



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

DETERMINA DI AVVIO DELLA PROCEDURA

per l'individuazione di 30 operatori economici con i quali stipulare un Accordo 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 Umbria

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;
- 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;

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;
- la DSP-U.O. Gare e Supporto Legale, per garantire l'uniforme gestione delle procedure su tutto il territorio nazionale, ha predisposto e trasmesso a tutte le DDRR con e-mail del 14/04/2022 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;
- 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 stanziare nel periodo oggetto dell'Accordo Quadro. Gli importi individuati per singolo ambito sono stati infine divisi per valori di 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 € 43.240.000, ripartito come di seguito per ciascuno lotto nel quale è articolata la procedura: Ambito regionale Toscana Lotto 1 lavori NO SOA di importo pari o superiore a 40.000 euro e fino ad € 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 Regionale Umbria Lotto 1 lavori NO SOA di importo pari o superiore a 40.000 euro e fino ad € 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;

- il suddetto importo potrà essere modificato dalla Stazione Appaltante, senza una nuova procedura di gara, ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. a) del D.lgs. 50/2016 e nei limiti del 50% del valore complessivo presunto dell'Accordo Quadro al ricorrere delle condizioni indicate nei documenti di gara, nel Capitolato Speciale d'appalto e nelle Condizioni di Affidamento;
- per ciascun lotto è stato altresì 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; 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);
- al fine di promuovere il principio di massima concorrenza, si è ritenuto opportuno consentire la partecipazione ad un unico lotto, fermo restando che in caso di presentazione di offerte per più lotti verrà aperta unicamente l'offerta presentata per il lotto di maggior importo;
- per garantire la finalità pro-concorrenziale del suddetto vincolo di partecipazione, si è ritenuto opportuno prevedere che laddove un operatore economico presenti offerta in forma diversa (singola/associata) in più lotti verrà escluso dall'intera procedura;
- 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;
- 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;
- gli Accordi Quadro saranno aggiudicati con il criterio 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, tenuto conto dei seguenti criteri di valutazione dell'offerta:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
	Organizzazione attività, macchine, attrezzature e qualificazione tecnica del personale da	Relazione "Risposta Tecnica" Parte	discrezionale e	Pa = 30

A	impiegare nell'esecuzione dei lavori dei lavori	A	tabellare	
B	Produttività e monitoraggio consumi	"Risposta Tecnica" Parte B	discrezionale e tabellare	Pb = 12
C	Utilizzo dei materiali ad alte prestazioni, gestione digitale, coordinamento delle interferenze e organizzazione Sistema di rifiuti di cantiere	Relazione "Risposta Tecnica" Parte C	discrezionale	Pc = 33
D	Ribasso percentuale unico	Offerta economica	quantitativa	Pd=25
TOTALE				Pt=100

- relativamente ai lotti SOA (lotti 3 e 4), al fine di valorizzare l'apporto tecnico valutativo degli operatori economici, sono stati predisposti Progetti Tipo, che, nel contemplare le lavorazioni maggiormente ricorrenti, rientranti nel perimetro applicativo degli Accordi Quadro, consentirà di formulare un'offerta che sia coerente con i risultati attesi dalla Stazione Appaltante;
- l'offerta economica sarà formulata, per l'ambito regionale Toscana, mediante ribasso sul prezzario della Regione Toscana approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 46 del 21/01/2022 e, per l'ambito regionale Umbria, mediante ribasso sul prezzario della Regione Umbria approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1335 del 22/12/2021;
- la copertura finanziaria degli interventi commissionabili nell'ambito degli importi come sopra definiti è assicurata dalle somme a disposizione annualmente stanziare sui pertinenti capitoli di spesa;
- al fine di garantire una tempestiva conclusione delle operazioni di gara ed il rispetto delle tempistiche imposte dall'art. 2, comma 1, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, l'Agenzia si avvarrà, per tutti i lotti, della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, co. 3 del D.L. 32/2019, convertito con L. 55/2019 e art. 133, comma 8 del D. Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte prima della verifica di idoneità dei concorrenti. Si

procederà a verificare la documentazione amministrativa degli operatori classificati utilmente in graduatoria, in relazione al numero di aggiudicatari previsti per il singolo lotto, e di quella relativa ai restanti concorrenti ammessi, in numero pari al 50% del numero di aggiudicatari previsti per il singolo lotto arrotondando per difetto (Ambito regionale Toscana lotto 1, n. 12 operatori; lotto 2, n. 12 operatori; lotto 3 n. 6; Ambito regionale Umbria operatori, lotto 1, n. 6 operatori; lotto 2, n. 4 operatori; lotto 3, n. 4 operatori), procedendo secondo l'ordine degli stessi in graduatoria;

DETERMINA

- di indire una procedura aperta, suddivisa in 6 lotti, ai sensi dell'art. 60, comma 1, D. Lgs. 50/2016;
- di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'articolo 95, comma 2 del Codice, secondo i criteri individuati per la valutazione delle offerte che risultano pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto;
- 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: Ambito regionale Toscana Lotto 1 lavori NO SOA di importo pari o superiore a 40.000 euro e fino ad € 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 Regionale Umbria Lotto 1 lavori NO SOA di importo pari o superiore a 40.000 euro e fino ad € 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 ed il numero degli operatori con i quali sottoscrivere l'Accordo Quadro in: Ambito regionale Toscana lotto 1, n. 8 operatori; lotto 2, n. 8 operatori; lotto 3 n. 4; Ambito regionale Umbria operatori, lotto 1, n. 4 operatori; lotto 2, n. 3 operatori; lotto 3, n. 3 operatori;
- 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: Ambito regionale Toscana lotto 1 lavori NO SOA: € 5.760.000; lotto 2 lavori SOA dalla I classifica alla II: € 12.160.000; Lotto 3 Lavori SOA dalla III classifica alla IV: € 12.000.000; Ambito regionale Umbria lotto 1 lavori NO SOA: € 1.680.000; lotto 2 lavori SOA dalla I classifica alla II: € 2.640.000; Lotto 3 Lavori SOA dalla III classifica alla IV: € 9.000.000;
- che il periodo di validità dell'Accordo Quadro è pari a 3 anni decorrenti dal 1° gennaio 2023;
- che la stazione appaltante si avvarrà per tutti i lotti della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, co. 3 del D.L. 32/2019, convertito con L. 55/2019 e art. 133, co. 8 del Codice, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti;
- di utilizzare la documentazione di gara predisposta dalla DSP al fine di garantire l'uniforme gestione delle procedure selettive su tutto il territorio nazionale;

- che, in esito alla procedura di gara, verrà stipulato, conformemente a quanto prescritto nell'art. 32, comma 14, D. Lgs. 50/2016, 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.

Il Direttore
Dario Di Girolamo