



DETERMINA A CONTRARRE

Oggetto: Procedura negoziata in modalità telematica attraverso il Sistema del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) per l'affidamento dei “Lavori di adeguamento normativo e ristrutturazione ad archivi dell’Hangar 159 – Aeroporto “G. B. Pastine” sito nel Comune di Roma”.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE DI ROMA CAPITALE

visti i poteri attribuiti al Direttore della Direzione Roma Capitale dall’art. 6, comma 3, del Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito internet dell’Agenzia nella sezione “Amministrazione Trasparente” il 17 dicembre 2021, e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021, nonché dagli artt. 2 e 4 della determina n. 96 del 17 dicembre 2021, prot. n. 2021/22398/DIR, e dalla comunicazione organizzativa n. 59 del 2 agosto 2022;

Premesso che

- l’immobile oggetto del presente procedimento denominato “Hangar 159” è un compendio demaniale di proprietà dello Stato, adiacente all’Hangar 151 entrambi in uso al Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS), già Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti);
- l’immobile è ubicato lungo Via Mario Mameli, nell’area sud-est del comune di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato nord della via Appia Antica e attiguo al confine con il Comune di Ciampino – Aeroporto Internazionale G.B. Pastine;
- nell’ambito delle attività di razionalizzazione per l’utilizzazione degli Immobili dello Stato, il MIMS, ha predisposto un Piano di razionalizzazione dei propri uffici e archivi che prevede il rilascio degli immobili demaniali di via Monzambano e di via dell’Arte, con il conseguente trasferimento degli archivi situati in via Monzambano e di parte di quelli siti in via Nomentana, nel suddetto immobile denominato Hangar 159;
- l’Agenzia del Demanio, nell’ambito del suddetto piano di razionalizzazione, per consentire l’operazione sopra descritta, intende procedere all’esecuzione dei lavori di

- adeguamento normativo e ristrutturazione ad archivi dell'Hangar 159, che coinvolgono anche parte dell'adiacente Hangar 151, già utilizzato ad archivio cartaceo;
- con nota prot. n. 2016/21725/DRLAZ-ST del 29/12/2016, l'Arch. Maria Incoronata Grusso è stata nominata Responsabile Unico del Procedimento per l'intervento in oggetto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 del D.Lgs. 50/2016;
 - all'esito di procedura di gara aperta, con determina prot. n. 2017/450/DRC-STE del 20/06/2017, la Stazione Appaltante ha affidato il "*Servizio di progettazione preliminare ed esecutiva, nonché del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione finalizzati all'adeguamento normativo e alla ristrutturazione ad archivi dell'Hangar 159 – Aeroporto "G. B. Pastine" sito nel Comune di Roma*", al raggruppamento avente come mandataria la "DFP Engineering Srl" e come mandanti la Studio Progettazioni d'Ingegneria SPI Srl, la SIB Studio D'ingegneria Bello Srl e Antonio Massimiliano Laudiero;
 - il progetto esecutivo è stato verificato con verbale prot. 2018/10442/DRC-STE del 15/11/2018 e validato dal RUP con verbale prot. 2018/10469/DRC-STE del 16/11/2018;
 - il suddetto progetto, in considerazione della previsione di un coinvolgimento del MIMS per la fase esecutiva, era stato suddiviso in due lotti esecutivi in proporzione all'importo dei finanziamenti rispettivamente disponibili:
 - Lotto A – di competenza dell'Agenzia del Demanio;
 - Lotto B – di competenza del MIMS - Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche;
 - con nota prot. n. 2019/2842/DRC-STE del 01/04/2019 è stato nominato il Direttore dei Lavori, Arch. Fulvio Berrretta, unitamente alle ulteriori figure professionali coinvolte (componenti del TEAM, successivamente integrato con nota prot. 2019/12137/DRC-STE del 06/11/2019);
 - con determina a contrarre prot. 2019/2848/DRC-STE del 01/04/2019, la Stazione appaltante ha disposto di procedere all'affidamento dei lavori di adeguamento normativo e alla ristrutturazione ad archivi dell'Hangar 159 – Aeroporto "G. B. Pastine", per il Lotto A, attingendo alla graduatoria dell'Accordo Quadro, di cui all'art. 59, D.Lgs. n.163/06, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall'Agenzia del Demanio, ex art.12, comma 5, D.L. n. 98/11, convertito con Legge n.111/11, così come modificato dalla Legge n.190/14, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Lazio – Lotto 8 - "*Lazio "lavori SOA classifica III - bis"* (interventi manutentivi da € 1.033.001 ad € 1.500.000);
 - si è successivamente reso necessario procedere all'aggiornamento del progetto esecutivo dell'intervento, con l'introduzione della nuova categoria di lavorazioni OS21 e con un incremento dell'importo lavori;
 - la Stazione appaltante, con nota prot. 8276 del 04/09/2020, ha pertanto dato atto dell'impossibilità di procedere all'affidamento dei lavori di cui sopra tramite il citato Accordo Quadro per effetto dell'aggiornamento progettuale intervenuto, non essendo contemplata

dal medesimo Accordo la categoria di lavorazioni OS21, e della conseguente necessità di procedere all'indizione di una procedura negoziata ai sensi dell'art. 1, co. 2, lett. b), del D.L. 76/2020, conv. con l. 11/09/2020 n. 120;

- il progetto esecutivo aggiornato dell'intervento è stato verificato con verbale prot. n. 15787 del 24/12/2021 e validato dal RUP con atto prot. 15881 del 27/12/2021;
- considerata l'entrata in vigore a far data dal 18/01/2022 del Nuovo Tariffario OO.PP. Lazio 2022 si è resa, inoltre, necessaria la revisione dei prezzi, e quindi il conseguente aggiornamento del computo metrico estimativo e del Quadro Economico, che ha subito uno scostamento in aumento;
- nell'ottica del contenimento della spesa pubblica e della riduzione dei tempi di realizzazione dell'intervento, su richiesta del MIMS, di cui alla nota prot. U.0012028, si è ritenuta opportuna la gestione unitaria dell'appalto da parte dell'Agenzia, con l'espletamento di un'unica procedura di affidamento in lotto unico;
- in conseguenza, l'importo complessivo dei lavori è stato determinato in € 3.483.646,53 (euro tremilioniquattrocentottantatremilaseicentoquarantasei/53) oltre IVA, di cui € 538.941,39 (euro cinquecentotrentottomilanovecentoquarantuno/39) per costi della manodopera, € 59.914,61 (euro cinquantanovemilanovecentoquattordici/61) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 8.392,18 (euro ottomilatrecentonovantadue/18) per oneri relativi alle misure di sicurezza COVID non soggetti a ribasso, per un Quadro Economico totale dell'intervento pari ad € 5.071.739,77 (euro cinquemilionesettantunomilasettecentotrentanove/77);
- nello specifico, l'importo complessivo dei lavori soggetti a ribasso d'asta è pari ad € 3.415.339,74 (euro tremilioniquattrocentoquindicimilatrecentotrentanove/74), così suddivisi:
 - categoria prevalente "OS 21 – opere strutturali speciali" a qualificazione obbligatoria per € 1.523.848,49 (euro unmilione cinquecentoventitremilaottocentoquarantotto/49);
 - categoria secondaria "OG 1 – Edifici civili e industriali" a qualificazione obbligatoria per € 1.079.446,95 (euro unmilionesettantanovemilaquattrocentoquarantasei/95);
 - categoria secondaria "OG 11 – Impianti Tecnologici" a qualificazione obbligatoria per € 812.044,30 (euro ottocentododicimilaquarantaquattro/30);
- la Direzione Roma Capitale, con nota prot. n. 6933 del 15/06/2022 ha quindi provveduto a richiedere alle competenti Direzioni Centrali (DSP, DPCA e DGP) l'integrazione con l'importo di € 2.726.621,80, delle somme già disponibili per il finanziamento dei lavori;
- l'importo del Quadro economico di progetto, sulla base dell'autorizzazione del Direttore dell'Agenzia (prot. STDIR n. 28 del 25/07/2022) e della nota prot. 14717 del 26/07/2022 della Direzione Pianificazione Strategica, Controllo e Amministrazione, trova copertura finanziaria nei termini di seguito indicati:
 - per l'importo di € 1.670.000,00 sul Capitolo 7754;

- per l'importo di € 675.117,97 sul Capitolo 7759 – Linea C;
 - per l'importo di € 2.726.621,80 sul Capitolo 7759 comma 1072 linea F;
- l'appalto sarà contabilizzato a misura, come previsto all'art. 3 comma eeeee) del Codice Appalti (D. Lgs. 50/2016), secondo quanto meglio specificato nella nota del RUP prot. 9401 del 16/08/2022 e nel Capitolato Speciale d'Appalto;
 - i lavori dovranno essere realizzati in giorni 270 (duecentosettanta) naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori, secondo le disposizioni contenute nel par. 3.2 del Capitolato Speciale d'Appalto; i tempi di esecuzione sopra stimati saranno oggetto di ribasso in sede di offerta;
 - con verbale prot. n. 9605 del 23/08/2022, il Direttore dei Lavori ha reso l'attestazione circa lo stato dei luoghi, ai sensi dell'art. 4 del DM 49/2018;
 - il RUP, verificato che la prestazione è ottenibile mediante il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA) e considerato l'importo dei lavori a base di gara pari ad € 3.483.646,53, ritiene di dover procedere all'affidamento dei lavori in argomento mediante l'indizione di una procedura negoziata senza bando ex art. 63 Dlgs.50/2016 e art. 1 comma 2, lett. b) del DL. 76/2020 convertito in L.120/2020, a cui invitare 10 (dieci) operatori economici individuati mediante indagine di mercato;
 - il RUP ritiene di procedere alla pubblicazione per almeno 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi sul sito dell'Agenzia del Demanio e sul sito del MIT, di un avviso di indagine di mercato, nel rispetto delle Linee Guida ANAC n. 4 *“Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici”*;
 - che ai fini della partecipazione alla gara sono richiesti i requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D. Lgs 18 Aprile 2016 n.50, nonché gli ulteriori requisiti meglio descritti nella nota prot. 9401 del 16/08/2022, avviso di indagine di mercato e nella lettera di invito;
 - qualora pervenga un numero di candidature maggiore di 10 (dieci) si procederà a sorteggio; qualora pervenga un numero di candidature inferiore a 10 (dieci) si procederà comunque ad invitare gli operatori che abbiano presentato manifestazione di interesse;
 - ai sensi dell'art. 95 comma 3 lettera b) del Codice, il RUP, come indicato nella nota prot. 9401 del 16/08/2022 e nei relativi allegati, ritiene di utilizzare il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, tenuto conto dei seguenti criteri di valutazione dell'offerta:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
A)	Caratteristiche tecnico metodologiche e prestazionali migliorative	Relazione Tecnica (Punto A dell'O.T.)	Qualitativa	Pb (max) = 80

B)	Ribasso percentuale unico sull'importo e sui tempi a base di gara	Offerta economica e offerta temporale	Quantitativa	Pc (max) = 20
TOTALE				P (max) = 100

- non sono autorizzate varianti da parte dell'offerente ai sensi dell'art. 95 co. 14 del D.Lgs.n.50/2016 e s.m.i.; sono autorizzate solo le migliorie tecniche e prestazionali relative all'offerta tecnica;
- ai fini della formulazione dell'offerta non si è ritenuto necessario prevedere un sopralluogo obbligatorio;
- il subappalto è ammesso nei limiti previsti dalla normativa vigente, con le modalità di cui all'art. 105 del D. Lgs. 50/2016;
- l'appalto sarà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta formalmente valida purché ritenuta conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione, mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- ai sensi dell'art. 1, comma 4, del D.L. 76/2020, convertito in L. 120/2020, non sarà richiesta la garanzia provvisoria di cui all'art. 93 del D.Lgs. 50/2016;
- il contratto sarà stipulato in modalità elettronica mediante il portale del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione e sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla stipula 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;
- le clausole ritenute essenziali nonché tutti gli aspetti tecnici riguardanti le modalità dei lavori sono contenute nel Capitolato Speciale d'Appalto e negli elaborati tecnici posti a base di gara;

DETERMINA

- di dare avvio ad una procedura negoziata senza bando ex art. 63 Dlgs.50/2016 e art.1 comma 2, lett. b) del DL. 76/2020 convertito in L.120/2020, tramite il portale del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), previa pubblicazione di un avviso di indagine di mercato, nei termini di cui in premessa, con consultazione di almeno 10 operatori economici individuati come in premessa, nel rispetto del principio di rotazione degli inviti, per l'affidamento dei "Lavori di adeguamento normativo e ristrutturazione ad archivi dell'Hangar 159 – Aeroporto "G. B. Pastine" sito nel Comune di Roma";
- che l'importo posto a base di gara è quantificato in € 3.483.646,53 (euro tremilioni quattrocentottantatremilaseicentoquarantasei/53), oltre IVA, di cui € 59.914,61 (euro cinquantanovemilanovecentoquattordici/61) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e € 8.392,18 (euro ottomilatrecentonovantadue/18) per misure di sicurezza Covid;

- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 3 lettera b) del d.lgs. 50/2016, sulla base dei criteri di valutazione individuati in premessa, e meglio descritti all'interno dell'avviso di indagine di mercato e della lettera di invito;
- che i lavori dovranno essere realizzati in giorni 270 (duecentosettanta) naturali e consecutivi, suscettibili di variazione in ragione della riduzione offerta dai concorrenti, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori;
- che il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità telematica, le cui clausole ritenute essenziali nonché tutti gli aspetti tecnici riguardanti le modalità dei lavori sono contenute nel Capitolato Speciale d'Appalto e negli elaborati tecnici posti a base di gara;
- di procedere ai sensi dell'articolo 29, comma 1, del d.lgs. 50/2016 alla pubblicazione sul sito internet dell'Agenzia del Demanio della presente determina a contrarre, nella sezione "*Amministrazione trasparente*".

Firmato digitalmente

Il Direttore

Edoardo Maggini

