



# Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma

*Direzione Generale*

**DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 362 DEL 15.11.2019**

**OGGETTO:** approvazione progetto "PILOTA" per l'installazione di sistemi automatici di verifica, controllo e gestione dei consumi idrici degli inquilini nel Comune di Ciampino.

**Installazione di sistemi automatici di verifica, controllo e gestione dei consumi idrici degli inquilini nel Comune di Ciampino nei seguenti fabbricati:**

- Via Bonn 5 – 36 unità;
- Via Bruxelles 63 – 40 unità;
- Via Col di Lana 214 – 96 unità;
- Via Lisbona 15 – 196 unità;
- Via Parigi 32 – 48 unità;
- Via Venezia 25/29 – 36 unità

**IL DIRETTORE GENERALE**

Dott. Luigi Bussi

**Visti:**

- la Legge Regionale 2 settembre 2002 n. 30 recante "l'Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica";
- lo Statuto dell'ATER della Provincia di Roma approvato con Delibere di Giunta Regionale n. 380 del 25 marzo 2005 nel testo vigente a seguito delle successive modifiche ed integrazioni;
- il Regolamento per l'Assetto Organizzativo dell'Azienda, per il funzionamento e per le attività delle singole strutture organizzative, nonché i criteri e le modalità di conferimento degli incarichi delle strutture stesse, di controllo e di verifica dell'attività dei dirigenti, aggiornato con delibera del Commissario Straordinario n. 7 del 31/01/2017;
- la Delibera Commissariale n. 2 del 11/01/2019 con cui è stato conferito allo scrivente l'incarico di Direttore Generale dell'ATER della Provincia di Roma e la successiva Delibera n. 11 del 19.04.2019 con la quale è stato prorogato l'incarico;
- il Regolamento di contabilità, approvato dal C.d.A. con Delibera n. 2/7 del 19/12/12, ed in particolare l'art. 26 che definisce gli organi competenti all'assunzione di spese;
- il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i. recante il Codice dei contratti pubblici e in particolare l'art. 32 c. 2 secondo cui prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

- le Linee Guida n. 4 relative alle "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici" aggiornate dall'Autorità Nazionale Anticorruzione al Decreto Legislativo 19 aprile 2017, n. 56 con delibera n. 206 del 1 marzo 2018;
- il regolamento per la disciplina delle procedure relative all'acquisizione di beni, servizi, lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria e per la composizione della commissione giudicatrice in attuazione del Codice dei Contratti pubblici di cui al D.lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 approvato con Delibera Commissariale n. 16 del 24.07.2019;
- l'art. 5 della Legge n. 241/1990 secondo cui "il Dirigente di ciascuna unità organizzativa provvede ad assegnare a sé o ad altro dipendente addetto all'unità la responsabilità dell'istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento";

**Considerato che:**

- con nota prot. n 0478 del 23/07/2019 la Responsabile dell'Ufficio Controllo di Gestione, Dott.ssa Nadia Panerai, in considerazione delle ormai note problematiche inerenti la verifica, controllo e gestione dei consumi idrici degli inquilini, che provocano di conseguenza una elevata morosità, ha sollecitato il Servizio Tecnico a intraprendere provvedimenti tecnici atti alla risoluzione delle suddette problematiche;
- con nota prot. n. 01369 del 25/07/2019 il Responsabile dell'Ufficio Impianti, Ing. Mirko Gentile, a seguito della suddetta nota, ha stimato un importo dei lavori pari ad € 600.000,00 per installazione di sistemi automatici di verifica, controllo e gestione dei consumi idrici degli inquilini dei 452 alloggi siti nel Comune di Ciampino la cui attuazione è subordinata ad una analisi costi benefici che dovrà essere eseguita dal competente Ufficio Controllo di Gestione e dalla Direzione Generale;
- con Determinazione Direttoriale n. 239 del 29.07.2019, è stata autorizzata una procedura negoziata ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. c bis del D.Lgs. 50/2016 per l'installazione di sistemi automatici di verifica, controllo e gestione dei consumi idrici degli inquilini nel Comune di Ciampino;
- con la stessa Determinazione Direttoriale n. 239 del 29.07.2019 ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. n. 50/2016 è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento, l'ing. Mirko Gentile;

**Visto:**

- il progetto elaborato dal Servizio Tecnico che prevede per l'installazione di sistemi automatici di verifica, controllo e gestione dei consumi idrici degli inquilini dei 452 alloggi siti nel Comune di Ciampino un importo pari ad € 531.356,76 compresi € 2.395,96 di costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA per legge;
- che il predetto importo di € 531.356,76 è suddiviso in lavori di manutenzione straordinaria pari ad € 327.685,56, a carico dell'ATER, e servizi a canone pari ad € 203.671,20 ribaltabili agli inquilini dei 452 alloggi per un periodo di 60 mesi;
- che con email del 13.11.2019 la Dott.ssa Nadia Panerai, Responsabile dell'Ufficio Controllo di Gestione e Servizi a Rimborso, ha comunicato al Dirigente del Servizio Tecnico, arch. Luigi Giamogante, che i costi sostenuti dall'Azienda per il consumo dell'acqua relativo al Comune di Ciampino è stato per il 2018 € 95.944,98;

**Atteso che:**

- nel Comune di Ciampino è presente una elevata morosità dovuta in parte alla errata contabilizzazione dei servizi a rimborso, tra cui l'errata contabilizzazione dei consumi idrici agli inquilini causata dalla presenza di contatori centralizzati per scala, ed alla conseguente errata suddivisione agli inquilini dei consumi in base ai vani convenzionali e non all'effettivo consumo;

- conseguentemente si è deciso di adottare un sistema automatico di verifica, controllo e gestione dei consumi idrici degli inquilini dei 452 alloggi siti nel Comune di Ciampino partendo con un progetto PILOTA nei seguenti fabbricati siti in Ciampino:
  - Via Bonn 5 – 36 unità;
  - Via Bruxelles 63 – 40 unità;
  - Via Col di Lana 214 – 96 unità;
  - Via Lisbona 15 – 196 unità;
  - Via Parigi 32 – 48 unità;
  - Via Venezia 25/29 – 36 unità
  
- per la maggiore parte dei fabbricati coinvolti nel progetto “PILOTA”, a causa della tipologia della rete di distribuzione idrica, è impossibile per gli inquilini installare un contatore idrico a loro intestato, sollevando conseguentemente l'ATER dalla gestione e contabilizzazione dei costi del servizio idrico;
  
- il progetto “PILOTA” consentirebbe di superare le predette problematiche, permettendo l'imputazione agli inquilini dell'effettivo consumo idrico, con conseguente abbattimento dei costi sostenuti e riduzione del malcontento dell'inquilinato;
  
- il progetto “PILOTA” permetterebbe verso gli inquilini morosi recidivi, di potere attuare soluzioni tecniche immediate per dissuaderli da tale comportamento;
  
- i costi iniziali sostenuti a carico dell'Azienda saranno ammortizzati in un arco temporale stimato massimo di anni cinque;
  
- tale sistema implementato dal progetto “PILOTA”, potrà essere gestito in remoto dagli addetti ai lavori dell'ATER, permettendo una verifica, controllo e gestione telematica del servizio;
  
- gli inquilini stessi potranno verificare costantemente i loro consumi e la relativa situazione contabile per mezzo di applicazioni web e/o di app installate direttamente nei dispositivi mobili;

**Ritenuto che:**

- occorre provvedere con urgenza alla realizzazione del progetto “PILOTA” al fine di ridurre i costi sostenuti annualmente dall'ATER per i consumi idrici e realizzare un sistema telematico di gestione che permetterà un controllo capillare dei consumi e conseguenti costi;
  
- le lavorazioni inerenti l'appalto riguardano lavori per l'installazione di sistemi automatici di verifica, controllo e gestione dei consumi idrici degli inquilini nel Comune di Ciampino nei seguenti fabbricati:
  - Via Bonn 5 – 36 unità;
  - Via Bruxelles 63 – 40 unità;
  - Via Col di Lana 214 – 96 unità;
  - Via Lisbona 15 – 196 unità;
  - Via Parigi 32 – 48 unità;
  - Via Venezia 25/29 – 36 unità
  
- i costi graveranno sul capitolo di spesa S. 150.002.002;
  
- il Q.T.E di progetto è il seguente:

Prestazioni	Descrizione	IMPORTO delle prescrizioni e dei lavori	IMPORTO costi della sicurezza	TOTALI
a canone	Servizi a canone	€ 203.671,20	€ 0	€ 203.671,20
a misura	Interventi straordinari di installazione ed adeguamento rete idrica	€ 325.289,60	€ 2.395,96	€ 327.685,56
<b>TOTALI</b>		<b>€ 528.960,80</b>		<b>€ 531.356,76</b>

Preso atto che:

- Si attesta espressamente la regolarità tecnico-amministrativa del presente atto;

Il Dirigente del Servizio Tecnico  
Arch. Luigi Giamogante

### DETERMINA

Per i motivi esposti in narrativa:

- di approvare il progetto "PILOTA" da porre a base di gara realizzato dal Servizio Tecnico per l'installazione di sistemi automatici di verifica, controllo e gestione dei consumi idrici degli inquilini nel Comune di Ciampino, per un importo pari ad € 531.356,76 compresi € 2.395,96 di costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA per legge;
- di approvare il seguente Q.T.E. di progetto:

Prestazioni	Descrizione	IMPORTO delle prescrizioni e dei lavori	IMPORTO costi della sicurezza	TOTALI
a canone	Servizi a canone	€ 203.671,20	€ 0	€ 203.671,20
a misura	Interventi straordinari di installazione ed adeguamento rete idrica	€ 325.289,60	€ 2.395,96	€ 327.685,56
<b>TOTALI</b>		<b>€ 528.960,80</b>		<b>€ 531.356,76</b>

- di autorizzare, per le motivazioni espresse in premessa, una procedura negoziata da esperire ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera c) bis del D.lgs. n. 50/2016 del codice dei contratti per l'affidamento dei lavori indicati in oggetto da aggiudicarsi con il criterio del massimo ribasso ai sensi dell'art. 95 comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016 per un importo complessivo pari ad € 531.356,76 compresi € 2.395,96 di costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA per legge;
- di demandare al Dirigente del Servizio Tecnico, arch. Luigi Giamogante ed al Responsabile Unico del Procedimento, ing. Mirko Gentile, la gestione tecnica ed economica della presente determinazione, oltre agli adempimenti necessari per l'espletamento della procedura di gara;

- le sedute di gara saranno svolte dal RUP alla presenza di testimoni idonei ai sensi di legge;
- l'invito a presentare offerta dovrà contenere almeno:
  - a) l'oggetto della prestazione, le relative caratteristiche tecniche e prestazionali e il suo importo complessivo stimato;
  - b) i requisiti generali, di idoneità professionale e quelli economico-finanziari/tecnico-organizzativi richiesti per la partecipazione alla gara o, nel caso di operatori economici selezionati da un elenco formato a seguito di indagine di mercato pubblicata sul sito aziendale, la conferma del possesso dei requisiti speciali in base ai quali sono stati inseriti nell'elenco;
  - c) il termine di presentazione dell'offerta ed il periodo di validità della stessa;
  - d) l'indicazione del termine per l'esecuzione della prestazione;
  - e) il criterio di aggiudicazione prescelto, nei limiti di quanto disposto dall'art. 95 del Codice. Nel caso si utilizzi il criterio del miglior rapporto qualità/prezzo, gli elementi di valutazione e la relativa ponderazione;
  - f) la misura delle penali;
  - g) l'indicazione dei termini e delle modalità di pagamento;
  - h) l'eventuale richiesta di garanzie;
  - i) il nominativo del RUP;
  - j) la volontà di procedere alla verifica dell'anomalia dell'offerta ai sensi dell'art. 97, comma 8, D.Lgs. 50/2016, con l'avvertenza, che in ogni caso la stazione appaltante valuta la conformità di ogni offerta, che in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa;
  - k) lo schema di contratto ed il capitolato tecnico, se predisposti.
- di disporre, a norma dell'art. 2 del regolamento interno aziendale adottato con delibera n. 16 del 24.07.2019, che l'individuazione degli operatori economici da invitare sia effettuata dall'elenco degli operatori economici tenuto dall'Azienda nel rispetto del criterio di rotazione degli affidamenti e degli inviti;
- di demandare, a seguito di successiva Determinazione di affidamento ed impegno di spesa, all'Ufficio Gare e Contratti, la stesura del contratto che verrà stipulato mediante sottoscrizione di scrittura privata e tutti gli adempimenti conseguenti.

**II DIRETTORE GENERALE**  
(Dott. Luigi Bussi)

