



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 A CONTRARRE

Procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'affidamento dei servizi di verifiche di vulnerabilità sismica e della sicurezza strutturale, verifica preventiva dell'interesse archeologico, diagnosi e certificazione energetica, rilievo geometrico, architettonico, impiantistico, strutturale, topografico, fotografico e materico, da restituire in modalità BIM, per taluni beni di proprietà dello stato situati nella Regione Lazio. Edizione 2023.

### IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE LAZIO

in virtù dei poteri attribuiti dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agencia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12/10/2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26/11/2021, con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 07/12/2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agencia del Demanio in data 17/12/2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30/12/2021, dalla determinazione del Direttore dell'Agencia del Demanio n. 103 del 05/04/2023, nonché in virtù della comunicazione organizzativa n. 12 del 27/01/2023, giusta delega del Direttore dell'Agencia del Demanio prot. n. 5097 del 10/05/2023;

### VISTO

- il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 recante la "*Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*", ed in particolare l'art. 65 che ha istituito l'Agencia del Demanio a cui è attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impegno, oltre che di gestire i programmi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- che rientrano nella mission istituzionale dell'Agencia le attività di razionalizzazione previste dall'art. 2 co.222 della Legge n. 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;
- che ai fini del raggiungimento di tale scopo vengono attribuite all'Agencia 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;
- con DPCM del 29/05/2017 e DPCM del 21/07/2017 è stata disposta la ripartizione del Fondo per il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese, di cui al citato articolo 1, comma 140, della L. 232/2016, a partire dal 2017;



- 
- che l'atto di indirizzo del MEF 2018-2020 ha previsto tra le linee d'azione dell'Agenzia del Demanio quella della prevenzione del rischio sismico nonché della riqualificazione energetica degli immobili;
  - l'atto d'indirizzo del MEF 2022-2024 ha confermato che l'Agenzia del Demanio assicura *"il potenziamento delle iniziative di riqualificazione dei beni statali e, in particolare, l'attuazione di progetti per la prevenzione del rischio sismico, per la riqualificazione energetica, il risanamento ambientale e l'efficientamento, nonché l'accelerazione degli interventi di rifunionalizzazione degli immobili inseriti nei progetti di razionalizzazione degli usi governativi, contribuendo al rilancio degli investimenti pubblici, e alla realizzazione del Green New Deal"*;
  - che l'art. 1, comma 140 della L. n. 232/2016 ha infatti istituito, nello stato di previsione del MEF, un fondo pluriennale finalizzato agli investimenti e sviluppo infrastrutturale del paese;
  - che quindi 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;
  - che nell'ambito delle succitate linee d'azione l'Agenzia ha quindi 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/adequamento sismico;
  - che nell'ambito della gestione degli interventi edilizi l'Agenzia del Demanio si è dotata di un macroprocesso e di linee guida, che, coerentemente con quanto previsto dal D.Lgs. n. 50/2016 individuano come propedeutico alla progettazione di un intervento l'acquisizione di una approfondita conoscenza tecnico-fisica dello stato attuale dell'immobile;
  - che pertanto, sono stati individuati 18 compendi da inserire in un'iniziativa, da avviare nel corso dell'anno 2023, per la riqualificazione sismica degli immobili dello Stato ubicati nella regione Lazio, allo scopo di garantire l'avvio dei servizi di verifica del rischio sismico e della sicurezza strutturale, verifica preventiva dell'interesse archeologico, diagnosi e certificazione energetica, rilievo geometrico, architettonico, impiantistico, strutturale, topografico, fotografico e materico su beni dislocati in ambiti geografici distinti, mediante l'indizione di una unica procedura di gara;
  - che, data la multidisciplinarietà delle attività che si intendono compiere, per la definizione dell'iniziativa si rende necessario ricorrere a professionisti esterni aventi le specifiche professionalità individuate dal RUP e dettagliate nei documenti di gara;
  - che, 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 8 lotti, individuati sulla base della dislocazione geografica degli immobili ovvero della natura degli stessi;
  - la copertura economica dei servizi in oggetto, per un importo da quadro economico complessivo pari ad € 10.000.000,00 (euro diecimilioni/00) è assicurata dai fondi

insistenti sul capitolo di spesa 7759 Piano degli investimenti immobiliari 2023-2025, nell'ambito della specifica linea di investimento "C" destinata alla prevenzione del rischio sismico, di cui ai seguenti conti:

LOTTO	Codice Commessa
1	P759AUPFLAZ1620
2	P759AUPFLAZ1720
3	P759AUPFLAZ1820
4	P759AUPFLAZ1920
5	P759AUPFLAZ2020
6	P759AUPFLAZ2120
7	P759AUPFLAZ2220
8	P759AUPFLAZ2320

- l'articolo 32, comma 2, del Codice dei Contratti Pubblici, adottato con D.Lgs. 50/2016, in cui è stabilito il principio che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

#### **PREMESSO CHE**

- l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lazio, allo scopo di approfondire il livello di conoscenza delle caratteristiche architettoniche, strutturali, impiantistiche, energetiche e lo stato di conservazione di taluni beni immobiliari dello Stato situati nella Regione Lazio ha ravvisato la necessità di affidare i presenti servizi di ingegneria e architettura finalizzati all'acquisizione di tutti gli elementi tecnico-amministrativi necessari alla gestione e programmazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con particolare riferimento alle prestazioni strutturali ed energetiche degli stessi;
- gli immobili interessati dall'espletamento dei servizi in oggetto sono stati raggruppati secondo 8 (otto) specifici Lotti, indicati in Tabella al paragrafo 1 dello schema di Disciplinare di gara allegato al progetto del servizio.
- con nota prot. n. 1414 del 13/02/2023, è stato nominato RUP dei servizi l'Ing. Salvatore Concettino, e sono state attribuite le funzioni di incaricato per la predisposizione ed il controllo delle procedure di gara alla Dott.ssa Annalisa Giglio e alla Dott.ssa Alice Dall'Asta;
- con nota prot. n. 5163 del 10/05/2023 sono state nominate le altre figure professionali coinvolte;
- la Direzione Regionale Lazio ha redatto il Documento di Progettazione del Servizio recante prot. n. 5237 del 12/05/2023;
- per l'esecuzione di tutte le attività sopraelencate afferenti il servizio, l'importo complessivo a base di gara, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, è pari ad € 7.185.636,49 (euro settemilionicentottantacinquemilaseicentotrentasei/49) di cui € 35.288,94 (euro trentacinquemiladuecentottantotto/94) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, così distinti per ciascun lotto:

LOTTO	Importo complessivo a base di gara (€)	di cui oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (€)	di cui corrispettivo prestazioni soggetti a ribasso (€)	Incidenza Manodopera (€)

Lotto 1 – RMBXXXX	1.953.501,92	12.570,19	1.940.931,73	20.535,97
Lotto 2 – RMB1624I	763.582,88	2.168,00	761.414,88	1.639,34
Lotto 3 – RM1	668.992,67	4.238,11	664.754,56	4.896,38
Lotto 4 – RM2	929.048,43	4.083,64	924.964,79	5.244,54
Lotto 5 – RI	699.699,14	2.027,26	697.671,88	1.639,34
Lotto 6 – LT	712.660,28	4.299,80	708.360,48	4.508,20
Lotto 7 – FR1	855.688,00	2.346,31	853.341,69	1.639,34
Lotto 8 – FR2	602.463,17	3.555,63	598.907,54	4.790,49
<b>TOTALE</b>	<b>7.185.636,49</b>	<b>35.288,94</b>	<b>7.150.347,55</b>	<b>44.893,62</b>

- l'importo complessivo a base di gara dei servizi suddetti è superiore alla soglia di € 215.000, di cui all'art. 35, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 50/2016;
- la durata del servizio, da suddividersi in ragione dei n. 8 lotti, varia per singolo bene, come specificato nella sottostante tabella e decorre dalla sottoscrizione del verbale di inizio dei servizi da parte del Direttore dell'esecuzione del Contratto:

LOTTO	BENI	DURATA (GIORNI)
1	RMBXXXX	90
2	RMB1264	82
3	MAR_CIV_POR	67
	RMB0374	67
	RMD0068	67
	MAR_CIV_FOR	67
4	AER_FIU_WRI_40	82
	AER_FIU_ZAR_1	67
	MAR_FIU_TRA_61	67
5	RIB0597	67
6	LTB0261	67
	LTD0069	67
	LTD0079	67
7	FRB0834	67
8	FRB0219	67
	FRB0221	67
	FRB0814	90
	FRD0005	67

- i contenuti del servizio sono dettagliati nel Documento di Progettazione del servizio, recante prot. n. 5237 del 12/05/2023 e nei relativi allegati;
- la natura del servizio è tale da consentire la suddivisione dello stesso in n. 8 lotti funzionali/prestazionali, ai sensi dell'art. 51 D.Lgs. 50/2016;
- in ragione della necessità di dare luogo all'avvio dei servizi entro tempi ragionevoli, garantendo l'affidabilità dell'approvvigionamento e salvaguardando nel contempo la concorrenza, è stato ritenuto opportuno prevedere un limite all'aggiudicazione di massimo di n. 2 lotti, individuati tra quelli di maggiore importo aggiudicabili al medesimo concorrente, in linea con la facoltà prevista in tal senso dall'art. 51 co.3 del D.Lgs. 50/2016;
- il servizio sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del migliore 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, come previsto nel sopra richiamato Documento di Progettazione del servizio redatto dal RUP;

- ai fini della dimostrazione dei requisiti di capacità economica e finanziaria, è richiesto agli operatori economici un 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. Tale requisito è richiesto per verificare la solidità del concorrente alla procedura, considerata la rilevanza dell'affidamento in questione;
- 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. Tuttavia, proprio allo scopo di garantire l'individuazione del requisito nel rispetto del principio di proporzionalità e tenuto conto delle peculiarità della procedura, si è stabilito di parametrare il requisito in parola all'importo del servizio per il singolo bene di maggior valore all'interno del lotto, in luogo che sul valore del lotto stesso;
- ai fini della dimostrazione dei requisiti di capacità tecnica professionale gli importi minimi dei lavori, per categorie e ID, sono stati determinati prendendo a riferimento l'importo dei lavori relativi al singolo bene di maggior valore in ciascun lotto;
- ai sensi dell'art. 93 co. 1, è prevista la presentazione di una garanzia fideiussoria, di importo pari, per ogni singolo lotto, a quello riportato nella seguente tabella:

LOTTO	Importo Cauzione (€)
Lotto 1 – RMBXXXX	39.070,04
Lotto 2 – RMB1624I	15.271,66
Lotto 3 – RM1	13.379,85
Lotto 4 – RM2	18.580,97
Lotto 5 – RI	13.993,98
Lotto 6 – LT	14.253,21
Lotto 7 – FR1	17.113,76
Lotto 8 – FR2	12.049,26

- 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;

- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554;
- i Codici Identificativi Gara (CIG) ed il Codice Unico di Progetto (CUP) sono i seguenti:

N. Lotto	CIG	CUP
1	98148839AB	E86C23000390001
2	98149397E2	
3	9814953371	
4	9814986EA9	
5	98150134F4	
6	98150378C1	
7	981507581D	
8	9815099BEA	

### DETERMINA

- di approvare il Documento di Progettazione del servizio prot. n. 5237 del 12/05/2023 e 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;
- di indire una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'affidamento dei servizi di verifiche di vulnerabilità sismica e della sicurezza strutturale, verifica preventiva dell'interesse archeologico, diagnosi e certificazione energetica, rilievo geometrico, architettonico, impiantistico, strutturale, topografico, fotografico e materico da restituire in modalità BIM, per taluni beni di proprietà dello stato situati nella Regione Lazio;
- che l'importo a base d'asta, pari ad € 7.185.636,49 (euro settemilionicentottantacinquemilaseicentotrentasei/49) di cui € 35.288,94 (euro trentacinquemiladuecentottantotto/94) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, è superiore alla soglia di € 215.000, di cui all'art. 35, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 50/2016, distinti per ciascun lotto come in premessa;
- che la durata del servizio è pari ai giorni indicati in premessa, decorrenti dalla sottoscrizione del verbale di inizio dei servizi da parte del Direttore dell'esecuzione del contratto;
- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione della procedura, il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 co. 3 lett. b) del D.Lgs. 50/2016;
- che ai sensi dell'art. 93 co. 1, è prevista la presentazione di una garanzia fideiussoria, di importo pari, per ogni singolo lotto, a quello riportato nella seguente tabella:

LOTTO	Importo Cauzione (€)
Lotto 1 – RMBXXXX	39.070,04
Lotto 2 – RMB1624I	15.271,66
Lotto 3 – RM1	13.379,85
Lotto 4 – RM2	18.580,97
Lotto 5 – RI	13.993,98
Lotto 6 – LT	14.253,21
Lotto 7 – FR1	17.113,76
Lotto 8 – FR2	12.049,26

- che ai sensi del combinato disposto degli artt. 73 e 216 del D.Lgs. 50/2016 e del D.M. 02/12/2016 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti vengano disposte le

---

pubblicazioni di legge, necessarie ai fini dell'avvio della procedura di gara in argomento, i cui costi verranno rimborsati dagli aggiudicatari ad esito della selezione in misura proporzionata al valore dei lotti;

- che il Seggio di Gara sarà nominato con successivo provvedimento direttoriale;
- che la Commissione giudicatrice, nominata con provvedimento direttoriale successivamente al termine di scadenza delle offerte, sarà composta da 3 membri, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. 50/2016;
- che la composizione della Commissione giudicatrice e i curricula dei componenti, ai sensi dell'art. 29, comma 1 del Codice, siano pubblicati dalla Stazione Appaltante, sul proprio profilo di committente, nella sezione "amministrazione trasparente";
- che la Stazione Appaltante garantirà i mezzi tecnici necessari per consentire, ai commissari che ne facciano richiesta, di lavorare a distanza, in modo da assicurare la riservatezza delle comunicazioni;
- 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;
- che i contratti saranno stipulati con i rispettivi aggiudicatari dei lotti in modalità elettronica ai sensi dell'art. 32, comma 14, del D.Lgs. 50/2016;
- che il Capitolato tecnico prestazionale costituisce parte integrante del presente provvedimento e contiene talune delle indicazioni essenziali per l'esecuzione dei contratti che verranno sottoscritti con gli aggiudicatari;
- 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;
- di demandare al RUP, gli adempimenti consequenziali e discendenti dalla presente Determina.

Il Direttore Regionale  
Maria Brizzo

