



Roma, data del protocollo

Oggetto: **Affidamento completamento dei lavori di manutenzione straordinaria dell'appartamento al piano primo facente parte del complesso immobiliare di proprietà dello Stato denominato Padiglione Orologio Nuovo a Ponza (LT) in Via Carlo Pisacane, da destinare ad alloggio di servizio dell'Ufficio Circondariale Marittimo di Ponza. Scheda Patrimoniale LTB0194 - Determina a contrarre**

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE LAZIO
DELL'AGENZIA DEL DEMANIO**

VISTO il vigente Statuto dell'Agenzia del Demanio;

VISTO il nuovo Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 16 luglio 2019, nonché approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 27 agosto 2019 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 30 agosto 2019;

VISTA la Comunicazione Organizzativa n. 17 del 01/08/2018 con la quale il Dott. Giuseppe Pisciotta è nominato Direttore della Direzione Regionale Lazio con effetti e decorrenza a partire dal 01/09/2018;

VISTA la Determinazione n. 85 del 30 gennaio 2019 con la quale sono state attribuite le funzioni e competenze alle strutture centrali e territoriali;

VISTI i principi enunciati dall'art. 30, comma 1, del D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016 e, in particolare, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità;

VISTO l'articolo 32 comma 2 del D.Lgs 50/2016 che stabilisce il principio per cui ogni contratto dell'amministrazione pubblica deve essere preceduto da una determinazione a contrarre, in conformità ai propri ordinamenti, individuando gli elementi essenziali del contratto ed i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;



PREMESSO CHE:

- Lo Stato è proprietario di un appartamento sito al piano primo facente parte del complesso immobiliare denominato Padiglione Orologio Nuovo a Ponza (LT) in Via Carlo Pisacane, identificato catastalmente al Foglio 20 - P.IIa 96 - Sub. 12/parte e 13;
- Il compendio è vincolato ai sensi dell'art. 10 c. 1 D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. come da Decreto di Vincolo del 01/03/2016;
- L'Ufficio Circondariale Marittimo di Ponza e la Direzione Marittima di Civitavecchia, rispettivamente con nota prot. 4975 del 27/07/2018 e nota prot. 20869 del 02/08/2018 hanno manifestato interesse all'acquisizione dell'unità immobiliare in argomento come alloggio di servizio, in relazione alle carenze logistico/abitative derivanti da un incremento di personale, dovendo diversamente ricorrere alla locazione passiva, ma subordinando la stessa all'esecuzione dei necessari lavori di manutenzione dell'unità immobiliare;
- con determina prot. n. 2018/9020/DRLAZ-STE del 13/08/2018, l'Ing. Maria Paternostro, è stata nominata Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del D.lgs. n. 50/2016 e Linee Guida ANAC n. 3 (Rev. 1) approvate con delibera n. 100796/2017;
- con determina prot. n. 2018/9020/DRLAZ-STE del 13/08/2018, l'Arch. Laura Valentini, in servizio presso l'U.O. Servizi Tecnici di questa Direzione Regionale, è stata nominata Progettista e Direttore dei Lavori;
- con Autorizzazione prot. 12638-P del 05/10/2018, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone, Latina e Rieti, ha espresso parere favorevole al progetto definitivo relativo ai lavori di manutenzione straordinaria in oggetto con le seguenti prescrizioni:
 - come da progetto, i nuovi infissi siano nel rispetto di materiali, finitura e disegno di quelli esistenti;
 - intonaci e tinteggiature del prospetto posteriore siano in continuità con quanto caratterizza il prospetto principale dell'immobile in narrativa;
 - gli interventi siano realizzati da impresa con comprovata esperienza nel campo del restauro;
- con determina prot. n. 2018/12158/DRLAZ-STE del 23/11/2018, l'Ing. Marco Gambino, allora in servizio presso l'U.O. Servizi Tecnici di questa Direzione Regionale, è stato nominato co-Progettista e Direttore Operativo al fine di coadiuvare l'Arch. Valentini nella progettazione esecutiva e nella direzione dei lavori di cui in oggetto;
- con determina prot. n. 2018/12158/DRLAZ-STE del 23/11/2018, l'Avv. Serena Briganti, in servizio presso l'U.O. Ufficio del Direttore di questa Direzione Regionale, è

stata nominata per il controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici;

- con nota prot. n. 2019/544/DRLAZ del 18/01/2019, a seguito di alcune disposizioni organizzative che hanno interessato i Servizi Tecnici della Direzione Regionale Lazio, è stata disposta la revoca dell'incarico di Responsabile Unico del Procedimento conferito all'ing. Maria Paternostro con nota Prot. 2018/9020/DRLAZ-STE del 13/08/2018 e, contestualmente, è stato affidato all'Arch. Silvano Arcamone;
- con determina a contrarre prot. 2019/3698/DRLAZ-STE del 04/04/2019 e successiva prot. 2019/7161/DRLAZ-STE del 24/06/2019 è stato determinato di procedere all'affidamento dei lavori in oggetto, facendo ricorso agli operatori economici individuati con la procedura del Sistema Accentrato delle manutenzioni, per la realizzazione di interventi 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 Lazio, mediante prenotazione dell'operatore attraverso l'applicativo Gestione Contratti – Lotto 1 Lavori NO SOA;
- mediante l'applicativo informatico "PTIM – Gestione Contratti", per la realizzazione dell'intervento in questione, è stato selezionato, come da ricevuta di prenotazione del giorno 24/10/2019, l'operatore economico Edilstrade s.r.l., con sede legale in Viale Gianluigi Bonelli n. 40 – c.a.p. 00127 Roma (RM), Partita Iva e C.F. 09194761004, aggiudicatario dell'Accordo Quadro – Lotto 1 - con un ribasso pari al 38,95% sul prezzario della Regione Lazio (delibera della Giunta Regionale n. 412 del 06/08/2012) di cui all'atto di Adesione all'Accordo Quadro rep. n. 318 del 18/04/2019, che ha accettato l'intervento di che trattasi senza riserva alcuna, come da ricevuta di accettazione dell'intervento progressivo n. 5157aa del 24/10/2019, all'importo d'affidamento, al netto del ribasso, di € 48.645,10 oltre IVA di legge a fronte di un quadro economico di € 90.379,49;
- effettuate le verifiche dei requisiti condotte sull'Operatore Economico, con determina di affidamento prot.n. 12437 del 04/11/2019 è stato determinato di affidare alla ditta Edilstrade s.r.l., i lavori in questione, per il suddetto importo e in data 15/11/2019, sottoscritto il contratto d'appalto prot. n. 13044 di pari data;
- in data 28/11/2019 si è dato formale avvio ai lavori, giusta verbale prot. n. 13788 del 29/11/2019, di durata di 60 (sessanta) giorni lavorativi e fissato il termine di ultimazione degli stessi per il giorno 26/02/2020;
- in corso di esecuzione dei lavori, ai sensi e per gli effetti dell' art. 106. c. 2 p.ti a) e b) del codice degli appalti è stata effettuata la Variante n. 1. per nuove lavorazioni che hanno comportato la variazione di alcune voci di computo metrico, e un incremento contrattuale pari ad € 3.566,20 per un importo d'appalto pari a € 52.211,30, come da atto di sottomissione prot. n. 1443 del 04/02/2020;

-
- a seguito dell'emergenza sanitaria covid-19, e dei numerosi provvedimenti emanati dal Governo recanti misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 (DPCM 23 febbraio 2020, 25 febbraio 2020, 1 marzo 2020, 4 marzo 2020, 8 marzo 2020, 9 marzo 2020, 11 marzo 2020, 22 marzo 2020, 10 aprile 2020), si è provveduto a sospendere i lavori di che trattasi a far data dal 12/03/2020 e fino a cessata emergenza sanitaria, come da verbale di sospensione dei lavori prot. n. 3561 del 24/03/2020, e successivi verbali di proroga sospensione prot. nn. 4100 del 09/04/2020 e 4251 del 15/04/2020;
 - ai fini del riavvio dei lavori, in ottemperanza all'allegato 7 al DPCM 26.04.20, "Protocollo condiviso di regolamentazione per il contenimento della diffusione del COVID-19 nei cantieri", e alla circolare prot.n. 7109 del 04.05.2020 diramata dall'Agenzia del Demanio, l'ufficio DL ha provveduto a stimare i costi della Sicurezza COVID-19 adottando i costi APPENDICE COVID-19 AL PREZZARIO ABRUZZO 2020 - Adeguamento del Prezzario Regionale vigente, approvato con D.G.R. n. 824 del 23/12/2019, ai sensi dell'Art. 6, co. 5 della L.R. 06/04/2020 n. 9, e, laddove mancanti, le voci del prezzario relativo ai Costi sicurezza - emergenza COVID-19, prodotto dall'Acca software, per un importo complessivo pari ad € 1.473,43, ed effettuare la Variante n. 2 per un importo d'appalto pari a € 53.684,73, come da atto di sottomissione prot. n. 8789 del 07/08/2020. In data 07/09/2020 sono stati ripresi i lavori come da Verbale di ripresa dei lavori prot. 9547 di pari data e fissato, come nuovo termine contrattuale per l'ultimazione dei lavori, il giorno 02/10/2020;
 - alla data prestabilita per l'ultimazione dei lavori prevista, l'Ufficio della D.L. ha verificato che i lavori non risultavano conclusi, e in data 12/11/2020 ha constatato l'interruzione di qualsiasi altra lavorazione data l'assenza in cantiere di personale per conto dell'Impresa oltre che l'inosservanza da parte della Società di quanto richiesto negli Ordini di Servizio emanati;
 - con nota prot. n. 12910 del 18/11/2020 il RUP ha comunicato alla Società l'apertura del procedimento teso alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 108, c.4 del D.Lgs. n. 50/2016 e intimato, diffidato e messo in mora formalmente la stessa, a rimediare agli inadempimenti ordinati e ad eseguire le prestazioni richiamate negli OO.SS entro e non oltre dieci giorni dalla ricezione della medesima;
 - convocata per giorno 03/12/2020 la Ditta in cantiere per effettuare le dovute operazioni di verifica del rispetto di quanto impartito con nota prot. n. 12910 del 18/11/2020, l'Ufficio della D.L. ha rilevato l'inottemperanza di quanto intimato e redatto il Processo Verbale in contraddittorio con l'Appaltatore prot. n. 13758 del 04/12/2020 ai sensi dell'art. 108 comma 4 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii a seguito del quale, accertato un grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali dell'Appaltatore alle obbligazioni contrattuali tale da causare un ritardo all'esecuzione delle prestazioni per negligenza della Ditta rispetto alle previsioni del contratto, e compromettere il buon esito e la regolare esecuzione delle prestazioni affidate, ha stabilito di procedere alla risoluzione del contratto d'appalto Prot. n. 13044 del 15/11/2019 con la Ditta EDILSTRADE SRL e

di revocare l'aggiudicazione definitiva disposta con determina prot.n. 12437 del 04/11/2019 in favore della stessa, come da provvedimento prot. n. 389 del 15/01/2021 di risoluzione del contratto d'appalto ai sensi dell'art. 108 del D.lgs 50/2016 e ss.mm.ii.

- convocata per giorno 18/02/2021 la Ditta in cantiere, l'ufficio della D.L. ha proceduto in contraddittorio all'ispezione dell'opera ed alla verifica dei lavori eseguiti, nonché alla redazione dello stato di consistenza dei lavori eseguiti e dell'inventario dei materiali, macchine e mezzi d'opera prot. n. 1929 del 19/02/2021.

ATTESO CHE

- si rende necessario il completamento delle lavorazioni parzialmente eseguite e l'esecuzione di quelle restanti, ai fini dell'adeguamento dell'unità immobiliare alle esigenze specifiche ed il ripristino dell'abitabilità della stessa;
- è stato redatto il progetto esecutivo di completamento dell'intervento in oggetto prot. n. 6689 del 01/06/2021;
- in data 01/06/2021 l'Arch. Silvano Arcamone, in qualità di RUP dei lavori, ha proceduto alla verifica preventiva degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art. 26 del D.lgs. 50/2016 e dell'art. 21 del D.M. 154/2017, come da verbale prot. n. 6690 di pari data, e alla validazione degli stessi ai sensi del comma 8 del medesimo articolo, come da verbale prot. n. 6692 di pari data.

RILEVATO che la categoria prevalente delle lavorazioni è OG2 e l'importo complessivo di Quadro economico per l'esecuzione degli interventi di completamento è pari ad € **81.608,56** (euro ottantunomilaseicentootto/56), così suddiviso:

- € 66.142,26 oltre IVA per i lavori, di cui: € 62.781,19 di importo lavori soggetto a ribasso; € 3.361,07 oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- € 15.466,30 per Somme a disposizione.

L'importo dei lavori è stato determinato a misura, prendendo come riferimento il prezzario della Regione Lazio Settore Lavori Pubblici - Edizione 2012, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 412 del 06 agosto 2012 e pubblicato sul BURL n. 41 del 28 agosto 2012 e, nelle voci mancanti, attingendo dal prezzario della Regione Abruzzo Settore Lavori Pubblici - Edizione 2019, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 56 del 01/02/2019, pubblicata sul B.U.R.A.T. Speciale n. 39 del 08/03/2019 ovvero con la formulazione di nuovi prezzi.

RITENUTO pertanto di dover attivare le procedure per la scelta del contrante;

ATTESO CHE questa Direzione Regionale è la Stazione Appaltante dell'Accordo Quadro per l'affidamento lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di interventi manutentivi degli immobili di proprietà dello Stato nel territorio della Direzione Regionale Lazio.

VERIFICATA la disponibilità economica di poter affidare l'intervento in questione procedendo con la selezione di un operatore del Lotto 1 dell'Accordo Quadro sopra citato, mediante l'applicativo informativo "Gestione Contratti", sul capitolo di spesa 7754.

PRECISATO CHE

- il codice identificativo di gara (CIG) del Lotto 1 dell'Accordo quadro è il 73721602E3 e che il contributo dovuto dalla stazione appaltante a favore dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici, di lavori, servizi e forniture, non è dovuto.

PRESO ATTO CHE:

- le opere da realizzare sono dettagliate all'interno degli elaborati del progetto esecutivo prot. n. 6690 del 01/06/2021, che qui si intendono richiamati e non materialmente allegati;
- la durata dell'appalto è stata quantificata in 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori;
- l'importo complessivo di quadro economico di € 81.608,56 per la realizzazione dell'intervento in questione, trova copertura economica all'interno del capitolo di spesa 7754 – Interventi non a programma;

RITENUTO pertanto di dover procedere all'affidamento dei lavori per il tramite del Sistema accentrato delle Manutenzioni del Manutentore Unico;

VISTO il D.Lgs 18 aprile 2016, n. 50 e ss. mm. e ii.

VISTO il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 per gli articoli ancora vigenti.

DETERMINA

- di richiamare tutte le premesse sopra indicate, che costituiscono elemento determinante e specificativo del procedimento;
- di procedere all'affidamento dell'esecuzione dei lavori, facendo ricorso agli operatori economici individuati con la procedura del Accordo Quadro per l'affidamento lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di interventi manutentivi degli immobili di proprietà dello Stato nel territorio della Direzione Regionale Lazio, mediante prenotazione dell'operatore attraverso l'applicativo Gestione Contratti – Lotto 1 Lavori NO SOA;
- approvare il Progetto Esecutivo prot. n. 6690 del 01/06/2021, il cui l'importo dei lavori è pari ad € 66.142,26 oltre IVA, di cui si riporta di seguito il Quadro Economico:

QUADRO ECONOMICO			
	A - Importo lavori		
A1	IMPORTO LAVORI	€	62 781,19
A2	COSTI PER LA SICUREZZA (da computo per la sicurezza)	€	3 361,07
A	Importo lavori (A1 + A2)	€	66 142,26
	Importo lavori soggetto a ribasso per affidamento operatore Accordo Quadro (A-A2)	€	62 781,19

B - Somme a disposizione della Stazione appaltante			
B1	Oneri di scarica materiali di risulta da liquidarsi a seguito di presentazione di fattura del centro di smaltimento		€ 750,00
B2	Imprevisti e lavori in economia IVA compresa	10%	€ 6 614,23
B3	Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,5%) ex art 133 c 3-4		€ -
B4	Fondo incentivante per attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo delle procedure di bando e di esecuzione dei contratti pubblici, di responsabile unico del procedimento, di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione e di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, di collaudatore statico ove necessario per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti (2% di A) Art. 113 D.Lgs. 50/2016	2%	€ 1 322,85
B5	I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)	10%	€ 6 614,23
B6	IVA al 22% su oneri di scarica (22% di B1)	22%	€ 165,00
B	TOTALE (B1+.....B31)		€ 15 466,30
	TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A + B)		€ 81 608,56

4. di dare atto che i lavori dovranno essere ultimati entro e non oltre 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori;
5. di dare atto che il contratto è a misura e verrà stipulato in modalità elettronica mediante scrittura privata, ai sensi dell'art. 32 comma 14 del D.Lgs. 50/2016, fatta salva la facoltà di concessione di una proroga da parte del RUP, nei casi stabiliti dal D.Lgs. 50/2016;
6. di dare atto che la spesa di progetto di **€ 81.608,56** di Quadro Economico per la realizzazione degli interventi in questione, è già impegnata a valere sul pertinente capitolo di spesa 7754 – Interventi non a programma;
7. che i dati relativi alla presente procedura verranno pubblicati dalla stazione appaltante sul sito istituzionale dell'Ente secondo quanto previsto all'art. 29 del D. Lgs. 50/2016.
8. di dare mandato, al R.U.P. Arch. Silvano Arcamone, di predisporre tutti i necessari e conseguenti adempimenti al fine di pervenire all'affidamento dell'intervento in questione, e di procedere agli adempimenti previsti in materia di pubblicità e trasparenza.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Silvano Arcamone

ARCAMONE SILVANO
2021.06.14 17:00:24

CN=ARCAMONE SILVANO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007

RSA/2048 bits

Il Direttore Regionale

GIUSEPPE PISCIOTTA
2021.06.14 17:37:01

CN=PISCIOTTA GIUSEPPE
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007

RSA/2048 bits