



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 12/04/2021

### **DETERMINA A CONTRARRE**

*Ex art. 32, comma 2 del D.Lgs n.50 del 18/04/2016*

**CAB0551-FIP. Cagliari, Via Delitala angolo Lo Frasso. Opere di manutenzione copertura Fabbricato 3, miglioramento energetico e ripristino impermeabilizzazione con recupero finiture interne. Compendio del Fondo Immobili Pubblici (FIP) sede della Pubblica Amministrazione dello Stato.**

**Affidamento ex art.36, comma 2, lettera a) del D. Lgs 50/2016 adesione Accordo Quadro 2019-2022, Lotto 1 - CIG (AQ) 73661535C0. CUP: G29G19000320001. CIG (derivato): 86291610EE.**

### **IL DIRETTORE REGIONALE**

*Visto:*

- il vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.211 del 09/09/2019, deliberato dal Comitato di Gestione, e la Determinazione n. 85 del 30/01/2019, con cui si attribuisce alle Direzioni Territoriali la gestione autonoma del soddisfacimento dei fabbisogni di acquisto di beni, servizi e lavori per gli immobili in uso e gestione;
- l'art. 2 della determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 85 del 30/01/2019, che attribuisce alle Direzioni Territoriali la funzione di soddisfacimento dei relativi fabbisogni mediante la gestione autonoma delle procedure di affidamento e della stipulazione e risoluzione dei contratti;
- la determinazione del Direttore dell'Agenzia n.48 del 08/11/2017 con la quale il Direttore ing.Giovanni Zito è nominato Responsabile della Direzione Regionale Sardegna;
- l'articolo 32 (fasi delle procedure di affidamento), comma 2, del D.Lgs n. 50 del 18/04/2016 (c.d. nuovo Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture della Pubblica Amministrazione), dispone che *"prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le amministrazioni aggiudicatrici decretano o determinano di contrarre, in conformità ai propri ordinamenti, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte"*;
- l'art. 12, comma 5, D.L. 98/2011 che 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 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;
- che la L.190/2014 modificando l'art. 12, comma 5, D.L. 98/2011, convertito con Legge 111/2011, prevede 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;

*Premesso che:*

- l'intero compendio sito in Cagliari tra le vie Deledda, Lo Frasso e Delitala è identificato con scheda patrimoniale CAB0551 e dal 28/12/2004 è divenuto di proprietà del Fondo FIP in applicazione dei decreti di apporto e conferimento pubblicati in tale data nella G.U. n.303. Lo stabile comprende le Sedi della Scrivente, degli Uffici del MIT-Ufficio Tecnico delle Dighe, Min. Giustizia – Archivio Notarile di Cagliari, Corte dei Conti e Min. Interno – Direzione Regionale dei Vigili del fuoco. Pertanto dal conferimento al FIP l'utilizzo dell'edificio è definito dal Contratto di Locazione e dal Disciplinare di Assegnazione per i quali l'Agenzia del Demanio ha ruolo di Conduttore Unico e di Ente Utilizzatore. In applicazione dei due ultimi atti lo svolgimento delle manutenzioni atte a preservare l'edificio dalla vetustà, nonché quelle per rendere conformi l'immobile alle norme pre-vigenti al conferimento, sono a carico del Conduttore e degli Enti utenti;
- con valutazione tecnico-economica conseguente al sopralluogo annuale dell'intero compendio è stata valutata la manutenzione dell'impermeabilizzazione delle coperture sia della porzione di compendio con accesso da via Lo Frasso n.4 (sede Corte dei Conti e DR Vigili del Fuoco), che manifesta numerosi danneggiamenti da infiltrazione da acqua meteorica, sia del fabbricato secondario edificato entro il cortile interno. La trattazione è stata inserita tra gli interventi a programma entro il Piano degli interventi sugli immobili conferiti ai Fondi Immobiliari per il triennio 2019-2021 (Capitolo di Bilancio n. 7755) per l'importo pari a 125.000 €;
- l'intervento è inserito tra quelli a programma entro il *Piano degli interventi sugli immobili conferiti ai Fondi Immobiliari per il triennio 2019-2021*, a valere sul Capitolo di Bilancio n. 7755, per l'importo pari a 125.000 €. Con nota di protocollo n.2019/11233/DAFC del 20/06/2019 la Direzione Affari Finanza e Controllo dell'Agenzia ha comunicato alla Scrivente l'approvazione del Bilancio di Previsione dell'Agenzia del Demanio per l'esercizio 2019 comprendente l'intervento a programma sopra indicato;
- con nota di protocollo n.2908 del 31/03/2020 l'ing. Francesco Loddo, tecnico in organico ai Servizi Tecnici della Direzione Regionale dell'Agenzia, è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento (RUP) sia per l'affidamento del servizio tecnico di ingegneria occorrente alla progettazione, direzione e coordinamento della sicurezza, sia per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione;
- con Determina di affidamento diretto di protocollo n.6343 del 02/07/2020, a seguito di procedura di selezione di operatore economico presente nel MEPA in adesione ad iniziativa indetta da Consip Spa, è stato affidato l'incarico del servizio di ingegneria/architettura alla società Tellus Engineering Srl, con sede legale in via Genova n.6 a Cagliari e P.IVA 03070220920. Per l'aggiudicatario l'ing. Giaime Montaldo, abilitato alla libera professione di ingegnere ed avente ruolo e proprietà della società, ha assunto l'incarico di progettista e coordinatore per la sicurezza;
- con *Verbale di verifica e validazione, certificato di pagamento n.2 del 09/02/2021* registrato con protocollo n.1549 del 09/02/2021 il RUP in contraddittorio con il tecnico incaricato ha verificato il progetto definitivo-esecutivo (progetto semplificato) relativo al primo lotto esecutivo dei lavori di manutenzione della terrazza di copertura sita al piano quarto del c.d. fabbricato 3 del compendio CAB0551-FIP in oggetto e formulato la sua validazione.

Si riportano a seguire l'elenco degli elaborati di progetto e gli importi dei lavori da assoggettare a ribasso d'asta e quelli degli oneri indiretti della sicurezza non soggetti a ribasso:

- Demanio\_20-007-PD-PE-1.1-02) Relazione generale.
- Demanio\_20-007-PD-PE-1.2-01) Relazione tecnica delle opere architettoniche;
- Demanio\_20-007-PD-PE-1.3-01) Capitolato speciale di appalto;
- Demanio\_20-007-PD-PE-1.4-01) Schema di contratto;
- Demanio\_20-007-PD-PE-1.5-01) Computo metrico estimativo;
- Demanio\_20-007-PD-PE-1.6-01) Quadro economico;
- Demanio\_20-007-PD-PE-1.7-01) Cronoprogramma;
- Demanio\_20-007-PD-PE-1.8-01) Quadro d'incidenza della manodopera;
- Demanio\_20-007-PD-PE-1.9-01) Elenco prezzi;
- Demanio\_20-007-PD-PE-1.10-01) Analisi dei prezzi;

- Demanio\_20-007-PD-PE-1.11-00) Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- Demanio\_20-007-PD-PE-1.12-01) PSC. (include Demanio\_20-007-PD-PE-1.12-00) Analisi e valutazione dei rischi);
- Demanio\_20-007-PD-PE-1.12.2-00) PSC. Fascicolo dell'opera;
- Demanio\_20-007-PD-PE-1.12.3-00) PSC. Stima dei costi della sicurezza;
- Demanio\_20-007-PD-PE-1.12.4-00) PSC. Planimetria di cantiere;
- Demanio\_20-007-PD-PE-2.1-00) Corografia;
- Demanio\_20-007-PD-PE-2.2-00) Planimetria su ortofoto;
- Demanio\_20-007-PD-PE-2.3-00) Planimetria generale;
- Demanio\_20-007-PD-PE-2.4-00) Pianta quotata copertura piano quarto;
- Demanio\_20-007-PD-PE-2.5-00) Pianta copertura piano quarto;
- Demanio\_20-007-PD-PE-2.6-01) Particolari costruttivi.

Importo lavori, IVA (22%) esclusa, soggetto a ribasso d'asta:	74.255,80 €
Oneri indiretti della sicurezza, IVA (22%) esclusa, non soggetti a ribasso:	8.429,90 €
Totale importo lavori ed oneri della sicurezza (IVA esclusa):	82.685,70 €
Categoria lavori (intero importo lavori ed oneri sicurezza): OG1	

Il progettista incaricato ha prodotto gli elaborati di progetto sopra indicati adottando la quantificazione dei lavori a misura ricorrendo alle voci contabili del vigente Prezziario dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna.

Con il verificato PFTE, redatto dal medesimo progettista ed approvato dal RUP, è stato definito il fabbisogno manutentivo dei fabbricati 2 e 3 del compendio FIP in esame e, nella disponibilità economica dell'ottenuto finanziamento pari a 125.000 € pianificata l'esecuzione di due lotti esecutivi volti ad effettuare la manutenzione più urgente del fabbricato 3 ricorrendo, limitatamente al secondo lotto, alle economie derivanti dall'affidamento lavori del primo intervento con ricorso ad uno degli operatori economici aggiudicatari degli Accordi Quadro per la Sardegna anni 2019-2022 – Lotto 1 (lavori di importo inferiore a 150.000€);

- con Determina a contrarre ed approvazione del progetto, registrata con protocollo n.1779 del 16/02/2021, il direttore regionale ha proceduto all'approvazione del progetto definito-esecutivo sopra identificato – oggetto di validazione del RUP – e definito il procedimento di affidamento dei lavori ad operatore economico aggiudicatario di pubblico appalto del vigente Accordo Quadro – Lotto 1, CIG: 73661535C0;
- con nota prot. 1645 del 11/02/2021 il RUP ha comunicato l'avvenuta prenotazione dell'intervento attraverso l'applicativo PTIM all'operatore economico IVS Costruzioni di Conocchia Salvatore (aggiudicatario primo in graduatoria del vigente Accordo Quadro 2019-2022, Sardegna – Lotto 1). L'impresa ha comunicato la propria indisponibilità allo svolgimento dei lavori con nota registrata agli atti con protocollo n.2115 del 22/02/2021;
- con nota prot. 2417 del 26/02/2021 il RUP ha comunicato l'avvenuta prenotazione dell'intervento attraverso l'applicativo PTIM all'operatore economico C.E.I.E.T. Srl, con sede in Via Dell'Artigianato, 8 – Quartu Sant'Elena (CA) e P.IVA 03048710929 (aggiudicatario secondo in graduatoria del vigente Accordo Quadro 2019-2022, Sardegna – Lotto 1 in quanto offerente il ribasso percentuale pari al 25,33% sulle singole voci del vigente prezziario della Regione Sardegna);
- l'impresa C.E.I.E.T. Srl con nota registrata agli atti con protocollo n.2883 del 09/03/2021 ha accettato l'incarico e dichiarato di aver preso visione dei luoghi, degli elaborati progettuali compresi il computo metrico ed il capitolato speciale d'appalto ritenendo i prezzi congrui e le lavorazioni previste immediatamente eseguibili;
- il RUP ha provveduto a verificare il possesso (mantenimento) dei requisiti dell'impresa C.E.I.E.T. Srl - di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 – e prodotto la propria proposta di aggiudicazione, registrata con protocollo n. 4273 del 12/04/2021, per l'importo contrattuale (esclusa IVA 22%) di 63.876,71 €, di cui 8.429,90 € per oneri indiretti della sicurezza non soggetti a ribasso;

## TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

### IL DIRETTORE REGIONALE

- *Visto* il progetto dell'intervento in oggetto (Lotto 1) - redatto dall'Ing. Giaime Montaldo per Tellus Engeneering Srl – sottoposto alla validazione del Rup, ing. Francesco Loddo, registrata con protocollo n.1549 del 09/02/2021;
- *Dato Atto* che l'importo a base di gara dell'appalto (esclusa IVA 22%) è pari a 74.255,80 €, oltre a 8.429,90 € per oneri indiretti della sicurezza, per un totale di 82.685,70 €. Tutte le lavorazioni rientrano nella categoria OG1;
- *Considerata* la tipologia dell'intervento, l'ammontare dei lavori ed il relativo finanziamento, che consente a questa Direzione di ricorrere agli operatori economici affidatari dell'Accordo quadro – Lotto 1 – Sardegna, di cui all'articolo 12, comma 5, del D.L. 98/2011;
- *Verificato* che il plafond del capitolo 7755 attualmente disponibile sul portale del Manutentore Unico, relativo all'Accordo quadro Lotto 1 Sardegna è capiente e sufficiente a coprire l'importo a base di gara dei lavori in oggetto;
- *Visto* che l'intervento in oggetto trova copertura finanziaria valere sul Capitolo di Bilancio n.7755, destinato alla manutenzione degli immobili dei Fondi immobiliari;
- *Vista* la proposta del Rup, registrata con protocollo n. 4273 del 12/04/2021, con cui veniva proposta l'aggiudicazione all'operatore economico C.E.I.E.T. Srl, con sede in Via Dell'Artigianato, 8 – Quartu Sant'Elena (CA) e P.IVA 03048710929 (aggiudicatario secondo in graduatoria) per l'importo contrattuale (esclusa IVA 22%) pari a 63.876,71 €, di cui 8.429,90 € per oneri indiretti della sicurezza non soggetti a ribasso, ottenuto applicando all'importo progettuale il ribasso del 25,33% risultante dall'Accordo Quadro 2019-2022 – Lotto 1.

### DETERMINA

- di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- di approvare la documentazione predisposta dal Responsabile Unico del Procedimento;
- di affidare i lavori in oggetto ricorrendo all'operatore economico C.E.I.E.T. Srl, con sede in Via Dell'Artigianato, 8 – Quartu Sant'Elena (CA) e P.IVA 03048710929 (aggiudicatario secondo in graduatoria) per l'importo contrattuale (esclusa IVA 22%) pari a 63.876,71 €, di cui 8.429,90 € per oneri indiretti della sicurezza non soggetti a ribasso;
- di stabilire che la durata dei lavori, come previsto da cronoprogramma sarà pari a novanta giorni naturali e consecutivi, salvo imprevisti non prevedibili in fase di progettazione e cause di forza maggiore;
- di dare atto che l'importo contrattuale, IVA inclusa, trova copertura a valere sul capitolo n. 7755 del bilancio di previsione dell'Agenzia del Demanio;
- di dare atto che ai sensi dell'art. 32, comma 10 - lett. b), del D.lgs. 50/2016 non si applica il termine dilatorio di stand still di 35 giorni per la stipula del contratto;
- di procedere alla pubblicazione del presente provvedimento ai sensi della normativa di riferimento.

*Il Direttore Regionale*

(\*) Dott. Ing. Giovanni Zito

**ZITO GIOVANNI**  
2021.04.12 14:13:38  
  
CN=ZITO GIOVANNI  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATTI-063409810  
Direttore Regionale  
Giovanni ZITO  
RSA/2048 bits

(\*) *firmato in modalità elettronica*