

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

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

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 354 DEL 16/09/2026

OGGETTO: procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando ex art. 50 D.Lgs. n. 36/2023 lett. d), dell'appalto integrato, ai sensi dell'art. 44 del D.Lgs. n. 36/2023, avente ad oggetto l'aggiornamento della progettazione esecutiva – da redigere con modalità B.I.M. ai sensi dell'art. 43 del medesimo Codice – e l'esecuzione dei lavori del Programma innovativo di Recupero Urbano – Contratti di Quartiere II, localizzato nel Comune di Tivoli, finalizzato alla realizzazione di n. 12 nuovi alloggi di ERP e spazio commerciale su area adiacente gli edifici siti in Via Archigene/Via Pio XI e di interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici di Via Lago Colonnelle, Via dell'Aeronautica e Via Archigene. Importo complessivo a base di gara pari ad € 3.205.374,07, di cui € 2.972.803,44 per lavori soggetti a ribasso, € 211.570,63 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 21.000,00 per l'aggiornamento della progettazione esecutiva alla modalità B.I.M.

Finanziamento Programma innovativo di Recupero Urbano – Contratti di Quartiere II. Intervento ammesso a finanziamento ai sensi dell'art. 4 comma 1 della legge 8 febbraio 2001, n. 21, dell'art. 2 del decreto ministeriale 27 dicembre 2001, n. 2522 e della Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 06.04.2024, per un finanziamento complessivo pari ad € 9.999.559,00.

CUP H35G24000050005 – CIG BC70E52486

Determina a contrarre n. 261 del 15/07/2026 e n. 182 del 23/05/2025.

Importo contrattuale pari a € 3.068.625,11 di cui € 2.836.054,48 per lavori oltre costi sicurezza pari ad € 211.570,63 e costi della progettazione pari ad € 21.000,00.

Impresa RTI DUE C IMPIANTI TECNOLOGICI SRL – EDIL PI.MA. SRL.

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;

- **VISTO** 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”*;
- **VISTA** 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 l'art. 4 comma 1 della legge 8 febbraio 2001, n. 21, con l'art.2 del decreto ministeriale 27 dicembre 2001, n. 2522 e con Delibera di Giunta Regionale n. 922 del 06.04.2024 è stato ammesso a finanziamento l'intervento nel Comune di Tivoli finalizzato alla realizzazione di n. 12 nuovi alloggi di ERP e spazio commerciale su area adiacente gli edifici siti in Via Archigene/ Via Pio XI e l'intervento di manutenzione straordinaria sugli edifici dell'ATER Provincia di Roma ubicati alla Via Lago Colonnelle, Via dell'Aeronautica e Via Archigene;
- con nota prot. n. 1611 del 07/05/2025, il R.U.P. ing. Costantino Collarile richiedeva parere al Direttore Generale avv. Remo Pisani circa la soluzione da adottare relativamente alla procedura d'appalto propedeutica all'affidamento dei lavori in oggetto;
- contestualmente il Direttore Generale avv. Remo Pisani esprimeva parere favorevole a contrarre mediante procedura negoziata senza bando per appalto integrato ai sensi dell'art 44 comma 1 D.Lgs. 36/2023, invitando almeno n. 10 operatori iscritti al nostro elenco ed all'elenco regionale Stell@;

CONSIDERATO che:

- l'appalto de quo riguarda il completamento di un'opera rimasta incompiuta a causa della risoluzione di un precedente contratto, stipulato in esito ad una procedura bandita in vigenza del D.Lgs. n. 50/2015;

DATO ATTO che:

- in data 22/05/2023, a causa della pubblicazione del nuovo prezzario della Regione Lazio, il R.U.P. ing. Costantino Collarile ha inviato richiesta al progettista ing. Bianco di aggiornare i computi metrici estimativi dei lavori e della sicurezza della Nuova Costruzione e della Manutenzione con la Tariffa Prezzi Lazio;

CONSIDERATO necessario:

- appaltare i lavori per l'intervento nel Comune di Tivoli finalizzato alla realizzazione di n. 12 nuovi alloggi di ERP e spazio commerciale su area adiacente gli edifici siti in Via Archigene/ Via Pio XI e per l'intervento di manutenzione straordinaria sugli edifici dell'ATER Provincia di Roma ubicati alla Via Lago Colonnelle, Via dell'Aeronautica e Via Archigene, ivi compresa la progettazione esecutiva relativa alle opere di nuova costruzione ;

VISTI i computi metrici estimativi redatti dall'ing. Bianco, il quale ha preventivato per la costruzione del nuovo edificio un importo da porre a base gara pari ad € 2.619.634,74 di cui € 2.445.267,55 per lavori ed € 174.367,19 per costi sicurezza non soggetti a ribasso;

VISTI i computi metrici estimativi redatti dall'ing. Andrea Bianco, il quale ha preventivato per la manutenzione degli edifici esistenti un importo da porre a base di gara pari ad € 564.739,33 di cui € 527.535,89 per lavori ed € 37.203,44 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso;

VISTO che l'aggiornamento della progettazione alla modalità B.I.M. è usualmente quantificata economicamente nel 10% dell'importo della progettazione "tradizionale" e che tale importo è stato calcolato in circa € 210.000,00 come da prospetto allegato;

VISTO pertanto che l'importo di aggiornamento della progettazione esecutiva alla modalità B.I.M. è pari al 10% di € 210.000,00 ovvero € 21.000,00;

APPURATO che la procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando, disciplinata dall'articolo 76 del D.Lgs. 36/2023, è consentita anche per appalti sopra soglia in determinate circostanze, quali nello specifico l'esigenza tecnica di ricorrere ad una progettazione esecutiva con modalità B.I.M.;

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;

RITENUTO di interpellare, mediante la piattaforma telematica della Regione Lazio, le società individuate come previsto dall'Allegato II.1 - Elenchi degli OO.EE. e indagini di mercato per gli affidamenti di contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea;

CONSIDERATO necessario affidare i lavori attraverso il ricorso ad una procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando ai sensi dell'art. 76 del D.Lgs. 36/2023 utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa da applicare sull'importo € 3.205.374,07 di cui € 21.000,00 per aggiornamento alla modalità B.I.M. e € 3.184.374,07 di cui € 2.972.803,44 per lavori ribassabili e € 211.570,63 per costi della sicurezza;

VISTO che con Determine Direttoriali n. 261 del 15/07/2026 e n. 182 del 23/05/2025 è stato determinato e autorizzato l'avvio della procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando, disciplinata dall'articolo 76 del D.Lgs. 36/2023, da aggiudicare ai sensi di quanto previsto dall'art. 50 comma 1 lettera d) del D.Lgs. 36/2023 con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell' art. 44 c. 4 e art. 108 c. 2 e) del D.Lgs. 36/2023 applicato sull'importo di € 3.205.374,07 di cui € 21.000,00 per aggiornamento alla modalità B.I.M. e € 3.184.374,07 di cui € 2.972.803,44 per lavori ribassabili e € 211.570,63 per costi della sicurezza da svolgersi in un tempo massimo di 545 giorni ed è stato confermato quale Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art.

15 del D.Lgs. n. 36/2023 l'Ing. Collarile, già nominato con Det. Direttoriale n. 65 del 01/03/2021;

VISTO che, in ossequio alla suddetta determina direttoriale, la procedura è stata pubblicata sulla piattaforma telematica della Regione Lazio prevedendo come termine di presentazione delle offerte le ore 12.00 del 25 agosto 2026: entro il termine suddetto di presentazione sono pervenute numero tre offerte e che con Determina Direttoriale n°333 del 27/08/2026 è stata costituita la Commissione di Gara composta da:

avv. Remo Pisani, Presidente;

ing. Costantino Collarile, membro;

sig. Paolo Leone, membro;

signor Daniele D'Ovidio segretario;

VISTO che la Commissione ha dato atto che, sono stati attribuiti i seguenti punteggi tecnici, il cui esito è stato comunicato pubblicamente tramite la piattaforma Stell@:

Operatore economico	Punteggio tecnico (su 80)
COGEMA Srl	48,15
PARENTE LAVORI SRL	53,48
RTI DUE C IMPIANTI TECNOLOGICI SRL – EDIL PI.MA. SRL	72,50

VISTO che la Commissione quindi è passata all'apertura delle offerte economiche presentate dagli operatori economici sulla piattaforma Stell@, dando lettura pubblica dei ribassi percentuali offerti e dei relativi importi.

Aperte le buste economiche, la Commissione ha rilevato quanto segue:

Operatore economico	Ribasso %	Oneri aziendali sicurezza	Costi manodopera	Valore offerta economica
COGEMA Srl	2,50%	€ 64.107,48	€ 812.588,49	€ 2.918.958,35
PARENTE LAVORI SRL	3,12%	€ 20.500,00	€ 1.031.000,00	€ 2.900.396,77
RTI DUE C IMPIANTI TECNOLOGICI SRL – EDIL PI.MA. SRL	4,26%	€ 19.500,00	€ 812.588,49	€ 2.866.267,41

VISTO che le offerte economiche sono risultate corredate dallo schema di offerta economica sottoscritto digitalmente da ciascun operatore economico, agli atti della procedura. La Commissione, ai sensi di quanto previsto dalla lettera invito, ha attribuito il punteggio economico secondo la formula lineare: $P(i) = 20 \times (\text{Ribasso}(i) / \text{Ribasso massimo offerto})$, dove il punteggio massimo attribuibile è pari a 20 punti, riservato all'offerta che presenta il ribasso percentuale più elevato. Il ribasso massimo offerto è risultato pari al 4,26%, presentato da RTI DUE C IMPIANTI TECNOLOGICI SRL – EDIL PI.MA. SRL.

In applicazione della predetta formula, la Commissione ha attribuito i seguenti punteggi economici:

Operatore economico	Ribasso %	Punteggio economico (su 20)
COGEMA Srl	2,50%	11,74
PARENTE LAVORI SRL	3,12%	14,65
RTI DUE C IMPIANTI TECNOLOGICI SRL – EDIL PI.MA. SRL	4,26%	20,00

VISTO che la Commissione ha proceduto quindi a sommare, per ciascun operatore economico, il punteggio tecnico e il punteggio economico, così ottenendo il punteggio complessivo e la conseguente graduatoria finale di gara, di seguito riportata.

Graduatoria finale

Posizione	Operatore economico	Punteggio tecnico	Punteggio economico	Punteggio totale
1°	RTI DUE C IMPIANTI TECNOLOGICI SRL – EDIL PI.MA. SRL	72,50	20,00	92,50
2°	PARENTE LAVORI SRL	53,48	14,65	68,13
3°	COGEMA Srl	48,15	11,74	59,89

VISTO che la Commissione giudicatrice, sulla base della graduatoria sopra riportata, ha individuato quale operatore economico primo classificato e proposto aggiudicatario RTI DUE C IMPIANTI TECNOLOGICI SRL – EDIL PI.MA. SRL, che ha conseguito il punteggio complessivo più elevato, pari a 92,50 punti su 100;

DETERMINA

Per tutto quanto esposto in narrativa:

- di procedere all'aggiudicazione definitiva della procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando ex art. 50 D.Lgs. n. 36/2023 lett. d), dell'appalto integrato, ai sensi dell'art. 44 del D.Lgs. n. 36/2023 per un importo netto pari ad € 3.068.625,11 di cui € 2.836.054,48 per lavori oltre costi sicurezza pari ad € 211.570,63 e costi della progettazione pari ad € 21.000,00 alla RTI DUE C IMPIANTI TECNOLOGICI SRL – EDIL PI.MA. SRL, che ha conseguito il punteggio complessivo più elevato, pari a 92,50 punti su 100;
- 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 € 3.068.625,11;
- di procedere alla contrattualizzazione del rapporto con la RTI DUE C IMPIANTI TECNOLOGICI SRL – EDIL PI.MA. SRL tramite Contratto tra le parti così come previsto dalla normativa vigente;
- che l'importo contrattuale derivante dal ribasso pari al 4,26% risulta pari ad € 3.068.625,11 di cui € 2.836.054,48 per lavori oltre costi sicurezza pari ad € 211.570,63 e costi della progettazione pari ad € 21.000,00;
- di procedere all'impegno della relativa spesa sul capitolo 210.003.002 del Bilancio esercizio 2026 per un importo pari ad € 3.842.915,19 (3.907.022,67 – 64.107,48) come da Determine Direttoriali n. 261 del 15/07/2026 e n. 182 del 23/05/2025;
- di procedere all'impegno della somma di € 64.107,48 sul capitolo S.120.001.010 F (incentivi per la progettazione a carico ATER finanziati dalla Regione Lazio) come da Determine Direttoriali n. 261 del 15/07/2026 e n. 182 del 23/05/2025.

IL DIRETTORE GENERALE

Avv. Remo Pisani