



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*

**DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE**

Oggetto: 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 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 Toscana Umbria.

Lotto 2 (CIG 9221537D0E) Lotto 3 (CIG 9221552970) Ambito territoriale Toscana

**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 della Comunicazione Organizzativa n. 25/2022 del 3 febbraio 2022 e della Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 96 del 17/12/2021, giusta delega del Direttore dell'Agenzia prot. n. 7873 del 22/04/2022.

**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;

- 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);

### **CONSIDERATO 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 a ss.mm.ii.;

- l'Agenzia del Demanio con Determina a contrarre prot. n.2022/810 r.i del 29/04/2022, ha indetto una procedura aperta ai sensi dell'art. 60, comma 1 D.Lgs. n. 50/2016, per l'individuazione di 30 operatori economici con i quali concludere gli accordi quadro in oggetto;

- 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;

- 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;

- la Stazione Appaltante si è avvalsa della facoltà prevista all'art. 133, comma 8 del d.lgs. 50/2016 procedendo preventivamente alla valutazione delle offerte tecniche e delle offerte economiche e successivamente all'esame della documentazione amministrativa (c.d. inversione procedimentale).

- 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, risultano complessivamente pervenute sulla piattaforma telematica 29 offerte così suddivise per lotti:

<b>LOTTO</b>	<b>Ambito</b>	<b>N° offerte</b>
1	Toscana	1
2	Toscana	12
3	Toscana	9
1	Umbria	2
2	Umbria	2
3	Umbria	3

- 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, n. 5 del 20/12/2022 (seduta riservata), n. 6 del 20/12/2022 e n. 7 del 25/01/2023 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, al cui contenuto si rimanda;

- 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, n. 5 del 13/12/2022, n.6 del 16/12/2022, n. 7 del 22/12/2022, n. 8 del 29/12/2022, n. 9 del 12/01/2023 e n.10 del 07/02/2023 ai quali si rimanda;

- che con riferimento al Lotto 1 Toscana nessun operatore economico è rimasto in gara a seguito dell'esclusione dell'operatore Termoexpert S.r.l. con provvedimento direttoriale prot. n. 2022/2712/RI del 30/12/2022;

- dell'attività di valutazione conclusa dal RUP delle giustificazioni prodotte a supporto delle offerte risultate anormalmente basse ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. 50/2016 per i lotti 2 e 3 dell'ambito territoriale Regione Toscana, volte a verificare se ciascuna offerta nel complesso fosse attendibile e se desse o meno serio affidamento circa la corretta esecuzione dell'appalto, come risulta da verbale riepilogativo prot. 2023/580 del 03/04/2023;

- che con riferimento al Lotto 2 e al Lotto 3 Ambito territoriale Toscana, il Seggio di gara ha individuato la graduatoria degli operatori con verbale n.10 del 07/02/2023, che di seguito si riporta:

<b>Lotto 2 Toscana - CIG 9221537D0E</b>		
<b>Posizione in graduatoria</b>	<b>Concorrente</b>	<b>Punteggio complessivo</b>
1	Manutenzioni S.r.l.	88,98
2	Nigro Impianti S.r.l.	76,16
3	Natura e Architettura Ortolani S.r.l.	75,02

4	I.TEC. S.r.l.	69,06
5	Consorzio Stabile Santa Rita	66,82
6	S.I.C.E. S.r.l.	64,35
7	Edil Domus S.r.l.	59,14
8	Gesal S.r.l.	54,95
9	B.P. Costruzioni S.r.l.	54,19
10	PRO.R.EDIL S.r.l.	50,98

<b>Lotto 3 Toscana – CIG 9221552970</b>		
<b>Posizione in graduatoria</b>	<b>Concorrente</b>	<b>Punteggio complessivo</b>
1	Operazione S.r.l.	86,91
2	Consorzio Innova Soc. Coop.	84,10
3	Rti Omega Impianti	83,58
4	Rti: Upgrading Services	80,52
5	Consorzio Stabile Artemide	80,46
6	Paolo Beltrami Costruzioni S.p.a.	80,37
7	E.Co.Res S.r.l.	75,83
8	Rti Gruppo Ecf S.p.a.	70,87
9	Rti: Penta Appalti S.r.l.	46,10

- che il RUP ha formulato la proposta di aggiudicazione prot. n.2023/633 r.i. del 12/04/2023

relativamente ai Lotti 2 e 3 Ambito Territoriale Toscana a favore dei concorrenti di cui al punto precedente;

Tanto premesso, considerato e visto

#### **DETERMINA**

- di approvare la proposta di aggiudicazione prot. n.2023/633 r.i. del 12/04/2023

- di disporre per i Lotti 2 e 3 Ambito territoriale Toscana l'aggiudicazione in favore dei concorrenti riportati nei prospetti che seguono e secondo la graduatoria ivi indicata:

<b>Lotto 2 Toscana - CIG 9221537D0E</b>		
<b>Posizione in graduatoria</b>	<b>Concorrente</b>	<b>Punteggio complessivo</b>
1	Manutenzioni S.r.l.	88,98
2	Nigro Impianti S.r.l.	76,16
3	Natura e Architettura Ortolani S.r.l.	75,02
4	I.TEC. S.r.l.	69,06
5	Consorzio Stabile Santa Rita	66,82

6	S.I.C.E. S.r.l.	64,35
7	Edil Domus S.r.l.	59,14
8	Gesal S.r.l.	54,95

<b>Lotto 3 Toscana – CIG 9221552970</b>		
<b>Posizione in graduatoria</b>	<b>Concorrente</b>	<b>Punteggio complessivo</b>
1	Operazione S.r.l.	86,91
2	Consorzio Innova Soc. Coop.	84,10
3	Rti Omega Impianti	83,58
4	Rti: Upgrading Services	80,52

- che la presente aggiudicazione diverrà efficace dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti in capo all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 32, comma 7, del D.lgs.50/2016;
- che il contratto sarà stipulato nelle forme previste dall'art. 32, comma 14 del D.lgs. 50/2016;
- di demandare al responsabile unico del procedimento la predisposizione di tutti i necessari e conseguenti adempimenti al fine di pervenire all'affidamento degli Accordi Quadro in questione e di procedere agli adempimenti previsti in materia di pubblicità e trasparenza.

Il Direttore Regionale  
Dario Di Girolamo

