



Roma, data del protocollo

**PROVVEDIMENTO DI RIDETERMINAZIONE
DELLE RISORSE E MODIFICA ACCORDO QUADRO**

Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54, d.lgs. n. 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 ai sensi dell'art. 12, comma 5, d.l. n. 98/2011, convertito con legge n. 111/2011, così come modificato dalla legge n.190/2014, compresi nel territorio di competenza della Direzione Roma Capitale – Lotto 3

CIG LOTTO 3: 9221832083

**IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE TERRITORIALE ROMA CAPITALE**

in virtù dei poteri attribuitigli 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. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR, e dalla comunicazione organizzativa n. 34/2023 del 14/06/2023

VISTI:

- il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. recante il "*Codice dei contratti pubblici*" (di seguito "codice");
- il D.P.R. 207/2010 (solo in relazione agli articoli non abrogati dal D.Lgs. n. 50/2016);
- lo Statuto dell'Agenzia del demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 19 dicembre 2003, da ultimo modificato e integrato con delibera del Comitato di gestione adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 25 novembre 2021, con suggerimenti recepiti dal Comitato di gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia il 17 dicembre 2021;
- il 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 il 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia nella sezione "*Amministrazione Trasparente*";

- il d.l. 98/2011, convertito con Legge n. 111 del 2011;
- l'Accordo Quadro 2023-2025 per la realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato di cui all'art. 12 comma 5, del D.L. n. 98/2011, come convertito con Legge 111/2011, ivi inclusi quelli direttamente gestiti e finanziati dal Ministero della Cultura, dal Ministero della Difesa e dalla Corte dei Conti su immobili agli stessi in uso, nonché gli interventi manutentivi gestiti dall'Agenzia del Demanio con fondi diversi da quelli di cui all'art. 12, comma 6, del D.L. n. 98/2011, compresi nel territorio di competenza della Direzione Roma Capitale, commissionati mediante singoli contratti e compresi nel territorio di competenza della Direzione Roma Capitale;
- il Capitolato Speciale d'Appalto relativo al suddetto Accordo Quadro;
- le Condizioni di affidamento per lo specifico lotto di riferimento;
- la Deliberazione 13 gennaio 2022, n. 3 di approvazione della Tariffa dei prezzi, edizione 2022, per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio.

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;
- 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;
- la Direzione Servizi al Patrimonio - U.O. Manutenzioni e Performance del Patrimonio Immobiliare dell'Agenzia del Demanio, 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 2023-2025, 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 individuati per singolo ambito sono stati, inoltre, divisi per valori di soglia omogenei, fermo restando l'opportuna considerazione di alcune peculiarità territoriali, determinando quindi l'effettivo dimensionamento del lotto;
- 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 nota prot. n. 13238 del 27/11/2023 è stato conferito all'ing. Paola Abbruzzese l'incarico di Responsabile Unico del Procedimento in relazione agli Accordi Quadro in oggetto, in sostituzione dell'ing. Letizia Gabrielli, restando confermata la nomina

degli altri componenti del TEAM di lavoro di cui agli atti prot. n. 4556 del 27/04/2022;

- con nota prot. n. 6811 del 20/05/2024 sono state aggiornate anche le figure tecniche precedentemente nominate con la nota prot. n. 4556/2022;
- con determina a contrarre prot. n. 4597 del 27/04/2022, l'Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale ha indetto, in veste di Centrale di Committenza, una procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., suddivisa in 3 Lotti, per l'individuazione di 35 operatori economici con i quali concludere un Accordo Quadro ai sensi dell'art. 54, del 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, mediante il Sistema informatico nella disponibilità di Consip S.p.A.;
- in particolare, la suddetta procedura era finalizzata all'individuazione di n. 13 operatori per il lotto 1, n. 12 operatori per il lotto 2, e n. 10 operatori per il lotto 3, prevedendo l'effettiva rotazione tra gli operatori aggiudicatari e una soglia massima di importo affidabile a ciascuno di essi pari ad € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) per il lotto 1, € 1.200.000,00 (euro unmilione duecentomila/00) per il lotto 2; ed € 3.000.000,00 (tremilioni/00) per il lotto 3;
- pertanto, l'importo dell'Accordo Quadro veniva quantificato in complessivi € 50.900.000,00 (euro cinquantamilioninovecentomila/00), oltre IVA, di cui 6.500.000,00 per il lotto 1, € 14.400.000,00 per il lotto 2 ed € 30.000.000,00 per il lotto 3, da ripartire proporzionalmente tra il numero di aggiudicatari previsti per ciascun lotto;
- ai fini dell'affidamento è stato utilizzato quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95, comma 3, lett. b), del D.Lgs. n. 50/2016;
- all'esito delle operazioni di gara, con verbale n. 9 del 27/03/2023 è stata formalizzata la seguente graduatoria definitiva relativa al lotto n. 3:

POSIZIONE IN GRADUATORIA	OPERATORE
1	OPERAZIONE SRL
2	CONSORZIO INNOVA SOC. COOP.
3	CONSORZIO STABILE VITRUVIO SCARL
4	CONPAT SCARL
5	RE.CO:SO.CO.MI. SRL
6	RTI costituendo AVC srl /Upgrading Services spa
7	ATLANTE S.C.P.A.
8	CONSORZIO STABILE ARTEMIDE
9	GRUPPO ECF SPA
10	GRUPPO ZETA COSTRUZIONI SRL

- con determina prot. n. 5057/2023 del 11/05/2023, sono stati approvati gli atti di gara ed è stata disposta l'aggiudicazione definitiva del Lotto di riferimento, secondo l'ordine di graduatoria come sopra riportato;
- sulla base di tale provvedimento sono stati, infine, perfezionati i relativi Atti di Adesione con gli operatori posizionatisi utilmente in graduatoria.

CONSIDERATO CHE:

- l'Accordo Quadro concluso con gli operatori economici sopra richiamati ha durata fino al 1° gennaio 2026;
- a seguito di opportuna verifica, l'Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale, in veste di Centrale di Committenza, ha rilevato l'avvenuto raggiungimento dell'importo complessivo presuntivamente stimato dell'Accordo Quadro in relazione al lotto n. 3, con conseguente insufficiente disponibilità residua in capo agli operatori economici che hanno aderito all'Accordo Quadro *de quo*;
- pertanto, per ovviare a tale indisponibilità, che non consente l'utilizzo dello strumento del "Manutentore Unico" da parte delle Amministrazioni interessate, si rende necessario procedere ad incrementare a Sistema l'importo posto base di gara per il corrispondente lotto, ai sensi dell'art. **B27 del Capitolato Speciale di Appalto** dell'Accordo Quadro e dell'**art. 7 delle Condizioni di affidamento**, per un valore pari al 50% delle somme originariamente previste, pari a complessivi € 15.000.000,00 (euro quindicimilioni/00), al fine di ampliare il plafond destinato a ciascun operatore economico aderente all'Accordo Quadro per il lotto di riferimento;
- ai sensi dell'art. 7 delle Condizioni di affidamento, infatti, *<<L'Agenzia del Demanio potrà modificare l'Accordo Quadro, 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, in uno dei seguenti casi: - per avvenuto raggiungimento dell'importo complessivo presuntivamente stimato dell'Accordo Quadro in relazione a ciascun lotto (...); - laddove l'importo massimo residuo per ciascun operatore dell'Accordo Quadro, costituito dalla soglia massima di affidamento aggiornata in base alle prenotazioni operate, non consenta in funzione dell'importo dell'intervento da affidare di procedere all'assegnazione dello stesso, secondo le regole prescritte nel disciplinare di gara, nel Capitolato Speciale d'Appalto, nelle Condizioni di affidamento e nell'apposita Guida operativa relativa all'utilizzo dell'applicativo informatico, denominato "Gestione Contratti" ...>>*;
- l'incremento risulta necessario in funzione degli interventi da affidare nell'ambito dei beni che formano oggetto dell'Accordo Quadro per il lotto di riferimento;
- l'esercizio dell'opzione di modifica contrattuale si rifletterà sui successivi contratti attuativi che verranno stipulati nei limiti della nuova capienza dell'Accordo Quadro, secondo le condizioni previste nei documenti di gara, nel Capitolato Speciale d'Appalto, nelle Condizioni di affidamento e nell'apposita Guida operativa relativa all'utilizzo dell'applicativo informatico, denominato "Gestione Contratti";
- detta opzione, in ogni caso, non comporterà invalidità e/o variazioni in merito all'applicazione dell'Accordo Quadro e ai criteri di selezione degli operatori economici per il perfezionamento dei singoli contratti attuativi, rispetto ai quali continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nel Capitolato Speciale di

Appalto dell'Accordo Quadro, negli Atti di Adesione e nelle relative Condizioni di Affidamento e nell'apposita Guida operativa relativa all'utilizzo dell'applicativo informatico, denominato "Gestione Contratti";

- ciascun operatore economico, al momento della stipula dell'Accordo Quadro, si è impegnato ad accettare incondizionatamente la modifica contrattuale, senza che l'eventuale attivazione delle prestazioni opzionali possa costituire motivo per avanzare pretesa di speciali compensi ed indennizzi di qualsiasi natura e specie, nonché ad adempiere alle obbligazioni derivanti dalla modifica contrattuale alle medesime condizioni previste nei documenti di gara;
- resta ferma l'insussistenza di alcun vincolo in capo alla Stazione Appaltante a stipulare contratti fino a concorrenza del nuovo importo presunto incrementato ai sensi di quanto sopra;
- 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.

TUTTO CIÒ PREMESSO, VISTO E CONSIDERATO

con riferimento all'Accordo Quadro in oggetto

DETERMINA

DI ESERCITARE l'opzione prevista ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett.a) del D.lgs. 50/2016 dall'art. B27 del Capitolato Speciale di Appalto e dell'art. 7 delle Condizioni di affidamento dell'Accordo Quadro 2023-2025 – LOTTO 3, per la realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato di cui all'art. 12 comma 5, del D.L. n. 98/2011, come convertito con Legge 111/2011, nonché gli interventi manutentivi gestiti dall'Agenzia del Demanio con fondi diversi da quelli di cui all'art. 12, comma 6, del D.L. n. 98/2011, compresi nel territorio di competenza della Direzione Roma Capitale, aggiudicato in favore dei seguenti operatori economici:

1. OPERAZIONE SRL
2. CONSORZIO INNOVA SOC. COOP.
3. CONSORZIO STABILE VITRUVIO SCARL
4. COMPAT SCARL
5. SO.CO.MI. SRL
6. RTI COSTITUENDO AVC SRL /UPGRADING SERVICES SPA
7. ATLANTE S.C.P.A.
8. CONSORZIO STABILE ARTEMIDE
9. GRUPPO ECF SPA
10. GRUPPO ZETA COSTRUZIONI SRL;

DI MODIFICARE la soglia massima di affidamento individuata per ciascuno degli operatori economici aggiudicatari sopra richiamati, per un ammontare pari fino al 50% della soglia di affidamento originariamente prevista per l'affidamento degli interventi relativi al suddetto Accordo Quadro, stabilendo, di conseguenza, che, fino al periodo di validità dello stesso (1 gennaio 2026), viene modificato l'ammontare complessivo dell'Accordo Quadro – lotto n. 3, per un ulteriore importo **pari ad € 15.000.000,00 (euro quindicimilioni/00)**, per l'espletamento degli affidamenti da questo previsti;

DI NON MODIFICARE la durata dell'Accordo Quadro, prevista fino al 1° gennaio 2026;

DI DARE AVVISO agli operatori utilmente posizionatisi in graduatoria dell'adozione del presente provvedimento;

DI DEMANDARE al RUP ogni altro adempimento consequenziale nel rispetto della normativa vigente, ivi compresi gli obblighi in materia di trasparenza amministrativa.

f.to digitalmente
Il Direttore
Dario Di Girolamo

Visto
Il RUP
Ing. Paola Abbruzzese

Il Responsabile Area Tecnica
Arch. Daniela Sorana

Il Responsabile Gare e Appalti
Dott. Michele Fiscina