

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

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 338 DEL 01/10/2025

OGGETTO: Decisione a contrarre, autorizzazione espletamento di una procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. n. 36/2023- Appalto triennale servizio di portierato tra le due Sedi dell'ATER Provincia di Roma.

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'Azienda 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 settembre 2023, con la quale è stato conferito all'Avv. Remo Pisani l'incarico di Direttore Generale, ai sensi dell'art. 13 dello Statuto Aziendale e le successive Delibere Commissariali n. 12 del 14 marzo 2024 e n. 22 del 28 giugno 2024, con le quali è stato confermato l'incarico di Direttore Generale all'Avv. Remo Pisani, in conformità alle disposizioni statutarie e regolamentari vigenti;
- Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 – Codice dei contratti pubblici – come modificato dal D.Lgs. 31 dicembre 2024, n. 209 (“correttivo 2025”) e dalla normativa vigente;
- l'art. 1, comma 4, del D.Lgs. 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;

Considerato che:

- con Determinazione Direttoriale n. 451 del 21.11.2024 è stato disposto l'affidamento diretto ex art. 50, c. 1, lett. b), D.Lgs. 36/2023 del servizio fiduciario di portierato per un anno;
- il suddetto servizio, regolamentato con contratto rep. 1/2025 n. 000118 serie 3 del 21 gennaio 2025, avrà scadenza in data 21 novembre 2025 e si rende, pertanto, necessario assicurare la continuità del servizio fiduciario di portierato presso gli uffici dell'ATER della Provincia di Roma, mediante l'avvio di una nuova procedura di gara;

Dato Atto che:

- con Determinazione Direttoriale n. 175 del 19 maggio 2025, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, è stato nominato Responsabile Unico del Progetto (RUP) il rag. Domenico Izzo per l'espletamento di una procedura aperta ex art. 71 del medesimo decreto, relativa al servizio fiduciario di portierato degli uffici dell'ATER della Provincia di Roma;

Rilevato che:

- ai fini della determinazione della base d'asta e della verifica di congruità della manodopera si fa riferimento all'art. 41, co. 13 e 14 del D.Lgs. 36/2023 e alle tabelle del costo del lavoro aggiornate dal MLPS per il CCNL Vigilanza Privata e Servizi Fiduciari (Codice CNEL HV5B).

- il RUP ha pertanto quantificato l'importo complessivo dell'affidamento del Servizio fiduciario di portierato, in € 376.843,35 oltre IVA, comprensivo dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, pari a € 4.000,00, per la durata di tre anni;

Dato Atto che:

- ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 36/2023, si dà atto che la presente procedura è finalizzata alla stipulazione di un contratto per l'affidamento del servizio in oggetto, le cui caratteristiche essenziali risultano come di seguito riepilogate:
 - Finalità: affidamento triennale del servizio di portierato.
 - Procedura: aperta ex art. 71 c. 3 D.Lgs. 36/2023, sopra soglia UE.
 - CCNL applicabile (art. 11): Vigilanza Privata e Servizi Fiduciari – Cod. CNEL HV5B; ammessa equivalenza ex All. I.01 previa verifica dell'equipollenza delle tutele.
 - Criterio di aggiudicazione: OEPV (art. 108) con 80/20 (qualità/prezzo).
 - Revisione prezzi: clausola ex art. 60 D.Lgs. 36/2023.
 - Digitalizzazione: gestione integrale su PAD certificata S.TEL.LA interoperabile PCP/BDNCP (artt. 25–26); pubblicità legale esclusivamente tramite BDNCP.
 - Divieto di subappalto delle prestazioni essenziali motivato (art. 119) con ammissione di sub-contratti di sola fornitura/nolo.
 - Durata: 36 mesi decorrenti dalla stipula/avvio esecuzione.
 - Importi a base di gara (triennali, oltre IVA):
 - Servizio complessivo (fiduciario portierato): € 372.843,35
 - Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (art. 41, c. 14): € 4.000,00
 - Base di gara (A+B): € 376.843,35
 - IVA 22% (indicativa): € 82.905,54 – Totale lordo: € 459.748,89

Considerato:

- necessario affidare mediante l'espletamento di una procedura aperta il servizio di portierato con importo stimato in € 376.843,35 oltre IVA, comprensivo dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, pari a € 4.000,00, per la durata di tre anni;
- che, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 36/2023, la documentazione di gara deve riportare l'indicazione del contratto collettivo nazionale di lavoro il CCNL Vigilanza Privata e Servizi Fiduciari – Cod. CNEL HV5B applicabile al personale impiegato, nonché garantire il rispetto delle disposizioni in materia di regolarità contributiva e retributiva degli operatori economici partecipanti, mediante acquisizione e verifica del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC);

Preso Atto:

- dell'imputazione della spesa al Capitolo UACQUECO S.143.003.027 – “Vigilanza sedi ATER” – con riparto pro-quota 11/2025–10/2028, per € 376.843,35 oltre IVA (al lordo del ribasso);
- degli incentivi funzioni tecniche (art. 45) pari a max 2% dell'importo a base d'asta, così come aggiornato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 209/2024 (correttivo 2025), per un importo complessivo pari ad € 7.536,87, saranno imputati al Capitolo S.120.001.010 – “Incentivi per la progettazione” del bilancio 2025 e posti a carico dell'ATER della Provincia di Roma;

Considerato che:

- il presente appalto rientra tra quelli per i quali sono riconoscibili gli incentivi alle funzioni tecniche ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 36/2023 come successivamente integrato e modificato dal D.Lgs. n. 209/2024 e dal correttivo 2025, i quali hanno precisato l'ambito di applicazione e i criteri di destinazione delle risorse;
- l'articolo 45, commi 1 e 2, del D.Lgs. n. 36/2023 dispone che “*gli oneri relativi alle attività tecniche indicate nell'Allegato I.10 sono a carico degli stanziamenti previsti per le singole procedure di affidamento di lavori, servizi e forniture negli atti di previsione della spesa o nei bilanci delle stazioni appaltanti*”, in misura non superiore al 2% calcolata sull'importo dei lavori, servizi e forniture posti a base delle relative procedure di affidamento;

- che l'importo massimo da destinare alla remunerazione dell'incentivo per le funzioni tecniche connesse al presente appalto ammonta ad € 7.536,87 (settemilacinquecentotrentasei/87) e che lo stesso, ai sensi dell'art. 45, comma 1-bis, del D.Lgs. n. 36/2023, come modificato dal D.Lgs. n. 209/2024, graverà sul medesimo capitolo di spesa previsto per l'appalto in oggetto, garantendo la tracciabilità contabile e la corretta imputazione ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di contabilità pubblica;
- la ripartizione delle risorse segue la regola 80/20: l'80% al RUP, ai soggetti che svolgono le funzioni tecniche di cui all'Allegato I.10 e ai loro collaboratori; il 20% alle finalità di cui ai commi 6 e 7 (formazione, digitalizzazione, copertura assicurativa ecc.), secondo regolamento interno e attestazioni previste;
- che in applicazione delle più recenti previsioni normative (correttivo 2025 al Codice dei contratti pubblici), gli incentivi dovranno essere erogati nel rispetto dei principi di trasparenza, efficienza ed economicità della spesa, assicurando altresì la conformità agli obblighi di digitalizzazione delle procedure, alla disciplina sulla qualificazione delle stazioni appaltanti e ai criteri di sostenibilità sociale ed ambientale previsti dall'art. 57 del D.Lgs. n. 36/2023;
- che l'importo complessivo del presente appalto è determinato come segue, in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 36/2023, e tenuto conto delle più recenti modifiche normative introdotte dal D.Lgs. n. 209/2024 e dal correttivo 2025 in materia di corretta imputazione delle spese, obbligo di trasparenza e tracciabilità finanziaria, nonché degli incentivi alle funzioni tecniche di cui all'art. 45 del Codice dei contratti pubblici:

Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.)

	Voce di spesa	Importo (€)
A	Importo appalto triennale – Servizio di portierato per le due sedi dell'ATER della Provincia di Roma	Euro 372.843,35
B	Oneri della sicurezza – non soggetti a ribasso (art. 41, comma 14, D.Lgs. 36/2023)	Euro 4.000,00
C	Importo complessivo a base di gara (A + B)	Euro 376.843,35
D	I.V.A. di legge (aliquota 22%)	Euro 82.905,54
E	Totale complessivo (C + D)	Euro 459.748,89
F	Incentivi funzioni tecniche – art. 45 D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. (2% max. su importo a base d'asta)	Euro 7.536,87

Valutato:

- che, ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. n. 36/2023, nell'affidamento di forniture e servizi è prevista l'introduzione di clausole sociali e ambientali volte a garantire la sostenibilità, la promozione dell'inclusione sociale e la tutela dei lavoratori, in coerenza con i principi del PNRR e con le linee guida adottate dall'ANAC in materia di contratti pubblici sostenibili;
- che l'art. 25 del medesimo decreto stabilisce l'obbligatorietà della digitalizzazione dell'intero ciclo di vita dei contratti pubblici, imponendo l'utilizzo di piattaforme di approvvigionamento digitale certificate, idonee a garantire l'integrità, la riservatezza e la tracciabilità delle procedure di affidamento, nonché l'interoperabilità con le banche dati nazionali, in particolare con la Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici (BDNCP) gestita da ANAC;
- che la Regione Lazio mette a disposizione delle stazioni appaltanti il sistema telematico certificato "Acquisti Telematici della Regione Lazio – S.TEL.LA", conforme alle prescrizioni del Codice dei contratti pubblici e integrato con i requisiti di sicurezza, riservatezza e interoperabilità previsti dall'infrastruttura digitale nazionale, consentendo lo svolgimento delle procedure di gara in modalità integralmente telematica, ai sensi degli artt. 19 e 25 del D.Lgs. n. 36/2023;

Ritenuto:

- di procedere all'indizione della procedura aperta telematica, ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023, finalizzata all'affidamento unitario del servizio fiduciario di portierato per le due sedi dell'ATER della Provincia di Roma; importo complessivo a base di gara Euro 376.843,35, oltre

IVA, inclusi gli oneri per la sicurezza pari a € 4.000,00 (come previsti in sede di stima dei costi), da porre a base della procedura di affidamento;

- di dare atto dell'obbligo, ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. n. 36/2023, di utilizzo di piattaforme di approvvigionamento digitale certificate e interoperabili con la Piattaforma dei Contratti Pubblici (PCP) ANAC, al fine di assicurare la piena digitalizzazione del ciclo di vita del contratto e di garantire l'integrità dei dati, la tracciabilità delle operazioni e la riservatezza delle offerte;
- di avvalersi per l'espletamento della procedura della piattaforma "Sistema Acquisti Telematici della Regione Lazio – S.TEL.LA", in quanto conforme alle previsioni del Codice dei contratti pubblici e integrato con la PCP, come da comunicazioni ufficiali della Centrale Acquisti della Regione Lazio;
- che l'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. n. 36/2023, con riparto dei punteggi 80/20 (qualità/prezzo) come indicato nella documentazione di gara;
- di inserire nei documenti di gara l'indicazione del CCNL Vigilanza Privata e Servizi Fiduciari – Cod. CNEL HV5B applicabile al personale impiegato, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 36/2023, nonché le clausole sociali e di sostenibilità previste dall'art. 57 del medesimo decreto, in coerenza con gli obiettivi di promozione della stabilità occupazionale, la sostenibilità ambientale e sociale, della parità di genere, dell'inclusione sociale e della sostenibilità ambientale, la clausola di divieto di subappalto delle prestazioni principali, motivata ai sensi dell'art. 119 del Codice, l'obbligo per gli operatori economici di indicare, nell'offerta economica, i costi della manodopera e gli oneri aziendali per la sicurezza, a pena di esclusione, ai sensi dell'art. 108, comma 9, del Codice, la clausola di continuità del servizio in caso di trasferimento/riorganizzazione logistica delle sedi, la clausola di divieto di subappalto delle prestazioni principali, motivata ai sensi dell'art. 119 del Codice;
- di confermare che la base d'asta e la verifica di congruità dei costi della manodopera saranno determinate tenendo conto delle tabelle ministeriali del costo del lavoro aggiornate dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, in applicazione dell'art. 41, comma 13, del D.Lgs. n. 36/2023, con riferimento al settore di attività oggetto di affidamento che prevedono un costo orario di € 15,51 + € 1,00 costo €/ora corrispondente all'integrativo territoriale aziendale pluriennale per il CCNL Vigilanza Privata e Servizi Fiduciari – Cod. CNEL HV5B – Livello D;

Ritenuto che:

- per procedere all'espletamento della procedura aperta telematica ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023, da svolgersi sulla piattaforma S.TEL.LA – Sistema Telematico Acquisti Regione Lazio in conformità all'art. 25 del D.Lgs. n. 36/2023 e al sistema PCP-ANAC, occorre approvare la documentazione di gara, avente ad oggetto: "Affidamento del servizio fiduciario di portierato per le due sedi dell'ATER della Provincia di Roma, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, composta da:
 - 1) Bando di gara,
 - 2) Disciplinare di gara,
 - 3) Capitolato Speciale d'Appalto,
 - 4) DUVRI,
 - 5) D.G.U.E. (Documento di Gara Unico Europeo) in formato elettronico,
 - 6) Patto d'Integrità,
 - 7) Allegato A) Domanda di partecipazione,
 - 8) Allegato B) Schema Offerta Economica,
 - 9) Allegato C) Scheda Privacy,
 - 10) Allegato D) Modello assolvimento imposta di bollo.
- ai sensi dell'art. 9-bis del D.Lgs. 33/2013, occorre assicurare la pubblicazione sul sito istituzionale – sezione "Amministrazione trasparente" – del collegamento ipertestuale alla scheda della procedura in BDNCP, garantendo la consultazione dei documenti per l'intero ciclo di vita del contratto, fermo restando che la pubblicità legale è assolta esclusivamente tramite BDNCP;

- che risulta altresì necessario procedere alla nomina del Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC), ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. 36/2023, con compiti di verifica della regolare esecuzione delle prestazioni, di controllo dei livelli qualitativi, di gestione delle eventuali penali e di sottoscrizione degli atti contabili dell'esecuzione;

Preso atto che:

- il presente provvedimento è redatto nel rispetto del D.Lgs. n. 36/2023 – Codice dei contratti pubblici, come integrato e corretto dal D.Lgs. n. 209/2024 (cd. Correttivo 2025) e dalle successive indicazioni operative, che hanno rafforzato gli obblighi di digitalizzazione del ciclo di vita del contratto, trasparenza, tracciabilità dei flussi finanziari e qualificazione delle stazioni appaltanti;

Il Responsabile Unico del Progetto (R.U.P.)
ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.
Rag. Domenico Izzo

DETERMINA

Per tutto quanto espresso in narrativa e che qui si intende integralmente richiamato:

- di contrarre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 del D.Lgs. n. 36/2023, individuando – come riportato nella parte motiva – gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione delle imprese e delle offerte, oltre a quelli ulteriormente specificati dal Responsabile Unico del Progetto (RUP) nei documenti di gara e nelle comunicazioni agli operatori economici interessati;
- di autorizzare l'avvio della procedura aperta telematica, ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023, da svolgersi esclusivamente tramite la piattaforma digitale certificata "Acquisti Telematici della Regione Lazio – S.TEL.LA", in conformità a quanto disposto dall'art. 25 del medesimo decreto in materia di digitalizzazione, tracciabilità e interoperabilità con la Piattaforma dei Contratti Pubblici (PCP-ANAC);
- di stabilire che l'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. n. 36/2023, attribuendo: un punteggio massimo di 80 (ottanta) punti agli elementi qualitativi, e un punteggio massimo di 20 (venti) punti al prezzo, ; il punteggio complessivo sarà dato dalla somma delle due componenti, secondo criteri, sub-criteri, pesi e modalità di attribuzione indicati nel Capitolato Speciale d'Appalto e nel Disciplinare di gara;
- di procedere, successivamente, all'affidamento dell'appalto triennale relativo all'esecuzione del servizio fiduciario di portierato per le due sedi dell'ATER della Provincia di Roma, per un importo stimato complessivo a base d'asta pari a € 376.843,35, oltre IVA, inclusi i costi della sicurezza, pari a € 4.000,00, non soggetti a ribasso d'asta, per la durata di tre anni;
- di approvare il seguente Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) posto a base di gara:

	Voce di spesa	Importo (€)
A	Importo appalto triennale – Servizio fiduciario di portierato per le due sedi - ATER Provincia di Roma	Euro 372.843,35
B	Oneri della sicurezza – non soggetti a ribasso (art. 41, comma 14, D.Lgs. 36/2023)	Euro 4.000,00
C	Importo complessivo a base di gara (A + B)	Euro 376.843,35
D	I.V.A. di legge (aliquota 22%)	Euro 82.905,54
E	Totale complessivo (C + D)	Euro 459.748,89
F	Incentivi funzioni tecniche – art. 45 D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. (2% max. su importo a base d'asta)	Euro 7.536,87

- di incaricare, relativamente al servizio in oggetto, il rag. Domenico Izzo, Responsabile dell'Ufficio Acquisti – Economato, quale Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC). L'incarico è conferito ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. n. 36/2023 e dell'Allegato II.14, che disciplinano la direzione dell'esecuzione dei contratti di servizi e forniture; si dà atto che, salvo i casi di “particolare importanza” individuati dall'Allegato II.14 (nei quali il DEC deve essere distinto dal RUP), la figura del DEC può coincidere con il RUP. La presente nomina è pertanto ritenuta conforme al quadro normativo vigente;
- di stabilire che il Responsabile Unico del Progetto (RUP) si avvalga della collaborazione di una struttura di supporto, ai sensi dell'art. 15, comma 6, del D.Lgs. n. 36/2023, composta dai seguenti dipendenti:
 - 1) Sig. Paolo Leone;
 - 2) Sig. Pasquale La Torre;
 - 3) Dott.ssa Alessandra Vassallo.
- di approvare la documentazione costituita dai seguenti documenti, quali sue parti integranti e sostanziali:
 - Bando di gara,
 - Disciplinare di gara,
 - Capitolato Speciale d'Appalto,
 - DUVRI,
 - D.G.U.E. (Documento di Gara Unico Europeo) in formato elettronico,
 - Patto d'Integrità,
 - Allegato A) Domanda di partecipazione,
 - Allegato B) Schema Offerta Economica,
 - Allegato C) Scheda Privacy,
 - Allegato D) Modello assolvimento imposta di bollo.
- di garantire, ai sensi dell'art. 9-bis del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii., la pubblicazione sul sito istituzionale – sezione “Amministrazione trasparente” – del collegamento ipertestuale alla scheda della procedura in BDNCP, assicurando la fruibilità dei documenti per l'intero ciclo di vita del contratto;
- di dare atto che la suddetta documentazione sarà utilizzata per l'espletamento della procedura aperta telematica di cui all'art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023, da svolgersi sulla piattaforma S.TEL.LA – Sistema Acquisti Telematici della Regione Lazio, interoperabile con la Piattaforma dei Contratti Pubblici (PCP) ANAC ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. n. 36/2023 (digitalizzazione del ciclo di vita del contratto);
- di demandare al Responsabile Unico del Progetto (RUP) tutti gli adempimenti necessari all'espletamento della procedura di gara, ivi compresa la gestione delle comunicazioni tramite piattaforma digitale e l'acquisizione/gestione del CIG;
- di stabilire che l'offerta presentata dai concorrenti vincolerà gli stessi per 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, salvo eventuali proroghe richieste dalla Stazione Appaltante;
- di stabilire che l'aggiudicazione della procedura di gara potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e non anormalmente bassa, secondo quanto previsto dall'art. 110 del D.Lgs. n. 36/2023, sulla base di elementi specifici di valutazione;
- di prevedere che l'Azienda si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea rispetto all'oggetto del contratto e, ove l'aggiudicazione sia intervenuta, di non procedere alla stipula del contratto per sopravvenuti motivi di interesse pubblico adeguatamente motivati;
- di demandare, a seguito di successiva determinazione di aggiudicazione, all'Ufficio Gare e Contratti la stesura del contratto, che sarà stipulato mediante sottoscrizione di scrittura privata, nonché l'espletamento di tutti gli adempimenti consequenziali;
- di nominare con successiva determinazione la commissione giudicatrice ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. n. 36/2023;

- di demandare, successivamente all'aggiudicazione, la predisposizione dell'atto di impegno sul Bilancio di Previsione 2025, con imputazione pro-quota alle annualità di competenza, nel rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari e delle norme di contabilità dell'Azienda.

II DIRETTORE GENERALE

Avv. Remo Pisani