



 **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 AGGIUDICAZIONE DELLA PROCEDURA**

### **LOTTO I - LOTTO III**

**per l'individuazione di 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**

### **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;
  - 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;

---

## CONSIDERATO CHE

- con determina prot. n. 7390 del 28/04/2022 è stato nominato RUP della procedura l'ing. Maria Paternostro;
- l'Agenzia del Demanio con determina direttoriale prot. n.7481 del 29/04/2022 della Direzione Regionale Puglia e Basilicata, ha indetto una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60, comma 1 D.Lgs. n. 50/2016, per l'individuazione di complessivi 23 operatori economici con i quali concludere gli accordi quadro in oggetto.
- Il bando di gara pubblicato in data 13/05/2022, è stato trasmesso alla G.U.E. il 10/05/2022, pubblicato sulla G.U.R.I. – V Serie Speciale n. 55 del 13/05/2022, sul profilo committente [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it), sul sito del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e, per estratto, su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale, ai sensi dell'art. 72 del D. Lgs. n. 50/2016 e del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 dicembre 2016, adottato in attuazione dell'art. 73, comma 4, del D. Lgs. n. 50/2016.
- il criterio di aggiudicazione è quello 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;
- La Stazione Appaltante si è avvalsa della facoltà prevista all'art. 133, comma 8 del d.lgs. 50/2016 procedendo preventivamente alla valutazione delle offerte tecniche e delle offerte economiche e successivamente all'esame della documentazione amministrativa (c.d. inversione procedimentale).
- Entro tale termine del 15 luglio 2022 disposto per la presentazione delle offerte risultano complessivamente pervenute sulla piattaforma telematica 24 offerte così suddivise per lotti:

| <b>Lotto</b> | <b>Ambito</b>  | <b>N° offerte</b> |
|--------------|--|-------------------|
| Lotto I      | Regione Puglia, Province Bari -BarlettaAndriaTrani -Foggia | 5                 |
| Lotto II     | Regione Puglia, Province Lecce - Brindisi - Taranto        | 0                 |
| Lotto III    | Regione Basilicata, Province Matera e Potenza              | 1                 |
| Lotto IV     | Regioni Puglia e Basilicata                                | 11                |
| Lotto V      | Regioni Puglia e Basilicata                                | 7                 |

- Con determina direttoriale prot. n. 12651 del 18/07/2022 sono stati nominati i componenti della Commissione giudicatrice e quelli del seggio di gara.
- Con riferimento ai lotti I e III, in data 19 luglio e 20 ottobre si sono svolte le sedute pubbliche in modalità telematica della commissione giudicatrice, con gli esiti di cui ai relativi verbali prot. n.12720 del 19/07/2022 e prot. n.17989 del 20/10/2022, con determinazione per il solo lotto I della soglia di anomalia e individuazione dei concorrenti, potenzialmente aggiudicatari, che hanno presentato offerte risultate anormalmente basse ai sensi dell'art. 97/3 del codice e in particolare i concorrenti Edilrestauri Italia Global Franchising, CO.GE.CA. Srl e Edil G. Appalti Srl
- Nella seduta pubblica di gara in data 8/11/2022, con riferimento al verbale prot. n.19325 del 08/11/2022, per le motivazioni in esso contenute il seggio ha individuato l'elenco degli operatori provvisoriamente aggiudicatari:

- per il **lotto I – cig 9220042B58**

| <b>CONCORRENTE</b>                                  | <b>Punteggio totale</b> | <b>Ribasso % unico sul listino prezzi Regione Puglia</b> | <b>Graduatoria</b> |
|---|-------------------------|--|--------------------|
| EDILRESTAURI ITALIA GLOBAL FRANCHISING DEL GEOM. D. | 95,07                   | 20,00  | 1                  |
| CO.GE.CA. srl                                       | 93,42                   | 22,22  | 2                  |
| EDIL G. APPALTI Srl                                 | 89,27                   | 31,65  | 3                  |
| IMPRESUD S.R.L.                                     | 80,44                   | 9,00   | 4                  |
| EMPIRE BUILDING S.R.L.                              | 79,92                   | 23,71  | 5                  |

- per il **lotto III – cig 92201368EB**

| <b>CONCORRENTE</b>  | <b>Punteggio totale</b> | <b>Ribasso % unico sul listino prezzi Regione Basilicata</b> | <b>Graduatoria</b> |
|---|-------------------------|--|--------------------|
| R.T. IMPRESIT SRL UNIPERSONALE (mandataria) – ARTEDILE SRL (mandante) | 97,50                   | 9,96   | 1                  |

- il responsabile unico del procedimento ha proceduto alle valutazioni ai sensi dell'art.97/3 del D.lgs. 50/2016 in relazione alle offerte risultate anormalmente basse presenti nel lotto 1 concludendo sulla sostenibilità delle offerte presentate dai suddetti operatori economici, come da verbale prot n.20595 del 24/11/2022; la valutazione di cui all'art 97/3 non ricorre per il lotto III;

- il RUP ha formulato la proposta di aggiudicazione prot. n. 20655 del 25/11/2022 relativamente ai lotti I e III a favore dei concorrenti di cui al punto precedente;

**DETERMINA**

- di approvare la proposta di aggiudicazione prot. n. 20655 del 25/11/2022;  
- di disporre per i lotti I e III l'aggiudicazione in favore dei concorrenti riportati nei prospetti che seguono e secondo la graduatoria ivi indicata:

- per il **lotto I – cig 9220042B58**

| <b>CONCORRENTE</b>                                  | <b>Punteggio totale</b> | <b>Ribasso % unico sul listino prezzi Regione Puglia</b> | <b>Graduatoria</b> |
|---|-------------------------|--|--------------------|
| EDILRESTAURI ITALIA GLOBAL FRANCHISING DEL GEOM. D. | 95,07                   | 20,00  | 1                  |
| CO.GE.CA. srl                                       | 93,42                   | 22,22  | 2                  |
| EDIL G. APPALTI Srl                                 | 89,27                   | 31,65  | 3                  |
| IMPRESUD S.R.L.                                     | 80,44                   | 9,00   | 4                  |
| EMPIRE BUILDING S.R.L.                              | 79,92                   | 23,71  | 5                  |

- per il **lotto III – cig 92201368EB**

| <b>CONCORRENTE</b>  | <b>Punteggio totale</b> | <b>Ribasso % unico sul listino prezzi Regione Basilicata</b> | <b>Graduatoria</b> |
|---|-------------------------|--|--------------------|
| R.T. IMPRESIT SRL UNIPERSONALE (mandataria) – ARTEDILE SRL (mandante) | 97,50                   | 9,96   | 1                  |

- 
- che la presente aggiudicazione diviene efficace dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti in capo all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 32, comma 7, del D.lgs. 50/2016;
  - che il contratto sarà stipulato nelle forme previste dall'art. 32, comma 14 del D.lgs. 50/2016;
  - di demandare al responsabile unico del procedimento la predisposizione tutti i necessari e conseguenti adempimenti al fine di pervenire all'affidamento del lavoro in questione e di procedere agli adempimenti previsti in materia di pubblicità e trasparenza.

Il Responsabile del Procedimento

*Ing. Maria Paternostro*

PATERNOSTRO MARIA  
2022.11.25 11:16:40

CN=PATERNOSTRO MARIA  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97-VATIT-06340981007

RSA/2048 bits

Il Direttore Regionale  
Antonio Ottavio Ficchi,

FICCHI ANTONIO OTTAVIO  
2022.11.25 13:17:53

CN=FICCHI ANTONIO OTTAVIO  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97-VATIT-06340981007

RSA/2048 bits