



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

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

Procedura aperta 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. CIG A0105F3BA6 - CUP G88E18001010001 - CPV 71250000-5

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 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 è reso pertanto necessario, anche al fine allineare le progettazioni già disponibili al nuovo Codice, procedere con l'affidamento dell'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 rifunzionalizzazione 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 ha reso 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, è infatti emersa l'opportunità di 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;

- con decisione di contrarre prot. n. 2023/21664/DSP del 15/09/2023, l'Agenzia del Demanio ha stabilito l'avvio della procedura anzidetta;

-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:

> € 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;

- la durata massima dell'appalto è stata stabilita in 120 giorni naturali e consecutivi a decorrere dal verbale di avvio del servizio, salvo riduzione temporale nell'ambito dell'offerta tecnica;

- si è adottato il criterio di aggiudicazione del prezzo fisso ai sensi dell'art. 108, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, con competizione limitata alla sola componente qualitativa dell'offerta; ciò alla luce del 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" e di quanto nel merito espresso dall'Anac, la quale, nella 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"*;

- la gara, gestita mediante piattaforma ASP di Consip SpA, è stata indetta con bando trasmesso alla GUUE in data 15/09/2023, pubblicato sulla G.U.R.I. – V° Serie Speciale – Contratti Pubblici n. 109 del 20/09/2023;

- entro il termine ultimo per la partecipazione alla gara (10/10/2023, ore 18:00), sono pervenute le seguenti offerte:

1. RTI costituendo Archest S.r.l. (mandataria) – SM Ingegneria S.r.l. – Geol. Marco Sandrucci – Planex S.r.l.
2. RTI costituendo DFP Engineering S.r.l. (mandataria) – Iconia Ingegneria Civile S.r.l. – Chiara Pezzano – Ciro Buono – Studio Artuso Architetti Associati
3. Exup S.r.l.
4. RTI costituendo Angela Zattera (mandataria) – Cervarolo Ingegneria S.r.l. – Project Building Art S.r.l. – Ing. Carmelo Francesco Oliva;
5. RTP costituendo Agates Architetti Associati (mandataria) – Ing. Marco Peroni – Ing. Carlo Fascinelli – Geol. Simone d'Innocenzo – Ing. Giampiero Favuzzi – Emagy S.r.l.
6. RTP costituendo AS Srls (mandataria) – Studio Progettazioni di Ingegneria SPI S.r.l. – Sering Ingegneria S.r.l.
7. RTP costituendo Studio Perillo S.r.l. (mandataria) – Progetto PSC S.r.l. – Ing. Marco Monaco – Arch. Riccardo Russo;
8. Sidoti Engineering S.r.l.

- con nota prot. n. 264 del 10/10/2023, sono stati nominati la Commissione giudicatrice ed il Seggio di gara;

- all'esito della valutazione dell'offerta tecnica da parte della Commissione giudicatrice, effettuata prima dell'esame delle buste amministrative in virtù del ricorso alla cd. inversione procedimentale prevista nel Disciplinare di gara, sono stati attribuiti i punteggi complessivi di seguito indicati:

Posizione in graduatoria	N.	Concorrente	Punteggio complessivo
1°	1	RTI Archest S.r.l.	79,70
2°	3	EXUP S.r.l.	74,21
3°	2	RTI DFP Engineering S.r.l.	71,50
4°	6	RTP AS Srls	66,38
5°	5	RTP Agates Architetti Associati	62,68
6°	7	RTP Studio Perillo S.r.l.	60,75
7°	8	Sidoti Engineering S.r.l.	60,39
8°	4	RTI Angela Zattera	60,29

- il primo classificato ha offerto una riduzione temporale del 20%;

- in applicazione dei criteri previsti al paragrafo 20 del Disciplinare di gara, nessuna delle offerte è risultata anomala;

- nella seduta del 16 ottobre 2023, il Seggio di gara ha verificato la documentazione amministrativa del primo e del secondo concorrente in graduatoria, secondo quanto previsto al par. 18 del Disciplinare di gara, rilevandone la conformità a quanto prescritto dalla *lex specialis*;

- le verifiche di legge effettuate nei confronti del RTI Archest S.r.l. hanno dato esito positivo, ad eccezione dell'informativa di cui all'art. 91 del D. Lgs. 159/2011 nei confronti della mandataria e delle mandanti SM Ingegneria S.r.l. e Planex S.r.l., per le quali, essendo decorso il termine di 30 giorni, la stazione appaltante intende avvalersi della facoltà di cui all'art. 92 comma 3 del D. Lgs. 159/2011;

DETERMINA

- l'aggiudicazione della gara 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 al **RTI costituendo Archest S.r.l. (mandataria) – SM Ingegneria S.r.l. – Geol. Marco Sandrucci – Planex S.r.l.**, per un importo complessivo di € 583.843,34 di cui € 272.847,09 per le prestazioni opzionali individuate;

- che, in considerazione della riduzione temporale offerta dall'aggiudicatario, i tempi di esecuzione dell'appalto sono pari a **96 giorni** naturali e consecutivi decorrenti dal verbale di avvio del servizio e come meglio specificato nel capitolato tecnico prestazionale e nel documento di indirizzo alla progettazione;

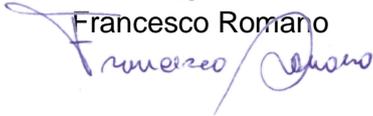
- che, ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, il presente provvedimento è immediatamente efficace;

- di demandare al RUP le comunicazioni sugli esiti della procedura ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 36/2023;

- che il contratto verrà stipulato conformemente a quanto disposto dall'art. 18, comma 1, D.Lgs. 36/2023, secondo le condizioni e le clausole riportate nel Capitolato speciale di appalto.

Visto
Il RUP

Francesco Romano



Il Direttore
Massimo Babudri

BABUDRI MASSIMO
2023.11.20 18:35:27

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

RSA/2048 bits

Visto

Il Responsabile della U.O.
Gare e Supporto Legale

Lucia Belloni

BELLONI LUCIA
2023.11.20 16:30:08

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

