e 157 del D.Lgs. 50/2016, per la sottoscrizione di Accordi Quadro con più operatori economici per l’affidamento – mediante successivi contratti esecutivi di importo massimo di 200 000 € – di servizi di Ingegneria e Architettura, ai sensi dell’art. 3, comma 1, lett. vvvv), del D.Lgs. 50/2016 per la progettazione di fattibilità tecnico-economica, per la progettazione definitiva e per la progettazione esecutiva da redigere e restituire in modalità BIM (Building Information Modeling), oltre al coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, in relazione a interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro\risanamento conservativo e nuova edificazione sugli immobili di proprietà dell’Agenzia del Demanio, degli enti territoriali e dello Stato;
- in data 29/12/2023 è stato stipulato l’Accordo Quadro di cui al prot. n. 578 del 29/12/2023 con l’operatore RT BOLINA con mandataria Bolina Srl, primo classificato del lotto 5 (CIG: 9886434F6A), avente a oggetto interventi rientranti nella categoria S.04 “Strutture o parti di strutture in muratura, legno, metallo - Verifiche strutturali relative - Consolidamento delle opere di fondazione di manufatti dissestati - Ponti, Paratie e tiranti, Consolidamento di pendii e di fronti rocciosi ed opere connesse, di tipo corrente - Verifiche strutturali relative”;
- in data 29/01/2024 è stato stipulato l’Accordo Quadro di cui al prot. n. 35 del 29/01/2024 con l’operatore RT FIORAMANTI con mandatario arch. Luigi Fioramanti, primo classificato del lotto 3 (CIG: 9886394E68), avente a oggetto la categoria E.22 “Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione su edifici e manufatti di interesse storico-artistico”;

- in data 16/09/2024 è stata sottoscritta la Convenzione ex art. 1, co. 163, della legge 28 dicembre 2018 n. 145, tra il Comune di Piacenza e la Struttura per la Progettazione per lo svolgimento dei servizi di ingegneria e architettura prodromici alla realizzazione dell'intervento di valorizzazione del compendio demaniale "Torrione Borghetto" (codice scheda PCD0031), bene rientrante all'interno del portafoglio immobiliare del "Piano Città degli immobili pubblici di Piacenza" sottoscritto in data 24 aprile 2024 tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Piacenza;
- ai fini della realizzazione dell'intervento, occorre elaborare un Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (di seguito PFTE), nonché provvedere alla realizzazione di tutte le attività prodromiche alla progettazione e funzionali alla conoscenza del bene quali rilievi con restituzione BIM, indagini ambientali, diagnostiche sulle strutture e geognostiche;
- con atto prot. n. 298 del 03/02/2025 l'ing. **Massimo Gaggio** è stato nominato il RUP della procedura in oggetto, mentre è in corso di definizione l'atto di nomina del team di supporto;
- in prima fase, in coerenza con quanto disposto al par. 5.2 del DIP, la Struttura per la Progettazione intende avviare la progettazione degli interventi di consolidamento strutturale finalizzati alla conservazione del bene, denominati "Lotto prestazionale 1" di cui al par. 5.2.1 del DIP;
- per la realizzazione dei servizi di ingegneria e architettura dell'intervento di cui sopra (c.d. "Lotto prestazionale 1"), qualificati nella categoria S.04 (Strutture o parti di strutture in muratura, legno, metallo - Verifiche strutturali relative - Consolidamento delle opere di fondazione di manufatti dissestati - Ponti, Paratie e tiranti, Consolidamento di pendii e di fronti rocciosi ed opere connesse, di tipo corrente - Verifiche strutturali relative) e nella categoria E.22 (Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione su edifici e manufatti di interesse storico-artistico) della Tavola Z-1 "categorie delle opere - parametro del grado di complessità – classificazione dei servizi e corrispondenze" del D.M. 17/06/2016, in ragione della saturazione della capacità produttiva interna, si intende esternalizzare i seguenti servizi, comprensivi delle attività relative alla sicurezza (D.Lgs. n. 81/2008):
 - rilievo e analisi conoscitive preliminari;
 - verifiche strutturali e analisi di vulnerabilità sismica;
 - diagnosi energetica;
 - concept progettuale;
 - progettazione di fattibilità tecnico-economica (PFTE);
 - coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione (CSP);
 - coordinamento delle prestazioni specialistiche;
- con nota prot. n. 391 del 07/02/2025, integrata con e-mail dell'11/02/2025 ed e-mail del 10/04/2025, il Polo Operativo Territoriale Nord ha richiesto al RUP dell'Accordo Quadro,

Ing. Nicola Luigi Garofalo, di conoscere la disponibilità degli operatori aggiudicatari dei Lotti n. 3 (ID opere: E.22) e n. 5 (ID opere: S.04), unitamente alla comunicazione del ribasso offerto dagli stessi in sede di gara;

- in riscontro alla suddetta richiesta, con nota prot. n. 465 del 11/02/2025, integrata con e-mail del 10/04/2025, il RUP dell'Accordo Quadro ha comunicato che in virtù degli impegni già sottoscritti dagli operatori economici dei suddetti lotti, gli incarichi dovranno essere proposti prioritariamente a:
 - Lotto 3: 1° classificato – **RT FIORAMANTI** – Accordo Quadro prot. n. 35 del 29/01/2024 – Ribasso offerto: 32%;
 - Lotto 5: **RT BOLINA** – Accordo Quadro prot. n. 578 del 29/12/2023 – Ribasso offerto: 40,10%.

CONSIDERATO CHE:

- il RUP nella suddetta relazione, prot. n. Atti/SpP/2025/387 del 30/05/2025, ha rappresentato quanto segue;
- il servizio oggetto di affidamento è finalizzato all'attuazione dell'intervento di consolidamento strutturale e mantenimento del valore del compendio demaniale "Torrione Borghetto" di cui al par. 5.2.1 del DIP (c.d. "Lotto prestazionale 1"): considerata, da un lato, la natura dell'intervento e, dall'altro, la natura dell'immobile quale bene vincolato, per lo svolgimento del servizio sono richieste competenze specialistiche nelle categorie S.04 ed E.22. Ne deriva l'opportunità di affidare le attività in oggetto a due distinti operatori economici con le rispettive capacità tecniche, tenuto anche conto della possibilità per la Stazione Appaltante di attingere dagli Accordi Quadro in ambito SIA, stipulati proprio al fine di avere a disposizione operatori specializzati nelle diverse categorie di opere;
- l'importo dei corrispettivi, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali, calcolato ai sensi del DM 17/06/2016 come modificato dal D. Lgs. 36/2023, è pari a:
 - **168.243,91 €** (centosessantottomiladuecentoquarantatre/91 euro) per le prestazioni ricondotte alla **categoria S.04**;
 - **122.403,23 €** (centoventiduemilaquattrocentotré/23 euro) per le prestazioni ricondotte alla **categoria E.22**;

di cui alla voce A1 del seguente quadro economico:

 AGENZIA DEL DEMANIO			
Struttura per la Progettazione			
QUADRO ECONOMICO			
TORRIONE BORGHETTO - PIACENZA			
A1	Importo servizio a base d'appalto: PFTE da eseguire con metodologia BIM, comprensivo delle attività di rilievo e analisi conoscitive preliminari relativo all'intervento di consolidamento strutturale finalizzato alla conservazione del bene di cui al c.d. "Lotto prestazionale 1" del par. 5.2.1 del DIP.	€	290.647,14
A2	Importo servizio PFTE da eseguire con metodologia BIM, relativo agli interventi di restauro, risanamento conservativo e rifunzionalizzazione finalizzati al recupero funzionale del bene di cui al c.d. "Lotto prestazionale 2" del par. 5.2.2 del DIP;	€	356.751,76
A	Importo servizi (A1+A2)	€	647.398,90
B Somme a disposizione della Stazione appaltante			
B1	Indagini ambientali preliminari, indagini geofisiche e geognostiche, indagini strutturali comprensive di oneri della sicurezza	€	177.840,96
B2	Imprevisti su A e B1	10,0%	€ 82.523,99
B3	Accantonamento per maggiorazione prezzi ex art 133 c 3-4 (1% di B1)	1%	€ 1.778,41
B4	Fondo incentivante (2 % di A+B1+B4)	2%	€ 19.134,97
B5	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione	€	131.508,54
B6	Contributo ANAC	€	1.000,00
B7	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di A+B4)	4%	€ 31.156,30
B8	I.V.A. 22% su servizi e cassa (22% di 1.A1 + 1.A2)	22%	€ 178.214,02
B9	I.V.A. 22% su indagini (22% di B1+B3)	22%	€ 39.516,26
B10	I.V.A. 22% su imprevisti (10% di B2)	22%	€ 18.155,28
B11	Ulteriori somme a disposizione della S.A.	€	9.182,38
TOTALE (B1+.....B11)			€ 690.011,10
TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)			€ 1.337.410,00

- gli affidamenti trovano copertura per risorse pari ad € 1.337.410,00 a valere sul Bilancio di Previsione 2024-2026 - commessa SPPSIA24PN04 - capitolo 3901 Piano Gestionale 3 - conto FD25010001 - Gestione appalti esterni SpP;
- i tempi di esecuzione del servizio sono stati stimati come di seguito dettagliato:

Fase	Durata prevista (giorni lavorativi) per singola fase
Rilievo, raccolta dati, piano delle indagini	15
Concept progettuale	10
Analisi e restituzione	25
PFTE	40

- tali tempistiche includono anche i giorni per l'eventuale revisione/integrazione degli elaborati che dovesse rendersi necessaria al fine di conseguire i pareri/nulla osta/approvazioni da parte della Stazione Appaltante e di soggetti terzi. Sono altresì comprese le tempistiche necessarie per l'eventuale aggiornamento degli elaborati a seguito degli accertamenti eseguiti dal RUP/DEC in corrispondenza delle consegne degli elaborati. Sono invece da escludersi dalle suddette tempistiche i tempi necessari per il rilascio di pareri/nulla osta/approvazioni da parte della Stazione Appaltante e delle

Amministrazioni competenti, nonché per gli accertamenti e la verifica del servizio da parte del DEC.

- ciascuna fase sarà avviata dal RUP/DEC tramite comunicazione formale;
- con nota del 28/05/2025, acquisita al prot. n. 2571, il Comune ha comunicato che in data 27/05/2025 è avvenuta la presa d'atto del DOCFAP con Deliberazione di Giunta Comunale n. 110/2025;
- con protocollo n. 2025/374/SpP del 28/05/2025 il DOCFAP è stato quindi assunto agli atti;
- la Struttura per la Progettazione ha completato l'attività di redazione del DIP, registrato in Atti con protocollo n. 2025/387/SpP, ai sensi dell'art. 41, comma 3, ed allegato I.7, art. 3, del D.Lgs. 36/2023, in coerenza con il Quadro Esigenziale e con la soluzione individuata nel DOCFAP;
- il RUP, con relazione prot. n. Atti/SpP/2025/387 del 30/05/2025, oltre all'approvazione del DOCFAP e del DIP di cui sopra, ha proposto l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura relativi al consolidamento strutturale del compendio demaniale denominato "Torrione Borghetto" (SCHEDE PCD0013), sito nel Comune di Piacenza (PC) in Piazzale Porta Borghetto 13, mediante stipula di n. due contratti attuativi degli Accordi Quadro citati in premessa, agli Operatori economici:
 - RT Fioramanti con mandatario arch. Luigi Fioramanti per le prestazioni ricondotte alla categoria E.22, che in sede di partecipazione alla procedura aperta per la sottoscrizione dell'Accordo Quadro ha proposto un ribasso del 32,00%;
 - RT BOLINA con mandataria Bolina Ingegneria srl per le prestazioni ricondotte alla categoria S.04, che in sede di partecipazione alla procedura aperta per la sottoscrizione dell'Accordo Quadro ha proposto un ribasso del 40,10%;

Tutto quanto sopra visto, premesso e considerato

DETERMINA

- di richiamare e approvare le premesse sopra indicate da intendersi parte integrante e sostanziale della presente determina;
- di approvare la relazione del RUP con proposta di affidamento prot. n. Atti/SpP/2025/387 del 30/05/2025 e i relativi allegati (DOCFAP, DIP e Capitolato Tecnico Prestazionale);
- di nominare, ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. 50/2016 *ratione temporis* applicabile, l'Ing. Massimo Gaggio anche quale responsabile unico del procedimento dei contratti esecutivi ai sensi dell'art. 31 del D.lgs. n. 50/2016;
- di autorizzare il suddetto RUP ad interpellare gli Operatori economici RT FIORAMANTI con mandatario arch. Luigi Fioramanti, in virtù dell'Accordo Quadro di cui al prot. n. 35 del 29/01/2024, lotto 3 (CIG: 9886394E68) per i servizi ricompresi nella categoria E22 e RT

BOLINA con mandataria Bolina Ingegneria srl, per i servizi ricompresi nella categoria S04 in virtù dell'Accordo Quadro di cui al prot. n. 578 del 29/12/2023, lotto 5 (CIG: 9886434F6A);

- di dare atto che l'importo per l'espletamento dei servizi ricondotti alla categoria S.04 è pari a 100.778,10 € (centomilasettecentosettantotto/10) al netto di IVA e/o di altre imposte e contributi dovuti per legge in forza del ribasso offerto dal sopra menzionato Operatore Economico pari al 40,10%;
- di dare atto che l'importo stimato per l'espletamento dei servizi ricondotti alla categoria E.22 è pari a 83.234,20 (ottantatremiladuecentotrentaquattro/20 € , al netto di IVA e/o di altre imposte e contributi dovuti per legge che in forza del ribasso offerto dal sopra menzionato Operatore Economico pari al 32%; di dare atto che la formalizzazione degli incarichi avverrà tramite sottoscrizione di contratti esecutivi che saranno stipulati a corpo, in forma di scrittura privata in modalità elettronica;
- di stabilire che la durata dei servizi oggetto di affidamento è stabilita secondo le tempistiche dettagliate nella seguente tabella, decorrenti dalla data di verbale di avvio delle prestazioni da parte del RUP/DEC, al netto delle tempistiche necessarie per il rilascio di pareri/nulla osta/approvazioni da parte della Stazione Appaltante e delle Amministrazioni competenti, nonché per gli accertamenti e la verifica del servizio da parte del DEC:

Fase	Durata prevista (giorni lavorativi) per singola fase
Rilievo, raccolta dati, piano delle indagini	15
Concept progettuale	10
Analisi e restituzione	25
PFTE	40

- di dare atto che gli affidamenti trovano copertura per risorse pari ad € 1.337.410,00 a valere sul Bilancio di Previsione 2024-2026 - commessa SPPSIA24PN04 - capitolo 3901 Piano Gestionale 3 - conto FD25010001 - Gestione appalti esterni SpP;
- di approvare il seguente Quadro Economico:

 AGENZIA DEL DEMANIO			
Struttura per la Progettazione			
QUADRO ECONOMICO			
TORRIONE BORGHETTO - PIACENZA			
A1	Importo servizio a base d'appalto: PFTE da eseguire con metodologia BIM, comprensivo delle attività di rilievo e analisi conoscitive preliminari relativo all'intervento di consolidamento strutturale finalizzato alla conservazione del bene di cui al c.d. "Lotto prestazionale 1" del par. 5.2.1 del DIP.	€	290.647,14
A2	Importo servizio PFTE da eseguire con metodologia BIM, relativo agli interventi di restauro, risanamento conservativo e rifunionalizzazione finalizzati al recupero funzionale del bene di cui al c.d. "Lotto prestazionale 2" del par. 5.2.2 del DIP;	€	356.751,76
A	Importo servizi (A1+A2)	€	647.398,90
B	Somme a disposizione della Stazione appaltante		
B1	Indagini ambientali preliminari, indagini geofisiche e geognostiche, indagini strutturali comprensive di oneri della sicurezza	€	177.840,96
B2	Imprevisti su A e B1	10,0%	€ 82.523,99
B3	Accantonamento per maggiorazione prezzi ex art. 133 c.3-4 (1% di B1)	1%	€ 1.778,41
B4	Fondo incentivante (2% di A+B1+B4)	2%	€ 19.134,97
B5	Spes e per attività tecnico-amministrative connesse e alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione	€	131.508,54
B6	Contributo ANAC	€	1.000,00
B7	Contributi cassa di previdenza per progettisti al 4% (di A+B4)	4%	€ 31.156,30
B8	I.V.A. 22% su servizi e cassa (22% di 1.A1 + 1.A2)	22%	€ 178.214,02
B9	I.V.A. 22% su indagini (22% di B1+B3)	22%	€ 39.516,26
B10	I.V.A. 22% su imprevisti (10% di B2)	22%	€ 18.155,28
B11	Ulteriori somme a disposizione della S.A.	€	9.182,38
TOTALE (B1+.....B11)		€	690.011,10
TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A+B)		€	1.337.410,00

- di dare mandato al RUP del contratto esecutivo 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 di ingegneria e architettura in oggetto;
- di procedere ai sensi dell'articolo 29, comma 1, del D.Lgs. 50/2016 alla pubblicazione sul sito dell'Agenzia del Demanio della presente decisione a contrarre.

**IL DIRETTORE
DELLA STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE**

Ing. Massimiliano Marzo