



Ancona, data del protocollo

DETERMINA A CONTRARRE

per l'individuazione di 4 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 Marche.

Ambito Marche – Lotto 1 – Lavori NO SOA

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE MARCHE

in virtù dei poteri attribuiti dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021 e 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 nella Sezione Amministrazione Trasparente del sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021, nonché in virtù dei poteri attribuiti dal Direttore dell'Agenzia con Determinazione n. 96 prot. n. 2021/22398/DIR e nr. 98 del 17/12/2021 prot. n.2021/22401/DIR;

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 4, 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 dal 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 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;

- 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 numero e valore degli interventi attesi nel triennio per singolo ambito; il tutto nell'opportuna considerazione del vincolo di risorse finanziarie che si prevedono 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. 2022/3415/DRM del 29/04/2022 è stato nominato l'ing. Tiziano Pelonara, Responsabile dell'Area Tecnica della Direzione Regionale Marche dell'Agenzia del Demanio, quale Responsabile Unico del Procedimento ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;

- è stata indetta una procedura aperta, suddivisa in 3 lotti, ai sensi dell'art. 60, comma 1, D. Lgs. 50/2016 e dell'art. 2, comma 2, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, per l'affidamento di 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, 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 Marche. L'importo complessivo a base di gara dell'Accordo Quadro è pari ad euro 10.320.000 come di seguito ripartito per ciascun lotto nel quale è articolata la procedura: Ambito Marche: Lotto 1 lavori no SOA (interventi manutentivi di importo pari o superiore a 40.000 euro e fino ad euro 150.000) euro 1.920.000; Lotto 2 lavori SOA dalla I classifica alla II (interventi manutentivi da euro 150.001 ad euro 516.000) euro 2.400.000,00; Lotto 3 lavori SOA dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da 516.001 ad euro 2.582.000) euro 6.000.000,00;

- 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;

- ai fini della determinazione del valore stimato dell'appalto ai sensi dell'art. 35, comma 4 e comma 16, del Codice, l'importo complessivo dell'Accordo Quadro, comprensivo del valore della predetta modifica ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. a) del D. lgs. 50/2016, è pari ad euro 15.480.000, ripartito come di seguito per ciascun lotto nel quale è articolata la procedura: Ambito Marche: Lotto 1 lavori no SOA (interventi manutentivi di importo pari o superiore a 40.000 euro e fino ad euro 150.000) euro 2.880.000; Lotto 2 lavori SOA dalla I classifica alla II (interventi manutentivi da euro 150.001 ad euro 516.000) euro 3.600.000; Lotto 3 lavori SOA dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da 516.001 ad euro 2.582.000) euro 9.000.000,00;

- per ciascun lotto veniva definito il numero degli operatori con i quali sottoscrivere gli Accordi Quadro in: lotto 1, n. 4 operatori; lotto 2, n. 3 operatori; lotto 3, n. 2 operatori, nonché, al fine di garantire l'effettiva rotazione tra gli operatori aggiudicatori, la soglia massima di importo affidabile a ciascuno di essi pari ad euro 480.000,00 per il lotto 1; euro 800.000 per il lotto 2; euro 3.000.000 per il lotto 3;

RILEVATO CHE

- con riferimento al lotto 1 lavori NO SOA ambito Marche, con determina prot. 2022/10257/DRM del 06/12/2022 è stata disposta l'esclusione dell'unica offerta presentata in gara per il Lotto 1 lavoro NO SOA;

- il Lotto 1 soprarichiamato è andato, pertanto, deserto per mancanza di offerte valide ed ammissibili;

- è necessario adottare il presente atto per avviare l'avviso per manifestazione d'interesse e procedere successivamente con l'indizione di una procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando ai sensi dell'art. 63, comma 2, lett. a) del D. Lgs. n. 50/2016

ss.mm.ii, per l'affidamento in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata ai sensi dell'art. 95 co.2 del D.Lgs. n. 50/2016, nel rispetto dei principi di trasparenza, di non discriminazione e parità di trattamento, di un Accordo Quadro, per la realizzazione di interventi su immobili compresi nell'ambito territoriale Marche, come di seguito riepilogato:

Ambito	Lavori affidabili	Importo	n. Operatori	Categorie lavori affidabili
Marche	Lotto 1 - Lavori NO SOA (interventi manutentivi di importo pari o superiore a € 40.000 e fino ad € 150.000)	€ 1.920.000	4	OG1, OG2 e OG11

- verrà fissato un congruo termine per la presentazione della manifestazione di interesse di minimo 15 giorni ai sensi di legge;
- si procederà all'invito di almeno 8 (otto) operatori economici, ove esistenti, che avranno presentato manifestazione di interesse a partecipare alla procedura in oggetto entro il termine fissato nell'Avviso di indagine di mercato;
- la Stazione Appaltante si riserva di procedere anche in presenza di una sola manifestazione di interesse pervenuta;
- per il caso in cui dovessero pervenire un numero di manifestazioni di interesse superiore ad 8, il RUP, alla presenza di due testimoni individuati tra il personale dell'Agenzia, selezionerà mediante sorteggio gli 8 operatori da invitare alla successiva procedura negoziata che verrà gestita tramite MEPA (fino alla soglia di rilevanza comunitaria) ovvero tramite la Piattaforma ASP di Consip.
- la Stazione Appaltante si riserverà di procedere con l'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida pervenuta purchè ritenuta conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione;
- la Stazione Appaltante potrà decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 95, co. 12 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso e considerato,

DETERMINA

- di richiamare tutte le premesse e le considerazioni sopra indicate che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di indire una procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 63, comma 2, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016, al fine di individuare – previa pubblicazione di un Avviso di manifestazione di interesse – gli operatori economici con cui sottoscrivere l'Accordo Quadro per la realizzazione di interventi su immobili compresi nell'ambito territoriale Marche, come di seguito riepilogato:

Ambito	Lavori affidabili	Importo	n. Operatori	Categorie lavori affidabili
Marche	Lotto 1 - Lavori NO SOA (interventi manutentivi di importo pari o superiore a € 40.000 e fino ad € 150.000)	€ 1.920.000	4	OG1, OG2 e OG11

- di invitare a presentare offerta gli 8 (otto) operatori economici che avranno manifestato interesse a partecipare previa pubblicazione di un avviso per manifestazione di interesse che, al fine di garantire una maggiore partecipazione e di dare piena attuazione al principio di concorrenza, sarà pubblicato sul profilo del committente per almeno 15 giorni;
- l'ammontare dell'Accordo Quadro per l'Ambito Marche lotto 1 lavori NO SOA è pari ad euro 1.920.000,00 da suddividere per 8 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;
- l'Accordo Quadro ha validità a decorrere dalla data di sottoscrizione dello stesso sino al 31 dicembre 2025;
- attesa l'impossibilità oggettiva di distinguere a monte – nell'ambito degli interventi commissionabili – tra categorie prevalenti e scorporabili, ai sensi dell'art. 48, comma 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:

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 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 della Regione Marche individuato nella Delibera della Giunta Regionale n. 1583 del 22/12/2021, come integrata dalla DGR n. 126 del 14/02/2022;
- 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, per ciascun lotto, 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;
- di dichiarare che il presente provvedimento è immediatamente efficace e che lo stesso è soggetto agli obblighi di pubblicazione sul profilo del committente;
- di procedere ai sensi dell'art. 29 comma 1 del D.lgs. 50/2016 alla pubblicazione della presente determinazione sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio.

Il Direttore Regionale
Cristian Torretta



Visto:
Il Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Tiziano Pelonara

Visto:
Il Responsabile dell'U.O. Gare e Appalti

Avv. Martina Viventi

