

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

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 151 DEL 24.03.2023

OGGETTO: Determina a contrarre, autorizzazione per l'espletamento di una procedura aperta ai sensi dell'art. 60, del d.lgs. n. 50/2016 con il criterio del minor prezzo per l'ATER della Provincia di Roma, ai sensi di quanto previsto dall'art. 95, comma 4 (lettera b) del D. Lgs. 50/2016, per l'affidamento del "Servizio di copertura Assicurativa degli immobili di proprietà ed in gestione dell'A.T.E.R. della Provincia di Roma – "Responsabilità Civile e Polizza Globale Fabbriicati 2023 - 2024" – importo annuale a base di gara pari ad € 185.000,00, oneri della sicurezza pari ad € 0,00, oltre ad I.V.A. per legge. CIG: 9730124057.

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Luigi Bussi

Visti:

- lo Statuto dell'Azienda adottato nella seduta del C.d.A. del 30.07.04, aggiornato con le modifiche ed integrazioni con delibera commissariale n. 8/05, ed in particolare l'art. 13 sulle funzioni e sulle competenze del Direttore Generale;
- 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. 16 del 20/07/2011 ed in particolare l'art. l'art. 15 sulle funzioni di Direzione Generale;
- la Delibera Commissariale n. 2 del 11 gennaio 2019 con cui è stato affidato al Dott. Luigi Bussi, ai sensi dell'art. 13 dello Statuto Aziendale, l'incarico di Direttore Generale, e le successive Delibere Commissariali di riconferma dell'incarico n. 11 del 19 aprile 2019 e n. 27 del 29 ottobre 2019;
- la Determinazione Direttoriale n. 53 del 24/02/2022 "revisione della pianta organica", e l'Ordine di Servizio n. 3 del 29/03/2022 con il quale è stato costituito l'Ufficio Acquisti Economato ed è stato assegnato alla Direzione Generale;
- il Regolamento di contabilità, approvato dal C.d.A. con delibera n. 2/7 del 19/12/2012, ed in particolare l'art. 26 che definisce gli organi competenti all'assunzione di spese;
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture";

Preso atto che:

- la scadenza del contratto di Polizza globale fabbricati n. . 1/1197/100/119/187810356 in essere - 30/04/2022– 30/04/2023 per il Servizio di copertura Assicurativa degli immobili di proprietà ed in gestione dell'A.T.E.R. della Provincia di Roma – "Responsabilità Civile e Polizza Globale Fabbriicati 2022 - 2023, stipulato con la Compagnia UNIPOLSAI ASSICURAZIONI ROMA tramite l'Agenzia di Graziosi e Troiani S.n.c. - Via Gasperina n. 257/269 – 00173 – Roma è prevista per le ore 24.00 del 30 aprile 2023;

- ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. n. 50 del 18/04/2016 per ogni singolo intervento da realizzarsi mediante un contratto pubblico, le amministrazioni aggiudicatrici nominano, ai sensi della legge 07 agosto 1990, n. 241, un responsabile del procedimento, unico per le fasi della progettazione, dell'affidamento, dell'esecuzione;

Considerata:

- l'individuazione degli elementi essenziali del contratto per il servizio di copertura Assicurativa degli immobili di proprietà ed in gestione dell'A.T.E.R. della Provincia di Roma – “Responsabilità Civile e Polizza Globale Fabbricati 2023 - 2024, quali:
 - a) la durata del servizio pari a dodici mesi a decorrere dalle ore 24.00 del giorno 30/04/2023;
 - b) le modalità di pagamento del Premio in quattro rate trimestrali anticipate effettuate entro il 20/06/2023 per la prima rata, entro il 20/09/2023 per la seconda rata, entro il 20/12/2023 per la terza rata ed entro il 20/03/2024 per la quarta ed ultima rata;
 - c) il valore complessivo dei fabbricati e dei beni costituenti il patrimonio immobiliare e mobiliare dell'Ater Provincia di Roma per i quali esista un interesse assicurabile o un obbligo di assicurazione;
 - d) l'importo annuale stimato a base di gara pari ad € 185.000,00, oneri della sicurezza pari ad € 0,00;

Ritenuto:

- pertanto, di esperire una nuova procedura aperta ai sensi dell'art. 60, del d.lgs. n. 50/2016 con il criterio del minor prezzo per l'ATER della Provincia di Roma, ai sensi di quanto previsto dall'art. 95, comma 4 lettera b) del D. Lgs. 50/2016 al fine di garantire, il servizio di copertura Assicurativa degli immobili di proprietà ed in gestione dell'Azienda;

Preso atto che:

- con Delibera n. 10 del 22/03/2022 il Commissario Straordinario ha disposto l'adozione definitiva del Bilancio di previsione dell'esercizio 2022, al fine di consentire, il regolare svolgimento dell'attività istituzionale dell'Azienda;
- con la relazione del Collegio dei Revisori al bilancio di previsione dell'esercizio 2023 ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale, prot. N. 12 del 20 febbraio 2023, il Collegio dei Revisori, a seguito della decadenza dall'incarico di Commissario dell'ing. Giuseppe Zaccariello, avvenuta in data 30 giugno 2022 e la mancata predisposizione nei termini di legge del Bilancio di previsione 2023, suggerisce di adottare le previsioni contenute nel Bilancio di previsione 2022, come da Delibera Commissariale n. 10 del 22/03/2022, ossia limitatamente ad un dodicesimo della spesa prevista per ciascun capitolo del Bilancio di previsione dell'esercizio 2022, ovvero nei limiti della maggiore spesa necessaria quando si tratti di spese non suscettibili di impegno frazionabile in dodicesimi, al fine di consentire, il regolare svolgimento dell'attività istituzionale dell'Azienda;

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

Il Responsabile Unico del Procedimento
 Rag. Domenico Izzo

DETERMINA

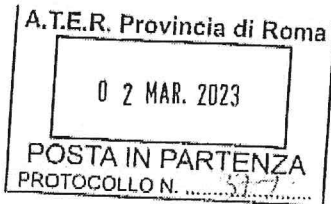
- di contrarre individuando come in parte motiva gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione delle imprese e delle offerte, oltre a quelli che il RUP avrà cura di indicare ai soggetti interessati;
- di nominare Responsabile Unico del Procedimento il rag. Domenico Izzo Responsabile dell'Ufficio Acquisti Economato;
- di autorizzare e dare mandato al R.U.P., coadiuvato dall'Ufficio Gare e Appalti - Sezione Procedure e Conservazione Atti, per le motivazioni espresse in premessa, l'espletamento di una procedura aperta ai sensi dell'art. 60, del d.lgs. n. 50/2016 con il criterio del minor prezzo, ai sensi di quanto previsto dall'art. 95, comma 4 lettera b del D. Lgs. 50/2016, per l'affidamento del "Servizio di copertura Assicurativa degli immobili di proprietà ed in gestione dell'A.T.E.R. della Provincia di Roma - "Responsabilità Civile e Polizza Globale Fabbricati 2023 - 2024" - annuale a base di gara pari ad € 185.000,00, oneri della sicurezza pari ad € 0,00, oltre ad I.V.A. per legge;
- di riservarsi la nomina dei componenti del Seggio di Gara con successiva Determina Direttoriale;
- di demandare all'Ufficio Gare e Contratti - Sezione Procedure e Conservazione Atti - la definizione di tutti gli adempimenti amministrativi conseguenti, oltre agli adempimenti necessari per l'espletamento della procedura di gara.

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Luigi Bussi)



Ufficio Valorizzazione Patrimonio



Al Responsabile
del Contratto Polizza Fabbricati
Rag. Domenico Izzo

Oggetto: Polizza globale fabbricati.
Trasmissione valore di ricostruzione dei fabbricati anno 2023

Con riferimento all'istanza del Responsabile della Sezione Acquisti Economato Rag. Domenico Izzo pervenuta a questo Ufficio in, al fine di consentire il tempestivo avvio delle procedure di gara finalizzate all'acquisizione della Polizza globale fabbricati si trasmette la relazione con l'indicazione del valore patrimoniale da assicurare, da porre come base di riferimento per la determinazione del premio assicurativo, determinato in base al costo di ricostruzione corrispondente agli immobili di proprietà e in gestione dell'ATER della Provincia di Roma.

L'articolo 1908 del C.C. stabilisce che non si può attribuire alle cose distrutte o danneggiate valore superiore a quello che avevano al momento del sinistro.

Il criterio di stima dei fabbricati adottato nelle condizioni generali di assicurazione è quello basato sul "valore di conservazione", ovvero sulla valutazione del bene per cui si ha l'interesse alla conservazione.

La spesa necessaria per l'integrale costruzione a nuovo dei fabbricati da assicurare è stata determinata, escludendo il valore dell'area, al netto di un deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà e allo stato di conservazione del patrimonio immobiliare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE

ELEMENTI DI CALCOLO

€/mq. 1.437,71 - CTN (costo totale) massimale di costo previsto per le nuove costruzioni fissato con D.G.R. n.93 del 21-01-1997 aggiornato con Determinazione n.01646/2017 del Direttore della Direzione Regionale "Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative", sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT relativamente al costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

€/mq. 888,00 - CBN (costo base) massimale di costo previsto per le nuove costruzioni fissato con D.G.R. n.93 del 21-01-1997 aggiornato con Determinazione n. 01646/2017 del Direttore della Direzione Regionale "Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative", sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT relativamente al costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

n. 55.487,52 - totale dei vani convenzionali residenziali;

mq. 21.708,16 - superficie unità immobiliari extraresidenziali

n. 9.092,25 - totale vani convenzionali riferiti alle superfici delle parti comuni residenziali ed extraresidenziali non vendibili quali lavatoi, parcheggi, sale condominiali, scale androni ecc. ;

mq. 14,00 - vano convenzionale residenziale(legge 513/1977, Decreto Ministro dei Lavori Pubblici n.9816 del 3-10-1975);

anni 40,00 - vetustà media degli immobili in gestione .

vetustà media -

Si è proceduto quindi a determinare la vetustà media del patrimonio immobiliare in gestione calcolando che su circa il 30% dei fabbricati, negli anni compresi tra il 1978 ed il 2012, sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o di restauro di cui alle lettere c) e d) dell'art.31 della legge 457/78 .

vetustà media calcolata sui 668

per n. 462 fabbricati vetustà anni 47,05
per n. 203 fabbricati vetustà anni 27,75
per n. 1 fabbricato vetustà anni 10
per n. 1 fabbricato vetustà anni 6
per n. 1 fabbricato vetustà anni 3

$$\text{vetustà media} = \frac{(462 \times 47,05) + (203 \times 27,75) + (1 \times 10) + (1 \times 6) + (1 \times 3)}{668} = \underline{\text{anni 41,00}}$$

costo unitario di ricostruzione :

costo di ricostruzione €/ mq. = costo costruzione – (costo area e urbanizzazioni)

considerato che il costo dell'area e delle urbanizzazioni hanno un'incidenza del 20% sul CBN costo base di realizzazione delle nuove costruzioni :

costo di ricostruzione €/mq. = € 1.437,71 – (20% del CBN)

costo di ricostruzione €/mq. = € 1.437,71 - (888 X 20/100) = €/mq. 1.260,11

Il costo di ricostruzione come sopra determinato deve essere ulteriormente adeguato in relazione alla vetustà ed obsolescenza dei fabbricati.

Per **vetustà fisica** s'intende il deprezzamento dell'immobile indotto dal progressivo deterioramento di strutture ed opere edilizie.

L'**obsolescenza funzionale** è legata all'attualità di impianti e finiture ed alla concezione stessa dell'immobile (struttura e distribuzione interna dei locali), che si evolvono seguendo il progresso tecnologico e gli orientamenti della società.

In relazione a quanto sopra , tenuto conto che negli immobili circa il 35% dei costi dell'opera concernono impianti e componenti passibili di ristrutturazione, mentre il 65% riguardano elementi soggetti a deterioramento irreversibile

Per il calcolo del valore deprezzato di un fabbricato, dove si tiene conto sia della **vetustà fisica** che dell'**obsolescenza funzionale** ci si potrà riferire alla formula frequentemente menzionata nella letteratura estimale di settore, riportata nelle pubblicazioni della Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers .

$$C_c \cdot [1 - (\bar{k}_1 + \bar{k}_2)]$$

con $\bar{k}_1 = 0,65 \cdot \frac{k_1}{100}$ vetustà fisica assunta sul 65% dei componenti del fabbricato, con deperimento

$$\text{irreversibile; } k_1 = \left[\frac{\left(\frac{n}{N_1} \cdot 100 + 20 \right)^2}{140} - 2,86 \right], \text{ con } N_1 = 100$$

$\bar{k}_2 = 0,35 \cdot \frac{k_2}{100}$ obsolescenza funzionale assunta sul 35% dei componenti del fabbricato, con

$$\text{deperimento reversibile; } k_2 = \left[\frac{\left(\frac{n}{N_2} \cdot 100 + 20 \right)^2}{140} - 2,86 \right], \text{ con } N_2 = 50$$

C_c costo costruzione al netto del valore dell'area = €/mq. 1.247,18

$$K_1 = 0,1541$$

$$K_2 = 0,25$$

Costo ricostruzione deprezzato dei coefficienti di vetustà fisica e di obsolescenza funzionale

$$\text{costo di ricostruzione €/mq.} = \text{€/mq. } 1.260,11 \times (1 - (0,1541 + 0,25)) = \text{€/mq. } 750,90$$

calcolo del valore di ricostruzione per ogni vano convenzionale

costo di ricostruzione €/mq. x mq, vano convenzionale = costo di ricostruzione a vano
convenzionale

$$\text{€/mq. } 750,90 \times \text{mq. } 14,00 = \text{€ } 10.512,60$$

Calcolo del valore di ricostruzione dei fabbricati da assicurare indicati negli allegati A e B

numero vani convenzionali x costo di ricostruzione a vano convenzionale = **valore da
assicurare**

$$(55.507,65 + 9.092,25) \times \text{€ /vano } 10.512,60 = \text{€ } 679.112.290,00$$

Per quanto riguarda i **locali extraresidenziali** si è proceduto alla determinazione del valore da assicurare moltiplicando la superficie complessiva per il costo di ricostruzione degli alloggi ulteriormente ridotto del 15 %

superficie media dei locali mq. 50,72

superficie complessiva = numero locali x superficie media

$$\text{superficie complessiva} = 428 \times 50,72 = \text{mq. } 21.708,16$$

Calcolo del valore da assicurare relativamente ai locali extraresidenziali
(vedi elenco locali)

valore da assicurare = € / mq. 638,26 x mq. 21.708,16 = € 13.855.558,00

Calcolo del valore totale dei fabbricati in proprietà e in gestione da assicurare

Valore alloggi ,pertinenze e parti comuni + valore locali = totale valore da assicurare

€ 679.112.290,00 + € 13.855.558,00 = € 692.967.848,00

Valore da Assicurare - SEDI AZIENDALI

Roma - Via Ruggero di Lauria,28 - superficie mq. 1190,00

Roma - Via delle Vigne Nuove,654 - superficie mq. 672,00

Roma - Piazza dei Navigatori,15 - superficie mq. 747,77

superficie totale mq. 2.609,77

Calcolo valore di ricostruzione Sedi aziendali :

superficie totale mq. 2.609,77 x costo ricostruzione €/mq. 750,90 = € 1.959.676,29

VALORE TOTALE DA ASSICURARE € 694.927.524,30

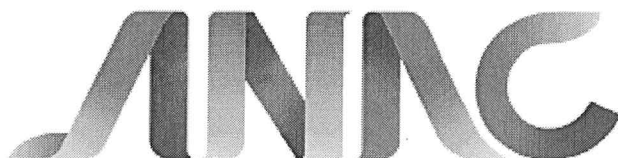
File inviati a mezzo posta elettronica:

- 1) "A" – elenco dei fabbricati di proprietà dell'Azienda;
- 2) "B" – elenco dei fabbricati di proprietà Demaniale gestiti dall'ATER Provincia;

Nel rimanere disponibili per ogni chiarimento in merito si porgono i migliori saluti.

Ufficio Valorizzazione Patrimonio
Il Responsabile
Geom. *Raffaella Fusco*

Piazza dei Navigatori, 15 – 00147 – Roma - mail r.fusco@aterprovinciadiroma.it
Tel 06 - 398632805 Fax 06 - 398632845



AUTORITÀ
NAZIONALE
ANTICORRUZIONE

[Anticorruzione](#)[Servizi per le amministrazioni pubbliche](#)[Missione e competenze](#)[Amministrazione Trasparente](#)[Home / Servizi per le amministrazioni pubbliche / Servizio Simog](#)[Logout](#)[Gestione Schede](#)[Elenco CIG acquisiti](#)[Lista CIG/CUP da integrare](#)[Rubrica Operatori Economici](#)[Rubrica incaricati](#)[Guida al Servizio?](#)

Utente: Izzo Domenico Profilo corrente: RUP

A.T.E.R. PROVINCIA DI ROMA AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA
PROVINCIA DI ROMA - SERVIZIO AMMINISTRAZIONE

Dettaglio Gara

INFORMAZIONI

- SIMOG_LOTTO_020 - Inserimento del lotto completato CIG [9730124057]
- Sono stati preimpostati i requisiti di partecipazione di ordine generale, confermarli nella sezione 'Gestione dei requisiti'

AVVISI

- SIMOG_VALIDAZIONE_111 - Non e' stato indicato l'importo opzioni/ripetizioni

- [Informazioni gara e lotti](#)
- [Gestione dei requisiti](#)

Informazioni gara e lotti

informazioni sulla gara

Stazione Appaltante

Denom.ne della Stazione Appaltante competente	A.T.E.R. PROVINCIA DI ROMA AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI ROMA
Codice Fiscale Amministrazione Competente	07756461005
Codice AUSA	0000232321
Codice univoco centro di costo	D3831FCD-FDC2-4202-9A4C-126995059B07
Denominazione del centro di costo nell'ambito della Stazione Appaltante	SERVIZIO AMMINISTRAZIONE

RUP che ha in carico la gara	ZZIDNC67D05C129D	
Numero Gara	9012707 (da utilizzare in sede di versamento del contributo da parte della SA)	
Oggetto della Gara	Servizio di copertura Assicurativa degli immobili di proprietà ed in gestione dell'A.T.E.R. della Provincia di Roma - Responsabilità Civile e Polizza Globale Fabbricati 2023 - 2024	
Data Creazione	22/03/2023	
Importo complessivo Gara	N.D.	
Importo contributo SA	Il valore sarà calcolato ad esito della conferma dei dati	
Numero totale dei Lotti	1	
Settore attività della SA	Ordinario	
Modalità di indizione		
Modalità di indizione servizi di cui all'allegato IX		
Modalità di realizzazione	Contratto d'appalto	
Strumenti per lo svolgimento delle procedure	Procedure svolte attraverso piattaforme telematiche di negoziazione Art.58	
Motivo urgenza		
CIG relativo all'accordo quadro/convenzione cui si aderisce		
Stato gara	In Definizione	
Data Cancellazione		
Data perfezionamento bando		
Gara esclusa dall'acquisizione obbligatoria dei requisiti ai fini FVOE	NO	
Estrema urgenza/Esecuzione di lavori di somma urgenza	NO	
Link ai documenti relativi all'affidamento diretto in somma urgenza e protezione civile		
Categorie merceologiche oggetto della fornitura di cui al DPCM soggetti aggregatori*	Lavori oppure beni e servizi non elencati nell'art. 1 dPCM 24 dicembre 2015	
Motivazione richiesta CIG	Stazione appaltante non soggetta agli obblighi di cui al dPCM 24 dicembre 2015	
La stazione appaltante agisce per conto di altro soggetto?		
Modifica Gara	Aggiungi lotto	Perfezionamento gara/lotti e Pubblicazione bando

[Inizio elenco](#)[Precedenti](#)[Successive](#)[Fine elenco](#)

Visualizzati 1/1 Elementi

i n f o r m a z i o n i s u i l o t t i c o m p o n e n t i

Lotto CIG [9730124057]

Data creazione lotto

22/03/2023