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

Direzione Regionale Sicilia

Palermo, 24 / 07 /2019
Prot. n. 2019/1286/DRSI

**DETERMINA A CONTRARRE**

per l'affidamento mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., del servizio di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM, e progettazione di fattibilità tecnico-economica da restituire in modalità BIM per taluni beni di proprietà dello Stato siti nella regione Sicilia Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE SICILIA**

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 13 Dicembre 2016, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 1° Febbraio 2017, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 02 Marzo 2017, dalla Comunicazione organizzativa dell'Agenzia del demanio n. 17 del 01 Agosto 2018 e dei poteri attribuiti dal Direttore dell'Agenzia con Determinazione n. 85 prot.n. 2019/1537/DIR del 30 Gennaio 2019, nonché giusta delega del Direttore dell'Agenzia del Demanio prot. n. 2019/11700/DIR del 27/06/2019

**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'atto di indirizzo del MEF 2018-2020 prevede tra le linee d'azione dell'Agenzia del Demanio quella della prevenzione del rischio simico nonché della riqualificazione energetica degli immobili;

- l'art. 1, comma 140 della L. 232/2016 ha infatti istituito, nello stato di previsione del MEF, un fondo pluriennale finalizzato agli investimenti e sviluppo infrastrutturale del paese;

- 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;

P.zza Marina Salita Intendenza, 2 – 90133 Palermo – Tel. 091.7495411 – Fax 091.7495490
e-mail: dre.sicilia@agenziademanio.it
PEC: dre Sicilia@pce.agenziademanio.it

- 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/adeguamento sismico;

- altresì, il Comitato di Gestione dell'Agenzia del Demanio, nella sessione del 12/12/2017 ha approvato il Piano degli Investimenti ex comma 140 per il triennio 2018-2020, finanziato con fondi del succitato capitolo 7759, che ricomprende, tra gli altri la linea di attività "*C-prevenzione del rischio sismico*";

- pertanto, effettuata la predetta indagine esplorativa dell'*asset* patrimoniale dello Stato, sono stati individuati i primi n. 22 compendi demaniali, ubicati nella regione Sicilia, di competenza di questa Direzione Regionale, i quali sono stati inseriti in una prima iniziativa avviata dall'Agenzia a Dicembre 2018 sul territorio nazionale, volta alla individuazione del rischio sismico nonché dei possibili interventi di miglioramento/adeguamento sismico da realizzare su tali beni;

- è stato previsto di avviare progressivamente una serie di iniziative volte all'affidamento ad un tecnico esterno del servizio di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM, e progettazione di fattibilità tecnico-economica da restituire sempre in modalità BIM per beni di proprietà dello Stato, compresi in zone a rischio sismico;

- peraltro, 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;

- pertanto, sono stati individuati n.47 compendi costituiti da complessivi n.76 fabbricati da inserire in una seconda iniziativa, da avviare nel corso 2019, per la riqualificazione sismica degli immobili dello Stato ubicati nella regione Sicilia, allo scopo di garantire l'avvio dei servizi di verifica del rischio sismico e l'elaborazione del progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) su beni dislocati in ambiti geografici distinti, mediante l'indizione di una unica procedura di gara;

- con nota prot. n. 2019/1278/DRSI del 22/07/2019 è stato quindi nominato Responsabile del Procedimento l'Ing. Giuseppe Di Stefano per l'espletamento dell'incarico in oggetto;

- per la definizione dell'iniziativa è quindi necessario ricorrere a professionisti esterni aventi le specifiche professionalità individuate dal RUP e dettagliate nei documenti di gara;

- 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 lotti, individuati sulla base della dislocazione geografica degli immobili ovvero della natura degli stessi, ricomprendendo nei lotti denominati "di pregio" immobili sottoposti alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004, recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, avuto riguardo ai quali non sarà possibile ammettere in sede di partecipazione il ricorso all'avvalimento;

- i lotti, al fine di favorire logiche di aggregazione ed efficientamento dell'azione amministrativa, sono stati quindi suddivisi su base geografica, nonché per caratteristiche qualitative e dimensionali differenti, garantendo l'individuazione di requisiti di partecipazione attinenti e proporzionati rispetto all'oggetto dell'appalto;

- 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 di partecipazione ad un massimo di due lotti, con possibilità quindi per ciascun concorrente di presentare offerta per un numero limitato di lotti in linea con la facoltà prevista in tal senso dall'art. 51 co.2 del D.lgs. 50/2016;

- la scelta di limitare la partecipazione ad un massimo di due lotti risulta coerente con il principio del *favor partecipationis*, atteso che la vera *ratio* di quest'ultimo non va letta in termini puramente formali, quale mera possibilità in astratto di presentare il maggior numero possibile di

offerte, bensì in termini sostanziali di concreta possibilità per il maggior numero di offerenti di perseguire l'utilità sperata, ossia di aggiudicarsi l'appalto; possibilità, questa, destinata ad aumentare nella misura in cui ricorrendo al c.d. limite di partecipazione si evita che le imprese di maggiori dimensioni possano aggiudicarsi tutti i lotti;

- la clausola di c.d. vincolo di partecipazione viene inoltre contemperata favorendo l'intervento delle imprese di dimensioni minori a mezzo della possibilità di partecipare in forma associata, nonché individuando comunque requisiti di partecipazione logici e proporzionati ed elaborando dei cronoprogrammi che garantiscano una esecuzione progressiva e congrua del servizio, rispetto anche ad operatori economici aventi una struttura organizzativa di medie dimensioni;

- la suddivisione dell'appalto in N. 8 lotti di vario importo viene quindi opportunamente contemperata con l'individuazione di requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi tali da non escludere la possibile partecipazione di piccole e medie imprese. In tal senso, i requisiti di partecipazione vengono rapportati al bene di maggior valore all'interno di ciascun lotto (i.e. il bene per il quale l'importo del servizio da affidare risulta più elevato) in luogo che al valore complessivo del singolo lotto, caratterizzato invece da una molteplicità di beni su cui svolgere il servizio;

- la succitata scelta procedurale avviene in ossequio alla normativa nazionale e alla disciplina comunitaria in materia di appalti pubblici, laddove nella direttiva 2014/24/UE si prevede "*se l'appalto è suddiviso in lotti, le amministrazioni giudicatrici dovrebbero avere la facoltà di limitare il numero di lotti per i quali l'operatore può presentare offerta, allo scopo ad esempio di salvaguardare la concorrenza e l'affidabilità dell'approvvigionamento*";

- l'importo complessivo dell'appalto è stato stimato in **€ 5.060.113,99 (euro cinquemilionisessantamilacentotredici/99) di cui € 33.496,02 (euro trentatremilaquattrocentonovantasei/02) per oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso**, oltre IVA e oneri previdenziali, quantificando il predetto ammontare a base d'asta in base alle attività da svolgere ed ai relativi costi, facendo riferimento al D.M. 17 giugno 2016 del Ministero della Giustizia;

- il valore complessivo dell'appalto viene quindi così distinto per ciascun lotto:

| LOTTO | IMPORTO A BASE DI GARA | DI CUI COSTI DELLA MANODOPERA | DI CUI ONERI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO |
|---|---|---|---|
| ***Lotto 1 – di pregio*** | € 303.150,05 | € 4.088,92 | € 2.044,46 |
| ***Lotto 2*** | € 626.990,87 | € 7.992,87 | € 3.996,43 |
| ***Lotto 3 – di pregio*** | € 431.412,95 | € 5.760,18 | € 2.880,09 |
| ***Lotto 4 – di pregio*** | € 1.255.081,81 | € 16.922,95 | € 8.461,47 |
| ***Lotto 5*** | € 351.701,03 | € 4.494,59 | € 2.247,30 |
| ***Lotto 6 – di pregio*** | € 962.043,60 | € 12.985,52 | € 6.492,76 |
| ***Lotto 7 – di pregio*** | € 396.063,49 | € 5.378,95 | € 2.689,48 |
| ***Lotto 8*** | € 733.670,21 | € 9.368,05 | € 4.684,03 |
| ***TOTALE*** | *5.060.113,99* | *66.992,03* | *33.496,02* |

- i lotti cosiddetti "**di pregio**" sono da individuarsi nei lotti "**Lotto 1**", "**Lotto 3**", "**Lotto 4**" "**Lotto 6**", "**Lotto 7**";

- l'importo dell'appalto trova copertura nel finanziamento sul capitolo 7759 linea C;

- l'importo così stimato rappresenta il valore complessivo del corrispettivo stimato a corpo per l'espletamento di tutte le attività previste per il servizio richiesto nell'ipotesi che venga

conseguito, per il servizio di verifica di vulnerabilità sismica, il livello massimo di conoscenza ottenibile in materia (LC3) per gli immobili oggetto di indagine;

- il valore dei servizi da affidare è superiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.lgs. 50/2016;

- il contenuto del servizio è meglio dettagliato nel Capitolato Tecnico Prestazionale predisposto dal RUP;

- i tempi di esecuzione sono stati stimati per ciascun lotto come segue, e come meglio dettagliato nel capitolato, a decorrere dalla sottoscrizione del verbale di avvio dell'esecuzione delle prestazioni da parte del D.E.C.:

| LOTTO | DURATA (GIORNI) |
|---|---|
| **Lotto 1 di pregio** | 161 |
| **Lotto 2** | 259 |
| **Lotto 3 di pregio** | 217 |
| **Lotto 4 di pregio** | 364 |
| **Lotto 5** | 210 |
| **Lotto 6 di pregio** | 329 |
| **Lotto 7 di pregio** | 217 |
| **Lotto 8** | 378 |

- i tempi di esecuzione sono articolati mediante cronoprogrammi predisposti in funzione del numero di beni componenti ciascun lotto, della loro consistenza e ubicazione territoriale, supponendo una sovrapposizione nell'esecuzione delle attività in cui si articola il servizio coerente con l'organizzazione tecnico professionale richiesta per la partecipazione, escludendo una esecuzione del servizio in contemporanea sulla totalità dei beni oggetto del lotto;

- 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, declinandoli per ciascun lotto in relazione all'importo del servizio relativo al bene di maggior valore all'interno del singolo lotto;

- 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;

- per quanto concerne invece i requisiti di **capacità tecnico-organizzativa**, il RUP, partendo dall'aprioristico presupposto per cui nell'ambito della presente procedura solo una parte del corrispettivo è stato parametrato ad un importo lavori (nello specifico il corrispettivo dovuto per la sola progettazione di fattibilità tecnico economica), ha proposto di individuarli con riferimento alla categoria/ID Opere S03 o S04 (a seconda del singolo lotto) in parte sull'importo lavori e in parte sull'importo del servizio (considerato che il compenso stimato per la vulnerabilità sismica non risulta invece parametrato ad uno specifico importo lavori), entrambi relativi all'immobile di maggior valore all'interno del singolo lotto. Contestualmente, per la categoria/ID opere E22 o E20 (a seconda del singolo lotto e con riferimento alle quali il corrispettivo stimato della diagnosi energetica e del rilievo non trova alcuna parametrazione ad un importo lavori, in quanto non oggetto di una attività progettuale) il RUP ha proposto di correlare il requisito al solo importo del servizio. In sostanza, ai fini della quantificazione dei requisiti di partecipazione in parola e per ciascun lotto, si prenderà a riferimento il bene in relazione al quale i servizi da affidare risultano di importo maggiore, articolandoli secondo quanto specificato. Il tutto, allo scopo di contemperare l'articolazione dei requisiti tecnici come disciplinata dalle Linee guida ANAC n. 1 (in cui si acclara che i requisiti professionali sono costituiti dall'avere svolto servizi tecnici per interventi di una certa entità, facendo riferimento all'importo lavori cui si riferisce il servizio da affidare) con le peculiarità proprie della procedura, posto che l'effettiva natura degli interventi di miglioramento/adeguamento da eseguire dipendono dal livello di conoscenza raggiunto e quindi dagli esiti della stessa vulnerabilità sismica oggetto di affidamento;

- in ragione di quanto previsto dalle NTC 2018 e della Circolare n. 7 del 21.01.2019 del C.S.LL.PP "*Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018*" con riferimento alle prove di caratterizzazione meccanica dei materiali, il prelievo dei campioni e l'esecuzione delle stesse, è stato individuato quale requisito di idoneità professionale il possesso dell'autorizzazione di cui all'art. 59 del DPR 380/2001 con contestuale possibilità di ricorrere al c.d. subappalto necessario ovvero di associare stabilmente alla compagine del Raggruppamento un soggetto di cui all'art. 45 del D.Lgs. 50/2016 in possesso della richiesta autorizzazione ministeriale;

- per l'esecuzione dell'appalto vengono prescritte le professionalità minime individuate nel capitolato prestazionale ed in possesso degli anni di iscrizione all'Albo, dei titoli, delle abilitazioni e certificazioni individuate dal RUP;

- il servizio sarà quindi aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa tenuto conto dei seguenti criteri di valutazione dell'offerta:

a) professionalità e adeguatezza dell'offerta (fattore ponderale pari a 40 punti);

b) caratteristiche tecniche-metodologiche dell'offerta (fattore ponderale pari a 30 punti);

c) ribasso percentuale unico (fattore ponderale pari a 20 punti);

d) riduzione percentuale unica sui tempi, in misura comunque non superiore al 20% (fattore ponderale pari a 10 punti), da applicare ai tempi sopra stimati per ciascun lotto;

- nel criterio di aggiudicazione, a presidio della qualità della prestazione, è prevista una ***soglia di sbarramento***, che sarà applicata con riferimento all'offerta tecnica cumulativamente in merito al criterio A (Professionalità e Adeguatezza dell'offerta), B (Caratteristiche qualitative e metodologiche dell'offerta). La soglia pari alla somma dei punteggi è fissata in **45**, non superando la quale, il concorrente non potrà accedere alla fase di valutazione dell'offerta economica;

- ai fini della formulazione dell'offerta, il RUP ha ritenuto non necessario prevedere un sopralluogo obbligatorio;

- in caso di un numero di offerte pari o maggiore a 10 in almeno un lotto di gara, la Stazione Appaltante si avvarrà per tutti i lotti (anche per quelli aventi un numero di concorrenti inferiore a 10) della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1 comma 3 della L. n. 55 del 14/06/2019 e art. 133, comma 8 del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti.

- 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 sulla GURI e su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale,

**DETERMINA**

1) di indire, per le motivazioni espresse in premessa, una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM, e progettazione di fattibilità tecnico-economica da restituire in modalità BIM per taluni beni di proprietà dello Stato ubicati nella regione Sicilia Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8;

2) che la procedura venga articolata secondo quanto sopra delineato, con possibilità per l'operatore di partecipare ad un massimo di due lotti, per le ragioni espresse in premessa;

3) che l'importo complessivo dell'appalto è quantificato in **€ 5.060.113,99 (euro cinquemilionisessantamilacentotredici/99) di cui € 33.496,02 (euro trentatremilaquattrocentonovantasei/02) per oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso**, oltre IVA e oneri previdenziali, come sopra dettagliato per ciascun lotto;

4) 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;

5) di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 3 lett. b) del D.Lgs. 50/2016, secondo i criteri e i relativi fattori ponderali individuati per la valutazione delle offerte che risultano pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto;

6) che, in caso di un numero di offerte pari o maggiore a 10 in almeno un lotto di gara, la Stazione Appaltante si avvarrà per tutti i lotti (anche per quelli aventi un numero di concorrenti inferiore a 10) della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1 comma 3 della L. n. 55 del 14/06/2019 e art. 133, comma 8 del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti.

7) che i tempi di esecuzione per l'espletamento del servizio siano quantificati per ciascun lotto come sopra riportato, prevedendo cronoprogrammi di esecuzione coerenti con l'organizzazione tecnico professionale richiesta per la partecipazione, escludendo quindi una esecuzione del servizio in contemporanea sulla totalità dei beni oggetto del lotto;

8) che il Capitolato tecnico prestazionale costituisce parte integrante del presente provvedimento e contiene talune delle indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà sottoscritto dall'Aggiudicatario;

9) che vengano disposte 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 in misura proporzionata al valori dei lotti;

10) che il contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa in modalità elettronica secondo le condizioni e le clausole riportate nel Capitolato tecnico prestazionale;

**Il Direttore Regionale**
*Vittorio Vannini*