

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

*Direzione Generale*

**DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 169 DEL 19/05/2025**

**OGGETTO:** determina a contrarre per l'affidamento, ex art. 50 D.Lgs. n. 36/2023 lett. c) per l'affidamento dei lavori di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria presso i fabbricati siti nel Comune di Velletri, Via Fontana delle Rose 205 – 207 – CUP H14F23000270001. Importo stimato a base di gara pari ad € 512.945,44 di cui € 408.781,89 per lavori ed € 104.163,55 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 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 e in particolare l'art. 15 c. 1 secondo cui "nel primo atto di avvio dell'intervento pubblico da realizzare mediante un contratto le stazioni appaltanti e gli enti concedenti nominano nell'interesse proprio o di altre amministrazioni un responsabile unico del progetto (RUP) per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento e per l'esecuzione di ciascuna procedura soggetta al codice";

### **DATO ATTO CHE:**

- la Regione Lazio con determinazione dirigenziale della Direzione regionale "Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare" 29 dicembre 2023, n. G17612, pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 6 del 18 gennaio 2024, ha ammesso l'A.T.E.R. della Provincia di Roma a finanziamento per l'intervento "Linea B-Ammissibile" n. 142 della Regione Lazio:

N. priorità elenco "eccellenze"	Nuovo N. priorità elenco "ammissibili"	COMUNE		LOCALIZZAZIONE	SOGGETTO ATTUATORE (COMUNE /ATER)		n. alloggi	Importo attribuito
		Nome	Codice Istat	Via - Corso - Piazza, Numero civico, Lotto, Scala	Nome denominazione	Codice fiscale		
115	142	VELLETRI	12058111	Via Fontana delle Rose, 205	ATER pr. di Roma	0775646100	15	€ 700.000,00

- con Determinazione Direttoriale n. 241 del 28/05/2024 è stato nominato RUP del predetto intervento l'Ing. Mirko Gentile;
- con Determinazione Direttoriale n. 315 del 12/07/2024 è stato disposto l'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50 D.Lgs. n. 36/2023 lett. b) del servizio di progettazione esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, pratiche accessorie e attestato di certificazione energetica ex ante ed ex post" relativamente ai Comune di Velletri Via Fontana delle Rose alla società R & R Consulting sistemi di ingegneria integrata srl con sede legale in San Giorgio A Liri in Via Morelle n. 2 con Codice Fiscale e P. IVA N.02368000606 con rappresentante legale l'ing. Stefano Rizzo nato a Cassino il 05/12/1976 C.F.: RZZSFN76T05C034J iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Frosinone al Numero 1279 dal 27/03/2002;

#### CONSIDERATO che:

- il progettista incaricato, in data 07/05/2025, ha trasmesso il progetto esecutivo dell'intervento e il Q.T.E. n. 1 nel rispetto dei massimali di costo indicati dalla Regione Lazio e nelle disposizioni attuative del programma in oggetto prevedendo un importo a base di gara pari ad € 512.945,44 di cui € 408.781,89 per lavori ed € 104.163,55 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, come si evince dal seguente quadro economico:

#### QTE N. 1:

OPERE		IMPORTO DI PROGETTO	
1		2	% IVA
<b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.M.)</b>		<b>€ 512.945,44</b>	10
ONERI COMPLEMENTARI	Spese tecniche e generali	€ 62.917,17	22
	Inc. ex. art 45 D.lgs 36/23	€ 10.258,91	
	Imprevisti	€ 44.311,05	10
<b>COSTO TOTALE DEL RECUPERO (C.T.P.)</b>		<b>€ 630.432,57</b>	
IVA		€ 69.567,43	
<b>C.T.M. + IVA</b>		<b>€ 700.000,00</b>	

- il progetto esecutivo è stato validato in data 15/05/2025;

#### ATTESO che:

- l'intervento di che trattasi prevede un importo complessivo a base di gara pari ad € 512.945,44 di cui € 408.781,89 per lavori ed € 104.163,55 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso,

- con Determinazione Direttoriale n. 167 del 19/05/2025 è stato approvato il progetto esecutivo per i lavori di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria presso i fabbricati siti nel Comune di Velletri, Via Fontana delle Rose 205 – 207;

#### **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.

#### **ATTESO CHE:**

- per il raggiungimento del predetto risultato è necessario procedere attraverso il ricorso all'affidamento mediante procedura negoziata ex art. 50 c. 1 lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023;

#### **APPURATO:**

- 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;
- l'Allegato I.1 al Decreto Legislativo 36/2023 definisce, all'articolo 3, comma 1, lettera h), «procedure negoziate», le procedure di affidamento in cui le stazioni appaltanti e gli enti concedenti consultano gli operatori economici da loro scelti e negoziano con uno o più di essi le condizioni del contratto;
- 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;
- ai sensi dell'art. 54, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, 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.;

#### **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 messa in sicurezza e di manutenzione straordinaria degli edifici dell'ATER della Provincia di Roma siti nel Comune di Velletri, Via Fontana delle Rose 205 – 207;
  - forma del contratto: ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D.lgs. n. 36/2023, trattandosi di affidamento ai sensi dell'art. 50 del medesimo decreto, il contratto è stipulato, a pena di nullità, in forma scritta ai sensi dell'allegato I.1, articolo 3, comma 1, lettera b), in modalità elettronica nel rispetto delle pertinenti disposizioni del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, in forma pubblica amministrativa a cura dell'ufficiale rogante della stazione appaltante, con atto pubblico notarile informatico oppure mediante scrittura privata. In caso di procedura negoziata oppure per gli affidamenti diretti, 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. I capitolati e il computo metrico estimativo, richiamati nel bando o nell'invito, fanno parte integrante del contratto;

- o modalità di scelta del contraente: affidamento mediante procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del d.lgs. 36/2023;
- o clausole ritenute essenziali: quelle contenute nella corrispondenza intercorsa tra le parti e nella documentazione della procedura di affidamento;

#### **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;
- che l'Allegato II.1 del D.Lgs. n. 36/2023 dispone che la stazione appaltante può individuare gli operatori economici da invitare, selezionandoli da elenchi appositamente costituiti secondo le modalità indicate nel medesimo decreto;

#### **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, a cura della direzione generale, sulla base dell'elenco degli operatori economici iscritti nell'elenco aziendale scelti sulla base del criterio oggettivo della qualificazione SOA posseduta nelle categorie OG1 – classifica II e superiore, assicurando il rispetto del criterio della rotazione per i successivi inviti;

#### **CONSIDERATO:**

- necessario affidare i lavori di messa in sicurezza e di manutenzione straordinaria degli edifici dell'ATER della Provincia di Roma siti nel Comune di Velletri, Via Fontana delle Rose 205 – 207, Importo stimato a base di gara pari ad € 512.945,44 di cui € 408.781,89 per lavori ed € 104.163,55 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso.

#### **PRECISATO CHE:**

- in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del D.lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento in parola, non vengono richieste le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106;
- con riferimento a quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del D.lgs. 36/2023, è richiesta una garanzia definitiva, pari al 5% dell'importo contrattuale;

#### **RITENUTO:**

- al fine di procedere all'esperimento di una procedura negoziata mediante la piattaforma telematica Stell@, di approvare la documentazione costituita dai seguenti documenti, allegati al presente atto quali sue parti integranti e sostanziali:

- a) lettera invito;
- b) foglio patti e condizioni;
- c) DGUE;
- d) patto di integrità;
- e) progetto esecutivo;
- f) Schema offerta economica.

## VISTI:

- l'art. 50 del D.Lgs. 31/03/2023, n. 36 che disciplina le procedure negoziate;
- l'allegato II.1 del D.Lgs. 31/03/2023, n. 36 "Elenchi degli operatori economici e indagini di mercato per gli affidamenti di contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea (articolo 50, commi 2 e 3, del Codice)".

## DETERMINA

Per tutto quanto esposto in narrativa:

- di autorizzare l'avvio della procedura negoziata, ex art. 50 D.Lgs. n. 36/2023 lett. c) per l'affidamento dei lavori di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria presso i fabbricati siti nel Comune di Velletri, Via Fontana delle Rose 205 – 207. CUP H14F23000270001. Importo stimato a base di gara pari ad € 512.945,44 di cui € 408.781,89 per lavori ed € 104.163,55 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
- di stabilire che il R.U.P. si avvalga della collaborazione dei seguenti dipendenti che costituiscono la struttura di supporto di cui all'art. 15 c. 6 del D.Lgs. n. 36/2023:
  - o Dott.ssa Maria Alessandra Vassallo;
  - o Sig.ra Francesca Minniti;
  - o Sig. Paolo Leone
- 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, a cura della direzione generale, sulla base dell'elenco degli operatori economici iscritti nell'elenco aziendale scelti sulla base del criterio oggettivo della qualificazione SOA posseduta nelle categorie OG1 – classifica II e superiore, assicurando il rispetto del criterio della rotazione per i successivi inviti;
- di approvare tutta la documentazione di gara costituita dalla lettera invito, foglio patti e condizioni, DGUE, patto di integrità, Progetto esecutivo, Schema Offerta Economica;
- di stabilire che l'offerta vincherà il concorrente per 180 gg dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, salvo proroghe richieste dalla Stazione appaltante;
- di disporre che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida, sempre che sia ritenuta congrua e in base ad elementi specifici non appaia anormalmente bassa ai sensi dell'art. 110 del D.Lgs. n. 36/2023;
- di prevedere che l'Azienda si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o, se aggiudicata, di non stipulare il contratto di appalto;
- di demandare, a seguito di successiva determinazione di aggiudicazione, all'Ufficio Gare e Contratti la stesura del contratto che verrà stipulato mediante sottoscrizione di scrittura privata e tutti gli adempimenti conseguenti;
- di demandare successivamente all'aggiudicazione il relativo atto di impegno sul Bilancio di Previsione 2025.

**II DIRETTORE GENERALE**

**Avv. Remo Pisani**