

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

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

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 250 DEL 07.07.2025

OGGETTO: aggiudicazione definitiva relativa all'affidamento diretto, ex art. 50 D.Lgs. n. 36/2023 lett. a), per l'espletamento dei lavori relativi alla manutenzione straordinaria degli immobili siti nei Comuni di:

- Frascati loc. Cocciano Via Togliatti n. 2-24 – Finanziamento Regione Lazio D.G.R. n. 407/2021 e n. 739/2021;
- Guidonia Via dei Mughetti, 2 – Finanziamento Regione Lazio D.G.R. n. 407/2021 e n. 739/2021;
- Ciampino Via Lisbona, 15 scala E alloggio int.7 e Rocca di Papa Via della Portella, 11 – Finanziamento Regione Lazio Determinazioni n. G03970/2019 e n. G18677/2019 n. G02113;
- Monte Porzio Catone Via Alighieri, 15 – Finanziamento fondi ATER Provincia; Determina a contrarre semplificata n°495 del 16/12/2024. CIG: B783EE284D. Importo contrattuale pari ad € 146.209,03 di cui € 140.425,63 per lavori oltre costi sicurezza pari ad € 5.783,40.

IL DIRETTORE GENERALE

Avv. Remo Pisani

- VISTO:

- 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 allo scrivente l'incarico di Direttore Generale dell'ATER della Provincia di Roma;
- 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;
- altresì l'art. 15 c. 1 del medesimo D.Lgs. n. 36/2023 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”;

- la Delibera Commissariale n. 10 del 11.09.2023 con cui è stato affidato all'Avv. Remo Pisani, ai sensi dell'art. 13 dello Statuto Aziendale l'incarico di Direttore Generale;

PRESO ATTO che:

- con Delibere di Giunta Regionale n. n. 407/2021 e n. 739/2021 è stato ammesso a finanziamento l'intervento nel Comune di Frascati loc. Cocciano Via Togliatti n. 2-24 e con Determinazione Direttoriale n. 99 del 02/03/2024 si è determinato l'affidamento diretto, in base all'art.36, comma 2, lett. a) del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. alla Costruzioni Edili Immobiliari srl con sede in Segni Via Traiana, 27;
- con atto di transazione tra ATER Provincia di Roma e Costruzioni Edili Immobiliari srl, quest'ultima rinunciava alla realizzazione dei lavori non ancora iniziati presso il Comune di Frascati loc. Cocciano Via Togliatti n. 2-24, senza rilievi da parte della stazione appaltante;
- con Delibere di Giunta Regionale n. n. 407/2021 e n. 739/2021 è stato ammesso a finanziamento l'intervento nel Comune di Guidonia Via dei Mughetti, 2 e con Determinazione Direttoriale n. 106 del 07/03/2023 si è determinato l'affidamento diretto, in base all'art.36, comma 2, lett. a) del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. alla CM COSTRUZIONI srl con sede in Colleferro Via della Selva, 15;
- con Determinazione Dirigenziale n. 044 del 12/11/2024 è stato approvato il Certificato di Regolare esecuzione per l'intervento affidato alla CM COSTRUZIONI srl, eccetto le lavorazioni previste sul terrazzo di copertura in quanto erano presenti materiali di rifiuto abbandonati che non hanno consentito il completamento del lavoro;
- con Determinazioni n. G03970/2019 e n. G18677/2019 n. G02113 sono stati ammessi a finanziamento gli interventi nel Comune di Ardea Via dei Fenicotteri, 15 scala I int. 3, Via Ippolito Nievo, 1 int. 5, Comune di Ciampino Via Col di Lana, 214 int. 8, Comune di Lanuvio Via Sandro Pertini, 10 scala E int. 1, Comune di Carpineto Romano, Via Annunziata Nuova, 26 scala A int. 2, Comune di Ardea Via dei Fenicotteri, 13 scala H alloggio interno 4 e Pomezia Via Turati scala Q alloggio int. 2 e con Determinazione Direttoriale n. 141 del 10/05/2022 si è determinato l'affidamento diretto, in base all'art.36, comma 2, lett. a) del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. alla SA.MA. 2015 srl con sede in Capena Via Provinciale Bivio, 62/A;
- con Determinazione Dirigenziale n. 043 del 31/10/2024 è stato approvato il Certificato di Regolare esecuzione per gli interventi affidati alla SA.MA. 2015 srl eccetto quelli previsti nel Comune di Ardea Via dei Fenicotteri, 13 scala H alloggio interno 4 e Pomezia Via Turati scala Q alloggio int. 2 dal momento che l'Impresa è stata impossibilitata ad accedere agli alloggi in quanto occupati senza titolo;
- con nota prot. n. 3943 del 25/11/2024, il RUP ing. Costantino Collarile richiedeva nulla osta al Direttore Generale avv. Remo Pisani ad utilizzare il residuo del finanziamento per le lavorazioni all'interno degli immobili occupati abusivamente

per gli alloggi nel Comune di Ciampino Via Lisbona, 15 scala E int. 7 e nel Comune di Rocca di Papa Via della Portella, 11 che necessitano di lavorazioni urgenti;

- che contestualmente alla richiesta trasmessa con la suddetta nota prot. n. 3943 del 25/11/2024 il Direttore Generale avv. Remo Pisani concedeva nulla osta all'utilizzo dei fondi disponibili;

DATO ATTO che:

- come da contabilità allegata alla presente Determinazione che ne costituisce parte integrante, i residui dei finanziamenti suddetti ammontano a:

Frascati loc. Cocciano Via Togliatti n. 2-24 residuo finanziamento € 80.000,00 per un importo da porre a base di gara come da progetto approvato pari a € 61.488,04 di cui € 60.064,64 per lavori e € 1.423,40 per costi della sicurezza;

Guidonia Via dei Mughetti, 2 residuo finanziamento € 25.000,00 di per un importo da porre a base di gara come da perizia redatta dal D.L geom. Sebastiani pari a € 20.135,40 di cui € 19.135,40 per lavori e € 1.000,00 per costi della sicurezza

Comune di Ardea Via dei Fenicotteri, 15 scala I int. 3, Via Ippolito Nievo, 1 int. 5, Comune di Ciampino Via Col di Lana, 214 int. 8, Comune di Lanuvio Via Sandro Pertini, 10 scala E int. 1, Comune di Carpineto Romano, Via Annunziata Nuova, 26 scala A int. 2, Comune di Ardea Via dei Fenicotteri, 13 scala H alloggio interno 4 e Pomezia Via Turati scala Q alloggio int. 2 residuo finanziamento € 30.000,00 per un importo da porre a base di gara come da perizie allegate pari a € 27.270,00 di cui € 25.910,00 per lavori e € 1.360,00 per costi della sicurezza;

CONSIDERATO necessario:

- appaltare le lavorazioni non eseguite nel Comune di Frascati loc. Cocciano Via Togliatti n. 2-24 per un importo posto a base di gara pari a € 61.488,04 di cui € 60.064,64 per lavori e € 1.423,40 per costi della sicurezza;
- appaltare le lavorazioni non eseguite nel Comune di Ardea Via dei Fenicotteri, 13 scala H alloggio interno 4 e Pomezia Via Turati scala Q alloggio int. 2, sostituendole con quelle degli alloggi nel Comune di Ciampino Via Lisbona, 15 scala E int. 7 e nel Comune di Rocca di Papa Via della Portella, 11 per un importo posto a base di gara pari a € 27.270,00 di cui € 25.910,00 per lavori e € 1.360,00 per costi della sicurezza;
- appaltare le lavorazioni non eseguite nel Comune di Guidonia Via dei Mughetti, 2 per un importo posto a base di gara pari ad € 20.135,40 di cui € 19.135,40 per lavori e € 1.000,00 per costi della sicurezza;

PRESO ATTO CHE:

- alla luce degli interventi urgenti da eseguire sui fabbricati di nostra proprietà si rende necessario intervenire nel Comune di Monte Porzio Catone Via Alighieri, 15 per il rifacimento del terrazzo di copertura;

VISTO:

- il computo metrico estimativo redatto dal geom. Davide Fraioli, il quale ha preventivato per l'intervento nel Comune di Monte Porzio Catone Via Alighieri, 15 un importo da porre a base di gara pari ad € 40.000,00 di cui € 38.000,00 per lavori e € 2.000,00 per costi della sicurezza;

TENUTO CONTO che:

- le lavorazioni nel Comune di Monte Porzio Catone Via Alighieri, 15 verranno appaltate con fondi ATER per l'importo posto a base di gara pari ad € 40.000,00;
- 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;
- è necessario affidare i lavori attraverso il ricorso all'affidamento diretto di cui all'art. 50 comma 1 lettera a), utilizzando il criterio del massimo ribasso da applicare sull'importo a base di gara di € 147.470,04 di cui € 141.686,64 per lavori ribassabili e € 5.783,40 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso da svolgersi in un tempo massimo di 120 giorni naturali e consecutivi;

Visto che:

- con D.D. n°495 del 16/12/2024 è stato autorizzato l'espletamento della suddetta procedura ed è stato autorizzato il R.U.P. a contrarre;
- il Rup ing. Collarile, tramite la Piattaforma Stell@ della Regione Lazio ha espletato l'affidamento diretto invitando, su indicazione dello scrivente, a presentare offerta la ditta Europea Porfidi e Costruzioni S.r.l. con sede legale ed operativa in via Angelo Conti n.11 – 03033 Arpino (FR) – C.F. e Partita I.V.A. 02512710605;
- la ditta Europea Porfidi e Costruzioni S.r.l. con sede legale ed operativa in via Angelo Conti n.11 – 03033 Arpino (FR) ha offerto il ribasso del 1,00% sull'importo posto a base di gara e con Determina Direttoriale n°15 del 24/01/2025 è stato disposta l'aggiudicazione definitiva;
- in data 12/03/2025 è stato firmato il contratto ma la ditta Europea Porfidi e Costruzioni S.r.l. non ha iniziato i lavori tenendo un comportamento inadempiente: con Determina Direttoriale n°234 del 25/06/2025 è stata la risoluzione contrattuale;
- il Rup ing. Collarile, tramite la Piattaforma Stell@ della Regione Lazio ha espletato l'affidamento diretto invitando, su indicazione dello scrivente, a presentare offerta la ditta CONCRETO23 S.R.L. con sede legale a Frosinone in Viale G. Mazzini n.5, C.A.P. 03100, P.I. e C.F.03221610607, pec concreto23@pecimprese.it;
- che la ditta CONCRETO23 S.R.L. con sede legale a Frosinone in Viale G. Mazzini n.5 ha offerto il ribasso del 0,89% sull'importo posto a base di gara complessivo di € 147.470,04 di cui € 141.686,64 per lavori ribassabili e € 5.783,40 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso come da Q.T.E. elencato;

Q.T.E.	Importo
Importo lavori soggetti a ribasso del 0,89%	€ 140.425,63
Costi della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 5.783,40
Importo affidato contrattuale	€ 146.209,03
Spese Tecniche e Generali decurtate degli incentivi	€ 9.223,21
Incentivi pari al 2% dell'importo posto a base di gara € 107.470,04 Fondi Regionali	€ 2.149,40
Incentivi pari al 2% dell'importo posto a base di gara € 40.000,00 Fondi Ater	€ 800,00
Ribasso di gara	€ 1.261,01
IVA (10% su importo contrattuale)	€ 14.620,90

DETERMINA

- di procedere all'aggiudicazione definitiva dell'affidamento diretto ex art. 50 D.Lgs. n. 36/2023 lett. a) per un importo netto pari ad € 146.209,03 di cui € 140.425,63 per lavori oltre costi sicurezza pari ad € 5.783,40, all'impresa CONCRETO23 S.R.L. con sede legale a Frosinone in Viale G. Mazzini n.5, C.A.P. 03100, P.I. e C.F.03221610607;
- 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 € 146.209,03;
- di procedere alla contrattualizzazione del rapporto con l'Impresa CONCRETO23 S.R.L. con sede legale a Frosinone in Viale G. Mazzini n.5, C.A.P. 03100, P.I. e C.F.03221610607 tramite Contratto tra le parti così come previsto dalla normativa vigente;
- che l'importo contrattuale derivante dal ribasso pari al 0,89% risulta pari ad € 146.209,03 di cui € 140.425,63 per lavori oltre costi sicurezza pari ad € 5.783,40. L'importo contrattuale pari ad € 146.209,03 è la somma di € 39.661,80 (fondi Ater) e € 106.547,23 (fondi R.L.) :

Q.T.E.	Importo
Importo lavori soggetti a ribasso del 0,89%	€ 140.425,63
Costi della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 5.783,40
Importo affidato contrattuale	€ 146.209,03
Spese Tecniche e Generali decurtate degli incentivi	€ 9.223,21
Incentivi pari al 2% dell'importo posto a base di gara€ 107.470,04 Fondi Regionali	€ 2.149,40
Incentivi pari al 2% dell'importo posto a base di gara € 40.000,00 Fondi Ater	€ 800,00
Ribasso di gara	€ 1.261,01
IVA (10% su importo contrattuale)	€ 14.620,90

- di procedere all'impegno della relativa spesa sul capitolo 210.003.002 del Bilancio esercizio 2025 per un importo pari ad € 117.201,95 (106.547,23 + Iva 10% 10.654,72) come da Determina Direttoriale n°495 del 16/12/2024;
- di procedere all'annullamento dell'impegno della spesa sul capitolo 210.003.002 del Bilancio esercizio 2025 per un importo pari ad € 119.276,49 (108.433,17 + Iva 10% 10.843,32) come da Determina Direttoriale n°234 del 25/06/2025;
- di procedere all'impegno della relativa spesa sul capitolo 150.002.002 del Bilancio esercizio 2025 per un importo pari ad € 43.627,98 (39.661,80 + Iva 10% 3.911,18) come da Determina Direttoriale n°495 del 16/12/2024;
- di procedere all'annullamento dell'impegno della spesa sul capitolo 150.002.002 del Bilancio esercizio 2025 per un importo pari ad € 41.382,00 (37.620,00 + Iva 10% 3.762,00) come da Determina Direttoriale n°234 del 25/06/2025;
- di confermare l'impegno della somma di € 800,00 sul capitolo 210.003.003 "Costi diretti diversi per interventi di risanamento e ristrutturazione della G.S. destinati alla locazione" finanziati dall'Ater come da Determina Direttoriale n°495 del 16/12/2024 e di confermare l'imputazione della spesa sul Capitolo S. 120.001.010 F "incentivi per la progettazione a carico ATER finanziati dall'Ater" come da Determina Direttoriale n°234 del 25/06/2025;
- di confermare l'impegno della somma di € 2.149,40 sul capitolo 210.003.003 "Costi diretti diversi per interventi di risanamento e ristrutturazione della G.S. destinati alla locazione" finanziati dalla Regione Lazio come da Determina Direttoriale n°495 del 16/12/2024 e di confermare l'imputazione della spesa sul Capitolo S. 120.001.010 F "incentivi per la progettazione a carico ATER finanziati dalla Regione Lazio" come da Determina Direttoriale n°234 del 25/06/2025.

II DIRETTORE GENERALE

 Avv. Remo Pisani