

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

Direzione Generale

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 237 DEL 27/06/2025

OGGETTO: aggiudicazione dei lavori di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria presso i fabbricati siti nel Comune di Velletri, Via Fontana delle Rose 205 – 207 – mediante procedura negoziata ex art. 50 comma 1 lett.c) D. Lgs. n. 36/2023. Impresa EURO SCAVI 2003 Srl con sede legale in Via Nettuno 308 – 04012 Cisterna di Latina (LT) Codice Fiscale 02138650599 per un importo contrattuale pari ad € 489.644,87 di cui € 385.481,32 per lavori ed € 104.163,55 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso. CUP H14F23000270001 – CIG B710218004

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;
- 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;

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
COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.M.)		€ 512.945,44	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
COSTO TOTALE DEL RECUPERO (C.T.P.)		€ 630.432,57	
IVA		€ 69.567,43	
C.T.M. + IVA		€ 700.000,00	

- 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;
- con Determinazione Direttoriale n. 169 del 19/05/2025 è stata autorizzata l'avvio di una procedura negoziata ex art. 50. D.Lgs. n. 36/2023 comma 1 lett. c) per l'affidamento per i lavori di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria presso i fabbricati siti nel Comune di Velletri, Via Fontana delle Rose 205 – 207;
- con la suddetta Determinazione Direttoriale n. 169 del 19/05/2025 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. 164 del 15.05.2025 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:
 - il fine che con il contratto si intende perseguire: l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria presso i fabbricati siti nel Comune di Velletri, Via Fontana delle Rose 205 – 207;
 - 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;
 - modalità di scelta del contraente: procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del d.lgs. 36/2023;
 - 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 € 512.945,44 di cui € 408.781,89 per lavori ed € 104.163,55, per una durata di 180 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 II o superiore:

N°.	Operatore economico	Partita Iva
1	EDIL S&P ROMA SRL	IT11741841008
2	EURO SCAVI 2003 S.R.L.	IT02138650599
3	SAN MARCO SRL	IT07938891004
4	SCACCHI COSTRUZIONI SRL	IT09231621005
5	VUOTTO ANTONIO	IT01017090588

- con Determinazione Direttoriale n. 219 del 19.06.2025 è stato istituito il seggio di gara così composto:
 - Ing. Mirko Gentile – R.U.P. del Procedimento;
 - Sig.ra. Francesca Minniti – in qualità di testimone;
 - Sig. Daniele D'ovidio - in qualità di testimone;
- come risulta dal verbale di gara n. 1 in data 19.06.2025, il seggio di gara, in seduta pubblica virtuale, prendendo atto che nei termini previsti del 19.06.2025 ore 10.00 per la presentazione delle offerte tre operatori economici hanno presentato l'offerta attraverso la piattaforma telematica Stell@ della Regione Lazio:

N°.	Operatore economico	Partita Iva
1	EDIL S&P ROMA SRL	IT11741841008
2	EURO SCAVI 2003 S.R.L.	IT02138650599
5	VUOTTO ANTONIO	IT01017090588

- come risulta dal verbale di gara n. 1 in data 19.06.2025, il seggio di gara, in seduta pubblica virtuale ha preceduto, sulla piattaforma Stell@, alla verifica, per ogni operatore economico alla rispondenza e alla conformità della documentazione amministrativa con quanto previsto dalla lettera invito;
- come risulta dal verbale di gara n. 1 in data 19.06.2025, il seggio di gara, in seduta pubblica virtuale a seguito delle verifiche effettuate ha ammesso alla successiva fase di gara i seguenti operatori economici:

N°.	Operatore economico	Partita Iva
1	EDIL S&P ROMA SRL	IT11741841008
2	EURO SCAVI 2003 S.R.L.	IT02138650599

- come risulta dal verbale di gara n. 1 in data 19.06.2025, il seggio di gara, in seduta pubblica virtuale ha riscontrato nella documentazione amministrativa presentata dall'Operatore Economico VUOTTO ANTONIO la carenza del pagamento del contributo ANAC di € 77,00 diversamente da quanto richiesto dai documenti di gara come integrati dalla comunicazione del 28/05/2025
- Il seggio di gara pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023, ha attivato la procedura di soccorso istruttorio chiedendo la trasmissione, entro il termine perentorio del 26.06.2025 ore 12,00, dell'attestazione del pagamento del contributo ANAC di € 77,00 In ossequio a quanto previsto dall'art. 101 c. 2 del D.Lgs. n. 36/2023, nel caso di mancato adempimento alla suddetta richiesta nel termine sopra stabilito Codesto operatore economico sarà escluso dalla procedura di gara
- In 25.06.2025 l'operatore economico VUOTTO ANTONIO ha trasmesso tramite piattaforma Stell@ l'attestazione del pagamento del contributo ANAC di € 77,00
- come risulta dal verbale di gara n. 2 in data 26.06.2025, il seggio di gara, in seduta pubblica virtuale ha verificato che l'operatore economico VUOTTO ANTONIO ha trasmesso in data 25.06.2025 tramite la piattaforma Stell@ l'attestazione del pagamento del contributo ANAC di € 77,00, e che pertanto l'operatore economico VUOTTO ANTONIO è stato ammesso alla successiva fase di gara:
- come risulta dal verbale di gara n. 2 in data 26.06.2025, il seggio di gara, in seduta pubblica virtuale ha preceduto, sulla piattaforma Stell@, all'apertura delle offerte economiche pervenute;
- come risulta dal verbale di gara n. 2 in data 26.06.2025 il seggio di gara, in seduta pubblica virtuale ha preceduto, sulla piattaforma Stell@, alla verifica delle congruità delle offerte economiche pervenute, risultando la seguente situazione:

Operatore economico	Stato Offerta	Rank	Ribasso %
EURO SCAVI 2003 S.R.L.	Aggiudicatario proposto	1	5,70
EDIL S&P ROMA SRL	II Classificato	2	4,50
VUOTTO ANTONIO		3	3,00

- in base alle offerte economiche presentate l'operatore economico aggiudicatario proposto risulta essere EURO SCAVI 2003 S.R.L., venendosi a determinarsi la seguente situazione:

Lavori	408.781,89 €
A detrarre ribasso offerto 5,7 %	23.300,57 €
Lavori al netto del ribasso offerto	385.481,32 €
Costi sicurezza non soggetti a ribasso	104.163,55 €
Totale importo contrattuale	489.644,87 €

PRESO ATTO:

- dei verbali di gara n. 1 in data 19.06.2025 e n. 2 in data 26.06.2025 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 5,7 % sull'importo posto a base di gara presentata dall'operatore economico EURO SCAVI 2003 S.R.L.;
- che il quadro tecnico economico QTE n. 2 a seguito della procedura di gara risulta come di seguito definito:

Lavori	385.481,32 €
Costi sicurezza	104.163,55 €
Totale Lavori + sicurezza	489.644,87 €
spese tecniche generali	62.917,17 €
incentivi ex art. 45 del D.lgs 36/2023	10.258,91 €
imprevisti	44.311,05 €
Totale	607.132,00 €
IVA	67.237,37 €
Costo Totale intervento	674.369,37 €
Ribasso di gara offerto 21,92%	23.300,57 €
IVA ribasso di gara	2.330,06 €
Totale	700.000,00 €

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 in data 19.06.2025 e n. 2 in data 26.06.2025 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 5,7 % sull'importo posto a base di gara presentata dall'operatore economico, ha proposto l'aggiudicazione all'operatore economico EURO SCAVI 2003 S.R.L. CUP H14F23000270001 – CIG B710218004;
- di affidare i lavori di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria presso i fabbricati siti nel Comune di Velletri, Via Fontana delle Rose 205 – 207 all'impresa EURO SCAVI 2003 Srl con sede legale in Via Nettuno 308 – 04012 Cisterna di Latina (LT) Codice Fiscale 02138650599 per un importo contrattuale pari ad € 489.644,87 di cui € 385.481,32 per lavori ed € 104.163,55 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso. CUP H14F23000270001 – CIG B710218004;
- 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 EURO SCAVI 2003 Srl con sede legale in Via Nettuno 308 – 04012 Cisterna di Latina (LT) Codice Fiscale 02138650599 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 € 538.609,36;
- di impegnare la spesa sul capitolo S. 210.003.003 "Costi diretti diversi per interventi di risanam. E ristruttur. Della GS destinati alla locazione" del bilancio 2025 per un importo pari ad € 10.258,91.

II DIRETTORE GENERALE

Avv. Romeo Picani