



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

Direzione Servizi al Patrimonio

Procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs n. 50/2016, 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 l'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 rifunionalizzazione dell'immobile sito in Roma, Via Barberini n. 38, sede della Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio – scheda patrimoniale RMB0507

FAQ N. 1

QUESITO 1:

Gentilissimi

con riferimento alla *“Procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs n. 50/2016, 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 l'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 rifunionalizzazione dell'immobile sito in Roma, Via Barberini n. 38, sede della Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio – scheda patrimoniale RMB0507”*, si osserva quanto di seguito:

1) Nel disciplinare di gara si chiede, rispetto alla presentazione dell'Offerta tecnica e più puntualmente al “CRITERIO A” ADEGUATEZZA OPERATORE ECONOMICO” (si cita testualmente pag. 40 DdG): *“la proposizione di n. 3 schede A1, A2, A3 descrittive riferite a servizi svolti e conclusi nel periodo antecedente alla pubblicazione del bando della presente gara. I servizi presentati dal concorrente saranno quelli ritenuti affini al servizio della gara e dallo stesso considerati significativi della propria capacità di eseguire, sotto il profilo tecnico, le prestazioni simili e che contengano soluzioni e metodologie già sperimentate con successo, che potranno essere riutilizzate anche nello svolgimento dei servizi di cui al presente Disciplinare di Gara, tenendo conto di quelli che sono i criteri motivazionali di valutazione dell'offerta di cui appresso:*

A1_ Esempio di Progettazione definitiva e/o esecutiva relativa ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, riqualificazione, di edifici simili a quello oggetto di affidamento per destinazione d'uso e complessità, utilizzando soluzioni tecniche orientate alla sostenibilità ambientale ed alla flessibilità degli spazi interni (categoria E.22).

A2_ Esempio di Progettazione definitiva e/o esecutiva relativa ad interventi di miglioramento sismico di edifici simili a quello oggetto di affidamento per classe d'uso e tipologia strutturale (categoria S.04).



A3_Esempio di Progettazione definitiva e/o esecutiva di interventi di ristrutturazione e rifunzionalizzazione di edifici simili a quello oggetto di affidamento per destinazione d'uso e complessità che abbiano adottato soluzioni tecnologiche ed impiantistiche orientate alla sostenibilità ambientale e all'efficientamento energetico, in fase realizzativa e in fase di utilizzo dell'opera (categorie IA01, IA.02, IA.04)", indicando una serie di criteri premianti e stringenti che il servizio deve presumibilmente ricomprendere per conseguire un pieno punteggio, da riportare nelle relative schede prototipo A a base gara:

*"1) inquadramento con denominazione e indirizzo dell'immobile oggetto dell'intervento;
2) dati generali riferiti alla committenza, alla data di inizio dell'incarico, agli estremi di approvazione e/o validazione, al progettista incaricato, alla durata;
3) dati dell'incarico con l'indicazione del tipo di servizio, della finalità e dell'importo del servizio;*

4) dati tipologici con indicazione di superficie, volume, n. fabbricati, tipologia del/i fabbricato/i e delle strutture, eventuale sussistenza del vincolo D.Lgs. n. 42/2004;

5) attinenza riferita ad aspetti costruttivi, tecnologici e morfologici di similarità col servizio oggetto della gara e all'eventuale adozione della metodologia BIM;

6) l'applicazione dei CAM se presente dando evidenza dell'utilizzo degli stessi in fase di progettazione ed esecuzione dell'opera, e dell'eventuale miglioramento prestazionale del progetto anche ai fini della qualità ambientale interna e dell'ottimizzazione delle successive fasi di gestione del bene, dalla manutenzione al fine vita dell'edificio;

7) dati relativi all'eventuale certificazione della progettazione ottenuta con riferimento allo specifico protocollo di sostenibilità a cui si è aderito, evidenziandone le peculiarità;

8) dati relativi all'eventuale conseguimento di documentate prestazioni conformi agli standard Nearly Zero Energy Building (nZEB), Casa Passiva, Plus Energy House e assimilabili;

9) caratteristiche e soluzioni progettuali orientate alla sostenibilità ambientale adottate nei servizi proposti, che possono essere applicate al caso oggetto di gara;

10) caratteristiche e soluzioni progettuali orientate ad una maggiore flessibilità degli spazi interni adottate nei servizi proposti, che possono essere applicate al caso oggetto di gara".

E ancora, dalla TABELLA a pag 52 del Disciplinare di gara, tale esperienza richiesta per progettazione definitiva/esecutiva è RISTRETTA ad *"interventi di ristrutturazione e rifunzionalizzazione di edifici ad uso uffici e laboratori (ovvero categoria di intervento affine - categoria E.22 D.M. 17 giugno 2016)".*

Situazione simile è prevista per i servizi di referenza strutturale che prevede *"progettazione di interventi di miglioramento/adequamento sismico su edifici storici ad uso uffici (o a destinazione simile)"* e NON invece per quello di referenza impiantistica, che non individua puntualmente una sola destinazione funzionale *"riqualificazione su edifici simili a quello oggetto di affidamento per destinazione d'uso e complessità che abbiano adottato soluzioni tecnologiche, costruttive e impiantistiche orientate alla sostenibilità ambientale in fase realizzativa ed in fase di utilizzo dell'opera".*

Al fine di perseguire il principio del *"favor participationis"* ed ottenere un maggior numero di Offerte tecniche competitive, si chiede di voler confermare che la restrizione della destinazione funzionale identificata per i servizi di referenza trattasi di refuso e pertanto permettere di poter scegliere una qualsiasi destinazione funzionale, fermo restando il grado di complessità almeno uguale alla categoria individuata per EDILIZIA, STRUTTURE, IMPIANTI.

RISPOSTA:

In merito al quesito posto, si evidenzia che le Linee Guida ANAC n.1 di attuazione del D.Lgs. n.50/201618, recanti «Indirizzi generali sull'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria», al punto 2.2 riportano:

“Per quanto riguarda il criterio di valutazione a) (professionalità o adeguatezza dell'offerta - ndr), il criterio motivazionale dovrebbe prevedere che si riterranno più adeguate quelle offerte la cui documentazione consenta di stimare, per più aspetti, il livello di specifica professionalità, affidabilità e, quindi, di qualità del concorrente, in quanto si dimostra che il concorrente ha redatto progetti, o effettuato in generale servizi di ingegneria e architettura di cui all'art 3, lett. vvvv) del codice, che, sul piano tecnologico, **funzionale**, di inserimento ambientale, rispondono meglio agli obiettivi che persegue la stazione appaltante e che sono da ritenersi studiati con il fine di ottimizzare il costo globale di costruzione, di manutenzione e di gestione lungo il ciclo di vita dell'opera”.

Stante quanto sopra, si ritiene che, ferma restando l'esigenza della S.A. di vedere comunque dimostrata la professionalità e adeguatezza del concorrente in relazione alla progettazione di interventi edilizi su edifici storici, la corrispondenza “funzionale” al caso di cui all'affidamento dei servizi presentati in risposta al criterio A sia da considerarsi come elemento maggiormente qualificante, quand'anche non necessario, utile alla valutazione efficace delle offerte.

Si conferma pertanto quanto indicato nel Disciplinare di gara nella specificazione dei sub-criteri motivazionali di valutazione del criterio A, laddove viene richiesta in via preferenziale l'affinità funzionale “uso uffici” dei servizi presentati.

QUESITO 2:

Partecipando in Raggruppamento temporaneo costituendo, si chiede di confermare che i 3 servizi di riferimento possano essere portati da un mandante o al contrario almeno 1 debba essere della capogruppo mandataria.

Si voglia pertanto rettificare i documenti di gara così da non generare ulteriori confusioni, e concedere una proroga sui tempi di scadenza fissati per il 26/05 p.v. di almeno 15 giorni.

RISPOSTA:

In merito al quesito posto, si precisa che le tre referenze sono state richieste ai fini della valutazione del criterio relativo alla *“Professionalità e adeguatezza dell'operatore economico”*. Come noto, infatti, le Linee Guida A.N.AC. n. 1 dispongono che: *“i criteri di valutazione delle offerte possono essere individuati nei seguenti: a) professionalità e adeguatezza dell'offerta desunta da un numero massimo di tre servizi relativi a interventi ritenuti dal concorrente significativi della propria capacità a realizzare la prestazione sotto il profilo tecnico, scelti fra interventi qualificabili affini a quelli oggetto dell'affidamento, secondo quanto stabilito nel paragrafo V e dal DM tariffe”* (par. VI, punto 1.1).

Appare, pertanto, evidente che per i criteri di valutazione dell'offerta tecnica, che attengono alla valutazione del c.d. merito tecnico, non sono previste regole di “ripartizione” delle stesse tra i soggetti facenti parte del RT.

Resta fermo, ai fini dei differenti requisiti di partecipazione di cui al par. 7 e ss. del Disciplinare, la disciplina di cui al par. 7.4, a cui si rinvia, in cui vengono espressamente individuate le regole di ripartizione in caso di RT.

Si confermano i tempi previsti nei documenti di gara.

QUESITO 3:

Buongiorno, si chiede di pubblicare il calcolo dei corrispettivi con il dettaglio delle prestazioni richieste.

RISPOSTA:

Si riporta il calcolo dei corrispettivi all'interno dell'allegato n. 1

QUESITO 4:

Tra la documentazione a base di gara caricata sul portale non troviamo i format di documentazione amministrativa (All. 1, All. 2, All. 2/bis, All. 3, All. 4 e All. 5) citati nel Disciplinare di gara a pag 30 punto 15.

Si chiede dove reperire tali format.

RISPOSTA:

Gli allegati indicati sono già disponibili sul sito cliccando la voce "Disciplinare di gara e Allegati", pubblicati in data 5 maggio u.s. e reperibili al seguente link <https://www.agenziademanio.it/it/gare-aste/lavori/gara/Servizi-tecnici-progettazione-di-fattibilita-in-modalita-BIM-per-la-rifunzionalizzazione-della-sede-Generale-dellAgenzia-del-Demano-sita-nel-Comune-di-Roma>

QUESITO 5:

Come riportato nel documento "Disciplinare di gara" a pagina 47 per il subcriterio B5 è richiesta l'offerta di gestione informativa (OGI) da strutturare "...secondo il template allegato ai documenti di gara, denominato "BIMSO – Specifica Operativa - Offerta di Gestione informativa" (All. 9)."

Tra gli allegati presenti sul portale non abbiamo identificato il documento di template sopra citato. Si richiede di caricare il documento sul portale o di indicare il nome del documento a cui fare riferimento.

RISPOSTA:

L'allegato indicato è già disponibile sul sito cliccando la voce "Disciplinare di gara e Allegati", pubblicato in data 5 maggio u.s. e reperibile al seguente link <https://www.agenziademanio.it/it/gare-aste/lavori/gara/Servizi-tecnici-progettazione-di-fattibilita-in-modalita-BIM-per-la-rifunzionalizzazione-della-sede-Generale-dellAgenzia-del-Demano-sita-nel-Comune-di-Roma>

QUESITO 6:

Con la presente si chiede se è disponibile un calcolo analitico dei corrispettivi rispetto alla tabella sintetica esposta nel disciplinare di gara a pagina 12.

RISPOSTA

Si riporta il calcolo dei corrispettivi all'interno dell'allegato n. 1

QUESITO 7:

Buonasera,
come indicato dalle Linee Guida n.1 dell'ANAC si chiede conferma che ai fini della qualificazione nell'ambito della stessa categoria Strutture le attività svolte per opere

analoghe a quelle oggetto dei servizi da affidare (non necessariamente di identica destinazione funzionale) sono da ritenersi idonee a comprovare i requisiti quando il grado di complessità sia almeno pari a quello dei servizi da affidare, e che pertanto sia possibile dimostrare i requisiti richiesti nella categoria/ID opere S.04 con la categoria/ID Opere S.06.

RISPOSTA:

Si conferma l'applicabilità dell'art. 8 del D.M. 17/06/2016, come già espressamente previsto a pag. 34 del Disciplinare.

QUESITO 8:

Buongiorno,

con la presente si richiede a questa Spettabile Stazione Appaltante, la concessione di proroga della scadenza di 7 gg, per quanto riportato sul disciplinare di gara.

RISPOSTA:

Si confermano i tempi previsti nei documenti di gara.

il Responsabile del Procedimento
Arch. Isabella Di Marsico