



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

Direzione Roma Capitale

Roma, data del protocollo

DETERMINA A CONTRARRE

Procedura negoziata 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.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE ROMA CAPITALE

visti i poteri attribuiti al Direttore della Direzione Roma Capitale dall'art. 6, comma 3, del 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 in data 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia nella sezione "Amministrazione Trasparente" il 17 dicembre 2021, e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021, nonché dagli artt. 2 e 4 della determina n. 103 del 4 aprile 2023, Prot. n. 2023/8974/DIR, e dalla comunicazione organizzativa n. 59 del 2 agosto 2022;

PREMESSO CHE

- lo Stato è proprietario del compendio sito in Roma, Via dei Casali Strozzi s.n.c., denominato "Casale Strozzi Inferiore", allibrato alla scheda patrimoniale RMD0171;
- nell'ambito delle attività di razionalizzazione previste dall'art. 2 comma 222 della Legge 191/2009, l'Agenzia del Demanio è impegnata, tra le altre iniziative, nell'abbattimento delle spese per locazioni passive tramite l'utilizzo ottimale di beni demaniali;
- nel processo di razionalizzazione dei propri presidi, l'allora Comando Regionale del Corpo Forestale dello Stato per il Lazio ha predisposto un piano per evitare il ricorso alla stipula di locazioni passive per gli uffici di livello dirigenziale e, nello specifico, per Comando Regionale e Comandi provinciali;
- in attuazione del suddetto piano, il Corpo Forestale dello Stato ha manifestato l'intenzione di riallocare gli uffici di livello dirigenziale dell'allora Comando Regionale e del Comando Provinciale di Roma all'interno del compendio demaniale in parola, già in consegna in uso governativo giusta verbale n. 2010/21208 del 12/11/2010;
- per consentire tale operazione, si rende necessario un intervento di restauro e risanamento volto a conseguire l'idoneità strutturale e tecnico funzionale del compendio;
- il Comitato di gestione dell'Agenzia del Demanio, nella seduta del 17/12/2015, ha approvato la somma complessiva di € 1.762.000,00 per i suddetti lavori;

- in data 18/05/2016 l'Agencia del Demanio e l'allora Corpo Forestale dello Stato hanno sottoscritto un apposito atto di intesa regolante i reciproci impegni economici ed istituzionali, in attuazione del quale l'Amministrazione usuaria ha provveduto a trasferire all'Agencia del Demanio la somma di € 700.000,00 (euro settecentomila/00);
- con nota prot. 2016/8781/DRLAZ-STE del 25/05/2016 è stato nominato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31, D. Lgs. n. 50/2016, il Responsabile Unico del Procedimento, Ing. Letizia Gabrielli;
- all'esito di procedura di gara, con determina prot. n. 2017/4184/DRC-STE del 06/03/2017 è stata disposta l'aggiudicazione del "*servizio di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, finalizzato alla ristrutturazione e alla rifunzionalizzazione del compendio demaniale ubicato in Roma – Via dei Casali Strozzi s.n.c. denominato Casale Strozzi Inferiore*" a favore del Raggruppamento Temporaneo avente come mandataria Studio Croci Associati e come mandanti Arch.tti Laura Romagnoli e Guido Batocchioni Ass.ti, S.P.C S.r.l., Manital Engineering S.r.l., Geol. Roberto Menichelli, ing. Lucia Nicasi Zanetti;
- il progetto esecutivo redatto dal suddetto RT Studio Croci & Associati (mandataria) è stato verificato ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016, giusta rapporto conclusivo finale assunto al prot. n. 14444 del 29/12/2022 e successiva integrazione prot. n. 14549 del 30/12/2022, inviati dall'operatore economico incaricato delle attività di verifica, PROGETTO PSC SRL, ed è stato validato dal RUP con verbale prot. n. 14584 del 30/12/2022;
- la Direzione Roma Capitale, con nota prot. n. 685 del 24/01/2023 ha provveduto a richiedere alle competenti Direzioni Centrali la copertura economica integrativa risultata necessaria all'esito della progettazione esecutiva, autorizzata da DPCA con nota prot. n. 3939 del 06/04/2023 per l'importo di € 1.433.257,91;
- a seguito della intervenuta pubblicazione della "Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023" di cui alla D.G.R. n. 101 del 14/04/2023, il RT ha provveduto ad aggiornare la documentazione progettuale estimativa, ai sensi dell'art. 29 del D.L. 50/2022, conv. con l. n. 91/2022;
- con nota prot. 6059 del 01/06/2023 è stata nominata RUP l'ing. Valentina Pinto, in sostituzione dell'ing. Letizia Gabrielli, e al contempo sono state individuate le figure del Team di progetto;
- con determina prot. n. 6484 del 09/06/2023 è stato affidato alla società PROGETTO PSC SRL anche il servizio di verifica dei documenti progettuali aggiornati;
- la documentazione progettuale aggiornata è stata verificata con rapporto conclusivo finale assunto al prot. n. 6590 del 13/06/2023 e validata dal RUP con verbale prot. n. 6617 del 13/06/2023;
- l'Agencia intende pertanto procedere all'affidamento dei lavori di "ristrutturazione e rifunzionalizzazione del Casale Strozzi inferiore, sito in Roma, via del Casale Strozzi s.n.c.", per le esigenze dell'Amministrazione usuaria;
- l'appalto non è frazionabile in lotti funzionali/prestazionali, ai sensi dell'art. 51 D.Lgs. 50/2016, in ragione dell'oggetto dell'appalto, trattandosi di un unico immobile;
- l'importo complessivo a base di gara è stato determinato in € 2.885.252,62 (euro duemilioniottocentottantacinquemiladuecentocinquantadue/62) oltre IVA, di cui € 2.781.005,27 (euro duemilionsettecentottantunomilacinque/27) quale importo dei

lavori soggetti a ribasso ed € 104.247,35 (euro centoquattromiladuecentoquarantasette/35) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

- ai sensi dell'art. 23 comma 16, i costi della manodopera - inclusi nell'importo a base di gara e soggetti a ribasso - sono stati stimati in € 756.920,77 (euro settecentocinquantaseimilanovecentoventi/77);
- ai sensi ed in conformità all'Allegato "A" del D.P.R. 207/2010, i lavori oggetto dell'appalto sono interamente classificati nella categoria "OG2" a qualificazione obbligatoria - Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela", come di seguito riportato:

CAT.	CLAS.	DESCRIZIONE	IMPORTO CAT	PERC:
OG2	IV bis	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	2.885.252,62	100%

- il quadro economico complessivo è pari ad € 3.895.257,91 (euro tremilionioctocentonovantacinquemiladuecentocinquantasette/91), IVA compresa;
- l'importo del Quadro economico di progetto trova copertura sulle linee di seguito indicate:
 - per l'importo di € 1.762.000,00 sul capitolo di spesa 7754;
 - per l'importo di € 700.000,00 con fondi terzi;
 - per l'importo di € 1.433.257,91 sul capitolo di spesa 7759, comma 140 - b;
- 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;
- con verbale prot. n. 6615 del 13/06/2023, il RUP ha reso l'attestazione circa lo stato dei luoghi, ai sensi dell'art. 4 del D.M. 49/2018;
- il RUP, verificato che la prestazione è ottenibile mediante il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA) e considerato l'importo dei lavori a base di gara pari ad € 2.885.252,62, ritiene di procedere all'affidamento dei lavori in argomento mediante l'indizione di una procedura negoziata senza bando ex art. 63 Dlgs.50/2016 e art. 1 comma 2, lett. b) del DL. 76/2020 convertito in L.120/2020, a cui invitare 10 (dieci) operatori economici individuati mediante indagine di mercato;
- il RUP ritiene di procedere alla pubblicazione per almeno 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi sul sito dell'Agenzia del Demanio e sul sito del MIT, di un avviso di indagine di mercato, nel rispetto delle Linee Guida ANAC n. 4 "*Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici*";
- ai fini della partecipazione alla gara sono richiesti i requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016, nonché gli ulteriori requisiti meglio descritti nell'avviso di indagine di mercato e nella lettera di invito;
- per quanto concerne i requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale, è richiesto il possesso dell'attestazione di qualificazione SOA per la categoria di lavori OG2 - classifica IV bis o superiore;

- qualora pervenga un numero di candidature maggiore di 10 (dieci) si procederà a sorteggio, nel rispetto del principio di rotazione che tenga anche conto della diversa dislocazione territoriale delle imprese da invitare; qualora pervenga un numero di candidature inferiore a 10 (dieci) si procederà comunque ad invitare gli operatori che abbiano presentato manifestazione di interesse;
- il RUP ritiene di utilizzare il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 comma 2 del Codice, tenuto conto dei seguenti criteri di valutazione dell'offerta, che saranno meglio dettagliati nella lettera di invito:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
A)	Caratteristiche tecnico metodologiche e prestazionali migliorative	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

- non sono autorizzate varianti da parte dell'offerente ai sensi dell'art. 95 co. 14 del D.Lgs.n.50/2016 e s.m.i.. Sono autorizzate solo le migliorie tecniche e prestazionali relative all'offerta tecnica;
- ai fini della formulazione dell'offerta il RUP non ritiene necessario prevedere un sopralluogo obbligatorio;
- il subappalto è ammesso nei limiti previsti dalla normativa vigente, con le modalità di cui all'art. 105 del D. Lgs. 50/2016;
- l'appalto sarà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta formalmente valida purché ritenuta conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione, mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- 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;
- il contratto sarà stipulato in modalità elettronica mediante il portale del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione e sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla stipula del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso;
- le clausole ritenute essenziali nonché tutti gli aspetti tecnici riguardanti le modalità dei lavori sono contenute nel Capitolato Speciale d'Appalto e negli elaborati tecnici posti a base di gara;

DETERMINA

- di dare avvio ad una procedura negoziata senza bando ex art. 63 Dlgs.50/2016 e art. 1 comma 2, lett. b) del DL. 76/2020 convertito in L.120/2020, tramite il portale del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), previa pubblicazione di un avviso di

indagine di mercato, nei termini menzionati in premessa, con consultazione di almeno 10 operatori economici individuati come in premessa, nel rispetto del principio di rotazione degli inviti, per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione e rifunzionalizzazione del compendio demaniale denominato "Casale Strozzi inferiore" sito in Roma - scheda RMD0171;

- che l'importo posto a base di gara è quantificato in € 2.885.252,62 (euro duemilioniottocentottantacinquemiladuecentocinquantadue/62) oltre IVA, di cui € 2.781.005,27 (euro duemilionsettecentottantunomilacinque/27) quale importo dei lavori soggetti a ribasso ed € 104.247,35 (euro centoquattromiladuecentoquarantasette/35) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- di adottare, per la selezione dell'operatore economico cui affidare i lavori, i requisiti di ammissione individuati dal Responsabile del Procedimento, come riportati in premessa;
- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 2 del d.lgs. 50/2016, sulla base dei criteri di valutazione individuati dal RUP e meglio descritti all'interno della lettera di invito;
- che i lavori dovranno essere realizzati in complessivi giorni 365 (trecentosessantacinque) naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori;
- che il Capitolato Speciale di Appalto e lo Schema di contratto costituiscono parte integrante del presente provvedimento e contengono le indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà sottoscritto dall'Aggiudicatario;
- di riservare all'Agenzia la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida purché ritenuta, nel suo complesso, conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione;
- di riservare alla Stazione Appaltante la facoltà 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;
- che il contratto sarà stipulato, ai sensi dell'art. 32 comma 14 del D.Lgs. 50/2016, mediante scrittura privata in modalità telematica;
- di procedere ai sensi dell'articolo 29, comma 1, del d.lgs. 50/2016 alla pubblicazione sul sito internet dell'Agenzia del Demanio della presente determina a contrarre, nella sezione "Amministrazione trasparente".

Firmato digitalmente

Il Direttore

Edoardo Maggini

