



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

Direzione Regionale Lazio

DETERMINA A CONTRARRE

**per l'affidamento mediante procedura aperta - ai sensi dell'art. 60 e dell'art. 157, del D. Lgs. 50/2016 - dei servizi di progettazione definitiva ed esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed incarico opzionale per direzione lavori, CSE, contabilità dei lavori e accatastamento, finalizzati ai lavori di restauro e risanamento conservativo per la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato "Ex Convento di San Francesco" sito in Velletri (RM), via San Francesco - Scheda patrimoniale RMD 0344
CUP:E15I20000410005**

IL DIRIGENTE DELEGATO DELLA DIREZIONE REGIONALE LAZIO

VISTO il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;

VISTO il nuovo Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 16 luglio 2019, nonché approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 27 agosto 2019 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 30 agosto 2019;

VISTA la Comunicazione Organizzativa n. 17 del 01/08/2018 con la quale il Dott. Giuseppe Pisciotta è nominato Direttore della Direzione Regionale Lazio con effetti e decorrenza a partire dal 01/09/2018;

VISTA la Determinazione n. 85 del 30 gennaio 2019 con la quale sono state attribuite le funzioni e competenze alle strutture centrali e territoriali;

VISTI i principi enunciati dall'art. 30, comma 1, del D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016 e, in particolare, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità;

VISTO l'articolo 32 comma 2 del D.Lgs 50/2016 che stabilisce il principio per cui ogni contratto dell'amministrazione pubblica deve essere preceduto da una determinazione a contrarre, in conformità ai propri ordinamenti, individuando gli elementi essenziali del contratto ed i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

VISTA la delega con cui il Direttore dell'Agenzia, Cons. Antonio Agostini, in data 14/12/2020 (prot. 19804) ha delegato il Responsabile dell'Ufficio del Direttore, Dott. Leonardo Nigro, allo svolgimento delle attività previste nella Determinazione n. 85 del 30 gennaio 2019 non già delegate e tutte quelle espressamente demandate al Direttore Territoriale da disposizioni normative e regolamentari, anche interne,

limitatamente a quelle necessarie ad assicurare la normale prosecuzione delle attività istituzionali della Direzione Territoriale.

PREMESSO CHE

- L'Agenzia del Demanio, in un'ottica di gestione del patrimonio immobiliare dello Stato e delle esigenze di risparmio della spesa pubblica, ai sensi dell'art.2, comma 222-quater della legge 23 Dicembre 2009, n. 191 (cd. *Legge finanziaria 2010*), come introdotto dall'art. 24 del D.L. 24 Aprile 2014 n.66, convertito con legge 23 Giugno 2014 n.89 e dalla legge 23 Dicembre 2014 n.190, ha il compito di organizzare e coordinare i processi di razionalizzazione riguardanti gli immobili di proprietà pubblica non più in uso alle Amministrazioni per fini istituzionali;

- nell'ambito di questa attività, la Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio ha avviato un "*Piano di Razionalizzazione*", con la finalità di operare la progressiva dismissione di immobili che le Amministrazioni occupano in regime di locazione passiva con il trasferimento di queste in immobili già di proprietà dello Stato, individuati tra quelli nella disponibilità dell'Agenzia del Demanio;

- nell'ambito di questa linea d'azione, la Direzione Regionale Lazio ha individuato – tra gli immobili nella propria disponibilità – il compendio denominato "*Ex Convento di San Francesco*", sito in Velletri, via San Francesco (scheda patrimoniale RMD0344), ritenendolo idoneo all'utilizzo come uffici da parte di pubbliche amministrazioni;

- nell'ottica della programmazione dell'intervento di razionalizzazione, con la riallocazione nel complesso "*Ex Convento di San Francesco*" degli uffici dell'Agenzia delle Entrate e della Guardia di Finanza di Velletri, l'Agenzia del Demanio ha avviato (con fondi appositamente destinati al c.d. "Progetto 10"), il servizio di "*Analisi conoscitive su beni statali funzionali alla fattibilità di azioni di razionalizzazione da eseguirsi sull'immobile "Convento San Francesco - ex Caserma Garibaldi" sito in piazza San Francesco 31 a Velletri (RM) - RMD0344. CIG 7439689195"* come riscontrabile dal certificato di verifica di conformità del servizio, in atti prot.8483 del 31/7/2020;

- con nota prot.0259619/2017 del 13/06/2017, il Comandante Regionale della Guardia di Finanza, Comando Regionale Lazio, ha rappresentato l'interesse del Corpo all'assegnazione di quota parte dell'immobile in premessa.

- con nota prot.58219 del 27/06/2017, il Direttore Regionale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale Lazio, ha palesato l'interesse, della Direzione rappresentata, all'assegnazione di una quota dell'immobile in premessa

- con nota prot. n. 2019/7243 del 27 giugno 2019 è stato nominato Responsabile del Procedimento l'Arch. *Silvano Arcamone* in relazione all'intervento di: *Lavori di restauro e risanamento conservativo per la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato "Ex Convento di San Francesco" sito in Velletri (RM), via San Francesco. – Scheda patrimoniale RMD0344;*

- i tecnici della Direzione Regionale Lazio, dell'Agenzia del Demanio, hanno redatto lo Studio di fattibilità, accompagnato da valutazioni economiche preliminari circa gli interventi da compiersi, funzionale al successivo avvio della progettazione definitiva, esecutiva e di coordinamento della sicurezza che viene così denominato:

“Lavori di restauro e risanamento conservativo per la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato “ex Convento di San Francesco” sito in Velletri, via San Francesco” in atti prot.14114 del 15/12/2020;

CONSIDERATO CHE

- nello Studio di fattibilità è stato determinato l'importo complessivo del quadro economico dell'intervento di *Lavori di restauro e risanamento conservativo per la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato “ex Convento di San Francesco” sito in Velletri, via San Francesco*, pari ad € 12.828.744,00;

- con il Piano degli investimenti immobiliari 2020-2022, CAP 7759 – Comma 140, deliberato dal Comitato di gestione dell'Agenzia, è stata stanziata la somma pari a 12.828.744,00, assicurata dai Fondi a valere sul capitolo 7759, nell'ambito della specifica linea d'investimento “B-Edilizia Pubblica”;

- con nota prot. n. 2020/14251 del 16 dicembre 2020 è stato nominato Responsabile del Procedimento l'Arch. *Massimo Carfora Lettieri*, subentrando all'Arch. *Silvano Arcamone*, per l'espletamento della procedura in oggetto;

- nello Studio di fattibilità le spese tecniche per Progettazione, Direzione lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione e Collaudi sono stati quantificate in € 1.444.811,16 oltre iva e cassa di previdenza, così suddivise:

Progettazione definitiva, sicurezza fase progettazione.	€	410 585,58
Progettazione esecutiva, sicurezza fase progettazione.	€	281 020,58
Direzione Lavori e aggiornamento catastale, C.S.E.	€	564 651,35
Aggiornamento rilievi ed indagini	€	20 529,28
	Sub 1	€ 1 276 786,79
Collaudi e APE	€	168 025,07
	Totale per servizi tecnici	€ 1 444 811,16

- in ragione della complessità e multidisciplinarietà delle attività da svolgere, tenuto conto dell'attuale carico di lavoro del personale di questa Direzione Regionale, attestando con il presente atto la indisponibilità di idonee figure interne per l'esecuzione del servizio, si ravvisa la necessità per la definizione dell'iniziativa di ricorrere a professionisti esterni, aventi le specifiche professionalità individuate dal RUP e dettagliate nei documenti di gara;

- il RUP ha provveduto a redigere il Capitolato Tecnico Prestazionale con gli allegati schemi di parcella;

- vi è la necessità di prevedere l'affidamento, oltre che del servizio principale consistente nella progettazione definitiva/esecutiva e coordinamento per la sicurezza in progettazione, anche dell'eventuale affidamento degli altri servizi consistenti nella direzione Lavori, coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, contabilità dei lavori e accatastamento, con carattere opzionale, in quanto dopo l'approvazione del progetto esecutivo si effettuerà la verifica di disponibilità di cui all'art. 111 comma1 del D.L.gs 50/2016;

- al suddetto scopo, in conformità a quanto prescritto dall'art. 157 comma 1, del D.L.gs 50/2016, è prevista la possibilità di affidare direttamente al progettista le prestazioni riferite ai servizi opzionali;

- ai sensi dell'art. 51, comma 1, del D.Lgs. 50/2016, in ragione dell'unicità dell'oggetto della prestazione da eseguirsi su un unico immobile, è stato ritenuto opportuno indire una procedura aperta non suddivisa in lotti;

- l'immobile oggetto dei servizi è sottoposto alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004, recante Codice dei beni culturali e del paesaggio e, pertanto, non sarà possibile ammettere in sede di partecipazione il ricorso all'avvalimento;

- l'importo complessivo dell'appalto è stato stimato in € 1.276.786,79 (euro unmilione duecento settantasei milasettecento ottantasei/79), dei quali € 564.651,35 (euro cinquecento sessantaquattromilaseicentocinquantuno/35) opzionali come dettagliato nei documenti di gara, il tutto oltre Iva e oneri previdenziali, il predetto ammontare a base d'asta è stato quantificato in funzione delle attività da svolgere ed ai relativi costi, facendo riferimento al D.M. 17 giugno 2016 del Ministero della Giustizia;

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

- Il tempo massimo a disposizione per i servizi di progettazione definitiva, esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, è definito complessivamente in 120 giorni (centoventi) naturali e consecutivi, esclusi i tempi per la verifica e l'approvazione delle varie fasi progettuali da parte della Stazione Appaltante decorrenti dalla data di stipula del contratto, oltre ai tempi previsti per i servizi opzionali, il tutto come meglio dettagliato nel Capitolato Tecnico Prestazionale;

- 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 e individuati 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: il predetto requisito viene richiesto al fine di verificare la solidità finanziaria del concorrente alla presente procedura, considerata la rilevanza e la strategicità dell'affidamento in questione;

- per quanto concerne invece i requisiti di capacità tecnico-organizzativa, il RUP ha proposto di parametrare tali requisiti all'importo dei lavori e dei servizi (servizi di punta) con riferimento alle categorie/ID previste nello studio di fattibilità e precisamente S04 (Strutture), E22 (Edilizia), IA01 (Impianti), IA02 (Impianti), IA03 (Impianti), P02 (Paesaggio);

- per l'esecuzione dell'appalto vengono prescritte le professionalità minime individuate nel disciplinare e 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 35 punti);

- b) caratteristiche tecniche-metodologiche dell'offerta (fattore ponderale pari a 44 punti);
- c) ribasso percentuale unico (fattore ponderale pari a 15 punti);
- d) riduzione percentuale unica sui tempi, in misura comunque non superiore al 20% (fattore ponderale pari a 1 punto), da applicare ai tempi sopra stimati;
- e) Competenza ed esperienza in materia di applicazione e gestione dei CAM (fattore ponderale pari a 5 punti)

il tutto come meglio dettagliato negli atti di gara;

- ai fini della formulazione dell'offerta, vista la documentazione progettuale messa a disposizione dei concorrenti, che ha un grado sufficiente di dettaglio ritenuto esaustivo dalla stazione appaltante, il RUP ha ritenuto non necessario prevedere un sopralluogo obbligatorio;

- l'art. 1, comma 3, della Legge 55/2019, di conversione del D.L. 32/2019 (cd. Sblocca Cantieri), modificato dalla L. 120/2020, di conversione del D.L. n. 76/2020 (cd. D.L. Semplificazioni), consente alle Stazioni Appaltanti di avvalersi, anche nei settori ordinari e fino al 31 dicembre 2021, della facoltà di anticipare l'esame delle offerte rispetto alla verifica di idoneità dei concorrenti (cd. *inversione procedimentale*) già prevista, nei settori speciali, dall'art. 133, comma 8, del D.Lgs. 50/2016;

- quindi è stata prevista la possibilità di ricorrere alla c.d. inversione procedurale a fronte della ricezione di un numero di offerte pari o maggiore di cinque, dettagliando la relativa disciplina nei documenti di gara;

- 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 e dell'art. 157, del D. Lgs. 50/2016 - per l'affidamento dei servizi di progettazione definitiva ed esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed incarico opzionale per direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, contabilità dei lavori e accatastamento, finalizzati ai lavori di restauro e risanamento conservativo per la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato "*Ex Convento di San Francesco*" sito in Velletri (RM), via San Francesco - Scheda patrimoniale RMD 0344

2) che l'importo complessivo dell'appalto è quantificato in € 1.276.786,79 (euro unmilione duecentosettantaseimilasettecentoottantasei/79), dei quali € 564.651,35 (euro cinquecentosessantaquattromilaseicentocinquantuno/35) opzionali come dettagliato nei documenti di gara, al netto di iva e oneri previdenziali;

3) di prevedere la possibilità, in conformità a quanto prescritto dall'art. 157 comma 1, del D.L.gs 50/2016, di affidare direttamente al progettista le prestazioni riferite ai servizi opzionali consistenti in Direzione Lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, contabilità dei lavori e accatastamento;

4) di dare atto che l'importo dell'appalto trova copertura nel Piano degli investimenti immobiliari 2020-2022, CAP 7759 – Comma 140, deliberato dal Comitato di gestione dell'Agenzia, con il quale, per l'intervento in parola, è stata stanziata la somma pari a 12.828.744,00, assicurata dai Fondi a valere sul capitolo 7759, nell'ambito della specifica linea d'investimento "B-Edilizia Pubblica";

5) 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;

6) 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;

7) che in caso di un numero di offerte pari o maggiore a cinque, la Stazione Appaltante si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1 comma 3 della L. n. 55 del 14 giugno 2019 e art. 133, comma 8 del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti;

8) che i tempi di esecuzione per l'espletamento del servizio siano quantificati come sopra riportato, prevedendo un cronoprogramma di esecuzione coerente con l'organizzazione tecnico professionale richiesta per la partecipazione;

9) 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;

10) 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 valore dei lotti;

11) che il contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa in modalità elettronica ai sensi dell'art. 32, comma 14, D.Lgs. 50/2016, secondo le condizioni e le clausole riportate nel Capitolato tecnico prestazionale.

Visto tecnico

Il RUP

Arch. Massimo Carfora Lettieri

CARFORA LETTI

2020.12.21 13:26:39

CN=CARFORA LETTIERI
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANI
2.5.4.97=VATIT-06340981C

RSA/2048 bits

Visto finanziario

Ufficio del Direttore

FIORETTI STEF

2020.12.21 14:11:14

CN=FIORETTI STEFANIA
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANI
2.5.4.97=VATIT-06340981C

RSA/2048 bits

Per il Direttore Regionale
Giuseppe Pisciotta
Il Dirigente delegato
Leonardo Nigro

NIGRO LEONARDO

2020.12.21 13:38:12

CN=NIGRO LEONARDO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANI
2.5.4.97=VATIT-06340981C

RSA/2048 bits