



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

Direzione Regionale Sardegna

### **DETERMINA A CONTRARRE**

**per l'affidamento dei servizi tecnici di progettazione definitiva ed esecutiva, di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e della relativa attività legata al building information modeling (BIM), in applicazione dei criteri ambientali minimi di cui al d.m. 23 giugno 2022, dei lavori di restauro e adeguamento funzionale del Palazzo degli Uffici Finanziari, sito in Nuoro, via Lamarmora – scheda NUD0018.**

### **IL DIRETTORE REGIONALE**

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 e della Determinazione n. 103 prot. n. 2023/8974/DIR;

### **PREMESSO CHE**

- tra i beni del demanio culturale dello Stato figura il "Palazzo degli Uffici Finanziari", allibrato alla scheda NUD0018 e ubicato nel Comune di Nuoro, tra le vie Alberto Lamarmora, Veneto e Attilio Deffenu;
- con decreto della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Sardegna 27 ottobre 2004, n. 7, il Palazzo degli Uffici Finanziari di Nuoro è stato dichiarato di interesse culturale e artistico ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
- l'immobile è assegnato in uso governativo all'Agenzia delle Entrate, all'Agenzia delle Dogane e Monopoli, alla Commissione Tributaria Provinciale e alla Guardia di Finanza;
- poiché l'Agenzia delle Entrate è in procinto di trasferirsi in altro immobile di privata proprietà, l'Agenzia del demanio ha elaborato un piano di razionalizzazione, finalizzato al contenimento della spesa pubblica, prevedendo di assegnare i rilasciandi spazi di circa 2.759 mq al Comando Provinciale della Guardia di Finanza (piano terra, parte del terzo e intero piano quarto) e alla Ragioneria territoriale dello Stato (parte del piano terzo), attualmente in locazione passiva;
- l'attuazione del piano richiede lavori di restauro, consolidamento strutturale, efficientamento energetico e adeguamento funzionale degli spazi, finanziati dall'Agenzia del demanio per l'importo di € 8.720.000 a valere sul capitolo 7759 del Bilancio dello Stato;
- l'intervento consente non solo il recupero di una struttura complessa e architettonicamente vincolata, il cui obbligo ricade sullo Stato ai sensi dell'art. 30 del D.lgs. 42/2004, ma pure la

più efficiente razionalizzazione degli spazi assegnati alle Amministrazioni finanziarie, contribuendo nel contempo al risparmio della spesa pubblica per fitti passivi e alla riqualificazione del tessuto urbano;

- con nota prot. n. 2021/12887/DRSAR del 19/10/2021 l'ing. Alessandra Pirari è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento (RUP), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, e sono state individuate le ulteriori figure professionali coinvolte;
- per la rilevanza e la complessità dell'intervento non sono presenti adeguate professionalità all'interno dell'organico dell'Agenzia in grado di espletare le attività tecniche di progettazione e direzione lavori;
- l'Agenzia intende pertanto affidare a professionisti esterni i servizi tecnici di progettazione definitiva ed esecutiva, di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e della relativa attività legata al building information modeling (BIM), in applicazione dei criteri ambientali minimi di cui al d.m. 23 giugno 2022, dei lavori in premessa;
- il RUP ha predisposto il Documento Preliminare all'avvio della Progettazione (di seguito DPP) prot. 2023/4513/DRSAR del 05/05/2023 e il Capitolato Tecnico Prestazionale (di seguito CTP) prot. n. 2023/4514/DRSAR con i relativi allegati;
- il valore dell'appalto, comprensivo dei servizi opzionali, è stato stimato in € 1.134.385,35 (euro unmilione centotrentaquattromilatrecentottantacinque/35) al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali, così ripartito:

Tipo di prestazione	Descrizione della prestazione	CPV	Importo al netto di IVA e oneri professionali
Principale	Progettazione definitiva BIM	71240000-2	406.086,50 €
	Progettazione esecutiva BIM		175.359,46 €
	Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione BIM		65.220,73 €
<b>Totale prestazione principale</b>			<b>646.666,69 €</b>
Opzionale	Direzione dei lavori BIM	71240000-2	321.846,55 €
	Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione BIM		135.872,11 €
	Ulteriori servizi tecnici tra cui l'aggiornamento catastale		30.000,00 €
<b>Totale prestazione opzionale</b>			<b>487.718,66 €</b>
<b>Valore dell'appalto (al netto di IVA e oneri previdenziali)</b>			<b>1.134.385,35 €</b>

- l'importo a base di gara, concernente la prestazione principale della progettazione definitiva ed esecutiva e del coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, è pari a € **646.666,69 (euro seicentoquarantaseimilaseicentosessantasei/69)**, oltre IVA e oneri previdenziali di legge, stimato a corpo per l'espletamento di tutte le attività previste per il servizio richiesto;
- l'importo della prestazione opzionale concernente il servizio della Direzione dei Lavori e del Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione è pari a € 457.718,66 (euro quattrocentocinquantesette milasettecentodiciotto/66), oltre IVA e oneri previdenziali di legge, da sottoporre al medesimo ribasso offerto dall'Aggiudicatario sull'importo a base di gara della prestazione principale;
- l'importo della prestazione opzionale concernente ulteriori servizi tecnici tra cui l'aggiornamento catastale è pari a € 30.000,00 (euro trentamila/00), oltre IVA e oneri previdenziali di legge, da assoggettare al medesimo ribasso percentuale offerto

dall'Aggiudicatario sull'importo a base di gara della prestazione principale;

- i costi della sicurezza relativamente all'attività di progettazione, coordinamento per la sicurezza, direzione lavori e aggiornamento catastale sono pari a € 0,00 (zero/00), considerato che il servizio è di natura intellettuale e che non vi sono rischi da interferenze ai sensi del D.Lgs. 81/2008;
- gli importi del quadro economico trovano copertura finanziaria a valere sul capitolo di spesa 7759 del Bilancio dello Stato;
- il RUP ritiene 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, D.Lgs. n. 50/2016, 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 DPP e CTP predisposti dal RUP;
- ai fini dell'esecuzione dell'appalto, il RUP ha individuato nel DPP e nel CTP le seguenti professionalità minime, i cui requisiti sono espressamente dettagliati nel Disciplinare di gara:
  1. n. 1 professionista Responsabile del coordinamento delle attività di progettazione ed integrazione delle prestazioni specialistiche;
  2. n. 1 professionista Responsabile della progettazione edile e architettonica (definitiva ed esecutiva);
  3. n. 1 professionista Responsabile della progettazione strutturale (definitiva ed esecutiva);
  4. n. 1 professionista Responsabile della progettazione impiantistica elettrica e di impianti speciali e tecnologici (definitiva ed esecutiva);
  5. n. 1 professionista Responsabile della progettazione impiantistica meccanica, termica, idraulica e di condizionamento (definitiva ed esecutiva);
  6. n. 1 professionista Responsabile in materia di prevenzione incendi;
  7. n. 1 professionista Responsabile in materia acustica;
  8. n. 1 professionista Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione;
  9. n. 1 professionista Responsabile del processo BIM;
  10. n. 1 professionista Responsabile per l'applicazione dei CAM;
  11. n. 1 professionista Geologo;
- il tempo di esecuzione del servizio in oggetto è stato stimato dal RUP in 210 (duecentodieci) 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, meglio descritti nel disciplinare di gara, sono i seguenti:
  - 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;
  - b) elenco di servizi di ingegneria e di architettura espletati negli ultimi dieci anni antecedenti la data di pubblicazione del bando;
  - c) servizi "di punta" di ingegneria e architettura espletati negli ultimi dieci anni antecedenti la data di pubblicazione del bando;
- il requisito relativo al possesso di un fatturato globale minimo è richiesto al fine di garantire l'affidabilità economico/finanziaria dei concorrenti in relazione alla rilevanza complessiva e strategica dei servizi da espletare su un immobile statale di particolare pregio;
- i requisiti di capacità tecnico-organizzativa sono stati individuati con riferimento alle categorie/ID Opere E22, S04, IA02 e IA04 la cui dimostrazione è richiesta con riferimento

all'importo dei lavori corrispondenti alle dette categorie, secondo quanto 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 ANAC n. 1 che disciplinano gli affidamenti dei Servizi attinenti all'Architettura e all'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, con le modalità indicate nel disciplinare di gara;

#### **DETERMINA**

- di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- di approvare il progetto del servizio predisposto del RUP e composto dal Documento Preliminare all'avvio della Progettazione prot. 2023/4513/DRSAR del 05/05/2023 e dal Capitolato Tecnico Prestazionale prot. n. 2023/4514/DRSAR con i relativi allegati;
- di indire una procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs 50/2016, da espletarsi tramite piattaforma in modalità ASP di Consip SpA, per l'affidamento dei servizi tecnici di progettazione definitiva ed esecutiva, di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e della relativa attività legata al building information modeling (BIM), in applicazione dei criteri ambientali minimi di cui al d.m. 23 giugno 2022, dei lavori di restauro e adeguamento funzionale del Palazzo degli Uffici Finanziari, sito in Nuoro, via Lamarmora – scheda NUD0018;
- di dare atto che il valore dell'appalto comprensivo dei servizi opzionali è pari a € 1.134.385,35 (euro unmilione centotrentaquattromilatrecentottantacinque/35) al netto dell'IVA e degli oneri previdenziali;
- di dare atto che l'importo a base di gara, concernente la prestazione principale della progettazione definitiva ed esecutiva e del coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, è pari a € 646.666,69 (euro seicentoquarantaseimilaseicentosessantasei/69),

oltre IVA e oneri previdenziali di legge, stimato a corpo per l'espletamento di tutte le attività previste per il servizio richiesto;

- di dare atto che l'importo della prestazione opzionale concernente il servizio della Direzione dei Lavori e del Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione affidabile ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. a, del D. Lgs. 50/2016 è pari a € 457.718,66 (euro quattrocentocinquantasettemilasettecentodiciotto/66), da sottoporre al medesimo ribasso offerto dall'Aggiudicatario sull'importo a base di gara della prestazione principale;
- di dare atto che l'importo della prestazione opzionale concernente ulteriori servizi tecnici tra cui l'aggiornamento catastale affidabili ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. a, del D. Lgs. 50/2016 è pari a € 30.000,00 (euro trentamila/00), da assoggettare al medesimo ribasso percentuale offerto dall'Aggiudicatario sull'importo a base di gara della prestazione principale
- 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 Codice dei Contratti, 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 la Stazione Appaltante 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;
- di dare atto che il tempo di esecuzione del servizio in oggetto è pari a 210 (duecentodieci) giorni naturali e consecutivi, suscettibile di riduzione in sede di offerta temporale presentata in fase di gara;
- che il Documento Preliminare all'avvio della Progettazione e il Capitolato Tecnico Prestazionale predisposti 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 e 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 all'esito della selezione.

Il Direttore Regionale  
Dott.ssa Rita Soddu



Il Responsabile del  
Procedimento

Ing. Alessandra Pirari  
Tel 070/6797329  
alessandra.pirari@agenziademanio.it

Funzionario  
amministrativo

Luca Foscoliano  
Tel. 070/6797394  
luca.foscoliano@agenziademanio.it