



# REGIONE LAZIO



## A.T.E.R. della Provincia di Roma

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma  
Via delle Vigne Nuove, 654 - ROMA  
Servizio Tecnico

LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA A CANONE E STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI ASCENSORI, PIATTAFORMA ELEVATRICE E SERVOSCALA INSTALLATI NEGLI EDIFICI IN PROPRIETA' O IN GESTIONE ALL' A. T. E. R. DELLA PROVINCIA DI ROMA



### PROGETTO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:	ing. Mirko Gentile	
PROGETTISTA:	ing. Mirko Gentile	
COLLABORATORE PROGETTISTA:	arch. j Fabio Francullo	
COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE	arch. j Fabio Francullo	
TITOLO ELABORATO	AGGIORNAMENTI	
- <i>Relazione Generale</i>	DATA: GIUGNO 2023	
	ELABORATO N.	1

Servizio Tecnico - Ufficio Impianti

**LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA A CANONE E STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI ASCENSORI, PIATTAFORMA ELEVATRICE E SERVOSCALA INSTALLATI NEGLI EDIFICI IN PROPRIETÀ O IN GESTIONE ALL' ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA (2023/2026) CON L'OPZIONE PER UN ALTRO BIENNIO DA ESERCITARE PER OGNI SINGOLA ANNUALITÀ**

## **RELAZIONE GENERALE**

F.TO  
IL PROGETTISTA

(Ing. Mirko Gentile)

Servizio Tecnico - Ufficio Impianti

Attualmente l'attività di manutenzione straordinaria e il servizio di conduzione degli impianti del parco impianti degli ascensori dell'A.T.E.R. della Provincia di Roma è affidata a due operatori divisi in base alle zone di competenza territoriale tecnica.

I contratti di appalto in essere scadranno il prossimo 31.07.2023. Pertanto, è necessario avviare le procedure di scelta del contraente a cui affidare l'appalto in oggetto, il cui inizio delle attività dovrà avvenire senza soluzione di continuità con gli operatori uscenti.

L'Ufficio Impianti, nel rispetto delle indicazioni aziendali di appaltare ad un solo operatore l'appalto di che trattasi e di considerare una durata annuale e allo scopo di assicurare una migliore organizzazione della gestione sia dal punto di vista della Direzione dei Lavori che dal punto di vista amministrativo, ha elaborato la seguente analisi e ha curato la fase progettuale. Nel dettaglio, con Determinazione Direttoriale n. 111 del 08/03/2023, è stato nominato come Responsabile del Procedimento l'ing. Mirko Gentile. La progettazione è stata svolta dallo stesso RUP in collaborazione con l'arch. i Fabio Francullo in qualità di collaboratore alla progettazione e coordinatore per la sicurezza. La progettazione si è svolta nel periodo da marzo a giugno 2023. L'importo a base di gara è pari ad € 850.000,00 (di cui € 834.311,88 per manutenzione ordinaria a canone e manutenzione straordinaria più oneri della sicurezza pari a 15.688,12 non soggetti a ribasso). A tale importo va aggiunta l'opzione biennale di € 1.700.000,00 (di cui € 1.668.623,76 per manutenzione ordinaria a canone e manutenzione straordinaria più oneri della sicurezza pari ad € 31.376,24). Pertanto, l'importo dell'appalto per una durata stimata di tre anni, comprensivo dell'opzione biennale da esercitare di anno in anno, ammonta a complessivi € 2.550.000,00 inclusi gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 47.064,36 oltre IVA. L'importo certo annuo è pari ad € 850.000,00 con l'opzione per un altro biennio da esercitare per ogni singola annualità. L'ATER della Provincia di Roma a suo insindacabile giudizio alla fine di ogni anno deciderà di esercitare o meno la predetta opzione per l'anno successivo. L'operatore economico affidatario in caso di mancato esercizio dell'opzione non potrà vantare pretese di nessun tipo, pertanto in virtù del mancato esercizio dell'opzione, l'operatore economico affidatario non può vantare pretese o diritti di sorta.

Nella progettazione si è considerato, come unico lotto da porre a base di gara, l'intero parco impianti di ascensori, servoscala e piattaforme e si è prevista una durata temporale dell'appalto pari a 12 mesi dalla data del verbale di consegna dei lavori, con l'opzione per un altro biennio da esercitare per ogni singola annualità.

## Servizio Tecnico - Ufficio Impianti

La quantità di impianti ascensori, servo scala e piattaforme elevatrici è stata ripartita per Comune come risulta dalla TAV – 10 “Localizzazione Impianti”, gli stessi impianti poi sono stati aggregati a seconda del numero delle fermate, ottenendo la seguente rappresentazione:

<b>Elenco impianti</b>	
<b>N. Fermate Ascensore</b>	<b>N.° Impianti</b>
<b>2</b>	1
<b>3</b>	16
<b>4</b>	173
<b>5</b>	137
<b>6</b>	65
<b>7</b>	24
<b>8</b>	16
<b>9</b>	2
<b>10</b>	9
<b>11</b>	2
<b>12</b>	4
<b>14</b>	6
<b>Servoscala</b>	14
<b>Piattaforme</b>	3
<b>TOTALI IMPIANTI</b>	472

L'importo da porre a base di gara è stato distinto tra l'importo della Manutenzione Ordinaria a Canone da quello della Manutenzione Straordinaria.

**1) MANUTENZIONE ORDINARIA**

Il calcolo del canone si basa sul costo del singolo impianto ascensore fisso valutato di 45,00 € mese/impianto al lordo del ribasso offerto in gara, per tutti gli impianti sino alla quarta fermata, per ogni fermata in più si ha un aumento di 5 €/fermata al mese per impianto.

Per quanto riguarda la manutenzione delle piattaforme e dei servoscala si è considerata una tantum mensile per impianto pari a 45,00 €.

**2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Considerando tutti gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati negli ultimi anni sia con finanziamenti ATER che con finanziamenti Regionali, al fine di garantire la gestione delle emergenze e il ripristino della piena funzionalità degli impianti, si sono eseguite delle stime annuali di costo ad impianto. In tali stime non sono state considerate nuove installazioni, rinnovamenti tecnologici degli impianti e trasformazioni di impianti esistenti ex L.13/89.

Servizio Tecnico - Ufficio Impianti

Pertanto al fine di garantire una equa ed omogenea distribuzione delle risorse finanziarie destinate alla manutenzione straordinaria degli impianti di ascensore, e nell'ottica di ridurre i costi aziendali, si sono stimate, per ogni impianto, lavori di manutenzione straordinaria pari ad € 800 ad impianto nell'arco di un anno, per un impianto sino a 4 fermate, per ogni fermata in più si andranno a sommare € 100 all'anno, mentre per i servoscala è stata fatta una stima in base agli interventi effettuati nell'ultimo anno.

La documentazione tecnica prodotta, da porre a base di gara, è costituita da:

- TAV 1 - Relazione generale;
- TAV 2 - Capitolato speciale d'appalto parte I;
- TAV 3 - Capitolato speciale d'appalto parte II;
- TAV 4 - Computo metrico estimativo;
- TAV 5 - Elenco prezzi aggiunti;
- TAV 6 - PSC;
- TAV 7 - Computo Metrico Costi Sicurezza;
- TAV 8 – DUVRI
- TAV 9 - Schema di Contratto;
- TAV 10 - Localizzazione Impianti.

Dalla progettazione così composta è risultato l'importo complessivo del programma di intervento da porre a base di gara, sulla base dei computi metrici estimativi del canone (v. elaborato denominato "Tavola 4"), dell'importo dei lavori per la manutenzione straordinaria, e dei costi della sicurezza (v. elaborato denominato "Tavola 7") per un totale pari ad € 850.000,00, di cui € 15.688,12 per costi della sicurezza, così ripartito per l'intero appalto:

Servizio Tecnico - Ufficio Impianti

<b>Prestazioni</b>	<b>Descrizione delle prescrizioni e dei lavori</b>	<b>IMPORTO delle prescrizioni e dei lavori</b>	<b>IMPORTO costi della sicurezza</b>	<b>TOTALI</b>
<b>a canone</b>	<b>Manutenzione ordinaria a canone</b>	€ 289.260,00	€ 6.164,40	<b>€ 295.424,40</b>
<b>a misura</b>	<b>Interventi di manutenzione straordinaria</b>	€ 545.051,88	€ 9.523,72	<b>€ 554.575,60</b>
<b>TOTALI</b>		€ 834.311,88	€ 15.688,12	<b>€ 850.000,00</b>

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria e le attività di conduzione risultano dettagliatamente indicati nel C.S.A. parte I.

Il contratto è qualificato di tipo misto ai sensi dall'art. 28 del D.lgs. 50/16 e l'oggetto principale del contratto è costituito dai lavori poiché l'importo dei lavori assume rilievo superiore al cinquanta per cento (53,27%).

L'importo complessivo della spesa, per l'affidamento dei lavori e servizi per il periodo di un anno, è interamente finanziato con fondi ATER e in quota parte a recupero dall'utenza. Per la quota lavori di manutenzione straordinaria da svolgere le opere previste sono ascrivibili alla categoria OS4 e classifica IV di opere specializzate.

Per la selezione degli operatori economici l'ufficio propone la procedura aperta ex art. 60 D.lgs. 50/16. La gara verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 6 del D.Lgs. n. 50/2016.

Trattandosi di appalti di lavori e servizi, i concorrenti alla procedura di gara dovranno possedere i seguenti requisiti di qualificazione e di capacità tecnica ed economica.

Sono esclusi dalla gara gli operatori economici per i quali sussistono cause di esclusione di cui all'art. 80 del Codice. Sono comunque esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del D. Lgs. del 2001 n. 165.

Servizio Tecnico - Ufficio Impianti

La mancata accettazione delle clausole contenute nel Modello organizzativo di ATER visionabile al link <http://www.aterprovinciadiroma.it/amministrazione-trasparente/programma-per-la-trasparenza-e-lintegrita.php> e nel Patto di integrità costituisce causa di esclusione dalla gara, ai sensi dell'art. 1, comma 17 della L. n. 190/2012.

**Requisiti ex art. 83 D. Lgs. n. 50/2016 s.m.i.**

**Capacità economica e finanziaria (art. 83 D. Lgs. n. 50/2016 c. 1 lett. b)**

**PER I SERVIZI:**

La capacità finanziaria ed economica delle imprese concorrenti, di cui all'art. 83 D.Lgs. 50/16 c. 1 lett. b) deve essere dimostrata mediante dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000, concernente l'importo relativo ai servizi nel settore oggetto della gara, realizzati negli ultimi tre esercizi 2020-2021-2022, non inferiore ad una volta virgola due l'importo dei servizi posti a base di gara, e cioè € 289.260 x 3=867.780 x 1,2 = 1.041.336,00

**Capacità tecnica e professionali (art. 83 D. Lgs. n. 50/2016 c. 1 lett. c)**

**PER I SERVIZI:**

La capacità tecnica e professionale delle imprese concorrenti, di cui all'art. 83 D. Lgs. n. 50/16 c. 1 lett. c) deve essere dimostrata:

- a) mediante dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 concernente l'elenco dei servizi analoghi prestati negli ultimi tre anni (2020-2021-2022) per conto di soggetti pubblici o privati, con l'indicazione degli importi, delle date e dei destinatari accompagnata dal certificato di regolare esecuzione del servizio rilasciati dai committenti;

Servizio Tecnico - Ufficio Impianti

**PER I LAVORI:**

b) Attestazione rilasciata da società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. n. 207/2010 e s. m. regolarmente autorizzata, in corso di validità che documenti il possesso di qualificazione adeguata ai lavori da assumere e, segnatamente: categoria OS4 classifica IV.

Categoria	Classifica	Descrizione e categoria prevalente	Importo complessivo della categoria
OS4	IV	Impianti elettromeccanici trasportatori	€ 1.635.155,64

**In ossequio a quanto previsto dall'art. 89 c. 11 del D. Lgs. n. 50/2016 s.m.i. non è ammesso l'avvalimento per la categoria OS4 qualificata come specialistica dal Decreto Ministeriale 10 novembre 2016, n. 248 (art. 2 c. 1 lett. d).**

Gli impianti oggetto di intervento sono quelli indicati nella TAV 10 - Localizzazione Impianti.

Si propone pertanto di approvare:

- la documentazione a base di gara per la scelta dell'operatore economico cui affidare l'esecuzione dei LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA A CANONE E STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI ASCENSORI, PIATTAFORMA ELEVATRICE E SERVOSCALA INSTALLATI NEGLI EDIFICI IN PROPRIETÀ O IN GESTIONE ALL' ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA, per il periodo 2023 – 2024 (365 giorni consecutivi dalla data della consegna dei lavori), **con l'opzione per un altro biennio da esercitare per ogni singola annualità**, per l'importo complessivo annuo di € 850.000,00 , di cui € 15.688,12 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso.

Servizio Tecnico - Ufficio Impianti

- l'esperimento della procedura aperta ex art. 60 D.lgs. 50/16. La migliore offerta sarà individuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 6 del D.Lgs. n. 50/2016.
- i requisiti di qualificazione generale che i concorrenti dovranno possedere per la partecipazione alla gara sopra riportati;
- di approvare i QTE sopra riportati dai quali risulta la spesa complessiva, per il periodo di appalto e di € 850.000,00, con l'opzione per un altro biennio, da esercitare per ogni singola annualità, di € 1.700.000,00 (di cui € 1.668.623,76 per manutenzione ordinaria a canone e manutenzione straordinaria più oneri della sicurezza pari ad € 31.376,24). Pertanto, l'importo dell'appalto per una durata stimata di tre anni, comprensivo dell'opzione biennale da esercitare di anno in anno, ammonta a complessivi € 2.550.000,00 inclusi gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 47.064,36 oltre IVA.

nonché:

- di dare atto che alla progettazione ha partecipato il personale dipendente l'ing. Mirko Gentile e l'arch. i Fabio Francullo;
- di dare altresì atto che:
  1. gli interventi previsti non comportano alcuna modifica della superficie, del volume e della sagoma del fabbricato e sono compatibili con lo strumento urbanistico vigente;
  2. il corrispettivo dell'appalto è previsto per i lavori a misura e per i servizi a canone;
  3. il subappalto è previsto nei limiti della norma;
  4. Il Responsabile del Procedimento è l'ing. Mirko Gentile nominato con Determinazione Direttoriale n. 111 del 08/03/2023.
  5. la spesa di € 850.000,00 , al netto di IVA dovuta per Legge, finanziata con fondi ATER e parzialmente a recupero dell'utenza.

F.TO

Il Progettista

Ing. Mirko Gentile