

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

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

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 247 DEL 02.07.2025

OGGETTO: determina aggiudicazione definitiva dell'affidamento diretto, ex art. 50 D.Lgs. n. 36/2023 lett. a), del completamento dei lavori di recupero e razionalizzazione degli immobili siti nel Comune di Palestrina Via Sauro/Via Bandiera – Finanziamento: Determinazione della Regione Lazio n. G00633 del 22/01/2018 pubblicata sul BURL n. 11 del 06/02/2018.

CIG B77B41C353 - CUP: H92H18000850001.

Determina a contrarre semplificata n°179 del 22/05/2025.

Importo base di gara 145.958,50 di cui € 134.085,02 per lavori ribassabili e € 11.873,48 per costi della sicurezza.

Importo contrattuale € 143.947,22 di cui € 132.073,74 per lavori ed € 11.873,48 costi sicurezza.

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;

PRESO ATTO che:

- con Determinazione della Regione Lazio n. G00633 del 22/01/2018 pubblicata sul BURL n. 11 del 06/02/2018 è stato ammesso a finanziamento l'intervento di seguito indicato:

Localizzazione	Indirizzo	Finanziamento concesso (€)
PALESTRINA	Via N. Sauro/ Via Bandiera	885.000,00

DATO ATTO che:

- con Determinazione Direttoriale n°82 del 28/02/2018 è stato nominato, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i. , Responsabile Unico del Procedimento l'ing. Costantino Collarile per l'intervento di Palestrina Via Bandiera Via Sauro;
- con Determinazione Direttoriale n°255 del 28/06/2018 è stato affidato l'incarico professionale di progettazione esecutiva, direzione lavori, misura e contabilità, assistenza al collaudo o certificato di regolare esecuzione, nonché coordinamento della sicurezza nella fase progettuale ed esecutiva all'arch. Roberto Patriarca;
- il progetto esecutivo è stato validato in data 09/01/2019;
- il Comitato Tecnico a norma dell'art. 9 della L.R. n. 30 del 2002 s.m.i. ha espresso parere favorevole al progetto esecutivo del progetto relativo all'intervento di recupero e razionalizzazione degli immobili siti nel Comune di Palestrina Via Sauro/Via Bandiera;

VISTA la Determinazione Direttoriale n. 120 del 03.05.2022, con la quale sono stati affidati i lavori in oggetto all'impresa AEDIFICA srl per un importo contrattuale di € 560.376,08 di cui € 99.571,02 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA al 10%.

PRESO ATTO che in data 27.06.2024 è stato emesso da parte del Direttore dei Lavori, geom. Davide Fraioli, il Certificato di Regolare Esecuzione, approvato con Determinazione Dirigenziale n. 025 del 26/06/2024;

CONSIDERATO che con Determinazione Direttoriale n. 120 del 03.05.2024 è stata impegnata, sul capitolo S.210.003.002, la somma di € 768.357,26 del bilancio anno 2024;

CONSIDERATO che con Determinazione Direttoriale n. 120 del 03.05.2024 è stata impegnata, sul capitolo S.210.004.003, la somma di € 116.642,74 del bilancio anno 2024 per "costi diretti diversi";

CONSIDERATO che con il C.R.E. il conto finale dell'opera ammonta ad un importo netto di € 419.546,04 oltre IVA al 10%;

PRESO ATTO CHE alla luce dell'importo affidato e del finanziamento erogato restano disponibili somme aggiuntive, come da C.R.E. dell'appalto in oggetto che costituisce parte integrante della stessa;

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: a) affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;

- l'Allegato I.1 al Decreto Legislativo 36/2023 definisce, all'articolo 3, comma 1, lettera d), l'affidamento diretto come "l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice";
- 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 Dlgs n. 36/2023;
- ai sensi dell'art. 54, comma 1, secondo periodo, del d.lgs. 36/2023, che agli affidamenti diretti non è applicabile l'esclusione automatica delle offerte anomale;

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'esecuzione dei lavori in oggetto;
- 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: affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. a) del d.lgs. 36/2023;
- 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;

TENUTO CONTO che gli affidamenti diretti, ancorché preceduti da una consultazione tra più operatori, sono contraddistinti da informalità e dalla possibilità per la stazione appaltante di negoziare le condizioni contrattuali con vari operatori, nel rispetto dei principi di cui al D.Lgs. n. 36/2023;

CONSIDERATO necessario di affidare i lavori attraverso il ricorso all'affidamento diretto di cui all'art. 50 comma 1 lettera a), utilizzando il criterio del minor prezzo da applicare sull'importo a base di gara di € 145.958,50 di cui € 11.873,48 per lavori ribassabili e € 11.873,48 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso da svolgersi in un tempo massimo di 90 giorni naturali e consecutivi;

RITENUTO, al fine di procedere all'esperimento dell'affidamento diretto 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) fogli patti e condizioni;
- c) DGUE;
- d) patto di integrità.

CONSIDERATO che l'Impresa Aedifica srl, aggiudicataria dell'appalto, ha espressamente dichiarato di non essere disposta a proseguire le lavorazioni relative all'intervento e pertanto si procederà, attraverso la piattaforma telematica Stell@, a richiedere offerta ad altro Operatore Economico dotato dei richiesti requisiti e iscritto ai suddetti elenchi;

CONSIDERATO che con Determina Direttoriale n°179 del 22/05/2025 è stato autorizzato il R.U.P. a contrarre e ad avviare la procedura di affidamento diretto dei lavori in oggetto, ex art. 50 D.Lgs. n. 36/2023 lett. a), da aggiudicare con il criterio del massimo ribasso;

CONSIDERATO che il Rup ing. Collarile, tramite la Piattaforma Stell@ della Regione Lazio ha espletato l'affidamento diretto invitando, su indicazione dello scrivente, a presentare offerta l'impresa Staff Edil di Ivo Staffieri CF STFVIO84R08H501M P.IVA 10420271008 con sede in Roma Via Costantino Corvisieri 13 – Roma;

CONSIDERATO che l'impresa Staff Edil ha offerto il ribasso del 1,50% sull'importo posto a base di gara complessivo di 145.958,50 di cui € 11.873,48 per lavori ribassabili e € 11.873,48 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;

DETERMINA

Per tutto quanto esposto in narrativa:

- ✓ di procedere all'affidamento diretto in base all'art. 50 D.Lgs. n. 36/2023 lett. a) per un importo netto pari ad € 143.947,22 di cui € 132.073,74 per lavori ed € 11.873,48 costi sicurezza, all'impresa Staff Edil di Ivo Staffieri CF STFVIO84R08H501M P.IVA 10420271008 con sede in Roma Via Costantino Corvisieri 13 – Roma;
- ✓ di dare mandato al R.U.P., coadiuvato dall'Ufficio Contratti, di procedere alla pubblicazione sul sito aziendale del comunicato dell'avvenuto affidamento della procedura in oggetto per un importo netto contrattuale pari ad € 143.947,22;
- ✓ di procedere alla contrattualizzazione del rapporto con l'Impresa Staff Edil di Ivo Staffieri s.r.l. tramite Contratto tra le parti così come previsto dalla normativa vigente;
- ✓ che l'importo contrattuale derivante dal ribasso pari al 1,50% risulta pari ad € 143.947,22 di cui € 132.073,74 per lavori ed € 11.873,48 per costi della sicurezza;
- ✓ di procedere all'impegno della relativa spesa sul capitolo 210.003.002 del Bilancio esercizio 2025 per un importo pari ad € 158.341,94 (143.947,22 + Iva 10% 14.394,72) come da Determina Direttoriale n°179 del 22/05/2025;
- ✓ di procedere all'impegno della somma di € 2.919,17 (0,02 x 145.958,50) sul capitolo S.120.001.010 F del Bilancio esercizio 2025 (incentivi per la progettazione a carico ATER finanziati dalla Regione Lazio) come da Determina Direttoriale n°179 del 22/05/2025.

II DIRETTORE GENERALE

Avv. Remo Pisani 