

# AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI ROMA

Direzione Generale - Via Ruggero di Lauria, 28 - 00192 Roma

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 84 DEL 15/02/2024

**OGGETTO:** determina di aggiudicazione di un accordo quadro, ex art. 59 comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023, con un unico operatore economico, per l'esecuzione di lavori di riqualificazione e/o realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili con infrastrutture ad essi collegate su aree di proprietà dell'Ater della Provincia di Roma, ovvero ad essa conferito in gestione, nonché di pronto intervento sullo stesso con servizi connessi - ZONA BETA, mediante procedura negoziata a dieci operatori economici espletata in ossequio a quanto previsto dall'art. 50 del D.Lgs. 36/2023 da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in modalità telematica.

CIG A0435AA1DA.

Impresa I.A.B. Società per Azioni, con sede in Roma - Via Cristoforo Colombo n° 112 - 00147 P.IVA: 01175291002 e COD.FISC. : 03245810589.

Importo contrattuale pari ad € 1.523.848,00 di cui € 1.443.848,00 per lavori ed € 80.000,00 di costi della sicurezza non soggetti a ribasso

## IL DIRETTORE GENERALE

Avv. Remo Pisani

- **Vista** la Legge Regionale 2 settembre 2002 n. 30 recante l'"*Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica*";
- **Visto** lo Statuto dell'ATER della Provincia di Roma approvato con D.G.R. N. 380 del 25 marzo 2005 nel testo vigente a seguito delle successive modifiche ed integrazioni;
- **Visto** il regolamento di contabilità approvato dal C.d.A. con delibera n. 1/6 del 30/03/2005 ed aggiornato con delibera del C.d.A. n. 2/7 del 19/12/2012;
- **Vista** la Delibera Commissariale n. 10 del 11/09/2023 con cui è stato conferito allo scrivente l'incarico di Direttore Generale dell'ATER della Provincia di Roma;
- **VISTO** il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, ed in particolare il comma 1 dell'art. 17, il quale prevede che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- **CONSTATATO** che questa ATER ha la necessità di affidare lavori di riqualificazione e/o realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili con infrastrutture ad essi collegate su aree di proprietà dell'Ater della Provincia di Roma, ovvero ad essa conferito in gestione, nonché di pronto intervento sullo stesso con servizi connessi - ZONA BETA;

- **ATTESO** che tra le priorità aziendali vi è la tutela della salute e dell'incolumità degli utenti ERP da garantire attraverso la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili con infrastrutture ad essi collegate su aree di proprietà dell'Ater della Provincia di Roma ovvero ad essa conferito in gestione, nonché di pronto intervento sullo stesso con servizi connessi;

**RITENUTO** pertanto necessario attivare la procedura per l'esecuzione dei suddetti lavori mediante conclusione di un accordo quadro con un unico operatore economico ex art. 59 c. 3 del D.Lgs. 50/2016, per la durata di quattro anni;

- **DATO ATTO** che per la conclusione dell'accordo quadro con un unico operatore economico, ex art. 59 comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023, per l'esecuzione di lavori di riqualificazione e/o realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili con infrastrutture ad essi collegate su aree di proprietà dell'Ater della Provincia di Roma, ovvero ad essa conferito in gestione, nonché di pronto intervento sullo stesso con servizi connessi - ZONA BETA, mediante procedura negoziata a dieci operatori economici ex art. 50 D. Lgs. 36/2023 da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in modalità telematica con Determinazione Direttoriale n. 143 del 18/12/2023, ai sensi dell'art. 15 del predetto D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i., è stato nominato Responsabile Unico del Progetto l'Ing. Costantino Collarile;
- **ATTESO** che, ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 31/03/2023, n. 36, il presente accordo quadro non è stato suddiviso in lotti per garantire unitarietà nella gestione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili con infrastrutture ad essi collegate su aree di proprietà dell'Ater della Provincia di Roma ovvero ad essa conferito in gestione, nonché di pronto intervento sullo stesso con servizi connessi - ZONA BETA;
- **RITENUTO** di adottare apposito provvedimento con il quale, a termini dell'art. 17 comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023, si determini di indire una procedura negoziata ex art. 50 comma 1 lett. d) del citato decreto legislativo per la conclusione dell'accordo quadro con un unico operatore economico, ex art. 59 comma 3 del predetto decreto legislativo, per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili con infrastrutture ad essi collegate su aree di proprietà dell'Ater della Provincia di Roma ovvero ad essa conferito in gestione, nonché di pronto intervento sullo stesso con servizi connessi - ZONA BETA;
- **RITENUTO** che in ossequio a quanto previsto dall'Allegato II.1 del D.Lgs. n. 36/2023 l'individuazione degli operatori economici da invitare sia effettuata sulla base dell'elenco degli operatori economici iscritti nell'elenco aziendale scelti sulla base del criterio oggettivo della qualificazione SOA posseduta nelle categorie OG1 - class. III bis assicurando il rispetto del criterio della rotazione per i successivi inviti;
- **RITENUTO** di porre a base di gara l'importo complessivo di € 1.600.000,00 (oltre IVA per legge) di cui per lavori € 1.520.000,00 e oneri della sicurezza non soggetti a ribasso € 80.000,00 per una durata di 4 anni;
- **RITENUTO** pertanto di fissare i contenuti minimi essenziali come segue:
  - a) il fine che l'accordo quadro intende perseguire è quello di consentire all'ATER di tutelare la salute e l'incolumità degli utenti ERP attraverso lavori

- di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili con infrastrutture ad essi collegate su aree di proprietà dell'Ater della Provincia di Roma ovvero ad essa conferito in gestione, nonché di pronto intervento sullo stesso con servizi connessi - ZONA BETA;
- b) l'oggetto del procedimento è la conclusione dell'accordo quadro, ai sensi dell'art. 59 comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023, con un unico operatore economico, per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili con infrastrutture ad essi collegate su aree di proprietà dell'Ater della Provincia di Roma ovvero ad essa conferito in gestione, nonché di pronto intervento sullo stesso con servizi connessi - ZONA BETA;
  - c) il contratto verrà stipulato mediante scrittura privata;
  - d) le clausole contrattuali sono quelle precisate nel capitolato d'appalto;
  - e) il sistema ed il criterio di gara sono quelli della procedura negoziata ex art. 50 c. 1 lett. d) mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- **RITENUTO**, al fine di procedere alla successiva pubblicazione dei documenti di gara sulla piattaforma Stell@ ai sensi di legge ed al conseguente svolgimento della relativa procedura, di approvare la documentazione di gara costituita dai seguenti documenti, allegati al presente atto quali sue parti integranti e sostanziali:
- a) lettera invito;
  - b) patto di integrità.
  - c) schema di domanda;
  - d) schema offerta economica
  - e) DGUE;
  - f) modello di accordo quadro;
  - g) informativa privacy;
- **CONSIDERATO CHE:**
- la gara a Procedura negoziata ex art. 50 del D. Lgs. n. 36/2023 per la conclusione di un accordo quadro, ai sensi dell'art. 59 comma 3 del citato decreto legislativo, con un unico operatore economico, per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili con infrastrutture ad essi collegate su aree di proprietà dell'Ater della Provincia di Roma ovvero ad essa conferito in gestione, nonché di pronto intervento sullo stesso con servizi connessi - ZONA BETA, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in modalità telematica ai sensi dell'art. 108 comma 1 del D.Lgs. 36/2023, è stato pubblicato sulla piattaforma telematica <https://stella.regione.lazio.it/Portale/>;
  - il termine di presentazione delle offerte è stato fissato al 22/01/2024;
  - con Determinazione Direttoriale n. 27 del 22/01/2024 è stata nominata la Commissione giudicatrice nei seguenti termini:
    - Avv. Remo Pisani in qualità di Presidente;
    - ing. Costantino Collarile, quale R.U.P., in qualità di commissario interno;
    - geom. Raffaele Fusco in qualità di commissario interno;
    - Sig.ra Francesca Minniti in qualità di segretario verbalizzante.

- **ATTESO CHE** la procedura di affidamento, è stata esperita utilizzando mezzi di comunicazione elettronici attraverso la piattaforma della Regione Lazio S.TELL@;
- con il verbale di gara n. 1 del 22/01/2024, che si allega alla presente e ne costituisce parte integrante, la Commissione di gara, in seduta pubblica, ha verificato la documentazione amministrativa dei seguenti operatori economici che hanno presentato offerta entro i termini stabiliti nel bando di gara:

	OPERATORE ECONOMICO
1	I.A.B. Società per Azioni, con sede in Roma – Via Cristoforo Colombo n° 112 – 00147 P.IVA: 01175291002 e COD.FISC. : 03245810589
2	PAPALEO S.r.l. con sede legale in Aprilia (LT) 04011, Via Piemonte n. 38, Partita IVA e Codice Fiscale 02286030594
3	MARIO DICOLA S.R.L. Via Salaria n.2188 – Roma 00138 P.iva:05781221006

- ed ha scaricato le offerte tecniche dei predetti operatori economici attraverso la piattaforma telematica della Regione Lazio S.TELL@;
- con il verbale di gara n. 2 del 29/01/2024, che si allega alla presente e ne costituisce parte integrante, la Commissione di gara ha verificato le offerte tecniche dei predetti operatori economici che hanno presentato offerta entro i termini stabiliti nel bando di gara attraverso la piattaforma telematica della Regione Lazio S.TELL@ e ha redatto le relative schede, con i punteggi attribuiti, allegate al verbale; ha altresì escluso la ditta Mario Di Cola s.r.l. in quanto non ha ottenuto il punteggio tecnico minimo ;
- con il verbale di gara n. 3 del 05/02/2024 la Commissione di gara, in seduta pubblica, ha proceduto all'apertura delle offerte economiche presentate dai predetti operatori economici attraverso la piattaforma telematica della Regione Lazio S.TELL@ e ha redatto la graduatoria definitiva di aggiudicazione come di seguito indicato:

		PUNTEGGIO TECNICO	PUNTEGGIO ECONOMICO	PUNTEGGIO TOTALE
1	I.A.B. Società per Azioni	57,26	30,00	87,26
2	PAPALEO S.r.l.	52,26	27,54	79,80

- **PRESO ATTO:**

- del verbale n. 3 del 05/02/2024 della seduta pubblica della Commissione di gara con il quale, nel prendere atto dei ribassi offerti, si propone l'aggiudicazione all'Impresa I.A.B. Società per Azioni, con sede in Roma – Via Cristoforo Colombo n° 112 – 00147 P.IVA: 01175291002 e COD.FISC. : 03245810589;
- che ai sensi dell'art. 110 dlgs. 50/2016 si può procedere all'affidamento della 1° offerta valida che risulta essere quella della Impresa I.A.B. Società per Azioni con il punteggio totale attribuito del 87,26, per un importo contrattuale pari ad €

1.523.848,00 di cui € 1.443.848,00 per lavori ed € 80.000,00 di costi della sicurezza non soggetti a ribasso, per l'esecuzione di lavori di riqualificazione e/o realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili con infrastrutture ad essi collegate su aree di proprietà dell'Ater della Provincia di Roma, ovvero ad essa conferito in gestione, nonché di pronto intervento sullo stesso con servizi connessi - ZONA BETA;

- il Q.T.E. di affidamento è il seguente:

<b>Q.T.E.</b>	<b>Importo</b>
Importo lavori soggetti a ribasso del 6,10%	€ 1.443.848,00
Costi della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 80.000,00
<b>Importo affidato contrattuale</b>	<b>€ 1.523.848,00</b>
IVA ( 10% )	€ 152.384,80
<b>Totale</b>	<b>€ 1.676.232,80</b>

**- CONSIDERATO CHE:**

- la proposta di aggiudicazione inoltrata dal Responsabile Unico del Progetto è soggetta ad approvazione dell'organo competente secondo l'ordinamento della stazione appaltante e nel rispetto dei termini dallo stesso previsti, decorrenti dal ricevimento della proposta di aggiudicazione da parte dell'organo competente;
- l'aggiudicazione diventa efficace dopo la verifica dei prescritti requisiti, fatto salvo l'esercizio dei poteri di autotutela nei casi consentiti dalle norme vigenti;

**- PRESO ATTO CHE:**

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

Il Responsabile Unico del Progetto  
Ing. Costantino Collarile

**DETERMINA**

Per tutto quanto esposto in narrativa:

- di approvare la proposta di aggiudicazione, il contenuto dei tre verbali di gara e le decisioni assunte dalla Commissione di Gara di gara incaricata di valutare le offerte pervenute nell'ambito della procedura in oggetto;
- l'affidamento dei lavori in oggetto alla 1° classificata Impresa I.A.B. Società per Azioni, con sede in Roma – Via Cristoforo Colombo n° 112 – 00147 P.IVA: 01175291002 e COD.FISC. : 03245810589 per un importo contrattuale pari ad € 1.523.848,00 di cui € 1.443.848,00 per lavori ed € 80.000,00 di costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- di dare mandato al R.U.P. Ing. Costantino Collarile, coadiuvato dall'Ufficio Gare Appalti e Contratti Sezione Procedure e Conservazione Atti, di procedere alla pubblicazione sul sito aziendale del comunicato, a firma dello stesso R.U.P., dell'avvenuto

affidamento della procedura in oggetto e di procedere contestualmente alle comunicazioni alle imprese partecipanti;

- di procedere alla contrattualizzazione del rapporto con l'impresa I.A.B. Società per Azioni, con sede in Roma – Via Cristoforo Colombo n° 112 – 00147 P.IVA: 01175291002 e COD.FISC. : 03245810589, tramite scrittura privata successivamente alle comunicazioni alle imprese partecipanti, a firma dello stesso R.U.P., dell'avvenuta aggiudicazione definitiva della procedura in oggetto così come previsto dalla normativa vigente;

- ~~di demandare all'Ufficio Gare Appalti e Contratti gli adempimenti necessari per la stipula del contratto di appalto;~~

- di demandare successivamente alla definizione dei contratti applicativi il relativo atto di impegno sui competenti bilanci di previsione.

## **II DIRETTORE GENERALE**

Avv. Remo Pisani