



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Lazio

Roma, data del protocollo

Oggetto: **Affidamento del 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. CUP G99F18000720001 CIG 87945704C0**

## **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;

**VISTO** il D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. "Codice dei Contratti Pubblici";

### **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'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 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 con alcune prescrizioni;
  - è stato, pertanto, redatto il progetto esecutivo dell'intervento prot. n. 3452 del 28/03/2019 (revisionato con aggiornamento prot. n. 6288 del 03/06/2019) per un importo lavori pari ad € 77.991,42, e un quadro economico di € 90.379,49;
  - con determina a contrarre prot. n. 3698 del 04/04/2019 e successiva prot. n. 7161 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;
  - in tale ambito è stato selezionato l'operatore economico Edilstrade s.r.l., 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);
  - in data 15/11/2019 è stato sottoscritto il contratto d'appalto con la ditta selezionata per un importo d'affidamento, al netto del ribasso, di € 48.645,10 oltre IVA di legge e in data 28/11/2019 si è dato formale avvio ai lavori di durata 60 (sessanta) giorni lavorativi.
  - in corso di esecuzione dei lavori, sono state effettuate le seguenti varianti:
    - Variante n. 1. ai sensi e per gli effetti dell'art. 106. c. 2 p.ti a) e b) del codice degli appalti 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;
    - Variante n. 2, 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, per i costi della Sicurezza COVID-19 stimati in € 1.473,43 e per un importo d'appalto pari a € 53.684,73, come da atto di sottomissione prot. n. 8789 del 07/08/2020;

e la sospensione dei lavori, 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, a far data dal 12/03/2020 come da verbale di sospensione 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, fino al 07/09/2020, come da Verbale di riavvio dei lavori prot. 9547, nel quale il termine contrattuale per l'ultimazione degli stessi veniva fissato per il giorno 02/10/2020;

- alla data prestabilita per l'ultimazione dei lavori prevista, l'Ufficio della D.L. ha tuttavia verificato che i lavori non risultavano conclusi e rilevato l'inosservanza da parte della Società di quanto richiesto negli Ordini di Servizio, oltre che l'interruzione di qualsiasi lavorazione presso il cantiere, constatata l'assenza in loco di personale per conto dell'Impresa;

- 
- accertato un grave inadempimento 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, si è proceduto alla risoluzione del contratto d'appalto ai sensi dell'art. 108 del D.lgs 50/2016 e ss.mm.ii.;
  - all'esito delle vicende sopra esposte, 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 per un importo complessivo di Q.E. 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 e € 3.361,07 oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
    - € 15.466,30 per Somme a disposizione.
  - la durata dell'appalto è stata quantificata in 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori;
  - 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;
  - con precedente determina prot. n. 7272 del 14/06/2021 - che si intende integralmente richiamata e non materialmente allegata - si è determinato di procedere all'affidamento 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;
  - si è pertanto proceduto a prenotare sul portale dedicato, il primo O.E. disponibile Società Consorzio Stabile CO.SVIP. srl (Cod. prenotazione 6710) il quale, a seguito di formale *richiesta di accettazione intervento*, ha manifestato la volontà di accettare i lavori in questione;
  - non è stato tuttavia possibile stipulare il contratto con l'OE anzidetto non risultando lo stesso in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 d.lgs. 50/2016 con riferimento al d.lgs. 159/2011;
  - si è pertanto proceduto a prenotare l'O.E. successivo in graduatoria CA.RI. COSTRUZIONI SRL, il quale, a seguito di formale *richiesta di accettazione intervento* inviata mezzo PEC, ha manifestato il non interesse ad accettare i lavori in questione;
  - si è proseguito nel prenotare i successivi O.E. in graduatoria sino all'ultima impresa rientrante nell'elenco dell'Lotto 1 Lavori NO SOA (C.C.S. Consorzio Campale stabile, Empire Building S.R.L., I.C.I. S.P.A., AR.CO. LAVORI Società Cooperativa Consortile, Squalo 7 S.r.l.) i quali, a fronte della formale *richiesta di accettazione intervento* inviata mezzo PEC, hanno tutti manifestato il non interesse ad accettare i lavori in questione;

## 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;

## RITENUTO

- opportuno procedere all'affidamento dei lavori in oggetto, stanti le precedenti procedure di gara andate "deserte", con una diversa modalità rispetto a quanto previsto dal 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 DR Lazio;
- di poter procedere con una procedura di affidamento diretto ai sensi dell'art. 1, co. 2 lett. a) della legge n. 120 dell'11/09/2020 come modificata dall'art. 51 della legge n. 108 del 2021, per il 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
- di dover adottare una specifica nuova determina a contrarre in relazione all'espletamento dei lavori indicati all'oggetto;

## RILEVATO CHE

- per renderlo appaltabile con la nuova procedura di gara, con gli elaborati prot. n. 14790 del 06/12/2021 è stato modificato il progetto esecutivo dei lavori in oggetto prot. n. 6689 del 01/06/2021;
- l'Arch. Silvano Arcamone, in qualità di RUP della procedura, ha effettuato la 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. 14902 del 09/12/2021, e la validazione degli stessi ai sensi del comma 8 del medesimo articolo, come da verbale prot. n. 14903 di pari data;
- l'importo complessivo di Quadro economico, a fronte dell'aggiornamento dei prezzi unitari al prezzario della Regione Lazio Settore Lavori Pubblici - Edizione 2020, , approvato con la Deliberazione del 4 dicembre 2020, n. 955 e, ove mancanti, dal prezzario Abruzzo 2020, approvato con D.G.R. n. 824 del 23/12/2019 e relativa Appendice COVID-19 ed il prezzario Campania 2020, approvato con D.G.R. n. 186 del 21/04/2020, è stato modificato in € **83.389,78** (euro ottantatremilatrecentottantanove/78), così suddiviso:
  - € 67.602,28 oltre IVA per i lavori, di cui: € 63.065,06 di importo lavori soggetto a ribasso e € 4.573,22 di oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
  - € 15.781,50 per Somme a disposizione.
- ai sensi del D. Lgs. n. 50/2016 e del D.P.R. n. 207/2010, i lavori sono così classificati:

| CATEGORIA | IMPORTO     | Classifica | %     | TIPOLOGIA DELLA CATEGORIA DI QUALIFICAZIONE | DESCRIZIONE   |
|-----------|-------------|------------|-------|---|---|
| OG2       | € 42.493,13 | I          | 67,38 | PREVALENTE                                  | Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela |

|        |             |   |       |  |   |
|--------|-------------|---|-------|--|---|
| OG11   | € 19.895,75 | I | 31,55 | SCORPORABILE<br>(qualificazione obbligatoria<br>o subappalto qualificante) | Impianti tecnologici  |
| OG12   | € 676,18    | I | 1,07  | SCORPORABILE<br>(OPZIONALE)  | Opere ed impianti di bonifica e<br>protezione ambientale (Redazione del<br>piano di lavoro da trasmettere alla ASL<br>competente, bonifica e smaltimento, di<br>materiale contenente cemento amianto<br>presso discarica autorizzata) |
| TOTALE | € 63.065,06 |   | 100   |  |   |

Tutto quanto sopra premesso,

### DETERMINA

1. di richiamare tutte le premesse sopra indicate, che costituiscono elemento determinante e specificativo del procedimento;
2. di approvare il Progetto Esecutivo di completamento prot. n. 6689 del 01/06/2021, acquisito al prot. n. 14790 del 06/12/2021, resosi necessario per adeguare gli elaborati alla nuova procedura di affidamento dei lavori e segnatamente gli atti alla base della procedura di gara quali il Disciplinare di Gara e i relativi allegati, il Capitolato Speciale d'Appalto e il seguente Quadro Economico dei Lavori a base dei lavori:

| <b>PROGETTO ESECUTIVO</b>   |   |            |                    |
|---|---|------------|--------------------|
| <b>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, censito al C.F. al Foglio 20 P. 96 Sub.12/parte e 13, da destinare ad alloggio di servizio dell'Ufficio Circondariale Marittimo di Ponza - LTB0194</b> |   |            |                    |
| <b>QUADRO ECONOMICO</b>   |   |            |                    |
| <b>A - Importo lavori</b>   |   |            |                    |
| A1  | IMPORTO LAVORI  |            | 63.065,06 €        |
|   | <i>incidenza mano d'opera</i>   |            | <i>17.373,69 €</i> |
| A2  | COSTI PER LA SICUREZZA (da computo per la sicurezza)  |            | 4.537,22 €         |
| <b>A</b>  | <b>Importo lavori (A1 + A2)</b>   |            | <b>67.602,28 €</b> |
|   | <i>Importo lavori soggetto a ribasso per affidamento operatore Accordo Quadro (A-A2)</i>  |            | <i>63.065,06 €</i> |
| <b>B - Somme a disposizione della Stazione appaltante</b>   |   |            |                    |
| B1  | Oneri di discarica 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%        | 6.760,23 €         |
| B3  | Accantonamento per maggiorazione prezzi (1,5%) ex art 133 c 3-4   |            | 0,00 €             |
| 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%         | 1.352,05 €         |
|   | <i>B4a - fondo incentivante - 80% di B4</i>   | <i>80%</i> | <i>1.081,64 €</i>  |
|   | <i>B4b - fondo per l'innovazione - 20% di B4</i>  | <i>20%</i> | <i>270,30 €</i>    |
| B5  | I.V.A. 10% sui lavori (10% di A)  | 10%        | 6.760,23 €         |
| B6  | IVA al 22% su oneri di discarica (22% di B1)  | 22%        | 165,00 €           |
| <b>B</b>  | <b>TOTALE (B1+ .....B6)</b>   |            | <b>15.787,50 €</b> |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO PROGETTO (A + B)</b>  |   |            | <b>83.389,78 €</b> |

- 
3. di dare atto che la spesa di progetto di € **83.389,78** 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;
  4. di procedere, per l'affidamento del “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 - LTB0194”, a seguito di precedenti tentativi di affidamento non andati a buon fine tramite ricorso agli O.E. selezionati sul Sistema Accentrato delle manutenzioni, con una nuova e diversa procedura di affidamento diretto, ai sensi dell'art. 1, co. 2 lett. a) della legge n. 120 dell'11/09/2020 come modificato dall'art. 51 della legge n. 108 del 2021, previa richiesta di preventivi;
  5. di effettuare, a tal fine, una preventiva indagine di mercato tramite pubblicazione di un avviso esplorativo per manifestazione di interesse a partecipare alla procedura, sul sito dell'Agenzia del Demanio ed altri portali, assegnando un termine di giorni n. 15 per la presentazione della candidatura ed effettuando, successivamente, una richiesta di preventivo tra coloro che avranno manifestato interesse e che avranno dichiarato di essere in possesso dei requisiti richiesti; tra questi, l'O.E. che presenterà l'offerta con il minor prezzo determinato mediante massimo ribasso sull'importo a base di gara, verrà invitato a trattativa diretta sul Mepa. Nel caso in cui pervenga una sola richiesta di partecipazione, si procederà ugualmente all'affidamento diretto con il solo proponente al quale verrà richiesto un preventivo, fatta salva la facoltà di questa Stazione di annullare la procedura in qualsiasi momento;
  6. di approvare l'avviso esplorativo per manifestazione di interesse a partecipare alla procedura ed il relativo modello di richiesta di partecipazione alla selezione;
  7. di procedere alla successiva fase di affidamento a trattativa diretta sulla Piattaforma di e-procurement “Acquistinretepa - mercato elettronico della Pubblica Amministrazione” all'area merceologica Beni del patrimonio culturale”, “Lavori di manutenzione - Beni del Patrimonio Culturale”, categoria 1 “OG2 - Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela”, previa richiesta di preventivo;
  8. di utilizzare quale criterio di aggiudicazione, a fronte dei preventivi presentati dagli O.E. che hanno manifestato interesse alla procedura, il criterio del minor prezzo, tramite ribasso percentuale sull'importo a base di gara ai sensi dell'art. 95 comma 2 del D. Lgs. n. 50/2016;
  9. 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;
  10. 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;
  11. di determinare la sanzione pecuniaria prevista dall'art.113-bis comma 2, del Codice dei Contratti nell'importo dell'uno per mille dell'ammontare netto del contratto;
  12. che il Capitolato Speciale d'Appalto contiene indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario;
  13. 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.

- 
14. di dare atto che non è possibile procedere alla suddivisione dell'appalto in lotti, in quanto tale suddivisione, comprometterebbe la funzionalità e fruibilità dei lavori in questione;
  15. 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 Direttore Regionale  
Giuseppe Pisciotta

2021.12.17 10:41:32  
CN=PISCIOTTA GIUSEPPI  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATIT-06340981C  
RSA/2048 bits

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Silvano Arcamone

2021.12.16 11:25:29  
CN=ARCAMONE SILVANO  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits

Visto tecnico  
Il Responsabile U.O. Servizi Tecnici  
Ing. Gerardo Spina

SPINA GERARDO  
CN=SPINA GERARDO  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATIT-06340981C  
RSA/2048 bits

Visto finanziario

MENNELLA ANTONIO  
2021.12.16 17:09:08  
CN=MENNELLA ANTONIO  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits