



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, data del protocollo

DETERMINA A CONTRARRE

per l'affidamento mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'affidamento del servizio di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM, ed eventuale progettazione di fattibilità tecnico-economica degli interventi di miglioramento/adequamento sismico da restituire in modalità BIM per i beni di proprietà dello stato, situati nei comuni di Cagliari (lotto 1, 2 e 3), Alghero (lotto 4) e di Sassari (lotto 5). CUP G73D20002410001 – CIG LOTTO 1 8815520D3A, CIG LOTTO 2 88155348C9, CIG LOTTO 3 88155505FE, CIG LOTTO 4 88155630BA, CIG LOTTO 5 88155928A6

PREMESSO CHE

- il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 recante la "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59" e, in particolare, l'art. 65, ha istituito l'Agenzia del Demanio a cui è attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego oltre che di gestire i programmi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- rientrano nella *mission* istituzionale dell'Agenzia le attività di razionalizzazione previste dall'art. 2, comma 222, della Legge 191/2009, tra le quali è ricompresa la ricerca di beni da poter utilizzare quali sedi delle diverse Amministrazioni dello Stato, onde potere abbattere le locazioni passive;
- ai fini del raggiungimento di tale scopo vengono attribuite all'Agenzia del Demanio, quale centro di Responsabilità del Ministero dell'Economia e delle Finanze, specifiche risorse finanziarie finalizzate alla realizzazione degli interventi di manutenzione, ristrutturazione, restauro e riqualificazione di immobili che si rendano idonei ai fini sopra descritti, allo scopo di allocarvi una o più Amministrazioni, ottenendo così un contenimento dei costi per l'Erario;
- l'atto di indirizzo del MEF 2018-2020 prevede tra le linee d'azione dell'Agenzia del Demanio quella della prevenzione del rischio sismico nonché della riqualificazione energetica degli immobili;
- l'art. 1, comma 140 della L. 232/2016 ha infatti istituito, nello stato di previsione del MEF, un fondo pluriennale finalizzato agli investimenti e sviluppo infrastrutturale del paese;
- con l'istituzione del capitolo 7759, nello stato di previsione della spesa del MEF per l'anno 2018, si è provveduto alla formalizzazione dei primi stanziamenti in favore dell'Agenzia, necessari per avviare le attività che prevedono lo svolgimento delle indagini conoscitive (analisi di vulnerabilità sismica, audit energetici, rilievo in modalità BIM) e la redazione del progetto di

fattibilità tecnico economica per gli interventi di adeguamento/miglioramento strutturale, sugli immobili in uso governativo, a partire da quelli ubicati nelle zone a rischio sismico più elevato;

- nell'ambito delle succitate linee d'azione l'Agenzia ha avviato una ricognizione degli immobili di proprietà dello Stato, dislocati sul territorio nazionale, allo scopo di individuare quelli destinati ad una riqualificazione energetica nonché potenzialmente idonei ad essere suscettibili di interventi di miglioramento/adeguamento sismico;

- il Comitato di Gestione dell'Agenzia del Demanio, nella sessione del 12/12/2017 ha approvato il Piano degli Investimenti ex comma 140 per il triennio 2018-2020, finanziato con fondi del succitato capitolo 7759, che ricomprende, tra gli altri la linea di attività "C-prevenzione del rischio sismico";

- effettuata la predetta indagine esplorativa dell'asset patrimoniale dello Stato nel territorio regionale della Sardegna, sono stati individuati 5 compendi demaniali, ubicati nel territorio dei comuni di Cagliari, Alghero e Sassari, di competenza di questa Direzione Regionale, i quali sono stati inseriti in una iniziativa avviata dall'Agenzia, volta alla individuazione del rischio sismico nonché dei possibili interventi di miglioramento/adeguamento sismico da realizzare su tali beni;

- è stato previsto di avviare iniziative volte all'affidamento all'esterno del servizio di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM, e progettazione di fattibilità tecnico-economica da restituire sempre in modalità BIM per beni di proprietà dello Stato, compresi in zone a rischio sismico;

- con nota prot. n. 2021/6757/DRSAR del 28/05/2021 è stato quindi nominato Responsabile del Procedimento l'Ing. Nicola Ligas per l'espletamento dell'incarico in oggetto;

- per la definizione dell'iniziativa è necessario ricorrere a professionisti esterni aventi le specifiche professionalità individuate dal RUP e dettagliate nei documenti di gara;

- in ragione dell'unicità dell'oggetto della prestazione, e della contestuale sussistenza di una pluralità di immobili su cui effettuare il servizio sopra descritto, è stato ritenuto opportuno indire un'unica procedura aperta suddivisa in lotti, individuati sulla base della dislocazione geografica degli immobili ovvero della natura degli stessi;

- i lotti, al fine di favorire logiche di aggregazione ed efficientamento dell'azione amministrativa, sono stati quindi suddivisi su base geografica, nonché per caratteristiche qualitative e dimensionali differenti, garantendo l'individuazione di requisiti di partecipazione attinenti e proporzionati rispetto all'oggetto dell'appalto;

- l'importo complessivo dell'appalto a base di gara è stato stimato in € 597.638,21 (euro cinquecentonovantasettemilaseicentotrentotto/21) di cui € 5.917,21 (euro cinquemilanovecentodiciasette/21) per oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso, oltre Iva e oneri previdenziali, quantificando il predetto ammontare a base d'asta in base alle attività da svolgere ed ai relativi costi, facendo riferimento al D.M. 17 giugno 2016 del Ministero della Giustizia;

- i costi della manodopera ammontano ad € € 11.834,41;

- l'importo dell'appalto a base di gara viene quindi così distinto per ciascun lotto:

LOTTO	IMPORTO A BASE DI GARA	di cui costi della manodopera	di cui oneri della sicurezza non soggetti a ribasso
Lotto 1	€ 60.704,14	€ 1.202,06	€ 601,03
Lotto 2	€ 50.904,70	€ 1.008,01	€ 504,01
Lotto 3	€ 334.450,28	€ 6.622,78	€ 3.311,39
Lotto 4	€ 79.915,43	€ 1.582,48	€ 791,24

Lotto 5	€ 71.663,66	€ 1.419,08	€ 709,54
----------------	--------------------	-------------------	-----------------

- per ciascun lotto, la stazione appaltante si riserva il diritto di affidare all'aggiudicatario la redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica degli interventi di miglioramento/adequamento strutturale da restituire in modalità BIM, nonché eventuali ulteriori servizi professionali che risultassero necessari per superare le criticità emerse in fase di esecuzione, previa estensione del contratto ai sensi dell'art. 106 del D.lgs. e nelle modalità previste dai documenti di gara;
- il valore dell'appalto comprensivo dell'importo a base di gara e dell'importo per i servizi che la Stazione appaltante si riserva di affidare di cui al punto precedente, previa modifica del contratto, è pari a € 987.638,19 (euro novecentoottantasettemilaseicentotrentotto/19).
- tutti i beni costituenti i lotti 1, 2, 3 e 5 sono vincolati ovvero tutelati ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004;
- l'importo complessivo del servizio da Quadro Economico totale, incluse le somme a disposizione della Stazione Appaltante, ammonta a € 877.000,00 (ottocentoseptantasettemila/00), ripartiti nei rispettivi cinque lotti. L'importo trova copertura a valere sul capitolo 7759 del Bilancio dello Stato, linea di investimento C, destinata alla prevenzione del rischio sismico (conto FD19000003);
- l'importo a base di gara così stimato rappresenta il valore complessivo del corrispettivo stimato a corpo per l'espletamento di tutte le attività previste per il servizio richiesto nell'ipotesi che venga conseguito, per il servizio di verifica di vulnerabilità sismica, il livello massimo di conoscenza ottenibile in materia (LC3) per gli immobili oggetto di indagine;
- il valore dei servizi da affidare è superiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.lgs. 50/2016;
- il contenuto del servizio è meglio dettagliato nel Capitolato Tecnico Prestazionale e negli altri elaborati progettuali predisposti dal RUP;
- i tempi di esecuzione sono stati stimati per ciascun lotto come segue, e come meglio dettagliato nel capitolato, a decorrere dalla sottoscrizione del verbale di avvio dell'esecuzione delle prestazioni:

Identificativo Lotto	DURATA (in giorni)
Lotto 1	90
Lotto 2	90
Lotto 3	175
Lotto 4	90
Lotto 5	90

- il servizio sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95, c. 3, lettera b) del D.lgs. 50/2016;
- i requisiti di capacità economico-finanziaria richiesti ai fini della partecipazione, meglio dettagliati nel disciplinare, sono stati proposti dal RUP individuandoli in una sufficiente copertura assicurativa contro i rischi professionali, declinandoli per ciascun lotto in relazione all'importo del valore dell'immobile all'interno del singolo lotto;
- il predetto requisito 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 sugli immobili individuati di proprietà dello Stato, con particolare riferimento alle condizioni strutturali ed energetiche degli stessi. 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 alla possibile realizzazione di interventi


di adeguamento/miglioramento sismico di immobili destinati ad uso governativo e quindi sedi di Amministrazioni dello Stato;

- per quanto concerne invece i requisiti di **capacità tecnico-organizzativa**, il RUP, partendo dal presupposto per cui nell'ambito della presente procedura solo una parte del corrispettivo è stato parametrato ad un importo lavori (nello specifico il corrispettivo dovuto per la sola progettazione di fattibilità tecnico economica), ha proposto di individuarli con riferimento alla categoria/ID Opere S03 o S04 (a seconda del singolo lotto) in parte sull'importo lavori e in parte sull'importo del servizio (considerato che il compenso stimato per la vulnerabilità sismica non risulta invece parametrato ad uno specifico importo lavori), entrambi relativi all'immobile di maggior valore all'interno del singolo lotto. Contestualmente, per la categoria/ID opere E22 (a seconda del singolo lotto e con riferimento alle quali il corrispettivo stimato della diagnosi energetica e del rilievo non trova alcuna parametrizzazione ad un importo lavori, in quanto non oggetto di una attività progettuale) il RUP ha proposto di correlare il requisito al solo importo del servizio. In sostanza, ai fini della quantificazione dei requisiti di partecipazione in parola e per ciascun lotto, si prenderà a riferimento il bene in relazione al quale i servizi da affidare risultano di importo maggiore, articolandoli secondo quanto specificato. Il tutto, allo scopo di contemperare l'articolazione dei requisiti tecnici come disciplinata dalle Linee guida ANAC n. 1 (in cui si acclara che 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 le peculiarità proprie della procedura, posto che l'effettiva natura degli interventi di miglioramento/adeguamento da eseguire dipendono dal livello di conoscenza raggiunto e quindi dagli esiti della stessa vulnerabilità sismica oggetto di affidamento;

- in ragione di quanto previsto dalle NTC 2018 e della Circolare n. 7 del 21.01.2019 del C.S.LL.PP "*Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018*" con riferimento alle prove di caratterizzazione meccanica dei materiali, il prelievo dei campioni e l'esecuzione delle stesse, è stato individuato quale requisito di idoneità professionale il possesso dell'autorizzazione di cui all'art. 59 del DPR 380/2001 con contestuale possibilità di ricorrere al c.d. subappalto necessario ovvero di associare stabilmente alla compagine del Raggruppamento un soggetto di cui all'art. 45 del D.lgs. 50/2016 in possesso della richiesta autorizzazione ministeriale;

- per l'esecuzione dell'appalto vengono prescritte le professionalità minime individuate nel capitolato prestazionale ed in possesso degli anni di iscrizione all'Albo, dei titoli, delle abilitazioni e certificazioni individuate dal RUP;

- il servizio sarà quindi aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa tenuto conto dei seguenti criteri di valutazione dell'offerta:

- 
- a) professionalità e adeguatezza dell'offerta (fattore ponderale pari a 40 punti);
 - b) caratteristiche tecniche-metodologiche dell'offerta (fattore ponderale pari a 30 punti);
 - c) ribasso percentuale unico (fattore ponderale pari a 20 punti);

d) riduzione percentuale unica sui tempi, in misura comunque non superiore al 20% (fattore ponderale pari a 10 punti), da applicare ai tempi sopra stimati per ciascun lotto;

TUTTO CIO' PREMESSO

IL DIRETTORE REGIONALE

- **VISTO** l'art. 32, comma 2, D.lgs. n. 50/2016, secondo il quale le amministrazioni aggiudicatrici prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, devono determinare di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

- **VISTO** il vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 211 del 9/09/2019 il cui art. 4, comma 4, prevede che, in coerenza con l'assetto e la mission delle strutture centrali e territoriali, l'organizzazione interna, le competenze e i

poteri sono stabiliti con atto del Direttore dell'Agenzia, previa deliberazione del Comitato di Gestione;

- **VISTA** la determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 48 dell'8 novembre 2017 con la quale il Direttore Ing. Giovanni Zito è nominato Responsabile della Direzione Regionale Sardegna;
- **VISTA** la determinazione del Direttore Regionale prot. 2021/6757/DRSAR del 28/05/2021 con cui l'Ing. Nicola Ligas è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento e il suo gruppo di lavoro;
- **VISTO** il progetto del servizio prot. 2021/7312/DRSAR del 14/06/2021 redatto dal gruppo di lavoro;
- **VISTA** l'ulteriore documentazione di gara predisposta dal Rup;
- **CONSIDERATO** che l'importo a base di gara dell'appalto è pari a € 597.638,21 per lavori soggetti a ribasso ed € 5.917,21 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre I.V.A. ed altre somme a disposizione della stazione appaltante;
- **CONSIDERATO** che l'intervento trova copertura sul capitolo 7759, linea C, del Bilancio dello Stato;

DETERMINA

- 1) di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di approvare il progetto del servizio prot. n. 2021/7312/DRSAR del 14/06/2021 predisposto dal gruppo di lavoro;
- 3) di indire, per le motivazioni in premessa, una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM, e eventuale progettazione di fattibilità tecnico-economica da restituire in modalità BIM, per taluni beni di proprietà dello Stato ubicati nei territori dei comuni di Cagliari, Alghero e Sassari;
- 4) che l'importo complessivo a base di gara è quantificato in € 597.638,21 (euro cinquecentonovantasettemilaseicentotrentotto/21) di cui € 5.917,21 (euro cinquemilanovecentodiciasette/21) per oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso, oltre IVA e oneri previdenziali, come sopra dettagliato per ciascun lotto;
- 5) che l'importo complessivo dell'appalto è quantificato in € 987.638,19 (euro novecentoottantasettemilaseicentotrentotto/19), oltre IVA, comprensivo delle estensioni e modifiche contrattuali ai sensi dell'art. 106 del D.lgs. 50/2016;
- 6) di adottare, per la selezione dell'operatore economico cui affidare il servizio, i requisiti di ammissione individuati dal Responsabile del Procedimento che risultano congrui e proporzionati a fronte dello scopo perseguito dall'Agenzia, tali da consentire di ampliare quanto più possibile la platea dei potenziali concorrenti, garantendo al contempo che il soggetto affidatario abbia comunque la solidità organizzativa e l'idonea esperienza pregressa per il corretto espletamento del servizio;
- 7) di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 3 lett. b) del D.lgs. 50/2016, secondo i criteri e i relativi fattori ponderali individuati per la valutazione delle offerte che risultano pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto;
- 8) che i tempi di esecuzione per l'espletamento del servizio siano quantificati per ciascun lotto come sopra riportato;
- 9) che il Capitolato tecnico prestazionale costituisce parte integrante del presente provvedimento e contiene talune delle indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà sottoscritto dall'Aggiudicatario;

- 10) che vengano disposte le pubblicazioni di legge, necessarie ai fini dell'avvio della procedura di gara in argomento, i cui costi verranno rimborsati dall'aggiudicatario ad esito della selezione in misura proporzionata ai valori dei lotti;
- 11) che il contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa in modalità elettronica secondo le condizioni e le clausole riportate nel Capitolato tecnico prestazionale.

Il Direttore Regionale
Dott. Ing. Giovanni Zito

