



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

Direzione Regionale Lombardia

Milano, data del protocollo

DETERMINA A CONTRARRE
(ai sensi dell'art. 32 del D.lgs 50/2016 e ss.mm.ii.)

Gara Europea con procedura aperta telematica, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm e ii. per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi all'integrazione delle indagini conoscitive ed alla progettazione definitiva, nonché ai servizi opzionali di progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza ed adempimenti finali da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M 23.06.2022 nell'ambito dell'intervento di restauro e risanamento conservativo della "Ex Caserma Capitano De Cristoforis", sita in Como – Piazzale Montesanto (Scheda COB0010), da destinare a nuovo Polo delle Amministrazioni Statali.
CIG 9560076848 - CUP G89I22000310001

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE LOMBARDIA
DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

VISTO lo Statuto dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 19 dicembre 2003 e ss.mm.ii., da ultimo modificato ed integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 25 novembre 2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17 dicembre 2021;

VISTO il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio deliberato 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 nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17 dicembre 2021, e in particolare l'art. 4 che al comma 5 prevede che in coerenza con l'assetto e la missione delle strutture centrali e territoriali, l'organizzazione interna, le competenze e i poteri sono stabiliti con atto del Direttore dell'Agenzia, previa delibera del Comitato di Gestione;

VISTA la comunicazione organizzativa n.18 del 03/02/2022 con la quale, con effetti e decorrenza a partire dal 01/03/2022, l'Ing. Massimiliano Iannelli è stato nominato Direttore della Direzione Regionale Lombardia, in ottemperanza alla Determinazione n. 98 del 17 dicembre 2021;

VISTA la determinazione n. 99 del 22.12.2021 prot.n. 2021/22401/DIR con la quale è stato definito il Modello organizzativo delle Direzioni Territoriali, modificata dalla Determinazione n. 105 del 05.04.2023;

VISTA la determinazione n. 103 del 5 aprile 2023, prot. n. 2023/8974/DIR, con la quale sono state definite le competenze e poteri delle strutture centrali e territoriali;

VISTO, in particolare, l'articolo 4 della predetta determina n. 103, che attribuisce ai responsabili delle strutture territoriali il potere, tra l'altro, *“in relazione alla progettazione ed esecuzione di interventi edilizi, stipulare e risolvere con le clausole più opportune, i relativi contratti, curando le procedure di gara e provvedendo a tutti gli atti connessi e conseguenti, in coerenza con i documenti di pianificazione, previa delega del Direttore dell’Agenzia, per importi pari o superiori a Euro 5.000.000”*;

VISTO il D.Lgs. 18.04.2016, 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”* e ss.mm. e ii., ed in particolare il comma 2 dell’art. 32, il quale prevede che, prima dell’avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione;

VISTO il D.L. 16 luglio 2020, n. 76 recante *“Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale”* convertito con modificazione in legge 11 settembre 2020 n. 120;

VISTO il D.L. 31 maggio 2021, n. 77 *“Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”*;

VISTO il D.Lgs 36/2003 del 31.03.2023 *“Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”*, efficace dal 01.07.2023 in considerazione di quanto previsto dall’art. 229 comma 2 del D.Lgs 36/2023;

VISTO l’atto prot. 2022/2292/Atti del 20.10.2022 con il quale si è provveduto alla nomina ai sensi dell’art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016, dell’Arch. Marco Pozzoli, quale *Responsabile Unico del Procedimento* (di seguito RUP);

VISTO l’atto prot. 2023/7/Atti del 04.01.2023 con il quale si è provveduto alla nomina del personale in servizio presso la Direzione Regionale Lombardia, a supporto del Responsabile Unico del Procedimento;

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 co.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’Agenzia del Demanio, nell’ambito dell’attività di gestione di beni immobili dello Stato, promuove intese e accordi tra i vari Dicasteri, Enti territoriali e locali, al fine di attivare in modo sinergico processi unitari di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

patrimonio pubblico. Tale processo si realizza in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, in modo da costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo e di sviluppo, anche attraverso la Struttura per la progettazione quale soggetto qualificato tecnico in grado di incrementare la capacità progettuale degli investimenti pubblici, favorendo l'adozione di soluzioni innovative ed incrementando significativamente gli standard qualitativi degli interventi di manutenzione e realizzazione di beni ed edifici pubblici, con particolare attenzione alla realizzazione di progetti che possano favorire la messa in sicurezza, la riqualificazione sismica, energetica, ambientale e l'innovazione tecnologica;

- il Ministero della difesa e l'Agenzia del Demanio hanno deciso di avviare un processo di razionalizzazione, riqualificazione e riuso del patrimonio immobiliare pubblico nell'ambito del quale il Ministero della difesa è giunto alla determinazione di dismettere alcuni compendi, attualmente in uso al Dicastero e dichiarati non più utili ai fini istituzionali, a favore del potenziamento di alcuni immobili ritenuti strategici;

- le Parti hanno quindi sottoscritto in data 09.06.2022, un Protocollo d'intesa al fine di definire le modalità operative e le tempistiche di realizzazione degli atti e degli interventi che ciascuna delle Amministrazioni, ognuna per la parte di propria competenza, si impegna ad adempiere, determinando così i criteri generali per le successive fasi gestionali ed organizzative;

- nell'ambito del suddetto Protocollo di Intesa, è stata individuata la caserma "De Cristoforis" di Como, oggetto di un'iniziale e parziale dismissione, previa riallocazione degli archivi documentali e annessi uffici ivi presenti presso un'aliquota della medesima infrastruttura, mediante adeguamento della stessa a cura e spese dell'Agenzia del Demanio, nelle more del completamento dei lavori presso il centro gestione archivi di Candiolo e della dematerializzazione dei documenti di archivio attualmente custoditi nella predetta caserma;

- l'Agenzia del Demanio nell'anno 2016, ha dato avvio al progetto speciale denominato "*progetto n. 7 – Analisi conoscitive su beni statali funzionali alla fattibilità di azioni di razionalizzazione*", finalizzato ad acquisire informazioni e dati tecnici sugli immobili statali interessati da operazioni di razionalizzazione, la cui attuazione è subordinata all'esecuzione di interventi edilizi, tra cui la Caserma De Cristoforis;

- nell'ambito del suddetto progetto speciale, a seguito di indizione di procedura ai sensi dell'allora vigente D.Lgs 163/2006, è stato individuato lo Studio Associato Tecnoprogetti Giuglietti Group con sede in Bastia Umbra (PG), Via Roma n. 71, cui è stato affidato con contratto in data 20.07.2016 di cui al prot.n.2016/807/Atti, il servizio avente ad oggetto l'esecuzione di rilievo geometrico architettonico delle strutture e degli impianti tecnologici da eseguirsi presso il compendio in oggetto;

- inoltre, a seguito di indizione di procedura ai sensi dell'allora vigente D.Lgs 163/2006, è stata individuata la Società di Ingegneria Sidoti Engineering S.r.l. con sede in Albano Laziale (RM) Borgo Garibaldi n. 33, cui è stato affidato con contratto in data 25.10.2016 di cui al prot.n.2016/1435/Atti, il servizio di verifica tecnica della vulnerabilità sismica del compendio in oggetto;

- l'Agenzia del Demanio, al fine di conseguire un cospicuo risparmio di spesa conseguente alla riallocazione all'interno di immobili statali delle Amministrazioni presenti nel territorio di Como, attualmente in locazione passiva o assegnatarie di immobili FIP e, al

contempo, la creazione di Poli Logistici Territoriali Unitari delle Articolazioni centrali e periferiche degli Uffici Statali, ha programmato la rifunzionalizzazione dell'immobile in oggetto attualmente sede del Centro Documentale di Como (CEDOC), consistente in circa 27.000 mq di superficie lorda e dell'ampia area scoperta di circa 21.600 mq per le esigenze delle future Amministrazioni usuarie: uffici, alloggiamenti, archivi, parcheggi;

- tale progetto andrà a rifunzionalizzare e valorizzare un edificio storico importante per la città di Como, limitrofo al centro favorendo uno stimolo economico e sviluppo del contesto sociale di riferimento, in coerenza con l'atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale 2021-2023 del Ministero dell'Economia e delle Finanze ("MEF") che ha previsto che l'Agenzia del Demanio garantisca la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico mediante il sostegno al processo di riorganizzazione delle pubbliche amministrazioni centrali e la loro presenza sul territorio, attraverso la diffusione del modello dei "Poli Amministrativi" e l'esecuzione degli interventi edilizi strumentali, anche al fine di ridurre il fabbisogno di spazio richiesto ai privati;

- al fine di procedere con le attività di razionalizzazione sopra esposte l'Agenzia del Demanio, ha la necessità di affidare ad un operatore economico specializzato, l'esecuzione dei servizi di ingegneria e architettura finalizzati all'esecuzione delle attività propedeutiche e di supporto alla progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa (processo BIM), aggiornamento catastale, redazione attestazione prestazione energetica e presentazione della SCIA al Comando dei Vigili del Fuoco il tutto da eseguirsi in applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) di cui al DM 23.06.2022 ai sensi dell'art. 34 del D.L.gs 50/2016 e ss.mm.ii., per l'intervento di "Efficientamento energetico e rifunzionalizzazione dell'ex Caserma Capitano De Cristoforis (Scheda COB0010)", di proprietà dello Stato da destinare a sede delle amministrazioni statali da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M 23/06/2022;

- in data 20.12.2022 con determinazione del Direttore dell'Agenzia Regionale Lombardia di cui al prot. n. 2924/Atti/2022 è stato dato avvio alla procedura di gara per affidamento del servizio di architettura e ingegneria approvando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione operatori economici e delle offerte oltre ai documenti di gara e impegnando la spesa nei capitoli di bilancio;

- a seguito degli aumenti dei costi dei materiali per le costruzioni si è deciso di rivalutare l'importo dei lavori per l'esecuzione dell'intervento e di conseguenza rivedere il calcolo delle parcelle dei professionisti nonché per intereventute modifiche al capitolato speciale di appalto.

VISTA la relazione di istruttoria con proposta di determina a contrarre redatta dal Responsabile Unico del Procedimento, di cui al prot.n. 2023/1010/Atti in data 04/05/2023 nella quale vengono richiamate le premesse sopra indicate;

PRESO ATTO:

- che il RUP nella propria relazione istruttoria ha definito gli obiettivi e gli indirizzi principali del servizio da affidare;
- che il RUP ha provveduto a redigere, al fine di inquadrare l'oggetto dell'intervento e quantificare il costo dei servizi da affidare, il Capitolato Tecnico Prestazionale e indirizzo alla Progettazione e relativa documentazione tecnica;
- che il RUP ha proceduto ad effettuare la determinazione del compenso del servizio da affidare prevalentemente considerando i parametri di riferimento previsti dal Decreto Ministeriale 17 Giugno 2016 "Approvazione delle Tabelle dei corrispettivi commisurati a livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'art. 24, comma 8 del Codice" assumendo quale parametri V (valore dell'opera) il valore complessivo dei



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

Direzione Regionale Lombardia

lavori suddividendolo per ciascuna categoria tramite percentuali di incidenza ottenute dall'analisi di progetti simili;

- che il totale delle prestazioni da affidare, comprensivo delle spese ed esclusi gli oneri previdenziali e l'IVA al 22% ammonta ad **€ 5.474.669,18** di cui oneri per la sicurezza per i rischi di interferenze, quantificati in € 426,42, non soggetti a ribasso, suddiviso come segue:
 - il valore del **contratto principale**, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, ammonta a complessivi **€ 1.823.021,73** oltre **€ 426,42** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso solo per le prestazioni di lavoro in situ, mentre gli oneri della sicurezza del servizio poiché di natura intellettuale e non vi sono rischi da interferenze ai sensi del D. Lgs. 81/2008 sono pari a 0,00€;
 - il valore del **contratto opzionale A**, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, ammonta per la prestazione opzionale di cui al precedente punto d) (Progettazione esecutiva e Coordinamento in fase di Progettazione) a **€ 1.136.401,46** di cui € 0,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, dal momento che il servizio è di natura intellettuale e che non vi sono rischi da interferenze ai sensi del D. Lgs. 81/2008. A valle dell'aggiudicazione e in via subordinata all'approvazione della Stazione Appaltante, a tale corrispettivo sarà applicata la medesima percentuale di ribasso d'asta offerta dall'aggiudicatario per i servizi di progettazione definitiva.
 - il valore del contratto opzionale B, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, ammonta per la prestazione opzionale di cui al precedente punto e) (Direzione Lavori comprensiva di Direttore Operativo e Ispettore di Cantiere e Coordinamento della Sicurezza e SCIA VVF) a **€ 2.514.819,58** di cui € 0,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, dal momento che il servizio è di natura intellettuale e che non vi sono rischi da interferenze ai sensi del D. Lgs. 81/2008. A valle dell'aggiudicazione e in via subordinata all'approvazione della Stazione Appaltante, a tale corrispettivo sarà applicata la medesima percentuale di ribasso d'asta offerta dall'aggiudicatario per i servizi di progettazione definitiva.
 - che le prestazioni oggetto del servizio sono di seguito dettagliate per rimperti e categorie

n.	Opzionale/ Principale	Descrizione servizi	CPV	Importo
1	Principale	Attività propedeutiche alla progettazione	71250000-5	294.279,94 €
2	Principale	Progettazione Definitiva	71250000-5	1.528.741,79 €
3	Opzionale A	Progettazione Esecutiva, Coordinamento per la sicurezza in fase di Progettazione	71250000-5	1.136.401,46 €
4	Opzionale B	Esecuzione Lavori	71250000-5	2.514.819,58 €
Importo totale a base d'asta (soggetto a ribasso)				5.474.242,76 €
Oneri diretti per la sicurezza per le indagini (non soggetto a ribasso)				426,42 €
Importo complessivo del servizio a base di gara				5.474.669,18 €

- che l'importo come sopra stimato, da porre a base di gara, ai sensi dell'art. 35 del Codice degli Appalti, risulta essere superiore alla soglia comunitaria;
- in considerazione dell'importo stimato, il cui valore è superiore ad € 5.000.000, vista la Determinazione n. 96 del 17 dicembre 2021, prot. n. 2021/22400/DIR, del Direttore dell'Agenzia del Demanio recante, ai sensi dell'art. 10 comma 2 dello Statuto, l'articolazione delle competenze e dei poteri delle strutture centrali e territoriali dell'Agenzia, ed in particolare l'art. 4 della predetta Determinazione, si è reso necessario chiedere apposito atto di delega del Direttore dell'Agenzia, con nota prot.n. 2023/3813 in data 10.03.2023;
- in data 26.04.2023 risulta pervenuto l'atto di delega, di cui al prot.n.2023/10545, con il quale il Direttore Regionale della Direzione Regionale Lombardia, Massimiliano Iannelli è stato delegato dal Direttore Generale dell'Agenzia del Demanio, a curare le procedure di affidamento del servizio di ingegneria ed architettura inerente la progettazione del Nuovo Polo delle Amministrazioni Statali presso la "ex caserma Capitano De Cristoforis" in Como, stipulando e risolvendo, con le clausole più opportune, i relativi contratti e tutti gli atti connessi e conseguenti;
- che il servizio oggetto della presente determinazione è costituito da un unico lotto poiché la suddivisione in lotti, comprometterebbe gli aspetti di funzionalità, fruibilità e fattibilità dello stesso;
- Che la durata massima dei servizi di progettazione oggetto della presente procedura è stabilita in 180 giorni decorrenti dalla data di verbale di avvio delle prestazioni da parte del Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC) e secondo le tempistiche indicate nella tabella n.4 articolo 21 del Capitolato Tecnico Prestazionale, al netto dell'eventuale ribasso temporale offerto dall'aggiudicatario in sede di partecipazione alla gara;
- che il RUP ha predisposto il quadro economico generale della procedura per complessivi € 8.326.779,09 come di seguito indicato:



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

Lavori finalizzati all'efficientamento energetico ed alla rifunzionalizzazione della "Ex Caserma Capitano De Cristoforis", sita in Como – Piazzale Montesanto (Scheda COB0010)"							
QUADRO ECONOMICO							
IMPORTO FINANZIATO						€	27.500.000,00
A	SERVIZI DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA - ANALISI CONOSCITIVE						
A 1							
	A 1.1	Analisi conoscitive del sito	5.474.242,76		€		
	A 1.2	Sicurezza	426,42		€		
TOTALE A						€	5.474.669,18
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE						
B 1		<i>Spese per servizi da esternalizzare</i>					
	B 1.1	Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento e di verifica e validazione (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)	784.526,11		€		
Subtotale B1						€	784.526,11
B 2	B 2.1	Fondo incentivante (art. 113 D.Lgs.50/2016 e Regolamento Agenzia Demanio 21/02/2017)	1,6%	di A	€	87.594,71	
	B 2.2	Fondo per l'innovazione (art. 113 D.Lgs.50/2016 e Regolamento Agenzia Demanio 21/02/2017)	0,4%	di A	€	21.898,68	
B 3		Spese per commissioni giudicatrici			€	1.500,00	
B 4		Spese per Collegio Consultivo Tecnico	0,5%	di A	€	27.373,35	
B 5		Protocollo HB GBC			€	19.756,00	
B 6		Imprevisti ed adeguamenti prezzi			€	212.531,42	
B 7		Spese per pubblicità			€	5.000,00	
B 8		Oneri per altre amministrazioni, ANAC			€	1.000,00	
B 9		I.V.A ed eventuali altre imposte			€		
	B 9.1	CNPAIA	4%	di A	€	218.986,77	
		CNPAIA	4%	di B 1	€	31.381,04	
		CNPAIA	4%	di B6	€	1.094,93	
	B 9.2	I.V.A. su spese tecniche	22%	di A+B 9.1a	€	1.252.604,31	
		I.V.A. su spese tecniche	22%	di B1+B 9.1b	€	179.499,58	
		I.V.A. su spese tecniche	22%	di B6+B9.1c	€	6.263,02	
	B 9.3	I.V.A. su spese per pubblicità	22%	B5	€	1.100,00	
Subtotale B9						€	1.690.929,65
TOTALE B (Somme a disposizione dell'Amministrazione)						€	2.851.609,92
IMPORTO TOTALE (A+B)						€	8.326.779,09
Somme ancora a disposizione - differenza tra importo finanziato e importo impegnato						€	19.173.220,91

- che l'intero importo del quadro economico è garantito è garantito nel piano degli investimenti Immobiliari dell'Agenzia del Demanio per il triennio 2022-2024 – capitolo di spesa 7759;
- che il RUP ha verificato che ai sensi dell'art. 24, comma 1 del Codice degli Appalti è necessario procedere all'affidamento delle prestazioni di cui alla presente determina ad operatori economici di cui alla lettera d) del medesimo comma, data l'indisponibilità di figure professionali interne all'Amministrazione in relazione alla dimensione dell'intervento ed ai carichi di lavoro attuali;
- che il RUP ha indicato nei documenti di gara i requisiti di carattere generale e speciale che sono richiesti agli operatori economici per la partecipazione alla procedura di affidamento, sulla base di quanto disposto dall'art. 83 del Codice degli Appalti e delle Linee Guida ANAC n. 1;
- che il RUP ha proposto di utilizzare per l'esame delle offerte la cosiddetta *Inversione procedimentale*, come introdotta dal combinato disposto dell'art. 1 comma 3 della Legge 14.06.2019 n. 55 e dell'art.133 comma 8 del Codice degli Appalti;
- che il RUP ha proposto di aggiudicare la procedura anche in presenza di un'unica offerta pervenuta;
- che il RUP ha verificato che per disposizione normativa di cui all'art. 95 comma 3 lettera b) del Codice degli Appalti, il criterio per l'aggiudicazione della procedura sarà quello dell'*offerta economicamente più vantaggiosa*;
- che il RUP ha proposto che la Commissione Giudicatrice che verrà nominata per la valutazione delle offerte dei concorrenti, attribuirà i punteggi secondo i seguenti criteri:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
a)	Professionalità e adeguatezza dell'offerta	Relazione descrittiva e scheda servizi BIM	Valutazione qualitativa	Pa = 35
b)	Caratteristiche metodologiche e tecniche dell'offerta	Relazione tecnica Curricula professionali Certificazioni	Valutazione qualitativa e quantitativa	Pb = 43
c)	Ribasso percentuale unico sull'importo a base d'asta	Offerta economica	Valutazione quantitativa	Pc = 10
d)	Ribasso percentuale unico sui tempi di esecuzione	Offerta temporale	Valutazione quantitativa	Pd = 5
e)	Competenza in materia di applicazione del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale GBC-HB	Relazione metodologica	Valutazione qualitativa	Pe = 7
			TOTALE	100

- che per ciascuno dei criteri di cui al punto precedente, il RUP ha determinato dei sub-criteri con i relativi punteggi, specificati in dettaglio nel Disciplinare di gara;
- che il RUP ha verificato che per disposizione normativa, ai concorrenti dovrà essere richiesta per la partecipazione alla gara una garanzia provvisoria ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. secondo le disposizioni indicate nel Disciplinare di gara;
- che il RUP ha verificato che per disposizione normativa, all'Aggiudicatario dovrà essere



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

Direzione Regionale Lombardia

richiesta per la stipula del relativo contratto, una garanzia definitiva ai sensi dell'art. 103 comma 1 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii., nonché polizza per la copertura dei rischi di natura professionale ex art. 24 comma 4 del citato D.Lgs 50/2016 ed una garanzia di responsabilità civile per danni ai sensi dell'articolo 103, comma 7 del citato D.Lgs 50/2016;

- che il RUP ha verificato che per espressa previsione dell'art.32 comma 10 lettera b) del Codice degli Appalti, si applicherà il termine dilatorio dello *stand still* per la stipula del contratto;
- che il RUP ha verificato che, secondo l'art. 32 comma 7 del Codice degli Appalti, l'aggiudicazione della procedura diventerà efficace all'esito positivo della verifica dei requisiti generali e speciali dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara;
- che il RUP ha verificato che per disposizione dell'art. 4 comma 1 della Legge 120/2020 la stipula del contratto non potrà comunque avvenire oltre il termine di 60 giorni dalla data di efficacia dell'aggiudicazione;
- che il RUP ha proposto che il contratto di appalto sia stipulato a corpo in forma di scrittura privata in modalità elettronica;
- che il RUP ha proposto di adottare una sanzione pecuniaria come prevista dall'art. 113 bis del Codice degli Appalti, nell'importo dell'uno per mille del valore della prestazione posta a base di gara per ciascun giorno di ritardo rispetto ai termini fissati dai documenti di gara per l'esecuzione del servizio;

CONSIDERATO CHE:

- per la definizione dell'iniziativa è necessario ricorrere a professionisti esterni aventi le specifiche professionali individuate dal RUP e dettagliate nei documenti di gara;
- il valore dei servizi da affidare è superiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.lgs. 50/2016;
- 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 risulta attiva alcuna convenzione stipulata da Consip S.p.A. avente ad oggetto i servizi di che trattasi e che, dato l'importo del servizio, non è possibile fare ricorso alla piattaforma del Mercato elettronico per la Pubblica Amministrazione (MePA);
- il contenuto del servizio è meglio dettagliato nel Capitolato Tecnico Prestazionale predisposto dal RUP;
- 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 un fatturato globale minimo per servizi di ingegneria e di architettura relativo ai migliori tre esercizi dell'ultimo quinquennio antecedente la pubblicazione del bando di gara, per un importo pari all'importo a base di gara del servizio;
- 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**, gli stessi sono stati individuati con riferimento alla categoria/ID Opere E.22 (prevalente) – S03 – S04 – IA01 – IA02 -IA04. Il tutto allo scopo di contemperare l'articolazione dei requisiti tecnici come disciplinata dalle Linee guida ANAC n. 1 con l'effettiva articolazione della presente procedura di gara e le peculiarità proprie della stessa;
- per l'esecuzione dell'appalto viene richiesto un gruppo di lavoro come dettagliato nel Disciplinare di gara e vengono prescritte le professionalità minime ed in possesso degli anni di iscrizione all'Albo, dei titoli, delle abilitazioni e certificazioni individuate dal RUP;
- ai fini della formulazione dell'offerta, il RUP ha ritenuto non necessario prevedere un sopralluogo obbligatorio;
- 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 2/12/2016 (G.U. 25/01/2017) emanato ex art. 73 comma 4 del D.lgs. 50/2016, ossia pubblicando il bando di gara sulla Gazzetta Europea, sulla GURI e d il relativo avviso di gara su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale;

DETERMINA

preso atto della narrativa in premessa specificata, che si intende integralmente riportata nel presente dispositivo, costituendone parte integrante e sostanziale:

DI PRENDERE ATTO E DI APPROVARE la relazione istruttoria con proposta di determina prot. n.2023/1010/Atti in data 04/05/2023 redatta e sottoscritta dal RUP, assieme ai relativi allegati di seguito riportati:

1. Bando di gara;
2. Disciplinare di gara con allegati;
3. Capitolato tecnico-prestazionale con allegati;



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

Direzione Regionale Lombardia

DI INDIRE, per le motivazioni espresse in premessa, una gara europea con procedura aperta telematica, ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm e ii. per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi all'integrazione delle indagini conoscitive ed alla progettazione definitiva, nonché ai servizi opzionali di progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza ed adempimenti finali da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M 23.06.2022 nell'ambito dell'intervento di restauro e risanamento conservativo della "Ex Caserma Capitano De Cristoforis", sita in Como – Piazzale Montesanto (Scheda COB0010);

DI CONFERMARE che il servizio oggetto della presente determinazione è costituito da un unico lotto poiché la suddivisione in lotti, comprometterebbe gli aspetti di funzionalità, fruibilità e fattibilità dello stesso;

DI DISPORRE che la procedura si svolgerà attraverso l'utilizzo della piattaforma Consip / Mepa, Sistema telematico conforme all'art. 40 del Codice e nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 82/2005, mediante il quale verranno gestite le fasi di presentazione delle offerte, analisi delle offerte stesse e aggiudicazione, oltre che le comunicazioni e gli scambi di informazioni;

DI PRECISARE che il totale delle prestazioni da affidare, comprensivo delle spese ed esclusi gli oneri previdenziali e l'IVA al 22% ammonta ad **€ 5.474.669,18** di cui oneri per la sicurezza per i rischi di interferenze, quantificati in € 426,42, non soggetti a ribasso, è suddiviso come segue:

- valore del **contratto principale**, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, ammonta a complessivi **€ 1.823.021,73** oltre **€ 426,42** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso solo per le prestazioni di lavoro in situ, mentre gli oneri della sicurezza del servizio poiché di natura intellettuale e non vi sono rischi da interferenze ai sensi del D. Lgs. 81/2008 sono pari a 0,00€;
- valore del **contratto opzionale A**, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, ammonta per la prestazione opzionale di cui al precedente punto d) (Progettazione esecutiva e Coordinamento in fase di Progettazione) a **€ 1.136.401,46** di cui € 0,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, dal momento che il servizio è di natura intellettuale e che non vi sono rischi da interferenze ai sensi del D. Lgs. 81/2008. A valle dell'aggiudicazione e in via subordinata all'approvazione della Stazione Appaltante, a tale corrispettivo sarà applicata la medesima

percentuale di ribasso d'asta offerta dall'aggiudicatario per i servizi di progettazione definitiva.

- valore del contratto opzionale B, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, ammonta per la prestazione opzionale di cui al precedente punto e) (Direzione Lavori comprensiva di Direttore Operativo e Ispettore di Cantiere e Coordinamento della Sicurezza e SCIA VVF) a **€ 2.514.819,58** di cui € 0,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, dal momento che il servizio è di natura intellettuale e che non vi sono rischi da interferenze ai sensi del D. Lgs. 81/2008. A valle dell'aggiudicazione e in via subordinata all'approvazione della Stazione Appaltante, a tale corrispettivo sarà applicata la medesima percentuale di ribasso d'asta offerta dall'aggiudicatario per i servizi di progettazione definitiva.

DI CONFERMARE che l'importo su cui gli operatori economici dovranno effettuare il ribasso è pari ad € 5.474.242,76 al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge, nonché degli oneri per la sicurezza per i rischi di interferenze, quantificati in € 426,42, non soggetti a ribasso, relativi agli apprestamenti di sicurezza da adottarsi per le fasi di indagini in situ, determinato con riferimento alle prestazioni di seguito indicate:

Prestazioni oggetto del servizio, qualificazione ed importo

n.	Opzionale/ Principale	Descrizione servizi	CPV	Importo
1	Principale	Attività propedeutiche alla progettazione	71250000-5	294.279,94 €
2	Principale	Progettazione Definitiva	71250000-5	1.528.741,79 €
3	Opzionale A	Progettazione Esecutiva, Coordinamento per la sicurezza in fase di Progettazione	71250000-5	1.136.401,46 €
4	Opzionale B	Esecuzione Lavori	71250000-5	2.514.819,58 €
Importo totale a base d'asta (soggetto a ribasso)				5.474.242,76 €
Oneri diretti per la sicurezza per le indagini (non soggetto a ribasso)				426,42 €
Importo complessivo del servizio a base di gara				5.474.669,18 €

DI STABILIRE che per l'esame delle offerte si procederà mediante *Inversione procedimentale*, come introdotta dal combinato disposto dell'art. 1 comma 3 della Legge 14.06.2019 n. 55 e dell'art.133 comma 8 del Codice degli Appalti;

DI DISPORRE che la migliore offerta verrà selezionata con il criterio dell'offerta economicamente vantaggiosa ai sensi e per gli effetti dell'art. 95 comma 3 lettera b) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo,



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

sull'importo posto a base della procedura e con l'attribuzione dei seguenti punteggi, secondo i criteri specificati nel Disciplinare di Gara:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
a)	Professionalità e adeguatezza dell'offerta	Relazione descrittiva e scheda servizi BIM	Valutazione qualitativa	Pa = 35
b)	Caratteristiche metodologiche e tecniche dell'offerta	Relazione tecnica Curricula professionali Certificazioni	Valutazione qualitativa e quantitativa	Pb = 43
c)	Ribasso percentuale unico sull'importo a base d'asta	Offerta economica	Valutazione quantitativa	Pc = 10
d)	Ribasso percentuale unico sui tempi di esecuzione	Offerta temporale	Valutazione quantitativa	Pd = 5
e)	Competenza in materia di applicazione del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale GBC-HB	Relazione metodologica	Valutazione qualitativa	Pe = 7
			TOTALE	100

DI ADOTTARE per la selezione degli O.E. i requisiti generali di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 nonché i requisiti di capacità economico-finanziaria e di capacità tecnico-organizzativa individuati dal RUP e dettagliati nel disciplinare di gara, requisiti che risultano congrui e proporzionati a fronte dello scopo perseguito dall'Agenzia tali da consentire di ampliare quanto più possibile la platea di 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;

DI PROCEDERE alle verifiche, tramite AVCPass, sul possesso dei requisiti generali di cui all'art. 80 del D.Lgs n. 50/2016;

DI STABILIRE che il contratto verrà formalizzato mediante stipula di scrittura privata in modalità digital ai sensi dell'art. 32 comma 14 del D.lgs 50/2016 e ss.mm.ii., i cui costi relativi alle marche da bollo saranno a carico dell'aggiudicatario;

DI DISPORRE che trattandosi di procedura di rilievo comunitario, vengano eseguite 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, ai sensi dell'art Art. 5. "Effetti giuridici e spese di pubblicazione" comma 2 del D.M. MIT 02.12.2016, ossia pubblicando sulla G.U.U.E., sulla G.U.R.I. e su due quotidiani a diffusione nazionale;

DI RISERVARE alla Stazione Appaltante la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida purché ritenuta conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione

DI DISPORRE che il presente provvedimento venga pubblicato ai sensi dell'art. 29 comma 1 del D.Lgs 50/2016 sul sito internet dell'Agenzia del Demanio, nella sezione "Amministrazione Trasparente";

DI APPROVARE il Q.E. del servizio sopra descritto come di seguito riportato:

Lavori finalizzati all'efficientamento energetico ed alla rifunzionalizzazione della "Ex Caserma Capitano De Cristoforis", sita in Como – Piazzale Montesanto (Scheda COB0010)"							
QUADRO ECONOMICO							
IMPORTO FINANZIATO						€	27.500.000,00
A	SERVIZI DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA - ANALISI CONOSCITIVE						
	A 1						
		A 1.1	Analisi conoscitive del sito	5.474.242,76	€		
		A 1.2	Sicurezza	426,42	€		
TOTALE A						€	5.474.669,18
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE						
	B 1	<i>Spese per servizi da esternalizzare</i>					
		B 1.1	Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento e di verifica e validazione (secondo il calcolo della parcella relativa ai servizi che si intendono esternalizzare)	784.526,11	€		
Subtotale B1						€	784.526,11
	B 2	B 2.1	Fondo incentivante (art. 113 D.Lgs.50/2016 e Regolamento Agenzia Demanio 21/02/2017)	1,6%	di A	€	87.594,71
		B 2.2	Fondo per l'innovazione (art. 113 D.Lgs.50/2016 e Regolamento Agenzia Demanio 21/02/2017)	0,4%	di A	€	21.898,68
	B 3	<i>Spese per commissioni giudicatrici</i>				€	1.500,00
	B 4	<i>Spese per Collegio Consultivo Tecnico</i>			0,5%	di A	€ 27.373,35
	B 5	<i>Protocollo HB GBC</i>				€	19.756,00
	B 6	<i>Imprevisti ed adeguamenti prezzi</i>				€	212.531,42
	B 7	<i>Spese per pubblicità</i>				€	5.000,00
	B 8	<i>Oneri per altre amministrazioni, ANAC</i>				€	1.000,00
	B 9	<i>I.V.A ed eventuali altre imposte</i>				€	
		B 9.1	CNPAIA	4%	di A	€	218.986,77
			CNPAIA	4%	di B 1	€	31.381,04
			CNPAIA	4%	di B6	€	1.094,93
		B 9.2	I.V.A. su spese tecniche	22%	di A+B 9.1a	€	1.252.604,31
			I.V.A. su spese tecniche	22%	di B1+B 9.1b	€	179.499,58
			I.V.A. su spese tecniche	22%	di B6+B9.1c	€	6.263,02
		B 9.3	I.V.A. su spese per pubblicità	22%	B5	€	1.100,00
Subtotale B9						€	1.690.929,65
TOTALE B (Somme a disposizione dell'Amministrazione)						€	2.851.609,92



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

Direzione Regionale Lombardia

IMPORTO TOTALE (A+B)	€	8.326.779,09
Somme ancora a disposizione - differenza tra importo finanziato e importo impegnato	€	19.173.220,91

DI ASSUMERE formale impegno di spesa per € 8.326.779,09 (euro ottomilionitrecentoventiseisetecentoseptantanove/09) corrispondente al totale del Quadro Economico della procedura, disponibile nel Piano degli Investimenti Immobiliari dell'Agenzia del Demanio per il triennio 2022-2024 – capitolo di spesa 7759, commessa EC1072COB001020;

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;

DI STABILIRE che il Capitolato tecnico prestazionale costituisce parte integrante del presente provvedimento e contiene le indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà sottoscritto dall'Aggiudicatario;

DI DARE mandato al Responsabile del Procedimento ed al Responsabile dell'unità Gare e Appalti, ciascuno per quanto di competenza, di predisporre gli atti necessari e i conseguenti adempimenti in materia di trasparenza ed a tutto quanto previsto per poter giungere alla contrattualizzazione del servizio in oggetto.

Il Direttore Regionale
Massimiliano Iannelli

(Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)

IANNELLI MASSIMILIANO
2023.05.05 08:20:13
CN=IANNELLI MASSIMILIANO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATTI-06340981007
RSA/2048 bits

Visto
Il RUP e Responsabile Area Tecnica
Marco Pozzoli
(Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)

POZZOLI MARCO
2023.05.05 09:28:29
CN=POZZOLI MARCO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATTI-06340981007

Incaricato dell'istruttoria: Valentina Barile valentina.barile@agenziademanio.it tel 02762618326