



Direzione Roma Capitale

Roma, *data del protocollo*

DETERMINA DI ESCLUSIONE

Procedura aperta, suddivisa in 3 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 Roma Capitale. Lotto 1 CIG: 9221720415

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE ROMA CAPITALE

visti i poteri attribuiti al Direttore della Direzione Roma Capitale dall'art. 6, comma 3, del Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia nella sezione "Amministrazione Trasparente" il 17 dicembre 2021, e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021, nonché dagli artt. 2 e 4 della determina n. 96 del 17 dicembre 2021, prot. n. 2021/22398/DIR, e dalla comunicazione organizzativa n. 59 del 2 agosto 2022, nonché giusta delega del Direttore dell'Agenzia del Demanio acquisita al prot. n. 9297 del 10/08/2022;

PREMESSO CHE

- con determina prot. n. 4556 del 27/04/2022 è stata nominata quale Responsabile Unico del Procedimento (RUP), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, l'Ing. Letizia Gabrielli, e sono state individuate le ulteriori figure professionali coinvolte (componenti del TEAM);
- con determina a contrarre prot. n. 4597 del 27/04/2022 è stata indetta una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'individuazione di 35 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 Roma Capitale, da svolgersi in modalità telematica ai sensi dell'art. 40, comma 2, D.Lgs. n. 50/2016, mediante il Sistema informatico nella disponibilità di Consip S.p.A. (<https://www.acquistinretepa.it>);

- il bando di gara è stato trasmesso alla GUUE in data 10/05/2022 e pubblicato sulla G.U.R.I. – V Serie Speciale – Contratti Pubblici n. 55 del 13/05/2022, sul profilo di committente www.agenziademanio.it, nonché inviato all'Osservatorio dei contratti pubblici per estratto, sui quotidiani nazionali e locali, ai sensi degli artt. 72 e 73 del D.Lgs. 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. 50/2016;
- l'importo complessivo dell'Accordo Quadro è pari ad € 50.900.000,00 (euro cinquantamilioninovecentomila/00) al netto di IVA, ripartito come di seguito per ciascuno lotto nel quale è articolata la procedura: Lotto 1, lavori NO SOA, € 6.500.000,00 (euro seimilionicinquecentomila/00) al netto di IVA; Lotto 2 lavori SOA dalla I classifica alla II, € 14.400.000,00 al netto di IVA; Lotto 3, Lavori SOA dalla III classifica alla IV, € 30.000.000,00 (euro trentamiloni/00), al netto di IVA;
- il Disciplinare di gara ai fini della partecipazione al Lotto 1 "*lavori no SOA*", al Par. XIII.1. richiedeva, relativamente alle categorie di lavori OG1, OG2 e OG11, il possesso dei requisiti di qualificazione di cui all'art. 90 del D.P.R. n. 207/2010 (norma vigente in virtù di quanto previsto dall'art. 83, comma 2, ultimo periodo D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 216, comma 14, del D.Lgs. 50/2016) e all'art. 12 del Decreto del MiBACT 22 agosto 2017 n. 154. Il par. XXII.2, parte IV, pag. 24 richiedeva quindi al concorrente di dichiarare il possesso dei suddetti requisiti con le seguenti modalità:
 - 1) "*aver eseguito direttamente, nel corso dell'ultimo quinquennio antecedente la data della pubblicazione del bando di gara, lavori analoghi a quelli appartenenti a ciascuna categoria OG1, OG2, OG11, di importo non inferiore a 150.000 euro*";
 - 2) "*aver sostenuto un costo complessivo per il personale dipendente pari al 15% dell'importo dei lavori eseguiti nell'ultimo quinquennio antecedente la data della pubblicazione del bando di gara e dichiarati al punto 1*";
 - 3) "*essere in possesso di attrezzatura tecnica adeguata ai lavori da assumere con i singoli contratti*";

ovvero

il possesso dell'attestazione di qualificazione SOA rilasciata da Società Organismi di attestazione, in ciascuna categoria individuata nella sez. IV del presente Disciplinare" (ossia, OG1, OG2 e OG11);

- il medesimo par. XXII.2 del Disciplinare, alla nota n. 7, specificava, con riferimento alla categoria OG 2, che "*in sede di comprova del requisito in questione dovranno essere prodotti attestati di buon esito rilasciati dalle Autorità eventualmente preposte alla tutela degli stessi ovvero dall'amministrazione aggiudicatrice in caso di lavori di importo inferiore ad € 40.000,00 (cfr. art. 12 del Decreto MiBACT del 22 agosto 2017 n. 154)*";
- l'art. 12, comma 1, del citato Decreto MiBACT n. 154/2017, richiamato dal Disciplinare, prevede che "*per eseguire lavori di scavo archeologico, monitoraggio, manutenzione o restauro di beni culturali mobili e di superfici decorate di beni architettonici e di materiali storicizzati di beni immobili di interesse storico, artistico e archeologico e per i lavori su parchi e giardini storici sottoposti a tutela, di importo inferiore a 150.000 euro, le imprese devono possedere i seguenti requisiti, anche attraverso adeguata attestazione SOA, ove posseduta: a) avere eseguito lavori direttamente e in proprio antecedentemente alla pubblicazione del bando o alla data*

dell'invito alla gara ufficiosa, della medesima categoria (...) per un importo complessivo non inferiore a quello del contratto da stipulare, fermo restando il principio della continuità nell'esecuzione dei lavori di cui all'articolo 7, comma 2 o, in alternativa, avere il direttore tecnico previsto dall'articolo 7, comma 1, lettera a); b) avere un organico determinato secondo quanto previsto dall'articolo 8 sull'idoneità organizzativa; c) essere iscritte alla competente Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

- *il medesimo art. 12, al comma 2, stabilisce che "i requisiti di cui al comma 1 (...) sono dichiarati in sede di domanda di partecipazione o in sede di offerta e sono accompagnati da una certificazione di buon esito dei lavori rilasciata dall'autorità preposta alla tutela dei beni su cui si è intervenuti";*
- *con determina prot. n. 9148 del 05/08/2022 e prot. n. 9963 del 06/09/2022, è stata nominata la Commissione aggiudicatrice;*
- *la società Pepere Immobiliare S.r.l. ha presentato domanda di partecipazione al Lotto 1 della suddetta procedura;*
- *il Seggio di gara ha esaminato la documentazione del suddetto concorrente nella seduta del 08/02/2023 (verbale 10), all'esito della quale con nota prot. 1399 del 09/02/2023, la Stazione appaltante ha trasmesso al concorrente una richiesta di regolarizzazione ex art. 83, comma 9, del D.Lgs. 50/2016, con riferimento, tra l'altro, alla circostanza che dal DGUE "non si evince quanto richiesto relativamente ai requisiti di qualificazione di cui ai Par. XIII.1 e XXII.2, parte IV, pag. 24, del Disciplinare di gara, per le categorie OG2 e OG11, in quanto: nell'elenco riportato a pag. 13, punto 1b), non sono specificate le categorie delle lavorazioni, né che le stesse siano state effettuate nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del bando; non risultano le dichiarazioni relative al costo complessivo per il personale dipendente pari al 15% dell'importo dei lavori e il possesso di attrezzatura tecnica adeguata ai lavori da assumere con i singoli contratti, come richiesto a pag. 24, parte III del Disciplinare;*
- *all'esito di ulteriori due richieste di chiarimenti (note prot. n. 1741 del 20/02/2023 e n. 2319 del 28/02/2023), il concorrente è stato ammesso dal Seggio di gara con verbale n. 16 del 03/03/2023, avendo dichiarato "di aver eseguito direttamente nel corso dell'ultimo quinquennio antecedente la data della pubblicazione del bando di gara, lavori analoghi a quelli appartenenti a ciascuna categoria OG1, OG2 e OG11, di importo non inferiore a 150.000 euro, come espressamente richiesto dal par. XXII.2, parte IV), n. 1), pag. 24 del Disciplinare di gara";*
- *all'esito della procedura di gara, la società Pepere Immobiliare S.r.l. è risultata tra gli aggiudicatari del Lotto 1, collocata all'ottava e ultima posizione in graduatoria, come da determina prot. n. 5047 del 11/05/2023, nella quale si dà atto che l'efficacia dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 32, comma 7 del D. Lgs. 50/2016, è subordinata all'esito positivo della verifica sul possesso in capo a ciascun aggiudicatario dei prescritti requisiti, dichiarati in sede di gara;*
- *la Stazione appaltante ha avviato le prescritte verifiche in capo a tutti i soggetti aggiudicatari circa la sussistenza dei requisiti di ordine generale (art. 80 D.Lgs. 50/2016) e di ordine speciale (art. 83 D.Lgs. 50/2016) dichiarati in sede di gara;*
- *con pec del 05/06/2023 la Stazione appaltante ha comunicato a Pepere Immobiliare S.r.l. l'avvenuto inserimento sul portale AVPASS delle richieste relative alla comprova*

dei requisiti dichiarati in sede di gara, tra cui in particolare, la documentazione a comprova del possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi di cui all'art. 90 del D.P.R. 207/2010 e all'art. 12 del Decreto del MIBACT 22 agosto 2017 n. 154, come previsti dal Disciplinare di gara;

- l'Operatore Economico con specifico riferimento al Par. XIII.1 e XXII.2, parte IV, pag. 24 del Disciplinare di gara, in possesso di attestazione SOA per la categoria OG1 – in corso di rinnovo – con pec del 19/06/2023, relativamente alle categorie di lavorazioni OG11 ed OG2, ha prodotto, per quanto in questa sede rileva, documentazione relativa ad un unico intervento inerente ai lavori di manutenzione ordinaria palazzo Pamphilij – via Giulia 4, come di seguito riportata:

- computo metrico dei lavori di manutenzione ordinaria palazzo Pamphilij – via Giulia 4 uffici primo piano lato sinistro, opere a consuntivo;
- computo metrico relativo all'esecuzione opere edili aggiuntive per immobile uffici sito in Via Giulia n. 4 piano primo lato destro come da richieste;
- certificato di collaudo fine lavori Via Giulia 4;
- "ricevuta protocollo: Municipio Roma I (ex municipi I e XVII)", avente ad oggetto: "invio comunicazione collaudo e fine lavori", relativa all'immobile sito in Roma, via Giulia n. 4
- comunicazione fine lavori, emessa dal Municipio di Roma port. CA 2020/89680 relativa all'immobile sito in Roma, via Giulia n. 4
- autorizzazione della Soprintendenza prot. MIBACT-SS-Colosseo Tutela 0003792 del 07/02/2018 CI 34.19.07/27.24 avente ad oggetto "Roma- Palazzo Pamphilij, via Giulia 4. Rilascio autorizzazione richiesta ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" per opere di manutenzione ordinaria di ripristino impianti, tinteggiatura pareti e soffitti.

- non ritenendo i suddetti documenti idonei ai fini della comprova dei requisiti di qualificazione sopra menzionati, la Stazione appaltante, con nota prot. n. 7263 del 26/06/2023, ha chiesto al medesimo concorrente di far pervenire ogni opportuna integrazione documentale e/o chiarimento relativamente alla documentazione prodotta, precisando quanto segue:

*"dall'esame della documentazione trasmessa da codesto Operatore economico, non si evince il possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi di cui all'art. 90 D.P.R. 207/2010 e all'art. 12 del Decreto del MIBACT 22 agosto 2017 n. 154, come declinati dal Disciplinare di gara ai Par. XIII.1 e XXII.2, parte IV, pag. 24, "Lavori NO SOA" n. 1 e alle note n. 7 e 8 del medesimo Disciplinare, relativamente alle categorie di lavorazioni **OG2 e OG11**. In particolare, relativamente alle suddette categorie di lavorazioni non risultano prodotti gli attestati di buon esito, che per la categoria OG2 devono essere anche muniti del visto della competente Autorità preposta alla tutela dei beni su cui si è intervenuti, secondo quanto specificato dalle richiamate previsioni della lex specialis di gara";*

- il concorrente ha dato riscontro alla succitata richiesta con nota assunta al prot. n. 7263 del 26/06/2023, con la quale ha trasmesso nuovamente parte della documentazione già fornita ed ha allegato i seguenti ulteriori documenti:

- dichiarazione sostitutiva del Direttore dei Lavori dell'intervento eseguito sull'immobile di Via Giulia, nella quale si sostiene che *“visto che durante l'esecuzione dei lavori non sono emerse strutture di interesse storico, artistico o archeologico e che i lavori hanno interessato esclusivamente opere interne di manutenzione ordinaria, non è stato necessario interpellare la Soprintendenza per sopralluoghi e non è necessario richiedere il Certificato di Esecuzione Lavori (CEL);*
- comunicazione di inizio lavori trasmessa al Municipio di Roma relativa all'immobile sito in Roma, via Giulia n. 4;

CONSIDERATO CHE

- l'art. 79, comma 6, D.P.R. 5/10/2010, n. 207 – tuttora applicabile in virtù di quanto previsto dagli artt. 83, co. 2 ult. periodo e 216, co. 14, D.Lgs. 50/2016 - stabilisce che *“l'esecuzione dei lavori è documentata dai certificati di esecuzione dei lavori previsti dagli articoli 83, comma 4 e 84, indicati dall'impresa e acquisiti dalla SOA ai sensi dell'articolo 40, comma 3, lettera b), del codice, nonché secondo quanto previsto dall'articolo 86”;*
- l'art. 12, comma 1, del citato Decreto MiBACT n. 154/2017, richiamato dal Disciplinare prevede che *“per eseguire lavori di scavo archeologico, monitoraggio, manutenzione o restauro di beni culturali mobili e di superfici decorate di beni architettonici e di materiali storicizzati di beni immobili di interesse storico, artistico e archeologico e per i lavori su parchi e giardini storici sottoposti a tutela, di importo inferiore a 150.000 euro, le imprese devono possedere i seguenti requisiti, anche attraverso adeguata attestazione SOA, ove posseduta: a) avere eseguito lavori direttamente e in proprio antecedentemente alla pubblicazione del bando o alla data dell'invito alla gara ufficiosa, della medesima categoria (...) per un importo complessivo non inferiore a quello del contratto da stipulare, fermo restando il principio della continuità nell'esecuzione dei lavori di cui all'articolo 7, comma 2 o, in alternativa, avere il direttore tecnico previsto dall'articolo 7, comma 1, lettera a); b) avere un organico determinato secondo quanto previsto dall'articolo 8 sull'idoneità organizzativa; c) essere iscritte alla competente Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura;*
- il medesimo art. 12, al comma 2, stabilisce che *“i requisiti di cui al comma 1 (...) sono dichiarati in sede di domanda di partecipazione o in sede di offerta e sono accompagnati da una certificazione di buon esito dei lavori rilasciata dall'autorità preposta alla tutela dei beni su cui si è intervenuti”;*
- l'art. 4, comma 2, del citato Decreto MiBACT n. 154/2017, analogamente stabilisce che ai fini della qualificazione, per lavori riguardanti i beni culturali tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, eseguiti sia per committenti pubblici che privati *“la certificazione rilasciata ai soggetti esecutori deve contenere anche l'attestato dell'autorità preposta alla tutela del bene oggetto dei lavori del buon esito degli interventi eseguiti”;*
- sulla base della richiamata normativa, la giurisprudenza ha confermato che *“il documento attraverso il quale il committente accerta e dimostra la regolare esecuzione dei lavori e, nel complesso, il buon esito dell'appalto, e, dunque, l'affidabilità e la professionalità dell'appaltatore, è il certificato di esecuzione dei lavori, che, nel caso di lavorazioni in OG 2 “restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela”, deve essere altresì munito, ai sensi dell'art. 12 del Decreto*

MiBACT del 22 agosto 2017 n. 154, del visto della Autorità preposta alla tutela del vincolo territorialmente competente. (...) si tratta di una prescrizione non irragionevole, né meramente formale, in quanto concorre a rendere certa la regolare esecuzione dei lavori anche con riguardo all'Autorità preposta al vincolo di tutela" (Cons. Stato, Sez. V, n. 8025 del 15/12/2020);

- in senso analogo, si è affermato che *"il C.E.L., come documento probatorio della capacità di idoneità tecnica organizzativa, non è, per espressa indicazione normativa, surrogabile da altra documentazione (...)"*, che *"è del tutto ragionevole, pertanto, la scelta dell'amministrazione di richiedere il C.E.L. quale documento a comprova dell'esecuzione di precedenti lavori, e, d'altra parte, di escludere l'impresa che di tale documentazione non sia in possesso al momento della presentazione della domanda di partecipazione, con motivazione esente da critiche; nonché che "è, infatti, indispensabile che il C.E.L., (...) presenti il contenuto richiesto dalle disposizioni normative. Nel caso di specie, l'art. 12 del Decreto Ministero dei beni ambientali culturali e del turismo 22 agosto 2017 n. 154, espressamente richiamato nel disciplinare di gara, prevedeva al comma 2 "I requisiti di cui al comma 1, autocertificati ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, sono dichiarati in sede di domanda di partecipazione o in sede di offerta e sono accompagnati da una certificazione di buon esito dei lavori rilasciata dall'autorità preposta alla tutela dei beni su cui si è intervenuti " (Cons. Stato, sez. V, n. 1320 del 21/02/2020);*
- la documentazione trasmessa dalla società Pepere Immobiliare S.r.l. non risulta pertanto idonea a comprovare il possesso del requisito tecnico-organizzativo di cui all'art. 90 DPR 207/2010 e all'art. 12 del Decreto del MiBACT n. 154/2017, come richiesto ai Paragrafi XIII.1 e XXII.2, parte IV, pag. 24 del Disciplinare di gara, relativamente al requisito dell'avvenuto svolgimento di lavori analoghi nelle categorie OG2 e OG11 di importo non inferiore ad € 150.000,00, in quanto:
 - non risultano prodotti Certificati di Esecuzione Lavori, né gli stessi possono essere surrogati da altra documentazione, stante il disposto di cui all'art. 79 comma 6 del D.P.R. 207/2010, all'art. 86, comma 5-bis, del D.Lgs. 50/2016 e al citato art. 12, comma 2, del D.M. n. 154/2017, come confermato dalla giurisprudenza consolidata sopra richiamata;
 - per i lavori riconducibili alla categoria OG2, di importo superiore ad € 40.000 è sempre necessaria l'attestazione di buon esito rilasciata dall'autorità preposta alla tutela dei beni su cui si è intervenuti, ai sensi del citato art. 12, comma 2, del D.M. n. 154/2017;
 - in ogni caso, dalla medesima documentazione prodotta dal concorrente non si evincono le categorie e gli importi delle lavorazioni effettivamente eseguite e, comunque, gli importi di cui ai computi metrici prodotti non sarebbero sufficienti a coprire per intero gli importi richiesti per le suddette categorie;

Tutto ciò premesso e considerato,

DETERMINA

- di escludere, per le motivazioni di cui sopra, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, la società PEPERE IMMOBILIARE S.R.L. dal Lotto 1 della *"procedura aperta, suddivisa in 3 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'Agazia 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 Roma Capitale”;

- procedere alla comunicazione del presente provvedimento di esclusione, ai sensi dell'art. 76, comma 5, del d.lgs. 50/2016, alla società PEPERE IMMOBILIARE SRL;
- di dare corso agli adempimenti connessi e conseguenti alla suddetta esclusione;
- di dare atto che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR Lazio, sito in via Flaminia n. 189, 00196 Roma, ai sensi dell'art. 120 del Codice del processo amministrativo, entro 30 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui all'art. 76 comma 5 del D.Lgs. 50/2016;
- di dare atto che il diritto di accesso agli atti relativi alla presente procedura potrà essere esercitato secondo quanto previsto dall'art. 53 del D.Lgs. n. 50/2016, dall'art. 22 e ss. della L. 241/1990, e dal Regolamento dell'Agazia del Demanio sulla disciplina del diritto di accesso reperibile sul sito istituzionale dell'Agazia.

firmato digitalmente
Il Direttore
Edoardo Maggini

