



Roma, data del protocollo

## **DETERMINA A CONTRARRE**

**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 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 Gruosso 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 cinquemilionisettantunomilasettecentotrentanove/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 unmilione settantanovemilaquattrocentoquarantasei/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;
- 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, ha ritenuto 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 con pubblicazione di un avviso pubblico, sul sito dell'Agenzia del Demanio e sul sito del MIMS, per 15 giorni naturali e consecutivi;
- con determina a contrarre prot. n. 9826 del 31/08/2022, la Direzione Roma Capitale ha disposto di avviare una procedura negoziata, ai sensi degli art. 1, comma 2, lett. b), del D.L. 76/2020, convertito in Legge n. 120/2020, previa pubblicazione di un avviso di indagine di mercato, con consultazione di almeno 10 (dieci) operatori economici individuati come sopra riportato, 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;
- nella medesima determina si è stabilito quanto segue:
  - 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;
  - ai fini della partecipazione alla gara sono richiesti i requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D. Lgs 18/04/2016 n.50, nonché gli ulteriori requisiti meglio descritti nella nota prot. 9401 del 16/08/2022, nell'avviso di indagine di mercato e nella lettera di invito;
  - ai sensi dell'art. 95 comma 3 lettera b) del Codice, come indicato nella nota del RUP prot. 9401 del 16/08/2022 e nei relativi allegati, si 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
<b>A)</b>	Caratteristiche tecnico metodologiche e prestazionali migliorative	Relazione Tecnica (Punto A dell'O.T.)	<b>Qualitativa</b>	<b>Pb (max) = 80</b>
<b>B)</b>	Ribasso percentuale unico sull'importo e sui tempi a base di gara	Offerta economica e offerta temporale	<b>Quantitativa</b>	<b>Pc (max) = 20</b>
<b>TOTALE</b>				<b>P (max) = 100</b>

- 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 è 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 MePA 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;
- in data 31/8/2022 è stato pubblicato l'Avviso di indagine di mercato prot. n. 9827 del 31/8/2022 sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio, nella sezione Gare e Aste – Servizi Tecnici e Lavori, e sul sito del MIMS, onde conoscere gli operatori interessati a partecipare alla successiva procedura di selezione, fissando il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse alle ore 12:00 del 15/09/2022;
  - entro il termine di scadenza di cui al punto precedente sono pervenute n. 29 istanze, alle quali è stato assegnato informaticamente un numero di protocollo progressivo sulla base dell'ordine di arrivo, come da elenco assunto prot. n. 10338 del 16/09/2022;
  - essendo pervenute più di dieci (10) manifestazioni di interesse, la Stazione Appaltante nella seduta pubblica del 19/09/2022, come da verbale prot. n. 10421 del 20/09/2022, presso i locali della Direzione Roma Capitale, ha provveduto, secondo quanto indicato al paragrafo 13 dell'Avviso di indagine di mercato, tramite sorteggio, ad individuare i dieci (10) operatori da invitare alla procedura negoziata;
  - all'esito delle operazioni di sorteggio sono risultati estratti i seguenti operatori economici, identificati sulla base del numero progressivo associato di cui al citato elenco prot. n. 10338 del 16/09/2022:
    - n. 9;
    - n. 27;
    - n. 29;
    - n. 1;
    - n. 15;
    - n. 6;
    - n. 14;
    - n. 16;
    - n. 20;

- n. 26;
- dall'esame effettuato nel corso della medesima seduta del 19/09/2022, con la funzione "cerca impresa" disponibile sul cruscotto della piattaforma "www.aquistinretepa.it" è emerso che gli operatori economici di cui ai nn. 27 e 26, non risultavano iscritti al MePA e che l'operatore economico di cui al n. 15 non risultava iscritto sulla piattaforma nella categoria merceologica "Opere Strutturali Speciali - OS21", categoria prevalente, come richiesto dal par. 6 dell'Avviso di indagine di mercato;
- il RUP, non potendo invitare i suddetti tre operatori economici alla procedura negoziata in oggetto, ha dunque ritenuto necessario procedere al sorteggio di ulteriori tre operatori tra le candidature pervenute e, pertanto, nella medesima seduta del 19/9/2022, e sono risultati estratti i seguenti operatori economici:
  - n. 2;
  - n. 25;
  - n. 18;
- in data 21/9/2022 è stata pubblicata sulla piattaforma Me.PA. la RdO n. 3198274, con la quale sono stati invitati a formulare la propria offerta i seguenti n. 10 operatori economici, identificati sulla base del numero progressivo di cui al citato elenco prot. n. 10338 del 16/09/2022:
  - n. 9;
  - n. 29;
  - n. 1;
  - n. 6;
  - n. 14;
  - n. 16;
  - n. 9;
  - n. 2;
  - n. 25;
  - n. 18;
- nella lettera d'invito prot. n. 10422 del 20/09/2022, il termine per la presentazione delle offerte è stato fissato alle ore 12:00 del giorno 06/10/2022;
- al fine di garantire una più ampia partecipazione e concorrenza, la Stazione Appaltante, con nota prot. n. 11020 del 4/10/2022, essendo pervenuta richiesta di proroga da parte di un operatore economico, ha prorogato il termine di presentazione delle offerte al 13/10/2022 ore 12:00;
- in ragione di riscontrati malfunzionamenti del portale telematico, segnalati con avviso pubblicato nell'apposita sezione news della homepage del portale Me.PA. nell'imminenza del termine di scadenza delle offerte (ore 12:00 del 13/10/2022), la Stazione Appaltante, con nota prot. n. 11428 del 13/10/2022 ha disposto un'ulteriore proroga del termine di presentazione delle offerte al 17/10/2022 ore 10:00;

- il RUP, scaduto il suddetto termine per la presentazione delle offerte, ha verificato sul portale MePA che non è pervenuta nessuna offerta dagli operatori economici invitati, dando atto che la citata RdO (n. 3198274) è andata deserta, come da verbale prot. 11540 del 17/10/2022;
- in considerazione del verbale di gara di deserta di cui sopra e stante l'esigenza di realizzare i lavori in oggetto, il RUP ritiene opportuno avviare una nuova procedura negoziata per l'affidamento dei lavori stessi, da svolgersi tramite RdO sul MePA, alla quale invitare tutti gli ulteriori n. 16 operatori economici che hanno presentato manifestazione di interesse, come da elenco prot. n. 10338 del 16/09/2022, e che non sono risultati tra quelli estratti ai fini dell'invito alla precedente procedura andata deserta, come da verbale prot. n. 10421 del 20/09/2022, fermo restando il permanere della necessaria iscrizione sulla Piattaforma MePA nella categoria merceologica "Opere Strutturali Speciali - OS21", confermando le previsioni, modalità e condizioni di cui alla determina a contrarre prot. n. 9826 del 31/08/2022, alla lettera di invito prot. n. 10422 del 20/09/2022, al Capitolato Speciale di Appalto e relativi allegati e agli elaborati progettuali e tecnici;

Tutto ciò premesso

### **DETERMINA**

- di prendere atto che la procedura negoziata pubblicata sulla piattaforma Me.PA. con RdO n. 3198274 è andata deserta, come da verbale del RUP prot. 11540 del 17/10/2022;
- di dare avvio ad una nuova procedura negoziata ai sensi degli art. 1, comma 2, lett. b), del D.L. 76/2020, convertito in Legge n. 120/2020, tramite il portale del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (Me.PA), con consultazione degli ulteriori sedici (16) operatori economici che hanno manifestato interesse a partecipare, come meglio specificato in premessa, 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 dei lavori posto a base di gara è quantificato in complessivi € 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;
- di adottare, per la selezione dell'operatore economico cui affidare i lavori, i requisiti di ammissione individuati dal Responsabile del Procedimento, come riportati in premessa e meglio descritti nella lettera di invito;
- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 2, del Codice, sulla base dei criteri di valutazione individuati in premessa, e meglio descritti all'interno della lettera di invito;
- di riservare all'Agenzia la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida purché ritenuta, nel suo complesso, conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione;

- 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;
- che i dati relativi alla presente procedura verranno pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "*Amministrazione trasparente*", secondo quanto previsto all'art. 29 del D. Lgs. 50/2016.

*Firmato digitalmente*

Il Direttore

Edoardo Maggini

