



Direzione Regionale Lazio

DETERMINA A CONTRARRE

Procedura negoziata, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b), del D.L. 76/2020, convertito in L. n. 120/2020, per l'affidamento, previa pubblicazione di un avviso di indagine di mercato, 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 DIRETTORE REGIONALE

in virtù dei poteri attribuiti 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 in data 07 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021, e dalla determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 96 del 17 dicembre 2021, nonché in virtù della comunicazione organizzativa n. 12 del 27 gennaio 2023,

VISTI

il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;

il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii. "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" (di seguito, per brevità, anche soltanto "D.Lgs. 50/2016" o "Codice") e in particolare, l'art. 32, comma 2, del Codice e le Linee Guida ANAC, secondo cui ogni contratto dell'amministrazione pubblica deve essere preceduto da una determinazione a contrarre che, in conformità ai propri ordinamenti, individui gli elementi essenziali del contratto ed i criteri di selezione degli operatori economici;

il Decreto Legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, e ss.mm.ii., recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale", c.d. "Decreto Semplificazioni" (di seguito, per brevità, anche "D.L. 76/2020");

il Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108, e ss.mm.ii., recante "Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure";

il Modello di organizzazione, gestione e controllo adottato dall'Agenzia nella prevenzione degli illeciti amministrativi dipendenti dai reati contemplati dal D.Lgs. 231/2001 (Codice Etico);

VISTA

la copertura economica dei lavori in oggetto, per un importo da quadro economico di € 4.942.166,55 (euro quattromilioninovecentoquarantaduemilacentosessantasei/55), è assicurata dal capitolo di spesa n. 7754, con commessa FNDPRFR02820171, e dal capitolo di spesa n. 7759 – Comma 140 Linea C, con commesse FRERAZFRB036719 e P759REFRB036720;

PREMESSO CHE

- lo Stato è proprietario dell'immobile, denominato "ex Caserma Cavour" sito in Frosinone Via Cavour n. 55 – scheda patrimoniale FRB0367;
- nell'ambito delle attività di razionalizzazione di cui all'art. 2, commi 222 e ss. della L. 191/2009, l'Agenzia del Demanio ha previsto di realizzare un intervento di ristrutturazione finalizzato alla rifunzionalizzazione del compendio demaniale in oggetto;
- il Responsabile Unico del Procedimento è l'ing. Salvatore Concettino, giusta nomina prot. n.1419 del 17/02/2022;
- con nota prot. n. 7861 del 29/07/2022 sono state attribuite le funzioni di incaricato per la predisposizione ed il controllo delle procedure di gara alla dott.ssa Annalisa Giglio, e le funzioni di supporto tecnico al RUP all'Arch. Laura Valentini;
- il progetto esecutivo è stato verificato e validato ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 dalla Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio con provvedimento prot. n. 1732 del 17/02/2023 e pertanto, ai sensi dell'art. 205 comma 2 terzo capoverso del D.Lgs. 50/2016, non possono essere oggetto di riserva gli aspetti progettuali che sono stati oggetto di verifica ai sensi del citato art. 26 del codice;
- l'importo complessivo dei lavori, come quantificato nel progetto esecutivo, è di € 3.879.614,84 (euro tremilionioctocentosettantanovemilaseicentoquattordici/84), oltre IVA, di cui € 3.525.694,84 (euro tremilionicinquecentoventicinquemilaseicentonovantaquattro/84) per lavori soggetti a ribasso d'asta, ed € 353.920,59 (euro trecentocinquantremilanovecentoventi/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);
- l'importo complessivo dei lavori è inferiore alla soglia di € 5.382.000,00 di cui all'art. 35 lett. a) del D.lgs. 50/2016;
- i lavori oggetto di affidamento, ed i relativi importi, quantificati a corpo, sono classificati, come dalla tabella di seguito riportata:

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

- la durata dei lavori è stata stimata nel Capitolato speciale d'appalto in 608 (seicentotto) giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori;
- l'articolazione dell'intervento è puntualmente descritta nel progetto esecutivo;
- in considerazione del carattere unitario dei lavori e dell'elevato grado di integrazione delle lavorazioni previste da affidare, l'appalto non è frazionabile in lotti funzionali ovvero prestazionali, ai sensi dell'art. 51 del D.lgs. n. 50/2016;
- l'appalto sarà affidato "a corpo", pertanto l'importo deve considerarsi pienamente remunerativo di tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste occorrenti, trasporti, noli, per dare i lavori compiuti secondo le condizioni stabilite nel Capitolato Speciale d'Appalto;
- non sono attive per l'affidamento in questione Convenzioni Consip, risulta, invece, attivo sulla piattaforma del Mercato elettronico delle Pubbliche Amministrazioni (MePA) il bando relativo alla categoria prevalente di lavori OG 1 - Edifici civili e industriali;
- l'affidamento dei lavori in argomento avverrà mediante l'indizione di una procedura negoziata ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b) del DL. n. 76/2020 convertito dalla L. n. 120/2020, a cui invitare 10 (dieci) operatori economici iscritti all'iniziativa attiva sulla piattaforma del Mercato elettronico delle Pubbliche Amministrazioni (MePA) "OG 1 - Edifici civili e industriali", ai quali rivolgere una Richiesta di Offerta (RdO);
- ai fini della partecipazione alla gara sono richiesti:
 - i requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016;
 - i seguenti requisiti di idoneità professionale di cui all'art. 83, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016:
 - 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.
 - iscrizione all'Albo Gestori Ambientali Categorie 2 bis e 10 A ex D.Lgs. 152/2006;

- 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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:
 - ✓ uso PLE (Piattaforme mobili elevabili);
 - ✓ montaggio e smontaggio ponteggi;
 - ✓ patentino per la conduzione di macchine movimento terra.
- 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 dei 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
Totale		3.879.614,84		100,00	

- è ammesso il subappalto alle condizioni 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;
- gli operatori economici da invitare alla procedura negoziata saranno individuati mediante avviso di indagine di mercato, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b) del DL. n. 76/2020 convertito dalla L. n. 120/2020 e nel rispetto delle Linee Guida ANAC n. 4 "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici", che sarà pubblicato per almeno 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi sul sito dell'Agenzia del Demanio e sul sito del MIT, e comunicato alle associazioni di categoria;

- qualora pervenga un numero di candidature maggiore di 10 (dieci) si procederà a sorteggio; qualora pervenga un numero di candidature inferiore a 10 (dieci) si procederà comunque ad invitare gli operatori che abbiano presentato manifestazione di interesse;
- ai sensi dell'art. 95, comma 2, del D.Lgs. 50/2016, 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:

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	Qualitativa	Pa = 20
b)	Conduzione tecnica dei lavori	Relazione tecnica	Qualitativa	Pb = 20
c)	Criteri Ambientali Minimi applicabili nella fase di esecuzione e relative garanzie ai sensi dell'art. 34, c. 2, secondo periodo, del D. lgs. 50/2016 (criteri e presidi per il rispetto del D.M. 23/06/2022).	Relazione tecnica	Qualitativa	Pc = 20
d)	Assistenza tecnica e manutenzione successiva all'esecuzione dei lavori	Relazione tecnica	Qualitativa	Pd = 20
e)	Ribasso percentuale determinato mediante offerta unico ribasso	Offerta economica	Quantitativa	Pe = 20

- ai fini della formulazione dell'offerta non si è ritenuto necessario prevedere un sopralluogo obbligatorio;
- 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;
- il contratto sarà stipulato in modalità elettronica mediante il portale del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione 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;
- ai sensi dell'art. 216, c. 10 del D.lgs. 50/2016, fino all'entrata in vigore del sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti, di cui all'art. 38 del D.lgs. 50/2016, i requisiti di qualificazione sono soddisfatti mediante l'iscrizione all'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti;
- l'Agenzia del Demanio è iscritta all'AUSA con codice n. 0000225554;
- il Codice Identificativo Gara (CIG) è: 9668071893;
- il Codice Unico di Progetto (CUP) è: G46H18000090001;

DETERMINA

- di approvare il progetto esecutivo validato con verbale prot. n. 1732 del 17/02/2023, di importo complessivo da quadro economico pari ad € 4.942.166,55 (euro quattromilioninovecentoquarantaduemilacentosessantasei/55);
- di dare atto che il progetto approvato costituisce parte integrante del presente provvedimento;

-
- che la presente procedura di affidamento è sotto le soglie di rilevanza comunitaria di cui all'art. 35 del D.lgs. 50/2016;
 - di procedere alla pubblicazione di un avviso di indagine di mercato, nei termini di cui in premessa;
 - di procedere successivamente ad avviare una procedura ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b), del D.L. 76/2020, conv. in L. 120/2020, mediante la piattaforma del Mercato elettronico delle Pubbliche Amministrazioni (MePA) (<https://www.acquistinretepa.it>), rivolta a 10 (dieci) operatori economici individuati come in premessa, 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;
 - che l'importo complessivo dei lavori 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, ed € 353.920,59 (euro trecentocinquantremilanovecentoventi/59) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
 - che i costi della manodopera per l'appalto complessivo sono stati determinati in € 918.392,65 (euro novecentodiciottomilatrecentonovantadue/65);
 - di richiedere ai fini della partecipazione alla procedura di gara in oggetto i requisiti indicati in premessa;
 - di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95, comma 2 del D.Lgs. 50/2016, secondo i criteri e i relativi fattori ponderali meglio individuati nell'avviso pubblico e nella lex specialis di gara, per la valutazione delle offerte e che risultano pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto;
 - di riservare all'Agenzia la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida purché ritenuta conveniente e congrua dall'Amministrazione;
 - che il Capitolato Speciale d'Appalto costituisce parte integrante del presente provvedimento, e contiene talune delle indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà sottoscritto dall'Aggiudicatario;
 - che il contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa in modalità elettronica ai sensi dell'art. 32, ultimo comma, del D.Lgs. 50/2016;
 - che il contratto sarà stipulato in modalità elettronica ai sensi dell'art. 32, ultimo comma, del D.lgs. 50/2016;
 - che vengano disposte le pubblicazioni di legge, necessarie ai fini dell'avvio della procedura di gara, i cui costi verranno rimborsati dall'aggiudicatario ad esito della selezione;
 - che il Seggio di Gara sarà nominato con successivo provvedimento direttoriale;
 - che la Commissione giudicatrice, nominata con provvedimento direttoriale successivamente al termine di scadenza delle offerte, sarà composta da 3 membri, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 77 del D.lgs. 50/2016;

-
- che la composizione della Commissione giudicatrice e i curricula dei componenti, ai sensi dell'art. 29, comma 1 del Codice, siano pubblicati dalla Stazione Appaltante, sul proprio profilo di committente, nella sezione "amministrazione trasparente";
 - di demandare al R.U.P. gli adempimenti consequenziali e discendenti dalla presente Determina.

Il Direttore Regionale
Maria Brizzo

