



DEMANIO.AGDTU01.REGISTRO  
INTERNO.0002711.30-12-2022.R

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

Direzione Regionale Toscana e Umbria

*Firenze, data del protocollo*

### PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE

**PROCEDURA APERTA. AI SENSI DELL'ART. 60 COMMA 1 DEL D. LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DI UN ACCORDO QUADRO, AI SENSI DELL'ART. 54, D. LGS. N.50/2016, PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SUGLI IMMOBILI IN USO ALLE AMMINISTRAZIONI DELLO STATO, NONCHÉ SU QUELLI I CUI INTERVENTI SONO GESTITI DALL'AGENZIA DEL DEMANIO, EX ART. 12, COMMA 5 D.L 98/2011, CONVERTITO CON LEGGE 111/2011, COSÌ COME MODIFICATO DALLA LEGGE N. 190/2014, COMPRESI NEL TERRITORIO DI COMPETENZA DELLA DIREZIONE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO – AMBITO TERRITORIALE TOSCANA: LOTTO 1: "LAVORI NO SOA" CIG: 9221482FAA - LOTTO 2 "LAVORI SOA I E II CLASSIFICA" CIG: 9221537D0E - LOTTO 3 "LAVORI SOA DALLA III ALLA IV CLASSIFICA" CIG: 9221552970. AMBITO TERRITORIALE UMBRIA: LOTTO 1: "LAVORI NO SOA" CIG: 922156542C - LOTTO 2 "LAVORI SOA I E II CLASSIFICA" CIG: 9221581161- LOTTO 3 "LAVORI SOA DALLA III ALLA IV CLASSIFICA" CIG: 9221593B45.**

### IL DIRETTORE

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'Agencia 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'Agencia del Demanio il 17 dicembre 2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30/12/2021 nonché in virtù della Comunicazione Organizzativa n. 25/2022 del 3 febbraio 2022 e della Determinazione del Direttore dell'Agencia n. 96 del 17/12/2021, giusta delega del Direttore dell'Agencia prot. n. 7873 del 22/04/2022

### PREMESSO CHE

- Con Determina n prot. 2022/808 r.i. del 29/04/2022 è stato nominato l'Ing. Paolo Degl'Innocenti quale Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs, 50/2016 e ss.mm,ii.;
- con Determina a contrarre prot. n.2022/810 r.i del 29/04/2022, è stata indetta una procedura aperta, per l'individuazione di 30 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'Agencia 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 Toscana e Umbria;
- il bando di gara, è stato trasmesso alla G.U.U.E. in data 09/05/2022 e pubblicato sulla G.U.R.I. - V Serie speciale n.55 del 13/05/2022, sul profilo della committente [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it), nonché sul sito del Ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibili e, per estratto, su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale, ai sensi dell'art. 72 del D. Lgs. 50/2016 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei



Trasporti del 2 dicembre 2016, adottato in attuazione dell'art. 73, comma 4, del D.Lgs, 50/2016;

- l'importo complessivo dell'Accordo Quadro è pari ad € 43.240.000,00, ripartito come di seguito per ciascuno lotto nel quale è articolata la procedura: ambito territoriale Toscana: lotto 1 lavori "NO SOA" di importo pari o superiore ad euro 40.000 e fino ad euro 150.000, € 5.760.000; lotto 2 lavori SOA dalla I classifica alla II (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000) € 12.160.000; lotto 3 lavori "SOA" dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.582.000) €. 12.000.000. Ambito territoriale Umbria: lotto 1 lavori "NO SOA" di importo pari o superiore ad euro 40.000 e fino ad euro 150.000, € 1.680.000; lotto 2 lavori SOA dalla I classifica alla II (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000) € 2.640.000; lotto 3 lavori "SOA" dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.582.000) €. 9.000.000;
- per ciascun lotto è stato definito il numero degli operatori con i quali sottoscrivere gli Accordi Quadro in: Ambito regionale Toscana lotto 1, n. 8 operatori; lotto 2, n. 8 operatori; lotto 3 n.4 operatori. Ambito regionale Umbria operatori, lotto 1, n. 4 operatori; lotto 2, n. 3 operatori; lotto 3, n. 3 operatori nonché, al fine di garantire l'effettiva rotazione tra gli operatori aggiudicatari, la soglia massima di importo affidabile a ciascuno di essi pari ad € 720.000 per il lotto 1; € 1.520.000 per il lotto 2; € 3.000.000 per il lotto 3 (Ambito regione Toscana) e € 420.000 per il lotto 1; € 880.000 per il lotto 2; € 3.000.000 per il lotto 3 (ambito regione Umbria);
- gli operatori economici in possesso dei requisiti prescritti nella documentazione di gara hanno potuto presentare offerta per un unico lotto. Nell'ipotesi in cui sono state presentate offerte per più lotti è stata aperta unicamente l'offerta presentata per il lotto di maggior importo;
- l'offerta economica è stata formulata mediante ribasso sul prezziario della Regione Toscana di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 46 del 21/01/2022 (per l'ambito territoriale della regione Toscana) e sul prezziario della regione Umbria di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 1335 del 22/12/2021 (per l'ambito territoriale della regione Umbria), soggetti ad aggiornamento annuale ex art. 23, comma 16, D. Lgs. 50/2016.
- il criterio di aggiudicazione è quello 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, secondo i criteri individuati per la valutazione delle offerte che risultano pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto;
- relativamente ai lotti SOA (lotti 2 e 3 Toscana e Umbria), al fine di valorizzare rapporto tecnico valutativo degli operatori economici, sono stati predisposti Progetti Tipo, che, nel contemplare le lavorazioni maggiormente ricorrenti, rientranti nel perimetro applicativo degli Accordi Quadro, hanno consentito di formulare un'offerta che fosse coerente con i risultati attesi dalla Stazione Appaltante;
- 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 consente di ammettere la partecipazione alla gara di RTI o consorzi ordinari di concorrenti verticali e/o misti;
- al fine di garantire una tempestiva conclusione delle operazioni di gara ed il rispetto delle tempistiche imposte dall'art. 2, comma 1, del D.L, 16 luglio 2020, n. 76, l'Agenzia si è avvalsa, per tutti i lotti, della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, co. 3 del D.L. 32/2019, convertito con L. 55/2019 e art. 133, comma 8 del D. Lgs. 50/2016, che consente

di esaminare le offerte prima della verifica di idoneità dei concorrenti. Pertanto, si è proceduto a verificare la documentazione amministrativa degli operatori classificati utilmente in graduatoria, in relazione al numero di aggiudicatari previsti per il singolo lotto, e di quella relativa ai restanti concorrenti ammessi, in numero pari al 50% del numero di aggiudicatari previsti per il singolo lotto arrotondando per difetto, procedendo secondo l'ordine degli stessi in graduatoria;

- entro il termine di presentazione delle offerte, originariamente fissato per il giorno 30 giugno 2022 ore 12:00, e successivamente prorogato al 15/07/2022 ore 12:00 con Avviso del 28/06/2022, sono pervenute le offerte da parte dei seguenti operatori economici, di cui si riporta di seguito l'elenco estrapolato dal Sistema suddiviso per lotti:

#### **AMBITO TERRITORIALE TOSCANA**

<b>LOTTO</b>	<b>DENOMINAZIONE CONCORRENTE</b>	<b>FORMA DI PARTECIPAZIONE</b>
1	TERMOEXPERT S.R.L.	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)

<b>LOTTO</b>	<b>DENOMINAZIONE CONCORRENTE</b>	<b>FORMA DI PARTECIPAZIONE</b>
2	MANUTENZIONI S.R.L.	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	NIGRO IMPIANTI S.R.L.	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	NATURA E ARCHITETTURA ORTOLANI S.R.L.	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	I.TEC. S.R.L.	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	R.T.I. LA FENICE S.R.L.	RTI costituendo (D. Lgs. 50/2016, art. 48 comma 8)
	CSSR - CONSORZIO STABILE SANTA RITA	Consorzio ex art. 45 co. 2 lett. c) del D. Lgs. 50/2016
	S.I.C.E. S.R.L.	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	RTI ACA - RIFRA	RTI costituendo (D. Lgs. 50/2016, art. 48 comma 8)
	EDIL DOMUS S.R.L.	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
GESAL S.R.L.	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)	

	B.P. COSTRUZIONI S.R.L.	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	PRO.R.EDIL S.R.L.	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)

LOTTO	DENOMINAZIONE CONCORRENTE	FORMA DI PARTECIPAZIONE
3	CONSORZIO INNOVA SOC. COOP	Consorzio fra imprese artigiane (D.Lgs. 50/2016, art. 45, co 2 lett. b)
	CONSORZIO STABILE ARTEMIDE	Consorzio ex art. 45 co. 2 lett. c) del D. Lgs. 50/2016
	E.CO.RES SRL	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	GRUPPO ECF S.p.a.	RTI costituendo (D. Lgs. 50/2016, art. 48 comma 8)
	OMEGA IMPIANTI / ARCIERI COSTRUZIONI	RTI costituendo (D. Lgs. 50/2016, art. 48 comma 8)
	OPERAZIONE SRL	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	PAOLO BELTRAMI COSTRUZIONI SPA	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	PENTA APPALTI SRL - COSBE SRL	RTI costituendo (D. Lgs. 50/2016, art. 48 comma 8)
	UPGRANDING SERVICES	RTI costituendo (D. Lgs. 50/2016, art. 48 comma 8)

#### AMBITO TERRITORIALE UMBRIA

LOTTO	DENOMINAZIONE CONCORRENTE	FORMA DI PARTECIPAZIONE
1	TEC S.R.L.	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	EMPIRE BUILDING S.R.L.	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)

<b>LOTTO</b>	<b>DENOMINAZIONE CONCORRENTE</b>	<b>FORMA DI PARTECIPAZIONE</b>
2	R.T.I. RO.MA. APPALTI DI NUME DOMENICO & C. S.A.S.	RTI costituendo (D. Lgs. 50/2016, art. 48 comma 8)
	DAFNE S.C.AR.L.	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)

<b>LOTTO</b>	<b>DENOMINAZIONE CONCORRENTE</b>	<b>FORMA DI PARTECIPAZIONE</b>
3	INFRATECH Consorzio Stabile SCARL	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	RTI RHBUILDER SPA - CIME SRL	RTI costituendo (D. Lgs. 50/2016, art. 48 comma 8)
	SO.CO.MI. S.r.l.	Singolo operatore economico (D. Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)

- Con atto prot. n. 1739 del 30/08/2022, pubblicato sul sito dell'Agenzia nella sezione "Gare e Aste" - "Servizi Tecnici e Lavori", sono stati nominati i membri del Seggio di gara e della Commissione giudicatrice.

#### **PRESO ATTO**

- dei verbali della Commissione giudicatrice: n. 1 del 07/09/2022 (seduta pubblica), n. 2 del 08/09/2022 (seduta pubblica), n. 3 del 27/10/2022 (seduta riservata), n. 4 del 31/10/2022 pubblicati sul sito istituzionale dell'Agenzia nell'area dedicata alla procedura in epigrafe, con i quali sono state esaminate le offerte tecniche ed economiche dei suddetti operatori;
- dei verbali del Seggio di gara: n. 1 del 15/11/2022, n. 2 del 17/11/2022, n.3 del 22/11/2022, n.4 del 02/12/2022 con il quale il Seggio di gara ha proposto l'esclusione dalla procedura in argomento del costituendo raggruppamento temporaneo tra la Società Fenice S.r.l. in qualità di capogruppo/mandataria e le Società Edil Minna S.r.l. e Argo S.r.l. in qualità di mandanti, rilevando che si tratta di un raggruppamento di tipo misto in quanto i componenti del costituendo raggruppamento sono in possesso delle seguenti qualificazioni:
  - la Fenice S.r.l. è in possesso di attestazione SOA in categoria OG1, classifica IV, in OG2 classifica I e in OG11, classifica I;
  - la Argo S.r.l. è in possesso di attestazione SOA in categoria OG1, classifica III bis e in OG2, classifica III ma non è in possesso di alcuna qualificazione nella categoria OG11;

- la Edil Minna è in possesso di attestazione SOA in categoria OG1, classifica I e in categoria OG11, classifica I, ma non è in possesso di alcuna qualificazione nella categoria OG2.

### CONSIDERATO CHE

- Il Disciplinare di gara al paragrafo XIII.1. REQUISITI DI QUALIFICAZIONE dispone: *“Tenuto conto che non è possibile prevedere in questa fase le categorie in cui si articoleranno i singoli interventi, è richiesto per ogni lotto il possesso di tutti i requisiti ivi indicati da parte di ciascun concorrente. L'impossibilità oggettiva di prevedere gli interventi che saranno in concreto oggetto dei singoli affidamenti e dunque di distinguere a monte, nell'ambito degli stessi, tra categorie prevalenti e scorporabili, ai sensi dell'art. 48, commi 1 e 6, D. Lgs. 50/2016 e dell'art. 92, comma 3, del D.P.R. 207/2010, determina infatti la necessità di selezionare operatori economici idonei a svolgere appalti in ciascuna delle categorie cui sono astrattamente ascrivibili gli interventi (OG1, OG11 e OG2), considerato che rispetto al singolo affidamento tali categorie possono coesistere o meno. Da ciò consegue, tra l'altro, l'impossibilità di partecipare alla presente procedura in RTI o consorzi ordinari di concorrenti verticali di cui all'art. 48, comma 1, D. Lgs. 50/2016 o misti”,* e dunque la modalità di partecipazione dichiarata dal costituendo raggruppamento La Fenice S.r.l. (mandataria) e Argo S.r.l. e Edil Minna S.r.l. (mandanti) si configura quale RTI di tipo misto, modalità espressamente vietata dal Disciplinare di gara al citato paragrafo XIII 1.1
- la carenza dei requisiti di qualificazione si configura quale **causa di esclusione** del costituendo raggruppamento dalla procedura di gara.

Per tutto quanto precede

### DETERMINA

- di approvare le operazioni di gara;
- di approvare la proposta di esclusione dalla procedura di gara in oggetto del Costituendo Raggruppamento temporaneo tra la Società La Fenice S.r.l. in qualità di capogruppo/mandataria, con sede in Roma Via della Magliana 279 CF e P.IVA 14387151005, la Società ARGO S.r.l., con sede in Roma Via dei Fagiani, 5 C.F. e P.IVA 07890230589 e la Società Edil Minna S.r.l., con sede in San Cesareo (RM) Via Campo Gillaro, 29/F C.F. e P.IVA 11075161007, per la carenza dei requisiti di qualificazione, espressamente previsti al paragrafo XIII.1 del Disciplinare di gara, come risultante dal verbale del Seggio di gara n. 4 del 02/12/2022;
- di provvedere, ai sensi dell'art. 76, comma 5, lett. b), del D. Lgs, n. 50 del 2016, a comunicare il presente provvedimento all'operatore economico escluso;
- di procedere, in osservanza degli adempimenti prescritti in materia di trasparenza dall'art. 29 del D. Lgs. n. 50/2016, alla pubblicazione del presente provvedimento;
- di dare atto che, ai sensi dell'art. 120 dei D.Lgs, n. 104/2010, è possibile presentare ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana, sito in Firenze, via Ricasoli 40, avverso il presente provvedimento entro trenta giorni decorrenti dalla data di ricezione della comunicazione di cui all'art. 76, comma 5, lettera b), del D.Lgs, n. 50/2016;
- di dare atto che gli atti della presente procedura potranno essere visionati presso la sede della Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio, sita in Firenze, via Laura 64, secondo le modalità di legge e del Regolamento dell'Agenzia del Demanio sulla

disciplina della Legge n. 241/1990 (pubblicato sulla G.U.R.I. Serie Generale n. 35 del 12 febbraio 2016) e reperibile sul sito istituzionale.

Il Direttore Regionale  
Dario Di Girolamo

A blue circular graphic with concentric circles and a central dot, resembling a target or a stylized 'D', is positioned behind the signature text.

DI GIROLAMO DARIO  
2022.12.29 12:57:36  
CN=DI GIROLAMO DARIO  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits