



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

Direzione Servizi al Patrimonio

Prot. n. 2020/17209/DSP

Rif. Int. 2020/93/DC

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, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM, da realizzare sul complesso immobiliare denominato "Galleria Alberto Sordi" sito in Roma, Largo Chigi n. 19

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE SERVIZI AL PATRIMONIO

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 16/07/2019, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 27/08/2019, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 221 del 09/09/2019, nonché in virtù della Comunicazione Organizzativa n. 8 del 28/02/2017 e della Determinazione n. 85 prot. n. 2019/1537/DIR, nonché della delega prot. n. 2020/16870/DIR del 3/11/2020

PREMESSO CHE

- l'articolo 61, comma 1, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e ss.mm.ii, recante la "*Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*", ha istituito l'Agenzia del Demanio, ente pubblico economico, e il successivo articolo 65, comma 1, ha attribuito alla medesima Agenzia l'amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi e operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;
- l'articolo 1, comma 140, della Legge 11 dicembre 2016 n. 232 concernente il "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019*" che ha istituito un fondo destinato al finanziamento degli investimenti e allo sviluppo infrastrutturale del Paese in diversi settori di spesa relativi, tra gli altri, alla prevenzione del rischio sismico, come ripartito per effetto del D.P.C.M. 21 luglio 2017;
- l'atto di indirizzo del Ministero dell'Economia e delle Finanze, per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale 2018-2020, che ha individuato l'Agenzia del Demanio quale soggetto preposto alla "*predisposizione e progressiva attuazione di progetti specifici finalizzati alla prevenzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica [...] del patrimonio immobiliare dello Stato affidato all'Agenzia, attraverso l'impiego delle risorse previste dall'articolo 1, comma 140, della legge di Bilancio 2017*";
- lo stanziamento disposto per l'anno 2018 dalla Legge 27 dicembre 2017 n. 205 sul capitolo 7759, istituito nello stato di previsione della spesa del Ministero dell'Economia e delle Finanze, titolato "*somma da trasferire all'Agenzia del Demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e allo sviluppo infrastrutturale*", destinato alle attività inerenti alla prevenzione del rischio sismico;
- l'atto di indirizzo del Ministero dell'Economia e delle Finanze, per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale 2019-2021 in base al quale l'Agenzia è chiamata a potenziare le iniziative di



riqualificazione dei beni statali e, in particolare, ad attuare progetti per la prevenzione del rischio sismico e per la riqualificazione energetica, nonché ad accelerare gli interventi di rifunzionalizzazione degli immobili inseriti nei progetti di razionalizzazione;

- l'Agenzia del Demanio impiega lo stanziamento assegnatele alla realizzazione di un piano pluriennale finalizzato alla prevenzione del rischio sismico, articolato tenendo prioritariamente conto del livello di sismicità delle zone di ubicazione dei beni, della tipologia di utilizzo degli stessi e dell'indice di rischio sismico;

- in data 26 luglio 2019 è stato sottoscritto tra l'Agenzia del Demanio – Direzione Servizi al Patrimonio, la Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento per i Servizi Strumentali e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – PP.OO.PP. per il Lazio, Abruzzo e Sardegna l'accordo di collaborazione per lo svolgimento di attività finalizzate alla messa in sicurezza e riqualificazione edilizia/impiantistica di taluni immobili di proprietà dello Stato in uso alla Presidenza del Consiglio dei Ministri;

- nell'ambito dell'accordo di collaborazione sopracitato, a seguito di una preliminare attività conoscitiva tesa a individuare le effettive condizioni del patrimonio immobiliare dello Stato è stato tra l'altro previsto l'affidamento del servizio di verifica della vulnerabilità sismica e rilievo con restituzione BIM sul complesso immobiliare denominato "Galleria Alberto Sordi", sito in Roma, Via del Corso, Largo Chigi, via di Santa Maria in via dei Sabini, detenuto in comproprietà dallo Stato e dal Fondo Megas (già Fondo Donatello Comparto David), rispettivamente nelle percentuali del 58,56% e 41,44%, subordinando l'acquisizione di detto servizio alla preliminare definizione delle quote di proprietà e al reperimento dei finanziamenti in capo ai soggetti terzi;

- con nota trasmessa via pec il 21/01/2020 la società Prelios SGR S.p.A., non in proprio ma quale società di gestione del fondo immobiliare denominato "Megas - FIA Italiano Immobiliare Riservato di tipo chiuso", ha confermato la propria disponibilità alla compartecipazione delle spese relative all'analisi di vulnerabilità sismica da condurre sull'immobile in questione per la quota di propria competenza, rimanendo pertanto in attesa di conoscere i relativi costi da sostenere;

- è stata sottoscritta la Convenzione prot. n. 10136 del 3 luglio 2020 per disciplinare le modalità e le procedure per l'acquisizione del servizio di verifica della vulnerabilità sismica e rilievo con restituzione BIM da realizzare sul complesso immobiliare denominato "Galleria Alberto Sordi", precedentemente nota come "Galleria Colonna" sito in Roma, via del Corso, Largo Chigi, via di Santa Maria in via dei Sabini, detenuto in comproprietà dallo Stato e dal Fondo Megas (già Fondo Donatello Comparto David);

- con nota prot. n. 2020/17012/DSP-AGC del 4 novembre 2020, è stato nominato Responsabile del procedimento l'ing. Giuseppe Bucci per l'espletamento dell'incarico in oggetto;

- per la definizione dell'iniziativa, è necessario ricorrere a professionisti esterni aventi le specifiche professionalità individuate dal RUP e dettagliate nei documenti di gara, da selezionare mediante procedura aperta;

- peraltro, alla luce dei progressivi obblighi a carico delle Stazioni appaltanti introdotti dal D.M. 01/12/2017 n. 560 in tema di modalità e tempi di progressiva introduzione dei metodi e degli strumenti elettronici di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture, in relazione ai quali l'Agenzia ha già ottemperato agli obblighi preliminari di cui all'art. 3, i rilievi delle caratteristiche geometriche, architettoniche, tecnologiche, impiantistiche e strutturali dei beni oggetto del servizio affidato, dovranno essere restituite in modalità BIM, al fine di acquisire un livello di conoscenza immobiliare più evoluto e completo, facilitando le successive attività di progettazione e manutenzione programmata degli immobili;

- in ragione della stretta correlazione sussistente tra le attività oggetto di affidamento e l'unicità dell'immobile interessato dalle stesse, è stato ritenuto opportuno non procedere alla suddivisione in lotti;

- l'importo complessivo dell'appalto è stato stimato in Euro 417.633,00 (euro quattrocentodiciassettemilaseicentotrentatre/00) di cui Euro 8.269,97 (ottomiladuecentosessantanove/97) per costi della manodopera, oltre Iva e oneri previdenziali, ed

Euro 4.134,98 (euro quattromilacentotrentaquattro/98) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, 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;

- 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);
- 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 in 120 giorni naturali e consecutivi;
- trattandosi di immobile sottoposto alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004, recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, è fatto divieto di ricorrere all'istituto dell'avvalimento;
- il servizio sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95, comma 3, lettera b) del D.Lgs. 50/2016, tenuto conto dei seguenti criteri di valutazione dell'offerta:
 - a) professionalità e adeguatezza dell'offerta (fattore ponderale pari a 50 punti);
 - b) caratteristiche tecnico - metodologiche dell'offerta (fattore ponderale pari a 30 punti);
 - c) ribasso percentuale unico (fattore ponderale pari a 20 punti);
- 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, al fine di garantire l'affidabilità e la solidità economica dell'affidatario, anche in considerazione del prestigio dell'immobile oggetto di intervento;
- per quanto concerne invece i requisiti di **capacità tecnico-organizzativa**, da dimostrare mediante un elenco di servizi di ingegneria e di architettura e due servizi di punta, espletati negli ultimi dieci anni, gli stessi sono stati parametrati sia con riguardo all'importo lavori, con riferimento alla categoria/ID Opere S04, e sia con riguardo all'importo dei servizi (nello specifico il corrispettivo dovuto per la verifica di vulnerabilità sismica e rilievo), con riferimento alle categorie/ID Opere S04 e E22;
- 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;
- è stata prevista la possibilità per gli operatori economici di cui all'art. 46 del Codice di associare stabilmente alla compagine del raggruppamento soggetti di cui all'art. 45 del Codice per l'esecuzione delle indagini ex art. 31, co. 8 del D.Lgs 50/2016 necessarie ai fini dell'appalto;
- parimenti, alla luce della natura del servizio di rilievo, costituente attività subappaltabile ai sensi dell'art. 31, co. 8 del Codice a soggetti non necessariamente rientranti fra quelli elencati nell'art. 46 del Cod., ma compresi nell'art. 45, viene ammessa per l'esecuzione di detta prestazione la partecipazione anche di soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs. 50/2016, fermo restando l'autonomo possesso dei requisiti di natura tecnico-professionale richiesti per la prestazione secondaria oggetto dell'appalto (categoria/ID Opere E22) da parte dell'operatore economico associato

partecipante di cui all'art. 46 del Cod., al quale dovrà essere riconducibile la specifica professionalità del gruppo di lavoro di cui al par. 7.1 del Disciplinare "Responsabile delle attività di rilievo";

- in riferimento alla specificità dei servizi richiesti, considerata l'unicità del bene oggetto dell'appalto, al fine di garantire sia in termini di attività che di risultato l'espletamento di tali servizi, è ammesso il subappalto nei limiti del 40% e alle condizioni di cui agli artt. 31 comma 8 e 105 del Codice, fermo restando che il concorrente dovrà indicare le parti del servizio che intende affidare a terzi e fatta sempre salva la verifica del possesso in capo al subappaltatore dei requisiti richiesti dalla legge;

- 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;

- al fine di garantire una tempestiva conclusione delle operazioni di gara, in caso di un numero di offerte pari o superiore a 10, l'Agenzia si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, co. 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 tecniche ed economiche prima della verifica di idoneità dei concorrenti. In tale ipotesi, verrà verificata la documentazione amministrativa del primo classificato e del restante 10% dei concorrenti ammessi seguendo l'ordine in graduatoria degli stessi;

- 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 dicembre 2016 (G.U. 25 gennaio 2017) emanato ex art. 73, co. 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, da espletarsi tramite piattaforma in modalità ASP di Consip SpA, per l'affidamento del servizio di verifica della vulnerabilità sismica e rilievo con restituzione BIM da realizzare sul complesso immobiliare denominato "Galleria Alberto Sordi", precedentemente nota come "Galleria Colonna" sito in Roma, via del Corso, Largo Chigi, via di Santa Maria in via dei Sabini, detenuto in comproprietà dallo Stato e dal Fondo Megas (già Fondo Donatello Comparto David).
- 2) che l'importo complessivo dell'appalto è quantificato in **Euro 417.633,00 (euro quattrocentodiciassettemilaseicentotrentatre/00)** di cui **Euro 8.269,97 (ottomiladuecentosessantannove/97)** per costi della manodopera **ed Euro 4.134,98 (euro quattromilacentotrentaquattro/98)** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- 3) 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;
- 4) 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 nella *lex specialis* per la valutazione delle offerte e che risultano pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto;
- 5) che in caso di un numero di offerte pari o maggiore a 10, la stazione appaltante si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, co. 3 della L. n. 55/2019 e art. 133, co. 8 del Codice, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti;
- 6) 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;

- 7) che vengano disposte le pubblicazioni di legge, necessarie ai fini dell'avvio della procedura di gara, i cui costi verranno rimborsati dall'aggiudicatario ad esito della selezione;
- 8) di riservare all'Agenzia la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida purchè ritenuta conveniente e congrua dall'Amministrazione;
- 9) che il contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa in modalità elettronica secondo le condizioni e le clausole riportate nel Capitolato tecnico prestazionale.

Roma, 9 novembre 2020

Il Direttore
Massimo Gambardella