



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

Direzione Regionale Lazio

*Roma, data del protocollo*

## **DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE**

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 rifunzionalizzazione dell'immobile denominato Villa Caetani, sito nel Borgo di Fogliano (LT) - Scheda LTD0081.

**CUP:** G29F22000180001; **CIG:** 95243828A9

### **IL DIRETTORE REGIONALE**

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, e dalla determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 96 del 17 dicembre 2021, nonché in virtù della comunicazione organizzativa n. 12 del 27 gennaio 2023;

### **PREMESSO CHE**

- con nota prot. 10030 del 28/09/2022 è stata nominata quale Responsabile Unico del Procedimento (RUP), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, l'Arch. Laura Valentini, e sono state conferite le funzioni di incaricato per la predisposizione ed il controllo delle procedure di gara alla Dott.ssa Ludovica Dionisi;



- 
- con nota prot. 11360 del 27/10/2022 sono state conferite le funzioni di incaricato per la predisposizione ed il controllo delle procedure di gara alla Dott.ssa Annalisa Giglio;
  - con determina a contrarre prot. 12908 del 01/12/2022 è stata avviata la 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;
  - con bando di gara, trasmesso alla G.U.U.E. in data 01/12/2022 e pubblicato sulla G.U.R.I. – V Serie speciale n. 142 del 05/12/2022, sul profilo di committente [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it), nonché sul sito del Ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibili e, per estratto, su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale, ai sensi dell'art. 72 del D.Lgs. 50/2016 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 dicembre 2016, adottato in attuazione dell'art. 73, comma 4, del D.Lgs. 50/2016, è stato indicato quale termine di ricezione delle offerte il giorno 16/01/2023 alle ore 12:00;
  - l'importo complessivo dei servizi tecnici da affidare è stato stimato, ai sensi dell'art. 35 comma 4 del D.Lgs. 50/2016, in € 1.082.635,67 (euro unmilioneottantaduemilaseicentotrentacinque/67) oltre iva e oneri come per legge, di cui € 559.314,92 (euro cinquecentocinquantanovemilatrecentoquattordici/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 tempo di esecuzione dei servizi di progettazione definitiva, esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, è pari a 150 (centocinquanta) naturali e consecutivi. Il tempo di esecuzione dei servizi opzionali è meglio specificato nel Capitolato Tecnico Prestazionale e nel Disciplinare di gara;
  - nel bando e nella restante documentazione di gara è stato previsto di utilizzare il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi dell'art. 95, c. 3, lettera b) del D.Lgs. 50/2016, tenuto conto dei criteri di valutazione e dei relativi punteggi determinati al par. 19 del Disciplinare di gara;
  - la Stazione appaltante ha altresì stabilito di avvalersi della facoltà, di cui al combinato disposto dell'art. 1 comma 3 del D.L. 32/2019, convertito con modificazioni dalla L. n. 55

del 14/06/2019, e dell'art. 133, comma 8 del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte tecniche ed economiche prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti, come indicato al paragrafo 21 del Disciplinare di gara;

- entro il termine per la ricezione delle offerte, sono pervenute n. 8 offerte, così distinte:

ORDINE OFFERTA TECNICA A SISTEMA	CONCORRENTI	FORMA DI PARTECIPAZIONE
1	<b>C+M-DFP-Arethusa</b>	R.T.I. costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)
2	<b>EXUP ed ALTRI</b>	R.T.I. costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)
3	<b>GNOSIS PROGETTI SOCIETA COOPERATIVA</b>	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
4	<b>RTI SIB CAPOGRUPPO</b>	R.T.I. costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)
5	<b>SAB S.r.l. - AR project soc. coop. - Archeo Ed s.r.l.</b>	R.T.I. costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)
6	<b>SIDOTI Engineering S.r.l.</b>	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
6	<b>SPI - ZATTERA</b>	R.T.I. costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)
8	<b>STUDIO AMATI S.R.L.</b>	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)

- con determina prot. n. 441 del 17/01/2023 si è proceduto alla nomina della Commissione giudicatrice e del Seggio di gara;
- nel corso della prima seduta pubblica telematica, con verbale n. 1 prot. n. 581 del 19/01/2023, la Commissione giudicatrice ha proceduto all'apertura delle offerte tecniche presentate da tutti i concorrenti nonché ad accertare la presenza dei documenti richiesti con il disciplinare di gara;
- in data 01/02/2023, con verbale n. 2 prot. n. 1036 del 01/02/2023, la Commissione Giudicatrice si è riunita in seduta riservata per la valutazione delle sopracitate offerte tecniche;
- in data 03/02/2023, con verbale n. 3 prot. n. 1151 del 03/02/2023, la Commissione giudicatrice ha proceduto ad inserire a Sistema i punteggi attribuiti alle offerte tecniche;
- ai concorrenti RT SIB capogruppo, RT Sab S.r.l., Sidoti S.r.l., RT Spi, Studio Amati S.r.l., è stato attribuito un punteggio tecnico inferiore alla soglia di sbarramento fissata in 45 punti prevista dall'art. 19 del Disciplinare di Gara, e pertanto, i medesimi non potranno accedere alla successiva fase di valutazione dell'offerta economica;
- la Stazione Appaltante ha provveduto ad escludere i suddetti Operatori Economici con le determine prot. n. 1281 del 08/02/2023, prot. n. 1285 del 08/02/2023, prot. 1286 del 08/02/2023, prot. 1299 del 08/02/2023 e prot. n. 1304 del 08/02/2023;
- nel corso della medesima seduta pubblica del 03/02/2023 la Commissione Giudicatrice (v. verbale n. 3 prot. n. 1151) ha proceduto ad aprire e valutare l'offerta economica dei restanti concorrenti ammessi e a redigere la graduatoria provvisoria, come da tabella sotto riportata:

ORDINE OFFERTA TECNICA A SISTEMA	CONCORRENTI	FORMA DI PARTECIPAZIONE
1	<b>C+M-DFP-Arethusa</b>	R.T.I. costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)
2	<b>EXUP ed ALTRI</b>	R.T.I. costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)
3	<b>GNOSIS PROGETTI SOCIETA COOPERATIVA</b>	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)

- nel corso della medesima seduta pubblica telematica la Commissione giudicatrice ha altresì proceduto alla verifica di cui all'art. 97, comma 3, del D. Lgs. 50/2016, ad esito della quale è emerso che l'offerta presentata da RT C+M-DFP-Arethusa appariva anormalmente bassa;
- nelle sedute pubbliche telematiche del 06/02/2023, 07/02/2023 e 14/02/2023 rispettivamente verbale prot. n. 1244 del 06/02/2023, verbale prot. n. 1251 del 07/02/2023 e verbale prot. n. 1550 del 14/02/2023, il Seggio di gara ha proceduto come stabilito al par. 24 del Disciplinare di gara, all'esame della documentazione amministrativa presentata dagli operatori economici posizionati al primo posto e al secondo posto della graduatoria redatta dalla Commissione giudicatrice, che per entrambi è risultata conforme a quanto richiesto con il Disciplinare di gara;
- il RUP, preso atto di quanto rilevato dalla Commissione di gara con il verbale n. 3 prot. n. 1151 del 03/02/2023, con nota prot. n. 1234 del 06/02/2023 ha chiesto al concorrente primo classificato, RT C+M-DFP-Arethusa, di produrre le opportune giustificazioni relative all'offerta presentata, da verificare ai sensi dell'art. 97 co. 4 e 5 lett. d) del D.Lgs. 50/2016, assegnando il termine di 15 giorni per la produzione dei documenti;
- entro il termine concesso con la sopracitata nota prot. n. 1234 del 06/02/2023, l'Operatore Economico RT C+M-DFP-Arethusa ha inviato a mezzo PEC, assunta al prot. n. 1787 del 20/02/2023, la documentazione richiesta al fine di comprovare la sostenibilità del ribasso percentuale offerto;
- il RUP con verbale prot. n. 2036 del 27/02/2023 ha ritenuto congrua e sostenibile l'offerta presentata;
- con nota prot. n. 2522 del 07/03/2023 il RUP ha proposto di aggiudicare la procedura di gara aperta in oggetto al concorrente RT C+M-DFP-Arethusa, per l'importo complessivo, a fronte del ribasso percentuale offerto pari al 35,50%, di € 369.610,59 (trecentosessantannovemilaseicentodieci/59) al netto dell'IVA e dei contributi previdenziali eventualmente dovuti per legge, di cui € 922,13 (euro novecentoventidue/13) quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

### **PRESO ATTO**

- della graduatoria dei concorrenti stilata dalla Commissione di Gara con verbale n. 3 prot. n. 1151 del 03/02/2023 e della proposta di aggiudicazione del RUP con nota prot. n. 2522 del 07/03/2023.

---

## DETERMINA

- di approvare l'aggiudicazione della procedura di gara aperta in oggetto a favore del RT costituendo avente come mandataria la società Corvino+Multari S.r.l. e come mandanti Arethusa S.r.l., DFP Engineering S.r.l., Arch. Laura Sandoval Palacios, Arch. Laura Lova, Arch. Luca Galleano e Dott. Antonio Massimiliano Laudiero, per l'importo complessivo, a fronte del ribasso percentuale offerto pari al 35,50%, di € 369.610,59 (trecentosessantannovemilaseicentodieci/59) al netto dell'IVA e dei contributi previdenziali eventualmente dovuti per legge, di cui € 922,13 (euro novecentoventidue/13) quali oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- che, come previsto dal bando e dalla restante documentazione di gara, 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 Stazione Appaltante si riserva 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 affidare allo stesso aggiudicatario la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, la contabilità dei lavori e 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;
- che il corrispettivo di tali ulteriori attività di servizio è stato stimato in € 510.103,52 (cinquecentodiecimilacentotre/52) oltre iva e oneri previdenziali, a cui sarà applicata la medesima percentuale di ribasso offerta dall'aggiudicatario per i servizi relativi alla progettazione definitiva ed esecutiva, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, e alle indagini, prove (in sito e in laboratorio) e sondaggi integrativi;
- che il tempo di esecuzione dei servizi di progettazione definitiva, esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione è pari a 150 giorni (centocinquanta) naturali e consecutivi. Il tempo di esecuzione dei servizi opzionali è meglio specificato nel Capitolato Tecnico Prestazionale e nel Disciplinare di Gara;
- di dare atto che, ai sensi dell'art. 32, comma 7 del D. Lgs. 50/2016, il presente provvedimento di aggiudicazione diverrà efficace solo a seguito dell'esito positivo della verifica sul possesso in capo all'aggiudicatario dei prescritti requisiti, e dallo stesso dichiarati in sede di gara;
- di procedere alla stipula del contratto mediante scrittura privata in modalità elettronica;
- che sono a carico dell'operatore aggiudicatario tutte le spese relative alla stipula ed alla registrazione 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;
- di provvedere a pubblicare il presente provvedimento di aggiudicazione ai sensi dell'art. 29 comma 1 del D.Lgs. 50/2016;
- di dare comunicazione agli operatori economici dell'aggiudicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76, comma 5, del D.Lgs. n. 50/2016;

- 
- di dare atto che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR Lazio ai sensi dell'art. 120 del Codice del processo amministrativo entro 30 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui all'art. 76 comma 5 del D.Lgs. 50/2016.

Il Direttore Regionale  
Maria Brizzo

