



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

Direzione Roma Capitale

Roma, data del protocollo

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

Per la manifestazione di interesse a partecipare alla procedura negoziata ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett.b) del D.L. n. 76/2020 convertito in L. 120/2020 - in modalità telematica attraverso il Sistema del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) - per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione e rifunzionalizzazione del compendio demaniale denominato "Casale Strozzi inferiore" sito in Roma - scheda RMD0171.

1. STAZIONE APPALTANTE

Agenzia del Demanio, Direzione Roma Capitale - Via Piacenza, n. 3, 00184 – ROMA - Tel. 06/480241 – Faxmail 0650516107 – e-mail: dre.romacapitale@agenziademanio.it, PEC: dr_romacapitale@pce.agenziademanio.it, sito istituzionale: www.agenziademanio.it.

Il Responsabile unico del procedimento, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs n. 50/2016 (di seguito, anche "Codice"), è l'Ing. Valentina Pinto, raggiungibile all'indirizzo di posta elettronica: valentina.pinto@agenziademanio.it.

2. OGGETTO E IMPORTO DELL'APPALTO

La Direzione Roma Capitale dell'Agenzia del Demanio ha la necessità di espletare un'indagine di mercato al fine di selezionare 10 (dieci) operatori da invitare alla procedura negoziata, ai sensi dell'art. 1 comma 2, lett. b) del DL. 76/2020 convertito in L. n. 120/2020, per l'affidamento dei "lavori di ristrutturazione e rifunzionalizzazione del "Casale Strozzi Inferiore" sito in Roma.

L'immobile oggetto d'intervento è ubicato in Via del Casale Strozzi snc, nell'area nord-ovest del Comune di Roma, alle pendici del Monte Mario, all'interno dell'omonima riserva naturale, vicino piazzale Clodio. Trattasi del compendio demaniale – di proprietà dello Stato - denominato "Casale Strozzi Inferiore" in uso al Ministero dell'Interno – Gruppo Carabinieri Forestale. Il Casale, di origine quattrocentesche è stato ampliato, rimodellato e decorato nel Cinquecento, subendo modifiche e manomissioni nel corso dei secoli successivi, fino ai più recenti interventi condotti nella metà degli anni '90 del secolo scorso. La superficie lorda attuale è pari a 1.160 mq, oltre a delle pertinenze esterne a servizio dello stesso. L'intervento progettato consentirà di recuperare l'edificio ora in abbandono, di completare il restauro delle superfici e le opere di consolidamento strutturale con l'integrazione di un miglioramento del comportamento sismico.

Ai sensi ed in conformità all'Allegato "A" del D.P.R. 207/2010, i lavori oggetto dell'appalto, con i relativi importi, sono classificati, come dalla tabella di seguito riportata:

Categoria e classifica	Descrizione	Importo	%	Qualificazione obbligatoria
OG2 – IV bis	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	2.885.252,62 €	100 %	SI

L'importo complessivo dei lavori posto a base di gara, comprensivo degli oneri per la sicurezza, è stato determinato in € 2.885.252,62 (euro duemilionioctocottantacinquemiladuecentocinquantadue/62) oltre IVA, di cui:

- € **2.781.005,27** (euro duemilionisettecentottantunomilacinque/27) per lavori soggetti a ribasso d'asta;
- € **104.247,35** (euro centoquattromiladuecentoquarantasette/35) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

I costi della manodopera per l'appalto - inclusi nell'importo a base di gara e soggetti a ribasso - sono stati determinati in € 756.920,77 (euro settecentocinquantaseimilanovecentoventi/77).

Il contratto relativo all'appalto sarà stipulato **a corpo**, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. dddd) del Codice e dell'art. 43, comma 6, del D.P.R. 207/2010.

Attraverso la manifestazione di interesse ciascun concorrente riconosce di ritenere remunerativo e congruo l'importo posto a base di gara.

3. DURATA DEI LAVORI

I lavori dovranno essere realizzati in giorni **365 (trecentosessantacinque)** naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori, secondo le disposizioni contenute nel Capitolato Speciale d'Appalto. Nel caso di mancato rispetto del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari all'1,00 (1 ‰) per mille giornaliero dell'importo contrattuale.

4. PROCEDURA NEGOZIATA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

A seguito dell'indagine di mercato, sarà avviata una procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b) del D.L. 76/2020 convertito in L.120/2020.

In considerazione del fatto che la prestazione oggetto dell'appalto è ottenibile mediante il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (Me.PA.), si specifica sin d'ora che la procedura negoziata verrà eseguita mediante creazione di R.D.O. (Richiesta di offerta) evoluta nel portale www.acquistinretepa.it.

L'appalto sarà aggiudicato secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'articolo 95, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016.

Le offerte saranno giudicate da apposita Commissione, sulla base dei criteri di valutazione e dei relativi fattori ponderali indicati nella lettera di invito.

L'appalto verrà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta formalmente valida purché ritenuta conveniente e congrua da parte della Stazione Appaltante.

In ogni caso la Stazione Appaltante si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto dell'appalto, in conformità a quanto previsto dall'art. 95, comma 12, del D.Lgs. n. 50/2016.

5. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare manifestazione di interesse gli operatori economici di cui all'art. 45 del D.Lgs n. 50/2016, in forma singola o associata, che siano in possesso dei requisiti di seguito elencati.

5.1 REQUISITI GENERALI

Gli operatori economici devono essere in possesso dei seguenti **requisiti generali**:

- a) Requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- b) Requisiti di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001;
- c) Rispetto delle clausole contenute nel patto di integrità, ai sensi dell'art. 1, comma 17 della L. n. 190/2012.

Qualora la manifestazione di interesse provenga da un raggruppamento, i requisiti devono essere posseduti da tutti i componenti.

5.2 REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE

Gli operatori economici devono essere in possesso dei seguenti **requisiti di idoneità professionale di cui all'art. 83, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016**:

- a) Iscrizione al registro delle imprese della C.C.I.A.A. per il settore di attività oggetto dell'appalto;
- b) requisiti di cui al D.M. 22 agosto 2017, n. 154.

5.3 REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA E TECNICO-PROFESSIONALE

Gli operatori economici devono essere in possesso dei seguenti **requisiti di capacità economica e finanziaria e tecnico-professionale**:

- c) possesso dell'attestazione di qualificazione SOA rilasciata da Società di Organismi di Attestazione per la categoria di lavori **OG2 – classifica IV bis o superiore**.

6. ABILITAZIONE AL MEPA

L'operatore economico che intende partecipare alla procedura dovrà risultare, alla data di scadenza del termine per la presentazione della "manifestazione di interesse", iscritto nel sistema di e-procurement della Pubblica Amministrazione MePA per la categoria prevalente "Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela – OG2", seguendo le indicazioni pubblicate all'interno del sito www.acquistinretepa.it e conformemente a quanto disciplinato dalle Regole del Sistema di eProcurement.

Nel caso di raggruppamento temporaneo tutti i relativi componenti dovranno risultare, alla data di scadenza del termine per la presentazione della "manifestazione di interesse", iscritti nel sistema di e-procurement della Pubblica Amministrazione MePA, fermo restando

che la mandataria dovrà essere iscritta necessariamente nella categoria prevalente “Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela – OG2”.

7. SOPRALLUOGO

È possibile eseguire un sopralluogo facoltativo da parte degli operatori interessati presso l'immobile oggetto di intervento.

Le eventuali richieste di sopralluogo dovranno essere concordate con il Responsabile del Procedimento previa richiesta scritta da inviare agli indirizzi e-mail dre.romacapitale@agenziademanio.it e valentina.pinto@agenziademanio.it, entro e non oltre il 20/06/2023 alle ore 15:00, al fine di consentire una adeguata calendarizzazione di tale attività.

Non è previsto il rilascio di alcun attestato di presa visione dei luoghi.

8. GARANZIA PROVVISORIA

Ai sensi dell'art. 1, comma 4, del D.L. 76/2020, convertito in L. 120/2020, non sarà richiesta la garanzia provvisoria di cui all'art. 93 del D. Lgs. 50/2016.

9. AVVALIMENTO

Essendo l'immobile sottoposto alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004, tenuto conto della specifica prescrizione normativa di cui all'art. 146, comma 3, del D.Lgs. 50/2016, sussiste il divieto di avvalimento.

10. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

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 95, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016.

Le offerte saranno giudicate da apposita Commissione, sulla base dei criteri di valutazione e dei relativi fattori ponderali indicati nella tabella sottostante.

L'appalto verrà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta formalmente valida purché ritenuta conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
A)	Caratteristiche tecnico metodologiche prestazionali migliorative e	Relazione Tecnico Metodologica - Offerta di Gestione Informativa	Qualitativa	Pb (max) = 80
B)	Ribasso percentuale unico sull'importo a base di gara	Offerta economica	Quantitativa	Pc (max) = 20
TOTALE				P (max) = 100

CRITERI E SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE - OFFERTA TECNICA		SUB PESI max	PESO MAX
A) Caratteristiche tecnico metodologiche e prestazionali migliorative			
A.1	Proposte tecniche pertinenti la cantierizzazione	Pa _{1 max} 30	Pa max = 80
A.2	Organizzazione, qualificazione del personale impiegato ed esecuzione dei lavori	Pa _{2 max} 20	
A.3	Criteri Premiati per l'affidamento dei lavori (di cui ai C.A.M. Edilizia approvati con DM 23 giugno 2022 n. 256)	Pa _{3 max} 15	
A.4	Migliorie tecniche per il restauro degli intonaci antichi (superfici intonacate con e senza grafite) e dei materiali lapidei (colonne in granito/piperino) con particolare riferimento ad eventuali tecniche innovative per il recupero di elementi architettonici o decorativi dell'edificio	Pa _{4 max} 5	
A.5	Migliorie tecniche prestazionali - Restituzione As- built in BIM	Pa _{5 max} 5	
A.6	Migliorie tecniche prestazionali - Caratteristiche e prestazioni del pacchetto infissi e vetrate e degli impianti meccanici, elettrici e speciali	Pa _{6 max} 5	
B) Ribasso percentuale unico sull'importo a base di gara			Pb max = 20

11. SUBAPPALTO

Il subappalto sarà consentito, previa autorizzazione della Stazione Appaltante, nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016, come da ultimo modificato dall'art. 49 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 convertito dalla L. 29 luglio 2021 n. 108.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 105 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., non può essere affidata a terzi la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente OG2, subappaltabile nel limite del 50% dell'importo della categoria.

Inoltre, il subappalto è ammesso a condizione che:

- l'impresa appaltatrice ne faccia espressa menzione in sede di offerta, indicando le lavorazioni o le parti di opere che si intendono affidare a terzi;
- il subappaltatore sia qualificato nella relativa categoria e non sussistano a suo carico i motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016.

12. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ciascun operatore economico, in possesso dei requisiti di partecipazione richiesti sopra descritti, potrà inviare la propria richiesta di invito, predisposta secondo il modello allegato al presente avviso (Allegato 1), sottoscritta digitalmente, dal legale rappresentante o da

altro soggetto munito di apposita procura, o con firma autografa corredata dalla copia del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, tramite PEC, all'indirizzo dr_romacapitale@pce.agenziademanio.it, entro e non oltre le **ore 14:00 del 28/06/2023** indicando nell'oggetto "*Manifestazione d'interesse_Procedura negoziata senza bando per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione e rifunionalizzazione del compendio demaniale denominato "Casale Strozzi inferiore" sito in Roma - scheda RMD0171*".

In caso di raggruppamento temporaneo di operatori economici **costituito**, alla manifestazione di interesse, sottoscritta dalla capogruppo, dovrà essere allegato l'originale o copia autentica dell'atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza di cui all'art. 48 del D.Lgs. n. 50/2016, risultante da scrittura privata autenticata, conferito da tutti i mandanti al soggetto mandatario.

In caso di raggruppamento temporaneo di operatori economici **costituendo**, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, conferiranno mandato speciale collettivo con rappresentanza alla capogruppo.

Resta inteso che la dimostrazione dei requisiti di partecipazione avverrà in un momento successivo della procedura selettiva.

Non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse che riportino informazioni e/o documentazione incompleta rispetto alle prescrizioni del presente avviso o che siano pervenute oltre la data e l'orario indicati.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento e pertanto non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggio o altre classificazioni in merito. Il presente avviso ha scopo esplorativo, senza l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali nei confronti dell'Agenzia del Demanio - Direzione Roma Capitale, che si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato.

13. MODALITÀ DI SELEZIONE DEI CANDIDATI

Ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera b) del D.L. 76/2020, convertito con L. n. 120/2020, e nel rispetto delle Linee guida ANAC n. 4, l'affidamento e l'esecuzione dei lavori di cui al presente avviso avviene nel rispetto del principio di rotazione degli inviti e degli affidamenti.

Il numero di operatori economici da invitare alla procedura negoziata sarà pari a **dieci**. Laddove le manifestazioni di interesse correttamente presentate nell'ambito della presente indagine di mercato siano superiori a 10 (dieci), il **giorno 28/06/2023, alle ore 16:00**, il Responsabile del Procedimento, previa verifica della correttezza e completezza della documentazione trasmessa ai fini della manifestazione di interesse, selezionerà mediante sorteggio in seduta pubblica i dieci operatori da invitare alla procedura negoziata da svolgere mediante il sistema di e-procurement della Pubblica Amministrazione (MePA).

La selezione degli operatori dovrà avvenire secondo quanto previsto dall'art. 1 comma 2 lett. b) della Legge n.120 del 11 settembre 2020: "*nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, che tenga conto anche di una diversa dislocazione territoriale delle imprese invitate*".

Pertanto, il RUP procederà al sorteggio tenendo conto della diversa dislocazione territoriale degli operatori economici che hanno presentato manifestazione di interesse. In relazione a quanto precedentemente esposto, il RUP, suddivise le manifestazioni pervenute in gruppi sulla base dell'ambito regionale della sede operativa dichiarata,

procederà ad un primo sorteggio in ragione della proporzione riferita al numero di manifestazioni di interesse pervenute per ogni ambito territoriale, garantendo comunque la presenza di almeno un operatore economico per ogni ambito regionale tra quelli partecipanti. In particolare, il numero di operatori da sorteggiare per ciascun gruppo regionale, verrà stabilito in misura proporzionale, con eventuali arrotondamenti per eccesso o per difetto nel caso vi sia più di una manifestazione di interesse per una regione.

Effettuato questo primo sorteggio che tiene conto della diversa dislocazione territoriale delle imprese, in caso di manifestazioni di interesse sorteggiate superiori a 10 (dieci), si procederà ad effettuare un secondo sorteggio in via generalizzata tra le imprese già individuate come sopra indicato, al fine di individuare i 10 (dieci) operatori da invitare alla procedura negoziata.

Al fine di garantire il rispetto di quanto previsto dall'art. 53, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 50/2016, ciascuna candidatura sarà numerata in base all'ordine di arrivo, attribuendo ad ognuna un numero di protocollo.

La Direzione Roma Capitale non procederà dunque al sorteggio qualora il numero di candidature pervenute sia inferiore o uguale a dieci.

Qualora il numero di candidature correttamente presentate risulti inferiore a dieci, si procederà comunque ad avviare la fase della successiva procedura negoziata invitando gli operatori economici che hanno correttamente manifestato interesse ad essere invitati.

Nell'ambito della presente indagine di mercato gli operatori economici interessati sono chiamati all'invio della manifestazione di interesse (conforme al modello allegato). Ulteriore documentazione non richiesta in questa fase non sarà presa in considerazione. Resta inteso che la suddetta partecipazione non costituisce prova di possesso dei requisiti di ordine generale e speciale richiesti per l'affidamento dei lavori, che saranno oggetto di apposita dichiarazione e verifica nell'ambito dell'avviata procedura negoziata.

14. RICHIESTE DI CHIARIMENTO

È possibile formulare richieste di chiarimenti relativamente alla presente indagine di mercato mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare **entro le ore 12:00 del giorno 20/06/2023** ad entrambi gli indirizzi di posta elettronica certificata di seguito indicati: mariavirginia.apolloni@pce.agenziademanio.it; dr_romacapitale@pce.agenziademanio.it.

Ai quesiti eventualmente pervenuti secondo le modalità sopra indicate il RUP darà riscontro entro il **giorno 22/06/2023**, e procederà alla pubblicazione delle richieste in forma anonima e delle relative risposte ritenute di interesse comune sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio (www.agenziademanio.it), nella Sezione dedicata alla presente procedura.

Non verrà fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate.

15. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti dalle imprese partecipanti saranno trattati, anche in maniera automatizzata e nel rispetto della normativa in vigore, esclusivamente per le finalità di esperimento della procedura, nonché, limitatamente al solo aggiudicatario, per la successiva stipulazione e gestione del contratto. In particolare, il trattamento dei dati personali si propone la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti in relazione alla gara di cui trattasi. Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara, deve rendere le prescritte dichiarazioni

a pena di esclusione. I dati possono essere comunicati, in applicazione delle vigenti disposizioni normative, ai competenti uffici pubblici, nonché agli altri concorrenti che esercitino il diritto di accesso ai documenti di gara. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al Capo III e VIII del GDPR (Regolamento Europeo sulla Privacy 679/2016/UE). L'interessato ha diritto alla rettifica e all'integrazione dei dati personali, alla cancellazione, alla limitazione del trattamento, nei casi previsti dalla normativa. I dati saranno conservati per il tempo strettamente necessario al raggiungimento delle finalità per le quali sono stati conferiti e successivamente per l'adempimento degli obblighi di legge connessi e conseguenti alla presente procedura. Titolare del trattamento dei dati è l'Agenzia del Demanio - email demanio.dpo@agenziademanio.it.

16. PUBBLICITÀ E ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia www.agenziademanio.it e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi.

Tutte le informazioni in merito al presente Avviso nonché l'esito dell'eventuale seduta pubblica di sorteggio delle candidature e qualsiasi altra notizia saranno rese note sul sito dell'Agenzia del Demanio, fermo restando che verranno adottati i dovuti accorgimenti per garantire la segretezza dei nominativi degli operatori sorteggiati sino alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, in ossequio a quanto previsto dall'art. 53, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 50/2016.

La presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione alla procedura negoziata.

I candidati sorteggiati ed invitati alla successiva procedura negoziata dovranno trasmettere la documentazione che verrà loro richiesta mediante invito formalizzato tramite R.D.O. (Richiesta di Offerta) evoluta sul MePA.

17. ACCESSO AGLI ATTI

Ai sensi dell'art. 53, comma 2, lettera b) del D.Lgs. n. 50/2016, il diritto di accesso agli atti, in relazione all'elenco dei soggetti che hanno presentato la richiesta, è differito fino all'affidamento dei lavori in oggetto. Questo ente, dunque, comunicherà ai partecipanti notizie sull'affidamento dopo tale termine e solo dietro espressa richiesta scritta da parte dei soggetti interessati.

Firmato digitalmente

Il Direttore
Edoardo Maggini



Allegato:

All. 1 Modello richiesta di invito;

All. 2 Informativa Privacy;

All. 3 RMD0171-ADM-RM1927001-XX-RT-Z-E00001_REL GEN.