

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DELLA PROVINCIA DI LATINA

DETERMINAZIONE N. 4 DEL 30/03/2023

Oggetto: Accordo Quadro con unico operatore economico per l'affidamento dei lavori volti alla riqualificazione degli immobili di proprietà dell'ATER della provincia di latina da attuarsi ai sensi dell'art. 119 del D.L 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (cd superbonus 110%) – Approvazione documentazione tecnica-amministrativa, avvio della procedura di scelta del contraente.

IL DIRIGENTE DELLA SUB AREA TECNICA

Premesso che:

- la sostenibilità del patrimonio in termini di efficientamento energetico, di qualità architettonica e di prevenzione della sicurezza risultano essere indirizzi strategici nelle attività delle ATER;
- nel corso degli anni sono state rilevate particolari e diffuse emergenze nei complessi siti in Latina denominati lotto 46, 47 e 49;
- le aree sulle quali insistono i lotti in parola sono interessate anche dal Programma PINQUA denominato "A GONFIE VELE, IN DIREZIONE OSTINATA E CONTRARIA" che ha ATER Latina quale soggetto Attuatore del Programma Qualità dell'Abitare, congiuntamente al soggetto Beneficiario, il Comune di Latina e che prevede la riqualificazione urbana della intera area sita nel Comune di Latina compresa all'interno di due grandi isolati delimitati verso N-W dal Viale Le Corbusier, verso S-E dal Viale Pier Luigi Nervi e in direzione N-E da via Strasburgo;

- tale programma prevede l'inserimento di destinazioni d'uso quali Servizi Speciali a residenze-housing sociale e servizi collettivi (biblioteca di quartiere, asilo nido, centro sociali per anziani, ecc.).
 - con Deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Latina N° 139 / 2022, in accordo con la proposta progettuale in atti, ai sensi dell'art. 14 del DPR n. 380/01, è stata dichiarata la sussistenza, per tale programma, di evidenti ragioni di interesse pubblico;
 - l'ATER Latina all'interno del programma di cui alla Deliberazione n° 139/2022 del 18/11/2022 si pone l'obiettivo della riqualificazione con proprie disponibilità dei fabbricati denominati LOTTO 46, LOTTO 47 e LOTTO 49 ricompresi nel programma Pinqua approvato nei COMPARTI C2/E e C2/C4;
 - l'ATER Latina intende, pertanto, eseguire tutti gli interventi di riqualificazione dei lotti 46,47,49 A-I e 49 L-T complementari agli interventi finanziati dal programma Pinqua e non inclusi nel programma approvato;
- Considerato che:
- l'ATER Latina non dispone di fondi per la copertura finanziaria per affidare incarichi progettuali esecutivi, di direzione lavori, per la esecuzione dei lavori dei complessi sopra indicati;
 - ai sensi degli artt. 119 e 121 lettera c) della L. 77/2020, l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale pubblica della Provincia di Latina si configura quale ente rientrante tra quelli definiti come «Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house

providing”, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica»

- a mente della L. 77/2020 l'ATER Latina permette di eseguire attività di progettazione, programmazione economico finanziaria, la realizzazione delle opere, la direzione dei lavori, coordinamento per la sicurezza, collaudo di interventi di riqualificazione con totale copertura degli oneri finanziari a carico degli appaltatori mediante lo sconto in fattura;
- mediante tale sconto in fattura l'ATER ha quindi la possibilità di non anticipare le somme per la esecuzione degli interventi insostenibili per l'equilibrio economico finanziario dell'Ente;
- l'Azienda ha avviato progettualità finalizzate alla realizzazione di interventi di riqualificazione degli edifici di proprietà mediante i benefici finanziari introdotti dall'art. 119 e dall'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, nella legge del 17 luglio 2020 n. 77 (c.d. Decreto Rilancio);

Accertata l'attuale indisponibilità di mezzi e professionalità interne, attualmente impegnato per ulteriori attività, ovvero l'indisponibilità di fondi stanziati per la progettazione, lo strumento dell'Accordo Quadro può considerarsi per è stato strumento efficace a poter assolvere alle problematiche relative alla progettazione, direzione lavori, coordinamento alla sicurezza ed ogni altra attività utile alla realizzazione degli interventi nel principio dello sconto in fattura;

Dato atto che l'Accordo Quadro assume la qualifica di "contratto normativo" e pertanto contiene la disciplina generale inerente l'affidamento e l'esecuzione delle prestazioni descritte nei contenuti negli atti progettuali

con un operatore economico individuato senza alcun impegno contrattuale che eventualmente sarà successivamente preso con tale operatore economico con appositi Contratti Operativi;

Visto il progetto di *Accordo Quadro con unico operatore economico per l'affidamento dei lavori volti alla riqualificazione degli immobili di proprietà dell'ATER della provincia di latina da attuarsi ai sensi dell'art. 119 del d.l 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (cd superbonus 110%)* elaborato dall'Area Tecnica e composto dai seguenti elaborati:

- 1.0 CAPITOLATO SPECIALE APPALTO
 - 1.1.a QUADRO ECONOMICO GENERALE
 - 1.1.b INQUADRAMENTO GENERALE
 - 1.2.a SCHEDE INTERVENTO GRUPPO INTERVENTI 1
 - 1.2.b SCHEDE INTERVENTO GRUPPO INTERVENTI 2
 - 1.2.c SCHEDE INTERVENTO GRUPPO INTERVENTI 3
 - 1.2.d SCHEDE INTERVENTO GRUPPO INTERVENTI 4
- 2.0 SCHEMA DI ACCORDO QUADRO
- 3.0 SCHEMA DI CONTRATTO OPERATIVO DI APPALTO
- 4.0 PATTO D'INTEGRITA'
- 5.0 DISCIPLINARE DI GARA
 - 5.1.a CRITERI OFFERTA
 - 5.2.a RICHIESTA PARTECIPAZIONE ALLA GARA
 - 5.2.b OFFERTA ECONOMICA
 - 5.2.c OFFERTA TECNICA
 - 5.2.d D.G.U.E.

Preso atto che con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.7 dell'Adunanza n.19 del 11.10.2022 venivano acquisiti agli atti gli elaborati del progetto di cui sopra e contestualmente veniva approvato l'intero progetto e la documentazione allegata e autorizzando l'avvio delle procedure di individuazione dell'operatore economico;

Evidenziato che:

- è chiaramente specificato negli elaborati progettuali a base di gara che gli operatori economici partecipanti dovranno accettare la condizione per cui l'Accordo Quadro in oggetto ha esecutività e validità solo ed esclusivamente se ogni costo tecnico, amministrativo e patrimoniale è a totale carico dell'aggiudicatario nella logica del recupero fiscale delle spese sostenute;
- l'ATER di Latina non dovrà essere soggetta ad alcun onere per alcuna attività;
- qualora innovazioni normative produrranno un minimo onere finanziario e patrimoniale dovuto dall'ATER di Latina che non potrà essere assunto contrattualmente dall'aggiudicatario per volontà od obbligo normativo, l'Accordo Quadro dovrà intendersi inefficace con l'obbligo dell'aggiudicatario all'assunzione a proprio rischio di tutte le eventuali spese già impegnate e della restituzione del patrimonio oggetto di accordo quadro perfettamente conforme allo stato precedente l'avvio delle procedure di scelta del contraente;
- saranno i successivi Contratti di Accordi Attuativi Discendenti a definire la progettazione esecutiva, le validazioni, la esecuzione dei lavori, le altre attività tecniche, gli importi, i costi e gli impegni contrattuali;

Preso atto che:

- l'art. 9 D.L. 176 del 18 novembre 2022 ha attuato una riduzione del contributo dal 110% al 90 % ;
- con nota n. 5 /2022 Federcasa ha comunicato che l'art. 9 D.L. 176 del 18 novembre 2022., là dove interviene sulla disciplina del c.d. Superbonus 110% di cui all'art. 119 D.L. 19 maggio 2020, n. 34, non modifica quanto già previsto con riferimento agli interventi effettuati dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati di cui alla lettera c) del comma 9 del suddetto art. 119 e che per gli interventi effettuati dagli istituti autonomi case popolari (IACP) rimane intatta la previsione del comma 8-bis ultimo periodo del suddetto art. 119;
- negli anni si sono succedute numerose modifiche normative e correzioni alle procedure di cui alla legge 17 luglio 2020, n. 77 (cd superbonus 110%);

Considerato che:

- tale incertezza non esclude che nel futuro non possano permanere le condizioni favorevoli a tali investimenti;
- ATER Latina ha, quindi, comunque intenzione di procedere con evidenza pubblica alla conclusione di un Accordo Quadro per l'affidamento della progettazione, direzione lavori, coordinamento alla sicurezza, collaudo, esecuzione dei lavori volti alla riqualificazione degli immobili di proprietà dell'ATER da attuarsi ai sensi dell'art. 119 e finanziare tale operazioni mediante lo "Sconto in fattura" ai sensi dell'art. 121, DL 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (cd superbonus 110%);

Dato atto che il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, ed in particolare il comma 2 dell'art. 32, prevede che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretino o determinino di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

Dato atto che sulla base del progetto da porre a base di gara approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.7 dell'Adunanza N.19 del 11.10.2022:

- in relazione alla tipologia dei servizi e dei lavori per la selezione degli operatori economici, si procederà ad Accordo Quadro con unico operatore, in unico lotto da aggiudicarsi tramite procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo di cui all'art. 95 c. 3 del D.Lgs. n. 50/2016;
- l'Accordo Quadro così come definito dall'art. 54 del D.lgs. 50/2016 e ss, mm.ii., è un accordo con un operatore, il cui scopo è quello di stabilire le clausole disciplinanti i rapporti della Stazione Appaltante con gli operatori economici;
- la stipula di un Accordo Quadro ha le seguenti caratteristiche:
 - costituisce uno strumento contrattuale per la regolamentazione della stipula di Contratti Attuativi, non definiti per numero e importo, che saranno affidati dalla Stazione Appaltante nel corso della durata dell'Accordo Quadro in ordine alle possibilità dettate dalla norma del cd Superbonus 110%;

- la stipula dell'Accordo Quadro non è fonte di immediata obbligazione tra l'Azienda e l'Operatore economico aggiudicatario e, inoltre, non è impegnativo in ordine all'affidamento a quest'ultimo dei Contratti Attuativi con conseguenza che non vi è presupposto per assumere impegno di spesa per l'importo a base di gara al momento dell'indizione della stessa;
- per la natura non vincolante dell'Accordo Quadro, l'Azienda si riserva la possibilità di non stipulare alcun Contratto Attuativo, ovvero un numero di Contratti Attuativi per importi complessivamente inferiori a quello stimato, senza che il contraente abbia nulla a pretendere;
- l'appalto è suddiviso in n. 4 Gruppi di intervento e localizzato come di seguito riportato:

GRUPPO	COMUNE	INDIRIZZO	FG	PLLA	LOTTO	SCALA	ALLOGGI (ESCLUSO PERTINENZE)
1	LATINA	VIA NERVI	200	113	46	A- M	178
2	LATINA	VIA NERVI	200	113	47	A- M	178
3	LATINA	VIA NERVI	200	627	49	A-I	100
4	LATINA	VIA NERVI	200	627	49	L-T	100

- le attività e gli obiettivi prioritari dell'appalto risultano essere:
 - riqualificazione energetica degli edifici;
 - classificazione ed eventuale miglioramento sismico degli edifici (ai sensi D.M. 28/02/2017 n. 58 "Sismabonus");
 - consolidamento sismico, locale di parti strutturali e delle cortine in mattoni
 - miglioramento dell'accessibilità ai fabbricati ai sensi della L.13/89 e DPR 236/89;
 - raggiungimento delle prestazioni progettate ai sensi del "Superbonus 110%" nei tempi utili per l'accesso ai benefici fiscali previsti;
 - esecuzione degli interventi trainati: sostituzione degli infissi e installazione di impianti fotovoltaici.
 - ogni altro intervento rientrante nei benefici del "Superbonus 110%" eventualmente proposto dall'appaltatore;
 - verifiche edilizie di fattibilità degli interventi;
 - redazione degli studi, delle analisi, dei calcoli, l'acquisizione delle certificazioni, delle asseverazioni, delle attestazioni, dei visti di conformità con conseguente assunzione di responsabilità, e di quant'altro occorrente per la ammissione degli interventi al beneficio fiscale mediante sconto in fattura del corrispettivo;
 - la progettazione esecutiva degli interventi, computazione e redazioni dei quadri di riparto ai fini del "Superbonus 110%";
 - acquisizione del Titolo edilizio autorizzativo relativo alla costruzione del fabbricato;
 - le comunicazioni, gli invii, gli adempimenti telematici, e quant'altro

occorrente per l'ammissione degli interventi allo sconto in fattura del corrispettivo (invii ad ENEA, all'Agenzia delle Entrate ed altri adempimenti, ecc.);

- direzione lavori
 - coordinamento per la Sicurezza
 - esecuzione dei lavori, delle provviste, dei noli, e di quant'altro occorrente per la completa esecuzione degli interventi.
 - collaudo
- Il funzionamento dell'accordo quadro è descritto nel Capitolato speciale d'Appalto;
 - a seguito di aggiudicazione definitiva sarà stipulato con l'Aggiudicatario il Contratto di Accordo Quadro;
 - a seguito di sottoscrizione di Contratto di Accordo Quadro con il medesimo aggiudicatario, successivamente, saranno stipulati i Contratti Operativi Discendenti dall'Accordo Quadro;
 - per ogni Contratto operativo la progettazione, la validazione e l'esecuzione degli interventi avverrà per n.3 distinte fasi:
 1. Attività Propedeutica
 2. Progettazione
 3. Realizzazione Interventi e Collaudo
 - l'avvio di ogni fase avrà avvio con formale Ordine di Servizio del Rup;
 - l'appalto si compone di N.4 Gruppi Interventi e ogni Gruppo Intervento con indice di priorità 1 ovvero 2 di cui i Gruppi Interventi di priorità 1 obbligatori e i Gruppi Interventi di priorità 2 facoltativi;
 - a ogni operatore economico partecipante all'appalto sarà richiesto, in

sede di offerta, oltre all'obbligo di eseguire tutti i Gruppi Interventi di Priorità 1, di indicare la volontà di eseguire, facoltativamente, uno od entrambi i Gruppi Interventi di Priorità 2.

- l'importo dei lavori, dei servizi di ingegneria ed architettura e di tutte le altre attività tecniche ed amministrative soggetti a Superbonus è determinato con riferimento a costi di interventi analoghi effettuati ovvero ipotizzati nel tempo dalla Stazione Appaltante.
- sarà consentito agli appaltatori sviluppare la propria progettazione esecutiva anche in aumento a tali costi purché nel rispetto dei massimali indicati in allegato al Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 15/04/2022 e ss.mm.ii.;
- gli importi indicati, sia in relazione all'importo lavori che in relazione all'importo dei compensi per i servizi di ingegneria ed architettura, sono quindi da considerarsi come riferimento indicativo;
- l'importo definitivo dei lavori e dei servizi per ogni singolo Contratto Attuativo sarà determinato a seguito di elaborazione della progettazione esecutiva oggetto di validazione;
- il quadro economico ipotizzato su costi indicativi necessari è riportato negli atti approvati;
- la durata del contratto di Accordo Quadro è di anni 4 (quattro) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto ma, come ulteriore vincolo temporale, considerata la normativa vigente, i Gruppi Intervento oggetto di offerta dovranno avere conclusione come di seguito riportato
 - 30.06.2023 : 60% dei lavori del gruppo interventi di Priorità 1
 - 30.06.2023: 60% dei lavori del gruppo interventi di Priorità 2

eventualmente indicati in sede di offerta;

- 31.12.2023 100% dei lavori del gruppo interventi di Priorità 1
- 31.12.2023 100% dei lavori del gruppo interventi di Priorità 2 eventualmente indicati in sede di offerta;
- Termini definiti da innovazioni normative che comportino la modifica delle scadenze di cui alla Legge 17 luglio 2020 n. 77;

- l'appalto sarà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida. In ogni caso ai sensi dell'art. 95 c. 12 del D.Lgs. 50/2016 la Stazione appaltante si riserva di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto dell'appalto;
- la partecipazione alla procedura in oggetto è consentita ai soggetti in possesso dei requisiti di seguito indicati nel capitolato speciale di appalto;

Rilevato che occorre dare corso al procedimento di scelta del contraente relativo al contratto di lavori;

Considerato che la procedura per l'aggiudicazione del contratto d'appalto per l'esecuzione dei lavori in oggetto non necessita di copertura finanziari in quanto tutti i servizi dovranno essere finanziati mediante sconto in fattura previsto dalla Legge n.77 del 17/07/2020;

Vista la deliberazione n. 22/6 del 03.03.2023 del Consiglio di Amministrazione di approvazione del bilancio di previsione del corrente esercizio 2023;

Vista la determinazione n. 64 del 22.03.2023 del Direttore Generale inerente all'attribuzione ai Dirigenti degli stanziamenti di spesa;

Vista la propria determinazione n. 1 del 23.03.2023 ad oggetto "Gestione economico finanziaria per l'esercizio 2023 – assunzione impegni di spesa di

competenza delle rispettive voci del bilancio di previsione dell'esercizio 2023 – impegno delle spese aventi carattere ricorrente ed obbligatorio”;

Accertata la capienza nello stanziamento della voce di spesa per gli interventi in parola;

Visto l'art. 11 del Regolamento di Organizzazione e di Funzionamento dell'Attività Amministrativa, approvato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 21/4 del 3/8/2007;

Visto l'Ordine di Servizio n. 2/2023 del 10 marzo 2023 prot. 3302 con il quale è stato conferito allo scrivente l'incarico di Dirigente della Sub-Area Tecnica Manutenzione Ordinaria nonché le funzioni di studio, programmazione gestione e di RUP degli interventi di manutenzione in condomini ed autogestione ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020;

Dato atto che Il R.U.P. è lo scrivente arch. Giuseppe Caramanica

Acquisito relativamente all'accordo quadro, gara n. 9029779 – il seguente CIG 9766962005

Dato atto che ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/90 e s.m. ed i. è fatto obbligo evidenziare la sussistenza di profili di incompatibilità ovvero di conflitto di interesse anche soltanto potenziali in capo al Dirigente e al Responsabile Unico del Procedimento;

DETERMINA

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

Di avviare la procedura di scelta del contraente per l'aggiudicazione dell'appalto e demandare all'Ufficio Gare e Appalti l'esperimento di una procedura aperta ai sensi degli artt. 35 e 60 del D.Lgs. n. 50/2016 per la conclusione di un ACCORDO QUADRO CON UNICO OPERATORE

ECONOMICO PER L’AFFIDAMENTO DEI LAVORI VOLTI ALLA RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELL’ATER DELLA PROVINCIA DI LATINA DA ATTUARSI AI SENSI DELL’ART. 119 DEL D.L 19 MAGGIO 2020, N. 34, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 17 LUGLIO 2020, N. 77 (CD SUPERBONUS 110%)", da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 3 del D. Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016;

di precisare che l’importo complessivo a base di gara ammonta ad € 60.303.360,00 (di cui € 2.319.360,00 per oneri della sicurezza) per lavori ed € 5.515.559,43 per servizi e così per € 65.818.919,43 oltre oneri ed iva;

Di approvare lo schema del bando di gara, capitolato speciale d’appalto, disciplinare di gara e di contratto e la documentazione in premessa richiamata;

Di procedere ai sensi dell’art. 73 del D.Lgs. 50/2016, alla pubblicazione del bando di gara sul proprio sito web, alla sezione “amministrazione trasparente”, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Sulla Gazzetta Ufficiale dell’Unione Europea e sul sito informatico dell’Osservatorio Contratti Pubblici nonché su quattro quotidiani di cui due a tiratura locale;

Di dare atto che:

- si procederà all’aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente.
- la procedura per l’aggiudicazione del contratto non necessita di copertura finanziaria in quanto trattasi di disposizione normativa da attuarsi con

successivi contratti operativi e che comunque tutti i servizi dovranno essere finanziati mediante sconto in fattura previsto dalla Legge n.77 del 17/07/2020;

- ai sensi del combinato disposto degli artt. 73 e 216 del d.lgs. n. 50/2016 e del citato D.M. 2.12.2016, le spese per la pubblicazione obbligatoria degli avvisi e dei bandi di gara saranno rimborsate dall'aggiudicatario.
- la Commissione per l'aggiudicazione della gara sarà nominata con successivo provvedimento, ai sensi dell'art. 77 del d.lgs.50/2016.

Di dare atto che con successivo atto sarà impegnata la spesa di € 880,00 per il versamento da effettuarsi all'Autorità Nazionale Anticorruzione, sullo stanziamento n. 55.05.01.08, avente ad oggetto "Spese per interventi edilizi: pubblicità degli appalti", del bilancio di previsione del corrente esercizio 2023 che presenta la necessaria disponibilità;

Di dare atto che Il R.U.P. è lo scrivente arch. Giuseppe Caramanica;

Di precisare che relativamente all'accordo quadro - gara n. 9029779 – il CIG è 9766962005

Di dare atto che la presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa verrà pubblicata all'Albo on line dell'Azienda per quindici giorni consecutivi ed altresì nella sezione Amministrazione Trasparente in ottemperanza a quanto stabilito dal D.Lgs. 33/2013 e s.m. ed i.

IL DIRIGENTE DELLA SUB AREA TECNICA

Arch. Giuseppe Caramanica