



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

Direzione Regionale Toscana Umbria

**DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE**

Procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'affidamento del servizio di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM, per taluni beni di proprietà dello Stato situati nella regione Toscana. CIG lotto 1: 9749977F89; CIG lotto 2: 9750052D6E; CIG lotto 3: 9750071D1C; CIG lotto 4: 9750087A51; CIG lotto 5: 9750116242; CUP: E26H23000000001.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE TOSCANA UMBRIA**

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia 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 nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 e comunicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 309 del 30 dicembre 2021, nonché in virtù della Determinazione Direttoriale n. 96, prot. n. 2021/22398/DIR e della Comunicazione Organizzativa n. 54 del 14/07/2023

**PREMESSO CHE**

- l'Agenzia del Demanio, in attuazione dell'articolo 1, comma 140, della Legge 11 dicembre 2016 n. 232 (Legge di Bilancio 2017), dell'articolo 1, comma 1072, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di Bilancio 2018) e dell'articolo 1, comma 95, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Legge di Bilancio 2019) è affidataria del compito di predisporre ed attuare un Piano di investimenti pubblici finalizzato allo sviluppo infrastrutturale del Paese mirato a sostenere prioritariamente le politiche di risanamento e di riqualificazione che attengono, fra gli altri, al settore della prevenzione del rischio sismico;
- nello stato di previsione della spesa del Ministero dell'Economia e delle Finanze è istituito un apposito fondo - Capitolo 7759 - per assicurare il finanziamento del Piano degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese;
- l'Atto di indirizzo del Ministero dell'Economia e delle Finanze per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per il triennio 2022-2024 ha previsto che l'Agenzia del Demanio seguiti a garantire la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso 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 e il risanamento ambientale ed 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;
- la "Convenzione di erogazione dei servizi immobiliari e gestione del patrimonio dello Stato" per il triennio 2022-2024 sottoscritta tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia del Demanio in base alla quale quest'ultima è affidataria del compito di predisporre ed attuare un Piano di investimenti pubblici finalizzato allo sviluppo infrastrutturale del Paese mirato a sostenere prioritariamente le politiche di risanamento, e di riqualificazione, rifunionalizzazione degli immobili per gli uffici della PA ed efficientamento energetico degli immobili pubblici che attengono, fra gli altri, al settore della prevenzione del rischio sismico;

- allo scopo di approfondire il livello di conoscenza delle caratteristiche architettoniche, strutturali e impiantistiche di taluni beni statali in uso alle Pubbliche Amministrazioni, nonché il loro stato di conservazione, vi è la necessità di affidare i 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 degli stessi, attraverso indagini di vulnerabilità sismica e rilievo di tutte le componenti costitutive dei Beni, nonché la diagnosi energetica;
- nell'ambito delle attività precedentemente descritte finalizzate alla prevenzione del rischio sismico sono stati quindi individuati i beni di proprietà dello Stato in uso al Ministero della Difesa-Esercito e al Consiglio di Stato sui quali espletare prioritariamente i servizi di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico, impiantistico e strutturale da restituire in BIM;
- con nota prot. n. 421 del 15/03/2023 è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento per l'espletamento dell'incarico l'ing. Joey Sartoni, in servizio presso la Direzione Regionale Toscana e Umbria e affiancato da un apposito *team* di lavoro, composto da professionalità sia tecniche che amministrative in forza presso la Direzione Regionale Toscana e Umbria;
- con determina a contrarre prot. n. 2023/593 del 04/04/2023 è stata indetta una procedura aperta, suddivisa in cinque lotti, per l'affidamento del servizio di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM, per taluni beni di proprietà dello Stato situati nella regione Toscana in uso alle Pubbliche Amministrazioni;
- è stato ritenuto opportuno consentire, ai sensi dell'art. 51 comma 2 del Codice, la partecipazione ad un solo lotto (c.d. vincolo di partecipazione), al fine di favorire logiche di aggregazione nonché l'intervento piccole e medie imprese in una ottica pro-concorrenziale, garantendo anche il rispetto delle tempistiche del cronoprogramma per i lotti aggiudicati ed evitando contestualmente concentrazioni eccessive in capo al medesimo concorrente. Pertanto, è stato previsto che ciascun offerente potesse partecipare ed aggiudicarsi massimo un lotto, secondo il criterio meglio individuato nei documenti di gara;
- l'importo complessivo a base di gara, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, è pari ad € 1.602.105,26 di cui € 20.530,44 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, così distinti per ciascun lotto:

LOTTO	IMPORTO A BASE DI GARA	DI CUI COSTI DELLA MANODOPERA	DI CUI ONERI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO
1	271.764,74 €	7.888,04 €	2.516,26 €
2	412.882,79 €	17.891,74 €	7.245,47 €
3	285.869,99 €	10.014,55 €	3.641,66 €
4	392.752,16 €	12.927,38 €	4.521,51 €
5	238.835,57 €	7.612,65 €	2.605,55 €
<b>TOTALE</b>	<b>1.602.105,26 €</b>	<b>56.334,36 €</b>	<b>20.530,44 €</b>

- ai sensi dell'art. 23 comma 16 del codice, l'importo complessivo a base di gara comprende, come da tabella sovrastante, i costi della manodopera stimati dalla Stazione Appaltante in ragione delle sole attività di indagini e ripristino dello stato dei luoghi, in considerazione della specificità dell'appalto.

- ai sensi dell'art. 95, comma 3, lett. b), del D.Lgs. 50/2016, è stato individuato quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;
- la Stazione Appaltante si è avvalsa della facoltà di anticipare l'esame delle offerte rispetto alla verifica di idoneità dei concorrenti (cd. inversione procedimentale) ai sensi dell'art. 133, comma 8, del D.Lgs.50/2016;
- la gara in oggetto, gestita mediante Piattaforma ASP, è stata indetta con Bando trasmesso all'Ufficio delle Pubblicazioni ufficiali dell'Unione europea il 07/04/2023, pubblicato sulla G.U.R.I. – V Serie Speciale – Contratti Pubblici n. 43 del 14/04/2023, fissando al 19/05/2023 ore 12:00 il termine di scadenza per la presentazione delle offerte;
- entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte del 19/05/2023 ore 12:00 sono pervenute le seguenti offerte:

<b>N.</b>	<b>DENOMINAZIONE OPERATORE ECONOMICO</b>	<b>Forma di partecipazione</b>	<b>Lotto</b>
1	AICI ENGINEERING SRL	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)	LOTTO 1
2	ALL INGEGNERIA Capogruppo & altri	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)	LOTTO 4
3	ANDROMEDA INGEGNERIA ARCHITETTURA S.R.L.	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)	LOTTO 5
4	Ing. Annalisa Agrusa	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)	LOTTO 4
5	ITS-MUSA	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)	LOTTO 5
6	LA SIA S.p.A.	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)	LOTTO 4
7	LITOS PROGETTI SRL	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)	LOTTO 1
8	Progetto PSC	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)	LOTTO 3
9	RT BP YS EE VF	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)	LOTTO 4
10	RTI-3TI_SPERI_SEMERARO	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)	LOTTO 4
11	RTI: PACI BETA CONSORZIO-ANTINORI-RELEVO	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)	LOTTO 1
12	RTP SB+ - COSTANTINI	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)	LOTTO 1
13	RTP SIB MANDATARIA	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)	LOTTO 4
14	SIDOTI ENGINEERING SRL	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)	LOTTO 5
15	SPI srl	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)	LOTTO 1
16	Technoside srl (Capogruppo)	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)	LOTTO 2

- con nota prot. 2023/906/R.I. del 22/05/2023 della Direzione Regionale Toscana e Umbria sono stati nominati la Commissione giudicatrice ed il Seggio di gara;
- in virtù della c.d. inversione procedimentale prevista nei documenti di gara la Commissione giudicatrice ha proceduto ad esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti, espletata, quest'ultima, a cura del Seggio di gara appositamente nominato;
- ad esito delle attività di propria competenza, la Commissione giudicatrice ha elaborato le tabelle del ribasso percentuale unico offerto dai singoli operatori e i relativi punteggi, all'interno delle quali risulta evidenziato in colore grigio il primo in graduatoria per ciascun lotto:

Numero busta	Concorrenti LOTTO 1	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA	PUNTEGGIO TOTALE	ANOMALIA
1	AICI ENGINEERING SRL	76,91	10,00	86,91	anomala
3	RTI: PACI BETA CONSORZIO- ANTINORIRELEVO	77,00	7,83	84,83	non anomala
4	RTP SB+ - COSTANTINI	88,86	9,21	98,07	anomala
5	SPI srl	71,66	8,01	79,67	non anomala

Numero busta	Concorrenti LOTTO 2	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA	PUNTEGGIO TOTALE	ANOMALIA
1	Technoside srl (Capogruppo)	90,00	9,00	99,00	Calcolo non previsto ai sensi dell'art. 97 c. 3 del D.Lgs.50/2016

Numero busta	Concorrenti LOTTO 3	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA	PUNTEGGIO TOTALE	ANOMALIA
1	PROGETTO PSC	90,00	9,00	99,00	Calcolo non previsto ai sensi dell'art. 97 c. 3 del D.Lgs.50/2016

Numero busta	Concorrenti LOTTO 4	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA	PUNTEGGIO TOTALE	ANOMALIA
1	ALL INGEGNERIA Capogruppo & altri	83,54	9,34	92,88	anomala
3	LA SIA S.p.A.	60,65	8,54	69,19	non anomala
4	RT BP YS EE VF	85,68	8,95	94,63	anomala
5	RTI.3TI SPERI SEMERARO	67,43	10,00	77,43	non anomala

Numero busta	Concorrenti LOTTO 5	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA	PUNTEGGIO TOTALE	ANOMALIA
2	ITS MUSA	88,73	10,00	98,73	anomala
3	SIDOTI ENGINEERING SRL	81,36	7,50	88,86	non anomala

- con riferimento alle verifiche effettuate dal Seggio di gara si rinvia a quanto riportato nei relativi verbali n.1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5 e n. 6, pubblicati sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio nella sezione della specifica gara in argomento;
- con riferimento al **lotto 1**, il RUP, tenuto conto della graduatoria disposta per detto lotto, con nota prot. 2023/13020/DR-TU del 6/09/2023 ha chiesto al concorrente **RTP costituendo SB+ S.r.l.** (mandataria), Ing. Carlo Costantini (mandante), la cui offerta è risultata anormalmente bassa, i giustificativi a supporto della verifica di cui all'art. 97 del Codice;
- con verbale prot. 2023/2705/DR-TU del 14/02/2024 il RUP ha comunicato l'esito favorevole del procedimento di verifica di congruità svolta sull'offerta anormalmente bassa, proponendo l'aggiudicazione del servizio relativo al **lotto 1** a favore del concorrente **RTP costituendo SB+ S.r.l. (mandataria)**, Ing. Carlo Costantini (mandante), per l'importo di € 175.011,51, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, nonché degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 2.516,26;
- con riferimento al **lotto 2**, il RUP, tenuto conto della graduatoria disposta per detto lotto e dell'unico partecipante ammesso, con nota prot. 2023/16749/DR-TU del 15/11/2023, ha chiesto i giustificativi al concorrente **RTP costituendo TECHNOSIDE S.r.l** (Mandataria) e Ing. Ignazio Garra, Ing. Salvatore Miano, Geol. Sergio Dolfin (mandanti) a supporto della verifica di cui all'art. 95 comma 10 del D.lgs. 50/2016 in merito al rispetto di quanto previsto dall'art. 97, comma 5, lett d) del Codice, da effettuarsi in ogni caso prima dell'aggiudicazione laddove l'offerta non sia risultata anormalmente bassa;
- con verbale prot. 2024/2393/DR-TU del 9/02/2024 il RUP ha dato atto dell'avvenuta verifica dei costi della manodopera ai sensi dell'art. 95, comma 10, del D.lgs 50/2016 e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 97, comma 5, lett. d) del Codice, proponendo l'aggiudicazione del servizio relativo al **lotto 2** a favore del concorrente **RTP costituendo TECHNOSIDE S.r.l. (Mandataria)** e Ing. Ignazio Garra, Ing. Salvatore Miano, Geol. Sergio Dolfin (mandanti) per l'importo di €

251.495,14 al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, nonché degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 7.245,47;

- con riferimento al **lotto 3**, il RUP, tenuto conto della graduatoria disposta per detto lotto e dell'unico partecipante ammesso con nota prot. 2023/16750/DR-TU del 15/11/2023, ha chiesto i giustificativi al concorrente **Progetto PSC S.r.l.** a supporto della verifica di cui all'art. 95 comma 10 del D.lgs. 50/2016 in merito al rispetto di quanto previsto dall'art. 97, comma 5, lett. d) del Codice, da effettuarsi in ogni caso prima dell'aggiudicazione laddove l'offerta non sia risultata anormalmente bassa;
- con verbale prot. 2024/2392/DR-TU del 9/02/2024 il RUP ha dato atto dell'avvenuta verifica dei costi della manodopera ai sensi dell'art. 95, comma 10, del D.lgs 50/2016 e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 97, comma 5, lett. d) del Codice, proponendo l'aggiudicazione del servizio relativo al **lotto 3** a favore del concorrente **Progetto PSC S.r.l.** per l'importo di € 169.703,89 al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, nonché degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 3.641,66;
- con riferimento al **lotto 4**, il RUP, tenuto conto della graduatoria disposta per detto lotto, con nota prot. 2023/13021/DR-TU del 6/09/2023 ha chiesto al concorrente **RTP COSTITUENDO Benedetti&Partners Studio Associato** (mandataria) e Y.U.PPIES' Services s.r.l., Dott. Geol. Valeriano Franchi, EDILIZIA ENERGETICA s.r.l. (mandanti), la cui offerta è risultata anormalmente bassa, i giustificativi a supporto della verifica di cui all'art. 97 del Codice;
- con verbale prot. n. 2024/2669/DR-TU del 14/02/2024 il RUP ha comunicato l'esito favorevole del procedimento di verifica di congruità svolta sull'offerta anormalmente bassa, proponendo l'aggiudicazione del servizio relativo al **lotto 4** a favore del concorrente **RTP COSTITUENDO Benedetti&Partners Studio Associato (mandataria)** e Y.U.PPIES' Services s.r.l., Dott. Geol. Valeriano Franchi, EDILIZIA ENERGETICA s.r.l. (mandanti), per l'importo di € 250.292,30 al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, nonché degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 4.521,51;
- con riferimento al **lotto 5**, il RUP, tenuto conto della graduatoria disposta per detto lotto e dell'unico partecipante ammesso, con nota prot. 2023/16751/DR-TU del 15/11/2023, ha chiesto i giustificativi al concorrente **RTP costituendo ITS S.r.l.** (Mandataria) e MUSA Progetti Soc. Coop. (mandante) a supporto della verifica di cui all'art. 95 comma 10 del D.lgs. 50/2016 in merito al rispetto di quanto previsto dall'art. 97, comma 5, lett d) del Codice, da effettuarsi in ogni caso prima dell'aggiudicazione laddove l'offerta non sia risultata anormalmente bassa;
- con verbale prot. 2024/2391/DR-TU del 9/02/2024 il RUP ha dato atto dell'avvenuta verifica dei costi della manodopera ai sensi dell'art. 95, comma 10, del D.lgs 50/2016 e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 97, comma 5, lett. d) del Codice, proponendo l'aggiudicazione del servizio relativo al **lotto 5** a favore del concorrente **RTP costituendo ITS S.r.l.** (Mandataria) e MUSA Progetti Soc. Coop. (mandante) per l'importo di € 153.077,05 al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, nonché degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 2.605,55;
- verificata quindi la congruità delle offerte relative ai lotti 1 e 4, nonché effettuata la verifica dei costi della manodopera dell'offerta dei lotti 2, 3 e 5, sussistono le condizioni per il prosieguo delle attività amministrative finalizzate all'aggiudicazione dei gli stessi;
- sono disponibili sul sito internet dell'Agenzia, nella specifica sezione della gara in argomento, tutti i verbali di gara, ivi compreso delle sedute riservate espletate dalla Commissione giudicatrice con riferimento ai lotti in argomento;

#### DETERMINA

- 1) che le premesse formano parte integrante del presente atto;
- 2) di approvare la proposta di aggiudicazione formulata dal RUP, disponendo quindi di aggiudicare il **Lotto 1** (CIG 9749977F89) al **R.T.P. costituendo SB+ S.r.l. (mandataria) e**

- Ing. Carlo Costantini (mandante)** per l'importo di € 175.011,51, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali nonché degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 2.516,26, in virtù del ribasso del 35,00%;
- 3) di approvare la proposta di aggiudicazione formulata dal RUP, disponendo quindi di aggiudicare il **Lotto 2** (CIG 9750052D6E) al **R.T.P. Technoside S.r.l. (mandataria) e Ing. Ignazio Garra, Ing. Salvatore Miano, Geol. Sergio Dolfin (mandanti)** per l'importo di € 251.495,14 al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali nonché degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 7.245,47, in virtù del ribasso del 38,00%;
  - 4) di approvare la proposta di aggiudicazione formulata dal RUP, disponendo quindi di aggiudicare il **Lotto 3** (CIG 9750071D1C) al concorrente **Progetto PSC S.r.l.** per l'importo di € 169.703,89, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali nonché degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 3.641,66, in virtù del ribasso 39,87%;
  - 5) di approvare la proposta di aggiudicazione formulata dal RUP, disponendo quindi di aggiudicare il **Lotto 4** (CIG 9750087A51) al **R.T.P. costituendo Benedetti & Partners studio associato (mandataria)** e Y.U.PPIES' Services S.r.l., Edilizia Energetica S.r.l., Geol. Valeriano Franchi (mandanti) per l'importo di € 250.292,30, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali nonché degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 4.521,51, in virtù del ribasso 35,53%;
  - 6) di approvare la proposta di aggiudicazione formulata dal RUP, disponendo quindi di aggiudicare il **Lotto 5** (CIG 9750116242) al **R.T.P. costituendo ITS S.r.l. (mandataria)** e MUSA Progetti Soc. Coop. (mandante) per l'importo di € 153.077,05, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali nonché degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 2.605,55, in virtù del ribasso 35,20%;
  - 7) che, ai sensi dell'art. 32, comma 7, del D.Lgs. 50/2016, il presente provvedimento acquisterà efficacia solo dopo la verifica del possesso dei requisiti di cui agli artt. 80 e 83 del D.Lgs. 50/2016 dichiarati dagli aggiudicatari ai fini della partecipazione alla procedura ed attualmente in corso;
  - 8) di demandare al RUP le comunicazioni sugli esiti della procedura ai sensi dell'art. 76, comma 5, del D.Lgs. 50/2016;
  - 9) che il contratto sarà stipulato ai sensi dell'art. 32, comma 14, del D.Lgs. 50/2016.

Il Direttore  
Raffaella Narni

