



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

Direzione Servizi al Patrimonio

Rif. Int. 2023/xxx-DCRoma, data del protocollo

DECISIONE DI CONTRARRE

per l'affidamento del servizio di verifica ex art. 42 d.lgs. 36/2023 del PFTE e della progettazione esecutiva, per la ristrutturazione ed adeguamento normativo dell'Immobile sito in via Luigi Tosti n.70 in Roma da adibire a sede centrale del laboratorio dell'ICQRF del MiPAAF

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE SERVIZI AL PATRIMONIO

ai sensi di quanto disposto 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 nella seduta del 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021, della Determinazione n. 106, prot. n. 2023/17478/DIR del 14 luglio 2023, nonché giusta delega del Direttore dell'Agenzia prot. n. 2022/18139/DIR del 22/09/2022

PREMESSO CHE

- lo Stato è proprietario del compendio immobiliare denominato "Ex Stabilimento del Polo della Zecca" sito in Roma, via Luigi Tosti, 70, ed allibrato alla Scheda patrimoniale RMB1785;
- il MiPAAF con note prot. n. 15267 del 18/10/2018 e prot. n. 15930 del 15/11/2018 ha manifestato l'esigenza di individuare un immobile da destinare a Laboratorio Centrale di Roma del Dipartimento dell'Ispettorato della Tutela della Qualità e Repressione Frodi dei Prodotti Agroalimentari, attesa la pendenza di una procedura di sfratto intentata dalla proprietà dell'immobile situato in via del Fornetto n. 85, chiedendo notizie riguardo l'assegnazione del compendio sito in Via Luigi Tosti n. 70, già proposto dall'Agenzia del Demanio con nota prot. n. 21452 del 23/12/2016;
- con nota prot. n. 11249 del 04/12/2018 l'Agenzia del Demanio ha confermato la disponibilità a procedere alla consegna in uso governativo del suddetto compendio sito in Via Luigi Tosti n. 70, nell'ambito del piano di razionalizzazione di cui all'art. 2, commi 222 e ss., della Legge 191/2009, che prevede il rilascio dell'immobile condotto in locazione passiva di via del Fornetto n. 85, al fine di conseguire il risparmio di spesa per fitto passivo, nonché la realizzazione della sede del Laboratorio Centrale di Roma del Dipartimento dell'Ispettorato Centrale della Tutela della Qualità e Repressione Frodi dei Prodotti Agroalimentari (ICQRF);
- con verbale prot.n. 5769 del 13/06/2019 detto compendio è stato consegnato in uso governativo al MiPAAF per le finalità di cui al punto precedente;
- con nota prot. n. 634951 del 02/12/2021, il MiPAAF ha comunicato il rilascio medio tempore intervenuto del compendio di via del Fornetto n. 85, in data 30/07/2021, comunicando mediante

il portale Ratio l'avvenuto trasferimento del relativo personale presso il complesso demaniale di Via Quintino Sella;

- nell'ambito degli interventi di prevenzione del rischio sismico per il cui finanziamento l'Agenzia ha beneficiato dell'assegnazione di risorse in attuazione dell'art. 1, comma 140, della L. 232/2016, la Direzione Roma Capitale dell'Agenzia del Demanio ha disposto, con determina prot. n. 11447 del 10/12/2018, di procedere all'affidamento del servizio di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico, e progettazione di fattibilità tecnico-economica da restituire in modalità BIM sul compendio immobiliare di Via Luigi Tosti n. 70 a Roma, "Ex Stabilimento del Polo della Zecca" cod. scheda RMB1785;
- con contratto rep. n. 94 del 14/11/2019 la predetta Direzione ha affidato a professionisti esterni l'esecuzione delle sopracitate attività di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico, e redazione della progettazione di fattibilità tecnica ed economica da restituire in modalità BIM;
- il progetto di fattibilità tecnico economica dell'intervento di adeguamento sismico è stato validato, dal RUP ing. Paola Abruzzese, con verbale prot. n. 12623 del 28/12/2020;
- con determina a contrarre semplificata prot. n. 6805 del 13/06/2022 è stato disposto procedere l'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a) del D. L. n. 76/2020, conv. in L. n. 120/2020, del "servizio di redazione del progetto di fattibilità tecnico ed economico e di supporto al RUP per i lavori di ristrutturazione ed adeguamento normativo dell'Immobile sito in via Luigi Tosti n.70 in Roma da adibire a sede centrale del laboratorio dell'ICQRF del MiPAAF";
- in considerazione della particolare complessità e rilevanza dell'intervento in questione, le funzioni di Stazione appaltante sono state attribuite alla Direzione Servizi al Patrimonio dell'Agenzia del Demanio, giusta delega prot. n. 2022/18139/DIR del 22/09/2022, con la quale è stata altresì demandata alla predetta Direzione la sottoscrizione della Convenzione atta a disciplinare i rapporti con il MiPAAF, successivamente stipulata in data 17/02/2023;
- il progetto di fattibilità tecnico-economica dell'intervento di ristrutturazione ed adeguamento normativo dell'Immobile è stato validato, dal RUP ing. Pietro Di Natali, con verbale prot. n. 9407 del 16/08/2023;
- il D.lgs 31 marzo 2023 n. 36 all'art. 41, prevede due livelli di progettazione, modificando di fatto l'impostazione di cui al D.lgs 50/2016, che all'art. 23 prevedeva l'articolazione della progettazione secondo tre livelli, incluso il progetto definitivo;
- con determina a contrarre prot. n. 21644 del 15/09/2023 l'Agenzia ha avviato una procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs 36/2023 per l'affidamento dell'aggiornamento del progetto di fattibilità tecnico-economica al nuovo Codice, e, opzionale, della progettazione esecutiva e del coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione per l'intervento di "nuova sede dell'ICRQF (MASAF), attraverso la riconversione e rifunzionalizzazione dell'immobile sito in via Tosti n. 70 a Roma (scheda RMB1785)" da eseguirsi con materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale conformi al DM 23.06.2022 e mediante l'utilizzo di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni;
- la suddetta procedura è stata aggiudicata al RTP Archest Srl (mandataria), giusta determinazione prot. n. 27875 del 21 novembre u.s.;

- si rende all'attualità necessario individuare un operatore economico al quale affidare il servizio di verifica ex art. 42 d.lgs. 36/2023 del PFTE e della progettazione esecutiva, per la ristrutturazione ed adeguamento normativo dell'Immobile sito in via Luigi Tosti n.70 in Roma da adibire a sede centrale del laboratorio dell'ICQRF del MiPAAF;
- con nota prot. n. 28838 del 30/11/2023 è stata confermata la nomina di Responsabile Unico del Progetto (RUP), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, nei confronti dell'Arch. Francesco Romano e sono state individuate le ulteriori figure professionali coinvolte;
- per la definizione della suddetta iniziativa è necessario ricorrere a professionisti esterni aventi le specifiche professionalità individuate dal RUP e dettagliate nei documenti di gara;
- l'importo complessivo a base di gara, al netto di IVA, oneri previdenziali professionali e assistenziali, individuato sulla base della stima presunta dei relativi interventi pari ad € **8.651.175,00** è stato stimato in € **177.157,43** (euro centosettantesettecentocinquantesette/43) oltre iva e oneri previdenziali. Gli oneri della sicurezza sono pari a € 0 (Zero/00), considerato che il servizio è di natura intellettuale e che non vi sono rischi da interferenze ai sensi del D.lgs. 81/2008;
- l'appalto è finanziato nell'ambito del vigente piano degli Investimenti dell'Agenzia del Demanio - Comma 1072 - F oltre alle quote già stanziata dal MASAF;
- i tempi di esecuzione, come dettagliato nel Capitolato Tecnico, sono stati stimati in relazione all'attività di verifica finale degli elaborati progettuali in complessivi giorni **40** (quaranta), suddivisi in 20 giorni per ciascuna fase progettuale, ferma restando la loro riduzione in ragione dell'offerta temporale presentata in fase di gara;
- il RUP, verificato che il servizio può essere affidato facendo ricorso al Mercato elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA), considerato l'importo a base di gara e che la Stazione Appaltante potrà proseguire alle fasi successive della progettazione mediante Appalto Integrato in conformità all'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 nello specifico all'art. 34 comma 2 lett. a), ritiene di dover procedere all'affidamento in argomento mediante l'indizione di una procedura negoziata ai sensi dall'art. 50, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 36/2023, a cui invitare, nel rispetto dell'art. 49, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, i seguenti 6 (sei) operatori economici:
 - 1) ASACERT S.R.L.
 - 2) INARCHECK SPA
 - 3) RINA CHECK S.R.L.
 - 4) APAVE CERTIFICATION ITALIA
 - 5) CONTECO CHECK SRL
 - 6) ITS CONTROLLI TECNICI S.p. A.

individuati – mediante l'applicazione dei filtri messi a disposizione dal MePa – tra quelli iscritti al MePA all'iniziativa "Supervisione di progetti e documentazione" ed in possesso dei seguenti requisiti:

- Organismi di controllo di tipo A o di tipo C, accreditati UNI CEI EN ISO/IEC 17020 ai sensi del Regolamento (CE) 765 del 2008 per le attività di verifica della progettazione delle opere; ,
- fatturato globale per servizi di verifica, di ispezione nei contratti pubblici di lavori ai sensi della norma UNI EN ISO/IEC 1702, di progettazione o di direzione lavori, realizzato negli ultimi cinque anni, antecedente la pubblicazione della RDO sul MePA, per un importo pari a due volte l'importo stimato dell'appalto relativo ai predetti servizi pari ad euro € $177.157,43 \times 2 = € 354.314,86$ al netto dell'IVA;

- avvenuto svolgimento, negli ultimi cinque anni antecedenti la pubblicazione della RDO sul MePA, di almeno due appalti di servizi di verifica di progetti, di ispezione nei contratti pubblici di lavori ai sensi della norma UNI EN ISO/IEC 17020, di progettazione o di direzione lavori, relativi a lavori di importo ciascuno almeno pari al 50 per cento di quello oggetto dell'appalto da affidare e di natura analoga allo stesso:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE Codice	GRADO DI COMPLESSITA'	IMPORTO LAVORI	COEFFICIENTE	REQUISITO MINIMO
EDILIZIA	E.16	1,2	4.315.550,00	0,50	2.157.775,00
STRUTTURE	S.03	0,95	582.825,00	0,50	291.412,50
STRUTTURE	S.04	0,9	1.130.080,00	0,50	565.040,00
IMPIANTI	IA.01	0,75	205.000,00	0,50	102.500,00
IMPIANTI	IA.02	0,85	1.200.000,00	0,50	600.000,00
IMPIANTI	IA.04	1,3	1.217.720,00	0,50	608.860,00

- il RUP ritiene di non dover procedere alla suddivisione in lotti, in considerazione del carattere unitario dei servizi tecnici da affidare;
- ai sensi dell'art. 119, comma 2, del Codice, il RUP ritiene di escludere il ricorso al subappalto in ragione della specificità, dell'unitarietà ed inscindibilità del servizio di verifica la cui paternità deve essere riconducibile ad un unico Operatore in possesso dei requisiti di cui all'art. 34, comma 2, lett. a) dell'Allegato I.7 del Codice;
- ai sensi dell'art. 132, comma 2 del Codice, non è consentito il ricorso all'avvalimento poiché il servizio da affidare riguarda edifici oggetto di vincolo di tutela di cui al D.lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- l'importo, come sopra determinato, non è soggetto a ribasso, in virtù del combinato disposto dell'art. 8, comma 2, del D.Lgs. 36/2023 e della Legge 21 aprile 2023 n. 49, recante "*Disposizioni in materia di equo compenso delle prestazioni professionali*", come interpretato dall'A.N.AC. nella Delibera n. 343 del 20/07/2023, secondo cui dal complesso delle disposizioni di cui alla citata l. 49/2023 "*si desume che le tariffe stabilite dal D.M. 17 giugno 2016 [...] assurgono a parametro vincolante e inderogabile per la determinazione dei corrispettivi negli appalti di servizi di ingegneria e architettura*" e che "*l'impossibilità di corrispondere un compenso inferiore rispetto ai suddetti parametri comporta anche la non utilizzabilità dei criteri di aggiudicazione del prezzo più basso e dell'offerta economicamente più vantaggiosa; alla luce del nuovo quadro normativo sembra potersi ipotizzare che le procedure di gara aventi ad oggetto l'affidamento dei servizi tecnici dovrebbero essere costruite come gare "a prezzo fisso", con competizione limitata alla componente qualitativa*";
- l'appalto sarà dunque aggiudicato, ai sensi dell'art. 108, comma 5, del D. Lgs. 36/2023, con competizione limitata alla sola componente qualitativa dell'offerta, rimanendo fisso l'importo dell'affidamento posto a base di gara. La valutazione dell'offerta tecnica è effettuata sulla base dei seguenti criteri di valutazione indicati meglio descritti nelle Informazioni di gara:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
A)	Professionalità e adeguatezza dell'Operatore Economico	Schede descrittive (A1, A2)	Valutazione qualitativa	Pa = 35

B)	Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta	Relazione metodologica, Offerta di gestione informativa (OGI)	Valutazione qualitativa	Pb = 51
C)	Criteri premianti relativi alla competenza in materia di criteri ambientali minimi (CAM)	Scheda informativa sintetica per ciascun professionista certificato	Valutazione quantitativa	Pc = 4
D)	Riduzione percentuale unica sui tempi di esecuzione	Offerta temporale	Valutazione quantitativa	Pe = 10
TOTALE				100

- i contenuti dei servizi da affidare sono espressamente dettagliati nel Capitolato Tecnico Prestazionale predisposto dal RUP;

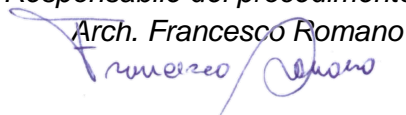
DECIDE

- di avviare, tramite RDO sul MePa, una procedura negoziata, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 36/2023, per l'affidamento del servizio di verifica ex art. 42 d.lgs. 36/2023 del PFTE e della progettazione esecutiva, per la ristrutturazione ed adeguamento normativo dell'Immobile sito in via Luigi Tosti n.70 Roma da adibire a sede centrale del laboratorio dell'ICQRF del MiPAAF;
- che l'importo complessivo dell'appalto è pari ad € **177.157,43** (euro centosettantesettecentocinquantesette/43) oltre iva e oneri previdenziali. Gli oneri della sicurezza sono pari a € 0 (Zero/00), considerato che il servizio è di natura intellettuale e che non vi sono rischi da interferenze ai sensi del D.lgs. 81/2008;
- di considerare il corrispettivo sopra individuato come fisso e non suscettibile di ribasso, ai sensi dell'art. 108, comma 5, del D.Lgs. 36/2023 e della L. n. 49/2023;
- di aggiudicare la procedura secondo i criteri e i relativi fattori ponderali individuati in premessa e meglio descritti nelle informazioni di gara;
- di invitare alla procedura i sei operatori economici indicati in premessa;
- che l'Agenzia si riserva la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta valida purché ritenuta, nel suo complesso, conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione;
- che il tempo di esecuzione del servizio in oggetto è pari a 20 (venti) giorni naturali e consecutivi per il PFTE e 20 (venti) giorni naturali e consecutivi per la progettazione esecutiva, suscettibile di riduzione in sede di offerta temporale presentata in fase di gara;
- che il Capitolato Tecnico Prestazionale predisposto dal RUP costituisce parte integrante del presente provvedimento e contiene le indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario;
- che il contratto sarà stipulato ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D.Lgs. 36/2023.

Il Direttore
Massimo Babudri

Visto
Il Responsabile del procedimento

Arch. Francesco Romano




Visto
Il Responsabile U.O. Gare e Supporto Legale
Dott.ssa Lucia Belloni

