



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

Direzione Regionale Toscana e Umbria

Firenze, data del protocollo

DETERMINA

di avvio della procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando, ai sensi dell'art. 63, comma 2, lett. a), del D.Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii per l'individuazione di 8 (otto) operatori economici con i quali stipulare un Accordo Quadro 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 Toscana e Umbria.

Lotto 1 Toscana lavori NO SOA di importo pari o superiore a 40.000 euro e fino ad € 150.000.

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 07 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 n. 25/2022 del 3 febbraio 2022 e della Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 96 del 17/12/2021, giusta delega del Direttore dell'Agenzia prot. n. 7873 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 userie 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 O.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;

- l'importo complessivo dell'Accordo Quadro è pari ad € 43.240.000, ripartito come di seguito per ciascun lotto nel quale è articolata la procedura:

AMBITO TERRITORIALE TOSCANA		
Lotto	Lavori	Importo lotto
1	lavori "NO SOA" di importo pari o superiore ad euro 40.000 e fino ad euro 150.000	€ 5.760.000
2	lavori SOA dalla I classifica alla II (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000)	€ 12.160.000
3	lavori "SOA" dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.582.000)	€ 12.000.000

AMBITO TERRITORIALE UMBRIA		
Lotto	Lavori	Importo lotto
1	lavori "NO SOA" di importo pari o superiore ad euro 40.000 e fino ad euro 150.000	€ 1.680.000

2	lavori SOA dalla I classifica alla II (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000)	€ 2.640.000
3	lavori "SOA" dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.582.000)	€ 9.000.000

- per ciascun lotto è stato altresì definito il numero degli operatori con i quali sottoscrivere gli Accordi Quadro in:

AMBITO TERRITORIALE TOSCANA		AMBITO TERRITORIALE UMBRIA	
Lotto	n. operatori	Lotto	n. operatori
Lotto 1	8	Lotto 1	4
Lotto 2	8	Lotto 2	3
Lotto 3	4	Lotto 3	3

- nonché, al fine di garantire l'effettiva rotazione tra gli operatori aggiudicatari, la soglia massima di importo affidabile a ciascuno di essi, così definita:

AMBITO TERRITORIALE TOSCANA		AMBITO TERRITORIALE UMBRIA	
Lotto	Soglia	Lotto	Soglia
Lotto 1	€ 720.000	Lotto 1	€ 420.000
Lotto 2	€ 1.520.000	Lotto 2	€ 880.000
Lotto 3	€ 3.000.000	Lotto 3	€ 3.000.000

- con determina prot. n. 2022/810 R.I., del 29/04/2022 è stata indetta una procedura aperta ex art. 60, co.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. 6 (sei) 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'art. 95, comma 2 del D.Lgs. 50/2016;

CONSIDERATO CHE

- il Lotto 1 - Ambito territoriale regione Toscana è andato deserto a seguito dell'esclusione dell'unico operatore che aveva presentato l'offerta, come da provvedimento prot. n. 2022/2712 R.I. del 30/12/2022;

- 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 negoziata senza previa pubblicazione di un bando, ai sensi dell'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 1 - Ambito territoriale regione Toscana 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;

- di dare atto che il R.U.P. della procedura è l'Arch. Michele Lombardi, nominato con determina prot. n. 2023/135 R.I. del 25/01/2023;

- di stabilire, sulla scorta della spesa storica sostenuta e dei fabbisogni manifestati, secondo i dati in possesso dell'Agenzia per le manutenzioni ordinarie e straordinarie quanto segue:

AMBITO TERRITORIALE TOSCANA			
Lotto	Lavori	Importo lotto	N. OE
1	lavori "NO SOA" di importo pari o superiore ad euro 40.000 e fino ad euro 150.000	€ 5.760.000	8

- 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 8 (otto) 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 l'ammontare complessivo dell'Accordo Quadro per il Lotto 1 - Ambito territoriale regione Toscana è di € 5.760.000 (cinquemilionisettecentosessantamila/00) oltre IVA di legge da suddividere per 8 (otto) operatori economici;

- 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;

- 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'individuazione del lotto di riferimento ai fini dell'affidamento dei singoli contratti attuativi avverrà tenendo conto dell'importo della categoria prevalente tra quelle oggetto dell'intervento;

- 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 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 prezzario della regione Toscana di cui alla Delibera di Giunta regionale n. 1428 del 12/12/2022 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;
- che il periodo di validità dell'Accordo Quadro è pari a 3 anni decorrenti dal 1° gennaio 2023;
- 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;
- di utilizzare la documentazione di gara predisposta dalla DSP-UO Approvvigionamenti, Gare e Contratti al fine di garantire l'uniforme gestione delle procedure selettive già avviate su tutto il territorio nazionale, già sottoposta al vaglio dell'Anac in forza del Protocollo di Azione di Vigilanza Collaborativa del 28/01/2022;
- 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.
- 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.

Il Direttore Regionale

Dario Di Girolamo

