



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 03/04/2020  
Prot.2020/3004

### **Progetto per servizio di ingegneria – architettura**

**Progettazione, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza per i lavori di manutenzione coperture fabbricati 2 e 3 complesso del Fondo FIP CAB0551-FIP sito nel comune di Cagliari tra le vie Deledda, Lo Frasso e Delitala.**

(c. 14 e 15, art. 23 D.lgs 50/2016)

Relazione Tecnica, Capitolato Speciale d'Appalto e Quadro Economico  
*Adesione iniziativa indetta da Consip Spa entro il Mercato Elettronico per la Pubblica Amministrazione entro la categoria "Servizi Professionali - Architettonici, di costruzione, ingegneria, ispezione e catasto stradale", CPV 71000000-8*

## Sommario

I. Premessa – definizione procedimento amministrativo .....	3
<u>II. Riferimenti normativi .....</u>	<u>3</u>
<u>III. Oggetto del servizio.....</u>	<u>3</u>
IV. Stazione appaltante.....	3
V. Definizione degli immobili .....	4
VI. Prestazioni da espletare .....	10
VII. Prodotti finali del servizio .....	11
VIII. Tempi di esecuzione del servizio .....	11
IX. Valore stimato dell'appalto .....	<u>12</u>
X. Importo a base d'asta, onorario professionale .....	12
XI. Quadro economico generale .....	14
XII. Modifiche al contratto .....	<u>16</u>
XIII. Adempimenti .....	16
XIV. Tracciabilità dei flussi finanziari .....	16
XV. Garanzie.....	<u>17</u>
XVI. Risoluzione del contratto e recesso.....	17
XVII. Penali .....	18
XVIII. Cessione del contratto e subappalto .....	18
XIX. Spese di contratto.....	19
XX. Responsabilità verso terzi.....	19
XXI. Codice etico .....	<u>19</u>
XXII. Trattamento dei dati personali .....	19
XXIII. Osservanza di norme previdenziali, assistenziali e a tutela della mano d'opera .....	19
XXIV. Obblighi di riservatezza .....	20
XXV. Vincoli .....	20
XXVI. Controversie .....	20
XXVII. Accesso agli atti .....	20
XXVIII. Responsabile del procedimento e direttore esecutivo del contratto .....	20
XXIX. Norme generali e di rinvio .....	20
XXX. Sicurezza sul lavoro e tutela ambientale .....	20
XXXI. Allegati .....	21

I.

## **I. Premessa – definizione procedimento amministrativo**

Il presente Progetto del servizio ed i rispettivi allegati contengono gli elementi di cui ai commi 14 e 15 dell'art. 23, D.Lgs 50/2016, e viene redatto allo scopo di illustrare l'attività professionale oggetto dell'appalto, definendone il livello prestazionale, le modalità di aggiudicazione e gestione del rapporto contrattuale.

L'incarico professionale verrà affidato ricorrendo alla piattaforma negoziale informatica ([www.acquistiinretepa.it](http://www.acquistiinretepa.it)) con ricorso ad iniziativa indetta da Consip Spa, entro il Mercato Elettronico per la Pubblica Amministrazione (MEPA), denominata *Servizi Professionali - Architettonici, di costruzione, ingegneria, ispezione e catasto stradale*, CPV 71000000-8. Come meglio specificato nei paragrafi che seguono il valore dell'importo posto a base gara è inferiore a 40.000 €.

Pertanto l'ambito del procedimento amministrativo di affidamento dell'incarico professionale di ingegneria/architettura è definito dall'art. 36 del D.Lgs n.50/2016 con specifico riferimento al comma 2 lettere a e b (soglie di importo e numero minimo di operatori economici cui inoltrare l'invito ad offrire con possibilità di ricorso all'affidamento diretto), comma 6 (ricorso al mercato elettronico – MEPA), comma 9-bis (criterio di aggiudicazione del prezzo più basso secondo la lettera b, comma 3 dell'art.95 per incarichi di ingegneria/architettura inferiori a 40.000 €). Infine secondo l'art. 32 comma 10 (esenzione termine dilatorio) la stipula del contratto può avvenire a seguito dell'aggiudicazione (efficace) una volta inoltrate le previste comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione.

## **II. Riferimenti normativi**

Il servizio oggetto dell'appalto è definito in conformità al quadro normativo di settore vigente, con particolare riferimento a:

### *Norme in materia di contratti pubblici*

D.Lgs n.50/2016 “codice degli appalti” e successive modifiche ed integrazioni

DM MIT n.49 del 07/03/2018 Linee guida modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione.

DPR n.207/2010 per le parti non abrogate

Linee Guida ANAC di attuazione del D.Lgs n.50/2016

DM Giustizia del 17/06/2016 calcolo tariffe professionali ingegneri ed architetti

### *Normativa edilizia ed urbanistica*

DPR n.380 del 06/06/2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

L.R. Sardegna n. 23 del 11/10/1985 modificato da ultimo dalla L.R. Sardegna n. 1 del 11/01/2019

D.Lgs n.42 del 22/01/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio

### *Normativa in materia di sicurezza*

D.Lgs n.81/2008 Testo unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro

## **III. Oggetto del servizio**

La presente trattazione (Progetto del Servizio) ha per oggetto l'affidamento del servizio di ingegneria/architettura riguardante la progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza, valutazione e certificazione energetica dell'intervento di manutenzione riguardante parte delle coperture dello stabile conferito al Fondo FIP, censito con scheda CAB0551-FIP e sito tra le vie Delitala, Lo Frasso e Deledda del comune di Cagliari. L'immobile in esame non è soggetto a vincolo di tutela ex D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e nel suo complesso è edificato da meno di settant'anni.

## **IV. Stazione Appaltante - Committente**

Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sardegna - Via A. Lo Frasso n. 2, 09127 – Cagliari, Tel. 070/679731, Fax mail 06/50516068, E-mail: [dre.sardegna@agenziademanio.it](mailto:dre.sardegna@agenziademanio.it); PEC: [dre\\_sardegna@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_sardegna@pce.agenziademanio.it); sito istituzionale: <http://www.agenziademanio.it>.

## V. Definizione degli immobili

Il servizio riguarda la porzione di un complesso edilizio conferito al Fondo FIP (fondo immobiliare di tipo chiuso) con Decreto MEF del 15/12/2004 (decreto di apporto pubblicato nella G.U. n.303 del 28/12/2004), gestito sia in qualità di locatrice dalla società Investire Immobiliare SGR Spa, con sede in Piazza del Gesù n.48 – Roma, sia in qualità di conduttore dall’Agenzia del Demanio, con sede in via Barberini n.38 – Roma.

Il complesso, avente per destinazione urbanistica Ufficio Pubblico (direzionale, attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali), è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari entro la sezione A, foglio 18, mappali 18 (B/4 – uffici) e 19-20 (D/1 – cabine elettriche), è in uso alle Pubbliche Amministrazioni dello Stato assegnatarie, ciascuna per i rispettivi spazi ed in pro quota per le aree condivise, nel particolare gli Uffici della Corte dei Conti, del Ministero dell’Interno – Direzione Regionale Sardegna dei Vigili del Fuoco, Ministero della Giustizia – Archivio Notarile di Cagliari, Ministero delle Infrastrutture e Trasporti – Ufficio Tecnico delle Dighe di Cagliari ed Agenzia del Demanio, sede Cagliari e Giustizia Amministrativa - TAR Sardegna. Pertanto, l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sardegna ha, per la presente valutazione, ruolo di conduttore dello stabile e committente dei lavori.

Le opere oggetto d’incarico riguardano le coperture di due dei tre fabbricati costituenti il complesso immobiliare, nel particolare il fabbricato (n.3) edificato ad angolo delle vie Delitala e Lo Frasso (in cui hanno sede amministrativa la Corte dei Conti e la Direzione Regionale dei Vigili del Fuoco) ed il fabbricato (n.2) interno al cortile adibito a parcheggio (in cui hanno sede amministrativa Agenzia del Demanio, l’Ufficio Tecnico delle Dighe di Cagliari e la Direzione Regionale dei Vigili del Fuoco).

Segue la descrizione dell’intero complesso immobiliare.

### *Contesto in cui sarà svolto il servizio*

Il complesso immobiliare in cui verrà effettuata la manutenzione sulle coperture è composto da tre fabbricati pluripiano edificati a partire dal 1952 entro l’isolato definito nell’ambito urbano della Città di Cagliari dalle Via Deledda, Lo Frasso e Delitala. Il compendio è così articolato: *Fabbricato 1* (nel seguito definito fabbricato principale) edificato all’angolo delle Vie Deledda (n.42) e Lo Frasso (n.2). L’immobile è realizzato ad un piano seminterrato (PS1), uso depositi e locali tecnici, quattro piani fuori terra (Piano rialzato-PR, Piani primo-terzo P1-P3) uso uffici ed archivi e tetto piano calpestabile; *Fabbricato 2* (definito nel seguito fabbricato secondario) edificato a entro l’area cortilizia comune del complesso. L’edificio è distribuito su un piano terra uso box auto e tre piani soprastanti uso archivio. Mentre il piano primo ha un proprio vano scala con accesso dal cortile, i livelli soprastanti sono collegati al Fabbricato 1 a mezzo di rampe aeree. Il Fabbricato 2 è edificato a confine con altra proprietà privata, il prospetto opposto al cortile interno insiste sul cortile di condominio ad uso abitazioni; *Fabbricato 3*, realizzato in prosecuzione all’edificato della Via Lo Frasso (n.4) ed all’angolo della Via Delitala snc, costruito con il II° lotto esecutivo del 1956 e successivamente ampliato negli Anni Sessanta, costituito da un piano seminterrato, uso depositi-locali tecnici e garage, cinque piani fuori terra (Piano rialzato, Piani dal primo al quarto) uso uffici ed archivi e tetto piano calpestabile. Il complesso sopra descritto è in uso alle Pubbliche Amministrazioni di seguito elencate con i rispettivi accessi:

- 1 – Ministero della Giustizia. Archivio Notarile distrettuale di Cagliari. Via Grazia Deledda n.42;
- 2 - Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sardegna. Via Lo Frasso n.2;
- 3 – Ministero delle Infrastrutture e Trasporti - Ufficio tecnico delle dighe di Cagliari. Via Lo Frasso n.2
- 4 - Corte dei Conti (Sez. Riunite e di Controllo). Via Lo Frasso n.4 (principale), Via Delitala snc (secondario);
- 5 – Ministro dell’Interno - Direzione Regionale per la Sardegna dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile. Via Lo Frasso n.4;
- 6 – Giustizia Amministrativa, TAR Sardegna (ARCHIVI). Piano seminterrato, Via Lo Frasso n.2.

Trattando di coperture dei fabbricati 2 e 3 si riporta il dettaglio dell'utilizzo di detti edifici con le relative superfici lorde. L'accesso al piano secondo e terzo del Fabbricato 2 avviene dai rispettivi piano del Fabbricato 1 tramite rampe aeree coperte. Detti livelli sono in uso all'Agenzia del Demanio ed all'Ufficio Tecnico delle Dighe.

<b>Fabbricato 2</b> Cortile interno	<b>Destinazione/uso</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Ente utilizzatore</b>
Piano Terra	Scala	14,59 mq	Condivisi
	Box auto	23,72 mq	2-Agenzia del Demanio
	Box auto (autorimessa)	42,73 mq	4-Corte dei Conti
	Box auto	22,20 mq	3-MIT - Ufficio Dighe
	Box auto	23,96 mq	1-Archivio Notarile
Piano Primo	Uffici/archivi	112,85 mq	5-Vigili del Fuoco
	Scala	14,42 mq	Condivisi
Piano Secondo	Archivio	52,59 mq	2-Agenzia del Demanio
	Archivio	60,80 mq	3-MIT - Ufficio Dighe
	Scala	7,00 mq	Condivisi
Piano Terzo	Archivio	113,38 mq	2-Agenzia del Demanio
	Scala	7,48 mq	Condivisi
<b>COPERTURA</b>	<b>Piano terzo</b>	<b>113,38 mq</b>	<b>Non accessibile</b>
	<b>Scala piano primo</b>	<b>14,42 mq</b>	<b>Non accessibile</b>
<b>Fabbricato 3</b> Via Lo Frasso 4/Delitala snc	<b>Destinazione/uso</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Ente utilizzatore</b>
Piano Seminterrato	Archivi	55,44 mq	4-Corte dei Conti
	Archivi	160,16 mq	5-Vigili del Fuoco
	Archivi	281,72 mq	1-Archivio Notarile
	Box auto (autorimessa)	204,23 mq	4-Corte dei Conti
	Scala, atrio, ascensori, locali tecnici	185,16 mq	Condivisi
Piano Rialzato	Uffici/aula/vigilanza	363,68 mq	Corte dei Conti
	Uffici/sala-biblioteca	381,97 mq	Corte dei Conti
	Atrio ingresso, scala, ascensori	120,41 mq	Condivisi
Piano Primo	Uffici	793,29 mq	Vigili del Fuoco
	Atrio, scala, ascensori	69,46 mq	Condivisi
Piano Secondo	Uffici	794,16 mq	Corte dei Conti
	Atrio, scala, ascensori	68,60 mq	Condivisi
Piano Terzo	Uffici	791,78 mq	Corte dei Conti
	Atrio, scala, ascensori	70,06 mq	Condivisi
Piano Quarto	Uffici	63,00 mq	MIT - Ufficio Dighe
	Scala, ascensori, locali tecnici	65,27 mq	Condivisi
	Terrazza (impianti)	729,34 mq	Condivisi
Piano Quinto	Locali tecnici	33,34 mq	Condivisi
	Scale esterne, terrazza	65,27 mq	Condivisi
<b>COPERTURA</b>	<b>Atrio ascensore p.rialzato</b>	<b>33,25 mq</b>	<b>Non accessibile</b>
	<b>Piano quarto terrazza</b>	<b>729,34 mq</b>	<b>Calpestabile</b>
	<b>Piano quinto uffici</b>	<b>63,00 mq</b>	<b>Non accessibile</b>
	<b>Piano sesto locali tecnici</b>	<b>33,34 mq</b>	<b>Non accessibile</b>

Il complesso è stato costruito a partire dagli Anni 50 circa, ultimato nel corso degli Anni 60 ed ammodernato successivamente con gli impianti ascensore con accesso dal cortile. Come sopra

indicato lo stabile nel suo insieme ad oggi ha meno di settant'anni e non è stato assoggettato a vincolo di tutela.

Segue la descrizione delle caratteristiche strutturali ed edili.

La struttura portante è mista. Nei Fabbricati 1 e 3 è a muratura portante con solai in latero cementom e nel fabbricato 3 lungo la via Delitala è mista con telaio in calcestruzzo armato con solai latero cemento e muratura portante. Nel Fabbricato 2 è a telaio in calcestruzzo armato con solai latero cemento. Le coperture sono piane. Il complesso è fornito di corpi scala, di cui due (uno rispettivamente per il fabbricato 1 e 3) arrivano al piano di copertura. I corpi scala sono indipendenti gli uni dagli altri. Il fabbricato 2 ha inoltre due rampe aeree con copertura rifinita in lamiera grecata che manifesta esteriormente l'arrugginimento della lamiera.

Le coperture dei fabbricati sono piane, prevalentemente del tipo a terrazza calpestabile con finitura esterna composta da guaina di impermeabilizzazione tipo bitume con scaglie di ardesia (fabbricati 1 e 3, piano quarto). Mentre per il fabbricato 2 la copertura, anch'essa piana e rifinita con guaina bituminosa con scaglie di ardesia, è inaccessibile. Nel fabbricato 3 la copertura dei vani ufficio al piano quarto, nonché dei vani tecnici posti al piano quinto è inaccessibile e composta da guaina bituminosa.

Il fabbricato 1 nel corso dell'anno 2011 è stato rivestito con pannelli multistrato composti da polistirene e guaina impermeabilizzante, e doppio strato di guaina bituminosa con scaglie di ardesia. I pannelli di polistirene hanno la funzione di isolamento termico dell'edificio con relativo contenimento dei costi di gestione della climatizzazione invernale ed estiva.

Le coperture oggetto di intervento presentano nel Fabbricato 3 numerosi e diffusi segni di danneggiamento in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura e nelle pareti portanti e tramezzi del piano terzo. In particolare sono evidenti il distacco dell'intonaco e della verniciatura con ampie macchie di umidità e muffa negli uffici della Corte dei Conti e nell'atrio del vano ascensore con accesso nel piano seminterrato (quota cortile interno carrabile). L'Ente nel corso dell'anno 2019 ha provveduto al ripristino di parte delle finiture interne di alcuni vani ufficio siti al piano terzo, resta da provvedere al recupero di alcuni locali nel medesimo livello nonché dell'atrio ascensore posto nel piano seminterrato. La copertura del fabbricato 2 posta alla quota del piano terzo non è stata interessata da lavori di manutenzione, mentre la copertura del vano scala con accesso dal cortile è stata riparata circa due anni fa. Tuttavia l'intradosso del solaio di copertura manifesta ampi segni di infiltrazione da acqua piovana, stersso discorso per i prospetti dei fabbricati 2 e 3 in prossimità dei pluviali e scoli dell'acqua meteorica. Il prospetto del retro fabbricato 2, prospiciente il cortile condominiale, è privo di interventi di manutenzione ordinaria da oltre dodici anni.

Seguono le immagini del complesso edilizio oggetto d'intervento.





CAB0551-FIP, Via Deledda n.42 – Via Lo Frasso n.2. Ubicazione complesso in esame



CAB0551-FIP, Via Deledda n.42 – Via Lo Frasso n.2. Coperture Fabbricati 2 e 3





Danneggiamenti interni piano terzo, fabbricato 3 - CAB0551-FIP, Via Lo Frasso n.4.



Danneggiamenti copertura fabbricato 3 - CAB0551-FIP, Via Lo Frasso n.4.





Copertura fabbricato 2 - CAB0551-FIP, Via Lo Frasso n.2.



Atrio ascensore - infiltrazioni acqua piovana ed accesso dal cortile interno carrabile. Fabbricato 3



Fabbricato 2, fronte lato cortile interno e retro su proprietà privata confinante

Si evidenzia che la sopraindicata descrizione degli immobili oggetto dell'intervento è puramente indicativa e la Stazione Appaltante non è responsabile per eventuali errori e omissioni presenti in tale descrizione. Resta in capo all'Appaltatore l'onere della verifica del reale stato di fatto e del contenuto documentale compreso nell'espletamento del servizio affidato.

## VI. Prestazioni da espletare

Le prestazioni professionali oggetto d'incarico sono correlate al fabbisogno manutentivo del palazzo. Difatti, come sopra indicato, occorre garantire l'impermeabilizzazione sia per la terrazza di copertura, sia dell'atrio ascensore del fabbricato 3 e della copertura non praticabile del fabbricato 2. Dette impermeabilizzazioni sono composte da guaina bituminosa stesa a più strati che occorre rinnovare per invecchiamento (circa quindici anni) dovuto all'esposizione diretta solare ed alle intemperie. Inoltre per le due rampe aeree del fabbricato 2, essendo realizzate in lamiera verniciata, occorre procedere a trattamento protettivo di finitura prima che la naturale ossidazione metallica possa provocare forature. Infine del medesimo fabbricato 2 si evidenzia che la facciata, nel particolare del retro prospiciente il cortile condominiale, occorre provvedere alla verniciatura della parete e chiusura di alcune lacune nella facciata. Nell'ambito del rinnovo dell'impermeabilizzazione delle terrazze di copertura dovrà essere valutato, previa analisi tecnica di corretta installazione, l'impiego di pacchetto multistrato avente le proprietà di impermeabilizzazione ed isolamento termico onde migliorare la proprietà della copertura.

Trattando di opere puntuali direttamente correlate allo stato del palazzo, si dovrà dapprima procedere alla redazione di un primo livello di progettazione che valuti le attività manutentive necessarie e successivamente redigere il progetto definitivo. Entrambi i livelli di progettazione, dei quali il primo all'attualità costituisce quello di fattibilità tecnico economica, devono essere composti secondo i principi del c.d. progetto semplificato ex art. 23, comma 3-bis, 4 e 5 del D.Lgs n.50/2016 coordinato con le modifiche introdotte dalla Legge n.55 del 2019 (c.d. sblocca cantieri). Oltre la progettazione è affidato l'incarico di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione. Nel caso ricorrano le condizioni normative (ex art. 90 comma 4 e 5 del D.Lgs n.81/2008) di nomina del coordinatore per la sicurezza di fase di esecuzione, prima dell'avvio dei lavori, si procederà a detto incarico. Inoltre sarà affidata la direzione dei lavori, questi al pari della progettazione seguiranno il criterio della contabilità a misura e non a corpo, della redazione del certificato di regolare esecuzione e per quanto riguarda la materia della valutazione del risparmio energetico sono ricomprese le attività tecniche correlate alla relazione e diagnosi energetica oltrechè di attestazione di certificazione semprechè non ricorrano le condizioni di incompatibilità di incarico secondo le definizioni della vigente normativa di settore.

L'intervento edilizio dovrà corrispondere ai requisiti normativi che definiscono la manutenzione ordinaria da avviare secondo i dettami dell'edilizia libera – non soggetti ad alcun titolo abilitativo (ex L.R. n. 23/1985, art. 15 comma 1 - come modificato da ultimo dall'art. 9 della L.R. n. 11/2017 – e DPR n.380/2001 artt. 3 e 6).

Si specifica che tutti gli elaborati, prima della loro attuazione, dovranno essere preventivamente sottoposti alla Stazione Appaltante, corredate dalle relative rappresentazioni grafiche onde procedere alla loro verifica e validazione. A seguire dovrà essere svolta l'attività tecnica di direzione lavori.

\*\*\*

Fermo restando la definizione qualitativa delle necessarie prestazioni professionali (per esempio progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, etc.) si esplicita la relativa valutazione quantitativa stabilendo due lotti funzionali ai sensi della lettera qq), comma 1 dell'art.3 del D.Lgs n.50/2016. Entrambi vengono proposti per l'affidamento d'incarico congiunto. Pertanto si richiede la relativa offerta economica - con il criterio del prezzo più basso trattando di valore d'incarico professionale posto a base d'asta cumulativamente inferiore a 40.000 € secondo quanto previsto alla lettera b) comma 3 dell'art.95 del D.Lgs n.50/2016 – sull'importo dell'onorario professionale (calcolato come somma dell'onorario base e del relativo rimborso spese) definito secondo quanto stabilito nel successivo paragrafo VIII.

I due lotti sono definiti con riferimento all'importo lavori. Trattando di impegno economico a valere su somma approvata a programma (finanziamento pari a 125.000 € a valere sul capitolo di bilancio n.7755, di cui 76.000 € per lavori posti a base d'asta), si defisce il primo lotto funzionale dei lavori e relativo incarico professionale con l'iniziale stima dei lavori posti a base d'asta pari a 76.000 €, esclusi gli oneri indiretti della sicurezza (commisurati al 3% sui lavori). Il secondo lotto funzionale dei lavori deriva dalle minime economie di gara che la Stazione Appaltante è già in grado di valutare avendo prioritariamente stabilito di affidare i lavori di propria competenza alle imprese

aggiudicatarie della procedura aperta di appalto degli Accordi Quadro anni 2019-2022 per la Sardegna (c.d. Manutentore Unico). Difatti, con riferimento al Lotto 1 (importo lavori inferiori a 150.000 €), la Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio ha pubblicato l'esito della procedura in cui figura che la ditta ultima in graduatoria ha offerto il ribasso del 24,25% sugli importi unitari stabiliti dal vigente l'elenco prezzi unitari della Regione Sardegna. Pertanto, senza alcun incremento di spesa sull'approvato finanziamento sopra segnato, si ottiene un'economia sul valore dei lavori da assoggettare a ribasso pari a 19.000 €. Detto valore si ritiene occorrente per procedere all'esecuzione di manutenzioni per i medesimi fabbricati 2 e 3 onde provvedere al ripristino d'integrità delle facciate ovvero di componenti edilizi interni. L'importo complessivo dei due lotti è di 95.000 €. Nel paragrafo X è riportato il dettaglio delle somme sopra indicate.

Come di seguito dettagliato il professionista incaricato dovrà dapprima proporre alterne soluzioni manutentive con dettaglio "preliminare/fattibilità tecnico economica" per stabilire le priorità di intervento. La Stazione Appaltante procederà coll'approvazione della proposta redatta per entrambi i lotti dando avvio alla redazione dell'elaborato progettuale da porre a base di offerta dell'operatore economico che dovrà svolgere i lavori.

## **VII. Prodotti finali del servizio**

Tutte le restituzioni grafiche e gli elaborati di progetto dovranno essere forniti alla Stazione Appaltante su supporto informatico (Cd/Dvd), in formato DWG editabile ed in formato PDF. L'elencazione degli elaborati richiesti è, per l'ambito progettuale, riportata nel paragrafo IX (valore stimato dell'appalto) in cui sono dettagliatamente calcolati gli oneri professionali sottoposti a ribasso d'asta. Qualora non venisse progettata - nella fase definitiva - alcuna lavorazione inerente il risparmio energetico non saranno richiesti e corrisposti i relativi elaborati e compensi professionali, inclusa la certificazione energetica prevista in fase di collaudo. Per quanto riguarda l'incarico di coordinatore per la sicurezza, tenuto conto dell'obbligo normativo di redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento in fase di Progetto, si prevede sia l'incarico con obbligo di consegna dell'elaborato con conseguente riconoscimento del relativo corrispettivo. Invece prima dell'avvio dei lavori, si procederà coll'attestare le condizioni di nomina previste dal D.Lgs n.81/2008.

Pertanto in fase di offerta si prevedono tutte le sopra indicate attività professionali senza che ciò vincoli l'Amministrazione a dover corrispondere i relativi oneri.

**I file forniti su supporto informatico dovranno essere leggibili ed editabili e non dovranno contenere limitazioni di utilizzo.**

## **VIII. Tempi di esecuzione del servizio**

Le attività di progettazione dovranno essere svolte entro il tempo di esecuzione massimo complessivo di 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi e si intenderanno concluse con la verifica positiva da parte della Stazione Appaltante della correttezza e della completezza degli elaborati.

Nel dettaglio, i 60 giorni sono stati stimati in 15 giorni per il progetto di fattibilità tecnico-economica, 35 per la progettazione definitiva incluso il piano della sicurezza.

Il servizio prenderà avvio dal momento in cui verrà caricato sul Sistema del MePA il Documento di stipula firmato digitalmente. In fase di aggiudicazione dell'incarico verranno forniti i rilievi planimetrici e prospettici dell'intero complesso che il professionista dovrà comunque verificare. L'incarico, entro le spettanze professionali poste a base di offerta, ricomprende il rilievo dei manufatti.

La durata dei lavori, stimata preliminarmente in questa fase in 90 (novanta) giorni naturali e consecutivi, verrà meglio definita da opportuno cronoprogramma redatto dal professionista incarico.

L'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà, motivandone le ragioni, di prorogare la scadenza delle attività o di sospendere le tempistiche relative alla conclusione delle stesse, qualora ne sopravvenisse la necessità, senza che l'affidatario del servizio abbia nulla a pretendere al riguardo.

## **IX. Valore stimato dell'appalto**

Il valore dell'appalto del servizio tecnico di ingegneria/architettura, ai sensi dell'art. 35, comma 4, del D.Lgs. 50/2016, è stimato tramite il Decreto del Ministero della Giustizia del 17/06/2016 (Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione, adottato ai sensi dell'art. 24, comma 8, del D.Lgs n. 50 del 2016) valutando l'importo a base gara dei lavori in 95.000 € come specificato nel precedente paragrafo V.

La somma posta a base gara per l'affidamento professionale è di € 21.157,06 (*Euro Ventunomilacentocinquantasette/00*), oltre IVA ed oneri previdenziali, comprensivo del rimborso spese. A detta somma potranno essere aggiunti ulteriori oneri correlati ad attività professionali aggiuntive dovute alla maggiorazione di importo lavori per impiego di somme derivanti da ulteriori ribassi d'asta ora non preventivabili ovvero per somme previste quali gli imprevisti che questa Direzione si riserva di affidare all'Appaltatore, senza nuova procedura, ai sensi dell'art. 106, comma 1 – lett. a) ovvero comma 2 – lett. b) del D.Lgs. 50/2016 **con il limite del dieci per cento d'importo del contratto come specificato per i servizi.**

## **X. Importo a base d'asta, onorario professionale**

L'importo complessivo della prestazione, comprensivo di ogni onere e spesa, è pari all'importo risultante dal ribasso percentuale, offerto in sede di gara dall'Aggiudicatario, sull'ammontare posto a base d'asta determinato in base alle figure professionali individuate per l'espletamento del servizio nonché in base alle attività da svolgere ed ai relativi costi, assumendo i criteri fissati dal Decreto del Ministero della Giustizia del 17/06/2016 (Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione, adottato ai sensi dell'art. 24, comma 8, del D.Lgs n. 50 del 2016). Ciò nel rispetto dell'art. 9, comma 2, penultimo e ultimo periodo, del Decreto Legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, come modificato dall'art. 5 della Legge 134/2012.

Il calcolo posto a base gara comprende tutte le attività, compresa quella riferibile al coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione nonché di certificazione energetica le quali, come sopra indicato, verranno attribuite prima dell'avvio dei lavori ricorrendo le condizioni normative di nomina.

Il valore dell'onorario è stabilito in relazione alla somma dell'importo complessivo dei lavori posti a base d'asta e costituenti i due lotti funzionali definiti nel paragrafo V.

Segue il dettaglio di calcolo dell'onorario base e del rimborso spese

*Progettazione, Direzione dei lavori, Coordinamento della sicurezza, certificazione energetica*

Per l'espletamento del servizio, sono definite le seguenti somme e prestazioni correlate agli interventi previsti:

- **Parametri opera**
  - Parametro V (valore delle opere): 95.000,00 €;
  - Categoria d'opera: Edilizia (A); Parametro sul valore dell'opera (P): 13,207292%;
- **Grado di complessità**
  - Destinazione funzionale delle opere: E.20 - Edifici e manufatti esistenti –Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti esistenti;
  - Grado di complessità (G): 0,95;
- **Prestazioni affidate Progetto di fattibilità tecnica ed economica (rif. progetto preliminare):**
  - Qbl.01: Relazioni, planimetrie, elaborati grafici (Ob: 1.072,76 €);
  - Qbl.02: Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto (Ob: 119,20);
  - Qbl.16: Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza (Ob: 119,20);
- **Prestazioni affidate Progettazione Definitiva (quota parte progetto semplificato):**
  - Qbll.01: Relazioni generale e tecniche, Elaborati grafici, Calcolo delle strutture e degli impianti, eventuali Relazione sulla risoluzione delle interferenze e Relazione sulla gestione materie (Ob: 2.741,50 €);
  - Qbll.02: Rilievi dei manufatti (Ob: 476,78 €);

- QbII.05: Elenco prezzi unitari ed eventuali analisi, Computo metrico estimativo, Quadro economico (Ob: 834,37 €);
- QbII.08: Schema di contratto, Capitolato Speciale d'appalto (Ob: 834,37 €);
- QbII.21: Relazione energetica (ex Legge 10/91) - (Ob: 357,59 €);
- QbII.22: Diagnosi energetica (ex Legge 10/91) - (Ob: 238,39 €);
- **Prestazioni affidate Progettazione Esecutiva e Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (quota parte progetto semplificato):**
  - QbIII.04: Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma (Ob: 238,39 €);
  - QbIII.07: Piano di Sicurezza e Coordinamento (Ob: 1.191,96 €);
- **Prestazione Esecuzione dei Lavori (Direzione dei Lavori e Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione):**
  - Qcl.01: Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione (Ob: 3.814,27 €);
  - Qcl.02: Liquidazione - Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile (Ob: 357,59 €);
  - Qcl.09a: Contabilità dei lavori a misura (Ob: 715,17 €);
  - Qcl.11: Certificato di regolare esecuzione (Ob: 476,78 €);
  - Qcl.12: Coordinamento della sicurezza in esecuzione (Ob: 2.979,90 €);
- **Verifiche e collaudi:**
  - Qdl.05: Attestato di certificazione energetica esclusa diagnosi energetica (Ob: 357,59 €);
- **Importo complessivo (Cassa e IVA escluse):**
  - Ob: onorario base: 16.925,81 €;
  - Spese e oneri accessori pari 25,00%: € 4.231,25;
  - Importo Totale: € 21.157,06.

Come sopra cennato l'incarico di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e l'attestato di certificazione energetica verranno affidate al professionista, prima dell'avvio dei lavori, solo nel caso in cui ricorrano le condizioni normative che ne rendono obbligatoria la nomina, ovvero venga accertata la compatibilità col progettista/direttore lavori per l'ambito energetico. Pertanto si esplicitano le somme per dar modo al professionista di valutarne l'opportunità entro l'offerta economica in ribasso. In tal modo si procederà all'affidamento senza ulteriore procedura di aggiudicazione e le condizioni di incremento/modifica di contratto per tali specifiche condizioni sono esplicitate in sede di gara:

- Prestazione Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione:
  - Qcl.12: Coordinamento della sicurezza in esecuzione (Ob: 2.979,90 €);
- Verifiche e collaudi:
  - Qdl.05: Attestato di certificazione energetica esclusa diagnosi energetica (Ob: 357,59 €);
- Importo complessivo incarichi suppletivi (Cassa e IVA escluse):
  - Ob: onorario base: 3.337,49 €;
  - Spese e oneri accessori pari 25,00%: € 834,37;
  - Importo Totale: € 4.171,86.
  -

Le attività svolte devono essere eseguite a regola d'arte, comprendendo ogni onere e magistero per la loro corretta esecuzione.

Gli oneri (indiretti) relativi alla sicurezza, per lo svolgimento degli incarichi professionali, sono pari ad € 0,00 (zero/00), considerato che il servizio è di natura esclusivamente intellettuale e che non vi sono rischi da interferenze ai sensi del D.Lgs. 81/2008. Ai sensi dell'art. 95, comma 10, del D.Lgs. 50/2016 il concorrente è esonerato dall'obbligo di indicare nell'offerta economica i propri costi della manodopera e gli oneri aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, trattandosi di servizio di natura intellettuale affidato ai sensi dell'articolo 36, comma 2 - lettera a), del suddetto Codice.

Il concorrente sarà chiamato ad applicare sul predetto importo (inferiore a 40.000 €) il minor prezzo, di cui all'art. 95, comma 4, lett. b) del D.Lgs. n. 50/2016, offerto per le prestazioni oggetto dell'affidamento, impegnandosi all'esecuzione entro i tempi di cui al precedente art. VIII. Il



corrispettivo è fisso ed invariabile e include tutte le spese necessarie per l'espletamento del servizio.

Il corrispettivo per le prestazioni oggetto dall'appalto sarà liquidato in diverse soluzioni, in riferimento alla conclusione tramite verifica e validazione di ogni attività, conseguente all'ottenimento di tutti i relativi nulla osta e pareri da parte degli Enti competenti, qualora previsti dalla vigente normativa di settore. Nel dettaglio:

- Stato di avanzamento alla verifica positiva del Progetto di fattibilità tecnica ed economica;
- Stato di avanzamento alla verifica e validazione positiva del Progetto definitivo semplificato che sarà posto a base affidamento lavori;
- Stati di avanzamento per la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione corrisposti nelle percentuali previste per l'impresa esecutrice dei lavori;
- Stato finale all'approvazione del certificato di regolare esecuzione del servizio / attestazione certificazione energetica.

In applicazione del c.d. Sblocca Cantieri, DL n. 32 del 18/04/2019 convertito in legge con modifica del comma 18 dell'art.35 del D.Lgs n.50/2016, è prevista l'anticipazione del prezzo del contratto che la stazione appaltante deve corrispondere all'aggiudicatario a seguito dell'avvio dell'incarico previa costituzione della prescritta garanzia. Pertanto sarà onere dell'aggiudicatario comunicare il proprio intendimento in merito e nelle modalità previste trasmette alla stazione appaltante la garanzia per richiedere l'anticipazione.

L'emissione di ogni certificato di pagamento sarà subordinato alla verifica della regolarità di svolgimento del servizio e della regolarità contributiva. La fattura dovrà essere emessa e trasmessa in formato elettronico attraverso il Sistema di Interscambio (SDI) secondo quanto previsto dal D.M. 3 aprile 2013, n. 55 riportando le informazioni ivi indicate. La stessa dovrà essere intestata all'Agenzia del Demanio, Direzione Generale, Via Barberini n. 38 - 00187 Roma, P.IVA 06340981007 e riportare obbligatoriamente il protocollo della presente comunicazione e il codice C.I.G. della presente procedura. Dovrà altresì contenere nel tracciato il codice IPA (ONJH8D) della Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio. Il pagamento del dovuto avrà luogo entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della fattura trasmessa dal SDI, a mezzo bonifico bancario, sul numero di conto corrente dedicato di cui sopra. Ai fini del pagamento, l'Agenzia del Demanio effettuerà le verifiche di cui all'art. 48-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, e ss.mm.ii., secondo le modalità previste dal d.m. 18 gennaio 2008, n. 40.

## XI. Quadro economico generale

<b>PROGETTO DEL SERVIZIO DI INGEGNERIA/ARCHITETTURA</b>			
	<b>A - Importo dei lavori (netto minimo offerto per la gara Lotto 1, Accordo Quadro Sardegna 2019-2022 – 24,25%) ed oneri sicurezza indiretti</b>		
	I Lotto: coperture fabbricati 2 e 3, ripristini interni		€ 76.000
	II Lotto: ripristini facciate fabbricati 2 e 3		€ 19.000
A1	<b>Totale Lavori a base d'asta (I + II Lotto)</b>		<b>€ 95.000,00</b>
A1b	Lavori al netto del minimo ribasso		€ 71.962,50
A2	Oneri indiretti per la sicurezza non soggetti a ribasso (3% di A1)		€ 2.850,00
<b>A</b>	<b>Importo lavori (netto d'asta) ed oneri sicurezza (A1b+A2)</b>		<b>€ 74.812,50</b>
	<b>B – Spese tecniche (Servizio di Ingegneria/Architettura) calcolate su A1</b>		
B1	Spese tecniche per progettazione, Diagnosi energetica, Direzione dei lavori, Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione		€ 16.985,20
B2	Spese tecniche per Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e Attestazione Certificazione Energetica		€ 4.171,86
<b>B</b>	<b>Importo del servizio professionale a base d'asta</b>		<b>€ 21.157,06</b>

<b>C – Somme a disposizione della Stazione Appaltante</b>			
C1	Oneri di discarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento		€ 0,00
C2	Indagini, accertamenti, rilievi, oneri ed altre spese amministrative (ANAC gara Stazione Appaltante) con IVA		€ 30,00
C3	Imprevisti e lavori in economia (fino al 10% di A1+A2))		€ 2.004,20
	C4+C5: Accantonamento per maggiorazione prezzi ex art 133 c 3-4, Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi		€ 0,00
C6	Fondo incentivante per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti ... (2% di A1+A2+B) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	2%	€ 2 380,14
	C7+C8+C9: Spese per l'assicurazione dei dipendenti, nonché le spese di carattere strumentale sostenute dalle amministrazioni aggiudicatrici in relazione all'intervento; Spese per pubblicità; Eventuali spese per commissioni giudicatrici (da stimare)		€ 0,00
	C10: Spese tecniche progettazione, direzione lavori – vedi B		n.d. Vedi B
	C11+C12+C13+C14: 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); Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici;Allacciamenti ai pubblici servizi; Spese per opere artistiche, ove previsto		€ 0,00
C15	Accordi Bonari (art. 205 D.Lgs. 50/2016)	1,70%	€ 1.663,45
C16	IVA 22% su Lavori (netto d'asta) ed Oneri indiretti Sicurezza (A)	22%	€ 16.458,75
	C17+C18+C20+C21+C22+C24+C25+C29. IVA 22% su: oneri di discarica (C1); Imprevisti e lavori in economia (C3); Accantonamento per maggiorazione prezzi (C4+C5); Spese di pubblicità (C8); Commissioni giudicatrici (C9); Supporto al RUP (C11+C28); Accertamenti laboratorio (C12); Spese per opere artistiche (C14)		€ 0,00
C19	IVA 22% su Imprevisti e lavori in economia (C3)	22%	440,92
C23	IVA 22% su Servizi Tecnici e Contributo previdenziale ( B+C27)	22%	€ 4.840,74
	C26+C28. Contributi cassa di previdenza al 4% per: Commissari (C9); Assistenza al RUP (C11)		€ 0,00
C27	Contributi cassa di previdenza al 4% per Servizi tecnici (B1+B2)	4%	€ 846,28
C30	IVA 22% su Accordi Bonari (C15)	22%	€ 365,96
<b>C</b>	<b>Somme a disposizione della Stazione Appaltante</b>		<b>€ 29.030,44</b>
	<b>IMPORTO FINANZIAMENTO (B+C+D)</b>		<b>€ 125.000,00</b>

Gli importi indicati relativi ai lavori sono indicativi e potranno, a discrezione della Stazione Appaltante, essere integrati dagli eventuali accantonamenti generati dai ribassi d'asta (oltre il minimo offerto come riportato nel quadro economico e delle spese tecniche in esame). In tal caso, il compenso del Professionista dovrà essere riparametrato secondo il nuovo importo dei lavori.

Le somme relative alle voci C3 (imprevisti) e C15 (accordi bonari) saranno oggetto di approfondimento ed eventuale modifica da parte del Professionista incaricato per la successiva approvazione della Stazione Appaltante.

## **XII. Modifiche al contratto**

Ai sensi dell'art. 106, comma 1 – lett. a) ovvero comma 2 – lett. b) del D.Lgs. 50/2016, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di modificare il contratto di appalto in corso di validità, affidando all'Appaltatore, senza nuova procedura, ulteriori attività professionali tipizzate per la rimozione di eventuali criticità tra cui la modifica dell'importo dei lavori per l'utilizzo di ulteriori economie. Ai sensi dell'art. 9, comma 4, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni nella legge 24 marzo 2012, n. 27, come modificato dall'art. 1, comma 150, legge n. 124/2017, il compenso per le prestazioni professionali aggiuntive sarà pattuito, nelle forme previste dall'ordinamento, al momento del conferimento dell'incarico.

L'importo complessivo dell'affidamento, incluse le prestazioni professionali aggiuntive ed il massimo incremento pari al 10%, non dovrà essere superiore a Euro 23.272,77 (valutato sui valori posti a base offerta), oltre IVA ed oneri di legge.

Si evidenzia che dell'importo di € 4.171,86, oltre IVA ed oneri di legge, la parte pari a € 3.724,87 stimata per l'incarico di Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione verrà affidata al professionista solo nel caso in cui ricorressero le condizioni normative che ne rendono obbligatoria la nomina prima dell'avvio dei lavori.

Stesso dicasi per quanto riguarda la Relazione energetica, Diagnosi energetica ed Attestazione Certificazione Energetica – aventi Onorario base e Rimborso spese - nei casi in cui il progettista non preveda la posa in opera di pannelli multistrato – ovvero analogo sistema edilizio – per realizzare l'impermeabilizzazione con isolamento termico delle coperture piane dei fabbricati 2 e 3.

Pertanto, tali l'importi non rappresentano alcun vincolo di spesa per l'Agenzia e nessun diritto verso l'Appaltatore.

## **XIII. Adempimenti**

L'Agenzia del Demanio seleziona e conferisce l'incarico dell'attività professionale di cui ai precedenti paragrafi tramite Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA).

Alla chiusura della graduatoria, l'Agenzia procederà all'aggiudicazione, gestendo gli adempimenti in carico alle imprese aggiudicatrici attraverso l'area Comunicazione del suddetto sistema.

Il contratto verrà stipulato con scrittura privata attraverso il MEPA con l'invio a Sistema del Documento di Stipula sottoscritto con Firma Digitale dall'Agenzia. Il Contratto di fornitura del servizio con l'appaltatore si intenderà validamente perfezionato al momento in cui il Documento di stipula firmato digitalmente viene caricato a Sistema (art. 52 delle Regole del Sistema di e-Procurement). Al contratto sarà allegato il presente documento avente efficacia di Capitolato Prestazionale del Servizio. La stipulazione del contratto è subordinata al possesso di tutte le licenze, concessioni, autorizzazioni e altri provvedimenti necessari per la legittima prestazione del servizio. Eventuali spese contrattuali sono a carico della ditta aggiudicataria.

## **XIV. Tracciabilità dei flussi finanziari**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della legge 136/10, l'Aggiudicatario dovrà utilizzare il conto corrente bancario o postale dedicato alla commessa che sarà comunicato prima della stipula del Contratto unitamente all'indicazione dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sullo stesso.

L'Aggiudicatario dovrà comunicare alla Stazione Appaltante, entro 7 (sette) giorni, ogni eventuale variazione relativa al predetto conto ed ai soggetti autorizzati ad operare su di esso.

L'Aggiudicatario dovrà, altresì, inserire nei Contratti sottoscritti con i subappaltatori e subcontraenti un'apposita clausola, a pena di nullità, con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità finanziaria prescritti dalla citata Legge.

L'Aggiudicatario dovrà dare immediata comunicazione alla Stazione Appaltante ed alla Prefettura territorialmente competente della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

L'Appaltatore dovrà, inoltre, trasmettere i predetti Contratti alla Stazione Appaltante, ai fini della verifica di cui all'art. 3, comma 9, della legge n. 136/2010.

L'inadempimento degli obblighi previsti nel presente articolo costituirà ipotesi di risoluzione espressa del Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

In caso di cessione del credito derivante dal Contratto, il cessionario sarà tenuto ai medesimi obblighi previsti per l'Appaltatore nel presente articolo e ad anticipare i pagamenti all'Appaltatore mediante bonifico bancario o postale, sul conto concorrente dedicato.

## **XV. Garanzie**

L'Aggiudicatario dovrà presentare nel termine indicato nella comunicazione di aggiudicazione, una garanzia definitiva da costituirsi nella forma della fideiussoria bancaria o assicurativa ai sensi dell'art. 103 del D.lgs. 50/2016.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa, prodotta obbligatoriamente in originale, dovrà prevedere espressamente le seguenti condizioni:

1. espressa menzione dell'oggetto dell'appalto;
2. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
3. la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile;
4. l'operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Ente appaltante.

L'importo della cauzione definitiva potrà essere ridotta nei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge al momento della presentazione dell'offerta e della stipula del contratto.

La garanzia fideiussoria garantirà per il mancato od inesatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte dal contraente, anche per quelli a fronte delle quali è prevista l'applicazione di penali. La garanzia resta vincolata per tutta la vigenza del Contratto e sarà svincolata entro due mesi dalla scadenza del medesimo subordinatamente alla verifica della regolarità del servizio svolto e dell'ottemperanza a tutti gli adempimenti ed obblighi contrattuali.

Fermo quanto previsto dal comma 5 dell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016, qualora l'ammontare della garanzia dovesse ridursi per effetto dell'applicazione delle penali o per qualsiasi altra causa, il contraente dovrà provvedere al reintegro entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte dell'Amministrazione.

La mancata prestazione della garanzia di cui al comma precedente, comporta la decadenza dell'affidamento.

L'appaltatore è l'unico responsabile di tutti i danni eventualmente cagionati all'Agenzia e a terzi in ragione dell'esecuzione dei servizi e delle attività connesse, sia a causa della condotta dei propri lavoratori dipendenti o collaboratori, sia a causa della strumentazione utilizzata. È inoltre, diretto e unico responsabile di ogni conseguenza negativa, sia civile che penale, derivante dall'inosservanza o dalla imperfetta osservanza delle norme vigenti ed, in particolare, dei danni arrecati a persone o cose derivanti da imprudenza, imperizia o negligenza nell'esecuzione dei servizi.

## **XVI. Risoluzione del contratto e recesso**

Il Contratto potrà essere risolto in tutti i casi di inadempimento di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c., previa diffida ad adempiere, mediante raccomandata a/r, entro un termine non superiore a 15 (quindici) giorni dal ricevimento di tale comunicazione.

L'Agenzia si riserverà la facoltà di considerare il Contratto risolto di diritto anche nei seguenti casi:

- 1) grave inadempimento successivo a tre diffide di cui al comma 1, aventi ad oggetto prestazioni anche di diversa natura;
- 2) applicazione di penali per un importo totale superiore 10% (dieci) dell'importo contrattuale;
- 3) mancata reintegrazione, nel termine di 15 giorni, della cauzione in esito all'escussione della stessa;
- 4) adozione di comportamenti contrari ai principi del Codice Etico dell'Agenzia del Demanio;
- 5) la violazione del Patto di integrità sottoscritto e presentato in sede di offerta per l'affidamento del servizio di cui al presente Contratto;
- 6) inadempimento agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari;
- 7) violazione dell'obbligo di riservatezza di cui all'art. XXIII del presente Capitolato;
- 8) violazione del divieto di cessione del Contratto;
- 9) perdita da parte dell'Aggiudicatario dei requisiti di carattere generale e di idoneità professionali richiesti per l'espletamento del servizio;
- 10) ritardi eccedenti il limite di cui all'art. VI del presente Capitolato o comunque pregiudizievoli;
- 11) irregolarità definitivamente accertate del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) dell'Aggiudicatario.

La risoluzione, in tali casi, opera allorché l'Agenzia comunichi per iscritto, con raccomandata a/r all'Aggiudicatario, di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 c.c.

In caso di risoluzione, sarà corrisposto all'Aggiudicatario il prezzo contrattuale del servizio effettuato, detratte le eventuali penalità.

La Stazione Appaltante, ai sensi dell'art. 1373 c.c., si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal Contratto, anche laddove esso abbia avuto un principio di esecuzione, fatto salvo il pagamento delle prestazioni effettuate dall'Aggiudicatario.

## **XVII. Penali**

Ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi di consegna indicati nell'art. VI del presente documento determina l'applicazione di una penale pari all'uno per mille (1‰) dell'importo contrattuale o delle prestazioni del contratto come specificato all'art.113-bis del D.Lgs n.50/2016. Le penali complessivamente non potranno superare il 10% dell'importo contrattuale.

Qualora l'importo massimo delle penali applicate sia superiore a detta percentuale si procederà alla risoluzione del Contratto per grave inadempimento.

La rifusione delle spese sostenute dall'Agenzia per porre rimedio ad inadempimenti contrattuali dell'Appaltatore, così come l'applicazione di eventuali penali, formeranno oggetto di compensazione rivalendosi sulla cauzione.

## **XVIII. Cessione del contratto e subappalto**

E' fatto assoluto divieto all'Aggiudicatario di cedere, a qualsiasi titolo, il contratto a pena di nullità.

Qualora l'Aggiudicatario abbia indicato, all'atto dell'offerta, di voler subappaltare, il subappalto è consentito nei limiti di legge, nel rispetto delle condizioni normative e fermo restando che i pagamenti dei corrispettivi avverranno direttamente a favore dell'Aggiudicatario. Il subappalto deve essere comunque formalmente autorizzato dalla stazione appaltante.

Qualora invece l'Aggiudicatario abbia dichiarato di non avvalersi del subappalto ovvero non abbia indicato, in sede di offerta, le attività, tra quelle consentite dal Codice degli Appalti, da subappaltare, è fatto divieto all'Appaltatore di ricorrere al subappalto. In caso di inosservanza di tale obbligo, l'Agenzia, fermo restando il diritto al risarcimento di ogni danno e spesa, avrà facoltà di risolvere immediatamente il contratto e di commissionare a terzi l'esecuzione delle residue prestazioni contrattuali in danno dell'Appaltatore.



## **XIX. Spese di contratto**

Sono a carico dell'Aggiudicatario tutte le spese relative alla stipula ed alla eventuale registrazione del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso.

## **XX. Responsabilità verso terzi**

L'Aggiudicatario solleva la Stazione Appaltante da ogni eventuale responsabilità penale e civile verso terzi in ogni caso connessa alla realizzazione ed all'esercizio delle attività affidate. Nessun altro onere potrà dunque derivare a carico della Stazione Appaltante, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale.

## **XXI. Codice etico**

L'Aggiudicatario si impegnerà ad osservare il "Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Agenzia" ex D.Lgs. 231/01, reperibile sul sito istituzionale, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l'Agenzia al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto. L'inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento contrattuale e legittimerà l'Agenzia a risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c.

L'Aggiudicatario si impegnerà, inoltre, a manlevare l'Agenzia da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest'ultima dalla violazione dell'impegno di cui al comma 1.

## **XXII. Trattamento dei dati personali**

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679 e s.m.i. l'Agenzia, quale titolare del trattamento dei dati forniti nell'ambito della presente procedura, informa che tali dati verranno utilizzati esclusivamente ai fini della presente gara, trattati con sistemi elettronici e manuali, e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

## **XXIII. Osservanza di norme previdenziali, assistenziali e a tutela della mano d'opera**

L'Affidatario del servizio si impegna, oltre a quanto già previsto nel presente capitolato, anche a:

- effettuare il servizio impiegando, a propria cura e spese, tutte le strutture ed il personale necessario per la realizzazione degli stessi secondo quanto precisato nel presente capitolato;
- a dotare il personale impiegato di tutta la strumentazione e i Dispositivi di Protezione individuali per eseguire i rilievi richiesti in tutta sicurezza manlevando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità in materia;
- osservare tutte le indicazioni operative, di indirizzo e di controllo che a tale scopo saranno predisposte e comunicate dall'Amministrazione, nell'adempimento delle proprie prestazioni ed obbligazioni.

L'Affidatario è altresì unico responsabile nei confronti del personale impiegato e dei terzi coinvolti nell'espletamento del servizio. Esso è obbligato ad osservare la normativa vigente a tutela dei lavoratori, sotto ogni profilo, anche quello previdenziale e della sicurezza.

L'Affidatario ha l'obbligo di garantire i lavoratori per le ipotesi di infortunio di qualsiasi genere che possano verificarsi nello svolgimento delle attività oggetto del presente servizio, sollevando la Stazione Appaltante da ogni eventuale richiesta di risarcimento. L'Affidatario ha l'obbligo di osservare, oltre che il presente capitolato, tutta la normativa cogente, vigente alla data attuale o che assume validità durante l'espletamento del servizio, in tema di assicurazioni sociali del personale addetto, e di corrispondere i relativi contributi, esonerando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità civile in merito.

#### **XXIV. Obblighi di riservatezza**

L'affidatario, a pena di risoluzione del contratto, ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga a conoscenza o in possesso durante l'esecuzione del servizio o comunque in relazione ad esso, di non divulgarli in alcun modo e forma, e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del presente servizio.

L'obbligo di cui al comma precedente sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale, originario o predisposto in esecuzione del presente servizio.

L'affidatario è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché di tutti coloro che sono coinvolti, a vario titolo, nell'esecuzione del servizio, degli obblighi di riservatezza anzidetta.

L'affidatario si impegna, altresì, al rispetto del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii., nonché dei relativi regolamenti di attuazione, a pena di risoluzione del contratto.

#### **XXV. Vincoli**

Le norme e le disposizioni di cui al presente capitolato sono vincolanti per l'aggiudicatario sin dal momento in cui viene presentata l'offerta, mentre vincolano la Stazione Appaltante solo con la stipula del contratto.

#### **XXVI. Controversie**

Eventuali controversie derivanti dall'esecuzione del contratto saranno devolute all'Autorità giudiziaria del Foro di Cagliari.

#### **XXVII. Accesso agli atti**

Il diritto di accesso agli atti sarà consentito nei limiti di cui all'art. 53 del D.Lgs. 50/2016 e secondo le modalità di cui al Regolamento dell'Agenzia del Demanio sulla disciplina della Legge 241/1990 (deliberato dal Comitato di Gestione il 17/12/2015 e pubblicato sulla GURI Serie Generale n.35 del 12/02/2016).

#### **XXVIII. Responsabile del procedimento e direttore di esecuzione del contratto**

Il responsabile del procedimento e redattore della presente relazione/capitolato è l'ing. Francesco Loddo, dipendente dell'Agenzia del Demanio in servizio presso la Direzione Regionale Sardegna.

#### **XXIX. Norme generali e di rinvio**

Il concorrente, al momento della formulazione dell'offerta, dichiara alla Stazione Appaltante di aver preso conoscenza dello stato di fatto dei luoghi, di aver visionato tutta la documentazione di gara e che la stessa documentazione non richiede ulteriori interpretazioni o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta e sullo svolgimento del servizio. Per quanto non specificamente disciplinato nella documentazione di gara, si fa riferimento alle vigenti disposizioni normative.

#### **XXX. Sicurezza sul lavoro e tutela dell'ambiente**

L'Agenzia predispone e consegna all'Appaltatore il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze (DUVRI) ai sensi dell'art.26 del D.Lgs n.81/2008 quale comprova delle misure di cooperazione e coordinamento tra datori di lavoro sebbene per lo svolgimento di servizi di natura intellettuale o servizi la cui durata non sia superiore a cinque uomini giorno non sia obbligatorio secondo quanto specificato al comma 3-bis del medesimo art.26. Detta valutazione è effettuata in qualità di datore di lavoro committente al fine di informare l'appaltatore sulle attività amministrative i cui rischi possono influenzare l'incarico tecnico proposto a base si offerta.

L'appaltatore è obbligato, nell'esecuzione dei servizi e delle prestazioni professionali ordinate, ad osservare tutte le vigenti normative in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, di prevenzione infortuni, igiene del lavoro, prevenzione incendi e tutela dell'ambiente ed a farle rispettare dai proprie dipendenti e/o collaboratori in ottemperanza alle disposizioni del D.Lgs n.81/2008 e successive modifiche ed integrazioni. A seguito dell'aggiudicazione verrà redatto il dUVRI rischi specifici che sarà allegato ai documenti del contratto d'incarico del professionista e successivamente al progetto da porre a base di affidamento lavori in aggiunta o dettaglio all'eventuale piano di sicurezza e coordinamento in fase di esecuzione lavori e del piano operativo di sicurezza.

### **XXXI. Allegati**

DUVRI e planimetrie dell'immobile interessato dai futuri lavori oggetto del presente servizio. Le planimetrie e i rilievi allegati sono da intendersi indicativi e "fuori scala", spetta dapprima al concorrente ed in particolare all'aggiudicatario verificarne la cura e validità.

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Ing. Francesco Loddo