



REQUEST FOR INFORMATION

LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO ENEL
sito a Roma in Viale Regina Margherita 125/137

INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. DATI GENERALI DELL'INTERVENTO.....	3
3. CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE.....	4
3.1. RAGGRUPPAMENTI E AVVALIMENTO	4
3.2. SUBAPPALTO E ATTIVITA' SPECIALISTICHE.....	4
3.3. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FASE DI GARA	4
4. SUCCESSIVE FASI DI GARA.....	4
4.1. QUALIFICAZIONE DEI SUBAPPALTATORI.....	5
4.2. TEAM DI PROGETTAZIONE.....	5
4.3. ASPETTI QUALITATIVI DEL CONCORRENTE	6
4.4. ASPETTI QUALITATIVI DEL TEAM CHE SARA' DEDICATO ALL'APPALTO	7
4.5. INTERVENTI MIGLIORATIVI PROPOSTI SUL PROGETTO A BASE DI GARA.....	8
4.6. OFFERTA GESTIONE INFORMATIVA	8
5. USO DELLE INFORMAZIONI	8



1. INTRODUZIONE

ENEL intende ristrutturare il proprio edificio sito a Roma in Viale Regina Margherita 125/137.

La nuova sede sarà realizzata applicando principi innovativi di progettazione bioclimatica, sostenibile e biofila, con la metodologia di Building Information Modelling, ovvero la digitalizzazione dei processi progettuali connessi alla gestione dell'intero ciclo di vita dell'Opera. ENEL si prefigge di ottenere le certificazioni LEED® e WELL®, livello minimo Gold. L'intervento sarà attuato per mezzo di un contratto di tipo EPCO&M (engineering, procurement, construction, operation & maintenance), pertanto l'appaltatore sarà chiamato a sviluppare la progettazione (esecutiva / costruttiva / as-built) e a realizzare la costruzione e l'allestimento. In sede di gara, ENEL si riserva inoltre di includere nelle prestazioni richieste l'attività di Global Service per l'intero complesso.

Con la presente RFI, ENEL ha avviato una fase preliminare di selezione delle imprese generali di costruzione interessate a partecipare alla successiva procedura di gara.

2. DATI GENERALI DELL'INTERVENTO

L'edificio oggetto dell'intervento di ristrutturazione è composto da sette corpi di fabbrica collegati fra loro e si sviluppa su una superficie complessiva di circa 70.000 mq. A seguito dei lavori di ristrutturazione, disporrà di circa 2600 postazioni di lavoro, oltre a postazioni focus (per incontri informali, condivisione, concentrazione, ecc.) e a vari spazi e servizi accessori (auditorium, sale meeting, aree per incontri informali, bar aziendale, asilo, palestra, ecc.).

Il progetto definitivo, elaborato interamente secondo modalità e processi BIM, mira alla realizzazione di un edificio coerente con i principi di progettazione bioclimatica, sostenibile e biofila e certificato LEED® Gold e WELL® livello minimo Gold.

Alla data di lancio della presente procedura risultano avviati gli iter autorizzativi per la realizzazione dell'intervento, mentre è in corso di conclusione lo sviluppo del progetto definitivo per appalto, che sarà fornito e illustrato alle imprese selezionate per le successive fasi di gara.

L'inizio dei lavori è previsto nel quarto trimestre 2019 e la durata complessiva dei lavori è stabilita in 3 anni consecutivi.

L'avvio dei lavori di ristrutturazione presuppone la messa a disposizione, a cura di ENEL, di porzioni libere di una parte dell'edificio poiché la riqualificazione dello stesso avverrà per lotti funzionali autonomi.

Gli interventi primari esecutivi che dovranno essere effettuati consistono in:

- strip out dell'edificio con mantenimento delle sole strutture
- demolizione di parte delle strutture esistenti e realizzazione di alcune nuove strutture
- adeguamento sismico dell'edificio in Classe d'uso 4
- realizzazione di nuove facciate continue in vetro e profili in alluminio colorato
- nuova distribuzione interna dei locali
- fit out completo degli ambienti
- installazione di nuovi impianti meccanici, elettrici e speciali.

Gli interventi progettuali sono destinati all'ottimizzazione degli spazi, al miglioramento prestazionale, alla riduzione dei consumi e a rendere funzionale e moderno l'immobile esistente, con l'obiettivo finale di assicurare il miglior confort di utilizzo, nel rispetto dei principi di progettazione bioclimatica, sostenibile e biofila.

Il nuovo progetto prevede una parziale sopra-elevazione di un piano su due torri e la realizzazione di un nuovo atrio principale di ingresso a tutt'altezza, nonché l'utilizzazione e rivalorizzazione dei



cortili interni e delle terrazze mediante la rimozione degli attuali impianti tecnologici e l'inserimento di aree a verde pensile, in modo da consentirne l'utilizzo agli utenti dell'immobile.

Elemento sul quale sarà richiesta estrema attenzione riguarderà la gestione delle lavorazioni e delle interferenze, garantendo la continuità operativa delle porzioni del complesso di volta in volta non interessate dagli interventi eseguiti sul singolo lotto funzionale.

3. CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

L'Impresa di Costruzioni Generale dovrà realizzare direttamente e/o mediante affidamenti a terzi e subappalti nei limiti previsti da ENEL, tutte le attività, i servizi e le opere oggetto di intervento. Determinate opere specialistiche individuate da ENEL dovranno essere affidate a i soggetti che, anche se proposti dall'Impresa di Costruzione Generale, dovranno aver superato positivamente l'iter di qualificazione ENEL.

3.1. RAGGRUPPAMENTI E AVVALIMENTO

Nell'ambito di questo appalto non sarà consentito:

- la partecipazione in qualità di costituito / costituendo Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI) / Joint Venture (JV) o in qualità di Consorzio;
- alcun tipo di avvalimento dei requisiti e/o delle referenze richieste.

3.2. SUBAPPALTO E ATTIVITA' SPECIALISTICHE

Nello sviluppo delle fasi esecutive e del cantiere, ENEL ha individuato alcune attività specialistiche riconducibili ai seguenti macro ambiti: 1) Fit-out; 2) Impianti; 3) Facciate; 4) Manutenzione degli Impianti (qualora ENEL, in sede di gara, includesse anche le attività di Global Service).

Per tali ambiti, le Imprese Generali di Costruzione individuano già in fase di gara, i terzi affidatari/subappaltatori che:

- potranno assumere il ruolo di terzo esecutore o subappaltatore per massimo due Imprese concorrenti alla procedura di gara;
- dovranno presentare le referenze qualificanti per le attività / lavorazioni di propria competenza, che saranno valutate da ENEL per la definizione del punteggio qualitativo complessivo del Concorrente (Impresa di Costruzione Generale) in conformità a quanto sarà specificato nel dettaglio nel disciplinare tecnico di gara.

Al momento dell'eventuale aggiudicazione della gara, tutti i subappaltatori relativi alle attività dovranno avere concluso positivamente il processo di qualificazione all'albo di ENEL.

3.3. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FASE DI GARA

Per l'ammissione alle successive fasi di gara, è richiesto alle Imprese Generali di Costruzione di qualificarsi presso il Gruppo Merceologico **LCRI04** "General contractor per lavori di riqualificazione e di efficientamento energetico di edifici di grandi dimensioni", inviando, **entro e non oltre il 10 maggio 2019**, la documentazione e le informazioni necessarie al completamento della fase di qualifica.

4. SUCCESSIVE FASI DI GARA



Le Imprese Generali di Costruzione candidate nell'ambito della presente RFI che supereranno il percorso di qualificazione di ENEL, potranno essere invitate alle successive fasi di gara nella quale saranno previste le seguenti valutazioni:

- **tecnica / qualitativa** basata sulle caratteristiche tecniche e sulle migliorie che saranno apportate al progetto definitivo dell'appalto e al progetto di cantierizzazione, entrambi posti a base di gara;
- **economica**, basata sulla comparazione delle offerte ricevute.

In fase di gara, ENEL si riserva la possibilità di individuare una short list di concorrenti da ammettere alle successive fasi di gara, sulla base di una soglia minima di punteggio conseguito.

Di seguito vengono riportati alcuni elementi indicativi che verranno considerati in fase di gara.

4.1. QUALIFICAZIONE DEI SUBAPPALTATORI

L'Impresa Generale di Costruzione che sarà invitata alle successive fasi gara dovrà indicare i subappaltatori che eseguiranno direttamente le attività specialistiche secondo alcuni requisiti minimi i cui elementi principali sono riportati nel seguito:

1. Fatturato specifico per lavori realizzati in Italia nel settore Terziario-Direzionale, di ristrutturazione e/o nuova costruzione, nei migliori tre anni dell'ultimo quinquennio (2014-2018), per un **valore complessivo almeno pari all'importo delle lavorazioni di propria competenza**.
2. Esperienza maturata in almeno un intervento di ristrutturazione e/o nuova costruzione di edifici (non saranno considerate le infrastrutture quali strade, ferrovie, piste aeroportuali, ecc.) di importo complessivo dei lavori superiore a 20 mln €, nel quale per la **gestione dei processi di costruzione è stato adottato il BIM**.

Tali subappaltatori dovranno provvedere alla qualifica all'interno del portale di ENEL nei gruppi merce che saranno appositamente individuati per l'appalto.

Nella fase di valutazione qualitativa del Concorrente, saranno oggetto di valutazione oltre alle esperienze maturate dall'Impresa Generale anche quelle dei Subappaltatori individuati per le attività/lavorazioni critiche, secondo i principi riportati al paragrafo 4.3.

4.2. TEAM DI PROGETTAZIONE

L'Impresa Generale di Costruzione che sarà invitata alle successive fasi gara, dovrà indicare il team di progettazione che eseguirà direttamente lo sviluppo della fase esecutiva, costruttiva ed as-built dell'intervento.

Il Team di Progettazione sarà oggetto di valutazione, secondo i seguenti parametri:

1. Esperienza specifica per servizi di Progettazione Esecutiva per la ristrutturazione e/o nuova costruzione di immobili del settore Terziario-Direzionale, realizzata negli ultimi cinque anni (2014-2018), di almeno 2 interventi il cui **importo complessivo dei lavori sia maggiore di 30 mln €**.
2. Esperienza specifica per servizi di Progettazione Esecutiva in BIM per la ristrutturazione e/o nuova costruzione di immobili del settore Terziario-Direzionale, realizzata o in corso negli ultimi cinque anni (2014-2018), di almeno 1 intervento il cui **importo complessivo dei lavori sia maggiore di 20 mln €**.

3. Presenza, all'interno dell'organico dell'impresa Progettista, di almeno una risorsa esperta qualificata come BIM Manager in possesso di una certificazione di parte terza e/o che abbia conseguito un master universitario o equivalente inerente il BIM.
4. Presenza, all'interno dell'organico del Progettista, di almeno una risorsa abilitata come Coordinatore della Sicurezza ai sensi del D.lgs. 81/2008 e smi.
5. Possesso delle Certificazioni aziendali (UNI EN ISO 9001:2015).

Nella fase di valutazione qualitativa del Concorrente, saranno oggetto di valutazione, oltre alle esperienze maturate dall'Impresa Generale, anche quelle dei Progettisti individuati, secondo i principi riportati al paragrafo 4.3.

4.3. ASPETTI QUALITATIVI DEL CONCORRENTE

Il Concorrente (Impresa di Costruzioni Generale) invitato alla procedura di gara dovrà presentare, per ciascun esecutore/subappaltatore e per il team di progettazione proposto un elenco di referenze relative a lavori realizzati negli ultimi 5 anni, ovvero iniziati in data antecedente ma completati nell'arco temporale 2014-2018, in Italia e/o all'estero, realizzati in ambito Terziario-Direzionale. Tali referenze dovranno riguardare:

- Per l'impresa di Costruzioni Generale, le attività realizzate direttamente e/o in RTI / JV in cui è stato ricoperto il ruolo di Impresa Capogruppo/Mandataria/Affidataria;
- Per il Subappaltatore, le attività realizzate;
- Per il Progettista, quelle realizzate direttamente e/o in RTI ma solo dove è stato ricoperto il ruolo di Capogruppo/Mandatario.

Ciascuna referenza sarà composta da schede illustrative di sintesi e dal relativo Certificato di Esecuzione dei Lavori (o altra documentazione che comprovi l'avvenuta esecuzione), rilasciato e vistato dai committenti pubblici e/o privati.

Tali referenze saranno valutate da ENEL ai fini dell'attribuzione di un punteggio, che sarà successivamente comunicato, che premierà l'aspetto qualitativo del Concorrente, almeno secondo i seguenti principi:

Complessità dell'intervento *(criterio esclusivo dell'impresa generale)*

Saranno valorizzati maggiormente gli interventi in ambito Terziario-Direzionale aventi una superficie di costruzione superiore a 50.000 mq ed importo dei lavori superiore a 100 mln €.

Esperienza - Locale *(criterio dell'impresa generale e/o del subappaltatore indicato)*

Saranno valorizzati maggiormente gli interventi in ambito Terziario-Direzionale su immobili aventi superficie superiore a 10.000 mq, realizzati nel Comune di Roma.

Esperienza - Fit-Out *(criterio del subappaltatore indicato)*

Saranno valorizzati maggiormente gli interventi di Fit-Out in ambito Terziario-Direzionale realizzati in Italia, su immobili aventi superficie superiore a 10.000 mq, nei quali è stata garantita la continuità operativa degli uffici e sono state gestite / coordinate le interferenze (es. rumore, polveri, ecc.) tra le lavorazioni e l'attività operativa.

Esperienza - Opere Impiantistiche *(criterio del subappaltatore indicato)*

Saranno valorizzati maggiormente gli interventi in ambito Terziario-Direzionale su immobili realizzati in Italia di dimensione superiore a 30.000 mq, nel quale l'importo dei lavori per le opere impiantistiche sia superiore al 25% dell'importo complessivo dell'appalto.

Esperienza - Facciate (*criterio del subappaltatore indicato*)

Saranno valorizzati maggiormente gli interventi in ambito Terziario-Direzionale su immobili realizzati in Italia di dimensione superiore a 30.000 mq, nel quale l'importo dei lavori per le sole facciate sia superiore a 5 mln €.

Esperienza - BIM nella fase di progettazione e costruzione (*criterio esclusivo dell'impresa generale*)

Saranno valorizzati maggiormente gli interventi in ambito Terziario-Direzionale realizzati in Italia o all'estero, il cui importo complessivo sia superiore a 20 mln € e nei quali sia stato adottato il BIM nella gestione dei processi di costruzione.

Esperienza - BIM nella progettazione esecutiva (*criterio del team di progettazione indicato*)

Saranno valorizzati maggiormente gli interventi in ambito Terziario-Direzionale realizzati o in corso in Italia o all'estero, il cui importo complessivo sia superiore a 20 mln € e nei quali sia stato adottato il BIM per lo sviluppo della Progettazione Esecutiva.

Esperienza – LEED e WELL (*criterio esclusivo dell'impresa generale*)

Saranno valorizzati maggiormente gli interventi in ambito Terziario-Direzionale realizzati in Italia o all'estero, il cui importo complessivo sia superiore a 20 mln € e nei quali sia stata conseguita la certificazione LEED e/o la certificazione WELL.

Le referenze del Concorrente, dei Subappaltatori e dell'impresa Progettista, dovranno essere comprovate da appositi certificati di regolare esecuzione emessi da Committenti pubblici o privati.

4.4. ASPETTI QUALITATIVI DEL TEAM CHE SARA' DEDICATO ALL'APPALTO

Il Concorrente invitato alla procedura di gara, dovrà presentare l'organizzazione che intende utilizzare per tutte le attività gestionali ed operative connesse con l'esecuzione dell'appalto.

Le figure chiave che saranno valutate dovranno aver maturato esperienze di complessità simile in ambito Terziario – Direzioneale. Le figure minime che saranno valutate sono:

- Project Manager
- Facility Manager
- Project Planner / Project Controller
- Esperto Assicurazione e Controllo Qualità
- Esperto HSE
- Direttore Tecnico di Cantiere
- Team dell'Impresa Generale dedicato alla gestione del modello BIM durante le fasi di progettazione e costruzione
 - o BIM Manager / BIM Specialist / BIM Coordinator
- Team dedicato allo sviluppo della fase di Progettazione Esecutiva, Costruttiva ed As-built
 - o Coordinatore Generale e responsabile della progettazione



- BIM Manager / BIM Specialist / BIM Coordinator
- LEED AP e WELL AP

4.5. INTERVENTI MIGLIORATIVI PROPOSTI SUL PROGETTO A BASE DI GARA

Il concorrente sarà invitato ad analizzare in modo approfondito il progetto definitivo e il progetto di cantierizzazione posti a base di gara e a proporre interventi migliorativi su alcuni elementi specifici.

I principi con i quali saranno richiesti gli interventi migliorativi sono:

- Gestire la mobilitazione e le fasi di cantierizzazione;
- Ottimizzare il processo di costruzione garantendo la qualità attesa, il rispetto dei tempi complessivi, delle milestones intermedie e del budget;
- Ridurre le interferenze e l'impatto ambientale delle lavorazioni;
- Garantire un elevato standard di Sicurezza anche attraverso l'adozione di strumenti e modalità innovative;
- Proporre sistemi e soluzioni, anche innovative, che permettano di ottimizzare i processi e ridurre i tempi di realizzazione e i costi, connessi con le fasi di costruzione, gestione e manutenzione dell'immobile (indipendentemente dal fatto che tale attività sia stata inclusa o meno da ENEL nella gara).

Nella proposta degli interventi migliorativi, il Concorrente potrà intervenire su tutti gli elementi del Progetto tranne su quelli individuati da ENEL come elementi invariati.

4.6. OFFERTA GESTIONE INFORMATIVA

Il concorrente dovrà presentare la propria OGI per la gestione del Modello BIM durante le fasi di progettazione esecutiva e costruzione, con l'obiettivo principale di poter utilizzare tale modello nelle fasi di gestione e manutenzione dell'intero stabile, indipendentemente dal fatto che tale attività sia stata inclusa o meno da ENEL nella gara.

5. USO DELLE INFORMAZIONI

Le informazioni fornite nell'ambito della presente RFI saranno utilizzate per il processo di selezione delle imprese, della fase di affidamento del contratto e dovranno quindi rimanere nella disponibilità di ENEL fino alla conclusione di tutto il processo di gara. I dati conferiti saranno trattati secondo la normativa vigente applicabile.