



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

Direzione Servizi al Patrimonio

Determinazione n. 14/2023  
Rif. Int. 2023/53-DC

Roma, data del protocollo

### **DETERMINA A CONTRARRE**

**per l'affidamento dei servizi di progettazione di fattibilità tecnica ed economica, di progettazione esecutiva e di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, da redigere e restituire in modalità BIM e in applicazione dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 23 giugno 2022 e ss.mm.ii., nonché dell'incarico opzionale di coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, finalizzati agli interventi coordinati di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, adeguamento sismico ed efficientamento energetico, ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'immobile sito in Roma, Via Barberini n. 38, sede della Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio – scheda patrimoniale RMB0507**

### **IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE SERVIZI AL PATRIMONIO**

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021, della Determinazione n. 103 prot. n. 2023/8974/DIR

### **PREMESSO CHE**

- l'Agenzia del Demanio ha intenzione di procedere alla rifunzionalizzazione, alla valorizzazione nonché alla salvaguardia dell'immobile sito in Roma, Via Barberini n. 38, scheda patrimoniale RMB0507, sede della Direzione Generale della stessa, mediante l'attuazione di interventi coordinati di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, adeguamento sismico ed efficientamento energetico che porteranno ad un organismo edilizio adeguato alle nuove esigenze dell'Agenzia;
- nell'ottica di acquisire tutte le informazioni relative a detto immobile, ed in particolar modo alle prestazioni strutturali ed energetiche dello stesso, la scrivente Direzione ha affidato attraverso separata procedura il servizio di redazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP), posto a base di gara, attraverso il quale sono delineate le attività di progettazione oggetto del presente affidamento, nonché definiti i requisiti qualitativi e prestazionali che dovranno essere perseguiti;
- le suddette attività sono state affidate all'arch. Fabrizio Ventura, giusta determina prot. n. 31-int del 25 gennaio u.s. e contratto prot. n. 2416 del 31/01/2023;
- il DIP è stato redatto sulla scorta delle risultanze del servizio di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico precedentemente acquisito dall'Agenzia, nonché in funzione delle attuali esigenze e indirizzi aziendali;
- con nota prot. n. 21596 del 28/10/2022 è stata nominata, quale Responsabile Unico del Procedimento (RUP), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, l'arch. Isabella

Di Marsico e, giusta nota prot. 10261 del 21/04/2023, sono state individuate le ulteriori figure professionali coinvolte;

- l'Agenzia intende affidare i servizi tecnici finalizzati alla Progettazione di Fattibilità Tecnica ed Economica, alla Progettazione Esecutiva e al Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e del servizio opzionale di Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione e la relativa attività legata al Building Information Modeling (BIM), con riguardo agli interventi coordinati di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, miglioramento sismico ed efficientamento energetico, ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'immobile sito in Roma, Via Barberini n. 38, sede della Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio – scheda patrimoniale RMB0507;
- per la definizione della suddetta iniziativa è necessario ricorrere a professionisti esterni aventi le specifiche professionalità individuate dal RUP e dettagliate nei documenti di gara;
- l'importo complessivo dell'appalto è stato stimato in € **1.503.541,88** (euro unmilione cinquantotremilacinquecento quarantuno/88) al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali ed assistenziali, di cui € **1.263.888,34** per il contratto principale ed € **239.653,54** per il contratto opzionale;
- l'importo così stimato rappresenta il valore complessivo del corrispettivo stimato a corpo per l'espletamento di tutte le attività previste per il servizio richiesto;
- il quadro economico relativo all'esecuzione dei servizi di progettazione in oggetto è pari ad € 2.089.039,13 (euro duemilioniottantanove milatrentanove/13);
- l'importo del suddetto quadro economico trova copertura finanziaria a valere sul capitolo di spesa 3901;
- il RUP ha verificato, ai fini di cui all'art. 1, commi 449 e 450, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e ss.mm.ii., che alla data odierna non è attiva alcuna convenzione stipulata da Consip avente ad oggetto i servizi di che trattasi;
- il RUP ritiene pertanto di procedere all'indizione di una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'affidamento del servizio in oggetto, da svolgersi in modalità telematica ai sensi dell'art. 40, comma 2, del medesimo decreto, mediante il Sistema informatico nella disponibilità di Consip S.p.A. (<https://www.acquistinretepa.it>);
- il RUP ritiene di non dover procedere alla suddivisione in lotti, in considerazione del carattere unitario dei servizi tecnici da affidare;
- i contenuti dei servizi da affidare sono espressamente dettagliati nel Documento di Indirizzo alla Progettazione e nel Capitolato Tecnico Prestazionale predisposto dal RUP;
- ai fini dell'esecuzione dell'appalto, il RUP ha individuato le seguenti professionalità minime, i cui requisiti sono espressamente dettagliati nel Disciplinare di gara:
  1. Professionista Coordinatore/Responsabile dell'integrazione delle prestazioni specialistiche;
  2. Professionista Responsabile delle attività di progettazione edile e architettonica;
  3. Professionista Responsabile della progettazione strutturale;
  4. Professionista Responsabile della progettazione impiantistica elettrica e impianti speciali e tecnologici;
  5. Professionista Responsabile della progettazione impiantistica, meccanica, termica, idraulica e di condizionamento;
  6. Responsabile in materia di prevenzione incendi;
  7. Responsabile della Sicurezza in fase di progettazione;
  8. Responsabile del processo BIM;
  9. Responsabile CAM accreditato per protocolli energetico-ambientali;
  10. Tecnico competente in Acustica (TCA);

- il tempo di esecuzione del servizio in oggetto è stato stimato dal RUP in 90 (novanta) giorni naturali e consecutivi, suscettibile di riduzione in sede di offerta temporale presentata in fase di gara;
- i requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa richiesti ai fini della partecipazione, e meglio descritti nel disciplinare di gara, sono:
  - a) fatturato globale minimo per servizi di ingegneria e di architettura relativo ai migliori tre degli ultimi cinque esercizi disponibili antecedenti la data di pubblicazione del bando per un importo pari a € 1.503.541,88;
  - b) un elenco di servizi di ingegneria e di architettura espletati negli ultimi dieci anni antecedenti la data di pubblicazione del bando e relativi ai lavori di ognuna delle categorie e ID indicate nel disciplinare e il cui importo complessivo, per ogni categoria e ID, è almeno pari a 1 volta l'importo stimato dei lavori della rispettiva categoria e ID;
  - c) servizi "di punta" di ingegneria e architettura espletati negli ultimi dieci anni antecedenti la data di pubblicazione del bando per lavori analoghi, per dimensione e caratteristiche tecniche, a quelli oggetto dell'affidamento, di importo complessivo, per ogni categoria e ID, almeno pari a 0,4 volte il valore della medesima;
- il requisito relativo al possesso di un fatturato globale minimo è richiesto al fine di garantire un adeguato ed elevato livello qualitativo dei servizi, in considerazione della rilevanza e della delicatezza degli stessi in quanto necessari alla progettazione di interventi di ristrutturazione, rifunzionalizzazione e di miglioramento sismico, energetico e impiantistico-tecnologico, di un immobile di proprietà dello Stato destinato ad uso governativo e quindi sede di Amministrazioni dello Stato, con particolare riferimento alle condizioni strutturali ed energetiche dello stesso, nonché alla dotazione tecnologica necessaria per la particolare destinazione d'uso. Il predetto requisito viene quindi richiesto al precipuo fine di valutare l'affidabilità economico/finanziaria dei concorrenti in relazione alla rilevanza complessiva e strategica dei servizi da espletare;
- i requisiti di capacità tecnico-organizzativa sono stati individuati con riferimento alle categorie/ID Opere E.22, S.04, IA.01, IA.02, IA.04 la cui dimostrazione è richiesta con riferimento all'importo dei lavori relativi ai servizi, secondo quanto meglio precisato nel disciplinare di gara;
- ai sensi dell'art. 95, comma 3, lett. b), del D.Lgs. 50/2016 e nel rispetto delle Linee Guida A.N.AC. n. 1 che disciplinano gli affidamenti dei Servizi attinenti l'Architettura e l'Ingegneria, l'appalto sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, sulla base dei seguenti criteri di valutazione di seguito indicati, e meglio descritti nel disciplinare di gara:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
A)	Professionalità e adeguatezza dell'Operatore Economico	Schede descrittive (A1, A2, A3)	Valutazione qualitativa	Pa = 30
B)	Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta	Relazione tecnica, Offerta di gestione informativa (OGI)	Valutazione qualitativa	Pb = 50
C)	Criteri premianti relativi alla competenza in materia di criteri ambientali minimi (CAM)	Relazione tecnica e certificazioni CAM	Valutazione qualitativa e quantitativa	Pc = 5
D)	Ribasso percentuale unico	Offerta economica	Valutazione quantitativa	Pd = 10

E)	Riduzione percentuale unica sui tempi di esecuzione	Offerta temporale	Valutazione quantitativa	Pe = 5
<b>TOTALE</b>				<b>100</b>

- la Stazione Appaltante si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, comma 3, del D.L. 32/2019, convertito con modificazioni dalla Legge 55/2019, e dell'art. 133, comma 8, del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti. Verrà esaminata la documentazione amministrativa del primo e del secondo in graduatoria;

#### DETERMINA

- di indire una procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, da espletarsi tramite piattaforma in modalità ASP di Consip S.p.A., per l'affidamento dei servizi di progettazione di fattibilità tecnica ed economica, di progettazione esecutiva e di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, da redigere e restituire in modalità BIM e in applicazione dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 23 giugno 2022 e ss.mm.ii., nonché dell'incarico opzionale di coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, finalizzati agli interventi coordinati di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, adeguamento sismico ed efficientamento energetico, ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'immobile sito in Roma, Via Barberini n. 38, sede della Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio – scheda patrimoniale RMB0507;
- che l'importo complessivo dell'appalto è pari ad **€ 1.503.541,88** (euro unmilione cinquantotremilacinquecento quarantuno/88) al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali ed assistenziali ove dovuti per legge, di cui **€ 1.263.888,34** per il contratto principale ed **€ 239.653,54** per il contratto opzionale, per un quadro economico pari ad **€ 2.089.039,13** (euro duemilioniottantanove milatrentanove/13);
- di adottare per la selezione dell'operatore economico cui affidare il servizio i requisiti di partecipazione individuati in premessa e meglio descritti nel disciplinare di gara, che risultano congrui e proporzionati a fronte dello scopo perseguito dall'Agenzia, garantendo al contempo che il soggetto affidatario abbia comunque la solidità organizzativa e l'idonea esperienza pregressa per il corretto espletamento del servizio;
- 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, secondo i criteri e i relativi fattori ponderali individuati in premessa e meglio descritti nel disciplinare di gara;
- che la Stazione Appaltante si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, comma 3, del D.L. 32/2019, convertito con modificazioni dalla Legge 55/2019, e dell'art. 133, comma 8, del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti;
- che l'Agenzia si riserva la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta valida purché ritenuta, nel suo complesso, conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione;
- il tempo di esecuzione del servizio in oggetto è pari a 90 (novanta) giorni naturali e consecutivi, suscettibile di riduzione in sede di offerta temporale presentata in fase di gara;
- che il Documento di Indirizzo alla Progettazione ed il Capitolato Tecnico Prestazionale predisposto dal RUP costituiscono parte integrante del presente provvedimento e contengono le indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario;
- che il contratto sarà stipulato ai sensi dell'art. 32 comma 14 del D.Lgs. 50/2016, mediante scrittura privata in modalità telematica, e che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla stipula ed alla eventuale registrazione dei contratti, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso;

- che vengano disposte le pubblicazioni di legge, necessarie all'avvio della procedura di gara in argomento, i cui costi verranno rimborsati dall'aggiudicatario ad esito della selezione.

Il Direttore  
Massimo Babudri

BABUDRI MASSIMO  
2023.04.21 12:53:03  
CN=BABUDRI MASSIMO  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97-VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits

Visto  
Il Responsabile del procedimento  
Arcangelo Di Marsico

DI MARSICO ISABELLA  
2023.04.21 11:53:47  
CN=DI MARSICO ISABELLA  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97-VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits

Visto  
Il Responsabile  
U.O. Gare e Supporto Legale  
Dott.ssa Lucia Belloni

BELLONI LUCIA  
2023.04.21 10:07:53  
CN=BELLONI LUCIA  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97-VATIT-06340981007