



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

Struttura per la Progettazione

Roma, data del protocollo

## DECISIONE A CONTRARRE

**PROCEDURA APERTA TELEMATICA AI SENSI DELL' ART. 71 DEL D.LGS. 31 MARZO 2023, N. 36 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI INGEGNERIA ED ARCHITETTURA DI RILIEVO GEOMETRICO, ARCHITETTONICO, TECNOLOGICO ED IMPIANTISTICO, REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA, DEL COORDINAMENTO PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE, DELLA REDAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO, IN MODALITA' BIM, RELATIVI AI LAVORI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLA SEDE CENTRALE COMUNALE DI PALAZZO CRISCUOLO, DEGLI UFFICI ANNESSI, DELL'ANTISTANTE PIAZZA NICOTERA E DELL'EX CINEMA MODERNO SITI NEL TERRITORIO COMUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA).**

**CUP: E41G23000280001**

### VISTI

- 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;
- l'art. 1, commi da 162 a 170, della Legge 30 dicembre 2018, n. 145, che disciplinano la costituzione di un'apposita Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici finalizzata a favorire lo sviluppo e l'efficienza della progettazione e degli investimenti pubblici;
- in particolare, il comma 163 dell'art. 1 della summenzionata Legge n. 145/2018, in forza del quale *“ferme restando le competenze delle altre amministrazioni, la Struttura, su richiesta delle amministrazioni centrali e degli enti territoriali interessati, che ad essa possono rivolgersi ai sensi dell'art. 24, co. 1, lett. c) del codice di cui al D. Lgs. n.50/16, previa convenzione e senza oneri diretti di prestazioni professionali rese per gli enti territoriali richiedenti, svolge le proprie funzioni, nei termini indicati dal dpcm di cui al co. 162, al fine di favorire lo sviluppo e l'efficienza della progettazione e degli investimenti pubblici, di contribuire alla valorizzazione, all'innovazione tecnologica, all'efficientamento energetico e ambientale nella progettazione e nella realizzazione di edifici e beni pubblici, alla progettazione degli interventi di realizzazione e manutenzione,*

*ordinaria e straordinaria, di edifici e beni pubblici, anche in relazione all'edilizia statale, scolastica, universitaria, sanitaria e carceraria, nonché alla predisposizione di modelli innovativi progettuali ed esecutivi per edifici pubblici e opere similari e connesse o con elevato grado di uniformità e ripetitività”;*

- lo Statuto dell’Agenzia del Demanio, modificato ed integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze con nota prot. n. 15474 del 25 novembre 2021, con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021;
- l’art. 7 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità 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 nel sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n.309 del 30 dicembre 2021 inerente ai compiti e alla funzione della “*Struttura per la Progettazione*”;
- il D. Lgs. n. 36/2023 “*Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici*” e ss.mm.ii (di seguito anche il “*Codice*”) e, in particolare, l’art. 17, comma 1, in base al quale “*Prima dell’avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte*”;
- la Determinazione n. 107 del 16 novembre 2023 avente ad oggetto “*Competenze e poteri della Struttura per la Progettazione*”;
- la Comunicazione Organizzativa n. 2/2024 del 2 gennaio 2024 che ha assegnato la responsabilità della Struttura *ad interim* al Direttore dell’Agenzia Alessandra dal Verme a decorrere dal 1° gennaio 2024;
- la delega prot. n. 10.15-01-2024.R, con la quale il Direttore dell’Agenzia ha delegato all’Ing. Letizia Gabrielli, Responsabile dell’Unità Organizzativa Tecnica – Progettazione e altri servizi tecnici, tra i vari, il potere, in relazione alla progettazione e alle altre attività tecniche oggetto di convenzioni/protocolli con le Amministrazioni centrali e gli Enti territoriali richiedenti, di stipulare e risolvere con le clausole più opportune i relativi contratti curando le procedure di gara e provvedendo a tutti gli atti connessi e conseguenti, entro il limite di € 5.000.000 per ogni singola operazione;

#### **PREMESSO CHE:**

- Con nota prot. 32582 del 18/10/2023 a firma del Commissario Straordinario prefetto dott. Enrico Caterino, il Comune di Torre Annunziata richiedeva l’attivazione della Struttura per la Progettazione per lo svolgimento dei Servizi di Ingegneria e Architettura nonché ogni utile supporto tecnico-progettuale ed amministrativo, affinché si pervenisse, tra l’altro “*alla redazione del PFTE della “Rifunionalizzazione della sede centrale comunale di Palazzo Criscuolo, degli uffici annessi nonché dell’antistante piazza Nicotera, mediante interventi di efficientamento energetico, opere a verde e manutenzione straordinaria” finalizzato alla pubblicazione del bando di gara per l’appalto integrato entro il mese di maggio 2024*”;
- Con successiva nota prot.36286 del 16/11/2023, in parziale rettifica delle richieste precedentemente elencate nella nota sopra richiamata, e fermo restando quanto non modificato, il comune di Torre Annunziata, nella persona del Commissario Straordinario dott. Enrico Caterino comunicava che “*con riferimento all’intervento di “Rifunionalizzazione della sede centrale comunale di Palazzo Criscuolo, degli uffici annessi nonché dell’antistante piazza Nicotera, mediante interventi di efficientamento energetico, opere a verde e manutenzione straordinaria”, di voler attivare la Struttura per la Progettazione anche per la redazione del Progetto Esecutivo,*

*da consegnarsi entro la seconda metà del 2024; ciò in quanto è intenzione del Comune procedere all'affidamento dei lavori attraverso specifico Accordo Quadro”;*

- In risposta alle richieste della Commissione Straordinaria, l’Agenzia del Demanio – Struttura per la Progettazione ha stipulato, in data 22/12/2023, la Convenzione ex art.1, c. 163 della legge 30 dicembre 2018 n. 145 (prot.3531.22-12-2023), per l’attuazione di iniziative di valorizzazione, ristrutturazione, riqualificazione e rigenerazione urbana del Comune di Torre Annunziata tra il comune di Torre Annunziata e la Struttura per la Progettazione istituita presso l’Agenzia del Demanio;
- Con successiva nota prot. n. 411 del 01/02/2024, il Comune di Torre Annunziata comunicava alla Struttura per la Progettazione di essere in procinto di acquisire l’immobile denominato Ex Cinema Moderno, adiacente alla sede comunale di Palazzo Criscuolo. Nella stessa nota il Comune comunicava l’intenzione di dare avvio ad un concorso di idee con lo scopo di acquisire idee-progetto per la successiva trasformazione dell’Ex Cinema Moderno nonché per la definizione del suo rapporto con il contesto dell’antistante Piazza Nicotera, già oggetto di convenzione stipulata tra Comune e Agenzia in data 22/12/2023.
- Nella stessa nota il Comune di Torre Annunziata chiedeva alla SpP di sospendere l’attività di progettazione dell’intervento di “Rifunzionalizzazione della sede centrale comunale di Palazzo Criscuolo, degli uffici annessi nonché dell’antistante piazza Nicotera” oggetto della convenzione prot. 3531.22-12-2023, al fine di estendere le attività di progettazione anche all’Ex Cinema Moderno e di poter tener conto nello sviluppo progettuale di tale intervento degli esiti del concorso di idee (conclusosi in data 04/05/2024).
- Nell’interesse di giungere ad una più efficiente allocazione delle risorse pubbliche destinate alla realizzazione di tale progettualità, si è ravvisata tra le parti la necessità di addivenire alla stipula di una nuova convenzione, in sostituzione della precedente, al fine di disciplinare in modo puntuale ed organico, tutte le attività di progettazione richieste alla SpP, comprese quelle relative all’immobile denominato Ex Cinema Moderno, secondo le esigenze da ultimo manifestate dall’Ente.
- Per l’intervento in oggetto, con nota prot.232 del 06/05/2024 è stata nominata l’arch. Lia Favale quale Responsabile Unico del Progetto (di seguito “RUP”) per le attività previste in convenzione;
- Con atto di compravendita del dott. Tommaso Branno del 10/05/2024, repertorio nr. 21827, il Comune di Torre Annunziata acquistava la piena proprietà dell’immobile denominato Ex Cinema Moderno;
- In data 28/06/2024 è stata firmata la nuova Convenzione ex art.1, c.163 della legge 30 dicembre 2018 n.145 (prot.n. 2145 del 03/07/2024), per l’attuazione di iniziative di valorizzazione, ristrutturazione, riqualificazione e rigenerazione urbana del Comune di Torre Annunziata tra il comune di Torre Annunziata e la SpP, includendo le attività relative all’immobile denominato Ex Cinema Moderno;
- con nota prot. 2335 del 18/07/2024 è stato nominato RUP, in sostituzione dell’arch. Lia Favale, l’ing. Giacomo Caristi;
- il RUP ha redatto la proposta di decisione a contrarre, assunta al protocollo 2385 del 22/07/2024, ai sensi dell’art. 41, comma 12, del Codice;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- in ragione dell’assenza delle strumentazioni e delle risorse necessarie, l’Agenzia del Demanio – Struttura per la Progettazione ha necessità di affidare servizi attinenti all’ingegneria e all’architettura relativi all’iniziativa in oggetto a Tecnici esterni;

## TUTTO QUANTO VISTO, PREMESSO E CONSIDERATO

### IL DIRIGENTE DELEGATO – RESPONSABILE DELL'UNITÀ ORGANIZZATIVA TECNICA PROGETTAZIONE E ALTRI SERVIZI TECNICI PER LA STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE – IN FORZA DELLA DELEGA PROT. n. 10.15-01-2024.R

#### DECIDE

- di approvare le premesse che, unitamente a tutti gli atti della procedura, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di dare avvio ad una procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. 36/2023 per l'affidamento dei Servizi di Ingegneria e Architettura di rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico, redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica, della redazione del Progetto Esecutivo, in modalità BIM, del Coordinamento per la Sicurezza in fase di Progettazione, relativi ai lavori di rifunzionalizzazione della sede centrale comunale di Palazzo Criscuolo, degli uffici annessi, dell'antistante Piazza Nicotera e dell'ex Cinema Moderno siti nel territorio comunale di Torre Annunziata (NA);
- che le prestazioni oggetto dell'appalto sono quelle indicate nella seguente Tabella 1:

Tabella 1 – Prestazioni oggetto dell'appalto

n.	Descrizione delle prestazioni
1	Operazioni catastali e ipocatastali preliminari atte a verificare la corrispondenza tra le risultanze della banca dati catastale e lo stato dei luoghi, verifica presso la Conservatoria dell'effettivo assetto proprietario, redazione di tutti gli atti di aggiornamento catastale che si dovessero rendere necessari per il Palazzo Criscuolo.
2	Indagini e rilievo delle caratteristiche geometriche, architettoniche, strutturali, tecnologiche e impiantistiche, nonché rilievo plano-volumetrico, il tutto da restituirsi in modalità BIM, di Palazzo Criscuolo, Piazza Nicotera e dell'ex Cinema Moderno.
3	Diagnosi energetica del Palazzo Criscuolo e dell'Ex Cinema Moderno, da restituirsi in modalità BIM.
4	Verifica della vulnerabilità sismica dell'ex Cinema Moderno, da restituirsi in modalità BIM
5	Redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, e Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione, degli interventi di rifunzionalizzazione del Palazzo Criscuolo e dell'antistante piazza Nicotera, degli interventi di restauro/rifunzionalizzazione dell'ex Cinema Moderno.
6	Redazione del Progetto Esecutivo e Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione, degli interventi di rifunzionalizzazione del Palazzo Criscuolo e dell'antistante piazza Nicotera.

- che il servizio è identificato dal seguente CPV: 71250000-5
- che, ai sensi dell'art. 25 del Codice, la procedura si svolgerà attraverso l'utilizzo di un Sistema telematico, costituito da una piattaforma telematica di negoziazione ASP messa a disposizione da Consip S.p.A.;
- che, ai sensi dell'art. 58, comma 2 del Codice, l'appalto non è suddiviso in lotti in ragione dell'unitarietà dell'intervento;
- che l'importo stimato complessivo dell'appalto, a base di gara è pari ad 665.404,10 (euro seicentosessantacinquemilaquattrocentoquattro/10), al netto di oneri previdenziali, assistenziali e IVA, comprensivi di € 2.297,27 (euro duemiladuecentonovantasette/27) per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, come riportato e dettagliato nella seguente Tabella 2;

Tabella 2 – Sintesi degli importi a base di gara

TIPOLOGIA SERVIZIO	PRESTAZIONE	IMPORTO
Servizi di ingegneria e architettura	Rilievi (incluso incremento BIM 10%)	€ 16.846,42
	Verifica dell'assetto proprietario presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, rilievo e predisposizione degli atti di aggiornamento catastale per il Palazzo Criscuolo	€ 6.064,80
	Diagnosi energetica degli immobili con individuazione degli interventi da effettuare	€ 8.202,28
	Verifica della vulnerabilità sismica	€ 20.492,24
	Valutazione preventiva di interesse archeologico (VIARC)	€ 1.842,41
	Assistenza alle indagini (archeologo e restauratore)	€ 10.200,00
	PFTE e CSP Stralcio funzionale 1	€ 89.310,38
	PFTE e CSP Stralcio funzionale 2	€ 296.084,83
	PE e CSP Stralcio funzionale 1	€ 108.758,42
	<b>A1) SOMMA PARZIALE PRESTAZIONI SIA</b>	<b>€ 557.801,78</b>
	<b>A2) SPESE ED ONERI ACCESSORI (soggette a ribasso)</b>	<b>€ 28.729,30</b>
	<b>A = A1+A2) TOTALE PRESTAZIONI SIA</b>	<b>€ 586.531,08</b>
Servizi e lavori	Indagini strutturali, archeologiche e geognostiche (indagini, spese di laboratorio e per rilascio certificati di prova, nonché per il ripristino post indagine).	€ 76.575,75
	di cui: Costi per la manodopera Calcolati, dalle voci di prezzario delle indagini (rif. Prezzario Campania 2024) con riferimento a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• per il settore edilizia e affini, con D.D.n.12/2023 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali per il costo medio orario del lavoro imprese dell'edilizia ed attività affini e delle cooperative (CCNL Edilizia).</li> <li>• per il settore Metalmeccanico–impiantistico D.D.n.60/2023 per il costo medio orario del lavoro imprese dell'industria metalmeccanica e della installazione di impianti (CCNL Metalmeccanico-Impiantistico)</li> </ul>	€ 32.749,18*
	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso per l'esecuzione delle indagini	€ 2.297,27
	<b>B) TOTALE PRESTAZIONE DI INDAGINI</b>	<b>€ 78.873,02</b>
<b>A+B) TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>€ 665.404,10</b>
<b>DI CUI</b>		
Importo soggetto a ribasso per SIA		€ 28.729,30
Importo soggetto a ribasso per INDAGINI		€ 76.575,75
<b>IMPORTO TOTALE RIBASSABILE</b>		<b>€ 105.305,05</b>
Prestazioni professionali <b>NON soggette a ribasso</b> (equo compenso)		€ 557.801,78
Costi per la sicurezza <b>NON soggetti a ribasso</b>		€ 2.297,27

\*ai sensi dell'art. 41, comma 14 del Dlgs n. 36/2023, i costi della manodopera e della sicurezza sono scorporati dall'importo assoggettato al ribasso. Resta ferma la possibilità per l'operatore economico di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale.

- che l'importo a base di gara si intende a "corpo";

- che detto importo è stato determinato ai sensi del decreto del Ministro della Giustizia 17 giugno 2016 “Approvazione delle Tabelle dei corrispettivi commisurati a livello qualitativo delle prestazioni di progettazione” così come modificato dall'Allegato I.13 al Codice, e che per quanto attiene alla restituzione dell'intero servizio in modalità BIM è stata inoltre applicata una maggiorazione percentuale pari al 10% così come espresso dall'Allegato I.13 del D. lgs. 36/2023;
- che i soli importi riferiti alle attività catastali sono stati calcolati utilizzando la tariffa a vacanza come da D.M. 17/06/2016 con indicazione previsionale delle ore;
- che l'importo a base di gara comprende i costi della manodopera, afferenti alle indagini, che la stazione appaltante ha stimato pari ad € 32.749,18. I costi della manodopera non sono soggetti al ribasso, salvo quanto previsto dall'art. 41, comma 14 del D.lgs. 36/2023;
- che l'importo dei costi per la sicurezza, afferente alle indagini e non soggetti a ribasso, è pari € 2.297,27;
- che i restanti servizi sono di natura intellettuale e non vi sono rischi da interferenze ai sensi del D.lgs. 81/2008 e, pertanto, i costi della sicurezza e i costi della manodopera dei medesimi sono pari a € 0,00 (zero/00);
- che, sulla base delle disposizioni di cui al citato art. 41, comma 15, del D.Lgs.36/2023 e dell'all.I.13, e della l. 49/2023, in linea con le recenti indicazioni operative diramate dalla Stazione Appaltante con la Nota di cui al Prot. DEMANIO.AGDDG01.REGISTROUFFICIALE.0013318.14-05-2024.U (“Equo compenso nell'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura. Necessità di coordinamento tra la Legge 21 aprile 2023, n. 49 ed il D.lgs.31 marzo 2023, n. 36. Aggiornamenti”), i compensi stabiliti per le prestazioni d'opera intellettuale attinenti ai servizi di ingegneria e architettura, determinati in base agli artt. 2 e ss. del suddetto D.M., sono stati considerati inderogabili e non ribassabili, a meno della sola quota-parte relativa alle “spese generali”;
- che nell'affidamento in oggetto sono altresì comprese attività propedeutiche all'esecuzione dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria, non aventi natura di prestazione d'opera intellettuale, quali indagini strutturali, spese di laboratorio e per rilascio certificati di prova, ecc., nonché per il ripristino post indagine, di talché i compensi previsti per le attività di cui trattasi devono ritenersi ribassabili;
- che l'importo sopra richiamato trova copertura finanziaria mediante l'impiego di fondi a valere sul Capitolo 3901 PG3;
- che sono ammessi a partecipare alla presente procedura i soggetti di cui all'art. 66 del Codice;
- che gli operatori economici che intendono partecipare alla procedura devono necessariamente essere in possesso dei seguenti requisiti:

#### ➤ **REQUISITI GENERALI**

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione:

- a) dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 previsti dal Codice;
- b) sono esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16-*ter*, del decreto legislativo del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni;

#### ➤ **REQUISITI DI IDONEITA' PROFESSIONALE**

Ai fini della partecipazione alla procedura i concorrenti devono possedere:

- a) Requisiti minimi di cui all'Allegato II.12 Parte V del Codice;

b) Requisiti della struttura operativa minima.

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, è richiesta la costituzione di un gruppo di lavoro da considerarsi come una struttura operativa minima, come di seguito specificato:

Tabella 3: Struttura Operativa Minima

Pos.	Prestazione / Figura	Requisiti
1	N° 1 Coordinatore/Responsabile dell'integrazione delle prestazioni specialistiche.	Tecnico abilitato all'esercizio della professione di Architetto iscritto alla sezione A dell'Ordine Professionale, da almeno 10 anni.
2	N° 1 Responsabile della redazione del progetto architettonico	Laurea quinquennale o specialistica in Architettura/Ingegneria Civile o Edile, in possesso di abilitazione all'esercizio della professione ed iscritto all'Albo Professionale
3	N° 1 Responsabile delle verifiche di vulnerabilità sismica e della progettazione strutturale ai sensi delle NTC 2018 e della vigente normativa nazionale/regionale in materia nonché responsabile delle attività di rilievo, analisi, indagini, prove strutturali e geotecniche.	Tecnico abilitato all'esercizio della professione di Ingegnere/Architetto iscritto alla sezione A dell'Ordine Professionale.
4	N° 1 Responsabile della redazione del progetto impiantistico	Tecnico diplomato/laureato abilitato all'esercizio della professione e competente in materia impiantistico ed iscritto al relativo Ordine Professionale.
5	N° 1 Coordinatore della Sicurezza abilitato ai sensi del titolo IV del D.lgs. 81/08 e ss.mm.ii.	Professionista in possesso del Diploma o Laurea (Triennale, Quinquennale o Specialistica) ad indirizzo tecnico attinente alle prestazioni richieste, iscritto nel relativo Albo Professionale, in regola con i crediti formativi ed in possesso di abilitazione ai sensi del Titolo IV, D.lgs. 81/2008 e s.m.i., in regola con gli aggiornamenti previsti dalla legislazione vigente.
6	N° 1 Responsabile della diagnosi energetica ai sensi del D.lgs. 102/2014.	Tecnico diplomato/laureato abilitato all'esercizio della professione, iscritto al relativo ordine/Albo professionale, in possesso della certificazione EGE settore civile (Esperto in gestione dell'energia).
7	N° 1 Responsabile delle attività di rilievo architettonico, impiantistico, strutturale, topografico, fotografico e materico con restituzione in BIM.	Tecnico diplomato/laureato abilitato all'esercizio della professione, iscritto al relativo ordine/Albo professionale.
8	N° 1 Responsabile del processo BIM	Tecnico diplomato/laureato abilitato all'esercizio della professione, iscritto al relativo ordine/Albo professionale.

Pos.	Prestazione / Figura	Requisiti
9	N° 1 Responsabile delle attività, delle indagini e prove geologiche nonché della relazione geologica;	Geologo abilitato all'esercizio della professione ed iscritto alla sezione A dell'Ordine Professionale.
10	Responsabile CAM	Professionista in possesso di Diploma di Geometra, Perito Industriale o Laurea in Architettura o in Ingegneria, abilitato ed iscritto al relativo Albo professionale. Il soggetto dovrà inoltre essere in possesso di certificazione sugli aspetti energetici ed ambientali degli edifici, rilasciata da un organismo di valutazione della conformità secondo la norma internazionale ISO/IEC 17024 o equivalente.
11	Tecnico competente in acustica	Professionista tecnico competente in acustica di cui all'art. 2, comma 6 della legge 26 ottobre 1995, n.447, iscritto all'Elenco nazionale dei soggetti abilitati a svolgere la professione di tecnico competente in acustica (D.lgs. n. 42/2017)
12	Responsabile Archeologo	Diploma di laurea/laurea in archeologia o dottorato di ricerca in archeologia con i requisiti di cui al D.M. 20 maggio 2019 n°244, iscritto negli appositi elenchi ministeriali ai sensi della Legge 110 del 2014.
13	Professionista antincendio	Tecnico diplomato/laureato abilitato all'esercizio della professione iscritto agli elenchi del Ministero degli Interni ex L.818/84 e D.lgs. 136/2006

#### ➤ REQUISITI DI CAPACITA' ECONOMICA E FINANZIARIA

Ai sensi dell'art. 100, commi 1, lett. b) e 11 del Codice, per la partecipazione alla procedura è richiesto, a pena di esclusione, per ciascun concorrente il possesso del requisito di capacità economico finanziaria comprovato attraverso la dimostrazione di un **fatturato globale minimo, maturato nel triennio precedente la data di pubblicazione del bando, per un importo pari al valore stimato del servizio posto a base di gara e precisamente € 665.404,10** oltre IVA e oneri previdenziali.

Tale requisito viene richiesto al fine di valutare l'affidabilità economico-finanziaria del concorrente in relazione alla rilevanza complessiva e strategica dei servizi da espletare.

#### ➤ REQUISITI DI CAPACITA' TECNICA E PROFESSIONALE

Ai sensi dell'art. 100, commi 1, lett. c) e 11, ultimo periodo del Codice, per la partecipazione alla procedura di cui trattasi, è richiesto al concorrente, **a pena di esclusione**, la dimostrazione del requisito di capacità tecnica e professionale attraverso l'avvenuto espletamento, **negli ultimi tre anni di almeno n. 2 servizi di ingegneria e architettura analoghi a quelli oggetto della gara**, di importo complessivo, per **ciascun servizio** e per **ogni categoria e ID, almeno pari a 0,40 volte l'importo stimato dei servizi da affidare**, calcolato con riguardo ad ognuna

delle classi e categorie, e riferiti a tipologie di servizi analoghi per dimensione e per caratteristiche tecniche a quelli oggetto dell'affidamento, come indicato nella successiva tabella.

Tabella 4: Importi requisiti minimi dei corrispettivi per servizi di punta analoghi

Cat. Id. Opere	Grado di complessità	Corrispondenze		Importo Lavori	Coeff. K	Servizi di Punta analogo	Importo requisito minimo
		L.143/49	DM 18/11/17				
E.19	1.20	I/d	I/b	464.507,81 €	0.40	2 servizi	185.803,13 €
E.22	1.55	I/e	I/b	4.175.028,17 €	0.40	2 servizi	1.670.011,27 €
S.04	0.90	IX/b	III	1.256.089,12 €	0.40	2 servizi	502.435,65 €
IA.01	0.75	IIIa	I/b	59.728,81 €	0.40	2 servizi	23.891,53 €
IA.02	0.85	IIIb	I/b	796.648,79 €	0.40	2 servizi	318.659,52 €
IA.04	1.15	IIIc	I/b	1.498.990,95 €	0.40	2 servizi	599.596,38 €
V.02	0.45	VI/a	II/a	111.330,06 €	0.40	2 servizi	44.532,03 €
V.01	0.40	VI/a	II/a	36.512,75 €	0.40	2 servizi	14.605,10 €

L'appalto sarà aggiudicato, ai sensi dell'art. 108 comma 2 lettera b) del D. Lgs. n. 36/2023, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, da apposita Commissione nominata ai sensi dell'art. 93 del D.lgs. 36/2023, sulla base dei criteri di valutazione e dei relativi fattori ponderali qui di seguito descritti, distinti tra Offerta tecnica e Offerta economica, salvaguardando al contempo l'aspetto qualitativo, secondo i criteri specificati nell'ambito dei successivi paragrafi.

I criteri di valutazione si riferiscono concettualmente a distinti "Ambiti di valutazione", come di seguito specificato.

Tabella 5: Ambiti di criteri e punteggi di valutazione

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	TIPO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGI
A	Professionalità e adeguatezza dell'Operatore Economico	Schede descrittive (A.1, A.2, A.3)	Valutazione discrezionale	PA = 20
B	Caratteristiche metodologiche dell'Offerta	Relazione tecnico metodologica (sub. B.1, B.2, B.3, B.4) e Offerta di gestione informativa (OGI) (sub. B.5)	Valutazione discrezionale	PB = 60
C	Caratteristiche organizzative dell'operatore economico	Struttura Operativa Minima	Valutazione tabellare	PC = 5
D	Offerta economica	Ribasso percentuale sull'importo economico	Valutazione tabellare	PD=5
E	Riduzione dei tempi	Ribasso percentuale sui tempi di esecuzione del servizio	Valutazione tabellare	PE=10

CRITERI DI VALUTAZIONE	RIFERIMENTO	TIPO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGI
<b>TOTALE</b>			<b>100</b>

Tabella 6: Riepilogo punteggi tra offerta tecnica ed economica/temporale

OFFERTA	PUNTEGGIO MASSIMO
Tecnica	85 punti
Economica/temporale	15 punti
<b>TOTALE</b>	<b>100 punti</b>

Il punteggio dell'offerta è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi, come meglio articolati nel Disciplinare di gara.

Tabella 7: Criteri e sub-criteri di valutazione con relativi punteggi e sub-punteggi in base agli ambiti di valutazione

TIPO DI OFFERTA	AMBITO DI VALUTAZIONE		CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	
OFFERTA TECNICA	A	Professionalità e adeguatezza dell'operatore economico	A.1	Servizi di rilievo e/o analisi e/o vulnerabilità sismica svolti su beni vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 in classe d'uso III/IV	20
			A.2	Servizi di diagnosi energetica su edifici di consistenza e complessità analoga a quelli oggetti di appalto soggetti a tutela/vincolo ai sensi del Dlgs 42/2004	
			A.3	Professionalità/adequatezza sul piano della progettazione integrale e coordinata di livello preliminare/esecutivo relativa ad interventi di restauro/recupero/ristrutturazione di edifici esistenti soggetti a tutela/vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004	
	B	Caratteristiche metodologiche dell'offerta	B.1	Criteri metodologici e strumentazioni/mezzi utilizzati per effettuare il rilievo, le indagini, le attività di caratterizzazione delle proprietà meccaniche dei materiali e la verifica di vulnerabilità sismica.	60
			B.2	Criteri metodologici e strumentazioni utilizzate per effettuare il rilievo geometrico, architettonico e strutturale con restituzione in modalità BIM ed integrazione delle informazioni strutturali, tecnologiche e dei materiali acquisite in sede d'indagine strutturale.	
			B.3	Criteri metodologici e strumentazioni utilizzati per svolgere l'attività di Diagnosi Energetica.	
			B.4	Criteri e metodologie adottate per la progettazione.	
			B.5	Qualità e rispondenza dell'offerta di gestione informativa	
	C	Caratteristiche organizzative dell'operatore economico	C.1	Organizzazione e struttura dell'OE	5
	OFFERTA ECONOMICA	D	Offerta economica	D.1	Ribasso percentuale su importo totale ribassabile
OFFERTA TEMPORALE	E	Offerta temporale	E.1	Ribasso percentuale sui tempi	10
<b>TOTALE</b>				<b>100</b>	

➤ **CRITERIO DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA**

**a) Metodo di calcolo del punteggio da attribuire ai singoli operatori economici – OFFERTA TECNICA**

L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando il metodo aggregativo compensatore.

Il punteggio per il criterio i-esimo è dato dalla seguente formula:  $C_i = \sum_{x=1}^n K_{xi} \cdot P_x + \sum_{x=1}^n T_x$

dove

$C_i$  punteggio relativo al criterio C-esimo del concorrente i-esimo

$K_{xi}$  coefficiente sub-criterio di valutazione X per il concorrente i-esimo

$P_x$  punteggio sub-criterio X

X sub-criteri di valutazione (1, 2, ..., n)

$T_x$  punteggio tabellare relativo al sub-criterio X (già espresso in valore assoluto, ottenuto dall'offerta del singolo concorrente)

Il punteggio per il concorrente i-esimo è dato dalla seguente formula:  $P_i = \sum_{C=1}^n C_i$

dove

$P_i$  punteggio del concorrente i-esimo

$C_i$  punteggio relativo al criterio C-esimo del concorrente i-esimo

**b) Metodo di attribuzione del punteggio per il calcolo dei coefficienti:**

I coefficienti  $K_{xi}$  relativi ai punteggi discrezionali dei sub-criteri di valutazione  $X_n$  di cui alle precedenti tabelle, saranno determinati attraverso la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli membri della Commissione giudicatrice.

Gli stessi, quindi, attribuiranno, per ogni sub-criterio oggetto di valutazione di tipo discrezionale, un coefficiente variabile tra 0 e 1, secondo il seguente elenco:

Tabella 8: Griglia dei livelli di giudizio

Giudizio	Valore del Coefficiente	Attribuzione del coefficiente
Eccellente	1	la soluzione proposta risulta completamente adeguata e presenta aspetti di eccellenza e innovatività nello svolgimento del servizio
Ottimo	0,90	
Buono	0,75	la soluzione proposta risulta completamente adeguata rispetto a quanto richiesto e presenta aspetti positivi elevati
Adeguito	0,60	
Sufficiente	0,45	la soluzione proposta, seppur non completamente adeguata, presenta aspetti positivamente apprezzati

Mediocre	0,30	la soluzione proposta affronta solo alcuni aspetti, risultando ancora inadeguata rispetto al servizio richiesto
Scarso	0,15	la soluzione proposta non presenta aspetti positivi o comunque adeguati rispetto al servizio richiesto
Insufficiente	0	

Ciascun componente della Commissione attribuisce un coefficiente, variabile tra zero e uno, ai sub-criteri discrezionali.

Una volta che ciascun commissario ha attribuito il coefficiente a ciascun Concorrente, viene calcolata la media dei coefficienti attribuiti per ciascun sub-criterio discrezionale, prendendo in considerazione fino alla seconda cifra decimale arrotondandola all'unità superiore ove la terza cifra sia maggiore o uguale a 5 e all'unità inferiore ove la terza cifra sia inferiore a 5.

Successivamente, la Commissione procede all'assegnazione dei punteggi Tabellari previsti per ciascun sub-criterio.

La Commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti, procede, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio e, successivamente, per ogni singolo concorrente, mediante l'applicazione del "Metodo per l'attribuzione dei punteggi relativi all'offerta tecnica" sopra descritto.

#### **c) Metodo di calcolo del punteggio dell'offerta economica:**

Ai fini della determinazione del coefficiente  $D_i$ , verrà utilizzata la seguente formula:

$$D_i = (R_i / R_{max})^\alpha$$

dove:

$D_i$  = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo;

$R_i$  = ribasso offerto dal concorrente i-esimo;

$R_{max}$  = ribasso dell'offerta più conveniente;

$\alpha$  = coefficiente pari a 0,5.

#### **d) Metodo di calcolo del punteggio dell'offerta Temporale**

Ai fini della determinazione del coefficiente  $E_i$ , verrà utilizzata la seguente formula:

$$E_i = T_1 / T_{medio}$$

dove:

$E_i$  = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

$T_1$  = la riduzione percentuale del tempo formulata dal concorrente i-esimo;

$T_{medio}$  = la media aritmetica delle riduzioni percentuali del tempo.

#### **➤ VERIFICA DI ANOMALIA DELLE OFFERTE**

Sono considerate anormalmente basse le offerte economiche il cui ribasso, relativamente al criterio D, risulti essere superiore al 20% (venti per cento) rispetto alla media dei ribassi sulla parte economica presentati.

- che l'appalto sarà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta formalmente valida, purché ritenuta conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione;
- che ai sensi dell'art. 108, comma 10, del D. Lgs. 36/2023, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;
- che 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, c.d. inversione procedimentale;
- che, essendo gli immobili oggetto di intervento sottoposti alle disposizioni della Parte Seconda – Beni culturali – del Codice dei Beni culturali e Paesaggio, fino alla verifica della sussistenza dell'interesse culturale stabilita dalla competente Soprintendenza, avendo più di settanta anni, per tale ragione non è ammesso il ricorso all'istituto dell'avvalimento. È altresì, ammissibile il subappalto per le prestazioni relative all'esecuzione delle indagini in situ. Non è, altresì, consentito il subappalto della relazione geologica;
- che non è previsto obbligo di effettuare il sopralluogo degli immobili oggetto del servizio;
- che il contenuto del servizio è meglio dettagliato nel Capitolato Tecnico e nei relativi allegati;
- che il termine previsto a carico dell'affidatario per lo svolgimento del servizio è pari a 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi, esclusi i tempi per la verifica e l'approvazione della progettazione da parte della SA ed il rilascio di pareri/nulla osta da parte delle Amministrazioni competenti;
- che il contratto conterrà un'apposita clausola di revisione dei prezzi conformemente a quanto sancito dall'art. 60 del D. Lgs. 36/2023;
- che ai fini della sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario dovrà costituire apposita garanzia definitiva ai sensi dell'art. 117 del Codice, e produrre polizze di responsabilità civile professionale e di responsabilità civile per danni;
- che il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità elettronica, conformemente a quanto sancito dall'art. 18 del D. Lgs. 36/2023 le cui clausole ritenute essenziali nonché tutti gli aspetti tecnici sono contenute negli elaborati tecnici posti a base di gara;
- che ai sensi dell'art. 27, comma 3 del Codice, la presente decisione di contrarre verrà pubblicata sul sito internet dell'Agenzia del Demanio, nella sezione "Amministrazione trasparente";
- di dare mandato al RUP per gli adempimenti in materia di trasparenza e pubblicità nonché per tutto quanto previsto per l'indizione della presente procedura.

Il Dirigente Delegato  
Ing. Letizia Gabrielli