

*Napoli, data del protocollo*

**OGGETTO: Affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 del D.lgs 36/2023, "Gestione integrata di tutti i servizi/facility management: servizio di conduzione, gestione e lavori di manutenzione degli impianti tecnologici e logistici a servizio degli ambienti adibiti a sede della Struttura per la Progettazione – Polo Territoriale SUD presso "NAD0278 Palazzo Pierce" sito in Via A. De Pretis,130 Napoli piano terra piano primo e piano secondo**

**CIG: ZD63DC384D**

**Determina a contrarre e di Affidamento**

**IL DIRETTORE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO  
DIREZIONE REGIONALE CAMPANIA**

***Premesso che:***

- il contratto riguardante il Servizio di Gestione integrata di tutti i servizi/facility management: servizio di conduzione, gestione e lavori di manutenzione degli impianti tecnologici e logistici a servizio degli ambienti adibiti a sede della Struttura per la Progettazione – Polo Territoriale SUD presso "NAD0278 Palazzo Pierce" sito in Via A. De Pretis,130 Napoli piano 2° scade il 31.12.2023 con l'o.e. **TETRAGON S.R.L P.IVA/C.F. 07837431217 Via Nuova Poggioreale 60/L - Centro Polifunzionale Inail - Torre 7 - 80143 – Napoli;**
- in data 02.10.2023 il Direttore dei Lavori ha proceduto alla redazione del verbale di consegna dei lavori per le aliquote poste ai piani terra e 1° del cespite presso "NAD0278 Palazzo Pierce" sito in Via A. De Pretis,130 Napoli, registrato al prot. 2023/14650/DRCAM del 03/10/2023;
- la durata prevista per i lavori di cui sopra è di gg.150 dall'avvio con termine previsto per il 28/02/2024;
- nell'ambito del service della DR Campania, assicurato nell'interesse del POT Sud, è pertanto necessario affidare il servizio, come sopra descritto per la Struttura per la Progettazione – Polo Operativo Territoriale SUD;
- nel rispetto dei principi di cui al D.Lgs n.36/2023, è conveniente procedere all'individuazione di un unico operatore economico al quale affidare il servizio in argomento presso gli uffici dell'Agenzia del demanio suddetti;
- nell'ambito del service assicurato nell'interesse del POT Sud, con atto prot. 2023/18566/DRCAM del 12/12/2023, si è proceduto alla nomina, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, dello scrivente dott. Pierpaolo RUSSO, per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione, del servizio di cui all'oggetto;

***Considerato che:***

- il R.U.P. al riguardo delle fasi della procedura in oggetto con nota prot. 19150 del 20/12/2023 ha comunicato che:
- con manifestazione di interesse registrata al prot. 2023/17565/DRCAM del 27/11/2023 l'o.e. "*uscente*" ha formalmente manifestato l'interesse alla prosecuzione dell'affidamento *de quo*, impegnandosi ad eseguire le attività con le medesime modalità attualmente previste dalla lex specialis, proponendo inoltre l'allineamento della durata (in caso di accettazione della manifestazione di interesse) del nuovo contratto, con la scadenza del contratto riguardante l'analogo servizio di cui all'oggetto, per la Direzione Regionale Campania, sita in Via S.Carlo, 26 Napoli, previsto per il **06/10/2025** (durata di 22 mesi commerciali);



- nell'ambito della menzionata proposta l'o.e. ha formulato un miglioramento economico del ribasso eventualmente da applicare alla quota ribassabile del servizio pari ad ulteriore 0,7% definendo un nuovo ribasso complessivo pari al **38%**;
- onde garantire la necessaria unitarietà di gestione e conduzione dei servizi, è stata valutata l'opportunità di procedere ad affidare alla medesima società TETRAGON S.R.L lo svolgimento delle prestazioni in oggetto per il POT Sud della SpP, ubicato alla Via A. De Pretis,130 Napoli piano terra piano primo e piano secondo;
- pertanto si è proceduto alla quantificazione dell'importo complessivo dell'appalto per il piano terra, primo e secondo, della durata dalla data di avvio presumibilmente dal **01/01/2024 e sino al 06/10/2025** = 22 mesi anno commerciale per **€ 22.812,67** di cui € 731,01 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, e € 10.725,14 quali costi per la manodopera, oltre I.V.A. (importo mensile di **€ 1.036,94 oltre I.V.A**) ;
- nella documentazione di gara è stata indicata come prestazione principale la gestione dei lavori inerenti la manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti tecnologici ivi esistenti;
- per il presente affidamento, non è stato possibile procedere alla suddivisione dell'appalto in lotti, in quanto tale suddivisione, per un importo comunque non rilevante, comprometterebbe i principi di efficienza ed economicità della procedura, oltre che non fattibile dal punto di vista tecnico attesa la natura dei servizi appaltati;
- è stata inviata a mezzo piattaforma telematica acquistinretePA, la procedura TD n° **3908479** unitamente al Capitolato speciale di appalto, al citato operatore economico:

Denominazione operatore	Partita IVA
TETRAGON S.R.L	P.IVA 07837431217

- nel Capitolato speciale di appalto allegato alla citata richiesta di preventivo veniva indicato che:
  - **per le attività di cui al punto 3.1 del CSA l'ammontare complessivo dell'appalto (da confermare e/o migliorare economicamente nell'ambito della procedura telematica) per il piano terra, primo e secondo, della durata dalla data di avvio (presumibilmente entro il 01/01/2024 e sino al 06/10/2025 = 22 mesi anno commerciale) e decorrenti dalla data di avvio del servizio è di € 22.812,67 di cui € 731,01 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, e € 10.725,14 quali costi per la manodopera, oltre I.V.A.;**
  - **per le attività di cui al punto 3.2. del CSA : Tenuto conto dello stato degli impianti (nuovi) non si è previsto in questa fase la collocazione di fondi destinati agli affidamenti extra canone. Si specifica che laddove necessario, tali attività sono da intendersi vincolanti per l'Affidatario solo qualora la Stazione Appaltante comunichi mediante un formale atto, la volontà da parte della Stazione Appaltante di voler esercitare tale opzione e pertanto di avviare le relative prestazioni. Si specifica che in caso di attivazione delle attività extracanone verrà applicato ai prezzi di listino lo sconto già offerto in sede di manifestazione di interesse dall'o.e. attuale aggiudicatario del servizio di cui all'oggetto pari al **38%**. Pertanto l'o.e. nella redazione dell'offerta sul portale telematico dovrà confermare l'importo di cui al punto precedente.**
- al termine di scadenza della procedura, non è risultata pervenuta alcuna offerta;
- con comunicazione pec registrata al prot. n.2023/19069/DRCAM del 20/12/2023 la TETRAGON S.R.L ha comunicato che *"con la presente vogliamo porgere le nostre più sentite scuse, in quanto, nell'ultimo periodo siamo stati impossibilitati nell'operatività sui nostri sistemi informatici e quindi incapaci di poter confermare l'affidamento diretto di cui in oggetto"*;

- 
- nella medesima comunicazione è stata indicata l'accettazione incondizionata di tutte le lavorazioni concernenti l'affidamento *de quo*, e la formulazione di un'offerta ulteriormente ribassata sull'importo posto a base d'asta della procedura (vista anche la previsione di esonero di cauzione definitiva);
  - pertanto, per l'appalto di cui all'oggetto, avente durata dalla data di avvio (presumibilmente entro il **01/01/2024 e sino al 06/10/2025** = 22 mesi anno commerciale) e decorrenti dalla formulazione di verbale di consegna dei lavori e degli impianti è stata formulata un'offerta di **€ 22.500,00** complessivi (pari ad € 1.022,72 canone mensile già ribassato x 22 mesi, oltre IVA);
  - nel preventivo ha effettivamente confermato l'aumentato della percentuale di ribasso sull'importo posto a ribasso, rispetto all'analogo affidamento della Direzione Regionale/SPP;
  - la già menzionata offerta è stata ritenuta congrua rispetto al costo sostenuto per servizi analoghi;
  - agli atti della Stazione Appaltante risultano attestazioni ritenute ancora valide comprovanti il possesso dei requisiti di legge, pervenute in risposta della richiesta avviata dal sottoscritto sul portale AvcPass;
  - per l'onere economico di cui sopra, vi è copertura sulla commessa "*C20100003 Struttura per la progettazione*";

**Considerato, altresì, che:**

- il citato operatore economico ha sempre eseguito a regola d'arte le prestazioni del contratto in essere, in termini qualitativi rispondenti allo stesso, nonché nel rispetto dei tempi e dei costi pattuiti;
- il medesimo soggetto economico, presenta per le sue prestazioni prezzi competitivi rispetto alla media dei prezzi praticati nel settore di mercato di riferimento;
- l'affidamento garantisce il rispetto dei principi di efficacia, efficienza ed economicità cui deve uniformarsi la Pubblica Amministrazione, in quanto i servizi saranno svolti in proporzione all'effettivo interesse della S.A., evitando procedimenti che implicherebbero potenziali interruzioni del servizio stesso;
- l'importo contrattuale trova copertura finanziaria, per la quota di competenza nel relativo capitolo di spesa dell'anno;

**Tutto quanto sopra premesso e considerato,  
Rilevato che**

con riferimento all'affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 14 del d.lgs. 36/2023, l'art. 50 dello stesso decreto dispone che "*le stazioni appaltanti procedono, tra le altre, con le seguenti modalità: a) affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante; b) affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante*";

l'Allegato I.1 al d.lgs. 36/2023 definisce, all'articolo 3, comma 1, lettera d), l'affidamento diretto come "*l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo*

---

50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice”;

l'appalto ai sensi dell'art. 58 del d.lgs. 36/2023, d'importo non rilevante, non è ulteriormente suddivisibile in lotti in quanto ciò comporterebbe una notevole dilatazione dei tempi e duplicazione di attività amministrativa con evidente violazione del principio del risultato di cui all'art. 1 del Dlgs n. 36/2023;

ai sensi dell'art. 54, comma 1, secondo periodo, del d.lgs. 36/2023, che agli affidamenti diretti non è applicabile quanto disposto in ordine all'esclusione automatica delle offerte anomale;

in tema di imposta di bollo in materia di contratti pubblici, si rende applicabile quanto disposto all'allegato I.4 del d.lgs. 36/2023;

gli affidamenti diretti, ancorché preceduti da una consultazione tra più operatori, sono contraddistinti da informalità e dalla possibilità per la stazione appaltante di negoziare le condizioni contrattuali con vari operatori, nel rispetto dei principi di cui al Nuovo Codice dei Contratti;

**VISTO** l'art. 17, comma 2, del d.lgs. 36/2023 che, in caso di affidamento diretto, prevede che la decisione a contrarre individui l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale;

**VISTO** il Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 12.10.2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con condizioni e suggerimenti recepiti dal medesimo Comitato di Gestione in data 07.12.2021;

**VISTO** il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2023-2025 deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 17 marzo 2023;

**VISTA** la Determinazione n. 106 Prot. n. 2023/17478/DIR, adottata dal Direttore dell'Agenzia in data 14.07.2023, recante l'articolazione delle competenze e dei poteri delle strutture centrali e territoriali dell'Agenzia;

**VISTA** la Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 98 del 17.12.2021, prot. n. 2021/22401/DIR, di nomina di Responsabile della struttura territoriale DR Campania;

**VISTO** il d.lgs. 36/2023 “Codice dei contratti pubblici”;

#### **DETERMINA**

**DI APPROVARE** la proposta di aggiudicazione prot.19150 del 20/12/2023 formulata dal RUP;

**DI CONTRARRE ED AFFIDARE** le lavorazioni in oggetto, all'Operatore Economico **TETRAGON S.R.L – P.IVA/C.F. 07837431217 Via Nuova Poggioreale 60/L - Centro Polifunzionale Inail - Torre 7 - 80143 – Napoli**, per un importo di affidamento per il piano terra, primo e secondo, della durata dalla data di formulazione di verbale di avvio delle attività e presumibilmente a partire (per il piano 2°) dal **01/01/2024** e **sino al 06/10/2025** = 22 mesi anno commerciale per **€ 22.500,00** di cui € 731,01 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, e € 10.725,14 quali costi per la manodopera, oltre I.V.A. (pari ad € 1.022,72 canone mensile già ribassato x 22 mesi, oltre IVA);

**DI DARE ATTO** che, per espressa previsione dell'art. 18, comma 3, lett. d) del D.Lgs. n. 36/2023, al presente affidamento non si applica il termine dilatorio di “*stand still*” per la stipula del contratto;

**DI DARE ATTO** che, ai sensi dell'art.117 del D.Lgs. n. 36/2023, l'appaltatore sarà esonerato dalla produzione di una fidejussione definitiva e entro 10 gg prima della consegna degli impianti dovrà costituire/consegnare una garanzia di responsabilità civile per danni in corso di validità come prescritto nel CSA;

**DI DARE ATTO** che per l'avvio delle lavorazioni l'Appaltatore dovrà prendere in consegna gli impianti del piano terra, primo e secondo, o quant'altro oggetto del capitolato, nel loro stato di fatto. Di detta presa in consegna verrà redatto apposito verbale, a cura dell'Appaltatore ed in contraddittorio con la Committenza, nel quale verranno descritti gli impianti (e il loro funzionamento) affidati all'Appaltatore;

---

**DI DARE ATTO** che gli importi riguardanti le attività a canone per le prestazioni di cui all'art. 3.1 del CSA matureranno solamente a partire dalla redazione di apposito verbale di consegna delle attività e dei luoghi. Pertanto l'appaltatore non potrà avanzare pretese riguardanti tali attività, senza tale atto propedeutico e necessario;

**DI DARE ATTO** che l'importo di cui sopra, per la quota di competenza, trova copertura finanziaria nell'apposito capitolo di spesa sulla commessa "C20100003 Struttura per la progettazione";

**DI DARE ATTO** che l'aggiudicazione è già efficace vista la presenza e la validità temporale con esito positivo delle precedenti verifiche;

**DI DARE ATTO** che il rapporto sinallagmatico si intenderà perfezionato con la restituzione della presente determina dalla Stazione Appaltante, mantenendo le autodichiarazioni e le attestazioni già prodotte per ulteriori affidamenti, quale istruttoria indispensabile per verificare la capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, oltre che i requisiti morali indispensabili e che con costi inerente l'imposta di bollo a carico della parte;

**DI DARE ATTO** che il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito *internet* dell'Agenzia e sul MIT;

**DARE ATTO** che, ai sensi dell'art.120 del D.Lgs. n. 104/10, è possibile presentare ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R. competente, entro 30 giorni decorrenti dalla data di ricezione della comunicazione ex art. 76, comma 5, D.Lgs. n.50/2016;

**DI DARE ATTO** che gli atti della procedura potranno essere visionati presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania, sita in Napoli alla via San Carlo n. 26, secondo le modalità di legge.

**Il Direttore Regionale**  
**Mario PARLAGRECO**

