

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 118 DEL 15/04/2025

OGGETTO: aggiudicazione per l'affidamento dei lavori di messa in sicurezza e di manutenzione straordinaria degli edifici dell'ATER della Provincia di Roma siti nel Comune di Pomezia in Via Turati mediante procedura negoziata ex art. 50 comma 1 lett.c) D. Lgs. n. 36/2023. Finanziamento DGR 318/2022 – CUP H52D22000190002 – CIG B5D660803D Impresa Castelli Romani l'arte della pietra – società cooperativa con sede legale in Via delle Sorgenti 93 – 00046 Grottaferrata (RM) Codice Fiscale 15851481000 per un importo contrattuale pari ad € 294.040,14 di cui € 232.434,40 per lavori ed € 61.605,74 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso.

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 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;
- 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;
- 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;

ATTESO che:

- la Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 318 del 24 maggio 2022, pubblicata sul B.U.R.L. n. 46 del 31/05/2022, ha concesso all'ATER della Provincia di Roma il finanziamento di € 400.000,00 per la realizzazione di un intervento di manutenzione straordinaria da realizzarsi nel Comune di Pomezia in Via Turati;
- la progettazione esecutiva è stata affidata con Determinazione Direttoriale n. 51 del 07.02.2023 all'arch. Emanuela Sciattella con studio in Roma (RM) via Franco Gentilini 10 00125 e-mail e.sciattella@pec.archrm.it iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n. 14607;

- con Determinazione Direttoriale n. 53 del 07.02.2023 l'ing. Mirko Gentile è stato nominato quale Responsabile Unico del Procedimento per i lavori di messa in sicurezza e di manutenzione straordinaria degli edifici dell'ATER della Provincia di Roma siti nel Comune di Pomezia in Via Turati;
- il progettista incaricato ha redatto il progetto esecutivo dell'intervento e il Q.T.E. n. 1 nel rispetto dei massimali di costo indicati dalla Regione Lazio prevedendo un importo a base di gara pari ad € 300.000,00 di cui € 238.394,26 per lavori ed € 61.605,74 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, come si evince dal seguente quadro economico:

QTE N. 1:

OPERE		IMPORTO DI PROGETTO	
1		2	% IVA
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.M.)		€ 300.000,00	10
ONERI COMPLEMENTARI	Spese tecniche e generali	€ 28.114,75	22
	Inc. ex. art 45 D.lgs 36/23	€ 6.000,00	
	Imprevisti	€ 27.000,00	10
COSTO TOTALE DEL RECUPERO (C.T.P.)		€ 361.114,75	
IVA		€ 38.885,25	
C.T.M. + IVA		€ 400.000,00	

- il Q.T.E. n. 1 corredato del parere del Comitato Tecnico art. 9 ex L.R. n. 30 del 2002 deve essere trasmesso alla Regione Lazio per il rilascio dell'autorizzazione al proseguimento del programma;
- il progetto esecutivo è stato validato in data 08/05/2023;

ATTESO che:

- il Comitato Tecnico di ATER, a norma dell'art. 9 della L.R. n. 30 del 2002 s.m.i., nella seduta del 09/05/2023 ha espresso in linea tecnica ed economica parere favorevole, sulla base del predetto progetto esecutivo, all'attuazione del seguente intervento:

Localizzazione	Indirizzo	Finanziamento concesso (€)
POMEZIA	Via Turati	400.000,00

- l'intervento di che trattasi prevede un importo complessivo a base di gara € 300.000,00 di cui € 238.394,26 per lavori ed € 61.605,74 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- con Determinazione Direttoriale n. 213 del 10/05/2023 è stato approvato il progetto esecutivo per i lavori di messa in sicurezza e di manutenzione straordinaria degli edifici dell'ATER della Provincia di Roma siti nel Comune di Pomezia in Via Turati;

- con Determinazione Direttoriale n. 58 del 17/02/2025 è stata autorizzata l'avvio di una procedura negoziata ex art. 50. D.Lgs. n. 36/2023 lett. c) per l'affidamento dei lavori di messa in sicurezza e di manutenzione straordinaria degli edifici dell'ATER della Provincia di Roma siti nel Comune di Pomezia in Via Turati;
- con la suddetta Determinazione Direttoriale n. 58 del 17/02/2025 si è ritenuto di interpellare, mediante la piattaforma telematica della Regione Lazio, 5 operatori economici iscritti presso l'elenco aperto dell'ATER della Provincia di Roma;
- con Determinazione Direttoriale n. 65 del 27.02.2025 è stato aggiornato l'elenco aperto degli operatori economici da invitare per l'affidamento di lavori di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del D.lgs. n. 36/2023 redatto secondo quanto disposto dall'Allegato II.1 del predetto D.Lgs. n. 36/2023;

PRESO atto che:

- l'art. 50 del d.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 14 dello stesso decreto, dispone che le stazioni appaltanti procedono, tra le altre, con le seguenti modalità: c) procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per i lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1 milione di euro;
- ai sensi dell'art. 58 del d.lgs. 36/2023, l'appalto non è stato ulteriormente suddiviso 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 Dlgs n. 36/2023;
- ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 36/2023, il procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto per l'affidamento di quanto in oggetto le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:
 - o il fine che con il contratto si intende perseguire: l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria nei fabbricati siti nel Comune di Pomezia in Via Turati;
 - o forma del contratto: ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D.lgs. n. 36/2023, trattandosi di affidamento ai sensi dell'art. 50 del medesimo decreto, mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014;
 - o modalità di scelta del contraente: procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del d.lgs. 36/2023;
 - o clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella documentazione della procedura di affidamento;
- è stato rilevato, preliminarmente, che 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 valore risulta superiore 150.000 euro e inferiore a 1 milione di euro;

- si è determinato di affidare i lavori attraverso il ricorso alla procedura negoziata di cui all'art. 50 comma 1 lettera c), utilizzando il criterio del massimo ribasso in quanto trattasi di lavori il cui costo della manodopera è inferiore al 50% del corrispettivo (Allegato I.1 art. 2 lett.e), da applicare sull'importo a base di gara pari a € 300.000,00 di cui € 238.394,26 per lavori ed € 61.605,74 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, per una durata di 365 giorni naturali e consecutivi a partire dalla data del verbale di consegna dei lavori;
- in relazione a quanto sopra determinato la procedura di affidamento è stata esperita utilizzando mezzi di comunicazione elettronici attraverso la piattaforma della Regione Lazio STell@;
- sono stati invitati a partecipare i seguenti n. 5 operatori economici in possesso dell'attestazione di qualificazione SOA OG1 classifica I o superiore:

N.	Operatore Economico	Codice Fiscale
1	CASTELLI ROMANI L'ARTE DELLA PIETRA - SOCIETA' COOPERATIVA	15851481000
2	ELLEBI COSTRUZIONI SRL	10444101009
3	GAMMA INFISSI SNC	01727630699
4	R.I.	12761171003
5	RES AMBIENTE 91 SRL	04113271003

- con Determinazione Direttoriale n. 83 del 18.03.2025 è stato istituito il seggio di gara così composto:
 - o Ing. Mirko Gentile – R.U.P. del Procedimento;
 - o Sig. Luigi Frisoli – in qualità di testimone;
 - o Sig. Paolo Leone - in qualità di testimone;
- come risulta dal verbale di gara n. 1 in data 18.03.2025, il seggio di gara, in seduta pubblica virtuale, prendendo atto che nei termini previsti del 18.03.2025 ore 10.00 per la presentazione delle offerte un solo operatore economico ha presentato l'offerta, ha verificato la rispondenza e la conformità della documentazione amministrativa con quanto previsto dalla lettera invito del seguente operatore economico che ha presentato offerta attraverso la piattaforma telematica Stell@ della Regione Lazio:

N.	Operatore Economico	Codice Fiscale
1	CASTELLI ROMANI L'ARTE DELLA PIETRA - SOCIETA' COOPERATIVA	15851481000

- come risulta dal verbale di gara n. 1 in data 18.03.2025, il seggio di gara, in seduta pubblica virtuale ha preceduto, sulla piattaforma Stell@, ha proceduto all'apertura dell'offerta economica pervenuta;
- come risulta dal verbale di gara n. 2 in data 08.04.2025, il seggio di gara, in seduta pubblica virtuale ha preceduto, sulla piattaforma Stell@, alla verifica della congruità dell'offerta economica pervenuta, risultando la seguente situazione:

Operatore economico	Stato Offerta	Rank	Ribasso %
Castelli Romani L'arte Della Pietra - Società Cooperativa	Aggiudicatario proposto	1	2,5

- in base all'offerta economica presentata dall'operatore economico Castelli Romani L'arte della Pietra - Società Cooperativa, viene a determinarsi la seguente situazione:

Lavori	238.394,26 €
A detrarre ribasso offerto 2,5 %	5.959,86 €
Lavori al netto del ribasso offerto	232.434,40 €
Costi sicurezza non soggetti a ribasso	61.605,74 €
Totale importo contrattuale	294.040,14 €

PRESO ATTO:

- dei verbali di gara n. 1 in data 18.03.2025 e n. 2 del 08.04.2025 delle sedute pubbliche nei quale il seggio di gara ha verificato la rispondenza e la conformità della documentazione amministrativa e ha preso atto dell'offerta economica di ribasso del 2,5% sull'importo posto a base di gara presentata dall'operatore economico Castelli Romani L'arte della Pietra - Società Cooperativa;
- che il quadro tecnico economico QTE n. 2 a seguito della procedura di gara risulta come di seguito definito:

Lavori	232.434,40 €
Costi sicurezza	61.605,74 €
Totale Lavori + sicurezza	294.040,14 €
spese tecniche generali	28.114,75 €
incentivi ex art. 45 del D.lgs 36/2023	6.000,00 €
imprevisti	27.000,00 €
Totale	355.154,89 €
IVA	38.289,26 €
Costo Totale intervento	393.444,15 €
Ribasso di gara offerto 21,92%	5.959,86 €
IVA ribasso di gara	595,99 €
Totale	400.000,00 €

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 approvare il contenuto dei verbali n. 1 del 18.03.2025 e n.2 del 08.04.2025 con il quale il Seggio di gara, verificata la rispondenza e la conformità della documentazione amministrativa con quanto previsto dalla lettera invito e preso atto dell'offerta economica di ribasso del 2,5% sull'importo posto a base di gara presentata dall'operatore economico, ha proposto l'aggiudicazione all'operatore economico Castelli Romani L'arte della Pietra - Società Cooperativa;
- di affidare i lavori di messa in sicurezza e di manutenzione straordinaria degli edifici dell'ATER della Provincia di Roma siti nel Comune di Pomezia in Via Turati all'impresa Castelli Romani L'arte della Pietra - Società Cooperativa con sede legale in Via delle Sorgenti 93 – 00046 Grottaferrata (RM) Codice Fiscale 15851481000 per un importo contrattuale pari ad € 294.040,14 di cui € 232.434,40 per lavori ed € 61.605,74 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- di dare mandato al RUP Ing. Mirko Gentile, coadiuvato dall'Ufficio Gare 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 l'impresa Castelli Romani l'arte della Pietra - Società Cooperativa con sede legale in Via delle Sorgenti 93 – 00046 Grottaferrata (RM) Codice Fiscale 15851481000, 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 e Contratti gli adempimenti necessari per la stipula del contratto di appalto;
- di impegnare la spesa per la realizzazione dell'intervento sul capitolo S 210.003.002 del bilancio 2025 per un importo pari ad € 323.444,16;
- di impegnare la spesa sul capitolo S 120.001.010F – "incentivi per la progettazione" del bilancio 2025 per un importo pari ad € 6.000,00.

II DIRETTORE GENERALE

Avv. Remo Pisani