

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

*Direzione Generale*

**DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 403 DEL 22.10.2024**

**OGGETTO:** aggiudicazione dei lavori di manutenzione, servizio di conduzione, e ruolo di terzo responsabile delle centrali termiche a servizio dei fabbricati di proprietà e/o in gestione dell'ATER della Provincia di Roma. Stagione 2024 – 2025 - CIG B329A9DDD0 - CUP H84F2400024005.

**IL DIRETTORE GENERALE**  
**Avv. Remo Pisani**

**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 D.G.R. 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. 10 del 11/09/2023 con cui è stato conferito l'incarico di Direttore Generale all'Avv. Remo Pisani e le successive Delibere Commissariali n. 12 del 14/03/2024 e n. 22 del 28/06/2024 di conferma dell'incarico;
- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 recante il Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78;

**PREMESSO che :**

- i contratti per i lavori di manutenzione, servizio di conduzione, e ruolo di terzo responsabile delle centrali termiche a servizio dei fabbricati di proprietà e/o in gestione dell'ATER della Provincia di Roma, sono scaduti;
- con Determina Direttoriale n. 265 del 21.06.2024 ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023 e L. n. 241/90 l'ing. Mirko Gentile è stato nominato quale Responsabile Unico del Progetto per i lavori di manutenzione, servizio di conduzione, e ruolo di terzo responsabile delle centrali termiche a servizio dei fabbricati di proprietà e/o in gestione dell'ATER della Provincia di Roma.

## DATO ATTO che:

- le centrali termiche a servizio dei fabbricati di proprietà e/o in gestione dell'ATER della Provincia di Roma necessitano di importanti lavori di manutenzione straordinaria e di riqualificazione nonché di adeguamento normativo
- l'importo indicato dal S.T. per una durata di un anno è pari ad € 325.688,12 (oltre IVA) inclusi i costi della sicurezza pari ad € 15.688,12 non soggetti a ribasso d'asta per i lavori di che trattasi, come da seguente tabella:

Prestazioni	Descrizione delle prescrizioni e dei lavori	IMPORTO delle prescrizioni e dei lavori	IMPORTO costi della sicurezza	TOTALI
a canone	manutenzione ordinaria	€ 70.000,00	€ 6.164,40	<b>€ 76.164,40</b>
a misura	manutenzione straordinaria	€ 240.000,00	€ 9.523,72	<b>€ 249.523,72</b>
<b>TOTALI</b>		<b>€ 310.000,00</b>	<b>€ 15.688,12</b>	<b>€ 325.688,12</b>

- con Determina Direttoriale a contrarre n. 303 del 02.07.2024 è stato autorizzato l'avvio di una procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023, da aggiudicarsi con il criterio del prezzo più basso per un importo stimato in € 325.688,12 (oltre IVA) inclusi i costi della sicurezza pari ad € 15.688,12 non soggetti a ribasso d'asta, per una durata di anni uno, per i lavori di manutenzione, servizio di conduzione, e ruolo di terzo responsabile delle centrali termiche a servizio dei fabbricati di proprietà e/o in gestione dell'ATER della Provincia di Roma;
- che il QTE a base di gara è il seguente:

A	Importo Lavori	€ 310.000,00
B	Costi della sicurezza	€ 15.688,12
C	<b>Importo a base di gara</b>	<b>€ 325.688,12</b>
D	Iva 10%	€ 32.568,81
E	Totale	€ 358.256,93
F	incentivi ex art 45 del Dlgs 36/23	€ 6.513,76

## PRESO ATTO CHE:

- l'art. 1 c. 4 del D.Lgs. n. 36/2023 secondo cui il principio del risultato costituisce criterio prioritario per l'esercizio del potere discrezionale e per l'individuazione della regola del caso concreto.
- ai sensi dell'art. 58 del d.lgs. 36/2023, che l'appalto, peraltro già accessibile dato l'importo non rilevante, non è ulteriormente suddivisibile in lotti in quanto ciò comporterebbe una notevole dilatazione dei tempi e duplicazione di attività amministrativa con evidente violazione del principio del risultato di cui all'art. 1 del D.Lgs n. 36/2023;

## **DATO ATTO:**

- ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 36/2023, che il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto per l'affidamento di quanto in oggetto le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:
  - il fine che con il contratto si intende perseguire: l'affidamento dei lavori di manutenzione, servizio di conduzione, e ruolo di terzo responsabile delle centrali termiche a servizio dei fabbricati di proprietà e/o in gestione dell'ATER della Provincia di Roma nel periodo 2024-2026;
  - modalità di scelta del contraente: affidamento mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del d.lgs. 36/2023;

## **RILEVATO:**

- preliminarmente, come le prestazioni di cui in oggetto non possano rivestire un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'articolo 48, comma 2, del Decreto Legislativo 36/2023, in particolare per il suo modesto valore, assai distante dalla soglia comunitaria;

## **PRESO ATTO che:**

- con Determinazione Direttoriale n. 381 del 11.10.2024 è stato nominato il seggio di gara nei seguenti termini:
  - il RUP Ing. Mirko Gentile, in qualità di Presidente del Seggio di gara,
  - il Sig. Paolo Leone in qualità di testimone;
  - il Sig. Daniele D'Ovidio in qualità di testimone
- come risulta dal verbale di gara n. 1 del 11.10.2024, che si allega al presente atto, costituendone parte integrante ed essenziale, il seggio di gara, in seduta pubblica telematica virtuale, iniziata alle ore 10:19, ha rilevato che le offerte pervenute caricate sulla piattaforma digitale delle Gare Telematiche della Regione Lazio accessibile all'indirizzo <https://stella.regione.lazio.it/Portale/> entro il termine perentorio del 10/10/20234 ore 12:00, sono state n. 18 offerte telematiche e precisamente:

<b>POSIZ. N.</b>	<b>OPERATORE ECONOMICO</b>
1	F.LLI CAROSI & C. SRL
2	EURO MONTAGGI SRL
3	MINEDIL SRL
4	VIPA IMPIANTI
5	M.DS UNIPERSONALE S.R.L.
6	EFFICACE IMPIANTI
7	ANTONACCI TERMOIDRAULICA S. R. L.
8	I.C.R. DAL 1968
9	S.T.I. SECAM TECNOLOGIE ITALIANE SRL
10	NUOVA GAROFOLI S.R.L.
11	A.G.E.P. HYDROSOFT S.R.L.

12	SIRAM S.P.A.
13	CPL CONCORDIA SOC. COOP.
14	SUD FISH S.R.L.
15	G.V. IMPIANTI SRLS
16	IPERTECNICA DI LANDI NICOLA
17	METAL ROMA SRL
18	EDILIZIA FUTURA

- come risulta dal verbale di gara n. 1-2 del 11.10.2024, il seggio di gara, in seguito alla verifica di conformità della documentazione amministrativa presentata sulla piattaforma Stell@ dagli operatori economici partecipanti rispetto a quanto stabilito dai documenti di gara ha rilevato la seguente situazione:

POSIZ. N.	OPERATORE ECONOMICO	STATO
1	F.LLI CAROSI & C. SRL	Ammessa
2	EURO MONTAGGI SRL	Ammessa
3	MINEDIL SRL	Ammessa
4	VIPA IMPIANTI	Ammessa
5	M.DS UNIPERSONALE S.R.L.	Ammessa
6	EFFICACE IMPIANTI	Ammessa
7	ANTONACCI TERMOIDRAULICA S. R. L.	Ammessa
8	I.C.R. DAL 1968	Ammessa
9	S.T.I. SECAM TECNOLOGIE ITALIANE SRL	Ammessa
10	NUOVA GAROFOLI S.R.L.	Ammessa
11	A.G.E.P. HYDROSOFT S.R.L.	Ammessa
12	SIRAM S.P.A.	Ammessa
13	CPL CONCORDIA SOC. COOP.	Ammessa
14	SUD FISH S.R.L.	Ammessa
15	G.V. IMPIANTI SRLS	Ammessa
16	IPERTECNICA DI LANDI NICOLA	Ammessa
17	METAL ROMA SRL	Ammessa con riserva
18	EDILIZIA FUTURA	Ammessa

- come risulta dal verbale di gara n. 2 del 11.10.2024 il seggio di gara ha ammesso con riserva la società METAL ROMA SRL viene in quanto sulla piattaforma Stell@ non risultano inseriti i seguenti documenti:
  - copia della ricevuta di pagamento a comprova dell'avvenuto pagamento dell'imposta di bollo di cui alla domanda di partecipazione;
  - ricevuta di versamento contributo ANAC di € 33,00;
  - dichiarazione di avalimento e DGUE impresa ausiliaria.
- conseguentemente, come risulta dal verbale di gara n. 2 del 11.10.2024, il seggio di gara, in seduta riservata, in ossequio a quanto previsto dall'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023, ha attivato sulla piattaforma Stell@ la procedura di soccorso istruttorio per sanare le carenze

della documentazione trasmessa dalla METAL ROMA SRL assegnando il termine delle ore 10:00 del 17/10/2024 per integrare la documentazione richiesta pena l'esclusione dalla procedura di gara;

- come risulta dal verbale di gara n. 3 del 17.10.2024, il seggio di gara, in seduta pubblica telematica, prende atto che l'operatore economico METAL ROMA SRL, entro il termine delle ore 10:00 del 17/10/2024, ha dato riscontro alla procedura di soccorso istruttorio attivata ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023 producendo i documenti richiesti. Conseguentemente, l'operatore economico METAL ROMA SRL viene ammesso alla successiva fase di gara;
- come risulta dal verbale di gara n. 3 del 17.10.2024, il seggio di gara, in seduta pubblica telematica, procede ad ammettere sulla piattaforma Stell@ tutti gli operatori economici alla successiva fase di gara e quindi procede con la successiva fase di gara, aprendo sulla piattaforma telematica Stell@ tutte le offerte economiche, presentate dagli operatori economici nell'ordine di presentazione prendendo atto dei seguenti ribassi offerti:

<b>Posiz. N.</b>	<b>Operatore Economico</b>	<b>% offerta</b>
<b>1</b>	F.LLI CAROSI & C. SRL	26,32
<b>2</b>	EURO MONTAGGI SRL	25,11
<b>3</b>	MINEDIL SRL	21,92
<b>4</b>	VIPA IMPIANTI	26,26
<b>5</b>	M.DS UNIPERSONALE S.R.L.	33,33
<b>6</b>	EFFICACE IMPIANTI	32,45
<b>7</b>	ANTONACCI TERMOIDRAULICA S. R. L.	26,12
<b>8</b>	I.C.R. DAL 1968	12,58
<b>9</b>	S.T.I. SECAM TECNOLOGIE ITALIANE SRL	25,33
<b>10</b>	NUOVA GAROFOLI S.R.L.	15
<b>11</b>	A.G.E.P. HYDROSOFT S.R.L.	7,5
<b>12</b>	SIRAM S.P.A.	31,13
<b>13</b>	CPL CONCORDIA SOC. COOP.	25,15
<b>14</b>	SUD FISH S.R.L.	19,87
<b>15</b>	G.V. IMPIANTI SRLS	13,3
<b>16</b>	IPERTECNICA DI LANDI NICOLA	25,1
<b>17</b>	METAL ROMA SRL	19,05
<b>18</b>	EDILIZIA FUTURA	30,38

- come risulta dal verbale di gara n. 3 del 17.10.2024, il seggio di gara, in seduta pubblica telematica, procede all'esclusione automatica attraverso la piattaforma telematica Stell@ ed in ossequio a quanto previsto dall'art. 54 del D.lgs 36/2023 e dall'art. 21 del disciplinare di gara, secondo cui *"nel caso di aggiudicazione, con il criterio del prezzo più basso, di contratti di appalto di lavori o servizi di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea che non presentano un interesse transfrontaliero certo, le stazioni appaltanti, in deroga a quanto previsto dall'articolo 110, prevedono negli atti di gara l'esclusione automatica delle offerte che risultano anomale, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque"*;

- la soglia di anomalia, come previsto dal disciplinare di gara, è stata determinata mediante il metodo A dell'Allegato II.2 del D.lgs 36/2023;
- come risulta dal verbale di gara n. 3 del 17.10.2024, il seggio di gara, in seduta pubblica, applicando il calcolo automaticamente attraverso la piattaforma Stell@, è risultato che la soglia di anomalia è pari a 26,7666 e conseguentemente la graduatoria finale risulta essere la seguente:

<b>Posiz. Finale</b>	<b>Operatore Economico</b>	<b>Stato Offerta</b>	<b>Valore Offerta %</b>
<b>1</b>	F.LLI CAROSI & C. SRL	Aggiudicatario proposto	26,32
<b>2</b>	VIPA IMPIANTI	II Classificato	26,26
<b>3</b>	ANTONACCI TERMOIDRAULICA S. R. L.		26,12
<b>4</b>	S.T.I. SECAM TECNOLOGIE ITALIANE SRL		25,33
<b>5</b>	CPL CONCORDIA SOC. COOP.		25,15
<b>6</b>	EURO MONTAGGI SRL		25,11
<b>7</b>	IPERTECNICA DI LANDI NICOLA		25,10
<b>8</b>	MINEDIL SRL		21,92
<b>9</b>	SUD FISH S.R.L.		19,87
<b>10</b>	METAL ROMA SRL		19,05
<b>11</b>	NUOVA GAROFOLI S.R.L.		15,00
<b>12</b>	G.V. IMPIANTI SRLS		13,30
<b>13</b>	I.C.R. DAL 1968		12,58
<b>14</b>	A.G.E.P. HYDROSOFT S.R.L.		7,50
	M.DS UNIPERSONALE S.R.L.		33,33
	EFFICACE IMPIANTI		32,45
	SIRAM S.P.A.		31,13
	EDILIZIA FUTURA		30,38

- come risulta dal verbale di gara n. 3 del 17.10.2024 del seggio di gara e dalla nota prot. ST n. 03505 del 21.10.2024 a firma del RUP, si propone l'aggiudicazione alla società F.LLI CAROSI & C. SRL. con sede legale in Ciampino in Via Lucrezia Romana 92H 00043 – P.IVA 01288751009 - C.F. 04679680589, la quale ha offerto un ribasso percentuale pari a 26,32 % sugli importi a base di gara, per i lavori di manutenzione, servizio di conduzione, e ruolo di terzo responsabile delle centrali termiche a servizio dei fabbricati di proprietà e/o in gestione dell'ATER della Provincia di Roma. Stagione 2024 – 2025 CIG B329A9DDD0 - CUP H84F2400024005.

**DATO ATTO che:**

- il Quadro Tecnico Economico QTE n. 2 di affidamento, conseguentemente al ribasso offerto dall'aggiudicatario proposto, società F.LLI CAROSI & C. SRL , pari al 26,32%, risulta essere il seguente:

A	Importo a base di gara	€ 325.688,12
B	costi della sicurezza a detrarre	-€ 15.688,12
C	Importo lordo da ribassare	€ 310.000,00
D	Ribasso 26,32%	-€ 81.592,00
E	Restano	€ 228.408,00
F	costi della sicurezza a sommare	€ 15.688,12
G	<b>Importo netto affidato</b>	<b>€ 244.096,12</b>
H	Iva 10%	€ 24.409,61
I	TOTALE	€ 268.505,73
L	incentivi ex art. 45 del Dlgs 36/23	€ 6.513,76

**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 limiti dallo stesso previsti, decorrenti dal ricevimento della proposta di aggiudicazione da parte dell'organo competente medesimo;
- 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. Mirko Gentile

## DETERMINA

Per tutto quanto esposto in narrativa:

- di prendere atto, di approvare le proposte e il contenuto dei verbali di gara e le decisioni assunte dal seggio di gara incaricato di valutare le offerte pervenute nell'ambito della procedura aperta CIG B329A9DDD0 - CUP H84F2400024005;
- di approvare la seguente graduatoria:

Posiz. Finale	Operatore Economico	Stato Offerta	Valore Offerta %
1	F.LLI CAROSI & C. SRL	Aggiudicatario proposto	26,32
2	Vipa Impianti	II Classificato	26,26
3	ANTONACCI TERMOIDRAULICA S. R. L.		26,12
4	S.T.I. SECAM TECNOLOGIE ITALIANE SRL		25,33
5	CPL CONCORDIA SOC. COOP.		25,15
6	Euro montaggi srl		25,11
7	IPERTECNICA DI LANDI NICOLA		25,10
8	MINEDIL SRL		21,92
9	SUD FISH s.r.l.		19,87
10	Metal Roma Srl		19,05
11	NUOVA GAROFOLI S.R.L.		15,00
12	g.v. impianti srls		13,30
13	I.C.R. DAL 1968		12,58
14	A.G.E.P. Hydrosoft S.r.l.		7,50
	M.DS Unipersonale s.r.l.		33,33
	EFFICACE IMPIANTI		32,45
	Siram S.p.A.		31,13
	Edilizia Futura		30,38

- di approvare la proposta di aggiudicazione come risulta dal verbale di gara del 17.10.2024 del seggio di gara e della nota prot. ST n. 03505 del 21.10.2024 a firma del RUP alla società F.LLI CAROSI & C. SRL. con sede legale in Ciampino in Via Lucrezia Romana 92H 00043 - P.IVA 01288751009 - C.F. 04679680589, la quale ha offerto un ribasso percentuale pari a 26,32 % sugli importi a base di gara, per i lavori di manutenzione, servizio di conduzione, e ruolo di terzo responsabile delle centrali termiche a servizio dei fabbricati di proprietà e/o in gestione dell'ATER della Provincia di Roma. Stagione 2024 - 2025 CIG B329A9DDD0 - CUP H84F2400024005;

- di affidare alla società F.LLI CAROSI & C. SRL. con sede legale in Ciampino in Via Lucrezia Romana 92H 00043 – P.IVA 01288751009 - C.F. 04679680589, i lavori di manutenzione, servizio di conduzione, e ruolo di terzo responsabile delle centrali termiche a servizio dei fabbricati di proprietà e/o in gestione dell'ATER della Provincia di Roma. Stagione 2024 – 2025 CIG B329A9DDD0 - CUP H84F2400024005, per un importo contrattuale netto affidato pari ad € 244.096,12 di cui € 228.408,00 per lavori ed € 15.688,12 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA;
- di approvare il seguente QTE n. 2 di affidamento:

A	Importo a base di gara	€ 325.688,12
B	costi della sicurezza a detrarre	-€ 15.688,12
C	Importo lordo da ribassare	€ 310.000,00
D	Ribasso 26,32%	-€ 81.592,00
E	Restano	€ 228.408,00
F	costi della sicurezza a sommare	€ 15.688,12
G	<b>Importo netto affidato</b>	<b>€ 244.096,12</b>
H	Iva 10%	€ 24.409,61
I	TOTALE	€ 268.505,73
L	incentivi ex art. 45 del Dlgs 36/23	€ 6.513,76

- di dare mandato al RUP Ing. Mirko Gentile, coadiuvato dall'Ufficio Gare e Appalti e Contratti Sezione Procedure e Conservazione Atti, di procedere alla pubblicazione sul sito aziendale dell'avviso a firma dello stesso RUP, dell'avvenuto affidamento della procedura in oggetto e di procedere contestualmente alle comunicazioni alle imprese partecipanti;
- di procedere alla contrattualizzazione del rapporto con la società F.LLI CAROSI & C. SRL. con sede legale in Ciampino in Via Lucrezia Romana 92H 00043 – P.IVA 01288751009 - C.F. 04679680589, tramite scrittura privata successivamente alle comunicazioni alle imprese partecipanti, a firma dello stesso RUP, dell'avvenuta aggiudicazione della procedura in oggetto così come previsto dalla vigente normativa;
- di demandare all'Ufficio Gare Appalti e Contratti gli adempimenti necessari per la stipula del contratto di appalto;
- di autorizzare il Direttore dei Lavori ed il Responsabile Unico del Progetto, in considerazione dell'imminente stagione invernale, a consegnare i lavori in via d'urgenza ai sensi dell'art. 17 comma 9 del D.Lgs 36/2023 alla società F.LLI CAROSI & C. SRL, nelle more della stipula del contratto;
- di impegnare, la spesa sul capitolo S 150.002.002 – "Appalti per manutenzioni stabili" del bilancio 2024 per un importo pari ad € 268.505,73;
- di impegnare la spesa sul capitolo S 120.001.010 – "incentivi per la progettazione" del bilancio 2024 pari ad € 6.513,76 ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. n. 36/2023;

**II DIRETTORE GENERALE**  
*Avv. Remo Pisani*