



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, data del protocollo

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, RILIEVO GEOMETRICO, ARCHITETTONICO, TECNOLOGICO ED IMPIANTISTICO DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM, ED EVENTUALE PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER TALUNI BENI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITUATI NEI COMUNI DI CAGLIARI (LOTTO 1, 2, 3), DI ALGHERO (LOTTO 4) E DI SASSARI (LOTTO 5)

SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA AI SENSI DELL'ART. 3 LETT. VVVV) DEL D. LGS. N. 50/2016.

## **PROGETTO DEL SERVIZIO**

1.	FINALITÀ DEL SERVIZIO .....	3
2.	OGGETTO DEL SERVIZIO .....	3
3.	DESCRIZIONE DEL SERVIZIO .....	4
4.	CORRISPETTIVI PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO .....	4
5.	MODIFICHE DEL CONTRATTO .....	7
6.	QUADRO ECONOMICO .....	8
7.	CONDIZIONI PER L'ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO.....	9
8.	ELENCO DEGLI ALLEGATI .....	9

## 1. FINALITÀ DEL SERVIZIO

L'agenzia del Demanio, allo scopo di approfondire il livello di conoscenza delle caratteristiche architettoniche, strutturali e impiantistiche di beni immobiliari dello Stato, nonché il loro stato di conservazione, ha necessità di affidare il presente servizio di Ingegneria e Architettura finalizzato all'acquisizione di tutti gli elementi tecnico-amministrativi necessari alla gestione e programmazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con particolare riferimento alle prestazioni strutturali ed energetiche degli stessi, attraverso indagini di vulnerabilità sismica, audit energetico, e rilievo da restituire in modalità BIM di tutte le componenti costitutive dei Beni. Inoltre nel caso in cui le indagini preliminari dovessero evidenziare la necessità di adeguare alla normativa o migliorare i beni dal punto di vista strutturale il servizio, previa ulteriore valutazione della Stazione Appaltante, potrà essere finalizzato alla progettazione di fattibilità tecnico-economica degli interventi necessari.

## 2. OGGETTO DEL SERVIZIO

Il servizio ha per oggetto i seguenti compendi:

- Il lotto 1 è costituito dal bene denominato "Sede T.A.R. e Rappresentanza del Governo", sito in posizione centrale nel comune di Cagliari. L'immobile è caratterizzato da pianta rettangolare, la cui struttura è stata realizzata intorno al chiostro disposto in posizione centrale, edificato su 5 livelli, di cui uno seminterrato, collegati tra loro da un vano scala ed un ascensore. Completano il compendio la copertura piana sulla quale sono stati realizzati alcuni locali tecnici, un'area scoperta limitrofa attualmente destinata a parcheggi e un "bunker" situato all'interno del cortile della scuola adiacente. Il bene è assegnato in uso governativo alla Rappresentanza del Governo per la Sardegna e T.A.R. Sardegna. Si dà atto che il compendio è stato dichiarato di interesse culturale ed artistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto;
- Il lotto 2 è costituito dal bene denominato "Villa Binaghi", sito in posizione centrale nel comune di Cagliari. Il compendio è composto da 3 fabbricati caratterizzati da diverse tipologie architettoniche e costruttive. Il bene è assegnato in uso governativo alla Sede della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e Sud Sardegna. Si dà atto che il compendio è stato dichiarato di interesse culturale ed artistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto;
- Il lotto 3 è costituito dal bene denominato "Caserma Zuddas", sede del Comando Legione dei Carabinieri Sardegna. Il compendio è costituito da un'area della superficie complessiva di mq 7.350,00 circa su cui insistono quattro fabbricati: un fabbricato principale destinato ad uffici e alloggi, un fabbricato più piccolo destinato ad uffici, e due fabbricati di modesta entità destinati a locali tecnici. Il bene è attualmente in assegnato in uso governativo al Ministero dell'Interno. Si dà atto che il compendio è stato dichiarato di interesse culturale ed artistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto;
- Il lotto 4 è costituito dal bene denominato "Caserma della Compagnia Carabinieri di Alghero". Il complesso è costituito da 2 corpi di fabbrica, uno destinato ad autorimessa ed uffici, e l'altro a residenza. Il bene non risulta dichiarato di interesse culturale ed artistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e la sua edificazione risale a meno di 70 anni;
- Il lotto 5 è costituito dal bene denominato "Palazzo ex Intendenza di Finanza" sito nel comune di Sassari. Il fabbricato, di proprietà del Demanio dello Stato dal 1861, è costituito da un fabbricato di vecchia costruzione edificato su cinque livelli fuori terra e cortili interni di limitata ampiezza. Il bene è attualmente assegnato in uso governativo al Ministero dell'Interno – Ufficio Territoriale del Governo di Sassari e al Ministero delle Finanze

Commissione Tributaria Regionale - Sezione Staccata di Sassari e alla Commissione Tributaria Provinciale di Sassari. Si dà atto che il compendio è stato dichiarato di interesse culturale ed artistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto;

Per ogni lotto è stato predisposto l'allegato A "Fascicolo del bene" che riassume le seguenti informazioni:

- dati generali (denominazione, codice bene, codice fabbricato);
- ubicazione (regione, provincia, comune, indirizzo, geolocalizzazione);
- aerofotogrammetria;
- estratto di mappa catastale;
- dati catastali del bene (foglio, particella/e, subalterno/i);
- dati fabbricato (sup. lorda, vol. ecc);
- dati pertinenza (sup. lorda, vol. ecc);
- breve descrizione;
- planimetrie.

Le superfici, i volumi e le planimetrie allegati al Fascicolo sono indicativi e l'ulteriore documentazione in possesso dell'Agenzia sarà messa a disposizione del solo Aggiudicatario.

### **3. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO**

L'appalto riguarda il servizio attinente all'architettura e all'ingegneria finalizzato all'esecuzione del rilievo, delle indagini specialistiche per la valutazione della vulnerabilità sismica e dell'efficienza energetica, meglio descritto nel "Capitolato Tecnico Prestazionale".

In particolare le attività previste per ogni lotto sono:

- Rilievo delle caratteristiche geometriche, architettoniche, tecnologiche, impiantistiche e strutturali, da restituirsi in modalità BIM, finalizzato all'acquisizione della piena conoscenza dello stato di fatto del bene.
- Verifica della vulnerabilità sismica e proposte di intervento possibili per il miglioramento/adequamento sismico.
- Diagnosi energetica.
- Eventuali ulteriori attività: Progetto di Fattibilità Tecnico Economica ed estensioni di incarico per la risoluzione di eventuali criticità rilevate durante a all'esito del servizio.

L'Aggiudicatario dovrà trattare tutte le informazioni e i documenti acquisiti con riservatezza e non farne uso se non per l'esecuzione del servizio.

### **4. CORRISPETTIVI PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO**

Il corrispettivo per l'esecuzione del servizio è stato determinato per ciascun lotto in base alle attività da svolgere ed ai relativi costi, facendo riferimento ai criteri fissati dal decreto del Ministero della Giustizia del 17.06.2016 reso obbligatorio dal nuovo codice degli appalti, D.lgs. 50/2016 (così come modificato dal relativo correttivo D.lgs. 56/2017).

Il corrispettivo relativo al **Lotto 1**, al netto di IVA e cassa, è pari a **€ 60.704,14** (euro sessantamilasettecentoquattro/14), così ripartito:

<b>LOTTO 1 – CORRISPETTIVO A BASE DI GARA</b>	
A) compenso per la vulnerabilità sismica	€ 29.104,76
B) compenso per il rilievo delle caratteristiche Geometriche, Architettoniche, Tecnologiche, Impiantistiche e Strutturali da restituirsi in modalità BIM	€ 13.047,18
C) compenso per la diagnosi energetica	€ 5.930,54
D) spese ed accessori	€ 12.020,62
E) oneri per a sicurezza	€ 601,03
<b>Totale</b>	<b>€ 60.704,14</b>

Il compenso relativo al **Lotto 2**, al netto di IVA e cassa, è pari a € **50.904,70** (euro cinquantamilanocentoquattro/70), così ripartito:

<b>LOTTO 2 – CORRISPETTIVO A BASE DI GARA</b>	
A) compenso per la vulnerabilità sismica	€ 25.530,28
B) compenso per il rilievo delle caratteristiche Geometriche, Architettoniche, Tecnologiche, Impiantistiche e Strutturali da restituirsi in modalità BIM	€ 10.168,31
C) compenso per la diagnosi energetica	€ 4.621,96
D) spese ed accessori	€ 10.080,14
E) oneri per a sicurezza	€ 504,01
<b>Totale</b>	<b>€ 50.904,70</b>

Il compenso relativo al **Lotto 3**, al netto di IVA e cassa, è pari a € **334.450,28** (euro trecentotrentaquattromilaquattrocentocinquanta/28), così ripartito:

<b>LOTTO 3 – CORRISPETTIVO A BASE DI GARA</b>	
A) compenso per la vulnerabilità sismica	€ 157.813,33
B) compenso per il rilievo delle caratteristiche Geometriche, Architettoniche, Tecnologiche, Impiantistiche e Strutturali da restituirsi in modalità BIM	€ 73.629,73
C) compenso per la diagnosi energetica	€ 33.468,06
D) spese ed accessori	€ 66.227,78
E) oneri per a sicurezza	€ 3.311,39
<b>Totale</b>	<b>€ 334.450,28</b>

Il compenso relativo al **Lotto 4**, al netto di IVA e cassa, è pari a € **79.915,43** (euro settantanovemilanovecentoquindici/43), così ripartito:

<b>LOTTO 4 – CORRISPETTIVO A BASE DI GARA</b>	
A) compenso per la vulnerabilità sismica	€ 45.181,89
B) compenso per il rilievo delle caratteristiche Geometriche, Architettoniche, Tecnologiche, Impiantistiche e Strutturali da restituirsì in modalità BIM	€ 12.455,75
C) compenso per la diagnosi energetica	€ 5.661,71
D) spese ed accessori	€ 15.824,84
E) oneri per a sicurezza	€ 791,24
Totale	<b>€ 79.915,43</b>

Il compenso relativo al **Lotto 5**, al netto di IVA e cassa, è pari a **€ 71.663,66** (euro settantunomilaseicentossessantatre/66), così ripartito:

<b>LOTTO 5 – CORRISPETTIVO A BASE DI GARA</b>	
A) compenso per la vulnerabilità sismica	€ 34.176,90
B) compenso per il rilievo delle caratteristiche Geometriche, Architettoniche, Tecnologiche, Impiantistiche e Strutturali da restituirsì in modalità BIM	€ 15.528,14
C) compenso per la diagnosi energetica	€ 7.058,25
D) spese ed accessori	€ 14.190,08
E) oneri per a sicurezza	€ 709,54
Totale	<b>€ 71.663,66</b>

Il compenso per le verifiche di vulnerabilità è determinato con riferimento al valore dell'opera (V), per il rilievo e la diagnosi energetica alla stima del costo di costruzione dell'immobile (CC).

Nell'allegato B "Corrispettivi per l'esecuzione del servizio e Cronoprogramma" è illustrato dettagliatamente per ciascun immobile dei singoli Lotti il procedimento di calcolo dell'importo a base di gara.

Si specifica che i valori delle seguenti voci:

- stima parametrica costo di costruzione unitario (€/mq);
- incidenza della parte strutturale (%);
- stima importo lavori netto;

sono stati desunti da letteratura di settore.

In riferimento al quadro "D" Spese ed accessori, si precisa che tale voce ricomprende la remunerazione delle spese vive sostenute dall'operatore per lo svolgimento delle attività di indagine e non costituisce quindi compenso per l'esecuzione delle stesse: tale compenso è invece ricompreso nel quadro "A" Compenso per verifica di vulnerabilità sismica all'interno delle relative voci.

L'importo, stimato a corpo, per ogni singolo Lotto relativo all'espletamento di tutte le attività previste per il servizio di Verifica di vulnerabilità sismica, è calcolato nell'ipotesi che venga conseguito, il livello massimo di conoscenza ottenibile in materia (LC3) per tutti i Beni ricompresi nel singolo Lotto. Nell'ipotesi in cui il livello di conoscenza LC3 richiesto non sia raggiungibile, per

questioni tecniche opportunamente motivate dall'aggiudicatario ed accolte dal direttore dell'Esecuzione del contratto e dal Responsabile unico del procedimento, il corrispettivo riconosciuto per il servizio di Verifica della vulnerabilità sismica svolto sarà determinato applicando il ribasso unico offerto al prezzo relativo all'importo definitivo per ciascun livello di conoscenza effettivamente conseguito relativamente allo specifico Bene (LC1 ovvero LC2), secondo quanto indicato nell' "Allegato C IMPORTI POSTI A BASE DI GARA" del presente Capitolato Tecnico Prestazionale.

La durata complessiva delle attività è determinata in base all'Offerta Tempo presentata dall'Aggiudicatario in sede di gara, su un valore stimato dalla stazione appaltante per ciascun Lotto e posto a base di gara secondo quanto specificato nella seguente tabella:

LOTTO	DURATA DEL SERVIZIO (GIORNI)
Lotto 1	90
Lotto 2	90
Lotto 3	175
Lotto 4	90
Lotto 5	90

## 5. MODIFICHE DEL CONTRATTO

Nel corso del rapporto contrattuale l'Agenzia, in relazione alle proprie esigenze, si riserva, nei modi e nei casi ammessi e previsti dalla vigente normativa la facoltà di sospendere, ridurre o aumentare le attività di cui al presente appalto, fermo restando che dovrà essere mantenuto inalterato il livello di qualità. Le modifiche e le varianti del contratto, disposte in corso di esecuzione, devono essere autorizzate da Responsabile Unico del Procedimento con le modalità previste dall'ordinamento della Stazione Appaltante, a norma di quanto previsto dall'art. 106 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.

Nel corso dell'esecuzione dell'incarico, o all'esito del servizio stesso, è prevista la possibilità di estendere l'incarico, ex art. 106, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 50/2016, per ulteriori attività tipizzate e concernenti l'appalto stesso per la risoluzione di eventuali criticità rilevate. Si precisa che tale attività non rappresenta alcun vincolo di spesa per l'Agenzia e nessun diritto verso l'Appaltatore.

In particolare la stazione appaltante si riserva il diritto di affidare all'aggiudicatario la redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica degli interventi di miglioramento/adequamento strutturale da restituire in modalità BIM, di cui al precedente punto 3, e meglio descritto nel Capitolato tecnico.

Il corrispettivo per l'eventuale esecuzione del servizio di progettazione di fattibilità tecnica economica è stato determinato per ciascun lotto in base alle attività da svolgere ed ai relativi costi, facendo riferimento ai criteri fissati dal decreto del Ministero della Giustizia del 17.06.2016 reso obbligatorio dal nuovo codice degli appalti, D.lgs. 50/2016 (così come modificato dal relativo correttivo D.lgs. 56/2017).

Il corrispettivo per l'eventuale redazione del PFTE, ed il tempo necessario per l'esecuzione, relativamente a ciascun lotto, al netto di IVA e cassa, è stato determinato con riferimento alle tariffe del D. M. 17/06/2016, per un importo massimo riportato nella seguente tabella:

LOTTO	CORRISPETTIVO ESTENSIONE SERVIZIO PFTE	TEMPO PER L'ESECUZIONE (GIORNI)
Lotto 1	€ 20.681,56	60

Lotto 2	€ 18.096,38	60
Lotto 3	€ 116.382,68	120
Lotto 4	€ 33.028,57	60
Lotto 5	€ 24.331,98	60

Gli importi si intendono al lordo del ribasso da applicare in misura pari a quanto offerto dall'aggiudicatario in sede di gara, sia per quanto riguarda l'offerta economica che temporale.

Si dà atto che tali importi sono indicativi e che la stazione appaltante si riserva il diritto di ricalcolare l'importo degli onorari sulla base della stima più dettagliata dell'importo netto dei lavori da eseguire per il miglioramento/adequamento strutturale, all'esito delle indagini di vulnerabilità sismica.

La stazione appaltante si riserva il diritto di affidare eventuali ulteriori servizi di ingegneria e architettura necessari per l'esecuzione del contratto strettamente attinenti ai beni individuati e propedeutici al regolare svolgimento del servizio in oggetto, quale a titolo esemplificativo la progettazione di messa in sicurezza e puntellamento dei fabbricati oggetto di studio, aggiornamenti catastali etc. La stazione appaltante si riserva altresì il diritto di affidare eventuali ulteriori servizi necessari al mantenimento del manufatto o alla risoluzione di criticità rilevate durante le indagini e lo studio della struttura e strettamente attinenti ai beni in oggetto. In ogni caso si dà atto sin d'ora che il relativo importo sarà determinato con riferimento alle tariffe del D. M. 17/06/2016, e che il predetto importo sarà soggetto al ribasso offerto dall'aggiudicatario in sede di gara.

L'importo massimo dei servizi aggiuntivi affidabili ex art. 106, comma 1 –lett. a), del DLgs 50/2016 è stato quantificato in

LOTTO	IMPORTO MASSIMO DEI SERVIZI AGGIUNTIVI EX ART. 106 (compreso PFTE di cui alla tabella precedente)	IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INCARICO (corrispettivo a base d'asta + eventuali servizi aggiuntivi ex art. 106)
Lotto 1	€ 40.000,00	€ 100.704,13
Lotto 2	€ 40.000,00	€ 90.904,69
Lotto 3	€ 200.000,00	€ 534.450,28
Lotto 4	€ 60.000,00	€ 139.915,42
Lotto 5	€ 50.000,00	€ 121.663,66

## 6. QUADRO ECONOMICO

L'importo complessivo del servizio da Quadro Economico totale, incluse le somme a disposizione della Stazione Appaltante, ammonta a € **877.000,00** (ottocentoseptantasette/00), ripartiti nei rispettivi cinque Lotti. L'importo trova copertura a valere sul capitolo 7759 del Bilancio dello Stato, linea di investimento C destinata alla prevenzione del rischio sismico.

Il totale dell'appalto a base di gara, al netto di IVA e cassa, è pari a € **597.638,21** (euro cinquecentonovantasettemilaseicentotrentotto/21).

Il valore dell'appalto, tenuto conto dell'importo a base di gara e delle eventuali modifiche del contratto, al netto di IVA e cassa, è pari a € **987.638,19** (euro noveottantasettemilaseicentotrentotto/19).

## **7. CONDIZIONI PER L'ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO**

Le condizioni per l'espletamento del servizio sono contenute nel capitolato tecnico prestazionale, allegato alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

## **8. ELENCO DEGLI ALLEGATI**

0. Progetto del servizio
  - 1.1. Lotto 1 Quadro Economico
  - 1.2. Lotto 2 Quadro Economico
  - 1.3. Lotto 3 Quadro Economico
  - 1.4. Lotto 4 Quadro Economico
  - 1.5. Lotto 5 Quadro Economico
2. Capitolato tecnico prestazionale
  - 2.1. Lotto 1 – Allegato A\_ Fascicolo del Bene
  - 2.1. Lotto 1 – Allegato B\_ Corrispettivi
  - 2.1. Lotto 1 – Allegato C\_ Importi a base di gara
  - 2.1. Lotto 1 – Allegato D\_ Cronoprogramma
  - 2.2. Lotto 2 – Allegato A\_ Fascicolo del Bene
  - 2.2. Lotto 2 – Allegato B\_ Corrispettivi
  - 2.2. Lotto 2 – Allegato C\_ Importi a base di gara
  - 2.2. Lotto 2 – Allegato D\_ Cronoprogramma
  - 2.3. Lotto 3 – Allegato A\_ Fascicolo del Bene
  - 2.3. Lotto 3 – Allegato B\_ Corrispettivi
  - 2.3. Lotto 3 – Allegato C\_ Importi a base di gara
  - 2.3. Lotto 3 – Allegato D\_ Cronoprogramma
  - 2.4. Lotto 4 – Allegato A\_ Fascicolo del Bene
  - 2.4. Lotto 4 – Allegato B\_ Corrispettivi
  - 2.4. Lotto 4 – Allegato C\_ Importi a base di gara
  - 2.4. Lotto 4 – Allegato D\_ Cronoprogramma
  - 2.5. Lotto 5 – Allegato A\_ Fascicolo del Bene
  - 2.5. Lotto 5 – Allegato B\_ Corrispettivi
  - 2.5. Lotto 5 – Allegato C\_ Importi a base di gara
  - 2.5. Lotto 5 – Allegato D\_ Cronoprogramma
3. DUVRI ricognitivo
4. *BIMSM - Method Statement Process*, Linee guida produzione informativa BIM
  - 4.1. Allegato A\_ Proprietà modello
  - 4.2. Allegato B\_ Proprietà ACDat
  - 4.3. Allegato C\_ Proprietà elementi

- 4.4. Allegato D\_ Codifica elementi
- 4.5. Allegato E\_ Codifica spazi
- 4.6. Allegato F\_ Destinazioni uso
- 5.
  - 5.1. Lotto 1 – *BIMSM* Specifica Metodologica Rilievo
  - 5.2. Lotto 2 – *BIMSM* Specifica Metodologica Rilievo
  - 5.3. Lotto 3 – *BIMSM* Specifica Metodologica Rilievo
  - 5.4. Lotto 4 – *BIMSM* Specifica Metodologica Rilievo
  - 5.5. Lotto 5 – *BIMSM* Specifica Metodologica Rilievo
- 6. *BIMSO* Specifica Operativa – Offerta di gestione informativa (*da compilare da parte dell'operatore Economico in sede di offerta*)
- 7.
  - 7.1. Lotto 1 – *BIMSM* Specifica Metodologica PFTE
  - 7.2. Lotto 2 – *BIMSM* Specifica Metodologica PFTE
  - 7.3. Lotto 3 – *BIMSM* Specifica Metodologica PFTE
  - 7.4. Lotto 4 – *BIMSM* Specifica Metodologica PFTE
  - 7.5. Lotto 5 – *BIMSM* Specifica Metodologica PFTE

Il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Nicola Ligas



LIGAS  
NICOLA  
AGENZIA  
DEL  
DEMANIO  
Dipendente  
14.06.2021  
10:53:08  
UTC