



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

Direzione Regionale Lazio

Roma, data del protocollo

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

Procedura aperta per l'individuazione di 17 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 Lazio, regione Lazio (escluso comune di Roma) - Lotto 2 lavori SOA dalla I classifica alla II (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000).

CIG LOTTO 2: 9217761104

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE LAZIO

in virtù dei poteri attribuiti dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12/10/2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26/11/2021, con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 07/12/2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17/12/2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30/12/2021, dalla determinazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio n. 103 del 05/04/2023, nonché in virtù della comunicazione organizzativa n. 12 del 27/01/2023, giusta delega del Direttore dell'Agenzia del Demanio prot. n. 1437 del 13/02/2023;

PREMESSO CHE

- con nota prot. n. 4834 del 11.05.2022 è stato nominato quale Responsabile Unico del Procedimento (RUP), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, l'Ing. Gerardo Spina, e sono state individuate le ulteriori figure professionali coinvolte (componenti del TEAM);
- con determina prot. n. 4287 del 28/04/2022 è stata avviata, ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., la procedura aperta finalizzata all'affidamento di 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 111/2011, volti, ove possibile, anche al recupero degli spazi interni degli immobili di proprietà dello stato al fine di ridurre le locazioni passive, nonché alla riqualificazione energetica degli immobili in uso alle amministrazioni dello stato, ivi inclusi quelli direttamente gestiti e finanziati dal ministero della cultura, dal Ministero della Difesa e dalla Corte dei Conti su immobili agli stessi in uso, nonché gli interventi manutentivi gestiti dall'Agenzia Del Demanio, compresi nel



territorio di competenza della Direzione Regionale Lazio, Regione Lazio (escluso comune di Roma) commissionati mediante singoli contratti;

- con il bando di gara, trasmesso alla G.U.U.E. in data 10/05/2022 e pubblicato sulla G.U.R.I. – V Serie speciale n. 55 del 13/05/2022, sul profilo di committente 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 è stato indicato quale termine di ricezione delle offerte il giorno 30/06/2022 ore 12:00;
- l'importo complessivo dell'Accordo Quadro è pari ad € 22.200.000,00, ripartito come di seguito per ciascuno lotto nel quale è articolata la procedura: Ambito Lazio escluso comune di Roma, Lotto 1 lavori NO SOA di importo pari o superiore a € 40.000 e fino ad € 150.000, € 4.320.000,00; Ambito Lazio escluso comune di Roma, Lotto 2 lavori SOA dalla I classifica alla II (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000), € 8.880.000,00; Lotto 3 Lavori SOA dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.582.000), € 9.000.000,00;
- 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; per ciascun lotto è stato altresì definito il numero degli operatori con i quali sottoscrivere gli Accordi Quadro in: lotto 1, n. 8 operatori; lotto 2, n. 6 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 € 540.000,00 per il lotto 1; € 1.480.000,00 per il lotto 2; € 3.000.000,00 per il lotto 3;
- ai fini del suddetto affidamento è stato utilizzato il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95, comma 3, lett. b), del D.Lgs. n. 50/2016;
- la stazione appaltante si è avvalsa della facoltà, di cui al combinato disposto dell'art. 1 comma 3 del D.L. 32/2019, convertito con modificazioni dalla L. n. 55 del 14/06/2019, e dell'art. 133, comma 8 del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte tecniche ed economiche prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti, come indicato al paragrafo XXVI del Disciplinare di gara;
- con avviso prot. 6559 del 28/06/2022, la stazione appaltante ha prorogato il termine di scadenza per la presentazione delle offerte al 15/07/2022 alle ore 12:00;
- entro il termine per la ricezione delle offerte, stabilito per il giorno 15/07/2022 ore 12:00, relativamente al Lotto 2 sono pervenute 19 offerte:

ORDINE OFFERTA TECNICA A SISTEMA	CONCORRENTI	FORMA DI PARTECIPAZIONE	LOTTO DI PARTECIPAZIONE
1	ATI CELLETTI ICEM	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8) 9285	2
2	ATI ORIZZONTALE BPD LAVORI SRL/ ESSE.CI. SRL	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8) 10733	2

3	B.P. COSTRUZIONI S.R.L	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A) 9184	2
4	CON.AR.ED. "CONSORZIO ARTIGIANI EDILI" SOC. COOP	Consorzio fra imprese artigiane (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. B) 7330	2
5	CONSORZIO CONCORDIA	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A) 8712	2
6	COSTRUZIONI VITALE S.R.L	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A) 10746	2
7	CSSR	Consorzio stabile (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. C) 8795	2
8	edil domus srl	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A) 9307	2
9	EDILCAP SOCIETA' COOPERATIVA ARL	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A) 9772	2
10	GESAL	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A) 8307	2
11	LA FENICE SRL	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8) 9001	2
12	MAIORANA COSTRUZIONI EDILI SRL	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A) 8929	2
13	Natura e Architettura Ortolani Srl Unipersonale	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A) 7068	2
14	Nigro Impianti srl	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A) 9890	2
15	PRO.R.EDIL	singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A) 8889	2
16	RH BUILDER SPA	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A) 8015	2
17	ROCCO APPALTI S.R.L	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A) 9986	2
18	RTI ACA-RIFRA RTI	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8) 8424	2
19	S.AP.P. Srl	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A) 9204	2

- con determina prot. n. 7797 del 28/07/2022 si è proceduto alla nomina della Commissione giudicatrice e del Seggio di gara;
- nel corso della prima seduta pubblica telematica, con verbale n. 1 prot. 8195 del 05/08/2022, la Commissione giudicatrice ha proceduto all'apertura delle offerte tecniche presentate da tutti i concorrenti nonché ad accertare la presenza dei documenti richiesti con il disciplinare di gara;
- nel corso delle sedute riservate del 01/09/2022 e 02/09/2022, verbali nn. 2 (prot. n. 8891 del 01/09/2022), 3 (prot. n. 8951 del 02/09/2022) e 4 (prot. n. 9004 del 02/09/2022) la

Commissione giudicatrice ha proceduto in seduta riservata, alla valutazione delle offerte tecniche e all'attribuzione dei relativi punteggi;

- in data 07/09/2022 la Commissione giudicatrice ha proceduto in seduta pubblica telematica, verbale n. 5 prot. n. 9149 del 07/09/2022, all'apertura delle offerte economiche e alla redazione delle graduatorie provvisorie relative a ciascun lotto, redigendo, relativamente al Lotto 2, la graduatoria di seguito indicata:

Concorrente	Graduatoria
ATI CELLETTI ICEM	1
LA FENICE SRL	2
CONSORZIO CONCORDIA	3
CON.AR.ED. "CONSORZIO ARTIGIANI EDILI" SOC. COOP	4
COSTRUZIONI VITALE S.R.L	5
RTI ACA-RIFRA RTI	6
ROCCO APPALTI S.R.L	7
EDILCAP SOCIETA' COOPERATIVA ARL	8
RH BUILDER SPA	9
ATI ORIZZONTALE BPD LAVORI SRL/ ESSE.CI. SRL	10
NATURA E ARCHITETTURA ORTOLANI SRL UNIPERSONALE	11
MAIORANA COSTRUZIONI EDILI SRL	12
PRO.R.EDIL	13
S.AP.P. SRL	14
B.P. COSTRUZIONI S.R.L	15
CSSR	16
EDIL DOMUS SRL	17
NIGRO IMPIANTI SRL	18
GESAL	19

- nei giorni 3-4 ottobre 2022, con verbale n. 2 prot. n. 10375 del 06/10/2022, nel giorno 14 ottobre 2022 con verbale n. 5 prot. n. 10819 del 14/10/2022 e nel giorno 19 ottobre 2022 con verbale n. 6 prot. 11136 del 21/10/2022 e nel giorno 26 ottobre 2022 con verbale n. 7 prot. 11327 del 26/10/2022, il seggio di gara ha provveduto all'esame della documentazione amministrativa, nonché delle integrazioni e i chiarimenti richiesti ai sensi dell'art. 83, comma 9, del D.Lgs. 50/2016, secondo quanto previsto dal paragrafo XXVI.2 del disciplinare di gara;
- ad esito di tali operazioni di gara, la stazione appaltante ha provveduto ad escludere l'operatore economico denominato RTI ACA-RIFRA con determina prot. n. 11137 del 24/10/2022;
- in data 15/11/2022, verbale n. 7 prot. 12147 di pari data, la Commissione giudicatrice, preso atto dell'esclusione del suddetto operatore economico dalla presente procedura di gara, ha proceduto alla rimodulazione delle tabelle relative ai punteggi delle offerte tecnica ed economica, e a redigere nuovamente la graduatoria relativa al Lotto 2 come segue:

Concorrente	Graduatoria
LA FENICE SRL	1
ATI CELLETTI ICEM	2
CON.AR.ED. "CONSORZIO ARTIGIANI EDILI" SOC. COOP	3
CONSORZIO CONCORDIA	4
COSTRUZIONI VITALE S.R.L	5
ROCCO APPALTI S.R.L	6
EDILCAP SOCIETA' COOPERATIVA ARL	7
RH BUILDER SPA	8
NATURA E ARCHITETTURA ORTOLANI SRL UNIPERSONALE L	9
ATI ORIZZONTALE BPD LAVORI SRL/ ESSE.CI. SR	10
MAIORANA COSTRUZIONI EDILI SRL	11
PRO.R.EDIL	12
S.AP.P. SRL	13
B.P. COSTRUZIONI S.R.L	14

CSSR	15
EDIL DOMUS SRL	16
NIGRO IMPIANTI SRL	17
GESAL	18

- nel corso della sopracitata seduta pubblica telematica (v. verbale n. 7 prot. 12147 del 15/11/2022) la Commissione giudicatrice ha altresì proceduto alla verifica di cui all'art. 97, comma 3, del D. Lgs. 50/2016, ad esito della quale è emerso che le offerte presentate da LA FENICE SRL, ATI CELLETTI ICEM, CON.AR.ED. "CONSORZIO ARTIGIANI EDILI" SOC. COOP, CONSORZIO CONCORDIA, COSTRUZIONI VITALE S.R.L, ROCCO APPALTI S.R.L, EDILCAP SOCIETA' COOPERATIVA ARL, e ATI ORIZZONTALE BPD LAVORI SRL/ ESSE.CI. SRL, apparivano anormalmente basse;
- il RUP, preso atto di quanto rilevato dalla Commissione, ha chiesto, tramite Sistema alle suddette società LA FENICE SRL, ATI CELLETTI ICEM, CON.AR.ED. "CONSORZIO ARTIGIANI EDILI" SOC. COOP, CONSORZIO CONCORDIA, COSTRUZIONI VITALE S.R.L, ROCCO APPALTI S.R.L, rispettivamente dalla prima alla sesta classificata, di produrre le opportune giustificazioni relative all'offerta presentata, da verificare ai sensi dell'art. 97 co. 4 e 5 lett. d) del D.Lgs. 50/2016;
- gli operatori economici LA FENICE SRL, ATI CELLETTI ICEM, CON.AR.ED. "CONSORZIO ARTIGIANI EDILI" SOC. COOP, CONSORZIO CONCORDIA, COSTRUZIONI VITALE S.R.L, ROCCO APPALTI S.R.L hanno trasmesso tramite Sistema la documentazione richiesta al fine di comprovare la sostenibilità dell'offerta presentata;
- il RUP con verbale prot. n. 13495 del 19/12/2022 ha ritenuto congrue e sostenibili le offerte presentate da LA FENICE SRL, ATI CELLETTI ICEM, CON.AR.ED. "CONSORZIO ARTIGIANI EDILI" SOC. COOP, CONSORZIO CONCORDIA, COSTRUZIONI VITALE S.R.L, ROCCO APPALTI S.R.L;
- con nota prot n. 13497 del 19/12/2022 il RUP ha proposto di aggiudicare il Lotto 2 della procedura di gara aperta in oggetto ai seguenti operatori economici, secondo l'ordine in graduatoria:

Concorrente	Graduatoria
LA FENICE SRL	1
ATI CELLETTI ICEM	2
CON.AR.ED. "CONSORZIO ARTIGIANI EDILI" SOC. COOP	3
CONSORZIO CONCORDIA	4

COSTRUZIONI VITALE S.R.L	5
ROCCO APPALTI S.R.L	6

- preso atto della graduatoria dei concorrenti redatta dalla Commissione di Gara con verbale n. 7 prot. 12147 del 15/11/2022 e della proposta di aggiudicazione del RUP, nota prot. n. 13497 del 19/12/2022, la Stazione Appaltante con determina prot. n. 13553 del 20.12.2022 ha approvato l'aggiudicazione del Lotto 2 lavori SOA dalla I classifica alla II (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000) dell'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 Lazio, regione Lazio (escluso comune di Roma), a favore dei seguenti operatori economici, secondo l'ordine in graduatoria:

Concorrente	Graduatoria
LA FENICE SRL	1
ATI CELLETTI ICEM	2
CON.AR.ED. "CONSORZIO ARTIGIANI EDILI" SOC. COOP	3
CONSORZIO CONCORDIA	4
COSTRUZIONI VITALE S.R.L	5
ROCCO APPALTI S.R.L	6

- nella medesima determina prot. n. 13553 del 20.12.2022, si è evidenziato che l'efficacia dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 32, comma 7 del D.Lgs. 50/2016 restava subordinata all'esito positivo della verifica sul possesso in capo a ciascun aggiudicatario dei prescritti requisiti, dagli stessi dichiarati in sede di gara;
- ad esito delle sopra citate verifiche, il RUP, con verbale prot. 992 del 31.01.2023 ha rilevato l'insussistenza dei requisiti di qualificazione previsti ex art. 83 D.lgs. 50/2016 in capo all'operatore economico "La Fenice srl" RTI costituendo, nello specifico in merito al possesso dell'attestazione SOA relativa a tutte le categorie individuate al par. V del disciplinare di gara in capo alle mandanti ARGO srl ed EDIL MINNA srl;
- la Stazione appaltante con determina prot. n. 1884 del 23.02.2023 ha quindi provveduto ad escludere l'RT "La Fenice srl" (mandataria) per mancata comprova dei requisiti sopra menzionati procedendo altresì alla revoca, ai sensi dell'art. 21-quinquies della L. 241/90, *in parte qua* della determina prot. n. 13553 del 20.12.2022, limitatamente alla parte in cui ha disposto l'aggiudicazione della gara in oggetto a favore del concorrente in parola;

CONSIDERATO

- che in conseguenza della determina prot. n. 1884 del 23.02.2023 la graduatoria è stata confermata per gli ulteriori operatori economici in virtù del principio dell'invarianza e di cristallizzazione della soglia di anomalia previsto dall'art. 95 comma 15, del d.lgs. n. 50/2016
- che si rende necessario dare corso allo scorrimento della graduatoria di cui al verbale n. 7 prot. 12147 del 15/11/2022 reso dalla Commissione Giudicatrice nell'ordine che segue:

Concorrente	Graduatoria
ATI CELLETTI ICEM	1
CON.AR.ED. "CONSORZIO ARTIGIANI EDILI" SOC. COOP	2
CONSORZIO CONCORDIA	3
COSTRUZIONI VITALE S.R.L	4
ROCCO APPALTI S.R.L	5
EDILCAP SOCIETA' COOPERATIVA ARL	6

- il RUP, preso atto della determina prot. n. 1884 del 23.02.2023, e in conseguenza di quanto rilevato dalla Commissione con verbale n. 7 prot. 12147 del 15/11/2022, ha chiesto tramite Sistema alla società EDILCAP SOCIETA' COOPERATIVA ARL di produrre le opportune giustificazioni relative all'offerta presentata, da verificare ai sensi dell'art. 97 co. 4 e 5 lett. d) del D.Lgs. 50/2016;
- il suddetto operatore economico ha trasmesso tramite Sistema la documentazione richiesta al fine di comprovare la sostenibilità dell'offerta presentata;
- il RUP con verbale prot. n. 3750 del 31.03.2023 ha ritenuto congrua e sostenibile l'offerta presentata dalla società EDILCAP SOCIETA' COOPERATIVA ARL;
- che, relativamente al singolo operatore economico "EDILCAP SOCIETA' COOPERATIVA ARL", ai sensi dell'art. 32, comma 7 del D. Lgs. 50/2016, le verifiche sul possesso dei prescritti requisiti dallo stesso dichiarati in sede di gara e le verifiche di legge effettuate nei confronti del medesimo, hanno riportato esito positivo;

DETERMINA

- di procedere allo scorrimento della graduatoria di cui alla citata determina prot. n. 13553 del 20.12.2022, approvando l'aggiudicazione della procedura di gara in oggetto al concorrente EDILCAP SOCIETA' COOPERATIVA ARL, secondo l'ordine della rispettiva graduatoria:

Concorrente	Graduatoria
ATI CELLETTI ICEM	1
CON.AR.ED. "CONSORZIO ARTIGIANI EDILI" SOC. COOP	2
CONSORZIO CONCORDIA	3
COSTRUZIONI VITALE S.R.L	4
ROCCO APPALTI S.R.L	5
EDILCAP SOCIETA' COOPERATIVA ARL	6

- di provvedere a pubblicare il presente provvedimento di aggiudicazione ai sensi dell'art. 29, comma 1, del D.Lgs. 50/2016;
- di dare comunicazione agli operatori economici del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76, comma 5, del D.Lgs. n. 50/2016;
- di dare atto che, contro il presente provvedimento, è ammesso ricorso al TAR Lazio ai sensi dell'art. 120 del Codice del processo amministrativo entro 30 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui all'art. 76 comma 5 del D.Lgs. 50/2016.

Il Direttore Regionale
Maria Brizzo

