



Torino, data del protocollo

DETERMINA

DI PROROGA TECNICA DEGLI ACCORDI QUADRO RELATIVI ALLA PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 COMMA 1 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DI UN ACCORDO QUADRO, AI SENSI DELL'ART. 54, D.LGS. N. 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 REGIONALE PIEMONTE E VALLE D'AOSTA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO – LOTTO 3 “LAVORI SOA DALLA III ALLA IV CLASSIFICA” CIG: 9219864875

IL RESPONSABILE REGIONALE

DELLA DIREZIONE REGIONALE PIEMONTE E VALLE D'AOSTA

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 vigilante con condizioni recepite dal Comitato di gestione il 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia, dalla Determinazione n. 106, prot. n. 2023/17478/DIR, del 14 luglio 2023 del Direttore dell'Agenzia del Demanio sulle “Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali” e dalla Comunicazione Organizzativa n. 64/2024 “Responsabilità Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta” del 23/12/2024, giusta delega del Direttore dell'Agenzia del 23/12/2025 acquisita agli atti della Direzione Regionale al prot. n. 14810 del 23/12/2025, con il presente atto formale

PREMESSO CHE

- Con riferimento alla procedura in oggetto con Determina n. 64/2022 prot. n. 2022/4618/DR-TO del 29/04/2022 è stato nominato l'Ing. Carla Corona quale Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- con Determina a contrarre n. 65/2022, prot. n. 2022/4619/DR-TO del 29/04/2022, è stata indetta una procedura aperta, per l'individuazione di 12 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 Piemonte e Valle d'Aosta;
- l'importo complessivo dell'Accordo Quadro è pari ad € 17.560.000,00, ripartito come di seguito per ciascuno lotto nel quale è articolata la procedura: Lotto 1 lavori NO SOA (interventi manutentivi di importo pari o superiore a 40.000 euro e fino ad € 150.000) di importo complessivo

pari a € 3.600.000; Lotto 2 lavori SOA dalla I classifica alla II (interventi manutentivi da € 150.001 ad € 516.000) di importo complessivo pari a € 4.960.000; Lotto 3 Lavori SOA dalla III classifica alla IV (interventi manutentivi da € 516.001 ad € 2.582.000) di importo complessivo pari a € 9.000.000;

- per ciascun lotto è stato definito il numero degli operatori con i quali sottoscrivere gli Accordi Quadro in: lotto 1, n. 5 operatori; lotto 2, n. 4 operatori; lotto 3, n. 3 operatori, nonché, al fine di garantire l'effettiva rotazione tra gli operatori aggiudicatari, la soglia massima di importo affidabile a ciascuno di essi pari ad € 720.000 per il lotto 1; € 1.240.000 per il lotto 2; € 3.000.000 per il lotto 3;
- gli operatori economici in possesso dei requisiti prescritti nella documentazione di gara hanno potuto presentare offerta per un unico lotto. Nell'ipotesi in cui fossero state presentate offerte per più lotti sarebbe stata aperta unicamente l'offerta presentata per il lotto di maggior importo;
- l'offerta economica è stata formulata mediante ribasso sul prezzario della Regione Piemonte approvato con D.G.R. n. 5-4722 del 04/03/2022 (B.U. n. 10 s.o. n. 3 del 10/03/2022);
- il criterio di aggiudicazione è quello 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, secondo i criteri individuati per la valutazione delle offerte che risultano pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto;
- relativamente ai lotti SOA (lotti 2 e 3), al fine di valorizzare l'apporto tecnico valutativo degli operatori economici, sono stati predisposti Progetti Tipo, che, nel contemplare le lavorazioni maggiormente ricorrenti, rientranti nel perimetro applicativo degli Accordi Quadro, hanno consentito di formulare un'offerta che fosse coerente con i risultati attesi dalla Stazione Appaltante;
- 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 consente di ammettere la partecipazione alla gara di RTI o consorzi ordinari di concorrenti verticali e/o misti;
- al fine di garantire una tempestiva conclusione delle operazioni di gara ed il rispetto delle tempistiche imposte dall'art. 2, comma 1, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, l'Agenzia si è avvalsa, per tutti i lotti, della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, co. 3 del D.L. 32/2019, convertito con L. 55/2019 e art. 133, comma 8 del D. Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte prima della verifica di idoneità dei concorrenti. Pertanto, si è proceduto a verificare la documentazione amministrativa degli operatori classificati utilmente in graduatoria, in relazione al numero di aggiudicatari previsti per il singolo lotto, e di quella relativa ai restanti concorrenti ammessi, in numero pari al 50% del numero di aggiudicatari previsti per il singolo lotto arrotondando per difetto, procedendo secondo l'ordine degli stessi in graduatoria;
- entro il termine di presentazione delle offerte, originariamente fissato per il giorno 30 giugno 2022 ore 12:00, e successivamente prorogato al 15/07/2022 ore 12:00 con Avviso prot. n. 7097 del 28/06/2022, sono pervenute le offerte da parte dei seguenti operatori economici, di cui si riporta di seguito l'elenco estrapolato dal Sistema suddiviso per lotti:

Lotto	Denominazione concorrente	Numero di partecipazione	Forma di partecipazione
1	CREA.MI S.R.L.	9728	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)

	MAGNETTI S.R.L.	9989	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
--	-----------------	------	---

Lotto	Denominazione concorrente	Numero di partecipazione	Forma di partecipazione
2	C.S. Costruzioni	8267	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	I.TEC. SRL	10625	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	MANUTENZIONI SRL	9719	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	Nigro Impianti srl	9647	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	PRO.R.EDIL	8900	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	RTI ACA – RIFRA	8416	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)

Lotto	Denominazione concorrente	Numero di partecipazione	Forma di partecipazione
3	Costituendo RTI Impresa Devi Impianti Srl & Tabano	7095	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)
	INFRATECH Consorzio Stabile SCARL	9577	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	MARCHETTI e C. S.r.l.	9869	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	OPERAZIONE SRL	10776	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	SO.CO.MI. Srl	10459	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. A)
	UPGRANDING SERVICES	9383	RTI costituendo (D.Lgs. 50/2016, art. 48, comma 8)

- con atto prot. n. 8713 del 22/08/2022, pubblicato sul sito dell'Agenzia nella sezione "Gare e Aste" – "Servizi Tecnici e Lavori", sono stati nominati i membri del Seggio di gara e della Commissione giudicatrice.
- con determina n. 203/2022 prot. n. 2022/12952/DR-TO del 30/11/2022, ai sensi dell'art. 32, comma 5, del D.Lgs. n. 50/2016, sono state approvate le proposte di aggiudicazione per il Lotto 1 prot. n. 2022/12576/DR-TO del 23/11/2022 e per il Lotto 3 Prot. 2022/12410/DR-TO del

21/11/2022 e pertanto è stato determinato di aggiudicare gli Accordi Quadro ai seguenti operatori economici:

LOTTO 1 – CIG 9219686592 GRADUATORIA DEI CONCORRENTI AGGIUDICATARI			
POSIZIONE	DENOMINAZIONE	P.IVA	PUNTEGGIO
1	Magnetti S.r.l.	00485070015	94,50

LOTTO 3 – CIG 9219864875 GRADUATORIA DEI CONCORRENTI AGGIUDICATARI			
POSIZIONE	DENOMINAZIONE	P.IVA	PUNTEGGIO
1	RT costituendo DEVI Impianti S.r.l. (mandataria) e TABANO S.r.l. (mandante)	02692000124 (mandataria) 02834350122 (mandante)	88,59
2	Operazione S.r.l.	06343891211	81,52
3	SO.CO.MI. S.r.l.	11273771003	68,95

- con determina n. 222/2022 prot. n. 2022/14066/DR-TO del 22/12/2022, ai sensi dell'art. 32, comma 5, del D.Lgs. n. 50/2016, è stata approvata la proposta di aggiudicazione per il Lotto 2 prot. n. 2022/13832/DR-TO del 16/12/2022 e pertanto è stato determinato di aggiudicare gli Accordi Quadro per il Lotto 2 ai seguenti operatori economici:

LOTTO 2 – LAVORI SOA I E II CLASSIFICA			
Posizione in graduatoria	Concorrente	P.IVA e C.F.	Punteggio complessivo
1	I.TEC. S.r.l.	03893860282	94,38
2	MANUTENZIONI S.r.l.	05641980726	93,35
3	NIGRO IMPIANTI S.r.l.	07337360726	78,91
4	C.S. COSTRUZIONI S.r.l.	01317140059	41,45

- con determina n. 5 prot. n. 1122 del 30/01/2023, ai sensi dell'art. 32, comma 7, del D.Lgs. 50/2016, è stata dichiarata l'efficacia dell'aggiudicazione disposta con determina n. 203/2022 prot. n. 2022/12952/DR-TO del 30/11/2022 in favore degli operatori dei Lotti 1 e 3:

LOTTO 1 – CIG 9219686592 GRADUATORIA DEI CONCORRENTI AGGIUDICATARI			
POSIZIONE	DENOMINAZIONE	P.IVA	PUNTEGGIO
1	Magnetti S.r.l.	00485070015	94,50

LOTTO 3 – CIG 9219864875 GRADUATORIA DEI CONCORRENTI AGGIUDICATARI			
POSIZIONE	DENOMINAZIONE	P.IVA	PUNTEGGIO
1	RT costituendo DEVI Impianti S.r.l. (mandataria) e TABANO S.r.l. (mandante)	02692000124 (mandataria) 02834350122 (mandante)	88,59
2	Operazione S.r.l.	06343891211	81,52
3	SO.CO.MI. S.r.l.	11273771003	68,95

- con la medesima con determina n. 5 prot. n. 1122 del 30/01/2023, ai sensi dell'art. 32, comma 7, del D.Lgs. 50/2016, è stata dichiarata l'efficacia dell'aggiudicazione disposta con determina n. 222/2022 prot. n. 2022/14066/DR-TO del 22/12/2022 in favore degli operatori del Lotto 2:

LOTTO 2 – LAVORI SOA I E II CLASSIFICA			
Posizione in graduatoria	Concorrente	P.IVA e C.F.	Punteggio complessivo
1	I.TEC. S.r.l.	03893860282	94,38
2	MANUTENZIONI S.r.l.	05641980726	93,35
3	NIGRO IMPIANTI S.r.l.	07337360726	78,91
4	C.S. COSTRUZIONI S.r.l.	01317140059	41,45

- in data 10/02/2023 e 13/02/2023 sono stati sottoscritti gli atti di Adesione all'Accordo Quadro con i suddetti operatori economici aggiudicatari, con scadenza al 31 dicembre 2025;
- con Determina n. 117/2023, prot. n. 2023/7333/DR-TO del 15/06/2023, è stato preso atto dell'avvenuta fusione per incorporazione della "SO.CO.MI. S.r.l." (società incorporata), con sede legale in Roma (RM), Via Gaspara Stampa, n. 99, codice fiscale 11273771003 e Partita I.V.A. 11273771003, nella "RECO APPALTI S.r.l." (società incorporante) con sede legale in Campagnano di Roma (RM), alla Via del Pavone n. 110/A, codice fiscale 08408000589, iscrizione al R.E.A. n. RM - 655922 Partita I.V.A. 02047161001-;
- in dipendenza della detta fusione, RECO APPALTI S.r.l., mediante atto di accettazione prot. n. 7371 del 15/06/2023, è subentrato alla società incorporata SO.CO.MI. S.r.l. in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi in essere od in fieri, e quindi anche nel rapporto contrattuale di cui all'Atto di adesione all'Accordo Quadro Prot. n. 2023/1721/DR-TO del 13/02/2023 sottoscritto con la scrivente Centrale di Committenza, e che, pertanto, a fronte di tale variazione, i lavori in oggetto verranno eseguiti dalla società RECO APPALTI S.r.l., a seguito di prenotazione sull'applicativo PTIM;
- è in corso la nuova procedura per l'individuazione di 14 operatori economici con i quali stipulare i nuovi Accordo Quadro, di cui all'art. 59, D.Lgs. 36/2023, per la realizzazione di lavori di

manutenzione ordinaria e straordinaria (ivi inclusi interventi di restauro e ristrutturazione, come meglio definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 "TU Edilizia") 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 Legge 111/2011 e modificato dalla Legge 190/2014 e dal D.L. 68/2022, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta;

TENUTO CONTO

- dei fabbisogni manifestati dalle Amministrazioni interessate, nonché degli interventi finanziati con i Piani Generali finora emanati, in data 15/12/2025 è stato formalmente chiesto agli operatori del Lotto 3 di voler manifestare la propria disponibilità alla proroga del rapporto contrattuale fino al 28 febbraio 2026, e precisamente:

LOTTO 3 "LAVORI SOA DALLA III ALLA IV CLASSIFICA" - CIG: 9219864875		Prot. richiesta proroga
1	RT DEVI Impianti S.r.l. (mandataria) e TABANO S.r.l. (mandante)	14363 del 15/12/2025
2	Operazione S.r.l.	14370 del 15/12/2025
3	RECO APPALTI S.r.l.	14375 del 15/12/2025

CONSIDERATO CHE

- la proroga tecnica è un istituto, disciplinato dall'art. 106, comma 11, del D.Lgs. 50/2016, diretto a consentire la mera prosecuzione del rapporto contrattuale in essere nelle more dell'espletamento di una nuova procedura di gara; costituisce, pertanto, uno strumento di carattere eccezionale e temporaneo, rimesso alla discrezionalità della Stazione Appaltante, ammesso dalla legge in presenza di determinati presupposti e al solo fine di assicurare alla Stazione Appaltante la continuità della prestazione in corso durante il passaggio da un regime contrattuale a un altro, per il tempo strettamente necessario alla definizione del nuovo affidamento;
- hanno manifestato formalmente disponibilità alla stipula dell'atto di proroga dell'Accordo Quadro con durata fino al 28/02/2026, entro il suddetto termine del 17/12/2025 i seguenti operatori economici del Lotto 3, e precisamente:

LOTTO 3 "LAVORI SOA DALLA III ALLA IV CLASSIFICA" - CIG: 9219864875		Prot. riscontro
1	RT DEVI Impianti S.r.l. (mandataria) e TABANO S.r.l. (mandante)	14389 del 16/12/2025
2	Operazione S.r.l.	14370 del 15/12/2025

- il 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 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio il 17 dicembre 2021

e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021 e, in particolare, l'art. 6 che prevede che *“Le strutture territoriali, nell’ambito geografico di competenza, anche sulla base degli indirizzi e con il supporto delle strutture centrali, agiscono in autonomia nell’attuazione di ogni processo operativo di competenza. In particolare: [...] assicurano il soddisfacimento dei fabbisogni logistici e manutentivi delle Amministrazioni dello Stato e la razionalizzazione degli spazi ad esse assegnati”*;

- l'allora Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 96 del 17 dicembre 2021 definiva competenze e funzioni delle strutture centrali e territoriali, nonché attribuiva i poteri ai relativi responsabili; in particolare, l'articolo 4 della predetta Determinazione n. 96, che attribuiva ai responsabili delle strutture territoriali il potere tra l'altro, entro il limite di Euro 5.000.000 per singola operazione, *“nell’ambito delle procedure selettive di società specializzate con cui stipulare accordi quadro finalizzati alla realizzazione di interventi manutentivi connessi al Sistema Accentrato delle manutenzioni della Pubblica Amministrazione, di cui all’art. 12 del D.L. n. 98/2011, convertito in legge, con modificazioni, dall’art.1 , comma 1, L. n. 111/2011” di “stipulare e risolvere con le clausole più opportune gli accordi quadro, curando le procedure di gara e provvedendo a tutti gli atti annessi e conseguenti”*;
- per le motivazioni sopra descritte il Direttore Regionale *pro tempore* è stato delegato con atto del Direttore dell'Agenzia, prot. n. 7875 del 22/04/2022, alla gestione della procedura selettiva degli operatori economici ed alla sottoscrizione degli Accordi Quadro di cui all'art. 54, D.Lgs. 50/2016, in oggetto, ivi inclusi tutti gli atti connessi e conseguenti;
- la determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 106 del 14 luglio 2023, ha definito competenze e funzioni delle strutture centrali e territoriali, nonché attribuito i poteri ai relativi responsabili;
- l'articolo 4 della predetta determinazione n. 106, ha attribuito ai responsabili delle strutture territoriali, *inter alia*, il potere, entro il limite di Euro 5.000.000 per singola operazione, *“nell’ambito delle procedure selettive di società specializzate con cui stipulare accordi quadro finalizzati alla realizzazione di interventi manutentivi connessi al Sistema Accentrato delle Manutenzioni della Pubblica Amministrazione, di cui all’art. 12 D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011”*, di *“stipulare e risolvere con le clausole più opportune gli accordi quadro, curando le procedure di gara e provvedendo a tutti gli atti connessi e conseguenti”*;
- la comunicazione organizzativa n. 64 del 23 dicembre 2024 con la quale è stata assegnata alla dott.ssa Daniela Elisa Roero la Responsabilità della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta;
- la delega prot. n. 14810 del 23/12/2025 del Direttore dell'Agenzia.

Tanto premesso, tenuto conto e considerato

DETERMINA

- di dare atto che la narrativa sopra descritta costituisce parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
- di prorogare fino al 28/02/2026 gli Atti di Adesione all'Accordo Quadro, relativi alla procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 comma 1 del D.Lgs. 50/2016 E ss.mm.ii., per l'affidamento di un Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54, D.Lgs. n. 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 Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio – LOTTO 3 “LAVORI SOA DALLA III ALLA IV CLASSIFICA” CIG: 9219864875, dei seguenti operatori:

- RT DEVI Impianti S.r.l. (mandataria) e TABANO S.r.l. (mandante) – Atto di Adesione all'Accordo Quadro Rep. n. 2624 Prot. n. 2023/1682/DR-TO del 10/02/2023;
 - Operazione S.r.l. – Atto di Adesione all'Accordo Quadro Rep. n. 2625 Prot. n. 2023/1683/DR-TO del 10/02/2023.
-
- di stabilire che i suindicati operatori, in ragione della disposta proroga, saranno tenuti ad eseguire per l'intera durata dell'Accordo Quadro, così come prorogato, le prestazioni ivi contemplate agli stessi patti, prezzi e condizioni ivi previsti ovvero più favorevoli per la Stazione Appaltante;
 - di stipulare con ciascun operatore che ha manifestato la propria disponibilità l'atto di proroga dell'Atto di Adesione all'Accordo Quadro mediante scrittura privata in modalità elettronica, ai sensi dell'art. 32 comma 14 del D.Lgs. 50/2016;
 - di far decorrere detti atti dal giorno immediatamente successivo a quello di naturale scadenza al fine di garantire la continuità dell'esecuzione degli interventi manutentivi programmati, nelle more dell'entrata in vigore del nuovo Accordo Quadro, la cui selezione è in corso di svolgimento;
 - di procedere con gli adempimenti previsti dall'art. 29 del D.Lgs. n. 50/2016.

Il Responsabile Regionale
dott.ssa Daniela E. Roero

Il Responsabile Area Tecnica
arch. Paolo Savio