



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

Direzione Roma Capitale

Roma, *data e protocollo come da
segnatura*

DETERMINA A CONTRARRE

Procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'affidamento del servizio di verifica dello stato di fatto, delle conformità tecnico amministrative, rilievo in modalità BIM e redazione del piano di manutenzione delle opere realizzate per il complesso "Città dello Sport" – Tor Vergata – Roma - Scheda RMB1901.

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 16 luglio 2019, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 27 agosto 2019 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 30 agosto 2019, come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 211 del 09/09/2019, nonché, nelle more della formalizzazione degli atti previsti dall'art. 4 comma 4 del suddetto Regolamento, dagli artt. 2 e 4 della Determina n. 85 prot. 2019/1537/DIR del 30/01/2019, e dalla comunicazione organizzativa n° 20 del 29/07/2021;

vista la nota prot. n. 10020 del 03/08/2021;

vista la nota prot. n. 10647 del 01/09/2021;

PREMESSO CHE

- il bene oggetto di affidamento è il compendio immobiliare denominato "Città dello Sport" sito nel Comune di Roma, località Tor Vergata;
- per effetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 558, della L. 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021) con atto pubblico Rep. n. 3593 del 26/03/2021, registrato in Roma n. 10219, serie 1T, l'Università degli Studi di Roma "Tor Vergata" ha trasferito in favore dell'Agenzia del Demanio il diritto di proprietà dell'area in cui insiste il suddetto complesso sportivo polifunzionale, nonché delle opere già realizzate unitamente ai progetti già sviluppati per la sua realizzazione, al fine di consentirne il completamento ovvero la revisione dei progetti stessi;

- come rappresentato nella nota del Responsabile dei Servizi Tecnici prot. n. 10020 del 03/08/2021, al fine di perseguire gli obiettivi di gestione e valorizzazione dell'opera incompiuta nell'ambito delle prime attività da programmare per la gestione e gli sviluppi successivi, si rende necessario procedere ad una verifica puntuale della documentazione presente, dello stato di fatto e di conservazione della porzione già realizzata mediante affidamento a professionalità esterne dei servizi di ingegneria ed architettura finalizzati ad una conoscenza esaustiva dello stato di fatto della porzione di opera realizzata, all'analisi del loro stato di conservazione, all'acquisizione di tutta la documentazione tecnico-amministrativa e di tutti gli elementi necessari ai fini della gestione e programmazione di successivi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria attraverso la redazione del Piano di manutenzione delle opere realizzate nel loro stato attuale, nonché ad implementare la digitalizzazione delle informazioni relative al bene tramite l'introduzione della metodologia **BIM** (*Building Information Modeling*) in fase di rilievo delle opere realizzate;
- con nota prot. 6949 del 21/05/2021 la Direzione Amministrazione, Finanza e Controllo ha comunicato l'assenso da parte del Dipartimento delle Finanze all'utilizzo delle attuali disponibilità di cassa esistenti sul conto di tesoreria dell'Agenzia, relative al capitolo di spesa n. 7754, per avviare nell'immediato le procedure di gara per l'affidamento dei servizi necessari programmati, con rimborso dei costi sostenuti dietro presentazione di apposita richiesta, contenente il dettaglio degli importi contrattualizzati;
- con la citata nota prot. 10020 del 03/08/2021, è stata attestata la necessità di ricorrere a professionalità esterne per l'affidamento del servizio in considerazione delle specifiche competenze in merito alla restituzione in modalità BIM del rilievo e l'esecuzione di servizi analoghi nell'ambito delle categorie progettuali individuate nel capitolato tecnico prestazionale, e il notevole carico di lavoro d'ufficio pendente che comporta l'indisponibilità di professionisti interni alla Direzione Roma Capitale;
- con nota prot. n. 10149 del 06/08/2021 è stato nominato quale Responsabile Unico del Procedimento (RUP), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, l'Ing. Felicita Ramundo, e sono state individuate le ulteriori figure professionali coinvolte (componenti del TEAM);
- l'Agenzia intende pertanto affidare un servizio attinente all'architettura ed ingegneria finalizzato alla verifica dello stato di fatto, delle conformità tecnico amministrative, rilievo in modalità BIM e redazione del piano di manutenzione delle opere realizzate per il complesso "Città dello Sport" – Tor Vergata – Roma - Scheda RMB1901;
- in considerazione del carattere unitario delle opere oggetto di verifica e della prestazione da eseguire, il RUP ha ritenuto di non dover procedere a suddivisione in lotti;
- l'importo complessivo dell'appalto è stato stimato dal RUP in € **636.155,30** (euro seicentotrentaseimilacentocinquantacinque/30) al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali ed assistenziali ove dovuti per legge;
- l'importo così stimato rappresenta il valore complessivo del corrispettivo stimato a corpo per l'espletamento di tutte le attività previste per il servizio richiesto;
- il quadro economico complessivo è pari ad € 1.022.923,54 (euro unmilioneventiduemilanovecentoventitre/54);

- il RUP ha verificato, ai fini di cui all'art. 1, commi 449 e 450, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e ss.mm.ii., che alla data odierna non è attiva alcuna convenzione stipulata da Consip avente ad oggetto i servizi di che trattasi e che, dato l'importo del servizio, non è possibile il ricorso alla consultazione della piattaforma del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA);
- il RUP ritiene di procedere all'indizione di una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'affidamento del servizio in oggetto, da svolgersi in modalità telematica ai sensi dell'art. 40, comma 2, D.Lgs. n. 50/2016, mediante il Sistema informatico nella disponibilità di Consip S.p.A. (<https://www.acquistinretepa.it>);
- i contenuti dei servizi da affidare sono espressamente dettagliati nel Capitolato Tecnico Prestazionale predisposto dal RUP;
- ai fini dell'esecuzione dell'appalto, il RUP ha individuato nel capitolato tecnico prestazionale le seguenti professionalità minime, i cui requisiti sono espressamente dettagliati nel Disciplinare di gara:
 - n.1 professionista coordinatore del gruppo di lavoro e referente nei rapporti con la Stazione Appaltante e con eventuali altri enti ed Amministrazioni;
 - n.1 professionista responsabile della verifica della documentazione esistente, della ricerca documentale e delle verifiche di conformità;
 - n.1 professionista responsabile delle attività di rilievo geometrico, architettonico, tecnologico, fotografico, strutturale e di eventuali infrastrutture impiantistiche, opere di urbanizzazione o allacciamenti già realizzati, comprese opere provvisorie o funzionali al cantiere, da restituire in BIM;
 - n. 1 professionista responsabile della programmazione delle attività di indagine e prove (oggetto di altro affidamento);
 - n. 1 professionista responsabile della valutazione dello stato di fatto e di conservazione delle opere e redazione del piano di manutenzione dell'opera incompiuta nel suo stato attuale;
 - n. 1 professionista Responsabile del processo BIM.
- il tempo di esecuzione del servizio in oggetto, suscettibile di variazione in ragione della riduzione offerta dall'aggiudicatario, è stato stimato dal RUP in 180 giorni naturali e consecutivi, come da nota del RUP prot. n. 10647 del 01/09/2021;
- il servizio ha carattere unitario ed in quanto tale non consente di operare una distinzione tra prestazione principale e prestazione secondaria;
- i requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa, indicati nella nota del RUP prot. n. 10647 del 01/09/2021, e meglio descritti nel disciplinare di gara, sono:
 - a) fatturato globale minimo per servizi di ingegneria e di architettura relativo ai migliori tre degli ultimi cinque esercizi disponibili antecedenti la data di pubblicazione del bando;
 - b) un elenco di servizi di ingegneria e di architettura espletati negli ultimi dieci anni antecedenti la data di pubblicazione del bando;
 - c) servizi "di punta" di ingegneria e architettura espletati negli ultimi dieci anni antecedenti la data di pubblicazione del bando;
- il requisito di capacità economico-finanziaria viene richiesto al fine di garantire un adeguato ed elevato livello qualitativo dei servizi, in considerazione della rilevanza e della

delicatezza degli stessi in quanto necessari alla gestione e programmazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi sulle opere, con particolare riferimento alle condizioni strutturali delle stesse. Il requisito viene quindi richiesto al precipuo fine di valutare l'affidabilità economico/finanziaria dei concorrenti in relazione alla rilevanza complessiva e strategica dei servizi da espletare, funzionali alle successive fasi di gestione dell'opera;

- con riferimento ai requisiti di capacità tecnico-organizzativa, come da nota del RUP prot. n. 10647 del 01/09/2021, partendo dal presupposto per cui nell'ambito della presente procedura i compensi stimati per i servizi da affidare non risultano parametrati ad uno specifico importo lavori, in quanto non oggetto di una attività progettuale, per determinare il relativo requisito di partecipazione si prenderà a riferimento il valore del servizio. Il tutto allo scopo di contemperare l'articolazione dei requisiti tecnici come disciplinata dalle Linee guida ANAC n. 1 (secondo cui i requisiti professionali sono costituiti dall'aver svolto servizi tecnici per interventi di una certa entità, facendo riferimento all'importo lavori cui si riferisce il servizio da affidare) con l'effettiva articolazione della presente procedura di gara e le peculiarità proprie della stessa, posto che l'effettiva natura degli interventi di manutenzione da eseguire dipendono dagli esiti delle attività oggetto di affidamento;
- ai sensi dell'art. 95, comma 3, lett. b), del D.Lgs. 50/2016 e nel rispetto delle Linee Guida ANAC n. 1 che disciplinano gli affidamenti dei Servizi attinenti l'Architettura e l'Ingegneria, l'appalto sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, sulla base dei seguenti criteri di valutazione individuati dal RUP nella nota prot. n. 10647 del 01/09/2021, meglio descritti all'interno del disciplinare di gara:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
a)	Professionalità e adeguatezza dell'offerta	Schede descrittive (A1, A2, A3)	Valutazione qualitativa	Pa = 40
b)	Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta	Relazione tecnica e offerta di gestione informativa (OGI)	Valutazione qualitativa	Pb = 30
c)	Ribasso percentuale unico	Offerta economica	Valutazione quantitativa	Pc = 20
d)	Riduzione percentuale unica sui tempi	Offerta temporale	Valutazione quantitativa	Pd = 10

- ai fini della formulazione dell'offerta, il RUP ha ritenuto non necessario prevedere un sopralluogo obbligatorio;
- qualora il numero delle offerte presentate sia pari o superiore a cinque, la Stazione Appaltante si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, comma 3, del D.L. 32/2019, convertito con modificazioni dalla Legge 55/2019, e dell'art. 133, comma 8, del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti;

- il contratto di appalto sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità elettronica, nel rispetto dei termini di cui alla nota della Direzione Servizi al Patrimonio prot. n. 9909 del 25/05/2021;
- 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;

Visto il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii.;

Visto il D.L. 18 aprile 2019, n. 32, come conv. con L. 14 giugno 2019 n. 55 e ss.mm.ii.;

Visto il D.L. 17 luglio 2020, n. 76, come conv. con L. 11 settembre n. 120;

Visto il D.L. 31 maggio 2021, n. 77; conv. L. n. 108/2021;

Visto il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, per gli articoli ancora vigenti

DETERMINA

- di indire una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'affidamento del servizio di verifica dello stato di fatto, delle conformità tecnico amministrative, rilievo in modalità BIM e redazione del piano di manutenzione delle opere realizzate per il complesso "Città dello Sport" – Tor Vergata – Roma- Scheda RMB1901;
- che l'importo complessivo dell'appalto è pari ad **€ 636.155,30** (euro seicentotrentaseimilacentocinquantacinque/30) al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali ed assistenziali ove dovuti per legge;
- di adottare, per la selezione dell'operatore economico cui affidare il servizio, i requisiti di ammissione individuati dal RUP nella nota prot. n. 10647 del 01/09/2021;
- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95, comma 3, lettera b), del Codice dei Contratti, secondo i criteri e i relativi fattori ponderali individuati dal RUP 10647 del 01/09/2021;
- che qualora il numero delle offerte presentate, sia pari o superiore a cinque, la Stazione Appaltante si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, comma 3, del D.L. 32/2019, convertito con modificazioni dalla Legge 55/2019, e dell'art. 133, comma 8, del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti;
- il tempo di esecuzione del servizio in oggetto, suscettibile di variazione in ragione della riduzione offerta dall'aggiudicatario, come specificato nel Capitolato Tecnico Prestazionale, è pari a 180 giorni naturali e consecutivi;
- che il capitolato tecnico-prestazionale predisposto dal RUP costituisce parte integrante del presente provvedimento e contiene le indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato l'aggiudicatario;
- che il contratto verrà stipulato con scrittura privata in modalità elettronica, e che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla stipula ed alla eventuale registrazione dei contratti, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso;

- di procedere ai sensi dell'art. 2, comma 6, del D.L. 76/2020 e dell'art. 29, comma 1, del D.Lgs. 50/2016 alla pubblicazione sul sito dell'Agenzia del Demanio della presente determina a contrarre.

Il Direttore
Paolo Maranca

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paolo Maranca', written in a cursive style.