A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Toscana e Umbria

Prot. n. 2018/181/R.I.

DETERMINA DI AVVIO DELLA PROCEDURA

per l'individuazione di 40 (quaranta) operatori economici con i quali stipulare sei Accordi 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 Toscana e Umbria.

IL DIRETTORE

in virtù dei poteri attribuiti dal Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 13/12/2016, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 01/02/2017, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 02/03/2017 nonché in virtù della Determinazione n. 76 del 23/02/2017

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, nel Ministero per i beni e le attività culturali e del turismo e nel Ministero della Difesa;

- 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

Via Laura 64 – 50121 Firenze – Tel. 055/200711– Fax 06/50516066
e-mail: dre.toscana@agenziademanio.it
pec: dre_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it

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. Piani Manutentivi ha elaborato il documento relativo ai fabbisogni manutentivi relativi al periodo 2018/2021 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. Piani Manutentivi, 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 Mibact;

- 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;

- per quanto concerne la categoria OG2, i lavori di cui all'art. 148 co. 1 del D.lgs. 50/2016 non potranno essere affidati congiuntamente a lavori afferenti alle altre categorie di opere generali, salvo che motivate ed eccezionali esigenze di coordinamento dei lavori, accertate dal RUP, ne rendano necessario l'affidamento congiunto;

- in considerazione della rilevanza nazionale dell'operazione, in data 31 luglio 2017 è stato formalizzato uno specifico Protocollo di Azione di Vigilanza Collaborativa, di durata annuale, tra l'ANAC e la DSP finalizzato a supportare l'Agenzia nella predisposizione degli atti di gara e nell'attività di gestione dell'intera procedura;

- con atto prot. 2018/1055/DIR del 24/01/2018 il Direttore Generale dell'Agenzia del Demanio, ing. Roberto Reggi, ha delegato il Direttore Regionale della D.R. Toscana e Umbria, dott. Giuseppe Pisciotta, all'avvio e alla gestione della procedura selettiva degli operatori con cui stipulare Accordi 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 D.R. Toscana e Umbria per una spesa complessiva pari ad Euro 41.280.000,00, nonché a tutti gli atti connessi e susseguenti.

CONSIDERATO CHE

- 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;

- l'offerta economica dei concorrenti sarà formulata mediante ribasso sui prezzari individuati, d'intesa con il competente Provveditorato alle Opere Pubbliche, per l'Ambito Territoriale Regione Toscana, sul prezzario della regione Toscana di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 1386 del 11 dicembre 2017 e per l'Ambito Territoriale Regione Umbria sul prezzario della regione Umbria di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 1217 del 23/10/2017;

- la DSP-U.O. Approvvigionamenti Gare e Contratti, per garantire l'uniforme gestione delle procedure su tutto il territorio nazionale, ha predisposto e trasmesso a tutte le DDRR con e-mail del 22/12/2017 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 da aggiudicare ai sensi degli artt. 95 co. 4 lett. a) e 148 co. 6, ultimo periodo, del D.Lgs. 50/2016, con il criterio del minor prezzo mediante ribasso percentuale sulle singoli voci dei prezziari di riferimento ed esclusione automatica, ai sensi dell'art. 97 comma 8 D.lgs. 50/2016;

- tenuto conto dei limiti imposti dai citati artt. 95, comma 4, lett. a) e 148, comma 6, ultimo periodo, del D.Lgs. 50/2016 per il ricorso al criterio di aggiudicazione del minor prezzo, gli importi complessivi di progetto relativi ai singoli interventi non potranno superare i 2.000.000 di euro, fermo restando il limite complessivo di € 500.000 per gli interventi concernenti beni culturali;

- 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 consentono di ammettere la partecipazione alla gara di RTI o consorzi ordinari di concorrenti verticali e/o misti;

- nell'ambito del citato Protocollo di Azione, detti format sono stati oggetto di uno specifico procedimento di verifica da parte dell'ANAC preventivamente alla loro formale adozione da parte dell'Agenzia;

- 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 stanziate nel periodo oggetto dell'Accordo quadro. Nondimeno si è reso necessario tenere conto di una ipotesi d'impatto da decurtare conseguente al limite imposto dagli artt. 95 co. 4, lett. a), e 148 co. 6 del Codice degli Appalti sul criterio di aggiudicazione al prezzo più basso. Gli importi individuati per singolo ambito sono stati infine divisi per valori soglia omogenei, fermo restando l'opportuna considerazione di alcune peculiarità territoriali, determinando quindi l'effettivo dimensionamento del lotto;

- l'importo complessivo dell'Accordo Quadro è pari ad € 41.280.000,00, ripartito come di seguito per ciascuno lotto nel quale è articolata la procedura:

Tabella 1:

Lotto	Ambito	Lavori		Importo
		Range lavori affidabili	Categorie lavori affidabili	
Lotto 1	Toscana	**lavori NO SOA** di importo pari o superiore a 5.000 euro e fino ad € 150.000	**OG1, OG2 e OG11**	€ 9.760.000,00
Lotto 2	Toscana	**lavori SOA dalla I classifica alla II** (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000/€ 500.000 in caso di interventi concernenti beni culturali)	**OG1, OG2 e OG11**	€ 13.320.000,00
Lotto 3	Toscana	**lavori SOA dalla III classifica alla IV** (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.000.000)	**OG1 e OG11 su immobili NON rientranti nel settore dei beni culturali**	€ 9.600.000,00

Tabella 2:

Lotto	Ambito	Lavori		Importo
		Range lavori affidabili	Categorie lavori affidabili	
Lotto 1	Umbria	**lavori NO SOA** di importo pari o superiore a 5.000 euro e fino ad € 150.000	**OG1, OG2 e OG11**	€ 2.400.000,00
Lotto 2	Umbria	**lavori SOA dalla I classifica alla II** (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000/€ 500.000 in caso di interventi concernenti beni culturali)	**OG1, OG2 e OG11**	€ 2.200.000,00
Lotto 3	Umbria	**lavori SOA dalla III classifica alla IV** (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.000.000)	**OG1 e OG11 su immobili NON rientranti nel settore dei beni culturali**	€ 4.000.000,00

- per ciascun lotto è stato altresì definito il numero degli operatori con i quali sottoscrivere gli Accordi Quadro in:

Tabella 1:

Lotto	Ambito	Numero di Operatori
Lotto 1	Toscana	16
Lotto 2	Toscana	12
Lotto 3	Toscana	4

Tabella 2:

Lotto	Ambito	Numero di Operatori
Lotto 1	Umbria	4
Lotto 2	Umbria	2
Lotto 3	Umbria	2

nonché, al fine di garantire l'effettiva rotazione tra gli operatori aggiudicatari, la soglia massima di importo affidabile a ciascuno di essi pari ad:

AMBITO TERRITORIALE REGIONE TOSCANA		AMBITO TERRITORIALE REGIONE UMBRIA	
LOTTO	SOGLIA MASSIMA	LOTTO	SOGLIA MASSIMA
1	€ 610.000,00	1	€ 600.000,00
2	€ 1.110.000,00	2	€ 1.100.000,00
3	€ 2.400.000,00	3	€ 2.000.000,00

- fermi restando i citati limiti quantitativi vigenti in relazione al criterio di aggiudicazione del minor prezzo, l'individuazione del lotto di riferimento ai fini dell'affidamento dei singoli contratti attuativi avverrà tenendo conto dell'importo della categoria prevalente tra quelle oggetto dell'intervento;
- la copertura finanziaria degli interventi commissionabili nell'ambito degli importi come sopra definiti è assicurata dalle somme a disposizione annualmente stanziate sui pertinenti capitoli di spesa;

DETERMINA

- di indire una procedura ex art. 60, comma 1, D.Lgs. 50/2016 da aggiudicare ai sensi degli artt. 95 co. 4 lett. a) e 148 co. 6, ultimo periodo, del D.Lgs. 50/2016, con il criterio del minor prezzo mediante ribasso percentuale per l'Ambito Territoriale Regione Toscana sulle singole voci del prezzario della regione Toscana, di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 1386 del 11 dicembre 2017, e per l'Ambito Territoriale Regione Umbria sulle singole voci del prezzario della regione Umbria, di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 1217 del 23/10/2017, ed esclusione automatica, ai sensi dell'art. 97 comma 8 D.Lgs. 50/2016;

- di articolare, sulla scorta della spesa storica sostenuta e dei fabbisogni manifestati, secondo i dati in possesso dell'Agenzia per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, al fine di garantire la massima concorrenza e di ottemperare a quanto prescritto nell'art. 51, comma 1, D.Lgs. 50/2016, la procedura in 6 lotti ripartiti in:

Tabella 1:

Lotto	**Ambito**	**Lavori**	
		Range lavori affidabili	**Categorie lavori affidabili**
Lotto 1	Toscana	**lavori NO SOA** di importo pari o superiore a 5.000 euro e fino ad € 150.000	**OG1, OG2 e OG11**
Lotto 2	Toscana	**lavori SOA dalla I classifica alla II** (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000/€ 500.000 in caso di interventi concernenti beni culturali)	**OG1, OG2 e OG11**
Lotto 3	Toscana	**lavori SOA dalla III classifica alla IV** (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.000.000)	**OG1 e OG11 su immobili NON rientranti nel settore dei beni culturali**

Tabella 2:

Lotto	**Ambito**	**Lavori**	
		Range lavori affidabili	**Categorie lavori affidabili**
Lotto 1	Umbria	**lavori NO SOA** di importo pari o superiore a 5.000 euro e fino ad € 150.000	**OG1, OG2 e OG11**
Lotto 2	Umbria	**lavori SOA dalla I classifica alla II** (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000/€ 500.000 in caso di interventi concernenti beni culturali)	**OG1, OG2 e OG11**
Lotto 3	Umbria	**lavori SOA dalla III classifica alla IV** (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.000.000)	**OG1 e OG11 su immobili NON rientranti nel settore dei beni culturali**

ed il numero degli operatori con i quali sottoscrivere l'AccordoQuadro in:

Tabella 1:

Lotto	Ambito	Numero di Operatori
Lotto 1	Toscana	16
Lotto 2	Toscana	12
Lotto 3	Toscana	4

Tabella 2:

Lotto	Ambito	Numero di Operatori
Lotto 1	Umbria	4
Lotto 2	Umbria	2
Lotto 3	Umbria	2

- che gli operatori economici in possesso dei requisiti prescritti nella documentazione di gara potranno presentare offerta per un unico lotto. Qualora venissero presentate offerte per più lotti verrà aperta unicamente l'offerta presentata per il lotto di maggior importo;
- per le ragioni di cui in premessa, il divieto di partecipazione alla procedura da parte di R.T.I. o consorzi ordinari di concorrenti verticali e/o misti;
- che l'ammontare dell'Accordo Quadro per ciascun lotto è pari a:

Tabella 1:

Lotto	Ambito	Lavori		Importo
		Range lavori affidabili	Categorie lavori affidabili	
Lotto 1	Toscana	**lavori NO SOA** di importo pari o superiore a 5.000 euro e fino ad € 150.000	**OG1, OG2 e OG11**	€ 9.760.000,00
Lotto 2	Toscana	**lavori SOA dalla I classifica alla II** (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000/€ 500.000 in caso di interventi concernenti beni culturali)	**OG1, OG2 e OG11**	€ 13.320.000,00
Lotto 3	Toscana	**lavori SOA dalla III classifica alla IV** (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.000.000)	**OG1 e OG11 su immobili NON rientranti nel settore dei beni culturali**	€ 9.600.000,00

Tabella 2:

Lotto	Ambito	Lavori		Importo
		Range lavori affidabili	**Categorie lavori affidabili**	
Lotto 1	Umbria	**lavori NO SOA** di importo pari o superiore a 5.000 euro e fino ad € 150.000	**OG1, OG2 e OG11**	€ 2.400.000,00
Lotto 2	Umbria	**lavori SOA dalla I classifica alla II** (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000/€ 500.000 in caso di interventi concernenti beni culturali)	**OG1, OG2 e OG11**	€ 2.200.000,00
Lotto 3	Umbria	**lavori SOA dalla III classifica alla IV** (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.000.000)	**OG1 e OG11 su immobili NON rientranti nel settore dei beni culturali**	€ 4.000.000,00

- che, al fine di consentire il coinvolgimento di tutti gli operatori aggiudicatari, nonché per rendere il periodo di validità dell'Accordo Quadro maggiormente coerente con le tempistiche di processo, gli stessi avranno una durata pari a tre anni;
- di utilizzare la documentazione di gara predisposta dalla DSP-UO Approvvigionamenti, Gare e Contratti al fine di garantire l'uniforme gestione delle procedure selettive su tutto il territorio nazionale, già sottoposta al vaglio dell'Anac in forza del citato Protocollo di Azione di Vigilanza Collaborativa;
- che, in esito alla procedura di gara, verrà stipulato, in forma pubblica amministrativa con modalità elettronica per ciascun lotto, 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;
- 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.

Firenze, 05/02/2018

Il Direttore Regionale
Dott. Giuseppe Pisciotta