



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

Direzione Regionale Lazio

## DETERMINA A CONTRARRE

**Procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 e dell'art. 157, comma 1, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'affidamento dei servizi di progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, da redigere e restituire in modalità BIM, nonché l'incarico opzionale di direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, contabilità dei lavori e aggiornamento catastale, finalizzati ai lavori di restauro e risanamento conservativo per la rifunionalizzazione dell'immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) - Scheda LTD0081.**

### IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE LAZIO

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, con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 07 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021, dalla determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 96 del 17 dicembre 2021, nonché in virtù della comunicazione organizzativa n. 67 del 20 settembre 2022,

### VISTI

- il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;
- il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii. *“Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”* (di seguito, per brevità, anche soltanto “D.Lgs. 50/2016” o “Codice”) e in particolare:
  - l'art. 32, comma 2, del Codice e le Linee Guida ANAC, secondo cui ogni contratto dell'amministrazione pubblica deve essere preceduto da una determinazione a contrarre che, in conformità ai propri ordinamenti, individui gli elementi essenziali del contratto ed i criteri di selezione degli operatori economici;
  - l'art. 23, comma 3, del Codice sui livelli della progettazione e l'art. 30 del Codice sui principi per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni;
- le Linee Guida ANAC n. 1 recanti *“Indirizzi generali sull'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria”*;
- il D.M. 2 dicembre 2016, n. 263 che approva il *“Regolamento recante definizione dei requisiti che devono possedere gli operatori economici per l'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria e individuazione dei criteri per garantire la presenza di giovani professionisti, in forma singola o associata, nei gruppi concorrenti ai bandi relativi a incarichi di progettazione, concorsi di progettazione e di idee, ai sensi dell'articolo 24, commi 2 e 5 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50”*;

- l'art. 1, comma 3, del D.L. 18 aprile 2019 n. 32, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 giugno 2019 n. 55 e ss.mm.ii. che prevede che *“fino al 30 giugno 2023 si applica anche ai settori ordinari la norma prevista dall'art. 133 comma 8, del D. Lgs. 50/2016 n. 50 per i settori speciali;*
- il Decreto Legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, e ss.mm.ii., recante *“Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale”, c.d. “Decreto Semplificazioni”* (di seguito, per brevità, anche “D.L. 76/2020”);
- il Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77, recante *“Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”;*
- il Modello di organizzazione, gestione e controllo adottato dall'Agenzia nella prevenzione degli illeciti amministrativi dipendenti dai reati contemplati dal D.Lgs. 231/2001 (Codice Etico);

### **PREMESSO CHE**

- l'immobile demaniale denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) ed allibrato alla scheda patrimoniale LTD0081, dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi della L. 1 giugno 1939 n. 1089 con decreto ministeriale del 30/03/1996, versa attualmente in uno stato manutentivo fatiscente e può considerarsi come un'unità collabente;
- ai fini del recupero e della valorizzazione di detto bene di proprietà dello Stato, assegnato in uso governativo all'Arma dei Carabinieri, l'Agenzia del Demanio ha previsto di realizzare un intervento di restauro e risanamento conservativo finalizzato alla rifunzionalizzazione del bene medesimo, per adattarlo alle nuove esigenze dell'Amministrazione, sulla scorta del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica redatto dalla Stazione appaltante prot. n. 6675 del 30/06/2022 e successivo aggiornamento prot. n. 12854 del 30/11/2022;
- con nota prot. n. 10030 del 28/09/2022 è stato nominato Responsabile del Procedimento l'arch. Laura Valentini;
- con nota prot. n. 12872 del 30/11/2022 è stato redatto il documento di progettazione del servizio;
- la Stazione appaltante intende affidare per le finalità di cui sopra i servizi di progettazione definitiva ed esecutiva, e di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione da redigere e restituire in modalità BIM, nonché indagini e prove integrative, finalizzati ai lavori di restauro e risanamento conservativo per la rifunzionalizzazione del sopraccitato immobile;
- la Stazione appaltante si riserva altresì, ai sensi e per gli effetti dell'art. 157, co. 1, del Codice dei Contratti e in conformità alle Linee Guida nonché al Bando Tipo 3, la facoltà, previa verifica della carenza di risorse interne, ovvero di altre Amministrazioni in conformità all'art.111 c.1 del Codice, per particolari e motivate ragioni (prima fra tutte quella di scongiurare frazionamenti di responsabilità tra la fase progettuale e quella esecutiva) e come espressamente previsto dal bando di gara per l'affidamento dei Servizi, di procedere con l'affidamento diretto allo stesso progettista della direzione e contabilità lavori, del coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e dell'aggiornamento catastale, verificato il possesso dei requisiti professionali, i cui contenuti minimi sono disciplinati dagli artt. 101 comma 3, 147 comma 6 del Codice e dall'art. 92 D.Lgs. 81/2008;
- ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 560 del 2017 e dell'art. 23, co 13 del D. Lgs. n. 50/2016 la stazione appaltante richiederà all'aggiudicatario di redigere e restituire tutti gli elaborati e gli output prodotti nello svolgimento dei servizi in oggetto in modalità “Building Information Modeling” (BIM), avendo la medesima adempiuto agli obblighi preliminari di cui all'art. 3 del citato D.M. n. 560 del 2017;
- la copertura economica dei servizi in oggetto, per un importo da quadro economico di € 1.866.111,26 (euro unmilioneottocentosessantaseimilacentoundici/26), è assicurata dai fondi insistenti sul capitolo di spesa 7754 con commessa FMAVRELT008122 per l'importo di € 1.950.000,00 (euro unmilionenovecentocinquantamila/00);
- data la multidisciplinarietà delle professionalità richieste per l'espletamento dei servizi in oggetto si rende necessario ricorrere a professionisti esterni aventi le specifiche professionalità individuate dal RUP e dettagliate nei documenti di gara, da selezionare mediante procedura aperta;

- l'importo complessivo dei servizi tecnici da affidare, stimato ai sensi dell'art. 35 comma 4 del D.Lgs. 50/2016, è pari ad € 1.082.635,67 (euro un milione ottantadue mila seicentotrentacinque/67) oltre iva e oneri come per legge, di cui € 559.314,92 (euro cinquecentocinquantanove mila trecentoquattordici/92) sono relativi alla progettazione definitiva ed esecutiva ed al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, € 13.217,23 (euro tredicimiladuecentodiciassette/23) alle indagini e prove (in sito e in laboratorio), ed € 510.103,52 (euro cinquecentodiecimilacentotré/52) alle prestazioni opzionali di direzione e contabilità dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e l'aggiornamento catastale;
- l'importo dei servizi di progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, indagini e prove integrative soggetto a ribasso è pari ad € 571.610,02 (euro cinquecentosettanunomilaseicentodieci/02), mentre gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso sono pari ad € 922,13 (euro novecentoventidue/13);
- il contenuto dei servizi è meglio dettagliato nel Capitolato Tecnico Prestazionale predisposto dal RUP;
- considerata la necessità di garantire la funzionalità, l'omogeneità, la fruibilità e la fattibilità dei servizi, non è prevista la suddivisione in lotti ai sensi dell'art. 51 del D. Lgs. 50/2016;
- i tempi per l'esecuzione dei servizi di progettazione definitiva, esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, nonché indagini e prove integrative è stato stimato in complessivi 150 giorni (centocinquanta) naturali e consecutivi;
- 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;
- è stata prevista la possibilità per gli operatori economici di cui all'art. 46 del Codice di associare stabilmente alla compagine del raggruppamento soggetti di cui all'art. 45 del Codice per l'esecuzione delle attività di indagine geologica ex art. 31, co. 8 del D.Lgs 50/2016 necessarie ai fini dell'appalto;
- per l'esecuzione dell'appalto vengono prescritte le professionalità minime individuate nel capitolato tecnico prestazionale ed in possesso degli anni di iscrizione all'Albo, dei titoli, delle abilitazioni e certificazioni individuate dal RUP;
- i requisiti di capacità economico-finanziaria richiesti ai fini della partecipazione, meglio dettagliati nel disciplinare, sono stati proposti dal RUP individuandoli in un fatturato globale minimo per servizi di ingegneria e di architettura, relativo ai migliori tre esercizi dell'ultimo quinquennio antecedente la pubblicazione del bando, così da garantire un adeguato ed elevato livello qualitativo dei servizi ed al contempo il principio di proporzionalità;
- per quanto concerne invece i requisiti di capacità tecnico-organizzativa, da dimostrare mediante un elenco di servizi di ingegneria e di architettura e due servizi di punta, espletati negli ultimi dieci anni, gli stessi sono stati parametrati sia con riguardo all'importo dei lavori con riferimento alla categoria/ID Opere *S04, E22, E.18, IA.01, IA.02 e IA.03*;
- in virtù della specificità dei servizi richiesti, al fine di garantire sia in termini di attività che di risultato l'espletamento di tali servizi, è ammesso il subappalto alle condizioni di cui agli artt. 31 comma 8 e 105 del Codice;
- ai sensi dell'art. 95, comma 3, lett. b) del D.Lgs. 50/2016, 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:
  - a) professionalità e adeguatezza dell'offerta (fattore ponderale pari a 35 punti);

- b) caratteristiche tecnico - metodologiche dell'offerta (fattore ponderale pari a 50 punti);
- c) competenza ed esperienza in materia di applicazione e gestione dei CAM (fattore ponderale pari a 5 punti);
- d) ribasso percentuale unico sull'importo a base di gara (fattore ponderale pari a 10 punti);
- ai fini della formulazione dell'offerta non si è ritenuto necessario prevedere un sopralluogo obbligatorio;
  - al fine di garantire una tempestiva conclusione delle operazioni di gara ed il rispetto delle tempistiche imposte dall'art. 2, comma 1, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, l'Agenzia si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, co. 3 della L. n. 55 del 14 giugno 2019 e art. 133, comma 8 del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte tecniche ed economiche prima della verifica di idoneità dei concorrenti. In tale ipotesi, verrà verificata la documentazione amministrativa del primo classificato e del restante 10% dei concorrenti ammessi seguendo l'ordine in graduatoria degli stessi;
  - trattandosi di procedura di rilievo comunitario occorre procedere alle pubblicazioni di cui all'art. 72 del D.Lgs. 50/2016 e di quanto previsto nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 dicembre 2016 (G.U. 25 gennaio 2017) emanato ex art. 73, co. 4 del D.Lgs 50/2016, ossia pubblicando sulla G.U.U.E., GURI e su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale;

#### **DETERMINA**

- 1) di approvare il Documento di Progettazione del servizio prot. n. 12872 del 30/11/2022 ed i relativi allegati, che costituiscono parte integrante del presente provvedimento e contengono le indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato con l'Aggiudicatario;
- 2) di indire, per le motivazioni espresse in premessa, una procedura aperta, ai sensi degli artt. 60 e dell'art. 157, comma 1, del D. Lgs. 50/2016 per l'affidamento dei servizi di progettazione definitiva ed esecutiva e di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione da redigere e restituire in modalità BIM, ed attività opzionali di Direzione Lavori, CSE, Contabilità dei Lavori e aggiornamento catastale, finalizzati ai lavori di restauro e risanamento conservativo per la rifunzionalizzazione dell'immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) - Scheda LTD0081;
- 3) che l'importo complessivo dei servizi tecnici da affidare stimato ai sensi dell'art. 35 comma 4 del D.Lgs. 50/2016 è pari ad € 1.082.635,67 (euro un milione ottantadue mila seicentotrentacinque/67 oltre iva e oneri come per legge, di cui € 559.314,92 (euro cinquecentocinquantanove mila trecentoquattordici/92) sono relativi alla progettazione definitiva ed esecutiva ed al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, € 13.217,23 (euro tredicimiladuecentodiciassette/23) alla prestazione di indagini e prove (in sito e in laboratorio), € 510.103,52 (euro cinquecentodiecimilacentotré/52) alle prestazioni opzionali di direzione e contabilità dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e l'aggiornamento catastale.
- 4) che l'importo dei servizi di progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, indagini e prove integrative soggetto a ribasso è pari ad € 571.610,02 (euro cinquecentosettantunomilaseicentodieci/02), mentre gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso sono pari ad € 922,13 (euro novecentoventidue/13);
- 5) di richiedere, ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 560 del 2017 e dell'art. 23, co 13 del codice, l'elaborazione della progettazione definitiva ed esecutiva in modalità "Building Information Modeling" (BIM), avendo la stazione appaltante adempiuto agli obblighi preliminari di cui all'art. 3 del decreto stesso;
- 6) di adottare, per la selezione dell'operatore economico cui affidare i servizi, 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 nella *lex specialis* per la valutazione delle offerte e che risultano pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto;

8) che la stazione appaltante si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, comma 3 della L. n. 55/2019 e art. 133, comma 8 del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti;

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, i cui costi verranno rimborsati dall'aggiudicatario ad esito della selezione;

11) di riservare all'Agenzia la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida purché ritenuta conveniente e congrua dall'Amministrazione;

12) che i contratti saranno stipulati dalla Direzione Regionale Lazio, conformemente a quanto disposto dall'art. 32, comma 14, D.Lgs. 50/2016, secondo le condizioni e le clausole riportate nel Capitolato tecnico prestazionale.

Il Direttore Regionale  
Filippo Salucci

