



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

Direzione Regionale Toscana Umbria
Servizi Tecnici

Firenze, 03/06/2021

Prot. 2021/1198/RI

DETERMINA A CONTRARRE

per l'affidamento mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. 50/2016, dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi al rilievo ed alle indagini preliminari, verifica sismica, progettazione di fattibilità tecnico economica e diagnosi energetica per l'intervento di "Completa rifunzionalizzazione dell'immobile sito in Massa in piazza Garibaldi n. 4 di proprietà della BANCA D'ITALIA" e finalizzato all'acquisto del compendio immobiliare da parte di INAIL, ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del d.l. 78/2010, da destinare a Centro Polifunzionale della Questura e Polizia stradale, da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11/10/2017

IL DIRETTORE REGIONALE

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 in data 30/08/2019 e dei poteri attribuiti dal Direttore dell'Agenzia con Determinazione nr 85 prot.n. 2019/1537/DIR;

VISTO

- il D.Lgs. 50/2016 "Codice dei Contratti Pubblici", come modificato dal D.Lgs. 56/2017 (c.d. Decreto Correttivo) e dal D.L. 18 aprile 2019 (c.d. Sblocca cantieri), convertito dalla Legge 14 giugno 2019, n. 55, dal D.L. 16 luglio 2020 n. 76 convertito dalla legge 11 settembre 2020, n. 120 e dal D.L. 31 maggio 2021, n. 77;
- l'art. 32, comma 2, del D.Lgs. 50/2016 che stabilisce il principio per cui prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- l'art. 1 comma 3 del d.l. 32/2019 (cd. Sblocca Cantieri), come convertito dalla legge 55/2019 e modificato dall'art. 52, comma 1, del D.L. 31 maggio 2021, n. 77, che consente alle stazioni appaltanti di avvalersi, anche nei settori ordinari e fino al 30 giugno 2023, della facoltà di anticipare l'esame delle offerte tecniche ed economiche rispetto alla verifica di idoneità (cd. inversione procedimentale) già prevista, nei settori speciali, dall'art. 133, comma 8, del d.lgs 50/2016;

PREMESSO CHE

- il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 recante la *“Riforma dell’organizzazione del Governo, a norma dell’articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”* e, in particolare, l’art. 65, ha istituito l’Agenzia del Demanio a cui è attribuita l’amministrazione dei beni immobili dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l’impiego oltre che di gestire i programmi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- in virtù del possesso da parte dell’Agenzia delle specifiche competenze tecniche necessarie a svolgere le funzioni di Stazione Appaltante, con "Accordo" sottoscritto unitamente al Ministero dell'Interno e Inail in data 18/03/2020, è stato delineato il processo relativo all’investimento immobiliare da parte dell’Inail concernente l’acquisto del bene sito in Massa in Piazza Garibaldi, n. 4 attualmente di proprietà della Banca d’Italia da destinare al Ministero dell’Interno;
- l’operazione è finalizzata alla realizzazione della nuova sede della Questura e della sezione della Polizia stradale di Massa presso l’immobile oggetto della presente procedura ed alla dismissione da parte del Ministero dell’Interno dei locali attualmente occupati in locazione passiva;
- nell’ambito di tale accordo questa Agenzia è stata incaricata di far redigere il progetto di rifunzionalizzazione dell’immobile e più precisamente: a) inserire nel Piano degli investimenti 2020-2022 i fondi necessari per l’esecuzione dell’attività di progettazione di competenza; b) a seguito dell’approvazione da parte del MEF del Piano degli Investimenti, effettuare il PFTE di cui all’art. 23 del Decreto Legislativo 18/04/2016 n.50 e s.m.i, comprensivo della verifica di vulnerabilità sismica e della diagnosi energetica e comunicare i relativi esiti ad INAIL; c) esprimere il parere di congruità sul prezzo di acquisto del bene sulla base della stima predisposta da INAIL e comunicare i relativi esiti al medesimo Ente previdenziale; d) sulla base della proposta formulata da INAIL sul canone di locazione, esprimere il parere di congruità sul canone di locazione commisurato ai valori di mercato, ridotto ai sensi dell’articolo 3, comma 6, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, come modificato dall’art. 43 del Decreto legge 26 ottobre 2019, n. 124, e comunicare i relativi esiti ad INAIL ed al Ministero dell’Interno; e) acquisiti da INAIL il preliminare assenso alla prosecuzione dell’iniziativa e dal Ministero dell’Interno l’assenso sul canone di locazione da corrispondere in favore del medesimo Ente previdenziale, eseguire la progettazione definitiva, comprensiva delle prescritte autorizzazioni e approvazioni degli enti territoriali e/o nazionali competenti fino all’ottenimento dei titoli abilitativi (PdC, SCIA, CILA, Parere VVF, Autorizzazione sismica, NO vincoli ambientali, ecc.) per l’esecuzione degli interventi; f) comunicare ad INAIL gli esiti della progettazione definitiva corredata dagli elaborati tecnici utili alla valutazione dell’investimento da parte dell’Ente;
- la procedura in esame ha ad oggetto le prestazioni di cui alla lettera a) del punto che precede; la “Progettazione definitiva” sarà affidata, invece, con ulteriore procedura di gara, solo ad esito positivo delle verifiche sopra esplicitate;
- alla luce dei progressivi obblighi a carico delle Stazioni Appaltanti introdotti dal Decreto Ministeriale 01/12/2017 n. 560 in tema di modalità e tempi di introduzione dei metodi e degli strumenti elettronici di modellazione per l’edilizia e le infrastrutture è, peraltro, necessario che la progettazione venga restituita in modalità BIM, al fine di acquisire un livello di conoscenza immobiliare più evoluto e completo;
- per la definizione dell’iniziativa la DR Toscana e Umbria, nell’ambito del più ampio intervento di cui sopra, è stata rilevata quindi la primaria esigenza di procedere all’affidamento a professionisti esterni aventi le specifiche professionalità individuate dal RUP, dettagliate nei documenti di gara,

- relative ai servizi tecnici attinenti l'ingegneria e l'architettura, di rilievo e indagini preliminari, verifica sismica, progettazione di fattibilità tecnico economica e diagnosi energetica;
- al fine di procedere alla realizzazione dell'intervento in argomento con nota prot.n. 1141 del 27/05/2021 è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento l'Arch. Michele Lombardi;
 - in ragione dell'unicità dell'oggetto della prestazione è stato ritenuto opportuno indire una procedura prevedendo un unico lotto in quanto una suddivisione comprometterebbe la funzionalità e fruibilità del servizio stesso in considerazione della natura del presente servizio in affidamento;
 - l'importo complessivo a base di gara, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, è pari ad € 536.454,71 (euro cinquecentotrentaseimilaquattrocentocinquantaquattro/71) di cui € 4.418,14 (euro quattromilaquattrocentodiciotto/14) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 8.836,28 (ottomilaottocentotrentasei/28) per costi della manodopera;
 - ai sensi dell'art. 23 comma 16 del d.lgs 50/2016, l'importo complessivo a base di gara comprende i costi della manodopera stimati dal RUP con riferimento alle sole attività di indagini e ripristino dello stato dei luoghi incluse nell'appalto;
 - il valore dei servizi da affidare è superiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.lgs. 50/2016;
 - l'appalto trova copertura finanziaria nei fondi dell'Agenzia del Demanio, nel capitolo 7754;
 - il contenuto del servizio per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario è meglio dettagliato nel "*Documento preliminare all'avvio della progettazione*" predisposto dal RUP e costituito dai seguenti documenti:
 1. Relazione tecnica e illustrativa;
 2. Report fotografico;
 3. Elaborati stato attuale;
 4. Elaborati layout funzionale;
 5. Calcolo sommario della spesa;
 6. Quadro economico;
 7. Cronoprogramma;
 8. Capitolato tecnico prestazionale;
 9. Linea Guida del Processo BIM – BIMMS (ADM2021-ADM-METHODSTP-XX-MS-Z-G00001)
 - Linea Guida del Processo BIM – Allegato A
 - Linea Guida del Processo BIM – Allegato B
 - Linea Guida del Processo BIM – Allegato C
 - Linea Guida del Processo BIM – Allegato D
 - Linea Guida del Processo BIM – Allegato E
 - Linea Guida del Processo BIM – Allegato F
 10. Capitolato informativo "AS-IS" (ADM2021-ADM-SPECIPRO-XX-SM-Z-G00001);
 11. Capitolato informativo "PFTE" (ADM2021-ADM-SPECIPRO-XX-SM-Z-G00002);
 12. Bozza schema di contratto;
 - i tempi di esecuzione sono stati stimati in complessivi **giorni 270** (duecentosettanta), articolati 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 e dell'art. 2 del D.L. 76/2020, convertito con modificazioni dalla l. 120/2020 (cd. Decreto Semplificazioni), nonché nel rispetto degli indirizzi

forniti dalle Linee Guida n. 1 “*Indirizzi generali sull’affidamento dei servizi attinenti all’architettura ed ingegneria*”;

- 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;
- in virtù delle diverse indagini previste ai fini dell’esecuzione dell’appalto è stata prevista anche 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 di cui all’art. 31 comma 8 del D.Lgs. 50/2016 necessarie ai fini dell’appalto;
- i requisiti di capacità economico-finanziaria richiesti ai fini della partecipazione, meglio dettagliati nel disciplinare, sono stati proposti dal RUP individuandoli in un fatturato globale minimo per servizi di ingegneria e di architettura relativo ai migliori tre esercizi dell’ultimo quinquennio antecedente la pubblicazione del bando, declinandoli in un importo pari a quello del servizio da affidare;
- per quanto concerne invece i requisiti di capacità tecnico-organizzativa gli stessi sono stati individuati dal RUP nel rispetto delle Linee Guida n. 1 “*Indirizzi generali sull’affidamento dei servizi attinenti all’architettura ed ingegneria*” declinandoli in relazione alle categorie/ID Opere oggetto dell’intervento da affidare;
- per l’esecuzione dell’appalto vengono prescritte le professionalità individuate dal RUP nel capitolato tecnico prestazionale, in possesso dei titoli, delle iscrizioni all’Albo, delle abilitazioni ed iscrizioni ad appositi Elenchi dettagliate nel capitolato tecnico prestazionale;
- 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’operatore economico: (fattore ponderale pari a 40 punti);
 - b) Caratteristiche tecnico metodologiche dell’offerta (fattore ponderale pari a 38 punti);
 - e) Competenza in materia di Criteri Ambientali Minimi (fattore ponderale pari a 2 punti);
 - c) Ribasso percentuale unico (fattore ponderale pari a 20 punti).
- ai fini della formulazione dell’offerta, il RUP ha ritenuto non necessario prevedere un sopralluogo obbligatorio;
- in virtù della specificità dei servizi richiesti è ammesso il subappalto nei limiti del 50% dell’importo complessivo del contratto e alle condizioni di cui agli artt. 31 comma 8 e 105 del D.Lgs. 50/2016 come modificato dall’art. 49 del D.L.31/05/2021, n. 77;
- al fine di garantire la tempestiva conclusione delle attività di gara, l’art. 1, comma 3, della Legge 55/2019, di conversione del D.L. 32/2019 (cd. Sblocca Cantieri), come da ultimo modificato dal D.L. n. 77/2021, consente alle Stazioni Appaltanti di avvalersi, anche nei settori ordinari e fino al 30/06/2023, 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 si prevede la possibilità di ricorrere alla c.d. inversione procedurale a fronte della ricezione di un numero di offerte pari o maggiore di 10, come meglio dettagliato 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 GUCE, GURI e su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale, tenendo conto che l'immobile in argomento risulta ubicato nella regione Toscana;

DETERMINA

preso atto della narrativa in premessa specificata, che si intende integralmente riportata nel presente dispositivo, costituendone parte integrante e sostanziale:

- 1) di indire una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. 50/2016, per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi al rilievo e alle indagini preliminari, verifica sismica, progettazione di fattibilità tecnico economica e diagnosi energetica per l'intervento di "Completa rifunzionalizzazione dell'immobile sito in Massa in piazza Garibaldi n. 4 di proprietà della BANCA D'ITALIA" e finalizzato all'acquisto del compendio immobiliare da parte di INAIL, ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del d.l. 78/2010, da destinare a Centro Polifunzionale della Questura e Polizia stradale, da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al D.M. Ambiente Tutela del Territorio e del Mare 11/10/2017;
- 2) che l'importo complessivo a base di gara, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, è pari ad € 536.454,71 (euro cinquecentotrentaseimilaquattrocentocinquantaquattro/71) di cui € 4.418,14 (euro quattromilaquattrocentodiciotto/14) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 8.836,28 (ottomilaottocentotrentasei/28) per costi della manodopera;
- 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, 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 per la valutazione delle offerte 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 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;
- 6) che i tempi di esecuzione per l'espletamento del servizio siano quantificati come sopra riportato e secondo le specifiche tempistiche di cui al capitolato tecnico prestazionale;
- 7) di prevedere la copertura finanziaria all'interno del capitolo di spesa 7754;
- 8) che il "*Documento preliminare all'avvio della progettazione*" costituisce parte integrante del presente provvedimento e contiene le indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà sottoscritto dall'Aggiudicatario;
- 9) di prevedere, per ogni giorno di ritardo sulla tempistica prevista contrattualmente una penale pari a 1 per mille dell'importo contrattuale ai sensi dell'art. 113 bis del d.lgs n. 50/2016;

- 10) di dare atto che non è possibile procedere alla suddivisione dell'appalto in lotti, in quanto tale suddivisione comprometterebbe la funzionalità e fruibilità del servizio stesso in considerazione della natura del presente servizio in affidamento;
- 11) di riservare all'Agenzia la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida purché ritenuta conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione;
- 12) 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;
- 13) che il contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa in modalità elettronica secondo le condizioni e le clausole riportate nel Capitolato tecnico prestazionale.

Il Direttore Regionale

Stefano Lombardi