



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

Direzione Regionale Puglia e Basilicata

Bari, data e numero della segnatura
di protocollo elettronico

DETERMINA DI AVVIO DELLA PROCEDURA

per l'individuazione di 3 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 Puglia e Basilicata- Province di Lecce-Brindisi-Taranto.

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 Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 98 del 17/12/2021 e della Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 96 del 17/12/2021, giusta delega del Direttore dell'Agenzia prot. n. AGDDG01 7870/2022 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;
- 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 stanziati 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 € 36.900.000,00, ripartito come di seguito per ciascun lotto nel quale è articolata la procedura: ambito Puglia, Province Bari – Barletta Andria Trani - Foggia, lotto 1 lavori "NO SOA" di importo pari o superiore ad euro 40.000 e fino ad euro 150.000, € 3.750.000,00; ambito Puglia, Province Lecce - Brindisi - Taranto, lotto 2 lavori "NO SOA" di importo pari o superiore a euro 40.000

euro e fino ad euro 150.000, € 2.250.000,00; ambito Basilicata lotto 3 lavori "NO SOA" di importo pari o superiore a euro 40.000 euro e fino ad euro 150.000, € 1.500.000,00; ambito Puglia e Basilicata lotto 4 lavori SOA dalla I classifica alla II (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000) € 8.400.000,00; ambito Puglia e Basilicata lotto 5, lavori "SOA" dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.582.000) € 21.000.000,00.

- per ciascun lotto è stato altresì definito il numero degli operatori con i quali sottoscrivere gli Accordi Quadro in: lotto 1, n. 5 operatori; lotto 2, n. 3 operatori; lotto 3, n. 2 operatori, lotto 4, n. 6 operatori; lotto 5, n. 7 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 € 750.000,00 per il lotto 1; € 750.000,00 per il lotto 2; € 750.000,00 per il lotto 3; € 1.400.000,00 per il lotto 4; € 3.000.000,00 per il lotto 5;
- con determina prot. n. 2022/7481, del 29/04/2022 è stata indetta una procedura aperta ex art. 60, comma 1, D.Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii., pubblicata in Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 55 del 13/05/2022, articolata in n. 5 (cinque) lotti;
- per l'affidamento dell'Accordo è stato utilizzato 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;

CONSIDERATO CHE

- l'ammontare dell'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;
- 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;
- 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 DRRR con e-mail del 14 aprile 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;
- 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;
- per l'Accordo Quadro in premessa è stata prevista l'aggiudicazione 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
A	Organizzazione attività, macchine, attrezzature e qualificazione tecnica del personale da impiegare nell'esecuzione dei lavori	Relazione "Risposta Tecnica" Parte A	discrezionale e tabellare	Pa = 30
B	Produttività e monitoraggio consumi	"Risposta Tecnica" Parte B	discrezionale e tabellare	Pb = 12
C	Utilizzo dei materiali ad alta prestazione, 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

- il Lotto 2 – ambito Puglia, Province Lecce - Brindisi - Taranto, lavori "NO SOA" di importo pari o superiore a euro 40.000 euro e fino ad euro 150.000, sopra richiamato, è andato deserto non essendo pervenute offerte;
- l'art. 63, comma 2, lett. a), del D.Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii. consente l'uso della procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara quando non sia stata presentata alcuna offerta in esito all'esperimento di una procedura aperta o ristretta, ossia quando la procedura sia andata deserta, purché le condizioni iniziali dell'appalto non siano sostanzialmente modificate;

DETERMINA

- di indire, previa pubblicazione di un avviso volto ad acquisire manifestazioni di interesse, una procedura ex art. 63, comma 2, lett. a), del D.Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii, al fine di individuare gli operatori del settore con cui sottoscrivere gli Accordi Quadro per il Lotto 2 – ambito Puglia, Province Lecce - Brindisi - Taranto, lavori "NO SOA" di importo pari o superiore a euro 40.000 euro e fino ad euro 150.000 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. n. 111/2011 e modificato dalla L. n. 190/2014;
- che l'ammontare complessivo per l'Accordo quadro ambito Puglia, Province Lecce - Brindisi - Taranto, lavori "NO SOA" di importo pari o superiore a euro 40.000 euro e fino ad euro 150.000, è di € 2.250.000,00;
- che, in esito alla procedura di gara, verrà stipulato, in forma pubblica amministrativa con modalità elettronica, un Accordo Quadro con un numero di operatori economici pari a 3 (tre), 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

- 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 le ragioni di cui al considerato, il divieto di partecipazione alla procedura da parte di R.T.I. o consorzi ordinari di concorrenti verticali e/o misti;
- l'offerta economica sarà formulata mediante ribasso sul prezzario regionale della Puglia 2022 pubblicato sul B.U.R.P n. 56 del 20/05/2022, soggetto ad aggiornamento annuale ex art. 23, comma 16 D.lgs. 50/2016;
- 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;
- con determina prot. n. 7390 del 28/04/2022 è stato nominato RUP della procedura l'ing. Maria Paternostro;
- 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;
- che il periodo di validità dell'Accordo Quadro è pari a 3 anni decorrenti dal 1° gennaio 2023;
- di utilizzare anche per la presente procedura, dove pertinente, la documentazione di gara predisposta dalla struttura centrale Direzione Servizi al Patrimonio dell'Agenzia del demanio, 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, 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 Regionale
Antonio Ottavio Ficchi,

