



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lazio

Roma, data del protocollo

## AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

ai sensi dell'art. 1 comma 2, lett. b), del d.l. 76/2020, come convertito in l. 120 del 14/09/2020, per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla procedura negoziata per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione per la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato "ex Caserma Cavour" sito a Frosinone in via Cavour 55 – scheda FRB0367 da destinare ad uffici del Ministero del Lavoro.

### 1. STAZIONE APPALTANTE

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio - Via Piacenza, n. 3, 00184 – ROMA - Tel. 06/480241 – Faxmail 06/50516076 - e-mail: [dre.lazio@agenziademanio.it](mailto:dre.lazio@agenziademanio.it), PEC [dre\\_lazio@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_lazio@pce.agenziademanio.it), sito istituzionale: [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)

### 2. PREMESSA

La Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio con determina prot. n. 1795 del 21/02/2023 ha disposto di dare avvio all'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di di 10 (dieci) operatori economici da invitare alla procedura negoziata, che sarà gestita in modalità telematica attraverso la piattaforma del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione per la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato "ex Caserma Cavour" sito a Frosinone in via Cavour 55 – scheda FRB0367 da destinare ad uffici del Ministero del Lavoro. Il presente Avviso Pubblico (di seguito, "Avviso"), predisposto in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, non costituisce invito a partecipare a gara pubblica, né offerta al pubblico (art.1336 c.c.), ma è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione degli operatori economici in modo non vincolante per l'Agenzia del Demanio. Pertanto, si pone come strumento per individuare 10 (dieci) operatori economici che manifestino interesse a partecipare e siano disponibili ad essere invitati alle procedura procedura negoziata per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione per la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato "ex Caserma Cavour" sito a Frosinone in via Cavour 55 – scheda FRB0367 da destinare ad uffici del Ministero del Lavoro.

### 3. OGGETTO ED IMPORTO DELL'AFFIDAMENTO.

Nell'ambito delle attività di razionalizzazione di cui all'art. 2, commi 222 e ss. della L. 191/2009, questa Direzione intende affidare l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione per la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato "ex Caserma Cavour" al fine di destinarlo ad uffici del Ministero del Lavoro.

Il compendio demaniale oggetto d'intervento, allibrato alla scheda patrimoniale FRB0367 e meglio descritto nel Capitolato Speciale d'Appalto, è ubicato in Frosinone, Via Cavour n.55.

---

Via Piacenza, 3 – 00184 Roma – Tel. 06480241 – Faxmail 0650516076

e-mail: [dre.lazio@agenziademanio.it](mailto:dre.lazio@agenziademanio.it)

pec: [dre\\_lazio@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_lazio@pce.agenziademanio.it)

L'articolazione dell'intervento è puntualmente descritta nel progetto esecutivo.

NUTS: ITI45.

Codice CPV 45454000-4.

I lavori oggetto di affidamento, ed i relativi importi, sono classificati, come dalla tabella di seguito riportata:

CATEGORIA	DESCRIZIONE	DESCRIZIONE ARTICOLI DI LAVORO	U.M.	IMPORTO (€)	INCIDENZA (%)
OG1	prevalente	Edifici civili e industriali	A Corpo	2 681 484,97	69,12
OS3	/	impianti idrico-sanitari, cucine, lavanderie	A Corpo	80 565,02	2,08
OS28	scorporabile	impianti termici e di condizionamento	A Corpo	368 714,39	9,50
OS30	scorporabile	impianti interni elettrici e speciali	A Corpo	692 073,76	17,84
OG12	/	Rimozione manufatti in amianto	A Corpo	9 972,00	0,26
OS4	/	Impianti elettromeccanici trasportatori	A Corpo	33 312,65	0,86
OS24	/	Verde e arredo urbano	A Corpo	13 465,05	0,35
<b>Totale</b>				<b>3.879.614,84</b>	<b>100,00</b>

### 3.1. Categoria prevalente.

#### OG 1: edifici civili e industriali

Riguarda la costruzione, la manutenzione o la ristrutturazione di interventi puntuali di edilizia occorrenti per svolgere una qualsiasi attività umana, diretta o indiretta, completi delle necessarie strutture, impianti elettromeccanici, elettrici, telefonici ed elettronici e finiture di qualsiasi tipo nonché delle eventuali opere connesse, complementari e accessorie. Comprende in via esemplificativa le residenze, le carceri, le scuole, le caserme, gli uffici, i teatri, gli stadi, gli edifici per le industrie, gli edifici per parcheggi, le stazioni ferroviarie e metropolitane, gli edifici aeroportuali nonché qualsiasi manufatto speciale in cemento armato, semplice o precompresso, gettato in opera quali volte sottili, cupole, serbatoi pensili, silos ed edifici di grande altezza con strutture di particolari caratteristiche e complessità.

**€ 2.327.564,38 per lavorazioni non soggette a ribasso**

**€ 353 920,59 per oneri sicurezza**

**Totale complessivo categoria OG1 € 2.681.484,97**

### 3.2. Categorie scorporabili e non scorporabili.

#### OS 3: impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie

Riguarda la fornitura, il montaggio e la manutenzione o ristrutturazione di impianti idrosanitari, di cucine, di lavanderie, del gas ed antincendio, qualsiasi sia il loro grado di

importanza, completi di ogni connessa opera muraria, complementare o accessoria, da realizzarsi in opere generali che siano state già realizzate o siano in corso di costruzione.

**€ 80 565,02**

#### **OS 28: impianti termici e di condizionamento**

Riguarda la fornitura, il montaggio e la manutenzione o ristrutturazione di impianti termici e di impianti per il condizionamento del clima, qualsiasi sia il loro grado di importanza, completi di ogni connessa opera muraria, complementare o accessoria, da realizzarsi, separatamente dalla esecuzione di altri impianti, in opere generali che siano state già realizzate o siano in corso di costruzione.

**€ 368 714,39**

#### **OS 30: impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici, e televisivi**

Riguarda la fornitura, il montaggio e la manutenzione o la ristrutturazione di impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici, televisivi nonché di reti di trasmissione dati e simili, completi di ogni connessa opera muraria, complementare o accessoria, da realizzarsi in interventi appartenenti alle categorie generali che siano stati già realizzati o siano in corso di costruzione.

**€ 692 073,76**

#### **OS 4: impianti elettromeccanici trasportatori**

Riguarda la fornitura, il montaggio e la manutenzione o ristrutturazione d'impianti trasportatori, ascensori, scale mobili, di sollevamento e di trasporto completi di ogni connessa opera muraria, complementare o accessoria, da realizzarsi in opere generali che siano state già realizzate o siano in corso di costruzione.

**€ 33 312,65**

#### **OS 24: verde e arredo urbano**

Riguarda la costruzione, il montaggio e la manutenzione di elementi non costituenti impianti tecnologici che sono necessari a consentire un miglior uso della città nonché la realizzazione e la manutenzione del verde urbano. Comprende in via esemplificativa campi sportivi, terreni di gioco, sistemazioni paesaggistiche, verde attrezzato, recinzioni.

**€ 13 465,05**

#### **OG 12: opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale**

Riguarda la esecuzione di opere puntuali o a rete necessarie per la realizzazione della bonifica e della protezione ambientale. Comprende in via esemplificativa le discariche, l'impermeabilizzazione con geomembrane dei terreni per la protezione delle falde acquifere, la bonifica di materiali pericolosi, gli impianti di rilevamento e telerilevamento per il monitoraggio ambientale per qualsiasi modifica dell'equilibrio stabilito dalla vigente legislazione, nonché gli impianti necessari per il normale funzionamento delle opere o dei lavori e per fornire un buon servizio all'utente sia in termini di informazione e di sicurezza.

**€ 9 972,00**

### **3.3. Importo dell'affidamento.**

L'importo complessivo dei lavori, comprensivo degli oneri per la sicurezza, è stato determinato in **€ 3.879.614,84** (euro tremilioniottocentosettantanovemilaseicentoquattordici/84), oltre IVA, di cui:

- € 3.525.694,84 (euro tremilionicinquecentoventicinquemilaseicentonovantaquattro/84) per lavori soggetti a ribasso d'asta;
- € 353.920,59 (euro trecentocinquantemilanovecentoventi/59) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso

I costi della manodopera per l'appalto complessivo sono stati determinati in € 920.019,53 (euro novecentoventimiladiciannove/53).

Si precisa che l'appalto sarà affidato a "corpo", e quindi l'importo complessivo a base di gara, deve considerarsi pienamente remunerativo di tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste occorrenti, trasporti, noli e quanto altro occorra, per dare i lavori compiuti a perfetta regola d'arte, secondo le condizioni del capitolato speciale d'appalto e le specifiche indicate nel progetto esecutivo.

Il contratto sarà stipulato "a corpo" ai sensi dell'art. 43 comma 6 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n.207, rimasto in vigore a norma dell'art. 217, comma 1 lett. u) del D.lgs. n.50/2016.

Gli importi sopra indicati devono intendersi al netto dell'IVA.

Sono compresi nel prezzo tutti gli oneri e le alee a carico dell'affidatario per l'esecuzione a perfetta regola d'arte dell'attività ad esso affidate.

Attraverso la manifestazione di interesse ciascun concorrente riconosce di ritenere remunerativo e congruo l'importo posto a base di gara.

#### **4. TERMINE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E PENALITÀ PER RITARDI.**

I lavori dovranno essere realizzati in 608 (seicentootto) giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori.

Nel caso di mancato rispetto del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari all'1 (uno) per mille giornaliero dell'importo contrattuale.

I lavori potranno avere inizio immediatamente dopo la consegna e dovranno essere conclusi entro i termini sopra indicati da considerarsi tassativi, fatta eccezione per sospensioni di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 50/2016.

Ai sensi e nel rispetto dell'art. 40 del Regolamento D.P.R. n. 207/2010, nel calcolo del tempo contrattuale si è tenuto conto della prevedibile incidenza dei giorni di andamento stagionale sfavorevole, nonché delle eventuali ferie contrattuali.

#### **5. PROCEDURA DI AFFIDAMENTO.**

A seguito dell'indagine di mercato, sarà avviata una procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.L. 76/2020 convertito in L.120/2020.

In considerazione del fatto che la prestazione oggetto dell'appalto è ottenibile mediante il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (Me.PA.), si specifica sin d'ora che la procedura negoziata verrà eseguita mediante creazione di R.D.O. (Richiesta di offerta) evoluta nel portale [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it).

L'operatore economico che intende partecipare alla procedura dovrà risultare, alla data di scadenza del termine per la presentazione della "manifestazione di interesse", iscritto nel sistema di e-procurement della Pubblica Amministrazione MePA per la categoria prevalente "Edifici civili e industriali – OG 1", seguendo le indicazioni pubblicate all'interno del sito [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it) e conformemente a quanto disciplinato dalle Regole del Sistema di eProcurement.

Nel caso di raggruppamento temporaneo tutti i relativi componenti dovranno risultare, alla data di scadenza del termine per la presentazione della "manifestazione di interesse", iscritti

nel sistema di e-procurement della Pubblica Amministrazione MePA, fermo restando che la mandataria dovrà essere iscritta necessariamente nella categoria prevalente “Edifici civili e industriali – OG 1”.

## **6. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.**

Possono presentare manifestazione di interesse gli operatori economici di cui all'art. 45 del D.Lgs n. 50/2016, in forma singola o associata, purché in possesso dei requisiti prescritti dai successivi articoli. In particolare:

- ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 47 e 48 del Codice;
- **è vietato** ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di operatori aderenti al contratto di rete (nel prosieguo, aggregazione di rete);
- **è vietato** al concorrente che partecipa in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, di partecipare anche in forma individuale;
- **è vietato** al concorrente che partecipa in aggregazione di rete, di partecipare anche in forma individuale. Gli operatori economici retisti non partecipanti alla gara possono presentare offerta, per la medesima gara, in forma singola o associata.

I consorzi stabili di cui all'art. 45 comma 2 lett. b) e, laddove non intendano partecipare in proprio, i consorzi di cui all'art. 45 comma 2 lett. c) del Codice sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è vietato partecipare, in qualsiasi altra forma, alla presente gara. In caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato; in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'articolo 353 del codice penale.

Nel caso di consorzi di cui all'art. 45 comma 2 lett. b) del Codice e – ove non partecipino in proprio – di consorzi di cui all'art. 45 comma 2 lett. c) del Codice, i consorziati designati dal consorzio per l'esecuzione del contratto non possono, a loro volta, a cascata, indicare un altro soggetto per l'esecuzione.

Le aggregazioni di rete (rete di imprese, rete di professionisti o rete mista) di cui all'art. 45 comma 2 lett. f) del Codice, rispettano la disciplina prevista per i raggruppamenti temporanei in quanto compatibile. In particolare:

- I. nel caso in cui la rete sia dotata di organo comune con potere di rappresentanza e soggettività giuridica (cd. rete - soggetto), ai sensi dell'art. 3, comma 4-quater, del d.l. 10 febbraio 2009, n. 5, l'aggregazione partecipa a mezzo dell'organo comune, che assumerà il ruolo della mandataria, qualora in possesso dei relativi requisiti. L'organo comune potrà indicare anche solo alcuni operatori economici tra i retisti per la partecipazione alla gara ma dovrà obbligatoriamente far parte di questi;
- II. nel caso in cui la rete sia dotata di organo comune con potere di rappresentanza ma priva di soggettività giuridica (cd. rete-contratto), ai sensi dell'art. 3, comma 4-ter, del d.l. 10 febbraio 2009, n. 5, l'aggregazione partecipa a mezzo dell'organo comune, che assumerà il ruolo della mandataria, qualora in possesso dei requisiti previsti per la mandataria e qualora il contratto di rete rechi mandato allo stesso a presentare domanda di partecipazione o offerta per determinate tipologie di procedure di gara. L'organo comune potrà indicare anche solo alcuni operatori economici tra i retisti per la partecipazione alla gara ma dovrà obbligatoriamente far parte di questi;
- III. nel caso in cui la rete sia dotata di organo comune privo di potere di rappresentanza ovvero sia sprovvista di organo comune, oppure se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione, ai sensi dell'art. 3, comma 4-ter, del d.l. 10 febbraio 2009, n. 5,

l'aggregazione partecipa nella forma del raggruppamento costituito o costituendo, con applicazione integrale delle relative regole (cfr. determinazione ANAC n. 3 del 23 aprile 2013).

Per tutte le tipologie di rete, la partecipazione congiunta alle gare deve risultare individuata nel contratto di rete come uno degli scopi strategici inclusi nel programma comune, mentre la durata dello stesso dovrà essere commisurata ai tempi di realizzazione dell'appalto (cfr. determinazione ANAC n. 3 del 23 aprile 2013).

Il ruolo di mandante/mandataria di un raggruppamento temporaneo può essere assunto anche da un consorzio di cui all'art. 45 comma 2 lett. b) e c) del Codice ovvero da una sub-associazione, nelle forme di RTI o consorzio ordinario costituito oppure di un'aggregazione di imprese di rete. A tal fine, se la rete è dotata di organo comune con potere di rappresentanza (con o senza soggettività giuridica), tale organo assumerà la veste di mandataria della subassociazione; se, invece, la rete è dotata di organo comune privo del potere di rappresentanza o è sprovvista di organo comune, il ruolo di mandataria della subassociazione è conferito dagli operatori economici retisti partecipanti alla gara, mediante mandato ai sensi dell'art. 48 comma 12 del Codice, dando evidenza della ripartizione delle quote di partecipazione.

Ai sensi dell'art. 186-bis, comma 6 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, l'impresa in concordato preventivo con continuità aziendale può concorrere anche riunita in raggruppamento temporaneo purché non rivesta la qualità di mandataria e sempre che le altre imprese aderenti al raggruppamento temporaneo non siano assoggettate ad una procedura concorsuale.

## **6.1. Requisiti generali**

Gli operatori economici devono essere in possesso dei seguenti **requisiti generali**:

- a) Requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- b) Requisiti di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001;
- c) Rispetto delle clausole contenute nel patto di integrità, ai sensi dell'art. 1, comma 17 della L. n. 190/2012.

Qualora la manifestazione di interesse provenga da un raggruppamento, i requisiti devono essere posseduti da tutti i componenti.

## **6.2. Requisiti di idoneità professionale**

Gli operatori economici devono essere in possesso dei seguenti **requisiti di idoneità professionale di cui all'art. 83, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016**:

1. iscrizione al registro delle imprese della C.C.I.A.A. (Registro delle imprese tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura) per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara. Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro o in uno dei Paesi di cui all'art. 83, comma 3 del Codice, presenta registro commerciale corrispondente o dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.
2. iscrizione all'Albo Gestori Ambientali Categorie 2 bis e 10 A ex D.Lgs. 152/2006;
3. abilitazione di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 per lo svolgimento dell'attività di installazione, trasformazione, ampliamento e manutenzione degli impianti tecnologici di cui al DM 37/2008 art. 1 c. 2;
4. iscrizione al Registro telematico nazionale delle persone e delle imprese certificate per

imprese e persone che svolgono attività di installazione, riparazione, manutenzione e smantellamento di apparecchiature contenenti gas fluorurati nonché di controllo e recupero dei gas, ex DPR n. 146 del 16/11/2018;

5. tecnologie software e hardware per BIM adeguate alla gestione in cantiere del progetto esecutivo ed in particolare aventi almeno le seguenti caratteristiche minime: WORKSTATION; PROCESSORE tipo Intel® Xeon® Silver 4214Y; MEMORIA 32 GB di RAM DDR4-3200 MHz (2 x 16 GB); STORAGE INTERNO tipo SSD da 1 TB Hard disk aggiuntivo meccanico per copia bks on site da 4 tb; SCHEDE GRAFICA (DEDICATA) tipo NVIDIA QUADRO P4000 da 8 GB;
6. possesso delle certificazioni richieste ex DPR 177/201, relativo alla qualificazione delle imprese e dei lavoratori autonomi operanti in ambienti confinati o sospetti di inquinamento;
7. attestazione di idonea formazione degli operatori, per l'uso delle attrezzature di lavoro ex art. 73, comma 5 del D.lgs. 81/2008, in conformità a quanto stabilito con l'Accordo Stato Regioni n. 53 del 22/02/2012, con particolare riferimento:
  - a) Uso PLE (Piattaforme mobili elevabili);
  - b) Montaggio e smontaggio ponteggi;
  - c) Patentino per la conduzione di macchine movimento terra.

### 6.3. Requisiti di capacità economica e finanziaria e tecnico professionale

L'operatore economico dovrà possedere l'attestazione di qualificazione SOA, in corso di validità, rilasciata da organismo di attestazione (SOA), regolarmente autorizzato, che documenti il possesso della qualificazione nelle categorie a qualificazione obbligatoria di cui si compone l'opera, nei termini sottoindicati:

Categoria	Descrizione	Importo lavori (€)	Classifica	Incidenza (%)	Qualificazione obbligatoria
OG1	prevalente	2 681 484,97	IV bis	69,12	SI
OS3	/	80 565,02	I	2,08	NO
OS28	scorporabile	368 714,39	II	9,50	SI
OS30	scorporabile	692 073,76	III	17,84	SI
OG12	/	9 972,00	I	0,26	NO
OS4	/	33 312,65	I	0,86	NO
OS24	/	13 465,05	I	0,35	NO
<b>Totale</b>		<b>3.879.614,84</b>		<b>100,00</b>	

Ai sensi dell'art. 3, c. 2 del D.M. n. 248/2016, l'operatore economico in possesso dei requisiti nella categoria OG 11 può eseguire i lavori in ciascuna delle categorie OS 3, OS 28 e OS 30 per la classifica corrispondente a quella posseduta. I certificati di esecuzione dei lavori relativi alla categoria OG 11 indicano, oltre all'importo complessivo dei lavori riferito alla categoria OG 11, anche gli importi dei lavori riferiti a ciascuna delle suddette categorie di opere specializzate e sono utilizzati unicamente per la qualificazione nella categoria OG 11.

Trova applicazione ai fini della qualificazione l'articolo 61 comma 2 del D.P.R. 207/2010 anche con riferimento alle categorie e classifiche SOA e ai requisiti minimi per le imprese raggruppate o consorziate.

## 7. GARANZIA PROVVISORIA

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.

## 8. AVVALIMENTO

Ai sensi dell'art.89 del D.Lgs. n. 50/2016, l'operatore economico, singolo o associato ai sensi dell'art. 45 del Codice, può dimostrare il possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale di cui all'art. 83, comma 1, lettere b) e c) del Codice, avvalendosi dei requisiti di altri soggetti, anche partecipanti al raggruppamento.

Per la categoria "OS 30 - impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici, e televisivi" non è consentito l'avvalimento, ai sensi dell'art. 89, comma 11, del D.Lgs. 50/2016, in quanto di importo superiore al 10% dell'importo totale dei lavori.

L'avvalimento è, dunque, consentito per tutte le restanti categorie di opere.

## 9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto sarà aggiudicato, ai sensi dell'art. 95 comma 2 del D. Lgs. n. 50/2016, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, da apposita Commissione nominata ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. 50/2016, sulla base dei criteri di valutazione e dei relativi fattori ponderali indicati nella seguente tabella:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
a)	Cantierizzazione dei lavori con l'obiettivo di garantire una maggiore sicurezza durante l'esecuzione delle lavorazioni	Relazione tecnica	Valutazione qualitativa	Pa = 20
b)	Conduzione tecnica dei lavori	Relazione tecnica	Valutazione qualitativa	Pb = 20
c)	Criteri Ambientali Minimi applicabili nella fase di esecuzione e relative garanzie ai sensi dell'art. 34, comma 2, secondo periodo, del D. lgs. 50/2016 (criteri e presidi per il rispetto del D.M. 23 giugno 2022).	Relazione tecnica	Valutazione qualitativa	Pc = 20
d)	Assistenza tecnica e manutenzione successiva all'esecuzione dei lavori	Relazione tecnica	Valutazione qualitativa	Pd = 20
e)	Ribasso percentuale determinato mediante offerta unico ribasso	Offerta economica	Valutazione quantitativa	Pe = 20

L'appalto verrà 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 criteri di valutazione di natura qualitativa sarà attribuito un punteggio complessivamente pari a punti 80 (ottanta), ai criteri di natura quantitativa sarà attribuito un punteggio complessivamente pari a punti 20 (venti).

ELEMENTI	PUNTEGGIO MASSIMO CONSEGUIBILE
Offerta Tecnica	80
Offerta Economica	20
Punteggio complessivo criteri di valutazione	100

La graduatoria sarà formata in base alla sommatoria dei punteggi attribuiti alle singole offerte separatamente per ciascun elemento, come indicato nel seguito.



Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa verrà effettuata con il metodo aggregativo - compensatore di cui alle Linee Guida n. 2 ANAC, secondo la seguente formula:

$$P_i = \sum_n [ W_i * V_{ai} ]$$

dove:

$P_i$  = Punteggio dell'offerta i-esima;

$\sum_n$  = sommatoria;

$n$  = numero totale dei requisiti;

$W_i$  = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

$V_{ai}$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno.

## 9.1. Criteri di valutazione

### 9.1.1. Elementi qualitativi massimo 80 punti

#### **a) Offerta qualitativa sull'analisi della "Cantierizzazione dei lavori" con l'obiettivo di garantire una maggiore sicurezza durante l'esecuzione delle lavorazioni: massimo 20 punti**

In sede di offerta per la gara d'appalto, l'operatore economico concorrente dovrà presentare una Proposta di miglioramento del PSC che, sulla base dell'analisi del Piano di Sicurezza e Coordinamento allegato al Progetto Esecutivo dell'opera e fermi i contenuti minimi dello stesso, precisi in modo chiaro le modalità mediante le quali verranno apportati dei "miglioramenti della conduzione dei lavori in riferimento alle procedure in Sicurezza delle lavorazioni da eseguirsi.

Le proposte tecniche migliorative dovranno riguardare in particolare:

- misure aggiuntive delle condizioni di sicurezza (coerenza con il PSC; efficacia delle misure per la maggiore sicurezza dei lavoratori; esecutività della proposta ovvero illustrazione e modalità realizzative della stessa; completezza ed esaustività dell'esplicitazione di maggior dettaglio delle fasi lavorative previste dal PSC; possesso della certificazione di qualità aziendale OHSAS 18001);
- organizzazione generale del cantiere (migliore collocazione e qualità degli impianti; migliore organizzazione operativa di cantiere, privilegiando gli aspetti che hanno influenza sui livelli di disturbi delle attività circostanti, cioè modalità di approvvigionamento, stoccaggio dei materiali, trasporto a discarica o a smaltimento, che riducano al minimo i livelli di rumorosità e l'emissione di polvere nell'area esterne al cantiere, l'impatto ambientale e gli effetti negativi sul traffico automobilistico; utilizzo di attrezzature e macchinari con un ridotto impatto ambientale, riduzione dell'emissione di polveri, riduzione dell'inquinamento acustico, risparmio energetico; migliorie riguardanti la gestione e mitigazione dell'aspetto estetico del cantiere; migliorie riguardanti la gestione delle interferenze con il contesto urbano e viabilistico del centro cittadino);
- organizzazione del personale impiegato nell'esecuzione dei lavori e qualificazione dello stesso (per quanto riguarda "i lavoratori", organizzazione delle squadre di lavoro, qualità del corso di formazione ed efficacia delle modalità, anche per la gestione di eventuali problemi linguistici; inserimento all'interno del personale operativo di figure professionali, con specifiche competenze in ambito della tutela e conservazione dei beni culturali, in relazione alle lavorazioni che debbono essere eseguite);
- la fase di montaggio dei ponteggi interni con precisa definizione delle fasi di progressione della loro installazione;

- la fase iniziale di messa in sicurezza dell'area circostante il fabbricato e la cantierizzazione dell'opera con proposta grafica dell'allestimento di cantiere;
- la fase iniziale di messa in sicurezza del compendio;
- la fase del montaggio dei ponteggi esterni;
- le operazioni in quota;
- le operazioni in scavo con i relativi sistemi di protezione;
- le operazioni di gestione delle emergenze durante le lavorazioni, la gestione delle interferenze con gli edifici, le strade e le aree di soste circostanti ed il traffico veicolare urbano.

La proposta di miglioramento del Piano di Sicurezza e Coordinamento dev'essere redatta e sottoscritta da professionista abilitato ai sensi di legge e dev'essere corredata da:

- dettagliato CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI in coerenza con la proposta di miglioramento del PSC offerta;
- PROGRAMMA DI COORDINAMENTO in conformità ai contenuti del Cronoprogramma dei lavori, evidenziando se esistono interferenze;
- DICHIARAZIONE recante l'indicazione e le generalità del professionista incaricato di redigere e sottoscrivere la "Proposta di miglioramento del Piano di Sicurezza e Coordinamento", con l'indicazione degli estremi dell'abilitazione conseguita.

Resta inteso che la presentazione di tale proposta in sede di gara d'appalto, risulterà vincolante per l'impresa aggiudicataria in fase di esecuzione dell'opera, fatti salvi ulteriori miglioramenti della Sicurezza del cantiere che si dovessero rendere necessari durante il corso dei lavori, secondo quanto potrà valutare il Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE) e/o il Direttore dei Lavori.

**b) Offerta qualitativa sulla "Conduzione dei lavori" con l'obiettivo di ottimizzare le procedure operative per la realizzazione delle lavorazioni da eseguirsi: massimo 20 punti**

In sede di offerta per la gara d'appalto, l'operatore economico concorrente dovrà presentare una Relazione Metodologica, attraverso la quale dovranno essere precisati, fermi i contenuti minimi del progetto, i seguenti aspetti:

- approccio metodologico al cantiere, alla esecuzione dei lavori e alla pianificazione delle operazioni con particolare attenzione alla rimozione delle macerie ed agli scavi sia dal punto di vista tecnico che archeologico;
- modalità mediante le quali si intende realizzare l'opera (In particolare si chiede di esplicitare: le modalità di approccio alle demolizioni con particolare attenzione alla rimozione e allo smaltimento delle macerie; la gestione del cantiere in città in rapporto con le attività ed edifici circostanti; le modalità esecutive in relazione alle azioni da intraprendere per la salvaguardia di quanto esistente e da tutelare all'interno e all'esterno del compendio su cui si interviene);
- esame delle problematiche tecniche relative al tipo di lavori da eseguire (Opere di adeguamento sismico delle strutture esistenti; Opere strutturali da realizzarsi ex novo; Opere impiantistiche);
- descrizione dei processi per l'integrazione e coordinamento di tutte le lavorazioni specialistiche;
- metodologia proposta ai fini dell'efficacia del rapporto con il RUP, CSE e DL;
- processi, strumenti, lavorazioni e metodologie innovative e migliorative per lo svolgimento dell'opera nel rispetto delle autorizzazioni e prescrizioni già emanate ed ottenute dagli enti competenti;

- analisi delle fasi lavorative caratterizzate da maggiori criticità per quanto riguarda la gestione del cantiere e relative proposte di intervento;
- controllo, monitoraggio dei tempi esecutivi adottati dall'appaltatore ai fini del rispetto delle tempistiche contrattuali;
- modi, sistemi di esecuzione, mezzi d'opera, ecc., nella disponibilità dell'appaltatore al fine di garantire la corretta esecuzione dell'opera;
- approfondimento per la chiarezza, esaustività ed esecutività del processo lavorativo per gli aspetti funzionali e temporali;
- adozione di sistemi e procedure di project management del processo produttivo;
- adozione di sistemi di controllo e adozione di interventi correttivi del processo produttivo, dei materiali e delle lavorazioni effettuate;
- ottimizzazione e miglioramento del processo lavorativo a garanzia del rispetto dei termini esecutivi temporali anche per singole fasi;
- gestione del cantiere attraverso tecnologia BIM mediante l'uso di strumenti hardware e software almeno pari a quelli richiesti al punto 6.2.

Si precisa che i costi previsti in progetto per l'esecuzione dell'opera, posti a base di gara, a meno del ribasso offerto, dovranno restare comunque invariati.

**c) Offerta qualitativa su “Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.) applicabili nella fase di esecuzione e relative garanzie ai sensi dell’art. 34, comma 2, secondo periodo, del D. lgs. 50/2016” con l’obiettivo del miglioramento prestazionale del progetto: massimo 20 punti**

In sede di offerta per la gara d'appalto, l'operatore economico concorrente dovrà presentare una Relazione contenente le proposte di miglioramento prestazionale del progetto tramite l'impiego dei Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.) per la ristrutturazione e manutenzione di edifici singoli o in gruppi, con riferimento ai criteri motivazionali di cui al D.M. 23 giugno 2022 recante «*Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi*», che saranno meglio dettagliati nel Disciplinare di gara.

Le proposte migliorative relative ai CAM sopra indicati dovranno in ogni caso essere rispondenti alle descrizioni e prescrizioni del capitolato speciale d'appalto ed alle autorizzazioni e prescrizioni già emanate ed ottenute dagli enti competenti, senza vanificare le stesse.

**d) Offerta qualitativa su “Assistenza tecnica e manutenzione successiva all’esecuzione dei lavori” con l’obiettivo del miglioramento della manutenibilità, manutenzione e conservazione dell’opera: massimo 20 punti**

In sede di offerta per la gara d'appalto, l'operatore economico concorrente dovrà presentare una Relazione contenente le proposte di miglioramento della manutenibilità, manutenzione e conservazione dell'opera, con riferimento ai seguenti criteri motivazionali:

- Sistemi e servizi di gestione, verifica e controllo;
- Monitoraggio strutturale, architettonico ed impiantistico;
- Manutenzione degli impianti tecnologici;
- Manutenzione delle componenti edili (architettoniche e strutturali);
- Tempistica della manutenzione.

Le proposte migliorative relative all'Assistenza tecnica e manutenzione successiva all'esecuzione dei lavori dovranno in ogni caso essere rispondenti alle descrizioni e prescrizioni del capitolato speciale d'appalto ed alle autorizzazioni e prescrizioni già

emanate ed ottenute dagli enti competenti, senza vanificare le stesse, nonché al piano di manutenzione dell'opera.

**N.B. Le soluzioni proposte relativamente ai parametri di valutazione dell'offerta tecnica risultano vincolanti e costituiscono obbligazione contrattuale per l'offerente. Si precisa che le soluzioni e proposte migliorative dovranno integrarsi con le opere e gli elementi esistenti.**

**Nessuna finalità del progetto può essere cambiata in sede di offerta tecnica.**

La documentazione di cui ai punti a, b, c e d deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa singola e da tutti i Tecnici (architetti, ingegneri ed altri) regolarmente iscritti nei rispettivi albi professionali, che hanno eventualmente, collaborato alla stesura delle proposte migliorative. Nel caso di RT o consorzi costituendi, la suddetta documentazione deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti di ciascun soggetto facente parte del Raggruppamento o Consorzio e da tutti i Tecnici (architetti, ingegneri ed altri) regolarmente iscritti nei rispettivi albi professionali, che hanno eventualmente, collaborato alla stesura delle proposte migliorative; nel caso di RT costituiti la suddetta documentazione potrà essere sottoscritta anche dal solo legale rappresentante della mandataria e da tutti i Tecnici (architetti, ingegneri ed altri) regolarmente iscritti nei rispettivi albi professionali, che hanno eventualmente, collaborato alla stesura delle proposte migliorative.

**La presentazione delle soluzioni tecniche migliorative non darà diritto ad alcun compenso. Parimenti non verrà riconosciuto alcun compenso aggiuntivo per i costi relativi all'esecuzione delle migliorie di cui ai punti a), b), c) e d) proposte in sede di offerta.**

### **9.1.2. Elementi quantitativi massimo punti 20**

**e) Offerta quantitativa – Ribasso percentuale offerto sull'importo dei lavori a base d'asta determinato mediante offerta a unico ribasso: massimo 20 punti**

## **9.2. Metodo per l'attribuzione dei punteggi**

L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula e secondo il metodo aggregativo compensatore:

$$K_i = A_i \cdot P_a + B_i \cdot P_b + C_i \cdot P_c + D_i \cdot P_d + E_i \cdot P_e$$

dove:

- $K_i$  è il punteggio totale attribuito al concorrente  $i$ -esimo;
- $i$  è l'offerta  $i$ -esima;
- $A_i$ ,  $B_i$ ,  $C_i$ ,  $D_i$  ed  $E_i$  sono coefficienti compresi tra 0 ed 1, espressi in valore centesimali, attribuiti al concorrente  $i$ -esimo; il coefficiente è pari a zero in corrispondenza della prestazione minima possibile ed è pari ad uno in corrispondenza della prestazione massima offerta;
- $P_a$ ,  $P_b$ ,  $P_c$ ,  $P_d$  e  $P_e$  sono i fattori ponderali di cui alla tabella dei criteri di valutazione.

## **9.3. Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte**

I coefficienti  $A_i$  -  $B_i$  -  $C_i$  -  $D_i$  relativi rispettivamente ai criteri di valutazione a), b), c) e d) della precedente tabella, saranno determinati mediante il metodo del "confronto a coppie".

Si procederà con la valutazione di ogni coefficiente qualitativo delle varie offerte mediante l'impiego della tabella triangolare, di seguito riportata, contenente tante caselle quante sono le possibili combinazioni tra tutte le offerte prese a due a due.

	B	C	D	E	F	...	N
A							
	B						
		C					
			D				
				E			
					...		
						N-1	

Ogni commissario valuterà quale dei due elementi che formano ciascuna coppia sia da preferire assegnando un punteggio da 1 a 6, tenendo conto che la preferenza tra un elemento e l'altro può essere più o meno forte, nel seguente modo:

preferenza massima = 6  
preferenza grande = 5  
preferenza media = 4  
preferenza piccola = 3  
preferenza minima = 2  
parità = 1

Una volta terminati i "confronti a coppie", si procederà a calcolare la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. Successivamente si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la somma più alta e proporzionando a tale media massima le somme provvisorie prima calcolate.

#### 9.4. Formule per l'attribuzione del punteggio degli elementi di natura quantitativa

Ai fini della determinazione del coefficiente  $E_i$  relativo all'elemento di valutazione e) della tabella dei criteri di valutazione, verranno utilizzate le seguenti formule:

$$C_i \text{ (per } O_i \leq O_{\text{soglia}}) = X \cdot O_i / O_{\text{soglia}}$$

$$C_i \text{ (per } O_i > O_{\text{soglia}}) = X + (1,00 - X) \cdot [(O_i - O_{\text{soglia}}) / (O_{\text{max}} - O_{\text{soglia}})]$$

dove:

$C_i$  = coefficiente attribuito al concorrente  $i$ esimo  
 $O_i$  = valore dell'offerta (ribasso) del concorrente  $i$ esimo  
 $O_{\text{soglia}}$  = media aritmetica dei valori delle offerte (ribasso sul prezzo) dei concorrenti  
 $X$  = 0,85 (coefficiente scelto dalla Stazione Appaltante)  
 $O_{\text{max}}$  = valore dell'offerta (ribasso) più conveniente.

Si precisa, inoltre, che, in caso di parità di punteggio tra due concorrenti, l'aggiudicazione avrà luogo mediante sorteggio.

#### 10. SUBAPPALTO

Il subappalto sarà consentito, previa autorizzazione della Stazione Appaltante, nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016, come da ultimo modificato dall'art. 49 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 convertito dalla L. 29 luglio 2021 n. 108.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 105 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., non può essere affidata a terzi la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente OG 1, subappaltabile nel limite del 50% dell'importo della categoria.

Le restanti categorie di opere (OS 3, OS 28, OS 30, OG 12, OS 4 e OS 24) sono tutte subappaltabili al 100% ad imprese in possesso delle relative qualificazioni.

Inoltre, il subappalto è ammesso a condizione che:

- l'impresa appaltatrice ne faccia espressa menzione in sede di offerta, indicando le lavorazioni o le parti di opere che si intendono affidare a terzi;
- il subappaltatore sia qualificato nella relativa categoria e non sussistano a suo carico i motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016.

## **11. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Ciascun operatore economico, in possesso dei requisiti di partecipazione richiesti sopra descritti, potrà inviare la propria richiesta di invito, predisposta secondo il modello allegato al presente avviso (Allegato 1), sottoscritta digitalmente, dal legale rappresentante o da altro soggetto munito di apposita procura, o con firma autografa corredata dalla copia del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, tramite PEC, all'indirizzo [dre\\_lazio@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_lazio@pce.agenziademanio.it), **entro e non oltre le ore 12:00 del 08 marzo 2023** indicando nell'oggetto "*Manifestazione d'interesse\_Procedura negoziata senza bando per l'affidamento dei "Lavori di ristrutturazione per la rifunionalizzazione del complesso immobiliare denominato "ex Caserma Cavour" sito a Frosinone in via Cavour 55 – scheda FRB0367 da destinare ad uffici del Ministero del Lavoro"*.

In caso di raggruppamento temporaneo di operatori economici **costituito**, alla manifestazione di interesse, sottoscritta dalla capogruppo, dovrà essere allegato l'originale o copia autentica dell'atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza di cui all'art. 48 del D.Lgs. n. 50/2016, risultante da scrittura privata autenticata, conferito da tutti i mandanti al soggetto mandatario.

In caso di raggruppamento temporaneo di operatori economici **costituendo**, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, conferiranno mandato speciale collettivo con rappresentanza alla capogruppo.

Resta inteso che la dimostrazione dei requisiti di partecipazione avverrà in un momento successivo della procedura selettiva.

Non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse che riportino informazioni e/o documentazione incompleta rispetto alle prescrizioni del presente avviso o che siano pervenute oltre la data e l'orario indicati.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento e pertanto non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggio o altre classificazioni in merito. Il presente avviso ha scopo esplorativo, senza l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali nei confronti dell'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Lazio, che si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato.

## **12. MODALITA' DI SELEZIONE DEI CANDIDATI**

Ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera b) del D.L. 76/2020, convertito con L. n. 120/2020, e nel rispetto delle Linee guida ANAC n. 4, l'affidamento e l'esecuzione dei lavori di cui al presente avviso avviene nel rispetto del principio di rotazione degli inviti e degli affidamenti. Il numero di operatori economici da invitare alla procedura negoziata sarà pari a **dieci**.

Laddove le manifestazioni di interesse correttamente presentate nell'ambito della presente indagine di mercato siano superiori a 10 (dieci), il giorno **09 marzo 2023, alle ore 10:30**, il

Responsabile del Procedimento, previa verifica della correttezza e completezza della documentazione trasmessa ai fini della manifestazione di interesse, selezionerà mediante sorteggio in seduta pubblica i dieci operatori da invitare alla procedura negoziata da svolgere mediante il sistema di e-procurement della Pubblica Amministrazione (MePA).

Al fine di garantire il rispetto di quanto previsto dall'art. 53, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 50/2016, ciascuna candidatura sarà numerata in base all'ordine di arrivo, attribuendo ad ognuna un numero di protocollo.

La Direzione Regionale Lazio non procederà dunque al sorteggio qualora il numero di candidature pervenute sia inferiore o uguale a dieci.

Qualora il numero di candidature correttamente presentate risulti inferiore a dieci, si procederà comunque ad avviare la fase della successiva procedura negoziata invitando gli operatori economici che hanno correttamente manifestato interesse ad essere invitati.

Nell'ambito della presente indagine di mercato gli operatori economici interessati sono chiamati all'invio della manifestazione di interesse (conforme al modello allegato). Ulteriore documentazione non richiesta in questa fase non sarà presa in considerazione. Resta inteso che la suddetta partecipazione non costituisce prova di possesso dei requisiti di ordine generale e speciale richiesti per l'affidamento dei lavori, che saranno oggetto di apposita dichiarazione e verifica nell'ambito dell'avviata procedura negoziata.

### **13. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Salvatore Concettino.

### **14. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs.196/2003 l'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente Avviso, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della selezione e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali, e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

### **15. PUBBLICITÀ ED ULTERIORI INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio [www.agenziademano.it](http://www.agenziademano.it) per almeno 15 giorni naturali e consecutivi e comunicato alle associazioni di categoria. Tutte le informazioni inerenti la procedura saranno rese note sul medesimo sito dell'Agenzia. Informazioni riguardanti i singoli operatori economici verranno comunicate a mezzo PEC. La presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione alla procedura. Si precisa che i candidati sorteggiati ed invitati alle successive procedure dovranno trasmettere la propria offerta, completa di tutta la documentazione che verrà loro richiesta, nell'ambito del confronto di preventivi informale, esclusivamente tramite il portale Acquisti del MEPA.

Per tutto quanto non espressamente indicato nella presente manifestazione si rimanda ai successivi atti dei confronti tra preventivi.

Il Responsabile Area Tecnica  
Salvatore Concettino

Allegati:

- Modello invio candidatura