



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

Direzione Regionale Abruzzo e Molise  
Sede di Pescara

Determina n. 47

Pescara, *data del protocollo*

## DETERMINA DI AVVIO DELLA PROCEDURA

per l'individuazione di n. 4 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, 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 Abruzzo e Molise commissionati mediante singoli contratti. **Ambito territoriale Abruzzo.**

**CIG: 9550154C62**

### IL DIRETTORE

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 26 novembre 2021, con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17 dicembre 2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30/12/2021 nonché in virtù delle Determinazioni del Direttore dell'Agenzia n. 96 e n. 98 del 17/12/2021, giusta delega del Direttore dell'Agenzia prot. n. 7715 del 21/04/2022

### 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 Stato interessate dal Sistema Accentrato delle manutenzioni, nonché dell'Agenzia 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;
- la DSP-U.O. Gare e Supporto Legale, per garantire l'uniforme gestione delle procedure su tutto il territorio nazionale, ha predisposto e trasmesso a tutte le DRR con e-mail del 14/04/2022 i format da utilizzare in ogni Direzione Regionale per l'individuazione degli operatori economici con i quali stipulare Accordi Quadro di durata triennale mediante procedure aperte ex art. 60, comma 1, D. Lgs. 50/2016;
- 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;

### **CONSIDERATO CHE**

- 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. Gli importi individuati per singolo ambito sono stati infine divisi per valori di soglia omogenei, fermo restando l'opportuna considerazione di alcune peculiarità territoriali, determinando quindi l'effettivo dimensionamento del lotto;

- con nota prot. n. 4564 del 22/04/2022 l'ing. Ciro Alizieri è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del D.lgs. n. 50/2016;
- con determina n. 12 prot. n. 4752 del 29/04/2022 è stata indetta una procedura aperta, suddivisa in 3 lotti per ciascun ambito territoriale, ai sensi dell'art. 60, comma 1, D. Lgs. 50/2016, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per un importo complessivo pari ad **€ 19.292.000,00** ripartito come di seguito per ciascuno lotto nel quale è articolata la procedura:

<b>Ambito</b>	<b>Lotto</b>	<b>Lavori affidabili</b>	<b>n. Operatori con cui sottoscrivere gli Accordi Quadro</b>	<b>Importo</b>
Abruzzo	Lotto 1	Lavori NO SOA (interventi manutentivi di importo pari o superiore a € 40.000 e fino ad € 150.000)	4	€ 2.000.000
Abruzzo	Lotto 2	Lavori SOA dalla I classifica alla II (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000)	3	€ 3.360.000
Abruzzo	Lotto 3	Lavori SOA dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.582.000)	2	€ 6.000.000
Molise	Lotto 1	Lavori NO SOA (interventi manutentivi di importo pari o superiore a € 40.000 e fino ad € 150.000)	3	€ 900.000
Molise	Lotto 2	Lavori SOA dalla I classifica alla II (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000)	2	€ 1.032.000
Molise	Lotto 3	Lavori SOA dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.582.000)	2	€ 6.000.000

- l'ammontare di ciascun Accordo Quadro costituisce il 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;
- al fine di garantire l'effettiva rotazione tra gli operatori aggiudicatari è stata definitiva la soglia massima di importo affidabile a ciascuno di essi: € 500.000 per il lotto 1 Abruzzo; € 1.120.000 per il lotto 2 Abruzzo; € 3.000.000 per il lotto 3 Abruzzo;

€ 300.000 per il lotto 1 Molise; € 516.000 per il lotto 2 Molise; € 3.000.000 per il lotto 3 Molise;

### **PRESO ATTO CHE**

- con determina prot. n. 9696 del 08/09/2022 è stata disposta l'esclusione dell'unica offerta presentata in gara per il **Lotto 1 – Abruzzo – Lavori No SOA**;
- il Lotto 1 – Abruzzo soprarichiamato è andato, pertanto, deserto per mancanza di offerte valide ed ammissibili;

### **CONSIDERATO CHE**

- l'art. 63, comma 2, lett. a) del D.lgs. 50/2016 consente il ricorso alla procedura negoziata, senza previa pubblicazione del bando di gara, "*...qualora non sia stata presentata alcuna offerta o alcuna offerta appropriata, né alcuna domanda di partecipazione o alcuna domanda di partecipazione appropriata, in esito all'esperimento di una procedura aperta o ristretta, purché le condizioni iniziali dell'appalto non siano sostanzialmente modifica ...*";

Tutto ciò premesso e considerato

### **DETERMINA**

- di approvare le premesse quale parte integrante del presente dispositivo;
- di indire una procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 63, comma 2, lett. a) del D.lgs. n. 50/2016, al fine di individuare - previa pubblicazione di un Avviso di manifestazione di interesse - gli operatori economici con cui sottoscrivere l'Accordo Quadro per la realizzazione di interventi su immobili compresi nell'ambito territoriale Abruzzo, come di seguito riepilogato:

<b>Ambito</b>	<b>Lavori affidabili</b>	<b>Importo</b>	<b>n. Operatori</b>	<b>Categorie lavori affidabili</b>
Abruzzo	Lavori NO SOA (interventi manutentivi di importo pari o superiore a € 40.000 e fino ad € 150.000)	€ 2.000.000	4	OG1, OG2 e OG11

- di stabilire, al fine di garantire una maggiore partecipazione e di dare piena attuazione al principio di concorrenza, che copia dell'Avviso di manifestazione di interesse venga pubblicato sul profilo committente per almeno 15 giorni, sul sito del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili e trasmesso anche agli organismi di settore di riferimento provinciali;
- l'Accordo Quadro sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'articolo 95, comma 2 del D.Lgs. 50/2016, tenuto conto dei seguenti criteri di valutazione dell'offerta:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
<b>A</b>	Organizzazione attività, macchine, attrezzature e qualificazione tecnica del personale da impiegare nell'esecuzione dei lavori	Relazione "Risposta Tecnica" Parte A	discrezionale e tabellare	Pa = 30
<b>B</b>	Produttività e monitoraggio consumi	Relazione "Risposta Tecnica" Parte B	discrezionale e tabellare	Pb = 12
<b>C</b>	Utilizzo dei materiali ad alte prestazioni, gestione digitale, coordinamento delle interferenze e organizzazione Sistema di rifiuti di cantiere	Relazione "Risposta Tecnica" Parte C	discrezionale	Pc = 33
<b>D</b>	Ribasso percentuale unico	Offerta economica	quantitativa	Pd=25
TOTALE				Pt=100

- che l'ammontare dell'Accordo Quadro per l'ambito territoriale Abruzzo - Lavori NO SOA, pari ad € 2.000.000 da suddividere per n. 4 operatori economici, è stato stimato sulla scorta della spesa storica sostenuta e dei fabbisogni manifestati, secondo i dati in possesso dell'Agenzia per le manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- il suddetto importo potrà essere modificato dalla Stazione Appaltante, senza una nuova procedura di gara, ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. a) del D.lgs. 50/2016 e nei limiti del 50% del valore complessivo presunto dell'Accordo Quadro al ricorrere delle condizioni indicate nei documenti di gara, nel Capitolato Speciale d'appalto e nelle Condizioni di Affidamento;
- l'offerta economica sarà formulata mediante ribasso sul prezziario della Regione Abruzzo di cui alla Delibera della Giunta Regionale n. 344 del 27/06/2022, aggiornato con DGR n. 447 del 04/08/2022;
- che, a causa dell'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, del D. Lgs. 50/2016 e dell'art. 92, comma 3, del D.P.R. 207/2010, nonché dell'esigenza di garantire l'affidamento delle lavorazioni ad imprese debitamente qualificate, non è ammessa la partecipazione alla gara di RTI o consorzi ordinari di concorrenti verticali e/o misti;
- che il periodo di validità dell'Accordo Quadro è pari a 3 anni decorrenti presumibilmente dal 1° gennaio 2023, con scadenza fissata al 31 dicembre 2025;
- di utilizzare la documentazione di gara predisposta dalla DSP – UO Gare e Contratti di cui in premessa;

- di riservare all'Agenzia la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta valida purché ritenuta conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione;
- che, in esito alla procedura di gara, verrà stipulato, conformemente a quanto prescritto nell'art. 32, comma 14, D. Lgs. 50/2016, un Accordo Quadro con il numero di operatori economici 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 la rotazione tra gli operatori economici;
- la copertura finanziaria degli interventi commissionabili nell'ambito dell'importo come sopra definiti è assicurata dalle somme a disposizione annualmente stanziare sui pertinenti capitoli di spesa;
- che il corrispettivo degli interventi commissionati mediante singoli contratti attuativi verrà determinato a misura, applicando il ribasso offerto sul Prezzario di riferimento per le quantità individuate al momento del singolo affidamento.

Il Direttore Regionale  
Raffaella Narni

*F.to digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005*

**NARNI RAFFAELLA**

*Raffaella Narni*  
2022.12.15 15:56:06