

A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Lazio

Oggetto	Servizi di verifiche di vulnerabilità sismica e della sicurezza strutturale, verifica preventiva dell'interesse archeologico, diagnosi e certificazione energetica, rilievo geometrico, architettonico, impiantistico, strutturale, topografico, fotografico e materico, da restituire in modalità BIM, per taluni beni di proprietà dello stato situati nella Regione Lazio. Edizione 2023 - LOTTO 1		
Committente	Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio		
R.U.P.	Ing. Gerardo Spina		
D.E.C.	Arch. Flavia Palmisano		
Aggiudicatario	RTP AICI ENGINEERING s.r.l. (capogruppo-mandataria)		
Determina Affidamento	prot. n. 10909 del 29/09/2023		
Contratto	prot. n. 14823 del 05/12/2023		
Importo netto del servizio	€ 1.215.947,86 oltre IVA ed oneri come per legge		
CUP	E86C23000390001	CIG	98148839AB

ATTO DI SOTTOMISSIONE
(art. 22, commi 4 e 5 del D.M. 7 marzo 2018, n. 49)

PREMESSO CHE

- l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lazio, allo scopo di approfondire il livello di conoscenza delle caratteristiche architettoniche, strutturali, impiantistiche, energetiche e lo stato di conservazione di taluni beni immobiliari dello Stato situati nella Regione Lazio ha ravvisato la necessità di affidare i servizi di ingegneria e architettura finalizzati all'acquisizione di tutti gli elementi tecnico-amministrativi necessari alla gestione e programmazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con particolare riferimento alle prestazioni strutturali ed energetiche degli stessi;
- in ambito della cd. Audit Sismici 2023, gli immobili interessati dall'espletamento dei servizi di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica, rilievo geometrico, architettonico, tecnologico ed impiantistico da restituire in modalità BIM, ricadenti in zone a rischio sismico sono stati raggruppati in 8 Lotti, suddivisi per provincia;
- con Determina a contrarre prot. 5240 del 12/05/2023, è stato determinato di procedere all'affidamento dei suddetti servizi tecnici con suddivisione in n. 8 lotti funzionali/prestazionali, ai sensi dell'art. 51 D.Lgs. 50/2016, mediante una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii;
- per l'esecuzione di tutte le attività sopraelencate afferenti il servizio, l'importo complessivo a base di gara, al netto di IVA e oneri previdenziali professionali e assistenziali, è pari a € 7.185.636,49 (euro settemilonicentottantacinquemilaseicentrentasei/49) di cui € 35.288,94 (euro trentacinquemila duecentottantotto/94) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, così distinti per ciascun lotto:



LOTTO	Importo complessivo a base di gara (€)	di cui oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (€)	di cui corrispettivo prestazioni soggetti a ribasso (€)
Lotto 1 – RMBXXXX	1.953.501,92	12.570,19	1.940.931,73
Lotto 2 – RMB1624I	763.582,88	2.168,00	761.414,88
Lotto 3 – RM1	668.992,67	4.238,11	664.754,56
Lotto 4 – RM2	929.048,43	4.083,64	924.964,79
Lotto 5 – RI	699.699,14	2.027,26	697.671,88
Lotto 6 – LT	712.660,28	4.299,80	708.360,48
Lotto 7 – FR1	855.688,00	2.346,31	853.341,69
Lotto 8 – FR2	602.463,17	3.555,63	598.907,54
TOTALE	7.185.636,49	35.288,94	7.150.347,55

- all'esito della procedura di gara, relativamente al lotto 1 afferente ai beni della provincia di Roma, la migliore offerta è risultata quella del RTP AICI ENGINEERING s.r.l. (capogruppo-mandataria) e BRETTIA PATRIMONIO CULTURALE E INNOVAZIONE S.N.C.” (mandante) con ribasso percentuale pari al 38,00%, per un importo netto di € 1.215.947,86 e ribasso temporale pari al 20 %, per una durata complessiva del servizio di 72 giorni naturali e consecutivi;
- con determina prot. n. 10909 del 29/09/2023, è stata disposta l'aggiudicazione in favore dell'operatore economico RTP AICI ENGINEERING s.r.l. (capogruppo-mandataria);
- in data 05/12/2023 è stato stipulato il contratto d'appalto prot. n. 14823, con il quale sono stati affidati i servizi in oggetto al succitato Raggruppamento, per un importo di € 1.215.947,86 oltre oneri previdenziali ed IVA dovuta come per legge, di cui € 12.570,19 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, ripartito come segue:

LOTTO 1	COMPENSO CALCOLATO (€)	IMPORTO APPALTATO (€)
Ed. 1a Compagnia e Corpo aggiunto	213.579,53 €	132.838,38 €
Ed. 2a Compagnia e Corpo aggiunto	213.579,53 €	132.838,38 €
Ed. 3a Compagnia e Corpo aggiunto	213.579,53 €	132.838,38 €
Ed. 4 C.A.S.T.	156.210,88 €	97.157,55 €
Ed. 5 I.S.T.I.	177.103,04 €	110.124,03 €
Ed.6 e Ed.7_Mensa	251.674,07 €	156.482,56 €
Ed.8 OFF-SET	104.897,64 €	65.312,21 €
Ed.9 Palestra	61.345,63 €	38.274,65 €
Ed.10 Circolo Allievi	64.351,17 €	40.150,98 €
Ed.11 Compagnia	111.725,32 €	69.549,37 €
Ed.12 Stazione C.C.	76.335,84 €	47.587,80 €
Ed.13 Circolo_Ufficiali	68.709,13 €	42.855,18 €
Ed.14 Comando Reggimento	61.842,69 €	38.585,14 €
Ed.15 Corpo di Guardia	36.156,12 €	22.544,23 €
Ed.16 Infermeria	73.662,81 €	45.929,09 €
ED.17 Poligono di tiro	68.748,99 €	42.879,92 €
Costi Totali del servizio	1.953.501,92 €	1.215.947,86 €

- in data 15/01/2024, con verbale di avvio del servizio prot. n. 486, è stato dato avvio al servizio in oggetto, di durata prevista di 72 giorni naturali e consecutivi;
- durante l'esecuzione del servizio solo in sede di un primo sopralluogo *in situ* ad opera dell'O.E., così come comunicato con comunicazione prot. n. 3540 del 19/03/2024, è stata ravvisata nell'ambito dello stesso bene la presenza di ulteriori due fabbricati, le cui consistenze non risultavano essere state inserite nel Fascicolo del Bene, redatto in sede di predisposizione degli atti di gara, né contabilizzate nelle relative competenze;
- emerse tali circostanze ed appurato tale discrepanza all'interno del Fascicolo del Bene e poiché il Bene non risulta ancora censito al Catastato Terreni e Fabbricati, il RUP ha ritenuto necessario:
 - appurare con l'Amministrazione usuaria la destinazione d'uso dei due Edifici;
 - richiedere un aggiornamento del Fascicolo del Bene ai Servizi Territoriali - Lazio 1 al fine di verificare i dati precedentemente comunicati in sede di predisposizione degli atti di gara e constatare le effettive consistente non contabilizzate nelle competenze afferenti ai due Edifici.
- dalle interlocuzioni della scrivente con l'Amministrazione usuaria è emerso che i due fabbricati hanno destinazione d'uso mista, ovvero sono destinati sia a funzioni operative che ad alloggi collettivi e, pertanto, è interesse della SA il loro inserimento all'interno del servizio in oggetto;
- con nota prot. n. 16274 del 26/11/2024 l'Amministrazione usuaria ha confermato l'esigenza, a seguito di richiesta della SA, di far effettuare la verifica di vulnerabilità sismica anche sui due fabbricati evidenziati;
- con comunicazione a mezzo e-mail ai Servizi Territoriali - Lazio 1 in data del 12/03/2025 il RUP ha richiesto una cognizione al fine di confermare i dati forniti sulle consistenze dei beni, richiedendo una revisione dei dati presenti nel Fascicolo del bene, precedentemente comunicati in sede di predisposizione degli atti di gara;
- con comunicazione a mezzo e-mail del 13/03/2025 i Servizi Territoriali - Lazio 1, a seguito della revisione delle consistenze, hanno restituito una versione aggiornata del Fascicolo del Bene, del quale è emerso che i due Fabbricati, non contabilizzati nelle competenze e denominati Edificio 18_4° Compagnia ed Edificio 19_5° Compagnia, hanno rispettivamente una superficie di 5.250 mq. La superficie dei due edifici, pari a circa 10.500 mq, incrementa di circa il 19% le superfici considerate per il calcolo delle parcelle;
- nella medesima comunicazione i Servizi Territoriali - Lazio 1 manifestavano la necessità dell'affidamento delle attività catastali nell'ambito del servizio in argomento al fine di consentire l'inserimento in mappa catastale, necessario all'assunzione in consistenza del bene oggetto del servizio, sia per le finalità connesse alla gestione immobiliare sia in relazione ai flussi della contabilità di Stato. Nello specifico le attività catastali per le quali è stato richiesto l'affidamento nel servizio in oggetto sono relative all'allineamento dei dati catastali al Catastro Terreni, attività che non possono essere redatte dai tecnici interni dell'U.O. Servizi Territoriali - Lazio 1, e che si configurano in: rilievo reale dei confini – recinzione, frazionamento dell'area, Tipo Mappale, Docfa per frazionamento dell'Ente Urbano;

- i servizi oggetto di affidamento, così come previsto dal Par. III.3 Prestazioni professionali del Capitolato Tecnico Prestazionale, consisteranno in:
 - verifiche di vulnerabilità sismica e di sicurezza strutturale ai sensi del Decreto 17 gennaio 2018 Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni» (GU Serie Generale n.42 del 20-02-2018 - Suppl. Ordinario n. 8) e della vigente normativa nazionale/regionale in materia;
 - rilievo architettonico, impiantistico, strutturale, topografico, fotografico e materico da restituirsì in modalità BIM;
 - diagnosi e certificazione energetica ai sensi del D. Lgs. 192/2005 s.m.i., del D. Lgs. 311/2006 e della Legge 10/1991 nonché di tutte le norme vigenti in materia;
 - esecuzione di tutte le indagini, analisi e prove necessarie per l'espletamento dei servizi di cui ai punti precedenti.

Tutti gli elaborati e gli output prodotti nello svolgimento dei servizi in oggetto dovranno essere redatti e restituiti in modalità BIM, come disciplinato nelle “BIMSM – Specifica Metodologica” e relativi allegati e con un livello di sviluppo (LOIN Level of Information Need) coerente con quanto richiesto dal presente Capitolato.

- l'Edificio 18_4° Compagnia e l'Edificio 19_5° Compagnia hanno medesime caratteristiche architettoniche, superficie, altezza, dimensione, forma e funzione e possono considerarsi, pertanto, due edifici gemelli. In considerazione di tale analogia, l'esecuzione del servizio di vulnerabilità sismica, di sicurezza strutturale, di rilievo da restituirsì in modalità BIM, della diagnosi e certificazione energetica e dell'esecuzione di tutte le indagini, analisi e prove necessarie afferente al secondo Edificio (Edificio 19_5°) è da considerarsi ripetitivo e si ritiene quindi opportuno applicare al suddetto Edificio il compenso complessivo pari a **€ 106.105,89**, oltre oneri ed IVA, decurtato del 50%, ovvero pari a **€ 53.052,95**. Pertanto, l'importo delle prestazioni relative alla Vulnerabilità Sismica dei due Edifici ammonta complessivamente a **€ 159.158,84**, come di seguito rappresentato:

LOTTO 1 - VULNERABILITÀ SISMICA	COMPENSO CALCOLATO (€)
Edificio 18_4° Compagnia	€ 106.105,89
Edificio 19_5° Compagnia	€ 53.052,95
Costi Totali del servizio	€ 159.158,84

- l'importo delle prestazioni relative all'aggiornamento catastale afferente al Catasto Terreni dell'intero compendio, calcolato secondo la Determinazione dell'Agenzia del Territorio del 29 settembre 2009 “Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti all'obbligo di presentazione” rivalutati al 2025, ammonta complessivamente a € 5.395,00, oltre oneri ed IVA, ed è comprensivo delle seguenti attività: rilievo reale dei confini – recinzione, frazionamento dell'area, Tipo Mappale, Docfa per frazionamento dell'Ente Urbano.
- tenuto conto del ribasso percentuale offerto in sede di gara pari al 38,00%, l'importo in aumento del servizio oggetto della presente perizia di variante ammonta ad **€ 102.496,41** come di seguito specificato:

APPALTO IN VARIANTE	IMPORTO COMPENSO LORDO (€)	IMPORTO AL NETTO DEL RIBASSO D'ASTA (38,00%) (€)
Edificio 18_4° Compagnia (esclusi Oneri sicurezza)	105.275,89	65.271,05
Oneri sicurezza	830,00	830,00
Edificio 19_5° Compagnia (esclusi Oneri sicurezza))	52.637,95	32.635,53
Oneri sicurezza	415,00	415,00
Aggiornamento Catasto Terreni	5.395,00	3.344,90
Costi Totali del servizio	164.553,84	102.496,48

- l'importo delle prestazioni aggiuntive relative all' Edificio 18_4° Compagnia, all' Edificio 19_5° Compagnia ed all'aggiornamento catastale incrementa l'importo contrattuale di **€ 102.496,48**, portandolo ad € 1.318.444,35, come di seguito sintetizzato:

	Importo servizi tecnici (€)	Importo soggetto a ribasso (€)	Importo non soggetto a ribasso (€)	Importo ribassato (38,00%) (€)	Importo contrattuale (€)
Importo Appalto iniziale	1.953.501,92	1.940.931,73	12.570,19	1.203.377,67	1.215.947,86
Importo Appalto variante	2.118.055,76	2.104.240,57	13.815,20	1.304.629,15	1.318.444,35
Importo prestazioni netto (€)					102.496,48

- la variazione dell'importo contrattuale al netto di IVA e oneri, quantificata in **€ 102.496,48**, non comporterà alcuna modifica del Q.E. dei servizi tecnici appaltati e l'importo della riduzione quantificato confluirà nella voce *Imprevisti-Economie d'asta Servizi* delle somme a disposizione della S.A..

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

l'Arch. Valentino Tropeano, nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società "AICI ENGINEERING S.R.L.", con sede legale in Montefredane (AV), Via Roma n. 10, CAP 83030, PEC: aicisrl@pec.it, iscritta al Registro delle Imprese al numero AV - 158432, codice fiscale 02440540645, Capogruppo Mandataria per conto del Raggruppamento Temporaneo costituito con "BRETTIA PATRIMONIO CULTURALE E INNOVAZIONE S.N.C.", presa visione degli atti citati in premessa,

DICHIARA E SI OBBLIGA

ART. 1: di accettare l'esecuzione delle nuove prestazioni da eseguirsi sul compendio denominato caserma "V. Brig. Salvo D'Acquisto M.O.V.M.", sede del 2° Reggimento Allievi Marescialli e Brigadieri dei Carabinieri sito in Velletri (RM) – Scheda Patrimoniale RMBP391" alle stesse condizioni contenute nel contratto principale prot. n. 14823 del 05/12/2023, al quale si fa espresso rinvio per tutte le disposizioni non contenute nel presente atto, a fronte della corresponsione dei compensi come determinati in premessa.

ART. 2: di eseguire i servizi in variante per un importo pari ad **€ 102.496,48 (euro centoduemilaquattricentonovantasei/48)** al netto di oneri ed IVA, che determina una maggiorazione dell'importo del contratto elevandolo a **€ 1.318.444,35 (euro unmilionetrecentodiciottomilaquattrocentoquarantaquattro/35)**, oltre oneri previdenziali ed IVA.

ART. 3: di accettare tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle relative ad imposte, tasse e diritti di segreteria, salvo l'applicazione dell'IVA ai termini di legge.

ART. 4: per effetto dell'esecuzione delle nuove prestazioni da eseguirsi previste nel presente Atto di sottomissione, di importo pari ad € 102.496,48 oltre IVA, in forza del quale l'importo contrattuale è elevato da € 1.215.947,86 ad € 1.318.444,35 oltre IVA di legge, l'Operatore Economico si impegna ad estendere la validità della cauzione prestata a garanzia degli obblighi assunti con il contratto principale per un importo pari ad € 57.398,03 (euro cinquantasettemilatrecentonovantotto/03) in alternativa se in possesso di certificazione UNI CEI ISO 9000SE per un importo pari a € 28.699,01 (euro ventottomilaseicentonovantanove/01).

ART. 5: di eseguire l'aggiornamento dell'elaborato Piano di lavoro e cronoprogramma trasmesso e di aggiornare il piano di gestione informativa (pGI) trasmesso il 13/01/2024 con nota prot. 17183.

ART. 6: di eseguire le prestazioni aggiuntive oggetto di variante nei termini riportati nella seguente tabella e dalla sottoscrizione del presente atto che vale come avvio di entrambe le prestazioni.

Servizi	Tempi (gg)
Servizio di vulnerabilità sismica e della sicurezza strutturale, diagnosi e certificazione energetica, rilievo geometrico, architettonico, impiantistico, strutturale, topografico, fotografico e materico, da restituire in modalità BIM	15 giorni naturali e consecutivi
Aggiornamento Catasto Terreni	30 giorni naturali e consecutivi

Quanto convenuto con il presente atto è fin d'ora impegnativo per l'operatore economico, mentre lo sarà per la stazione appaltante soltanto dopo intervenute le approvazioni.

II DEC
Arch. Flavia Palmisano

L'Operatore Economico
RT AICI ENGINEERING S.R.L.
(Mandataria)
Arch. Valentino Tropeano

Visto
II RUP
Ing. Gerardo Spina