



COMUNE di SUBIACO

Città metropolitana di Roma Capitale

Settore Tecnico

Oggetto: Manifestazione di interesse per l'affidamento diretto, ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., del servizio di ingegneria ed architettura relativo alla redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica e del progetto esecutivo per la realizzazione dell'intervento denominato "Ristrutturazione e manutenzione straordinaria Palazzo Braschi a Subiaco - CUP J22H23000390001".

La stazione appaltante, secondo le disposizioni dell'art. 50, co. 1, lett. b), del D.Lgs. n. 36/2023 intende acquisire manifestazioni di interesse per procedere all'affidamento diretto del servizio di ingegneria ed architettura relativo alla redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica e del progetto esecutivo per la realizzazione dell'intervento denominato "Ristrutturazione e manutenzione straordinaria Palazzo Braschi a Subiaco - CUP J22H23000390001", di importo totale pari ad € 2.700.000,00, finanziato ai sensi del Programma dettagliato degli interventi per le celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025, di cui all'Allegato 1 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'8 giugno 2023.

Il Palazzo Braschi, è un edificio storico sito nel Comune di Subiaco, in Piazza Ulderico Pellicci. L'immobile fu edificato nel 1738 dal card. Giovanni Battista Spinola, abate commendatario di Subiaco, con l'intenzione che fosse abitato dai "Prete della Missione" e che costituisse un ampio casamento spirituale di tutta l'Abbazia di Subiaco. Nel 1810, quando Subiaco subì la seconda annessione napoleonica dopo quella del 1799, il palazzo entrò nei possedimenti del governo francese, fino a quando se ne impossessò il sig. Giuseppe Rossi, che aveva prestato dei soldi ai Padri della Missione. Fu allora che i Padri furono costretti ad abbandonare per sempre il palazzo. Successivamente l'immobile venne messo all'asta: fu acquistato dalle suore francesi del SS. Sacramento, che vi aprirono nel 1869 un asilo infantile, le scuole elementari, un laboratorio di ricamo. Il terremoto del 1915, che lesionò l'edificio, e l'entrata in guerra dell'Italia, portò le suore ad abbandonare il palazzo, che al termine della guerra venne acquistato dall'Abate di S. Scolastica, mons. Lorenzo Simone Salvi, e affidato alla Mensa Abbaziale. Alcune aule furono affittate dal Municipio di Subiaco per alloggiarvi le scuole elementari. Quindi vi fu ospitato l'Istituto Magistrale, istituito nel 1939 ed intitolato ad Arnaldo Mussolini e, successivamente con l'avvento della Repubblica, a Giovannangelo Braschi, insigne benefattore di Subiaco. I piani terzo, quarto e quinto furono adibiti ad uso scolastico sino alla fine degli anni novanta del novecento, attualmente l'immobile è utilizzato solamente dalle attività commerciali e dagli studi professionali posti al piano terra e primo, prospicienti piazza Ulderico Pelliccia.

Il progetto dovrà prevedere dunque la ristrutturazione e messa a norma dell'immobile storico, al fine di poter trasferire al suo interno, una volta conclusi gli interventi, gli uffici municipali ed i relativi archivi.

Il fabbricato attualmente necessita di una ristrutturazione complessiva, che interessi tutti i piani, dal piano terreno fino al piano quinto sottotetto ed alla copertura.

La ristrutturazione dovrà avvenire per fasi successive, prioritariamente dovrà essere previsto il miglioramento strutturale e la manutenzione straordinaria e messa a norma degli impianti del piano secondo e terzo, dove potranno trovare subito collocazione i nuovi uffici municipali ed i relativi archivi.





L'immobile risulta distinto in catasto al foglio 30, particella 349.

Progetto di fattibilità tecnico-economica

Il P.F.T.E. dovrà individuare, tra le diverse soluzioni possibili, quella che esprima il miglior rapporto tra costi complessivi da sostenere e benefici attesi per la collettività. In particolar modo il P.F.T.E. dovrà riguardare la ristrutturazione dell'intero immobile, e dovrà essere suddiviso in lotti funzionali. Il primo lotto funzionale dovrà riguardare il piano secondo e terzo, dove dovranno trovare subito collocazione i nuovi uffici municipali ed i relativi archivi, esso non dovrà superare l'importo di € 2.700.000,00 (lavori e somme a disposizione della S.A.) e sarà oggetto di successivo approfondimento esecutivo ed infine di realizzazione, mediante il finanziamento di cui sopra.

Inoltre, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell'intervento, il Progetto di fattibilità tecnico-economica dovrà contenere gli elaborati minimi previsti dall'allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., con particolare riferimento all'art. 6, comma 7, lettere a),b),f),g) h),i),l),n),o) e q). L'operatore economico affidatario in sede di redazione del Progetto di fattibilità dovrà procedere altresì alla predisposizione della vulnerabilità sismica dell'immobile, di tutti gli elaborati al fine del rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio (a titolo esemplificativo e non esaustivo relazioni specialistiche tra cui quella storico-monumentale e quella paesaggistica, A.P.E. ante e post, elaborati relativi all'antincendio, al superamento barriere architettoniche, al risparmio energetico, al rispetto dei requisiti igienico sanitari, etc.), nonché predisporre tutta l'ulteriore documentazione relativa alle richieste di eventuali pareri, nulla osta e autorizzazioni necessari ai fini della conclusione positiva della conferenza di servizi e propedeutici all'agibilità finale dell'immobile.

Si precisa che la progettazione di fattibilità tecnico-economica dovrà essere presentata all'Ente inderogabilmente entro 60 gg naturali e consecutivi dalla data di stipula del contratto con l'affidatario o se antecedente dal verbale di consegna del servizio.

Progetto esecutivo

Il P.E. dovrà essere redatto in conformità al precedente livello di progettazione di fattibilità tecnico-economica, dovrà determinare in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto con l'indicazione delle coperture finanziarie e il cronoprogramma coerente con quello del progetto di fattibilità tecnico-economica. Il P.E. dovrà essere sviluppato a un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto dovrà essere, altresì, corredato di apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, in relazione al ciclo di vita dell'opera stessa. In particolar modo il P.E. dovrà riguardare la ristrutturazione della porzione dell'immobile relativa al primo lotto funzionale di cui sopra, per una spesa complessiva di € 2.700.000,00 (lavori e somme a disposizione della S.A.) che sarà oggetto di realizzazione mediante il finanziamento del Programma degli interventi per le celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025.

COMUNE DI SUBIACO
Pag. 2 of 7
Area Tecnica



Inoltre, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell'intervento, progetto esecutivo dovrà contenere gli elaborati minimi previsti dall'allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., con particolare riferimento all'art. 22, comma 4, lettere a),b),c),d),e),f),g) h),i),l),m) e o).

Si precisa che la progettazione esecutiva dovrà essere presentata all'Ente inderogabilmente entro 30 gg naturali e consecutivi dalla data di approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica.

Importo presunto lavori primo lotto: € 1.265.000,00.

Importo presunto servizi di ingegneria primo lotto (p.f.t.e. e p.e.): € 60.249,60 (p.f.t.e.) ed € 56.484,00 (p.e.), calcolati in applicazione della tariffa di cui al D.M. 17/06/2016 come integrata dall'allegato I.13 al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. come da Tabella A).

Soggetti ammessi

Possono manifestare interesse i soggetti di cui all'art. 66, comma 1, lett. a) b) c) d) e) f) g) del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e più precisamente:

- a) i prestatori di servizi di ingegneria e architettura: i professionisti singoli, associati, le società tra professionisti di cui alla lettera b), le società di ingegneria di cui alla lettera c), i consorzi, i GEIE, i raggruppamenti temporanei fra i predetti soggetti che rendono a committenti pubblici e privati, operando sul mercato, servizi di ingegneria e di architettura, nonché attività tecnico-amministrative e studi di fattibilità economico-finanziaria ad esse connesse, ivi compresi, con riferimento agli interventi inerenti al restauro e alla manutenzione di beni mobili e delle superfici decorate di beni architettonici, i soggetti con qualifica di restauratore di beni culturali ai sensi della vigente normativa, gli archeologi professionisti, singoli e associati, e le società da essi costituite;
- b) le società di professionisti: le società costituite esclusivamente tra professionisti iscritti negli appositi albi previsti dai vigenti ordinamenti professionali, nelle forme delle società di persone di cui ai Capi II, III e IV del Titolo V del Libro V del codice civile, oppure nella forma di società cooperativa di cui al Capo I del Titolo VI del Libro V del codice civile, che svolgono per committenti privati e pubblici servizi di ingegneria e architettura quali studi di fattibilità, ricerche, consulenze, progettazioni o direzioni dei lavori, valutazioni di congruità tecnico economica o studi di impatto ambientale;
- c) società di ingegneria: le società di capitali di cui ai Capi V, VI e VII del Titolo V del Libro V del codice civile, oppure nella forma di società cooperative di cui al Capo I del Titolo VI del Libro V del codice civile che non abbiano i requisiti delle società tra professionisti, che eseguono studi di fattibilità, ricerche, consulenze, progettazioni o direzioni dei lavori, valutazioni di congruità tecnico-economica o studi di impatto, nonché eventuali attività di produzione di beni connesse allo svolgimento di detti servizi;
- d) i prestatori di servizi di ingegneria e architettura identificati con i codici CPV da 74200000-1 a 74276400-8 e da 74310000-5 a 74323100-0 e 74874000-6 stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi;

Pag. 3 a 7 Area Tecnica



COMUNE di SUBIACO

Città metropolitana di Roma Capitale

Settore Tecnico

- e) altri soggetti abilitati in forza del diritto nazionale a offrire sul mercato servizi di ingegneria e di architettura, nel rispetto dei principi di non discriminazione e par condicio fra i diversi soggetti abilitati;
- f) i raggruppamenti temporanei costituiti dai soggetti di cui alle lettere da a) a e);
- g) i consorzi stabili di società di professionisti e di società di ingegneria, anche in forma mista, formati da non meno di tre consorziati che abbiano operato nei settori dei servizi di ingegneria e architettura.

Gli operatori economici interessati all'affidamento del servizio di che trattasi devono possedere i seguenti **requisiti di idoneità professionale e di capacità economico-finanziaria e tecnico organizzativa:**

A) Requisiti di idoneità professionale:

Assenza delle cause ostative alla partecipazione alle gare pubbliche di cui agli artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;

Inoltre devono possedere:

- 1) iscrizione al M.E.P.A. (C.P.V. Servizi professionali architettonici e affini - Codice 71200000-0);
- 2) abilitazione per l'espletamento delle funzioni di coordinatore per la sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
- 3) iscrizione nell'elenco dei professionisti antincendio di cui all'art. 16 D.Lgs. n. 139/2006 e s.m.i. istituito presso il Ministero degli Interni e pubblicato sul sito del Corpo Nazionale dei VV.FF, per la tipologia di incarico "Progettazione antincendio";
- 4) indipendentemente dalla natura giuridica del concorrente, iscrizione nell'Albo dell'Ordine professionale per i progettisti che svolgono l'incarico;
- 5) se trattasi di società di professionisti, società di ingegneria, consorzi stabili, iscrizione nel Registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (C.C.I.A.A.), per le attività oggetto della presente procedura;
- 6) se trattasi di società cooperativa, certificato di iscrizione nell'Albo nazionale delle società cooperative, presso il Ministero competente, o equipollente se trattasi di un concorrente appartenente ad altro Stato membro non residente in Italia;
- 7) le società di professionisti devono possedere i requisiti di cui all'art. 35 dell'Allegato II.12 al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- 8) le società di ingegneria devono possedere i requisiti di cui all'art. 36 dell'Allegato II.12 al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- 9) i soggetti abilitati in forza del diritto nazionale a offrire sul mercato servizi di ingegneria e di architettura devono possedere i requisiti di cui all'art. 37 dell'Allegato II.12 al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- 10) i consorzi stabili di società di professionisti e di società di ingegneria e dei GEIE devono possedere i requisiti di cui all'art. 38 dell'Allegato II.12 al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;

Pag. 4 a 7



11) i raggruppamenti temporanei di professionisti devono possedere i requisiti di cui all'art. 39 dell'Allegato II.12 al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

B) Requisiti di capacità economica finanziaria e tecnico-organizzativa

I concorrenti, ai sensi dell'art. 100 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. devono essere in possesso dei seguenti requisiti speciali minimi di qualificazione che saranno dichiarati, in conformità agli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., utilizzando l'apposito Allegato 1, e precisamente: (per i requisiti di capacità economica e finanziaria e tecnico-professionali dell'operatore qualificato):

- 1) avere un fatturato globale non inferiore al doppio del valore stimato dell'appalto, maturato nel triennio precedente alla data di indizione della presente procedura per un importo di euro € 233.467,20.
- 2) aver eseguito nel triennio precedente alla data di indizione della presente procedura contratti analoghi a quello in affidamento anche a favore di soggetti privati, nel dettaglio aver eseguito servizi tecnici relativi a lavori appartenenti ad ognuna delle classi e categorie dei lavori cui si riferiscono individuate sulla base delle elencazioni contenute nelle vigenti tariffe professionali, come indicato nel seguente prospetto:

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		Grado Complessità (G)	Costo Categorie (€) (V)
	Codice	Descrizione		
Edilizia	E.22	Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, oppure di particolare importanza	1.55	1.265.000,00

- 3) essere in possesso di una adeguata polizza assicurativa contro i rischi professionali per un importo minimo pari all'importo posto a base di affidamento.

Il presente Avviso, ai sensi anche di quanto indicato dal Documento interpretativo della Commissione Europea 23/06/2006, è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori economici in modo non vincolante per la stazione appaltante. Le manifestazioni di interesse hanno l'unico scopo di comunicare alla stazione appaltante la disponibilità ad essere invitati a presentare offerta.

Con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o paraconcorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi; si tratta semplicemente di un'indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di operatori economici da consultare nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e non discriminazione.

La stazione appaltante, per rispettare il principio di proporzionalità, rapportato anche all'entità del servizio, si riserva di individuare i soggetti idonei, nel numero di tre operatori ai quali sarà richiesto, con lettera di invito, di presentare l'offerta. Nel caso in cui arrivassero minori manifestazioni di interesse la stazione appaltante inviterà tutti gli





operatori in possesso dei requisiti. La stazione appaltante si riserva altresì di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente Avviso esplorativo e di non dar seguito all'indizione delle successive gare per l'affidamento del servizio.

Ragioni poste a fondamento dell'individuazione dell'affidatario diretto

L'affidamento sarà preceduto da un confronto mediante R.D.O. indetta su piattaforma M.E.P.A. (C.P.V. Servizi professionali architettonici e affini - Codice 71200000-0). Le offerte presentate saranno valutate in parte sulla base della convenienza economica ed in parte sulla base di una proposta progettuale di massima che dovrà essere rimessa unitamente al preventivo.

Gli operatori economici interessati ad essere invitati a presentare la loro offerta devono inviare **entro le ore 12.00 del 15/03/2024**, a mezzo P.E.C. all'indirizzo protocollo@pec.comunesubiaco.com.

Sull'oggetto della PEC dovrà essere riportata la seguente dicitura: *"Manifestazione di interesse a partecipare all'affidamento del servizio di ingegneria ed architettura relativo alla redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica e del progetto esecutivo per la realizzazione dell'intervento denominato "Ristrutturazione e manutenzione straordinaria Palazzo Braschi a Subiaco - CUP J22H23000390001"*.

Le manifestazioni di interesse dovranno essere redatte in conformità all'Allegato 1 del presente Avviso e sottoscritte digitalmente dal legale rappresentante dell'operatore interessato.

L'operatore interessato dovrà dichiarare il possesso dei requisiti sopraccitati nonché l'inesistenza delle cause di esclusione previste dagli artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

Alla verifica della presenza della documentazione prodotta dall'operatore economico, lo stesso verrà inserito in apposito elenco. In seduta riservata la stazione appaltante procederà dunque alla valutazione delle istanze ed alla predisposizione di una graduatoria, che sarà definita applicando i seguenti criteri:

- 10 punti o frazione di 10 per ogni € 200.000,00 di fatturato globale, maturato nel triennio precedente alla data di indizione della procedura, fino ad un massimo di 30 punti;
- 10 punti o frazione di 10 per ogni € 1.000.000,00 di contratti analoghi a quello in affidamento anche a favore di soggetti privati, eseguiti nel triennio precedente alla data di indizione della procedura, fino ad un massimo di 30 punti;
- 40 punti in base alla valutazione del curriculum professionale prodotto in sede di manifestazione di interessi relativamente a contratti analoghi a quello in affidamento anche a favore di soggetti privati.

Al momento di procedere all'invito degli operatori economici, qualora in numero superiore a tre la stazione appaltante, procederà pertanto ad invitare i primi tre operatori scaturiti dalla predetta graduatoria.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute nel Regolamento UE n. 2916/679 per finalità unicamente connesse alla procedura di affidamento del servizio.

Pag. 6 a 7



Casi di cancellazione dall'elenco

Si procederà alla cancellazione dall'elenco degli operatori, fra l'altro, nei seguenti casi:

- sopravvenuta mancanza di uno dei requisiti previsti per l'inclusione nell'elenco;
- quando l'iscritto sia incorso in accertata grave negligenza o malafede nella esecuzione della prestazione ovvero sia soggetto a procedura di liquidazione o cessi l'attività;
- irrogazione di penali da parte della stazione appaltante in precedenti rapporti instaurati;
- mancata ottemperanza alla vigente normativa antimafia;
- cessazione dell'attività;
- divulgazione da parte dell'operatore del proprio numero di iscrizione nell'elenco.

Responsabile Unico del Progetto: Arch. Gianluca Segatori (Tel. 0776 816 213)

Per informazioni scrivere a: diptec2@comunesubiaco.com.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito internet della stazione appaltante per 15 giorni consecutivi, sul sito istituzionale dell'Ente, all'interno dell'apposita sezione Amministrazione trasparente - Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura attivi.

Subiaco li, 29/02/2024

Allegato: Allegato 1 Modello di domanda

Responsabile del Settore Tecnico
Arch. Elisa Pelliccia

