



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

Direzione Regionale Lombardia

Milano, data del protocollo

**DETERMINA A CONTRARRE**  
**(ai sensi dell'art. 32 del D.lgs 50/2016 e ss.mm.ii.)**

**procedura negoziata senza bando previa indizione di manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. b) della L. n. 120/2020 e ss.mm.ii, per l'affidamento di un Accordo Quadro ai sensi dell'art. 54 comma 3 del D.lgs. 50/2016, con un unico operatore economico, per la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili affidati e gestiti dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lombardia.**  
**CUP : G82F22000330005 CIG: 9269207797**

**IL DIRETTORE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO**  
**DIREZIONE REGIONALE LOMBARDIA**

**VISTO** lo Statuto dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 19 dicembre 2003 e ss.mm.ii., da ultimo modificato ed integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 25 novembre 2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17 dicembre 2021;

**VISTO** il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio deliberato in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17 dicembre 2021, e in particolare l'art. 4 che al comma 5 prevede che in coerenza con l'assetto e la missione delle strutture centrali e territoriali, l'organizzazione interna, le competenze e i poteri sono stabiliti con atto del Direttore dell'Agenzia, previa delibera del Comitato di Gestione;

**VISTA** la determinazione n. 96 del 17.12.2021 Prot. n. 2021/22398/DIR con la quale sono state definite le competenze e poteri delle strutture centrali e territoriali;

**VISTO**, in particolare, l'articolo 4 della predetta determina n. 96, che attribuisce ai responsabili delle strutture territoriali il potere, tra l'altro, *"in relazione alla progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi, di stipulare e risolvere con le clausole più opportune, i relativi contratti, curando le procedure di gara e provvedendo a tutti gli atti connessi e conseguenti, in coerenza con i documenti di pianificazione, previa delega del Direttore dell'Agenzia, per importi pari o superiori a euro 5.000.000"*;

**VISTA** la comunicazione organizzativa n. 18 del 03/02/2022 con la quale, con effetti e decorrenza a partire dal 01/03/2022, l'Ing. Massimiliano Iannelli è stato nominato Direttore



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Lombardia

della Direzione Regionale Lombardia, in ottemperanza alla Determinazione n. 99 del 22 dicembre 2021;

**VISTO** il D.Lgs. 18.04.2016, n. 50, e ss.mm.ii., ed in particolare il comma 2 dell'art. 32, il quale prevede che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione;

**VISTO** il D.L. 16 luglio 2020, n. 76 recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" convertito con modificazione in legge 11 settembre 2020 n. 120;

**VISTO** il D.L. 31 maggio 2021, n. 77 "Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure";

**VISTO** l'atto prot. 2022/1097/Atti del 08/06/2022 con il quale si è provveduto alla nomina ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016, Ing. Alessandro Leo, quale *Responsabile Unico del Procedimento* (di seguito RUP) e *Direttore dei Lavori*;

**VISTO** l'atto prot. n. 2022/1097/Atti del 08/06/2022 con il quale è stato individuato il team che a supporto del RUP espletterà ogni attività afferente al subprocedimento di cui al presente atto;

#### **PREMESSO CHE:**

- con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 rubricato "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della L. 15 marzo 1997, n. 59", è stata istituita l'Agenzia, ente pubblico economico e il successivo articolo 65, comma 1, ha attribuito alla medesima Agenzia l'amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi e operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;
- personale interno alla Direzione Regionale ha individuato alcuni immobili tra quelli affidati e gestiti dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lombardia, siti nella Regione Lombardia, per i quali si rendono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- gli immobili individuati sono dislocati in vari Comuni della Regione Lombardia e saranno oggetto di intervento, a titolo esemplificativo e non esaustivo:  
Demolizione di pavimentazioni, rivestimenti, murature, ecc;
  - Ristrutturazioni;
  - Riparazioni/rifacimenti di coperture piane/a falde con tegole;
  - Rimozione sanitari e impianti;
  - Posa di opere provvisorie, ponteggi ecc.;
  - Rifacimento completo di servizi igienici;
  - Rifacimento impianto elettrico;
  - Rifacimento impianto idraulico/termico;
  - Sostituzione di serramenti;
  - Riparazione/realizzazione di impianti di condizionamento;
  - Rifacimento pavimentazioni e rivestimenti;



- Manutenzione, integrazione, revisione degli impianti elettrici ed antincendio;
  - Fornitura materiali, mezzi d'opera trasporti utili alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria;
  - Rinnovo tinteggiature esterne ed interne previo raschiamento delle tinteggiature preesistenti;
  - Opere varie di finitura connesse alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria;
  - Opere da fabbro;
  - Sgomberi;
  - Economie;
  - Quant'altro verrà ordinato dalla Stazione Appaltante secondo le necessità.
- al fine di garantire un intervento tempestivo, si ritiene necessario provvedere ad individuare un unico operatore economico con il quale stipulare un accordo quadro ai sensi dell'art. 54 comma 3 del D.lgs. 50/2016;
  - l'accordo quadro avrà durata di 12 mesi decorrenti dalla data di stipula, con possibilità di rinnovo di ulteriori 12 mesi;
  - i contenuti dell'Accordo Quadro oggetto d'appalto sono dettagliati nel Capitolato Speciale Descrittivo Prestazionale e relativi allegati predisposti dal RUP;
  - l'importo complessivo stimato per gli interventi previsti, che saranno affidati mediante ordinativi di manutenzione, ammonta ad € 150.000,00; l'importo massimo di ciascun ordinativo di manutenzione sarà di importo inferiore a € 40.000,00 al netto di IVA comprensivo dei costi per la sicurezza non soggetti a ribasso;
  - l'importo di qui sopra trova copertura a valere nel capitolo 7754 "Interventi a volume", come quadro economico di seguito indicato

<b>A - Importo lavori</b>		
IMPORTO LAVORI COMPRESIVO ONERI PER LA SICUREZZA		€ 150.000,00
<b>B - Somme a disposizione della Stazione appaltante</b>		
I.V.A. 22% sui lavori (22% di A)	22%	€ 33.000,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO (A+B)</b>		<b>€ 183.000,00</b>

- i lavori oggetto dell'Accordo Quadro sono ricompresi nelle categorie OG1, OG2, e OG11; si specifica che potranno essere commissionati interventi ricadenti in categorie di lavoro che richiedono il rilascio della certificazione di cui al decreto 22 gennaio 2008 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare le categorie ricomprese in categoria OG11;
- ai sensi dell'articolo 61 del D.P.R. n. 207 del 2010, i lavori sono classificati nella categoria prevalente di opere generali «OG1».
- gli ordinativi di manutenzione verranno stipulati interamente "a misura" ai sensi dell'articolo 43, comma 7, del D.P.R. n. 207 del 2010;
- la determinazione dei prezzi unitari è effettuata mediante il ricorso, in primis, a:



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

- Listino “PREZZARIO REGIONALE delle Opere Pubbliche” edizione 2022 – Vol. 2.1 – Costi Unitari e Piccola Manutenzione – Civili e urbanizzazioni;
- Listino “PREZZARIO REGIONALE delle Opere Pubbliche” edizione 2022 – Vol. 2.2 – Costi Unitari e Piccola Manutenzione – Impianti elettrici e meccanici;
- nel caso in cui non siano presenti prezzi per prestazioni e/o materiali da fornire in subordine si procederà a redigere opportune “Analisi Nuovi Prezzi” sulla base dei singoli prezzi di mercato per ciò che riguarda i materiali, la mano d’opera ed i noli e trasporti.
- nel caso in cui siano necessari lavorazioni da eseguire in economia di lavori che non fossero suscettibili di valutazione a misura coi prezzi unitari di elenco e per i quali, sia a causa della loro limitata entità, sia per l’eccezionalità della loro esecuzione, risulti difficoltoso, non conveniente o non congruo provvedere alla formazione di nuovi prezzi dovranno essere valutati mediante l’uso del Listino “PREZZARIO REGIONALE delle Opere Pubbliche” edizione 2022”.
- gli oneri per la sicurezza, per l’esecuzione degli interventi di manutenzione, saranno oggetto di computo metrico estimativo per ogni attività affidata, in base a quanto disposto dal D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii., Allegato XV, punto 4e non saranno oggetto di ribasso;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- l’importo contrattuale è al di sotto della soglia di rilevanza comunitaria di cui all’art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016;
- ai sensi dell’art. 51, comma 1, lettera a), sub. 2.2), del D.L. 31 maggio 2021, n. 77, per gli affidamenti di lavori di importo pari o superiore ad euro 150.000,00 ed inferiore a un milione di euro è prevista la procedura negoziata, senza bando, di cui all’articolo 63 del D. Lgs n. 50/2016, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, che tenga conto anche di una diversa dislocazione territoriale delle imprese invitate, individuati in base ad indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici;
- rilevato altresì, che la Stazione Appaltante può, nell’ambito della propria discrezionalità, ai sensi dell’art. 36 comma 2 lett. b) del Codice e delle Linee Guida ANAC n.4, individuare i predetti operatori economici tramite indagini di mercato mediante avviso pubblicato, per un periodo non inferiore a 15 giorni, sul sito internet dell’Agenzia;
- nel caso di specie si procederà mediante pubblicazione di un apposito Avviso esplorativo;
- l’indagine è quindi effettuata nell’ambito dell’acquisizione di tutte le informazioni necessarie all’individuazione, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità, degli operatori economici idonei da invitare ad una eventuale procedura negoziata, circoscrivendo il numero dei soggetti da invitare alla successiva procedura negoziata a minimo 5 operatori economici;
- l’appalto sarà aggiudicato, ai sensi dell’art. 95 comma 2 del D. Lgs. n. 50/2016, con il criterio del minor prezzo, tramite ribasso percentuale sull’importo a base di gara e soggetto a ribasso, al netto degli oneri per la sicurezza.

#### **RILEVATO CHE:**

- l’art. 36, comma 6, del D. Lgs. n. 50/2016, dispone che *“Per lo svolgimento delle procedure di cui al presente articolo le stazioni appaltanti possono procedere*



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

Direzione Regionale Lombardia

*attraverso un mercato elettronico che consenta acquisti telematici basati su un sistema che attua procedure di scelta del contraente interamente gestite per via elettronica. Il Ministero dell'economia e delle finanze, avvalendosi di CONSIP S.p.A., mette a disposizione delle stazioni appaltanti il mercato elettronico delle pubbliche amministrazioni.”;*

- il Responsabile Unico del Procedimento ha verificato che non sussistono convenzioni Consip attive aventi ad oggetto l'esecuzione delle attività oggetto della presente procedura;
- il Responsabile Unico del Procedimento ha verificato che sul Portale acquisti della Pubblica Amministrazione [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it) (MePA) è presente la categoria “Lavori” per le opere di cui alle categorie “OG1 – OG2 – OG11” nell'ambito della quale è possibile individuare gli operatori economici in possesso dei requisiti per l'esecuzione delle attività in oggetto;
- nel rispetto della normativa vigente, si rende quindi, necessario, avviare una procedura negoziata ex art. 1 comma 2 lett. b) della L.120/2020, previa pubblicazione per n. 15 giorni di un avviso esplorativo sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio e del MIT, per l'affidamento delle attività in oggetto, finalizzato, al fine di garantire una maggiore partecipazione, ad individuare n. 5 Operatori da invitare tramite RDO sul MePa, tra coloro che presenteranno richiesta ed avranno i requisiti esplicitati nell'avviso di manifestazione di interesse, mediante sorteggio pubblico, ai sensi degli articoli 63 del D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.i. e art. 1 comma 2 lettera b) della Legge 120/2020 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni);
- Il concorrente potrà subappaltare i servizi oggetto della presente procedura nei limiti e alle condizioni di cui agli artt. 31 comma 8 e 105 del Codice;

#### **VISTO:**

- il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii. “Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture” (di seguito, per brevità, anche soltanto “D.Lgs. 50/2016” o “Codice”) e in particolare:
  - l'art. 32, comma 2, del Codice, nonché le Linee Guida ANAC, con riferimento al 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;
  - l'art. 30 del Codice sui principi per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni;
- il Decreto Legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, e ss.mm.ii., recante “Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale”, c.d. “Decreto Semplificazioni” (di seguito, per brevità, anche “D.L. 76/2020”);
- il Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77 “Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”;





## DETERMINA

**DI APPROVARE** le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

**DI APPROVARE** il quadro economico generale sopra indicato;

**DI INDIRE**, per le motivazioni espresse in premessa, una procedura negoziata ai sensi dell' art. 1 comma 2 lett. b) della L.120/2020, previa pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse finalizzato all'individuazione di n. 5 operatori economici in possesso dei prescritti requisiti indicati nell'avviso ed abilitati al sistema di e-procurement della pubblica amministrazione di Consip, iscritti nella categoria "Lavori - OG1 - OG2 - OG11";

**DI STABILIRE** che per la partecipazione all'indagine di mercato, gli operatori economici interessati dovranno essere in possesso di attestazione SOA per la categoria OG1 classifica I; per le categorie OG2 ed OG11 gli Operatori Economici dovranno essere in possesso di attestazione SOA classifica I ovvero, trattandosi di opere di importo inferiore ad € 150.000,00 potranno produrre dichiarazione ai sensi dell'art. 90 comma 1 D.P.R 207/2010;

**DI STABILIRE** che gli operatori che partecipano sia in forma singola che associata dovranno essere già abilitati al sistema di e-procurement della pubblica amministrazione di Consip, iscritti nella categoria "*Lavori*" per le opere di cui alle categorie "OG1 - OG2 - OG11" alla scadenza del termine per la presentazione della candidatura.

**DI PRECISARE** che, le manifestazioni idonee pervenute verranno suddivise in gruppi per ambito regionale in funzione della sede operativa indicata nel modello di candidatura predisposto dalla Stazione Appaltante e che il numero di operatori da sorteggiare per ciascun gruppo verrà individuato in misura proporzionale al numero di manifestazioni idonee pervenute sorteggiandone fino ad un massimo di 5;

**DI STABILIRE** che al fine di garantire il rispetto di quanto previsto dall'art. 53, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 50/2016, il diritto di accesso, in reazione all'elenco dei soggetti che hanno manifestato il loro interesse e di quelli che sono stati invitati a presentare offerte, è differito fino alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime di cui alla successiva procedura negoziata, al fine di mantenere l'anonimato dei concorrenti e di non arrecare turbativa alla procedura di selezione;

**DI APPROVARE** l'avviso di indagine di mercato e il relativo modello di richiesta di partecipazione alla selezione;

**DI STABILIRE** che l'appalto sarà aggiudicato ai sensi dell'art. 95 comma 2 del D. Lgs. n. 50/2016, con il criterio del minor prezzo, mediante ribasso percentuale che verrà applicato sull'importo determinato a misura per ciascun intervento oggetto di ordinativo di manutenzione, con riferimento ai prezziari sopra indicati;

**DI ESCLUDERE** dalla gara eventuali OO.EE. che partecipassero senza essere stati precedentemente sorteggiati nella precedente fase di preinformazione;

**DI ADOTTARE** per la selezione degli O.E. i *requisiti generali* di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

**DI STABILIRE** che la durata dell'Accordo Quadro è stabilita in 12 mesi e che la durata di ciascun intervento oggetto di ordinativo di manutenzione sarà definita a seconda dell'intervento da eseguire;

**DI STABILIRE** la sanzione pecuniaria prevista dall'art.113-bis co.4, del Codice dei Contratti nell'importo dell'uno per mille (1 %) dell'ammontare netto contrattuale;

**DI DARE ATTO** che l'importo massimo affidabile ammonta ad € 150.000,00 e che tale importo trova copertura economica a valere nel budget 2022 cap. 7754 "interventi a volume", fermo restando che ciascun ordinativo di manutenzione non potrà essere oggetto di attività manutentive di importo superiore ad € 40.000,00;

**DI DARE ATTO** che non è possibile procedere alla suddivisione dell'appalto in lotti, in quanto tale suddivisione, comprometterebbe la funzionalità e fruibilità delle attività manutentive in questione;

**DI DARE ATTO** che il l'atto di adesione all'accordo quadro verrà stipulato mediante sottoscrizione di scrittura privata in modalità digitale; gli ordinativi di manutenzione verranno definiti mediante scambio di lettera commerciale corredata di documentazione tecnica, descrizione delle attività e tempistiche di esecuzione;

**DI PROVVEDERE** ai sensi dell'art. 29 comma 1 del D.Lgs 50/2016 a pubblicare il presente provvedimento sul sito internet dell'Agenzia del Demanio, nella sezione "Amministrazione Trasparente";

**DI DARE** mandato al Responsabile del Procedimento ed al Responsabile dell'unità Gare e Appalti, ciascuno per quanto di competenza, di predisporre gli atti necessari e i conseguenti adempimenti in materia di trasparenza ed a tutto quanto previsto per poter giungere alla contrattualizzazione del servizio in oggetto.

**Il Direttore Regionale**  
**Massimiliano Iannelli**

(Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)

Visto tecnico  
Responsabile Area Tecnica  
Marco Pozzoli



Visto finanziario  
Antonietta Ramaglia



Il Responsabile Unico del  
Procedimento

ALESSANDRO

2022.06.08 18:32:44



Infermiera istruttoria: Valentina Barile [valentina.barile@agenziademanio.it](mailto:valentina.barile@agenziademanio.it) tel 02762618326

RSA/2048 bits

