



PROT. N. 2018/1924  
DEL 06-02-2018

**AGENZIA DEL DEMANIO**  
Direzione Regionale Puglia e Basilicata

### **DETERMINA DI AVVIO DELLA PROCEDURA**

per l'individuazione di 32 operatori economici con i quali stipulare un accordo quadro di cui all'art. 54 D. Lgs. 50/2016, per la realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato e di interventi manutentivi gestiti dall'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.L. 98/2011 (convertito con L. 111/2011 e modificato dalla L. 190/2014), compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Puglia e Basilicata dell'Agenzia del Demanio.

Il direttore della Direzione Regionale Puglia e Basilicata dell'Agenzia del Demanio, dottor Vincenzo Capobianco, nato a Polignano a Mare (BA), il 22/09/1954, codice fiscale CPBVCN54P22G787E, domiciliato per la carica presso la sede sopra indicata della Direzione Regionale, in virtù dei poteri attribuiti dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 13/12/2016, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 01/02/2017, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 02/03/2017, in virtù della Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 76 del 23/02/2017 nonché della delega del Direttore dell'Agenzia del Demanio con nota prot. 1051 del 14/01/2018

#### **PREMESSO CHE:**

- al fine di realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al sistema accentrato di manutenzioni degli immobili in uso alle Amministrazioni centrali dello Stato, l'art. 12 comma 5 D.L. 98/2011 conferisce all'Agenzia del Demanio il compito di stipulare specifici Accordi Quadro, riferiti ad ambiti territoriali predefiniti con operatori selezionati mediante procedure ad evidenza pubblica;
- agli operatori selezionati dall'Agenzia, nel ruolo di Centrale di Committenza, dovranno rivolgersi per l'esecuzione degli interventi manutentivi le Stazioni appaltanti individuate nella stessa Agenzia del Demanio, nel Provveditorato alle Opere Pubbliche del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (di seguito P.OO.PP), nel Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (di seguito anche Mi.b.a.c.t.) e nel Ministero della Difesa;
- l'art. 1 comma 273 della L.190/2014 ha espressamente inserito tra le amministrazioni usuarie di cui all'art. 12 comma 2 lett. a) del D.L. 98/2011, convertito con Legge 111/2011, le Forze dell'Ordine, quali Polizia di Stato, Arma dei carabinieri, e Guardia di Finanza nonché il Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, anche se con modalità più flessibili tenendo conto delle particolari esigenze operative di dette Amministrazioni;
- la L.190/2014 ha attribuito in maniera esclusiva e diretta ai Provveditorati per le Opere Pubbliche la realizzazione di tutti gli interventi manutentivi di cui al Sistema Accentrato;



W

- la L.190/2014, modificando l'art. 12 comma 5 D.L. 98/2011, convertito con Legge 111/2011, ha previsto che l'Agenzia del Demanio si avvalga degli operatori dalla stessa individuati nel ruolo di Centrale di Committenza, anche al fine di realizzare gli interventi manutentivi dalla stessa gestiti con fondi diversi da quelli di cui all'art.12 comma 6 del D.L. n. 98/2011;
- la L.190/2014, modificando l'art. 12 comma 4 del D.L. 98/2011 (convertito con Legge 111/2011) ha precisato che gli interventi manutentivi di cui all'art. 12, comma 2 lett. a) e b) del D.L.98/2011 sono volti, ove possibile, al recupero degli spazi interni degli immobili di proprietà dello Stato al fine di ridurre le locazioni passive, nonché alla riqualificazione energetica degli stessi edifici;
- la Direzione Servizi al Patrimonio - U.O. Piani Manutentivi dell'Agenzia del Demanio ha elaborato il documento relativo ai fabbisogni manutentivi relativi al periodo 2018/2021 delle Amministrazioni dello Stato interessate dal Sistema Accentrato delle manutenzioni, nonché dell'Agenzia del Demanio gestiti con fondi diversi e pianificati per il suddetto periodo;
- l'Unità Organizzativa sopra citata, di concerto con le Direzioni Regionali dell'Agenzia del Demanio, ha individuato l'ammontare degli accordi quadro e il numero dei lotti nei quali articolare le procedure di gara, da avviare su tutto il territorio nazionale, sulla base delle effettive disponibilità di bilancio previste per il triennio di riferimento degli accordi quadro, nonché dei fabbisogni comunicati dalle Amministrazioni rientranti nel c.d. "Manutentore Unico", validati dai PP.OO.PP. ma non ancora finanziati e di quelli comunicati da Ministero della Difesa e Mi.b.a.c.t.;
- gli interventi commissionabili nell'ambito della presente procedura attengono ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ascrivibili alle categorie OG1, OG2, OG11 e prevalentemente riferiti ad immobili destinati ad uffici;
- per quanto concerne la categoria OG2, i lavori di cui all'art. 148 comma 1 del D.lgs. 50/2016 non potranno essere affidati congiuntamente a lavori afferenti alle altre categorie di opere generali, salvo che motivate ed eccezionali esigenze di coordinamento dei lavori, accertate dal responsabile unico del procedimento, ne rendano necessario l'affidamento congiunto, ai sensi della disposizione citata;
- in considerazione della rilevanza nazionale dell'operazione, il 31 luglio 2017 è stato formalizzato uno specifico Protocollo di Azione di Vigilanza Collaborativa, di durata annuale, tra l'Autorità Nazionale Anticorruzione e la Direzione Servizi al Patrimonio dell'Agenzia del Demanio, finalizzato a supportare l'Agenzia nella predisposizione degli atti di gara e nell'attività di gestione dell'intera procedura;

### **CONSIDERATO CHE**

- l'ammontare di ciascun Accordo Quadro è costituito dal valore complessivo presunto di un insieme di interventi che le Stazioni Appaltanti potranno richiedere nell'arco temporale della durata dell'Accordo Quadro senza che ciò implichi alcun vincolo a stipulare contratti fino a concorrenza dell'importo indicato;

- l'offerta economica dei concorrenti sarà formulata: per i lotti afferenti interventi da svolgersi in Puglia mediante ribasso sul prezzario della Regione Puglia, di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale 905 del 7 giugno 2017, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia 73 del 23 giugno 2017; per i lotti afferenti interventi da svolgersi in Basilicata mediante ribasso sul prezzario della Regione Basilicata, di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale 663 del 30 giugno 2017, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Basilicata 24 - Speciale del 5 luglio 2017;
- la Direzione Servizi al Patrimonio - U.O. Approvvigionamenti Gare e Contratti dell'Agenzia del Demanio, per garantire l'uniforme gestione delle procedure su tutto il territorio nazionale, ha predisposto e trasmesso a tutte le Direzioni Regionali i format da utilizzare per l'individuazione degli operatori economici con i quali stipulare Accordi Quadro di durata triennale mediante procedure aperte ai sensi dell'art. 60 comma 1 D.Lgs. 50/2016, da aggiudicare ai sensi degli artt. 95 co. 4 lett. a) e 148 comma 6 ultimo periodo del D.Lgs. 50/2016, con il criterio del minor prezzo mediante ribasso percentuale sulle singole voci dei prezzari di riferimento ed esclusione automatica, ai sensi dell'art. 97 comma 8 D.lgs. 50/2016;
- tenuto conto dei limiti imposti dai citati artt. 95, comma 4 lett. a) e 148 comma 6 ultimo periodo del D.Lgs. 50/2016 per il ricorso al criterio di aggiudicazione del minor prezzo, gli importi complessivi di progetto relativi ai singoli interventi non potranno superare € 2.000.000, fermo restando il limite complessivo di € 500.000 per gli interventi concernenti beni culturali;
- l'impossibilità oggettiva di distinguere a monte nell'ambito degli interventi commissionabili tra categorie prevalenti e scorporabili, ai sensi dell'art. 48 commi 1 e 6 D.Lgs. 50/2016 e art. 92 comma 3 del D.P.R. 207/2010, nonché l'esigenza di garantire l'affidamento delle lavorazioni ad imprese debitamente qualificate non consentono di ammettere la partecipazione alla gara di raggruppamenti temporanei di imprese o consorzi ordinari di concorrenti verticali e/o misti;
- nell'ambito del citato Protocollo di Azione, i format sopra citati sono stati oggetto di uno specifico procedimento di verifica da parte dell'ANAC preventivamente alla loro formale adozione da parte dell'Agenzia;
- i lotti sono stati definiti coerentemente con le effettive esigenze riscontrate a livello territoriale e con l'obiettivo di favorire un maggior grado di omogeneità. Gli importi da porre a base gara sono stati determinati a partire dai fabbisogni manutentivi espressi dalle singole Amministrazioni, validati dai Provveditorati alle OO.PP. e quindi sulla base del numero e valore degli interventi attesi nel triennio per singolo ambito; il tutto nell'opportuna considerazione del vincolo di risorse finanziarie che si prevede saranno stanziare nel periodo oggetto dell'Accordo quadro. Nondimeno si è reso necessario tenere conto di un'ipotesi d'impatto da decurtare conseguente al limite imposto dagli artt. 95 co. 4 lett. a) e 148 co. 6 del Codice degli Appalti sul criterio di aggiudicazione al prezzo più basso. Gli importi individuati per singolo ambito sono stati infine divisi per

valori soglia omogenei, fermo restando l'opportuna considerazione di alcune peculiarità territoriali, determinando quindi l'effettivo dimensionamento del lotto;

- l'importo complessivo dell'Accordo Quadro per l'ambito di competenza della Direzione Regionale Puglia e Basilicata è pari ad € 39.250.000, ripartito come di seguito per ciascun lotto nel quale è articolata la procedura.

1. Lotto 1 - Lavori "NO SOA" di importo pari o superiore a 5.000 euro e fino ad € 150.000 – Ambito Basilicata: € 2.250.000;
2. Lotto 2 - Lavori "NO SOA" di importo pari o superiore a 5.000 euro e fino ad € 150.000 – Ambito Puglia 1 (Bari-BAT-Foggia): € 6.200.000;
3. Lotto 3 - Lavori "NO SOA" di importo pari o superiore a 5.000 euro e fino ad € 150.000 – Ambito Puglia 2 (Lecce-Brindisi-Taranto): € 3.900.000;
4. Lotto 4 - Lavori SOA I e II classifica (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000/€ 500.000 in caso di interventi concernenti beni culturali) - Ambito Basilicata: € 1.700.000;
5. Lotto 5 - Lavori SOA I e II classifica (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000/€ 500.000 in caso di interventi concernenti beni culturali) - Ambito Puglia: € 10.800.000
6. Lotto 6 - Lavori SOA dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.000.000) - Ambito Basilicata: € 4.000.000;
7. Lotto 7 - Lavori SOA dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.000.000) - Ambito Puglia: € 10.400.000;

- per ciascun lotto è stato altresì definito il numero degli operatori con i quali sottoscrivere gli Accordi Quadro come segue: lotto 1 n. 3 operatori; lotto 2 n. 8 operatori; lotto 3 n. 5 operatori; lotto 4 n. 2 operatori; lotto 5 n. 8 operatori; lotto 6, n. 2 operatori; lotto 7, n. 4 operatori; nonché, al fine di garantire l'effettiva rotazione tra gli operatori aggiudicatari, è stata definita la soglia massima di importo affidabile a ciascuno di essi come segue: € 750.000 per il lotto 1; € 775.000 per il lotto 2; € 780.000 per il lotto 3; € 850.000 per il lotto 4; € 1.350.000 per il lotto 5, € 2.000.000 per il lotto 6, € 2.600.000 per il lotto 7;

- fermi restando i citati limiti quantitativi vigenti in relazione al criterio di aggiudicazione del minor prezzo, l'individuazione del lotto di riferimento ai fini dell'affidamento dei singoli contratti attuativi avverrà tenendo conto dell'importo della categoria prevalente tra quelle oggetto dell'intervento;

- la copertura finanziaria degli interventi commissionabili nell'ambito degli importi come sopra definiti è assicurata dalle somme a disposizione annualmente stanziare sui pertinenti capitoli di spesa;

#### **DETERMINA**

- di indire una procedura ex art. 60, comma 1, D.Lgs. 50/2016 da aggiudicare ai sensi degli artt. 95 co. 4 lett. a) e 148 co. 6, ultimo periodo, del D.Lgs. 50/2016, con il criterio

del minor prezzo mediante ribasso percentuale sulle singoli voci sul prezzario della Regione Puglia (di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale 905 del 7 giugno 2017, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia del 23 giugno 2017 per i lotti afferenti interventi da svolgersi nella Regione Puglia) mediante ribasso sul prezzario della Regione Basilicata (di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale 663 del 30 giugno 2017, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Basilicata 24 - Speciale del 5 luglio 2017) per i lotti afferenti interventi da svolgersi in Basilicata, ed esclusione automatica, ai sensi dell'art. 97 comma 8 D.Lgs. 50/2016;

- di articolare, sulla scorta della spesa storica sostenuta e dei fabbisogni manifestati, secondo i dati in possesso dell'Agenzia per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, al fine di garantire la massima concorrenza e di ottemperare a quanto prescritto nell'art. 51, comma 1 D.Lgs. 50/2016, la procedura come segue:

1. Ambito Basilicata - Lotto 1 - Lavori "NO SOA" di importo pari o superiore a 5.000 euro e fino ad € 150.000: importo massimo € 2.250.000, con sottoscrizione di accordo quadro con 3 operatori;
2. Ambito Puglia 1 (Bari-BAT-Foggia) - Lotto 2 - Lavori "NO SOA" di importo pari o superiore a 5.000 euro e fino ad € 150.000: importo € 6.200.000, con sottoscrizione di accordo quadro con 8 operatori;
3. Ambito Puglia 2 (Lecce-Brindisi-Taranto) - Lotto 3 - Lavori "NO SOA" di importo pari o superiore a 5.000 euro e fino ad € 150.000 : importo massimo € 3.900.000, con sottoscrizione di accordo quadro con 5 operatori;
4. Ambito Basilicata - Lotto 4 - Lavori SOA I e II classifica (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000/€ 500.000 in caso di interventi concernenti beni culturali): importo massimo € 1.700.000, con sottoscrizione di accordo quadro con 2 operatori;
5. Ambito Puglia - Lotto 5 - Lavori SOA I e II classifica (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000/€ 500.000 in caso di interventi concernenti beni culturali): importo massimo € 10.800.000, con sottoscrizione di accordo quadro con 8 operatori;
6. Ambito Basilicata - Lotto 6 - Lavori SOA dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.000.000): importo massimo € 4.000.000, con sottoscrizione di accordo quadro con 2 operatori;
7. Ambito Puglia - Lotto 7 - Lavori SOA dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.000.000): importo massimo € 10.400.000, con sottoscrizione di accordo quadro con 4 operatori;

- che gli operatori economici in possesso dei requisiti prescritti nella documentazione di gara potranno presentare offerta per un unico lotto; qualora venissero presentate offerte per più lotti verrà aperta unicamente l'offerta presentata per il lotto di maggior importo;

- per le ragioni di cui in premessa, il divieto di partecipazione alla procedura da parte di R.T.I. o consorzi ordinari di concorrenti verticali e/o misti;

- che l'ammontare dell'Accordo Quadro per ciascun lotto quindi è pari a: Lotto 1 Lavori NO SOA – Ambito Basilicata: € 2.250.000; Lotto 2 Lavori NO SOA – Ambito Puglia 1 (Bari-BAT-Foggia): € 6.200.000; Lotto 3 Lavori NO SOA – Ambito Puglia 2 (Lecce-Brindisi-Taranto): € 3.900.000; Lotto 4 Lavori SOA I e II classifica - Ambito Basilicata: € 1.700.000; Lotto 5 Lavori SOA I e II classifica - Ambito Puglia: € 10.800.000; Lotto 6 Lavori SOA dalla III classifica alla IV - Ambito Basilicata: € 4.000.000; Lotto 7 Lavori SOA dalla III classifica alla IV - Ambito Puglia: € 10.600.000;
- che, al fine di consentire il coinvolgimento di tutti gli operatori aggiudicatari, nonché per rendere il periodo di validità dell'Accordo Quadro maggiormente coerente con le tempistiche di processo, gli stessi avranno una durata pari a tre anni;
- di utilizzare la documentazione di gara predisposta dalla Direzione Servizi al Patrimonio – U.O. Approvvigionamenti, Gare e Contratti dell'Agenzia del Demanio al fine di garantire l'uniforme gestione delle procedure selettive su tutto il territorio nazionale, già sottoposta al vaglio dell'A.N.A.C., in forza del citato Protocollo di Azione di Vigilanza Collaborativa;
- che, in esito alla procedura di gara, verrà stipulato, in forma pubblica amministrativa con modalità elettronica per ciascun lotto, un Accordo Quadro con gli operatori aggiudicatari nel numero sopra indicato, cui potranno essere affidati i singoli interventi con le modalità individuate nei documenti di gara e previa sottoscrizione di singoli contratti attuativi, al fine di contemperare l'esigenza di garantire un maggior risparmio per l'Agenzia e le altre stazioni appaltanti e la rotazione tra gli operatori economici;
- che il corrispettivo degli interventi commissionati mediante singoli contratti attuativi verrà determinato a misura, applicando il ribasso offerto sul Prezziario di riferimento per le quantità individuate al momento del singolo affidamento.

Il Direttore  
Vincenzo Capobianco

