



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

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

Bari, data e numero della segnatura di
protocollo elettronico

DECISIONE DI CONTRARRE

Lavori di manutenzione straordinaria (di natura edile ed impiantistica) da eseguire presso l'unità immobiliare denominata "ex alloggio di servizio del custode" facente parte del compendio di proprietà dello Stato "Palazzo Uffici Finanziari di Bari", allibrato al demanio pubblico culturale (BAD0085), censito al CF al foglio di mappa 88, p.la 26, sub 1/p, per adibirlo a sede definitiva dell'ufficio passaporti della Questura di Bari.

RUP: geom. dott. Arcangelo Sicolo.

Codice IDEA: assente in quanto trattasi di intervento non a programma (cap. 7754).

CIG: da acquisire successivamente in quanto affidamento ad operatore da AQ.

CUP: G92H25000090005

Importo complessivo da Quadro Economico € 262.000,00.

Importo stimato lavori (da progetto esecutivo): € 150.000,00 oltre Iva.

IL DIRETTORE REGIONALE

DELLA DIREZIONE REGIONALE PUGLIA E BASILICATA

in virtù delle determinazioni del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 106 del 14 luglio 2023, "Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali", oltre che della comunicazione organizzativa n. 58 del 1° agosto 2023;

in qualità di responsabile della suddetta struttura (di seguito anche "DR"), quale "*Struttura Responsabile della procedura di affidamento*" all'interno dell'Agenzia del Demanio, ai sensi e per gli effetti del Modello Organizzativo "*Agenzia del Demanio – Stazione Appaltante*".

VISTI e RICHIAMATI

la Legge 7/8/1990 n. 241 (*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*);

la legge 12/3/1999 n. 68 (*Norme per il diritto al lavoro dei disabili*);

il D. Lgs. 30/7/1999 n. 300 (*Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*) con i relativi atti attuativi;

l'art. 26 della L. 23/12/1999 n. 488 (*Legge finanziaria 2000*) con l'art. 1 comma 510 della L. 28/12/2015 n. 208 (*Legge di stabilità 2016*);

l'art. 1 comma 450 della L. 27/12/2006 n. 296 (*Legge Finanziaria 2007*);

il D.L. 6/7/2011 n. 98 (conv. con mod. con L. 15/7/2011 n. 111), art. 12 (*Acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici*);

il D. Lgs. 8 giugno 2001 n. 231 (*Responsabilità amministrativa delle persone giuridiche - responsabilità degli enti*) con il Modello di Organizzazione e Controllo ai sensi del medesimo nonché il c.d. *"Impegno Etico"* dell'Agenzia del demanio;

il D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 (*codice dei beni culturali e del paesaggio*);

il D. lgs. 31 marzo 2023 n. 36 (*Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'art. 1 della legge 21 giugno 2022 n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici*; di seguito *"Codice"*) e relativi allegati, con particolare riferimento alle disposizioni dell'art. 226;

il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (*Codice dei contratti pubblici*) e ss..mm.ii.

l'art. 1 commi 65 e 67 della L. 23/12/2006 n. 266 e la Delibera dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) n. 598 del 30/12/2024 (contribuzione in favore dell'ANAC);

il D.lgs. 9 aprile 2008 n.81 (*T.U. sicurezza sul lavoro*);

la L. 6/11/2012 n. 190 (*Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione*) e il D. Lgs. 14/03/2013 n. 33 (*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*);

tra gli altri, l'art. 32 comma 2 del Codice: *"Prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte."*;

lo Statuto vigente dell'Agenzia del Demanio;

il vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, dei relativi atti attuativi con particolare riferimento alla Determinazione 106 del 2023 del Direttore dell'Agenzia del Demanio;

il vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza dell'Agenzia del Demanio;

il Modello Organizzativo *"Agenzia del Demanio – Stazione Appaltante"*;

PREMESSE

Si rende necessario affidare i lavori in oggetto, alla luce di quanto segue.

con nota prot. n. 0047916 del 30/05/2023 la Questura di Bari, non avendo reperito altre soluzioni allocative nelle vicinanze del Commissariato avente consistenza adeguata, e dopo aver effettuato apposito sopralluogo, ha chiesto alla scrivente Direzione di utilizzare l'unità immobiliare facente parte del Palazzo delle Finanze, posto di fronte la Questura, denominata *"ex alloggio del custode"*, ritenendola idonea, inizialmente come sede provvisoria per dislocare una parte degli uffici del Commissariato San Nicola, e successivamente come sede definitiva dell'ufficio

passaporti della Questura di Bari, recentemente potenziato, giusta nota prot. n. 35657 del 22/04/2024;

con determina direttoriale prot. n. 2025/6193 del 27/03/2025 è stato nominato Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs 36/2023, il geom., dott. Arcangelo Sicolo, per l'esecuzione dei lavori di manutenzione di cui in oggetto.

nell'espletamento dei compiti istituzionali della scrivente Direzione Regionale, con decisione a contrarre prot. n. 2025/8218 del 24/04/2025 si è proceduto all'approvazione del Capitolato Tecnico Prestazionale redatto dal RUP in data 16/04/2025 – prot. n. 7814 nel quale è stato determinato in € 36.359,08 oltre CNPAIA e IVA, l'importo da porre a base d'asta per l'affidamento dell'incarico professionale relativo alla sola fase della progettazione esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione. Con il medesimo provvedimento si è disposto di procedere all'affidamento dell'incarico professionale in argomento al primo operatore economico, individuato all'esito di una procedura aperta indetta dalla DSP con determina n. 20/22 – prot. 25829 del 09/12/2022, che ha sottoscritto l'Accordo Quadro per l'Ambito SUD – Lotto 1P – CIG 95388468BB (importo lavori pari o superiore a € 100.000 e fino ad € 1.000.000 – SIA su edifici dichiarati di pregio – storico architettonico);

con contratto Rep. 1551 del 26/05/2025 - prot. 2025/10352 si è proceduto ad affidare le attività professionali in questione (PE+CSP), propedeutiche all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria di cui in oggetto, all'arch. Zavarella Antonio, con sede legale in Sulmona (AQ) in Viale della Stazione Centrale n. 117, in qualità di capogruppo – mandatario del RTP costituito con le seguenti mandanti: Arch. Verrillo Maddalena, Ing. Attilio Danilo, Arch. Iorio Michele, Arch. Nocera Francesco (in qualità di legale rappresentante della ABHINC), Geol. Di Nisio Catia, per l'importo di € 25.709,51 oltre CNPAIA ed Iva;

in data 23/06/2025 il Responsabile Unico del Progetto ha dato avvio all'esecuzione delle attività di progettazione redigendo apposito verbale assunto al protocollo del nostro ufficio in pari data al n. 2025/12403, fissando al 07/08/2025 il termine utile per consegnare l'attività oggetto dell'incarico;

in data 06/08/2025 il professionista incaricato ha trasmesso la documentazione di progetto richiesta, assunta al protocollo al n. 15636 del 07/08/2025, determinando in € 150.000,00 oltre Iva l'importo complessivo delle lavorazioni da eseguire (di cui € 107.491,27 quali opere impiantistiche rientranti nella catg. OG11 – prevalente, ed € 42.508,73 quali opere edili – catg. OG2) ed €. 112.000,00 quali somme a disposizione dell'Amministrazione, per un importo complessivo da Quadro Economico pari ad € 262.000,00. Nella documentazione tecnica il professionista incaricato ha stabilito l'esecuzione di tutte le opere in 120 gg naturali e consecutivi a partire dalla data di consegna lavori;

l'Ufficio Tecnico Logistico della Questura di Bari, a seguito della ricezione dell'intero progetto trasmesso dalla scrivente Direzione Regionale con nota prot. n. 2025/15822 del 08/08/2025, ha rilasciato il proprio nulla osta di competenza al progetto redatto, positivo ai fini del prosieguo delle attività avviate (cfr nota prot. 89335 del 14/08/2025 – assunta al protocollo del ns ufficio in pari data al n. 16068;

successivamente si è provveduto a chiedere i pareri/autorizzazioni indicati nella relazione tecnica generale redatta dal professionista incaricato, aggiornata al 14/10/2025 ovvero alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Parte II (Vincolo storico-artistico), necessario per opere interne in quanto il Palazzo, all'interno del quale è collocato l'unità oggetto di intervento

edilizio, con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 22/10/2004, è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art.10 comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004. Al riguardo, a seguito di richiesta avanzata dalla scrivente Stazione Appaltante con nota prot. n. 16552 del 28/08/2025, la Soprintendenza interessata ha rilasciato il proprio parere autorizzativo, con prescrizioni, all'esecuzione delle opere di cui al progetto esecutivo, giusto provvedimento prot. n. 15790 del 13/10/2025 assunto al protocollo del ns ufficio in pari data al n. 19851;

tali prescrizioni sono state recepite dalla scrivente Stazione Appaltante e dal professionista incaricato, il quale, dopo aver ricevuto le risultanze della verifica effettuata dal restauratore (*approfondimenti richiesti dal MIC circa la conoscenza della conformazione materica-petrografica e stratigrafica degli intonaci presenti sulle superfici murarie interne*), ha aggiornato il progetto esecutivo secondo le indicazioni riportate nel provvedimento autorizzativo;

il professionista incaricato con nota pec del 17/11/2025, assunta al protocollo d'ufficio in pari data al n. 2025/22757, ha ritrasmesso il Progetto Esecutivo aggiornato alle prescrizioni formulate dal MIC, determinando in € 150.000,00 oltre Iva l'importo complessivo delle lavorazioni da eseguire (di cui € 113.069,38 quali opere impiantistiche rientranti nella catg. OG11 – prevalente, ed € 36.930,62 quali opere edili – catg. OG2) ed € 112.000,00 quali somme a disposizione dell'Amministrazione, per un importo complessivo da Quadro Economico pari ad € 262.000,00. Nella documentazione tecnica il professionista incaricato ha riconfermato il tempo di esecuzione di tutte le lavorazioni in gg. 120 naturali e consecutivi a partire dalla data di consegna lavori;

con verbale prot. 22764 del 17/11/2025 il RUP ha provveduto alla verifica del progetto esecutivo, in contraddittorio con il professionista incaricato arch. Antonio Zavarella, con sede legale in Sulmona (AQ) in Viale della Stazione Centrale n. 117 - in qualità di capogruppo – mandatario del RTP costituito, e successivamente ha provveduto alla validazione dello stesso. Con provvedimento prot. 22849 del 18/11/2025 la progettazione è stata approvata dalla Stazione Appaltante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 del D. Lgs. 36/2023;

l'Agenzia del Demanio dispone di accordo quadro con operatori economici per la realizzazione di interventi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 comma 5 del D.L. 98/2011;

la procedura di affidamento del suddetto accordo quadro è stata indetta ed aggiudicata nella vigenza del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 norma che, pertanto rimane applicabile, *ratione temporis*, ai contratti attuavi stipulati in virtù dell'Accordo;

con atto prot. 22866 del 19/11/2025 il Responsabile Unico del Progetto ha formulato la proposta di acquisto inerente l'esecuzione dei lavori attraverso il suddetto accordo quadro, avendo accertato che gli operatori sottoscrittori del medesimo hanno i requisiti per l'esecuzione;

che il Direttore dei Lavori è il funzionario di questo ufficio geom. Gianfranco Santoruvo, nominato con atto prot. 7695 del 15/04/2025.

che è previsto l'affidamento a professionista architetto degli incarichi di direzione operativa e di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione;

in data 19/11/2025 il Direttore Lavori ha trasmesso l'attestazione di cui all'art. 4 del DM 49/2018 assunta al prot. n. 22867 del 19/11/2025.

Per quanto sopra, l'Agenzia del Demanio quale stazione appaltante, nell'esercizio delle proprie attribuzioni istituzionali, per il tramite della DR quale Struttura Responsabile della procedura di affidamento, deve affidare i lavori in intestazione.

EVIDENZIATO e CONSIDERATO quanto segue

l'intervento risulta regolarmente previsto nella programmazione della Stazione Appaltante;

l'importo determinato dal professionista incaricato trova copertura economica sul capitolo di spesa dedicato (cap. 7754 – manutenzione straordinaria su beni affidati – interventi non a programma, c.d. a volume), assegnato alla Direzione Regionale per l'anno 2025, giusta nota prot. n. 2025/3080 del 06/02/2025 della Direzione Pianificazione Strategica, Controllo e Amministrazione - Pianificazione degli Investimenti Immobiliari;

l'importo a base dell'affidamento è quantificato in € 150.000,00 oltre Iva, di cui € 4.542,09 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, come meglio riportato nel Quadro Economico redatto. Le categorie di cui si compone l'intervento, come da progetto esecutivo, sono: OG11 (opere di natura impiantistica – impianti tecnologici) per l'importo di € 113.069,38 (categoria prevalente) e OG2 (opere di natura edile) per l'importo di € 36.930,62;

l'importo stimato dell'appalto, pertanto, risulta inferiore alla soglia di rilevanza europea ai sensi del D. Lgs. 50/2016;

la durata dei lavori è stata determinata negli elaborati progettuali in 120 giorni naturali e consecutivi;

in ragione della tipologia dei lavori e del relativo importo (OG2 e OG11), gli stessi possono essere eseguiti attraverso uno degli operatori economici che hanno stipulato l'accordo quadro in premessa con particolare riferimento all'*Ambito Regione Puglia - Lotto 1 (BA-BT-FG) - Lavori NO SOA (interventi manutentivi da euro 40.000,00 ad euro 150.000,00)*;

ai sensi dell'art. 51 del Dlgs 50/2016, non si ritiene di suddividere l'appalto in lotti poiché si tratta di un intervento unitario e la suddivisione in lotti potrebbe essere di ostacolo ad una corretta esecuzione dell'appalto;

ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 D. Lgs. 81/2008, le imprese sprovviste di attestazione SOA in classifica inferiore alla terza ed i lavoratori autonomi, comunque coinvolti nell'appalto, ad eccezione di coloro che effettuano mere forniture o prestazioni di natura intellettuale, sono tenuti al possesso della "patente a crediti" con dotazione di crediti pari o superiore a quindici crediti. Per le imprese e i lavoratori autonomi stabiliti in uno Stato membro dell'Unione Europea (UE) diverso dall'Italia o in uno Stato non appartenente all'UE è sufficiente il possesso di un documento equivalente rilasciato dalla competente autorità del paese di origine e, nel caso di Stato non appartenente all'UE riconosciuto secondo la legge italiana. Il possesso della patente o del documento equivalente è autocertificato secondo le disposizioni del DPR 445/2000;

l'impresa affidataria deve essere in possesso dei requisiti di carattere generale, ai sensi e per gli effetti dell'art 80 del Dlgs 50/2016 nonché dei requisiti speciali sopra indicati;

ai sensi dell'art. 105 co. 19 del Dlgs 50/2016 è vietato l'ulteriore subappalto (c.d. "subappalto a cascata");

per far fronte più celermente possibile alle sopravvenienze in fase esecutiva, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza di un quinto dell'importo del contratto, la stazione appaltante possa imporre all'appaltatore, quale vincolo del medesimo in caso di modifiche contrattuali non previste al momento della gara, l'esecuzione alle condizioni originariamente previste, senza che l'appaltatore possa far valere diritto alla risoluzione del contratto;

ai sensi dell'art. 1 comma 17 della L. 190/2012, dell'art. 82 bis comma 3 del D. Lgs. e del vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, il mancato rispetto del patto di integrità è causa di esclusione dalla procedura e di risoluzione del contratto;

tutto quanto sopra premesso, considerato, evidenziato e ritenuto.

DETERMINA

che quanto precede forma parte integrante della presente determina;

di procedere all'affidamento dei lavori in argomento, al primo operatore economico in graduatoria disponibile secondo quanto previsto dalla disciplina dell'accordo quadro, che ha sottoscritto l'Accordo Quadro 2023-2025 "Ambito Regionale Puglia - Lotto 1 (BA-BT-FG) - Lavori NO SOA (interventi manutentivi da euro 40.000,00 ad euro 150.000,00), nell'ambito del c.d. "Manutentore Unico";

che l'operatore economico a cui affidare tale intervento dovrà essere selezionato secondo i criteri previsti dall'Accordo Quadro mediante l'applicativo informatico messo a disposizione dall'Agenzia del Demanio;

di assoggettare l'importo dei lavori, innanzi quantificato, al ribasso offerto per l'aggiudicazione dell'Accordo Quadro da parte dell'impresa selezionata dall'applicativo PTIM;

che il contratto sarà stipulato coerentemente con quanto previsto dall' accordo quadro;

di demandare al RUP ogni altro adempimento consequenziale nel rispetto della normativa vigente, ivi compreso ed ogni obbligo in materia di tracciabilità nonché gli obblighi in materia di trasparenza amministrativa.

**IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE REGIONALE PUGLIA E BASILICATA
Antonio Ottavio Ficchi**

Visti

Il Responsabile Area Tecnica

ing. Davide Ardito

Il Responsabile Servizi Tecnici

ing. Angelo Labellarte

Il Responsabile Gare e Appalti

avv. Pietro Nicola Zito

Il RUP

dott. Arcangelo Siculo