



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

Direzione Roma Capitale

Roma, *data del protocollo*

DETERMINA A CONTRARRE

Per l'affidamento dei lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi sugli alloggi interni al comprensorio denominato Villaggio Santa Barbara allibrato tra i beni di proprietà dello Stato alla Scheda RMB1333 consistenti nel rifacimento degli impianti elettrici di n°31 alloggi, sostituzione di n°2 caldaie, realizzazione dei fori di areazione cucine e redazione dei libretti di impianto delle caldaie esistenti.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE ROMA CAPITALE

In virtù dei poteri attribuitigli dall'art. 6, comma 3, del Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia nella sezione "Amministrazione Trasparente" il 17 dicembre 2021, e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021, nonché dagli artt. 2 e 4 della determina n. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR, e dalla comunicazione organizzativa n. 34/2023 del 14/06/2023;

PREMESSO

- che l'affidamento in oggetto riguarda n°31 alloggi interni al compendio denominato Villaggio Santa Barbara, allibrato alla scheda RMB1333;
- stante la prossima scadenza dei contratti di locazione degli alloggi in argomento, ai fini del rinnovo contrattuale, in ossequio alle disposizioni di legge in materia di locazioni, non essendo stato possibile acquisire le DICO inerenti agli impianti nonché redigere le DIRI, si rende necessario procedere con il rifacimento degli impianti elettrici, nonché la realizzazione dei fori di areazione per le cucine, la sostituzione di n°2 caldaie e la redazione di n°20 libretti di caldaia
- con nota prot. n.12292 del 09/11/2023 sono stati nominati il Responsabile Unico del Procedimento, Geom. Elisabetta Costanzo, e le altre figure del "Team di progetto";
- questa Direzione ha affidato il "*servizio di verifica degli impianti elettrico, terra, idrico-sanitario e gas, con rilascio DIRI e/o computazione interventi necessari al rilascio della dichiarazione di rispondenza alla normativa vigente in materia di impianti nonché redazione e rilascio dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE), da eseguirsi su n°35 alloggi interni al comprensorio denominato Villaggio Santa Barbara allibrato tra i beni di proprietà dello Stato alla scheda RMB1333*" all'Ing. Marco Carenza con determina prot. n. 7316 del 23/06/2022;
- il Progetto esecutivo, redatto dal suddetto Ing. Marco Carenza, è stato verificato e validato dal RUP del servizio di progettazione, con verbale prot. n. 12631 del 17/11/2023;



- l'importo dei lavori è stato quantificato in € 277.144,74 (*euro duecentosettantasettemilacentoquarantaquattro,74*), oltre € 7.408,55 (*euro settemilaquattrocentotto,55*) per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, il tutto al netto dell'IVA;
- ai sensi dell'art. 23 comma 16, del D. Lgs. 50/2016 i costi della manodopera - inclusi nell'importo a base di gara e soggetti a ribasso - sono stati stimati in € 110.026,48 (*euro centodiecimilazeroventisei,48*);
- il Quadro economico complessivo dell'intervento è pari ad € 355.556,00 (*euro trecentocinquantacinquemilacinquecentocinquantasei,00*) IVA compresa;
- il suddetto importo, come da nota prot. n. 6294 del 05/06/2023 della Direzione Servizi al Patrimonio, trova copertura economica all'interno del capitolo di spesa 7754 dell'Agenzia - Interventi a programma - Manutenzione Straordinaria – Codice COMMESSA: FMAVRERMB133421;
- i lavori oggetto dell'appalto sono interamente classificati nella categoria “**OS30**”;
- i lavori dovranno essere realizzati in giorni **75** (*settantacinque*), decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori, al netto dei tempi di indisponibilità degli alloggi come meglio specificato all'art. 19 nel Capitolato Speciale d'Appalto;
- il RUP, stante la tipologia dell'intervento e la categoria delle lavorazioni, ha accertato la possibilità di procedere all'affidamento dei lavori in questione attingendo alle graduatorie degli operatori economici aggiudicatari del vigente Accordo Quadro, di cui all'art. 54, D.Lgs. 50/2016, per 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 Roma, mediante la prenotazione sul sistema PTIM del Manutentore Unico un operatore sottoscrittore dell' Accordo Quadro medesimo, Lotto 2 “lavori SOA dalla I classifica alla II (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000)”, CIG: 9221780598 - per il triennio 2023 - 2025;
- che pertanto, si è proceduto tramite il sistema PTIM del Manutentore Unico alla prenotazione dell'intervento sul predetto Lotto 2 “lavori SOA dalla I classifica alla II (*interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000*), interpellando i soggetti di seguito elencati, in ordine di graduatoria:
 - STE.NI. S.R.L., (*prenotazione del 19/12/2023*) che non ha accettato l'intervento, come comunicato a mezzo di Pec in data 19/12/2023;
 - MAIORANA COSTRUZIONI SRL, (*prenotazione del 19/12/2023*), che non ha accettato l'intervento, come comunicato a mezzo di Pec in data 21/12/2023;
 - CELLETTI COSTRUZIONI GENERALI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIM, (*prenotazione del 27/12/2023*), che ha comunicato con e-mail del 05/01/2024 di accettare l'intervento;
- il suddetto operatore - CELLETTI COSTRUZIONI GENERALI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIM, in raggruppamento temporaneo con la ICEM S.r.l., ha offerto in sede di partecipazione alla procedura di gara per l'affidamento dell'Accordo Quadro un ribasso pari al 26,19 %;
- l'importo dei lavori in oggetto, giusto ribasso offerto dal suddetto operatore economico, è pari ad € 211.969,08 (*euro duecentoundicimilanovecentosessantanove,08*), oltre IVA, di cui € 7.408,55 (*euro settemilaquattrocentotto,55*) per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;

- con verbale prot. n. 1015 del 29/01/2024, il Direttore dei Lavori e il suddetto operatore economico hanno reso l'attestazione circa lo stato dei luoghi, ai sensi dell'art. 4 del D.M. 49/2018;
- che il RUP ha verificato il permanere dei requisiti generali e speciali previsti;
- l'appalto sarà contabilizzato a misura, secondo quanto meglio specificato nel Capitolato Speciale d'Appalto;
- l'affidatario si è obbligato al rispetto di tutte le condizioni dell'Accordo Quadro di cui all'Atto di Adesione prot. n. 8040 del 17/07/2023, che sarà allegato al Contratto;
- le clausole ritenute essenziali nonché tutti gli aspetti tecnici riguardanti le modalità dei lavori sono contenute nelle condizioni di affidamento relative al Lotto 2 dell'Accordo Quadro, nel Capitolato tecnico prestazionale relativo all'Accordo Quadro, nel Capitolato Speciale d'Appalto relativo all'intervento in oggetto e negli elaborati tecnici posti a base di gara;
- il subappalto è ammesso nei limiti previsti dalla normativa vigente, con le modalità di cui all'art. 105 del D. Lgs. 50/2016;
- il contratto attuativo sarà stipulato con scrittura privata in modalità elettronica e sono a carico dell'affidatario tutte le spese relative alla stipula del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso;

Tutto ciò premesso

Visto il D.Lgs. n. 50/2016;

DETERMINA

- di affidare i lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi sugli alloggi interni al comprensorio denominato Villaggio Santa Barbara allibrato tra i beni di proprietà dello Stato alla Scheda RMB1333 consistenti nel rifacimento degli impianti elettrici di n°31 alloggi, sostituzione di n°2 caldaie, realizzazione dei fori di areazione cucine e redazione dei libretti di impianto delle caldaie esistenti, alla CELLETTI COSTRUZIONI GENERALI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIM, in raggruppamento temporaneo con la ICEM S.r.l., quale operatore economico aggiudicatario dell'Accordo Quadro, di cui all'art. 54, D.Lgs. 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. n.98/11, convertito con Legge n.111/11, così come modificato dalla Legge n.190/14, compresi nel territorio di competenza della Direzione Roma Capitale – Lotto 2 “lavori SOA dalla I classifica alla II (*interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000*)”, per l'importo complessivo, giusto ribasso offerto, di € 211.969,08 (*euro duecentoundicimilanovecentosessantanove,08*), oltre IVA, di cui € 7.408,55 (*euro settemilaquattrocentotto,55*) per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;
- che i lavori dovranno essere realizzati in giorni **75** (*settantacinque*) ~~naturali e consecutivi~~, decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori, al netto dei tempi di indisponibilità degli alloggi come meglio specificato all'art. 19 nel Capitolato Speciale d'Appalto;
- che l'affidatario si obbligherà al rispetto di tutte le condizioni dell'Accordo Quadro di cui all'Atto di adesione che lo stesso ha sottoscritto e che saranno allegati al contratto;
- che le clausole ritenute essenziali nonché tutti gli aspetti tecnici riguardanti le modalità dei lavori sono contenute nelle condizioni di affidamento relative al Lotto 2 dell'Accordo

Quadro, nel Capitolato Speciale d'Appalto relativo all'Accordo Quadro, nel Capitolato Speciale d'Appalto relativo all'intervento in oggetto e negli elaborati tecnici posti a base di gara;

- che il contratto attuativo sarà stipulato per mezzo di scrittura privata, in modalità elettronica e che sono a carico dell'affidatario tutte le spese relative alla stipula del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso;
- di procedere ai sensi dell'articolo alla pubblicazione sul sito dell'Agenzia del Demanio della presente determina a contrarre.

firmato digitalmente
Il Direttore
Dario di Girolamo

DI GIROLAMO DARIO
2024.02.19 12:43:39
CN=DI GIROLAMO DARIO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97-VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

Visto

Il Referente dell'istruttoria
Michele Fisci

MICHELE FISCINA
Agenzia del
Demanio
16.02.2024
12:01:39
GMT+01:00

COSTANZO ELISABETTA
2024.02.16 12:38:18

Il RIF
Elisabetta Costanzo

CN=COSTANZO ELISABETTA
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97-VATIT-06340981007

RSA/2048 bits

Il Responsabile Area tecnica
Daniela Sorana

SORANA DANIELA
2024.02.19 11:46:32

CN=SORANA DANIELA
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97-VATIT-06340981007

RSA/2048 bits