



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 12/10/2022  
Prot. 2022/1085 /DRSAR

### DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

**Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 12, comma 2, lettere a) e b) e comma 5, del D.L. n. 98/2011, come convertito con legge 15 luglio 2011, n. 111, modificato dalla L.190/2014. Procedura aperta per la selezione degli operatori economici con cui concludere Accordi Quadro CIG Lotto 1: 921191049D; CIG Lotto 2: 92119830DC; Lotto 3: 92120231DE.**

#### 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/DIGES del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, nel Ministero della Cultura, nel Ministero della Difesa e nella Corte dei Conti;
- 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 FF.OO., quali Polizia di Stato, Arma dei carabinieri, Corpo Nazionale dei Vigili del fuoco e Guardia di Finanza, 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;
- 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 5, 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 DSP-U.O. Manutenzioni e Performance del Patrimonio Immobiliare ha elaborato il documento relativo ai fabbisogni manutentivi relativi al periodo 2023/2025 delle Amministrazioni dello

Via A. Lo Frasso n. 2 - Cagliari - Tel. 070/679731 – Fax mail 06/50516068

e-mail: [dre.sardegna@agenziademanio.it](mailto:dre.sardegna@agenziademanio.it)

pec: [dre\\_sardegna@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_sardegna@pce.agenziademanio.it)

Stato interessate dal Sistema Accentrato delle manutenzioni, nonché dell'Agazia del Demanio gestiti con fondi diversi e pianificati per il suddetto periodo;

- la DSP - U.O. Manutenzioni e Performance del Patrimonio Immobiliare di concerto con le Direzioni Regionali, 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 quelli comunicati da Ministero della Difesa e Ministero della Cultura;
- 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;
- con Determina del Responsabile della Direzione Regionale prot. n. 2022/3785/DRSAR del 29/04/2022 l'Ing. Nicola Ligas, Responsabile dell'U.O. Area Tecnica della Direzione Regionale Sardegna, è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento;
- con Determina del Responsabile della Direzione Regionale prot. n. 2022/3786/DRSAR del 29/04/2022 è stata indetta una procedura aperta ex art. 60, comma 1, D.Lgs. 50/2016 per l'affidamento dei predetti Accordi Quadro, 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 dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- il bando di gara è stato trasmesso alla Commissione della Comunità Europea in data 30 gennaio 2018 e pubblicato sulla GURI - Serie Speciale V - n. 55 del 13 maggio 2022, nonché sul sito internet dell'Agazia del Demanio, sul sito informatico del Ministero delle Infrastrutture, sul sito informatico presso l'Osservatorio del Contratti Pubblici e, per estratto, sulla stampa nazionale e regionale;
- il termine per la ricezione delle offerte è scaduto il giorno 15 luglio 2022 alle ore 12:00;
- con Determina del Responsabile della Direzione Regionale prot. n. 2022/6658/DRSAR del 15/07/2022 è stata nominata la Commissione di gara;
- con verbale prot. n. 2022/6744/DRSAR del 19/07/2022, la Commissione ha proceduto all'apertura delle buste contenenti le offerte tecniche;
- con verbale prot. 2022/7465/DRSAR del 28/07/2022, la Commissione di gara, in seduta riservata, ha analizzato e valutato le offerte tecniche dei concorrenti, assegnando i relativi punteggi;
- nella seduta pubblica del 29/07/2022, come da verbale prot. 2022/7581/DRSAR di pari data, la Commissione ha dato lettura dei punteggi delle offerte tecniche e ha proceduto ad aprire le buste contenenti le offerte economiche, ricavando le seguenti graduatorie:

<b>LOTTO 1</b>						
<b>GRADUATORIA DEGLI AGGIUDICATARI</b>						
<b>N°</b>	<b>OFFERENTE</b>	<b>CRITERIO A</b>	<b>CRITERIO B</b>	<b>CRITERIO C</b>	<b>D</b>	<b>TOTALE</b>
<b>1</b>	<b>RTI IDROTERMICA MERIDIONALE</b>	23,13	3,44	33,00	23,08	<b>82,65</b>
<b>2</b>	<b>CEIET</b>	20,61	8,00	23,14	25,00	<b>76,75</b>
<b>3</b>	<b>TERMOEXPERT</b>	1,90	0,00	0,00	14,02	<b>15,92</b>

LOTTO 2 GRADUATORIA DEGLI AGGIUDICATARI						
N°	OFFERENTE	CRITERIO A	CRITERIO B	CRITERIO C	D	TOTALE
1	NIGRO IMPIANTI S.R.L.	26,00	9,00	33,00	20,34	88,34
2	LATERZA NICOLA S.R.L.	8,23	0,00	5,07	25,00	38,30

LOTTO 3 GRADUATORIA						
N°	OFFERENTE	CRITERIO A	CRITERIO B	CRITERIO C	D	TOTALE
1	CONSORZIO INNOVA	25,56	8,68	30,41	25,00	89,65
2	OPERAZIONE S.R.L.	23,18	8,44	31,80	24,44	87,86
3	SO.CO.MI S.R.L.	17,26	6,96	31,90	22,62	78,74
4	PAOLO BELTRAMI COSTRUZIONI S.P.A.	25,17	9,00	31,58	10,43	76,18

- nella medesima seduta, la Commissione di gara ha verificato che le offerte del Consorzio Innova e Operazione S.r.l. del Lotto 3 risultavano anomale;
- in data 24/08/2022, il Seggio di gara procedeva all'apertura della busta amministrativa e alla verifica del suo contenuto e attivava il soccorso istruttorio per sanare le carenze documentali;
- con verbale prot. 2022/9796/DRSAR del 19/09/2022, il seggio dava atto dell'esito del soccorso istruttorio, ammettendo tutti gli operatori alle successive fasi della procedura, ad eccezione del RTI Idrotermica Meridionale di Luigi Mastandrea e della Termoexpert S.r.l.;
- nello specifico, in capo al RTI Idrotermica Meridionale di Mastandrea Luigi, veniva riscontrata l'assenza dei requisiti indicati dal par. XIV del Disciplinare di gara nelle categorie OG2 e OG11 in capo alla mandante Geom. Manca Andrea;
- l'operatore nel proprio riscontro alla richiesta di chiarimenti ha sostenuto che *"l'impresa mandante effettuerà solo lavori in categoria OG1 non necessita di elencare opere in categorie che dovranno essere eseguire interamente dalla Capogruppo Mandataria"*;
- tale argomentazione, è in evidente contraddizione col richiamato par. XIV del Disciplinare il quale dispone *"Relativamente ai lavori NO SOA, ciascun componente dovrà aver eseguito lavori analoghi a quelli appartenenti alle categorie individuate al par. VII, purché, ai sensi dell'art. 92, comma 2, del D.P.R. 207/2010, applicabile in virtù di quanto previsto dall'art. 216 comma 14 del D.Lgs. 50/2016, il componente indicato quale mandatario si qualifichi in misura maggioritaria rispetto alle mandanti e comunque, nella misura minima del 40%, il componente designato quale mandante nella misura minima del 10% e complessivamente il raggruppamento o il consorzio sia qualificato per la totalità dei lavori (100%). Nel rispetto delle percentuali di qualificazioni sopra indicate il Raggruppamento potrà liberamente indicare le quote di esecuzione dei lavori di ciascun componente entro i limiti di partecipazione consentiti dai requisiti di qualificazione posseduti dall'associato o dal consorziato. Nell'ambito dei propri requisiti posseduti, la mandataria in ogni caso dovrà assumere, in sede di offerta, i requisiti in misura percentuale superiore rispetto a ciascuna delle mandanti"*;

- il Seggio ha ritenuto non soddisfacente il giustificativo e di non poter ammettere il Raggruppamento Temporaneo Idrotermica Meridionale di Mastandrea Luigi alle successive fasi di gara;
- relativamente alla Termoexpert S.r.l., la stessa non riscontrava alla richiesta di integrazioni nell'ambito del soccorso istruttorio e pertanto il Seggio ha ritenuto di non poter ammettere la stessa alle successive fasi di gara;
- all'esito delle operazioni del Seggio, Il Rup ha richiesto agli operatori economici i documenti a giustificazione delle offerte ritenute anomale e ha stabilito la congruità dell'offerta con il verbale prot. 2022/10838/DRSAR del 12/10/2022;
- con nota prot. n. 2022/10839/DRSAR del 12/10/2022 il Responsabile del Procedimento ha proposto di aggiudicare gli Accordi Quadro in oggetto ai seguenti operatori economici, subordinandone l'efficacia alla verifica con esito positivo del possesso dei prescritti requisiti in capo ai suddetti aggiudicatari ai sensi dell'art. 32, comma 7, del D.Lgs. 50/2016:

LOTTO 1 GRADUATORIA DEI CONCORRENTI AGGIUDICATARI				
N.	DENOMINAZIONE	P.IVA	INDIRIZZO	PUNTEGGIO
1	C.E.I.E.T. s.r.l.	03048710929	Via dell'Artigianato n. 8, 09045, Quartu Sant'Elena (CA)	76,75

LOTTO 2 GRADUATORIA DEI CONCORRENTI AGGIUDICATARI				
N.	DENOMINAZIONE	P.IVA	INDIRIZZO	RIBASSO %
1	Nigro Impianti s.r.l.	07337360726	Via Federico Martinengo n. 72, 00054, Fiumicino (RM)	88,34
2	Laterza Nicola S.r.l.	03558260927	Via Pitagora n. 5, 09047, Se- largius (CA)	38,30

LOTTO 3 GRADUATORIA DEI CONCORRENTI AGGIUDICATARI				
N.	DENOMINAZIONE	P.IVA	INDIRIZZO	PUNTEGGIO
1	Consorzio Innova	03539261200	Via Giovanni Papini 18, 40128, Bologna (BO)	89,65
2	Operazione S.r.l.	06343891211	Via Bramante 19, 81100, Ca- serta (CE)	87,86
3	So.Co.Mi. S.r.l.	11273771003	Via Gaspara Stampa 99, 00137, Roma (RM)	78,74

**TUTTO CIÒ PREMESSO**  
**IL DIRETTORE REGIONALE**

- **VISTO** l'art. 29 comma 1 D.Lgs. 50/2016, primo periodo, secondo cui tutti gli atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori relativi alle procedure per l'affidamento di appalti pubblici di lavori e alla composizione della commissione giudicatrice e ai curricula dei suoi componenti devono essere pubblicati e aggiornati sul profilo del committente, nella sezione "Amministrazione trasparente" con l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33;
- **VISTO** l'art. 29 comma 1 D.Lgs. 50/2016, secondo periodo, secondo cui al fine di consentire l'eventuale proposizione del ricorso ai sensi dell'articolo 120, comma 2-bis, del codice del processo amministrativo, sono altresì pubblicati, nei successivi due giorni dalla data di adozione dei relativi atti, il provvedimento che determina le esclusioni dalla procedura di affidamento e le ammissioni all'esito della verifica della documentazione attestante l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 80, nonché la sussistenza dei requisiti economico-finanziari e tecnico-professionali;
- **VISTO** l'art. 32 comma 5 D.Lgs. 50/2016, secondo cui la stazione appaltante, previa verifica della proposta di aggiudicazione, provvede all'aggiudicazione;
- **VISTO** l'art. 32 comma 7 D.Lgs. 50/2016, secondo cui l'aggiudicazione diventa efficace dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti;
- **VISTO** l'art. 33 comma 1 D.Lgs. 50/2016, secondo cui la proposta di aggiudicazione è soggetta ad **approvazione** dell'organo competente secondo l'ordinamento della stazione appaltante e nel rispetto dei termini dallo stesso previsti, decorrenti dal ricevimento della proposta di aggiudicazione da parte dell'organo competente;
- **VISTO** l'art. 98 comma 1 D.Lgs. 50/2016, secondo cui le stazioni appaltanti che hanno concluso un accordo quadro inviano un avviso secondo le modalità di pubblicazione di cui all'articolo 72, conforme all'allegato XIV, Parte I, lettera D relativo ai risultati della procedura di aggiudicazione, entro trenta giorni dalla conclusione del contratto o dalla conclusione dell'accordo quadro;
- **VISTO** il vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia e la successiva Determinazione n. 96 prot. 2021/22398/DIR del 17/12/2021, con la quale all'articolo 2 "Competenze delle strutture territoriali" si attribuisce alle Direzioni Territoriali nell'ambito del Sistema Accentrato delle Manutenzioni la cura e lo svolgimento delle procedure selettive sulla base dei format e della documentazione di gara forniti dalla Direzione Servizi al Patrimonio e la stipula dei relativi Accordi Quadro;
- **VISTO** il provvedimento del Direttore dell'Agenzia prot. n. 2022/3628/DRSAR del 22/04/2022 con il quale la Dott. Rita Soddu, quale Direttore Regionale, è delegato alla gestione della procedura selettiva degli operatori economici ed alla sottoscrizione degli Accordi Quadro di cui all'art. 54, D.Lgs. 50/2016, di durata triennale, 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, ex art. 12, comma 5, D.L. 98/2011, come convertito con L. 111/2011 e modificato dalla L. 190/2014 compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Sardegna per un importo complessivo di spesa pari a € 30.750.000, ivi inclusi tutti gli atti connessi e conseguenti;
- **VISTA** la determinazione del Direttore Regionale prot. n. 2022/3785/DRSAR del 29/04/2022 con la quale l'ing. Nicola Ligas è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento;
- **VISTI** i verbali di gara prot. n. 2022/6744/DRSAR del 19/07/2022, prot. 2022/7465/DRSAR del 28/07/2022, prot. 2022/7581/DRSAR del 29/07/2022 e prot. 2022/9796/DRSAR del

19/09/2022, pubblicati sul profilo del committente e notificati a tutti i concorrenti ai sensi dell'art. 29, comma 1, del D. Lgs. 50/2016;

- **VISTA** la proposta di aggiudicazione prot. n. 2022/10839/DRSDSAR del 12/10/2022, formulata dal Responsabile Unico del Procedimento;

### DETERMINA

- di considerare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- di approvare gli atti indicati in premessa ed in particolare i verbali di gara prot. 2022/6744/DRSAR del 19/07/2022, prot. 2022/7465/DRSAR del 28/07/2022, prot. 2022/7581/DRSAR del 29/07/2022 e prot. 2022/9796/DRSAR del 19/09/2022;
- di approvare le ammissioni e le esclusioni ivi indicate per le motivazioni di cui in premessa;
- di approvare la proposta di aggiudicazione prot. n. 2022/10839/DRSAR del 12/10/2022, formulata dal Responsabile unico del procedimento;
- di aggiudicare gli Accordi Quadro in oggetto ai seguenti operatori economici:

LOTTO 1 GRADUATORIA DEI CONCORRENTI AGGIUDICATARI				
N.	DENOMINAZIONE	P.IVA	INDIRIZZO	PUNTEGGIO
1	C.E.I.E.T. s.r.l.	03048710929	Via dell'Artigianato n. 8, 09045, Quartu Sant'Elena (CA)	76,75

LOTTO 2 GRADUATORIA DEI CONCORRENTI AGGIUDICATARI				
N.	DENOMINAZIONE	P.IVA	INDIRIZZO	RIBASSO %
1	Nigro Impianti s.r.l.	07337360726	Via Federico Martinengo n. 72, 00054, Fiumicino (RM)	88,34
2	Laterza Nicola S.r.l.	03558260927	Via Pitagora n. 5, 09047, Se- largius (CA)	38,30

LOTTO 3 GRADUATORIA DEI CONCORRENTI AGGIUDICATARI				
N.	DENOMINAZIONE	P.IVA	INDIRIZZO	PUNTEGGIO
1	Consorzio Innova	03539261200	Via Giovanni Papini 18, 40128, Bologna (BO)	89,65
2	Operazione S.r.l.	06343891211	Via Bramante 19, 81100, Ca- serta (CE)	87,86

3

So.Co.Mi. S.r.l.

11273771003

Via Gaspara Stampa 99,  
00137, Roma (RM)

78,74

- di subordinare l'efficacia dell'aggiudicazione alla verifica con esito positivo del possesso dei prescritti requisiti in capo agli aggiudicatari ai sensi dell'art. 32, comma 7, D.Lgs. 50/2016;
- di demandare al Responsabile Unico del Procedimento la verifica sopra indicata;
- di rinviare la pubblicazione dell'avviso di cui all'art. 98, comma 1, D.Lgs. 50/2016 all'esito della conclusione dell'Accordo Quadro;
- di pubblicare il presente provvedimento sul sito istituzionale dell'Agenzia ai sensi dell'art. 29, comma 1, D.Lgs. 50/2016;
- di disporre la comunicazione del presente provvedimento, secondo termini e modalità di cui all'art. 29, comma 1, e dell'art. 76 D.Lgs. 50/2016.

Il Direttore Regionale  
Dott.ssa Rita Soddu



Responsabile del Procedimento    Ing. Nicola Ligas  
Tel. 070/6797341  
Email nicola.ligas@agenziademanio.it

Funzionario amministrativo        Luca Foscoliano  
Tel 070/6797394  
Email luca.foscoliano@agenziademanio.it

