



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

Direzione Roma Capitale

Roma, data del protocollo

DECISIONE DI CONTRARRE

Procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023 in modalità telematica per l'affidamento dei lavori di riqualificazione del fabbricato denominato Palazzina D, facente parte del compendio demaniale sito in Roma, Via dell'Arte n. 16, sede del Comando generale del Corpo delle Capitanerie di Porto.

IL DIRETTORE

DELLA DIREZIONE TERRITORIALE ROMA CAPITALE

in virtù dagli artt. 2 e 4 della determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR sulle "Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali", e dalla comunicazione organizzativa n. 34/2023 del 14/06/2023, dell'art. 6, comma 3, del Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia nella sezione "Amministrazione Trasparente" il 17 dicembre 2021, e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021;

VISTO:

- il d.lgs. 30 luglio 1999 n. 300, recante la "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997 n. 59", che all'art. 65 ha istituito l'Agenzia del demanio, alla quale è stato attribuito il compito di amministrare i beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego e di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio;
- il D.Lgs. 3 luglio 2003 n. 173, recante la "Riorganizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137", con cui l'Agenzia del demanio è stata trasformata in ente pubblico economico;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 e s.m.i. "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'art. 1 della legge 21 giugno 2022 n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" (di seguito "Codice");
- le disposizioni transitorie e di coordinamento del codice di cui agli artt. 225 e ss.;

- gli artt. 22 e 25 del Codice, rispettivamente in tema di ecosistema di approvvigionamento digitale e di piattaforme di approvvigionamento digitale;
- altresì, l'art. 63, co. 4, del codice, con cui si dispone la qualificazione di diritto come stazione appaltante dell'Agenzia del demanio;
- il D.Lgs.n. 33/2013 e l'art. 28 del codice, in materia di amministrazione trasparente;
- lo Statuto dell'Agenzia del demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 19 dicembre 2003, da ultimo modificato e integrato con delibera del Comitato di gestione adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 25 novembre 2021, con suggerimenti recepiti dal Comitato di gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia il 17 dicembre 2021;
- il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia del demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di gestione il 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia nella sezione "Amministrazione Trasparente";
- il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza 2024-2026, deliberato dal Comitato di gestione dell'Agenzia del Demanio nella seduta del 30 gennaio 2024;
- il Modello di Organizzazione e Controllo ex D.Lgs.n. 231/2001 (c.d. Modello 231) ed il documento "Impegno etico" dell'Agenzia del demanio, entrambi pubblicati sul citato sito istituzionale;
- quanto precisato nella Delibera ANAC n. 610 del 19 dicembre 2023, recante "Attuazione dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per l'anno 2024";

PREMESSO CHE:

- lo Stato è proprietario del compendio immobiliare sito nel Comune di Roma, Via dell'Arte n. 16, allibrato alla scheda patrimoniale RMB1678, attualmente adibito a sede del Comando Generale del Corpo delle Capitanerie di Porto;
- detto compendio, individuato al N.C.E.U., foglio di mappa n. 873, particella n.18, è formato da quattro corpi di fabbrica denominati "palazzine" contraddistinte con le lettere A-B-C-D, e da un'autorimessa seminterrata che fa da base al piazzale posto a formare una corte dei vari fabbricati;
- in data 09/10/2017 è stato sottoscritto un Protocollo di intesa tra il MIMS (oggi MIT), il Ministero dell'Interno – Prefettura di Roma, il Comando Generale del Corpo delle Capitanerie di Porto e l'Agenzia del Demanio, finalizzato a razionalizzare e rifunzionizzare detto compendio demaniale, attribuendo all'Agenzia del Demanio le funzioni di Stazione appaltante;

- con l'accordo attuativo, sottoscritto in data 20/12/2017 e successivamente modificato con atto aggiuntivo del 17/11/2020, il Comando Generale del Corpo delle Capitanerie di Porto e l'Agenzia del Demanio hanno stabilito di eseguire sull'immobile in oggetto denominato "Palazzina D", oltre all'intervento di riqualificazione del fabbricato medesimo, mediante la realizzazione di un polo tecnologico ai piani fuori terra, con all'interno una nuova centrale operativa, già previsto nel citato Protocollo d'Intesa, anche l'adeguamento funzionale dei locali ubicati al piano seminterrato, unitamente a tutti gli interventi necessari all'adeguamento sismico ed energetico della palazzina stessa;
- all'art. 7 del succitato Accordo attuativo, come sostituito dall'art. 4 del successivo atto aggiuntivo, sono stati stabiliti i tempi e le modalità di erogazione del finanziamento del costo complessivo stimato per la realizzazione dell'intervento in questione, pari ad € 9.917.753,18, da parte del Comando Generale del Corpo delle Capitanerie di Porto mediante trasferimento sul conto corrente di tesoreria n. 12108 intestato all'Agenzia del Demanio, acceso presso la Banca d'Italia – Filiale 348 - Via dei Mille, 52 Roma;
- ad esito di procedura aperta ai sensi dell'art. 60, del D.Lgs. 50/2016, la Direzione Roma Capitale (di seguito anche DRC) dell'Agenzia del Demanio, con determina prot. 10596 del 23/09/2022, e successivo contratto prot. 12975 del 17/11/2022, ha disposto l'affidamento dei servizi tecnici di progettazione definitiva ed esecutiva, di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, relativamente all'intervento di riqualificazione della suddetta Palazzina D, da eseguirsi con metodi di modellazione e gestione informativa (BIM) e con l'uso di materiali e tecniche a ridotto impatto ambientale, conformi al DM ambiente tutela del territorio e del mare 11.10.2017, in favore di LA SIA S.p.A.;
- la Stazione appaltante ha attivato le procedure volte all'ottenimento della certificazione dell'edificio secondo il protocollo di sostenibilità ambientale LEED® ID+C v4, con l'obiettivo di ottenere il livello Leed Platinum;
- Il progetto esecutivo dei lavori è stato verificato ed acquisito al protocollo con prot.n.10450 del 02/08/2024 ed è stato validato dal RUP con verbale prot. n. 10449 del 02/08/2024;
- con nota prot. n. 11004 del 04/10/2022, l'Ing. Pietro Di Natale (pietro.dinatale@agenziademanio.it) è stato nominato Responsabile Unico del Progetto, in relazione all'intero intervento in oggetto;
- con nota prot. n. 10411 del 02/08/2024 sono state individuate le ulteriori figure professionali coinvolte per la procedura relativa ai lavori in oggetto;
- l'Agenzia intende pertanto procedere all'affidamento dei lavori di "Riqualificazione del fabbricato denominato Palazzina D, facente parte del compendio demaniale sito in Roma, Via dell'Arte n. 16, sede del Comando generale del Corpo delle Capitanerie di Porto", per le esigenze dell'Amministrazione anzidetta;
- l'importo complessivo dell'appalto è stato stimato in **€ 7.422.321,28** (euro settemilounquattrocentoventidue milatrecentoventuno/28) oltre IVA, di cui:

- **€ 7.219.884,27** (euro settemilioniduecentodiciannovemilaottocentoottanta-quattro/27) per lavori soggetti a ribasso d'asta, di cui **€ 1.377.559,84** (euro unmilionetrecentosettantasettemilacinquecentocinquantanove/84) per costi della manodopera per l'appalto così come determinati in sede di progettazione esecutiva;
- **€ 202.437,01** (euro duecentoduemilaquattrocentotrentasette/01) per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- ai sensi dell'art. 41, comma 14 del D.Lgs. 36/2023, l'importo stimato sia dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso che dei costi della manodopera, quest'ultimi calcolati ai sensi dell'art. 41, comma 13 del D.Lgs. 36/2023;
- nei documenti di gara è prevista la possibilità procedere alla modifica contrattuale al ricorrere delle condizioni indicate all'art. 120, comma 9 del D.Lgs. 36/2023;
- l'importo suddetto trova copertura a valere sulle somme messe a disposizione dal Comando Generale delle Capitanerie di Porto, nei modi e nei termini previsti dal sopracitato art. 7 dell'Accordo attuativo sottoscritto in data 20/12/2017, come sostituito dall'art. 4 del successivo atto aggiuntivo del 17/11/2020;
- in considerazione della natura dell'affidamento, tenuto conto delle caratteristiche del bene e della tipologia di lavorazioni da affidare, il RUP ritiene di non dover procedere alla suddivisione in lotti funzionali/prestazionali, ai sensi dell'art. 58 D.Lgs 36/2023;
- i contenuti delle prestazioni da affidare sono espressamente dettagliati nel Capitolato Speciale d'Appalto e nei documenti di gara;
- i tempi di esecuzione delle lavorazioni sono stati stimati dal RUP in complessivi **480 (quattrocentoottanta) giorni** naturali e consecutivi, suscettibili di riduzione in sede di offerta temporale presentata in fase di gara per l'esecuzione dei lavori;
- il RUP ha verificato che non sono presenti sul mercato elettronico della P.A. Accordi Quadro o Convenzioni a cui aderire;
- i requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa richiesti ai fini della partecipazione, e meglio descritti nel disciplinare di gara, prevedono il possesso dell'attestazione SOA, in corso di validità, rilasciata da Organismo di Certificazione accreditato, come da tabella di seguito riportata:

Categorie	Classifica	Importo lavori soggetto a ribasso di cui:		Costi della Sicurezza	Importo lavori incluso costi manodopera e sicurezza	Incidenza sul totale	Prevalente (P) / Scorporabile (S)	Subappalto (max)
		Importo lavori	costi della manodopera					

OS30	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici, televisivi	IV	2 866 615,55 €	546 952,60 €	80 367,49 €	2 946 983,04 €	39,70%	P	49,99%
OG1	Edifici civili e industriali	IV	2 773 800,43 €	529 243,40 €	77 776,30 €	2 851 576,73 €	38,42%	S	100,00%
OS3	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	No SOA	35 930,36 €	6 855,54 €	1 012,19 €	36 942,55 €	0,50%	S	100,00%
OS28	Impianti termici e di condizionamento	III-BIS	1 543 537,93 €	294 508,30 €	43 281,03 €	1 586 818,96 €	21,38%	S	100,00%
Totale lavori			7 219 884,27 €	1 377 559,84 €	202 437,01 €	7 422 321,28 €	100,00%		

- potranno partecipare alla procedura gli operatori economici di cui all'art. 65 del Codice, in possesso dei requisiti di partecipazione riportati nella precedente tabella e puntualmente descritti nel Disciplinare di gara;
- il subappalto è ammesso nei limiti previsti dalla normativa vigente, con le modalità di cui all'art. 119 del D. Lgs. 36/2023, secondo le percentuali riportate nella precedente Tabella; è vietato il subappalto a cascata;
- è altresì ammesso il ricorso all'istituto dell'avvalimento di cui all'art. 104 del Codice;
- ai sensi dell'art. 108, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, l'appalto sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;
- i criteri di valutazione, meglio descritti nel disciplinare di gara, sono i seguenti:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	PUNTEGGI CONSEGUIBILI
A)	Caratteristiche tecnico metodologiche e prestazionali migliorative	- Relazione Tecnico Metodologica - Quadro comparativo - Offerta di Gestione Informativa	Qualitativa Quantitativa	Pa_{max} = 80
B)	Ribasso percentuale unico sull'importo a base di gara	Offerta economica	Quantitativa	Pb_{max} = 15
C)	Riduzione percentuale su tempi di esecuzione dei lavori	Offerta temporale	Quantitativa	Pc_{max} = 5
TOTALE				P_{max} = 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. Verrà esaminata la documentazione amministrativa del primo e del secondo in graduatoria
- ai sensi dell'art. 110, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, nel Disciplinare di gara sono indicate gli elementi specifici ai fini dell'individuazione e valutazione delle offerte anormale;

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 dei lavori di riqualificazione del fabbricato denominato Palazzina D, facente parte del compendio demaniale sito in Roma, Via dell'Arte n. 16, sede del Comando generale del Corpo delle Capitanerie di Porto;
- che l'importo complessivo dell'appalto è stato stimato in **€ 7.422.321,28** (euro settemilioniquattrocentoventidue milatrecentoventuno/28) oltre IVA, di cui: **A) € 7.219.884,27** (euro settemilioniduecentodiciannovemilaottocentoottantaquattro/27) per lavori soggetti a ribasso d'asta, di cui **€ 1.377.559,84** (euro unmilionetrecentosettantasettemilacinquecentocinquantanove/84) per costi della manodopera per l'appalto così come determinati in sede di progettazione esecutiva; **B) € 202.437,01** (euro duecentoduemilaquattrocentotrentasette/01) per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- 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 dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, 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. 107, comma 3, del D.Lgs. 36/2023, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti;
- che il tempo di esecuzione dell'appalto in oggetto è pari a 480 (quattrocentottanta) giorni naturali e consecutivi, suscettibile di riduzione in sede di offerta temporale presentata in fase di gara;

- 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.

f.to digitalmente
Il Direttore
Dario Di Girolamo

Il RUP
Ing. Pietro Di Natale

Il Responsabile Area Tecnica
U.O. Gare e Appalti e RUP
Arch. Daniela Sorana

Il Referente U.O. Gare e Appalti
Dott. Michele Fiscina