



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

Direzione Regionale Veneto

2022/2135RI/DR-VE

Venezia, 25/11/2022

DETERMINA DI AVVIO DELLA PROCEDURA

per l'individuazione di 4 operatori economici con i quali stipulare un Accordo Quadro, di cui m., 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 Veneto e in particolare ambito territoriale Comune di Venezia

CIG 95123320B2

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 21 e della Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 96 del 17/12/2021, e giusta delega del Direttore dell'Agenzia assunta al prot. n. 2022/7872DR-VE 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;



Borgo Pezzana, 1 30174 Venezia Mestre – Tel 041.23.81.811 Fax. 06.50516063

e-mail: dre.Veneto@agenziademanio.it

pec: dre_Veneto@pce.agenziademanio.it

- 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;
- 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;

- con determina a contrarre prot. 740 del 27/04/2022 è stato nominato l'Arch. Domenico Orobello quale responsabile unico del procedimento ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.i. ed è stata indetta una procedura aperta, suddivisa in 6 lotti, ai sensi dell'art. 60, comma 1, D. Lgs. 50/2016 per l'affidamento di un Accordo Quadro, di cui all'art. 54, D.Lgs. 50/2016, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall'Agenzia del Demanio, ex art. 12, comma 5, D.L. 98/2011, convertito con Legge 111/2011, così come modificato dalla Legge n. 190/2014, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Veneto. L'importo complessivo dell'Accordo Quadro è pari ad € 46.803.000,00 ripartito come di seguito per ciascuno lotto nel quale è articolata la procedura
 - **Ambito Comune di Venezia: Lotto 1** (lavori NO SOA di importo pari o superiore a 40.000 euro e fino ad € 150.000) **€ 1.400.000,00**; **Lotto 3** (lavori SOA dalla I classifica alla II interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000) **€ 4.602.000,00**; **Lotto 5** (lavori SOA dalla III classifica alla IV interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.582.000) **€ 5.600.000,00**;
 - **Ambito Regione Veneto escluso Comune di Venezia: Lotto 2** (lavori NO SOA di importo pari o superiore a 40.000 euro e fino ad € 150.000) **€ 6.300.000,00**; **Lotto 4** (lavori SOA dalla I classifica alla II interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000) **€ 7.000.000,00**; **Lotto 6** (lavori SOA dalla III classifica alla IV interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.582.000) **€ 6.300.000,00**.
- per ciascun lotto è stato altresì definito il numero degli operatori con i quali sottoscrivere gli Accordi Quadro in: lotto 1, n. 4 operatori; lotto 2, n. 6 operatori; lotto 3, n. 3 operatori, lotto 4, n. 4, lotto 5 n. 2, lotto 6 n. 2 nonché, al fine di garantire l'effettiva rotazione tra gli operatori aggiudicatari, la soglia massima di importo affidabile a ciascuno di essi pari ad € 350.000,00 per il lotto 1; € 1.050.000,00 per il lotto 2; € 1.534.000,00 per il lotto 3; € 1.750.000,00 per il lotto 4; € 2.800.000,00 per il lotto 5; € 3.150.000,00 per il lotto 6;
- con riferimento al lotto 1 lavori NO SOA ambito Comune di Venezia, attesa l'esclusione dell'unica offerta presentata, con determina del 18/11/2022 prot. 2022/2090RI/DR-VE, è stata dichiarata la mancanza di offerte valide e ammissibili per il medesimo lotto;
- è stata dunque pubblicata sul profilo del committente www.agenziademanio.it, manifestazione di interesse del 03/11/2022 prot. 1990RI a partecipare alla procedura ex art. 63, comma 2, lett. a), del D.Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii, per l'affidamento di un Accordo Quadro, di cui all'art. 54, D.Lgs. 50/2016, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall'Agenzia del Demanio, ex art. 12, comma 5, D.L. 98/2011, convertito con Legge 111/2011, così come modificato dalla Legge n. 190/2014, compresi nel Comune di Venezia;
- entro il termine indicato (ore 12:00 del 18/11/2022) sono state presentate 9 manifestazioni di interesse;
- con comunicazione prot.17781 ricevuta in data 23/11/2022 uno dei nove operatori economici che aveva manifestato interesse ha dichiarato di rinunciare alla propria candidatura;

- conseguentemente, in conformità a quanto previsto dall'avviso di manifestazione di interesse indicato al paragrafo 10, non si è proceduto ad estrazione in quanto sono pervenute 8 manifestazioni di interesse corrispondenti al numero di operatori da invitare alla procedura negoziata;

DETERMINA

- di indire una procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art.63, comma 2, lett. a), del D.Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii, per l'affidamento di un Accordo Quadro, di cui all'art. 54, D.Lgs. 50/2016, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall'Agenzia del Demanio, ex art. 12, comma 5, D.L. 98/2011, convertito con Legge 111/2011, così come modificato dalla Legge n. 190/2014, compresi nel Comune di Venezia, invitando a presentare offerta gli 8 operatori economici che hanno manifestato l'interesse a partecipare;
- l'ammontare dell'Accordo Quadro per l'Ambito Comune di Venezia lavori NO SOA è pari ad **€ 1.400.000,00 da suddividere per 4 operatori**; la soglia massima di importo affidabile a ciascuno di essi operatori è pari ad € 350.000,00 secondo quanto descritto nella lettera di invito;
- 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;
- il periodo di validità dell'Accordo Quadro è pari a 3 anni decorrenti presumibilmente dal 1° gennaio 2023 ovvero dalla diversa data di sottoscrizione dell'Accordo Quadro;
- attesa 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 sarà ammessa la partecipazione alla gara di RTI o consorzi ordinari di concorrenti verticali e/o misti;
- l'Accordo Quadro sarà aggiudicato 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 per il cui dettaglio si rimanda alla lettera di invito:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
A	Organizzazione attività, macchine, attrezzature e qualificazione tecnica del personale da impiegare nell'esecuzione dei lavori 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 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

- l’offerta economica sarà formulata mediante ribasso sul prezziario vigente del Comune di Venezia;
- 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;
- 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, laddove esistenti, 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 Prezziario di riferimento per le quantità individuate al momento del singolo affidamento.

Il Direttore
Massimo Gambardella

Il Responsabile dell’Area Tecnica
Ing. Marica Cestaro