

*Direzione Generale*

**DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 250 DEL 16.07.2021**

**OGGETTO:** determina a contrarre procedura aperta (art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i.) per l'affidamento in concessione nella formula del project financing – con diritto di prelazione del promotore ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i. - per la realizzazione dell'efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell'Ater Provincia di Roma

**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 e aggiornamenti;
- 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. 27 del 29/10/2019 con cui è stato affidato al Dott. Luigi Bussi l'incarico di Direttore Generale;
- 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;
- 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 di attuazione del Codice dei Contratti pubblici di cui al D.lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 aggiornato con Delibera del Commissario Straordinario n. 16 del 24.07.2019;

**DATO ATTO che:**

- il Commissario Straordinario dell'ATER della Provincia di Roma, con Delibera n. 8 del 07.07.2020 ha previsto un Programma di efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell'ATER della Provincia di Roma – artt. 119 e ss. del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 (convertito dalla L. 17 luglio 2020, n. 77);

- l'ATER della Provincia di Roma, in esecuzione della suddetta delibera ha pubblicato sul proprio sito istituzionale e sulla piattaforma telematica della Regione Lazio Stell@ un'indagine di mercato finalizzata alla ricerca di operatori economici interessati alla realizzazione del programma di efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell'ATER della Provincia di Roma attraverso lo strumento di cui all'art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i. da finanziare esclusivamente attraverso il ricorso all'ecobonus e sisma bonus;
- con Determinazione Direttoriale n. 67 del 03/03/2021 è stata approvata la proposta presentata dalla costituenda ATI Free Energy Saving (mandataria); Rogedil Servizi s.r.l. e Luxmaster S.r.l. (Mandanti), di seguito denominata semplicemente *soggetto promotore*, ritenendo la stessa fattibile e di pubblico interesse;
- con nota prot. n. 2992 del 29/3/2021 l'ATER della Provincia di Roma ha chiesto al *soggetto promotore* di apportare alla proposta di project financing ex art. 183 D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i. delle modifiche ed integrazioni confacenti alle esigenze aziendali;
- con nota prot. n. 9 del 21/04/2021 il *soggetto promotore* ha comunicato il cambiamento della denominazione sociale della società mandante Luxmaster S.r.l. in Luxmaster Plus S.r.l.;
- con PEC prot. n. 3529 del 21/04/2021 il *soggetto promotore* ha trasmesso la proposta ex art. 183 D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i. integrata e modificata secondo le richieste di ATER;
- con Delibera n. 12 del 28/04/2021 il Commissario Straordinario ha demandato al Direttore Generale una serie di attività atte ad implementare il progetto in oggetto specificando che lo stesso dovrà essere finanziato esclusivamente attraverso il ricorso al Superbonus 110%;
- con Determinazione Direttoriale n. 180 del 12/05/2021 è stata approvata, dichiarandola di pubblico interesse, la proposta rimodulata e trasmessa dal *soggetto promotore* con PEC del 21/04/2021;
- con Determinazione Direttoriale n. 219 del 17/06/2021, in esecuzione della delibera commissariale n. 12 del 28/04/2021, è stata istituita, ai sensi dell'art. 31, comma 9, del D.Lgs. n. 50 del 2016 e *ss.mm.ii.*, la struttura stabile di supporto al RUP e sono state pianificate e distribuite, in ragione della complessità della procedura, le attività per la realizzazione del progetto tra Confservizi Lazio e il Provveditorato per le Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, con spese a valere sul Quadro C "Somme a disposizione dell'Amministrazione" della proposta ex art. 183 c. 15 D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i.;
- con Determinazione Direttoriale n. 248 del 09/07/2021 sono stati approvati l'Accordo ex art. 15 della Legge 241 del 1990 i cui termini sono stati definitivamente negoziati il 06/07/2021 con il Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna e la Convenzione con Confservizi Lazio per l'espletamento del servizio di advisory legale nonché delle attività di supporto giuridico al RUP degli interventi di cui al project approvato con determinazioni del Direttore Generale n. 67 del 3 marzo 2021 e n. 180 del 12/05/2021;

**ATTESO che:**

- la proposta del promotore privato rappresentato dal costituendo RTI Free Energy Saving (Mandataria); Rogedil Servizi S.r.l. e Luxmaster Plus S.r.l. (Mandanti) contiene;
  - o il progetto di fattibilità tecnica ed economica;

- la bozza di convenzione;
  - il piano economico finanziario asseverato da Arcadia 888 s.r.l. società di revisione ex art. 1 L. 1966/39 con sede in via Via Durazzo 28 – 00195 Roma con allegata la matrice dei rischi;
  - dichiarazioni relative al possesso dei requisiti;
- in ossequio alle disposizioni di cui all’art. 185 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i la proposta presentata dal promotore RTI Free Energy Saving (Mandataria), Rogedil Servizi S.r.l. e Luxmaster Plus S.r.l. (Mandanti) viene posta a base della procedura aperta per l’affidamento in concessione nella formula del project financing – con diritto di prelazione del promotore ai sensi dell’art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i. – per la realizzazione dell’efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell’Ater Provincia di Roma nella quale il soggetto promotore laddove non aggiudicatario può esercitare il diritto di prelazione ed adeguare la propria proposta a quella giudicata più conveniente dall’ATER;

**CONSIDERATO pertanto necessario:**

- indire una procedura aperta da aggiudicare, ai sensi dell’art. 183 c. 4 e come disciplinato dall’art. 95 c. 2 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i., con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo per l’affidamento in concessione nella formula del project financing – con diritto di prelazione del promotore ai sensi dell’art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i. - per la realizzazione dell’efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell’Ater Provincia di Roma;
- adottare conseguentemente apposito provvedimento con il quale, a termini dell’art. 32 comma 2 del D.lgs. n. 50/2016 s.m.i., si determini di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto ed i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte, nonché l’importo massimo stimato dell’affidamento, la relativa copertura contabile e le principali condizioni contrattuali;
- prevedere nel piano economico finanziario proposto dal soggetto promotore l’inizio dei lavori per il 01/04/2022, la fine dei lavori per il 30/06/2023 e la fine della concessione per il 30/06/2043 per una durata complessiva di 21 anni e 3 mesi;
- dichiarare che :
  - a) nel QTE della proposta del soggetto promotore l’importo totale dei lavori compresa IVA è il seguente:

Sigla	Descrizione	Costo
A)	Opere dell'appalto	
A1)	Importo lavori lordi OPERE EDILI	€ 382.493.402,64
A2)	Importo lavori lordi OPERE STRUTTURALI ED OPERE ACCESSORIE	€
A3)	Importo lavori lordi IMPIANTI	€ 115.295.927,98
A4)	Importo lavori lordi IMPIANTO FOTOVOLTAICO E MESSA A NORMA UI	€ 42.656.102,50
	Importo lavori al netto degli oneri della sicurezza	€ 540.355.433,23
	<b>Oneri della sicurezza:</b>	
	oneri e costi della sicurezza non soggetti a ribasso (opere provvisorie di sicurezza, ponteggi, puntellamenti, recinzioni di cantiere, ecc. in ottemperanza al D.Lgs. n. 81/2008)	€ 42.686.764,14
A5	IMPORTO LAVORI E SICUREZZA IVA ESCLUSA	€ 583.042.197,37
A6	IVA su Lavori	10,00% € 59.304.219,74
A	IMPORTO LAVORI IVA INCLUSA	€ 641.346.417,10

- b) che nel QTE della proposta del soggetto promotore l’importo delle spese soggette a Superbonus compresa IVA sono le seguenti:

<b>R</b>	<b>Spese tecniche - SOGGETTE A SUPERBONUS</b>		
B1	Lavori in economia e rimborso prova fattura	€	
B2a	Accertamenti e indagini (compreso CNPAIA)	€	22.225.767,53
B2b	Rilievo geometrico dei manufatti (compreso CNPAIA)	€	
B2c	APE CONVENZIONALE ANTE (compreso CNPAIA)	€	
B2d	APE CONVENZIONALE POST (compreso CNPAIA)	€	
B3	Imprevisti	€	
B4a	Spese tecniche per la progettazione e Coordini - Sicurezza Freg (compreso CNPAIA)	€	18.273.472,80
B4b	Spese tecniche per la Direzione dei Lavori (compreso CNPAIA)	€	24.516.705,33
B4c	Spese tecniche per il Coordini - Sicur. in fase di Escussione (compreso CNPAIA)	€	6.136.175,28
B5	Spese tecniche per lo sviluppo del progetto di fattibilità (compreso CNPAIA)	2,50%	13.200.885,01
B6	Spese accantonamenti di laboratorio e verifiche previste nel CSA	€	1.724.547,65
B7	Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) (compreso CNPAIA)	€	2.759.204,05
B8	Rilascio visto di conformità fiscale (compreso CNPAIA)	€	7.174.137,03
B9	Assicurazione effettuata dalla D.L. (calcolata da parcella compreso CNPAIA)	€	1.021.059,73
B10	IVA 22% su spese tecniche (da B1 a B9)	22,00%	20.751.140,37
	<b>Spese tecniche - Assicurazioni - Cauzioni - NON SOGGETTE A SUPERBONUS</b>	€	16.760.192,57
B11	Assicurazioni	€	
B12	Cauzioni in fase di GARA e ASSEVERAZIONE PEF	€	
B13	Cauzioni in fase REALIZZATIVA	€	
B14	Cauzioni in fase GESTIONALE	€	
B15	Supporto su assicurazione tecnica (compreso CNPAIA) - non soggetta a SUPERBONUS	€	
B16	IVA 22% su spese tecniche (B16) - non soggetta a SUPERBONUS	22,00%	981.406,05
<b>B</b>	<b>TOTALE SPESE TECNICHE IVA INCLUSA</b>	€	<b>132.832.785,85</b>

c) che nel QTE della proposta del soggetto promotore l'importo delle somme a disposizione sono le seguenti:

<b>C</b>	<b>Somme a disposizione dell'Amministrazione</b>		
C1	Supporto al RUP - fase di GARA - validazione tecnica e verifica fiscale del progetto definitivo (compreso CNPAIA)	€	10.903.939,76
C2	Spese per supervisione e coordinati della D.L. o della G.S.E. (compreso CNPAIA) Art. 113 comma 1, 2 e 4 del D. Lgs. n. 50/2016 (20% del 2% di A) Art. 113 comma 1, 2 e 3 del D. Lgs. n. 50/2016 (80% del 2% di A)	€	16.289.976,30
C3	Spese per commissioni giudicatrici e per pubblicità ed opere artistiche (compreso CNPAIA)	€	249.600,00
C4a	Collaudo tecnico amministrativo (Cod. 01) - Revisione tecnico contabile (Parte II Titolo A. d.P.R. 207/10)(Cod. 02) - (compreso CNPAIA) - NON AGEVOLABILE	€	3.683.045,03
C4b	Collaudo statico - Collaudo tecnico funzionale degli impianti (d.m. 22-01/2008 n°37) - APE (ex Attestato di certificazione energetica) - AGEVOLABILE	€	3.523.022,53
C6	IVA 22% su spese (C1-C3-C4a-C4b)	22,00%	7.029.793,77
<b>C</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>	€	<b>42.294.038,19</b>

d) che nel QTE della proposta del soggetto promotore il valore complessivo dell'investimento A+B+C ammonta a € 816.473.241,15;

#### DATO ATTO:

- del nulla osta alla prosecuzione del procedimento e, in particolare, alla pubblicazione del bando e del disciplinare di gara da parte della Confservizi Lazio, cui l'ATER ha affidato il servizio di consulenza e assistenza di *advisory* legale e attività di supporto giuridico al RUP nella predisposizione e gestione della contrattualistica funzionale allo sviluppo dell'intero procedimento, anche al fine di non sottoporre l'Ente a rischi concreti di natura giudiziale ed eventualmente risarcitoria.

Tutto quanto premesso, considerato e preso atto

#### DETERMINA

- di autorizzare, per le motivazioni espresse in premessa ed in conformità agli artt. 183 comma 15, art. 60, e art. 95 del D. Lgs. n. 50/2016 s.m.i., l'indizione di una procedura aperta a tutti gli operatori economici interessati e con invito al soggetto promotore RTI Free Energy Saving (Mandataria), Rogedil Servizi S.r.l. e Luxmaster Plus S.r.l. (Mandanti) per l'affidamento in concessione per 21 anni e 3 mesi nella formula del project financing - con diritto di prelazione del promotore - per la realizzazione dell'efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell'Ater Provincia di Roma con aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, assegnando agli elementi qualitativi un punteggio massimo di 80 punti e destinando al prezzo il punteggio massimo di 20 punti;



- di approvare, come da quadro tecnico economico del soggetto promotore, un importo a base di gara pari a 816.473.241,15;
- di confermare RUP il direttore generale Dott. Luigi Bussi a cui ai sensi dell'art. 31 c. 9 D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i. sarà affiancata una struttura stabile a supporto;
- di dare atto che, ai sensi dell'art. 185 comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i. entro 15 giorni dall'aggiudicazione potrà esercitare il diritto di prelazione ed adeguare la propria proposta a quella giudicata più conveniente dall'ATER;
- di contrarre individuando come in parte motiva gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione delle imprese e delle offerte, oltre a quelli che il RUP avrà cura di indicare ai soggetti interessati;
- di dare atto che il Q.T.E del soggetto promotore è allegato alla presente determinazione e di essa ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- di autorizzare la pubblicazione della procedura di gara sulla GUCE; sulla GURI su due quotidiani a rilievo nazionale e locale, sul sito istituzionale di Ater Provincia di Roma, sul sito del Ministero delle Infrastrutture ([www.serviziocontrattipubblici.it](http://www.serviziocontrattipubblici.it));
- di dare atto che l'indicenda gara sarà condotta tramite la piattaforma telematica della Regione Lazio denominata Stell@;
- di approvare il bando di gara e il relativo disciplinare redatto dal RUP;
- di demandare al RUP dott. Luigi Bussi, coadiuvato dall'Ufficio Gare e Contratti Sezione Procedure e Conservazione Atti, gli adempimenti amministrativi relativi alla gara e conseguenti all'aggiudicazione;
- di nominare con successiva determinazione la commissione aggiudicatrice ex art. 77 del D. Lgs. n. 50/2016 s.m.i..

**IL DIRETTORE GENERALE**  
Dott. Luigi Bussi

