



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

Direzione Regionale Toscana Umbria

Firenze, data del protocollo

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

per l'affidamento congiunto mediante procedura aperta telematica, ai sensi degli artt. 71 e 44 del D.Lgs 31 marzo 2023, n. 36, della progettazione esecutiva, del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e l'esecuzione dei lavori relativi all'intervento di restauro e rifunzionalizzazione dell'ex Carcere femminile di Perugia da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa con l'uso di materiale e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al decreto MITE n. 256 del 23/06/2022 "Criteri ambientali minimi"

CUP G98C18000200001

CIG: B4275BE0CF

CPV 71221000-3; 45216112-2

NUTS ITE21

LA DIRETTRICE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

- in virtù dei poteri attribuiti dal 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 nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 nonché in virtù dei poteri attribuiti dal Direttore dell'Agenzia con Determinazione n. 106 prot. n. 2023/17478/DIR del 14/07/2023 e con atto prot. n. 27508 del 18/10/2024 con cui è stata conferita delega alla sottoscrizione di tutti gli atti connessi e conseguenti alla procedura di gara per l'affidamento dell'appalto in oggetto;

PREMESSO CHE

- in data 29/06/2022 è stata stipulata la Convenzione con la quale il Ministero della Giustizia ha affidato all'Agenzia del Demanio le funzioni di Stazione Appaltante finalizzate alle attività propedeutiche alla progettazione (rilievi, studi e indagini), alla progettazione di fattibilità tecnico-economica, definitiva ed esecutiva, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, alla direzione lavori e al collaudo, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nonché all'esecuzione dei lavori, incluse tutte le necessarie procedure di affidamento sia di servizi tecnici sia di appalto di lavori al

- fine del recupero dei complessi immobiliari denominati “Carceri maschili”, “Carcere Femminile” e “Padiglione Paradiso”, dismessi dall’uso penitenziario sin dal 2006, e per la realizzazione della Cittadella della Giustizia di Perugia;
- in data 28/06/2023, la Convenzione soprarichiamata è stata integrata con una successiva Convenzione approvata con D.I. 16781 - P.D.G n. 608 prot. n. 12635.ID del 11/08/2023 emanato dal Ministero della Giustizia - DOG - Direzione Generale delle Risorse Materiali e delle Tecnologie, registrato dal dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato - Ufficio Centrale di Bilancio presso il Ministero della Giustizia con il n. 437 in data 07/09/2023 e successivamente registrato alla Corte dei Conti in data 08/09/2023 n. 2454;
 - con la convenzione del 2023 sopra citata sono state messe a disposizione le seguenti risorse finanziarie: Fondi Agenzia del Demanio, Piano degli Investimenti 2017-2019, cap. 7754: € 650.000,00 per l’espletamento di analisi conoscitive propedeutiche alla progettazione di fattibilità tecnico economica; Fondi Agenzia del Demanio, Piano degli Investimenti 2020-2022, cap. 1072-F: € 1.300.000,00 per attività di progettazione; Fondi Ministero della Giustizia, cap. Comma 95 PG 13-14 cap. 7200 legge di bilancio 2019: € 59.300.000,00, per complessivi € 61.250.000;
 - la Convenzione prevede, nel cronoprogramma ad essa allegato, una tempistica diversa per l’attuazione dell’iniziativa in relazione ai diversi compendi, avviando prioritariamente le attività progettuali inerenti l’ex Carcere Femminile e, successivamente, quelle relative al Carcere Maschile e Padiglione Paradiso;
 - il Documento di Indirizzo alla Progettazione, predisposto per la progettazione dell’intervento relativo all’ex Carcere Femminile, indica che, in ragione di quanto previsto dall’art. 53 bis del DL n. 77/2021 introdotto dal DL 152/2021 convertito con L. 233/2021 relativamente agli interventi di edilizia giudiziaria, l’Agenzia ha ritenuto di strutturare l’operazione in oggetto secondo quanto segue:
 - redazione del primo livello di progettazione (PFTE) secondo quanto previsto dall’art. 48 del DL n. 77/2021, con i contenuti di cui alle Linee Guida del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile (MIMS) approvate dall’Assemblea Generale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con voto n. 66, emanato nel corso della seduta del 29 luglio 2021, da porre a base della successiva gara di appalto integrato;
 - appalto integrato avente ad oggetto l’affidamento della progettazione esecutiva, il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e per l’esecuzione dei lavori;
 - con nota prot. n. 13789 del 13/07/2022, ai sensi dell’art. 31, comma 1, del D. Lgs. n. 50/2016, è stato nominato RUP per la realizzazione dell’intervento in oggetto - in quanto in possesso dei requisiti di professionalità richiesti dalla normativa vigente - l’Ing. Paolo Degl’Innocenti;
 - con nota prot. n. 2177 del 29/10/2024 è stata disposta la conferma della nomina dell’ Ing. Paolo Degl’Innocenti quale Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell’art. 15 del D.Lgs. 36/2023, anche per tutte le successive procedure di affidamento;
 - con determina prot. RI n. 2216 del 31/10/2024 l’Agenzia del Demanio ha indetto una procedura aperta ex art. 71 del D.lgs n. 36/2023 per l’affidamento congiunto, mediante lo strumento dell’appalto integrato di cui all’art. 44 del D.lgs. 36/2023, della progettazione esecutiva, del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed all’esecuzione dei lavori relativi all’intervento di restauro e

rifunzionalizzazione dell'ex Carcere femminile di Perugia da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa con l'uso di materiale e tecniche a ridotto ambientale, conformi al decreto MITE 256 del 23/06/2022 "Criteri ambientali minimi";

- l'importo complessivo dell'appalto, suddiviso in contratto principale e contratto opzionale, oltre IVA e degli oneri previdenziali ed assistenziali, è pari a euro **15.767.021,78** (diconsi euro quindicimilionisettecentosessantasettemilaventuno/78) di cui gli oneri per la sicurezza stimati in euro 900.779,51 (diconsi euro novacentomilasettecentosettantanove/51), gli oneri della manodopera stimati in euro 3.613.456,49 (diconsi euro tremillioniseicentotredicimilaquattrocentocinquantasei/49) ed il compenso per la progettazione esecutiva al netto delle spese generali stimato in euro 433.985,16 (diconsi euro quattrocentotrentatremilanovecentottantacinque/16) non soggetti a ribasso d'asta;
- più precisamente è stata prevista la facoltà per la Stazione Appaltante di procedere all'affidamento di un contratto opzionale affidato al medesimo operatore ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. a) del Codice per l'esecuzione dei lavori di sistemazione dell'area esterna e destinazione di quest'ultima per larga parte ad area parcheggio ad esclusivo utilizzo della Procura mediante la realizzazione di una pensilina metallica che ospiterà anche un impianto fotovoltaico come segue:

RISTRUTTURAZIONE CARCERE FEMMINILE DI PERUGIA NUOVA SEDE DELLA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI PERUGIA QUADRO ECONOMICO		
A - Appalto integrato		
CONTRATTO PRINCIPALE		
A1.1	IMPORTO LAVORI A CORPO	€ 12.813.090,92
A1.2	IMPORTO LAVORI A MISURA	€ 1.096.344,43
A1.3	COSTI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	€ 886.303,05
A1	TOTALE IMPORTO LAVORI CONTRATTO PRINCIPALE	€ 14.795.738,40
A1.4	di cui INCIDENZA MANODOPERA (non soggetti a ribasso) ¹	€ 3.552.455,20
A1.A.1	COMPENSO PROGETTAZIONE ESECUTIVA (non soggetta a ribasso)	€ 433.985,16
A1.A.2	Spese generali per Progettazione Esecutiva	€ 69.828,21
A1.A	IMPORTO PROGETTAZIONE ESECUTIVA	€ 503.813,37
CONTRATTO OPZIONALE		
A2.1	IMPORTO LAVORI A CORPO	€ 309.883,19
A2.2	IMPORTO LAVORI A MISURA	€ 143.110,36
A2.3	COSTI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	€ 14.476,46
A2	TOTALE IMPORTO LAVORI CONTRATTO OPZIONALE	€ 467.470,01
A2.4	di cui INCIDENZA MANODOPERA (non soggetti a ribasso) ¹	€ 61.001,29
A	Importo a base di gara (appalto integrato) (A1 + A1.A + A2)	€ 15.767.021,78
	Importi soggetti a ribasso ((A1.1 + A1.2 - A1.4) + (A2.1 + A2.2 - A2.4) + A1.A.2)	€ 10.818.800,62

- è stato individuato, quale criterio di aggiudicazione, quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, mantenendo fisso e non soggetto a ribasso il corrispettivo per la quota dei servizi di progettazione e del Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione salvo che per le spese generali;
- la gara, gestita mediante piattaforma ASP di Consip SpA, è stata indetta con bando pubblicato sulla GUUE in data 08/11/2024;
- entro il termine ultimo per la partecipazione alla gara sono pervenute 29 offerte dai seguenti operatori economici:

1	ATI COSTRUZIONI VITALE SRL - CALIFEL SRL	RTI costituendo	1104778	1	31/01/2025 19:00:17	▼
2	ATI L'INTERNAZIONALE - RTF IMPIANTI	RTI costituendo	1108938	1	31/01/2025 18:33:51	▼
3	CIFOLELLI EDILIZIA SRL	Singolo operatore economico	1098441	1	01/02/2025 12:57:13	▼
4	CONSORZIO INNOVA SOCIETA' COOPERATIVA	Consorzio fra imprese artigiane	1097817	1	03/02/2025 11:37:43	▼
5	CONSORZIO IONICO SCARL	Consorzio stabile	1109137	1	03/02/2025 12:49:54	▼
6	CONSORZIO STABILE ENERGOS	RTI costituendo	1107325	1	03/02/2025 11:51:32	▼
7	COSTRUZIONI BAROZZI SPA	Singolo operatore economico	1090285	1	31/01/2025 17:35:05	▼
8	COSTRUZIONI CINQUEGRANA SRL	Singolo operatore economico	1098017	1	03/02/2025 12:17:43	▼
9	Costruzioni Ingg. Penzi S.p.A.	Singolo operatore economico	1090471	1	31/01/2025 17:32:32	▼
10	DE MARCO S.R.L.	Singolo operatore economico	1090414	1	03/02/2025 12:39:02	▼

11	DELTA LAVORI S.p.A.	Singolo operatore economico	1090735	1	31/01/2025 14:59:08	▼
12	Donati S.p.A.	Singolo operatore economico	1091698	1	03/02/2025 09:06:49	▼
13	FENIX CONSORZIO STABILE SCARL	Singolo operatore economico	1108973	1	03/02/2025 11:30:31	▼
14	FRATELLI NAVARRA srl	Singolo operatore economico	1089752	1	02/02/2025 08:57:25	▼
15	GARC SpA	Singolo operatore economico	1088668	1	03/02/2025 09:29:35	▼

16	GE.DI. GROUP	Singolo operatore economico	1090763	1	01/02/2025 09:49:03	▼
17	IMACO S.P.A	Singolo operatore economico	1096806	1	03/02/2025 12:10:47	▼
18	IMMOBILIAREMGR	RTI costituendo	1097965	1	03/02/2025 10:59:20	▼
19	IMPRESA COSTRUZIONI ING. ENRICO PASQUALUCCI S.r.l.	Singolo operatore economico	1090922	1	03/02/2025 10:54:19	▼
20	IMPRESA DEVI IMPIANTI S.r.l.	Singolo operatore economico	1090099	1	03/02/2025 08:43:38	▼

21	LA TORRE COSTRUZIONI SRL	RTI costituendo	1107315	1	03/02/2025 11:13:56	▼
22	R.T.I. L.P.G. COSTRUZIONI S.R.L. - EMMECCI S.R.L.	RTI costituendo	1108940	1	03/02/2025 10:27:48	▼
23	RTI COSTITUENDO IGIT SPA GRUPPO ECF SPA COSTRUZION	RTI costituendo	1090822	1	31/01/2025 12:57:17	▼
24	RTI COSTITUENDO TRA I.CO.RES. MANDATARIA E DIELLE	RTI costituendo	1090878	1	31/01/2025 17:26:45	▼
25	SACAIM	Singolo operatore economico	1096734	1	03/02/2025 10:16:38	▼
26	Samoa Restauri Srl	Singolo operatore economico	1088657	1	31/01/2025 17:43:27	▼
27	STREVER SPA	Singolo operatore economico	1108445	1	03/02/2025 10:51:52	▼
28	TLM-INNOVATIONS	RTI costituendo	1089713	1	03/02/2025 09:27:09	▼
29	VINCENZO MODUGNO SRL	Singolo operatore economico	1090157	1	31/01/2025 18:06:45	▼

- con atto prot. n. 332 del 20/02/2025 - successivamente modificato, in ordine alla composizione della Commissione, con atto prot. n. 2025/427/RI DRTU del 7/03/2025 - sono stati nominati la Commissione giudicatrice ed il Seggio di gara;
- all'esito della valutazione delle offerte tecniche ed economiche da parte della Commissione giudicatrice (effettuata prima dell'esame delle buste amministrative in virtù del ricorso alla cd. inversione procedimentale di cui al par. 25 del Disciplinare di gara) nella seduta del 17 aprile 2025 – giusto verbale n. 4 - sono stati attribuiti i seguenti punteggi complessivi:

Numero busta	Concorrenti	PUNTEGGIO TOTALE	GRADUATORIA
23	RTI COSTITUENDO IGIT SPA	86,70	1
25	SACAIM	78,05	2
29	VINCENZO MODUGNO SRL	76,55	3
24	RTI COSTITUENDO I.CO.RES	76,08	4
16	GE.DI GROUP	75,73	5
14	FRATELLI NAVARRA SRL	75,15	6
10	DE MARCO SRL	75,14	7
7	COSTRUZIONI BAROZZI SPA	74,82	8
3	CIFOLELLI EDILIZIA SRL	71,78	9
28	TLM INNOVATIONS	69,53	10
8	COSTRUZIONI CINQUEGRANA SRL	69,41	11
19	IMPRESA COSTRUZIONI ING. ENRICO PASQUALUCCI SPA	66,96	12
12	DONATI SPA	66,19	13
26	SAMOA RESTAURI SRL	65,85	14
4	CONSORZIO INNOVA	65,73	15
20	IMPRESA DEVI IMPIANTI SRL	65,26	16
11	DELTA LAVORI SPA	65,23	17
27	STREVER SPA	64,85	18
18	IMMOBILIARE MGR	64,41	19
9	COSTRUZIONI INGG. PENZI SPA	64,22	20
17	IMACO SPA	63,42	21
21	LA TORRE COSTRUZIONI SRL	62,75	22
6	CONSORZIO STABILE ENERGOS	62,69	23
15	GARC SPA	61,10	24
2	ATI L'INTERNAZIONALE	58,66	25
13	FENIX CONSORZIO STABILE SCARL	50,79	26
1	ATI COSTRUZIONI VITALE SRL	46,03	27
5	CONSORZIO JONICO SCARL	45,49	28
22	RTI L.P.G. COSTRUZIONI SRL	42,01	29

- la Commissione ha dato, altresì, atto che nessuna delle offerte è risultata anomala;
- nelle sedute del 23 aprile, del 14 maggio e del 26 maggio 2025, il Seggio di gara ha verificato la documentazione amministrativa del primo e del secondo in graduatoria, in ossequio a quanto previsto dal par. 28 del Disciplinare di gara, confermando gli esiti della graduatoria formulati dalla Commissione giudicatrice;

- è dunque risultato al primo posto il RTI costituendo con **I.G.I.T. Spa (mandataria)** – **Gruppo E.C.F. Spa, Costruzioni Iannini srl (mandanti)** con un punteggio complessivo di **86,70** e un ribasso percentuale offerto sull'importo a base d'asta del **6,23%**;
- il RTI tra **I.G.I.T. Spa, Gruppo E.C.F. SPA e Costruzioni Iannini srl** ha indicato quali soggetti di cui all'art. 66 del D.lgs. 36/2023 il raggruppamento costituendo tra professionisti composto da **Politecna Europa srl (mandataria)** e **Land Italia srl, Archeologo Alessandro Del Brusco, Restauratrice Fabiola Jatta (mandanti)**;
- il R.U.P. ha proceduto ad accertare l'esito positivo - ad eccezione delle informazioni antimafia per le quali, essendo decorso il termine di 30 giorni dalla richiesta, la stazione appaltante intende procedere ai sensi dell'art. 92, comma 3, del D.Lgs. 159/2011 - delle verifiche concernenti il possesso dei requisiti di ordine generale e speciale redigendone apposito verbale prot. n. 2025/1720/RI in data 03/09/2025

Tutto ciò premesso e considerato,

DETERMINA

1. che la narrativa in premessa si intende integralmente riportata nel presente dispositivo costituendone parte integrante e sostanziale;
2. l'aggiudicazione della progettazione esecutiva, del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e dei lavori relativi all'intervento di restauro e rifunzionalizzazione dell'ex Carcere femminile di Perugia in favore del RTI costituendo con **mandataria I.G.I.T. Spa** (CF: 00404010589 P. Iva: 00882771009 con sede in Roma, via Antonio Bosio n. 12, 00161) – **Gruppo E.C.F. Spa, Costruzioni Iannini srl (mandanti)**, in virtù del ribasso offerto pari al 6,23%, per un **importo complessivo** pari ad euro **15.093.010,50** al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali ed assistenziali, di cui **€ 499.463,07** per il servizio di Progettazione esecutiva ed **€ 14.593.547,43** per i lavori (di cui a loro volta € 3.613.456,49 per il costo della manodopera, ed € 900.779,51 per oneri della sicurezza);
3. che il valore del **CONTRATTO PRINCIPALE**, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, ammonta a complessivi **€ 14.649.961,61** di cui **€ 499.463,07** per il servizio di progettazione esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed **€ 14.150.498,54** di lavori (di cui € 886.303,05 per oneri di sicurezza ed € 3.552.455,20 per costi della manodopera);
4. che il valore del **CONTRATTO OPZIONALE**, al netto di IVA, ammonta a complessivi **€ 443.048,89** (di cui € 14.476,46 per oneri della sicurezza ed € 61.001,29 per costi della manodopera);
5. di prevedere che, ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. a) del D.Lgs n. 36/2023, il contratto principale potrà essere modificato, senza una nuova procedura di gara, ove la Stazione appaltante intenda ricorrere all'attivazione, mediante apposito atto aggiuntivo, della clausola di opzione;
6. di dare atto che l'aggiudicatario si impegna ad eseguire l'appalto in questione in **905** giorni suddivisi in: 90 gg relativi alla fase di progettazione esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione; 740 gg relativi alla fase di esecuzione dei lavori inerenti al contratto principale; 75 gg relativi alla fase di esecuzione dei lavori inerenti al contratto opzionale;
7. per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi contrattuali è applicabile una penale pari all'1 per mille del corrispettivo contrattuale e fino alla misura complessiva massima del 10% dell'importo contrattuale secondo le modalità descritte nel par. 16 del Capitolato Speciale di Appalto;

8. che, stante l'esito positivo delle verifiche svolte, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, il presente provvedimento è immediatamente efficace;
9. che l'importo dell'affidamento trova copertura su: Fondi Agenzia del Demanio, Piano degli Investimenti 2017-2019, cap. 7754: € 650.000,00 e Piano degli Investimenti 2020-2022, cap. 1072-F: € 1.300.000,00; Fondi Ministero della Giustizia, cap. Comma 95 PG 13-14 cap. 7200 legge di bilancio 2019: € 59.300.000,00, per complessivi € 61.250.000;
10. che il contratto sarà stipulato, ai sensi del comma 1 dell'art. 18 del D.lgs 36/2023, in modalità elettronica non prima di trentacinque giorni dalla data di invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione;
11. di dare atto che, 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 a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, l'Appaltatore sarà tenuto all'esecuzione alle condizioni originariamente previste. In tal caso l'appaltatore non potrà fare valere il diritto alla risoluzione del contratto;
12. di demandare al RUP le comunicazioni sugli esiti della procedura ai sensi dell'art. 90, comma 1, lett. b), c) ed e) del D.Lgs. 36/2023, con contestuale accesso agli atti ai sensi dell'art. 36, commi 1 e 2, del D.Lgs. 36/2023;
13. di procedere alla pubblicazione del presente atto sul sito internet della stazione appaltante www.agenziademanio.it, nella sezione Amministrazione trasparente, sulla piattaforma digitale sul sito www.acquistinretepa.it con trasmissione dei dati e delle informazioni alla Banca dati nazionale dei contratti pubblici.

Il presente provvedimento può essere impugnato dinanzi al T.A.R. Umbria entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui all'art. 90, comma 1, del D. Lgs. 36/2023

La Direttrice Regionale

Raffaella Narni