



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

Direzione Servizi al Patrimonio

Roma, data del protocollo

Rif. Int. 2023/114-DC

DECISIONE DI CONTRARRE

per l'affidamento dell'aggiornamento del progetto di fattibilità tecnico-economica al nuovo Codice e, opzionale, della progettazione esecutiva e del coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione per l'intervento di "nuova sede dell'ICRQF (MASAF), attraverso la riconversione e rifunzionalizzazione dell'immobile sito in via Tosti n. 70 a Roma (scheda RMB1785)" da eseguirsi con materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale conformi al DM 23.06.2022 e mediante l'utilizzo di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni.

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. 106, prot. n. 2023/17478/DIR del 14 luglio 2023, nonché giusta delega del Direttore dell'Agenzia prot. n. 2022/18139/DIR del 22/09/2022

PREMESSO CHE

- lo Stato è proprietario del compendio immobiliare denominato "Ex Stabilimento del Polo della Zecca" sito in Roma, via Luigi Tosti, 70, ed allibrato alla Scheda patrimoniale RMB1785;
- il MIPAAF (oggi "MASAF") con note prot. n. 15267 del 18/10/2018 e prot. n. 15930 del 15/11/2018 ha manifestato l'esigenza di individuare un immobile da destinare a Laboratorio Centrale di Roma per il Dipartimento dell'Ispettorato della Tutela della Qualità e Repressione Frodi dei Prodotti Agroalimentari, attesa la pendenza di una procedura di sfratto intentata dalla proprietà dell'immobile situato in via del Fornetto n. 85, chiedendo notizie sull'assegnazione del compendio in questione, già proposto dall'Agenzia del Demanio con nota prot. n. 21452 del 23/12/2016;
- con nota prot. n. 11249 del 04/12/2018 l'Agenzia del Demanio ha confermato la disponibilità a consegnare in uso governativo il suddetto compendio nell'ambito del più ampio piano di razionalizzazione di cui all'art. 2, commi 222 e ss., della Legge 191/2009, che prevede tra l'altro il rilascio dell'immobile condotto in locazione passiva di via del Fornetto n. 85, conseguendo anche un risparmio di spesa per fitto passivo, oltre alla realizzazione della nuova sede del Laboratorio Centrale di Roma del Dipartimento dell'Ispettorato della Tutela della Qualità e Repressione Frodi dei Prodotti Agroalimentari (ICQRF);
- con tale finalità, il MASAF ha già versato la somma di € 800.000,00 sul conto di regolamento dell'Agenzia del Demanio - contabilità speciale n.12108 e con Decreto n°23719 del 29/12/2016

ha impegnato la somma di ulteriori € 240.000,00 da assegnare all'Agenzia entro il corrente anno; con verbale prot.n. 5769 del 13/06/2019 detto compendio è stato quindi consegnato in uso governativo al MASAF per le finalità di cui ai punti precedenti;

- con nota prot. n. 634951 del 02/12/2021, il MASAF ha comunicato l'avvenuto rilascio in data 30/07/2021 del compendio di via del Fornetto n. 85, indicando tramite l'applicativo Ratio del Portale PA l'avvenuto trasferimento del personale ivi allocato presso il complesso di proprietà statale in Via Quintino Sella;
- nell'ambito delle attività di cui agli interventi finalizzati alla prevenzione del rischio sismico per le quali l'Agenzia del Demanio ha beneficiato dell'assegnazione di risorse in attuazione dell'art. 1, comma 140, della L. 232/2016, la Direzione Roma Capitale ha disposto, con determina prot. n. 11447 del 10/12/2018, di procedere all'affidamento del servizio di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico, e progettazione di fattibilità tecnico-economica da restituire in modalità BIM sul compendio immobiliare di Via Luigi Tosti n. 70 a Roma, "Ex Stabilimento del Polo della Zecca" cod. scheda RMB1785;
- con contratto rep. n. 94 del 14/11/2019 la menzionata Direzione ha affidato a professionisti esterni l'esecuzione dei sopracitati servizi di ingegneria e architettura;
- il progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) dell'intervento di adeguamento sismico relativo allo stato di fatto del fabbricato è stato validato, dal RUP ing. Paola Abruzzese, con verbale prot. n. 12623 del 28/12/2020;
- con determina a contrarre semplificata prot. n. 6805 del 13/06/2022 è stato disposto di procedere all'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. a) del D. L. n. 76/2020, conv. in L. n. 120/2020, del "servizio di redazione del progetto di fattibilità tecnico ed economico e di supporto al RUP per i lavori di ristrutturazione ed adeguamento normativo dell'Immobile sito in via Luigi Tosti n.70 in Roma da adibire a sede centrale del laboratorio dell'ICQRF del MASAF";
- il progetto di fattibilità tecnico-economica dell'intervento di ristrutturazione ed adeguamento normativo dell'Immobile è stato validato, dal RUP ing. Pietro Di Natale, con verbale prot. n. 9407 del 16/08/2022;
- in considerazione della particolare complessità e rilevanza dell'intervento in questione, le funzioni di Stazione appaltante sono state attribuite alla Direzione Servizi al Patrimonio dell'Agenzia del Demanio, giusta delega prot. n. 2022/18139/DIR del 22/09/2022 con la quale è stata altresì demandata alla predetta Direzione la sottoscrizione della Convenzione atta a disciplinare i rapporti con il MASAF, stipulata in data 17/02/2023;
- il D.lgs 31 marzo 2023 n. 36 all'art. 41, prevede due livelli di progettazione, modificando di fatto l'impostazione di cui al D.lgs 50/2016 che, all'art. 23, prevedeva l'articolazione della progettazione secondo tre livelli, incluso il progetto definitivo;
- si rende pertanto necessario, anche al fine allineare le progettazioni già disponibili al nuovo Codice, procedere con l'affidamento per l'aggiornamento del progetto di fattibilità tecnico-economica, prevedendo inoltre il coordinamento tra il PFTE strutturale e il PFTE architettonico-impiantistico già disponibili;
- tra gli obiettivi primari previsti saranno da conseguire la rifunionalizzazione di un immobile dello Stato ad oggi in completo disuso, evitando l'ulteriore consumo di suolo attraverso appunto la riqualificazione di un edificio esistente ponendo in essere interventi sfidanti volti all'efficientamento energetico e alla riduzione dell'impatto ambientale in tutte le fasi del processo

(dall'esecuzione alla gestione), preservando e valorizzando tuttavia il valore storico e testimoniale dell'edificio con una riqualificazione di un intero comparto urbano. Inoltre, al fine di indirizzare, monitorare e verificare la progettazione dal punto di vista della sostenibilità energetico-ambientale, la Stazione Appaltante ha intenzione di procedere alla certificazione dell'intervento avvalendosi di un protocollo di sostenibilità energetico-ambientale (rating system) nazionale o internazionale;

- il carattere essenziale ed indifferibile dell'intervento in questione rende necessario l'avvio di una procedura aperta con riduzione dei termini procedurali, ai sensi dell'art. 71, comma 3 del D.Lgs. 36/2023. Stante il tempo trascorso dallo stanziamento da parte del MASAF degli ulteriori € 240.000,00 da destinare al compendio di Via Tosti, si rende opportuno infatti sottoscrivere il contratto di progettazione entro il corrente anno;
- con nota prot. n. DSP/21633/2023 del 14 settembre 2023, è stato nominato quale Responsabile Unico del Progetto (RUP), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, l'Arch. Francesco Romano e sono state individuate le ulteriori figure professionali coinvolte;
- il quadro economico relativo all'esecuzione dei servizi in oggetto è pari ad Euro 780.000,00 (euro settecentottantamila/00)
- l'importo dell'appalto in questione è stato stimato in € 583.843,34 (euro cinquecentottantatremilaottocentoquarantatre/34), al netto degli oneri previdenziali (ove dovuti) e dell'IVA, di cui:
 - € 303.935,66 (euro trecentotremilanovecentotrentacinque/66) per l'aggiornamento del Progetto di fattibilità tecnico-economica;
 - € 7.060,59 (euro settemilasessanta/59) per l'aggiornamento della relazione geologica;
 - € 272.847,09 (euro duecentosettantaduemilaottocentoquarantasette/09) per il Progetto Esecutivo di Coordinamento per la sicurezza in fase di Progettazione, quali prestazioni opzionali;
- l'appalto è finanziato nell'ambito del vigente piano degli Investimenti dell'Agenzia del Demanio - Comma 1072 - F oltre alle quote già stanziata dal MASAF;
- l'appalto è costituito da un unico lotto in quanto il RUP ha valutato che la suddivisione in lotti del servizio ne comprometterebbe gli aspetti di funzionalità, fruibilità e fattibilità;
- in ragione della specificità, dell'unitarietà ed inscindibilità del servizio di progettazione la cui paternità deve essere riconducibile ad un unico Operatore in possesso dei requisiti di cui all'art. 66 del Codice, non è ammissibile il subappalto;
- i contenuti delle prestazioni da affidare sono espressamente dettagliati nel Capitolato TecnicoPrestazionale/DIP;
- la durata massima di esecuzione dell'appalto è stata stimata dal RUP in 120 giorni naturali e consecutivi, come di seguito articolati nelle diverse fasi del servizio:
 1. Attività propedeutiche alla progettazione: 15 giorni
 2. Aggiornamento Progetto di fattibilità tecnico-economica: 60 giorni
 3. Progetto Esecutivo e Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione: 45 giorni;
- i requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa richiesti ai fini della partecipazione, meglio descritti nel disciplinare di gara, sono:

- fatturato globale per servizi di ingegneria e architettura maturato nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara almeno pari € 583.843,34 (euro cinquecentottantatremilaottocentoquarantatre/34) IVA esclusa;
- aver espletato, nei cinque anni antecedenti alla data di pubblicazione del bando, due servizi di ingegneria e architettura riferibili ad interventi di adeguamento sismico ed efficientamento energetico in cui sia presente la componente strutturale e di efficientamento energetico, di importo minimo, per ciascuna Categoria d'Opera, pari a quello riportato nella seguente tabella:

ID Opere	Categoria d'Opera	Grado di Complessità	Importo lavori (euro)	Coefficiente	Requisito minimo richiesto (euro)
E.16	EDILIZIA	1,20	4.315.550,00 €	0,40	1.726.220,00 €
S.04	STRUTTURE	0,90	1.130.080,00 €	0,40	452.032,00 €
S.03	STRUTTURE	0,95	582.825,00 €	0,40	233.130,00 €
IA.04	IMPIANTI	1,3	1.217.720,00 €	0,40	487.088,00 €
IA.02	IMPIANTI	0,85	1.200.000,00 €	0,40	480.000,00 €
IA.01	IMPIANTI	0,75	205.000,00 €	0,40	82.000,00 €

- con riguardo al combinato disposto dell'art. 8, comma 2, del D.Lgs. 36/2023 e della Legge 21 aprile 2023 n. 49, recante "*Disposizioni in materia di equo compenso delle prestazioni professionali*", l'Anac, nella recente Delibera n. 343 del 20/07/2023, ha ritenuto che dal complesso delle disposizioni di cui alla citata l. 49/2023 "*si desume che le tariffe stabilite dal D.M. 17 giugno 2016 ... assurgono a parametro vincolante e inderogabile per la determinazione dei corrispettivi negli appalti di servizi di ingegneria e architettura*" e che "*l'impossibilità di corrispondere un compenso inferiore rispetto ai suddetti parametri comporta anche la non utilizzabilità dei criteri di aggiudicazione del prezzo più basso e dell'offerta economicamente più vantaggiosa; alla luce del nuovo quadro normativo sembra potersi ipotizzare che le procedure di gara aventi ad oggetto l'affidamento dei servizi tecnici dovrebbero essere costruite come gare "a prezzo fisso", con competizione limitata alla componente qualitativa*";
- l'appalto sarà quindi aggiudicato ai sensi dell'art. 108, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, con competizione limitata alla sola componente qualitativa dell'offerta, rimanendo fisso l'importo di affidamento definito nei documenti di gara;
- i criteri di valutazione, meglio descritti nel disciplinare di gara, sono i seguenti:

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE		FATTORI PONDERALI
A	<i>Professionalità e adeguatezza dell'operatore economico</i>	P_A = 35
B	<i>Caratteristiche metodologiche e tecniche dell'offerta</i>	P_B = 55
C	<i>Riduzione sul tempo</i>	P_C = 10
TOTALE		P_{TOT} = 100

- al fine di garantire una tempestiva conclusione delle operazioni di gara, la Stazione Appaltante si avvarrà della facoltà di cui all'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti esaminando la documentazione amministrativa del primo e del secondo in graduatoria;

DECIDE

- di indire una procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs 36/2023, con riduzione dei termini procedurali, da espletarsi tramite piattaforma in modalità ASP di Consip SpA, per l'affidamento dell'aggiornamento del progetto di fattibilità tecnico-economica al nuovo Codice, e, opzionale, della progettazione esecutiva e del coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione per l'intervento di "nuova sede dell'ICRQF (MASAF), attraverso la riconversione e rifunzionalizzazione dell'immobile sito in via Tosti n. 70 a Roma (scheda RMB1785)" da eseguirsi con materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale conformi al DM 23.06.2022 e mediante l'utilizzo di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni;
- che l'importo dell'appalto è stato stimato in € 583.843,34 (euro cinquecentottantatremilaottocentoquarantatre/34), al netto degli oneri previdenziali (ove dovuti) e dell'IVA, di cui € 272.847,09 (euro duecentosettantaduemilaottocentoquarantasette/09) per le prestazioni opzionali;
- che i servizi oggetto del contratto principale potranno essere modificati, senza una nuova procedura di gara, con l'aggiunta dei servizi opzionali, così come consentito e previsto dall'art. 120, comma 1 lettera a) del Codice;
- di adottare per la selezione dell'operatore economico 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 del prezzo fisso ai sensi dell'art. 108, comma 5, con competizione limitata ai soli elementi qualitativi dell'offerta;
- che la Stazione Appaltante si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 36/2023, 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 stimato in 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi;
- che il Capitolato Speciale d'Appalto costituisce parte integrante del presente provvedimento e contiene le indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario;
- che il contratto sarà stipulato ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D.Lgs. 36/2023;
- 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.

firm.to digitalmente

Il Direttore
Massimo Babudri

BABUDRI MASSIMO
2023.09.14 22:55:01

CN=BABUDRI MASSIMO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97-VATIT-06340981007

RSA/2048 bits

Il Responsabile Unico del Progetto

Arch. Francesco Romano



Il Responsabile U.O. Gare e Supporto Legale

Dott.ssa Lucia Belloni

BELLONI LUCIA
2023.09.14 17:49:18

CN=BELLONI LUCIA
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97-VATIT-06340981007