

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

DETERMINAZIONE N. 05 DEL 22/02/2024

Oggetto: Lavori di manutenzione degli immobili di proprietà ed in gestione dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina siti in vari Comuni della Provincia tramite Accordo Quadro biennio 2024-2025 suddivisa in tre lotti per complessivi € 2.000.000,00. CUP: E42D24000000005;

Avvio della procedura di scelta del contraente mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs 36/2023 da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 108 comma 1 individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, tramite il Sistema Telematico Acquisti Regione Lazio – S.TEL.LA.

- Importo complessivo a base di gara per ciascun lotto: € 666.666,67 (compresi oneri per la sicurezza pari ad € 33.333,33 e costi della manodopera pari ad € 140.000,00 non soggetti a ribasso).

IL DIRIGENTE DELLA SUB AREA TECNICA

Premesso che:

- i contratti dei lavori di pronto intervento manutentivo e di manutenzione ordinaria del patrimonio abitativo ed in gestione dell'Ente suddivisi in sei Lotti relativi al periodo 2021-2022 sono venuti a scadenza;
- occorre pertanto procedere all'indizione, secondo le modalità prescritte dalla vigente normativa in materia, di apposita procedura di scelta del contraente per l'individuazione del nuovo contraente cui affidare il contratto

dei lavori di manutenzione in argomento;

- preso atto che per una maggiore funzionale operativa e tecnica è stato deliberato di prendere atto del progetto “Accordo Quadro per i lavori di pronto intervento e di manutenzione ordinaria da eseguirsi sugli immobili di proprietà ed in gestione dell’Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina, siti in vari Comuni della Provincia biennio 2024-2025” con relativo quadro economico per l’importo complessivo di € 2.241.500,00, da rimodularsi su tre lotti di appalto;

Considerato che con la suddivisione in lotti di appalto funzionali sono soddisfatte le finalità di cui all’art. 58 del D.Lgs. 36/2023, suddivisione effettuata secondo criteri di natura quantitativa e tenuto conto della specifica natura dei singoli interventi di manutenzione, come di seguito individuati:

- Lotto n.1 - Comuni di Latina (dal 1° al 46° lotto), Maenza, Priverno, Prossedi, Roccagorga, Sonnino, Aprilia e Cisterna;

- Lotto n. 2 - Comuni di Latina (dal 47° lotto al cant. 18544), Bassiano, Cori, Norma, Sermoneta, Sezze, Pontinia, Sabaudia, San Felice Circeo e Terracina;

- Lotto n. 3 - Comuni di Campodimele, Fondi, Gaeta, Lenola, Sperlonga, Castelforte, Formia, Itri, Minturno, SS. Cosma e Damiano, Spigno Saturnia;

Considerato che la suddivisione in lotti dell’appalto dei lavori di cui trattasi favorire la partecipazione alle gare delle microimprese, piccole e medie Imprese come disposto dall’art. 58 comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023;

Vista la propria determinazione n. 02 del 30/01/2024 con la quale è stato approvato il progetto generale dei “Lavori manutenzione degli immobili di proprietà ed in gestione dell’Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina - Accordo Quadro biennio 2024-2025”

dell'importo a base di gara pari ad € 2.000.000,00 (di cui € 100.000,00 per oneri della sicurezza ed € 420.000,00 per costi della mano d'opera entrambi non soggetti a ribasso) ed € 241.230,00 per somme a disposizione e così per complessivi € 2.241.230,00, progetto costituito da: Capitolato speciale d'appalto; Elenco prezzi Ater; Ordine di lavoro tipo; Schema di accordo quadro; D.U.V.R.I.; Quadro economico, raccolti in un unico elaborato;

Accertato che lo stesso progetto contempla la suddivisione in lotti, suddivisione che consente all'Amministrazione di evadere con tempestività nel corso dell'esecuzione le numerose richieste di pronto intervento manutentivo avanzate dagli utenti, nonché di garantire efficienza ed efficacia l'attività di coordinamento e controllo da parte dell'Amministrazione stessa;

Individuato per la procedura in parola l'accordo quadro di cui all'art. 59 del D.Lgs 36/2023 lo strumento di contrattazione che consente di accorpate per un periodo determinato prestazioni ripetitive di tipo omogeneo, come le attività di manutenzione degli immobili, rispetto alle quali non c'è certezza ex ante in ordine al numero e alla tipologia degli interventi che nel corso del tempo dovranno essere eseguiti, cosicché la Stazione Appaltante procede all'affidamento dei singoli ordinativi di lavori all'operatore per la definizione dell'esatta tipologia, misura e consistenza;

Tenuto conto che l'accordo quadro è uno strumento di contrattazione che consente di accorpate per un periodo determinato prestazioni ripetitive di tipo omogeneo, come le attività di manutenzione degli immobili, rispetto alle quali non c'è certezza ex ante in ordine al numero e alla tipologia degli interventi che nel corso del tempo dovranno essere eseguiti.

Rilevato che con l'accordo quadro si fissano le caratteristiche vincolanti dell'oggetto dei successivi contratti applicativi; in particolare sono definiti negli atti di gara le specifiche tecniche, i tempi di consegna minimi, la tipologia delle lavorazioni, la loro qualità, i prezzi e quanto necessario per identificare compiutamente le prestazioni da eseguire con i successivi contratti applicativi;

A tal fine la Stazione Appaltante procede all'affidamento dei lavori all'operatore economico aggiudicatario con singoli contratti attuativi, alla definizione dell'esatta tipologia, misura e consistenza, indicando preventivamente il valore dell'intera operazione contrattuale;

Rilevato che l'art. 59 del D.lgs. n. 36/2023, consente alle stazioni appaltanti, di concludere accordi quadro di durata non superiore a quattro anni, in particolare con riferimento all'oggetto dell'accordo quadro;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 2, comma 1) lett. n) del D.lgs. n. 36/2023 l'accordo quadro è così definito: "l'Accordo concluso tra una o più stazioni appaltanti e uno o più operatori economici, il cui scopo è quello di stabilire le clausole relative agli appalti da aggiudicare durante un dato periodo, in particolare per quanto riguarda i prezzi e, se del caso, le quantità previste";

Valutata l'opportunità - al fine di rendere flessibile l'attività contrattuale dell'Ente - di avvalersi, dello strumento dell'Accordo Quadro da stipularsi ai sensi del comma 3, del suddetto art. 59, con un solo contraente, per ciascun lotto per l'esecuzione di lavori di manutenzione;

Rilevato che con la suddetta determinazione 02/2024 del 30/01/2024 sono stati altresì approvati i quadri economici di ogni singolo lotto d'appalto (1,2,3,) per l'importo complessivo di € 2.000.000,00 per la durata di due

anni, come di seguito specificato:

QUADRO ECONOMICO di ciascun lotto

a) Importo lavori	€ 666.666,67
b) oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 33.333,33
c) costi della mano d'opera non soggetti a ribasso	€ 140.000,00
d) importo lavori soggetti a ribasso	€ 493.333,34
Totale lavori a base d'asta	€ 666.666,67
Somme a disposizione dell'amministrazione	
a) contributo ANAC	€ 410,00
b) I.V.A. 10% su lavori	€ 66.666,67
c) incentivo art. 45 D.Lgs 36/2023	€ 13.333,33
di cui art. 45 comma 3 (80%)	€ 10.666,67
di cui art. 45 comma 4 (20%)	€ 2.666,67
Sommano	€ 80.410,00
Totale	€ 747.076,67

Atteso che è stata effettuata ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 36/2023 in data 29.01.2024 la validazione sottoscritta dal RUP del progetto posto a base di gara che riporta gli esiti della verifica;

Visto il D.Lgs 36/2023, nuovo codice dei contratti pubblici;

Rilevato che:

- il sottoscritto è stato nominato Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art. 15 del Codice, della procedura di gara;
- la finalità dell'Appalto è la manutenzione degli immobili di proprietà ed in gestione dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina;

Tenuto conto che la spesa complessiva prevista per la procedura in parola è di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea ai sensi dell'art.14 del D.Lgs.36/2023 (c.d. contratti “sotto soglia”);

Considerato che, giusta delibera commissariale n.8 del 24/01/2024, la copertura di spesa relativa alla procedura di appalto procedura è finanziata con i fondi propri derivanti dai proventi da alienazione di immobili di cui alla L. 560/1993 per € 1.906.257,99 e per la restante parte mediante fondi di bilancio;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett. f) dell'Allegato I.1 del D.Lgs. 36/2023 la procedura aperta è così definita: “procedura di affidamento *in cui ogni operatore economico interessato può presentare offerta*”;

Visto l'art. 1 del D. Lgs. 36/2023 secondo cui “Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti perseguono il risultato dell'affidamento del contratto e della sua esecuzione con la massima tempestività e il migliore rapporto possibile tra qualità e prezzo, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza. La concorrenza tra gli operatori economici è funzionale a conseguire il miglior risultato possibile nell'affidare ed eseguire i contratti. La trasparenza è funzionale alla massima semplicità e celerità nella corretta applicazione delle regole del codice e ne assicura la piena verificabilità.

Visti e richiamati in particolare:

- i principi del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato di concorrenza, imparzialità, non discriminazione, pubblicità, trasparenza e proporzionalità di cui all'art. 3 del D.Lgs. 36/2023 cui l'Azienda è tenuta nell'espletamento della procedura;
- l'art. 17 comma 1 del Dlgs n. 36/2023 prevede, che prima dell'avvio delle

procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

- l'art. 48 del D.Lgs. 36/2023 e s.m. ed i. che disciplina le modalità di affidamento dei contratti pubblici sotto la soglia comunitaria;

- l'art. 71, comma 1, del Dlgs n.36/2023 stabilisce che nelle procedure aperte qualsiasi operatore economico può presentare offerta;

- la circolare n. 298 del 20.11.2023 del MIT circa la possibilità di ricorrere alle procedure ordinarie ai contratti sottosoglia che saranno applicate tenendo conto, al contempo, del principio del risultato e degli ulteriori principi del Titolo I, Parte I, Primo Libro del Codice;

- la Delibera Anac n. 528 del 13.12.2023 con riferimento all'art. 225 comma 1 e 2 del D.Lgs. 36/2023 in materia di pubblicità legale negli appalti pubblici; Dato atto che si procederà all'aggiudicazione dei lavori di manutenzione degli immobili di proprietà ed in gestione dell'Azienda con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108 ai fini dell'aggiudicazione dell'appalto fissando l'assegnazione di 90 punti al parametro qualità e 10 punti al parametro prezzo;

Dato atto altresì che ai sensi dell'art. 110 le stazioni appaltanti saranno valutate, la congruità, la serietà, la sostenibilità e realizzabilità della migliore offerta che in base ad elementi specifici inclusi i costi dichiarati ai sensi dell'art. 108 comma 9, appaia anormalmente bassa;

Ritenuto di dover procedere alla scelta del contraente tramite procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. per

l'affidamento dei lavori in argomento per un importo di ciascun lotto pari ad € 666.666,67, IVA esclusa, di cui:

Importo lavori a base di gara (soggetti a ribasso)	€ 493.333,34
Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 33.333,33
Costi della manodopera (non soggetti a ribasso - art. 41 c. 14)	€ 140.000,00
Totale complessivo	€ 666.666,67

Considerato che ai fini della qualificazione, viene indicata la seguente categoria di lavori prevalente;

- Cat. OG1 Edifici civili e industriali – Classifica III

e la seguente categoria scorporabile e subappaltabile:

Cat. OG11 Impianti tecnologici (di cui alle categorie OS3, OS30 e OS 28) – Classifica I ;

Precisato che comunque l'affidatario dovrà eseguire in proprio il 50 % delle lavorazioni di ogni categoria di lavoro;

Preso atto che questa Azienda può procedere direttamente e autonomamente all'affidamento dell'appalto in quanto qualificata ai sensi degli artt. 62 e 63 e all'Allegato II.4 del D.Lgs. 36/2023 per “Progettazione e affidamento dei lavori - Qualificazione di terzo livello (L1) senza limiti di importo” e per “Progettazione e affidamento di servizi e forniture - Qualificazione di terzo livello (SF1) senza limiti di importo”;

Visti gli artt. 23 e 25 del D.Lgs. 36/2023 Titolo II del Codice, rispettivamente in tema di ecosistema di approvvigionamento digitale e di piattaforme di approvvigionamento digitale;

Dato atto che:

- la presente procedura sarà svolta con l'utilizzo, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 25, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, avvalendosi del Sistema Telematico Acquisti della Regione Lazio S.TEL.LA;
- che la procedura sarà pubblicata ai sensi degli artt. 83 e 84 del Codice;
- di prevedere nel Disciplinare la valutazione delle offerte anormalmente basse di cui all'art. 108 del d.lgs. n. 36/2023;
- che in caso di parità di offerta, si procederà con sorteggio.
- che l'appalto sarà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente ai sensi dell'art. 108 del Codice riservandosi comunque la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 108 co. 110 del D.lgs.36/2023;
- in considerazione della distribuzione del patrimonio edilizio su tutto il territorio provinciale e delle numerose richieste di intervento tecnico avanzate dagli utenti, nonché della necessità di assicurare la massima rapidità e qualità degli interventi manutentivi – stabilire nelle norme di gara, in ottemperanza all'art. 58 comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023 consentire agli operatori economici di presentare offerta per tutti e tre i lotti di appalto, fermo restando la non aggiudicabilità di più di un lotto di appalto ad una medesima impresa; conseguentemente, ove un'Impresa risultasse potenzialmente aggiudicataria di più di un lotto, l'aggiudicazione potrà essere pronunciata solo per il lotto aggiudicato in ordine cronologico di aperture delle offerte; tale limitazione è stata imposta per l'esigenza di garantire la presenza di più imprese che possano operare efficacemente in

modo contestuale in una pluralità di cantieri;

Fissato il seguente ordine di apertura delle offerte:

- 1) 1° Lotto- Importo a base d'asta € 666.666,67;
- 2) 2° Lotto - Importo a base d'asta € 666.666,67;
- 3) 3° Lotto - Importo a base d'asta € 666.666,67;

Ritenuto opportuno per la tipologia e la specificità dell'intervento richiedere la garanzia provvisoria di cui all'art. 106 del D. Lgs. 36/2023, in conformità a quanto disposto dall'art. 53 comma 1 e 2 nella percentuale pari al due per cento dell'importo a base di gara;

Visto lo schema del disciplinare di gara contenente le norme per la partecipazione e l'ammissione alla gara di cui trattasi, nonché per la presentazione dell'offerta;

Preso atto:

- di dichiarare inammissibili le offerte di cui all'art. 70 comma 4 del D.Lgs. 36/2023
- che in tema di imposta di bollo in materia di contratti pubblici si rende applicabile quanto disposto dall'Allegato I.4 del D.Lgs. 36/2023;
- che ai sensi dell'art. 11 comma 2 del D.Lgs. 36/2023 il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'appalto risulta essere il seguente: Contratto Collettivo Nazionale Edili ;
- che ai sensi dell'art. 120 comma 9, del D.Lgs. 36/2023 nei documenti di gara è stabilito che, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto, l'Ente può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle condizioni originariamente previste;

Preso atto che – in adempimento a quanto stabilito dalla deliberazione n. 19 dicembre 2023, n. 610 dell’Autorità Nazionale Anticorruzione – l’Ente è tenuto a versare, all’atto dell’attivazione delle procedure di selezione del contraente, un contributo a favore dell’Autorità stessa pari ad € 660,00;

Visto l’art. 11 del Regolamento di organizzazione e di funzionamento dell’attività amministrativa, approvato dal Consiglio di Amministrazione dell’Azienda con deliberazione n. 21/4 del 3/8/2007;

Vista la determinazione n. 1 del 10/01/2024 del Direttore Generale dell’Azienda attinente l’attribuzione ai Dirigenti dell’Ente degli stanziamenti di spesa del corrente esercizio;

Dato atto della disponibilità nello stanziamento della relativa voce di spesa;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono trascritte come parte integrante e sostanziale del presente atto:

Di dare atto ai sensi dell’art. 6-bis della L. 241/90 e s.m.i. e dell’art. 7 del D.P.R. n. 62/20132 che il sottoscritto Responsabile Unico del Progetto non versa in situazione di conflitto di interesse alcuno in relazione alla procedura in oggetto;

Di autorizzare l’avvio delle procedure finalizzate alla conclusione, ai sensi dell’art. 59 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., per ciascun lotto di appalto indicato in narrativa, di un accordo quadro da stipularsi con un solo contraente;

Di autorizzare l’affidamento in appalto mediante procedura di gara aperta ai sensi dell’art. 71 del D.Lgs. 36/2023 con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa di cui all’art. 108 del predetto decreto per l’affidamento di manutenzione degli immobili di proprietà ed in gestione

dell'Azienda oggetto del suddetto accordo quadro per la durata di anni due e per l'importo lavori pari ad € 666.666,67 compresi costi per la sicurezza pari ad € 33.333,33 e costi della manodopera pari ad € 140.000,00, per ciascun lotto di appalto e pertanto l'importo a base di gara soggetto a ribasso è pari ad € 1.480.000,00

Di dare atto che l'importo complessivo dell'appalto di € 2.000.000,00 è comprensivo di € 100.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e costi della manodopera di € 420.000,00;

Di individuare i seguenti elementi del contratto:

- criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 108 del D.Lgs. 36/2023 mediante l'assegnazione di un punteggio complessivo pari a 100 (cento) punti al rapporto qualità/prezzo così ripartito:
 - 90 (novanta) punti per l'offerta tecnica;
 - 10 (dieci) punti per l'offerta economica.
- affidamento tramite accordo quadro di cui all'art. 59 del D.Lgs. 36/2023 fermo restando in ottemperanza all'art. 51 comma 3 del predetto decreto di consentire agli operatori economici di presentare offerta per tutti e tre i lotti di appalto e la non aggiudicabilità di più di un lotto di appalto ad una medesima impresa; conseguentemente, ove un'Impresa risultasse potenzialmente aggiudicataria di più di un lotto, l'aggiudicazione potrà essere pronunciata solo per il lotto aggiudicato in ordine cronologico di aperture delle offerte;
- ai sensi dell'art. 110, comma 1, 2 e 3 del D.Lgs. 36/2023 di procedere alla valutazione delle offerte anomale;
- corrispettivo a misura, di cui all'allegato I.7 del Codice.;

- a parità di offerta, si procederà con sorteggio;
- di aggiudicare la procedura anche in presenza di una sola offerta valida;
- di dichiarare inammissibili le offerte di cui all'art. 70 comma 4 del D.Lgs. 36/2023;
- Di approvare la seguente formula di calcolo del coefficiente per la valutazione dell'offerta economica, che consente l'assegnazione di un massimo di 10 (dieci) punti:

Ci = Ra/Rmax (formula lineare per l'attribuzione del punteggio i criteri di natura quantitativa), dove:

Ci = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo;

Ra = valore dell'offerta del concorrente i-esimo (espressa come percentuale di ribasso sul prezzo);

Rmax = valore dell'offerta più conveniente (espressa come percentuale di ribasso sul prezzo).

Punteggio (PARTECIPANTE) = Ci x punteggio max (10) dove:

Punteggio (PARTECIPANTE) = punteggio assegnato all'offerta in esame;

Di dare atto che l'espletamento della presente procedura di affidamento sarà effettuata mediante l'utilizzo del portale del Sistema Telematico Acquisti Regione Lazio S.TEL.LA nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 25 del D.Lgs. 36/2023;

Di approvare ed acquisiti in atti, il Disciplinare di gara telematico, la Scheda offerta tecnica, la Scheda offerta economica e i relativi allegati.

Di dare atto che con Ordine di servizio n. 03 del 21 febbraio 2024, ai sensi del comma 2 dell'art. 114 del D.Lgs 36/2023 sono state individuate e nominate le figure tecniche preposte alla direzione dei lavori e delle ulteriori figure coinvolte nel procedimento;

Di dare atto che la spesa di € 660,00 (euro seicentosessanta/00) per il versamento all'Autorità Nazionale Anticorruzione, sarà impegnata sulla voce di spesa n. 55.05.01.08, avente ad oggetto "Spese per interventi edilizi: pubblicità degli

appalti”.

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-Gare e Contratti in ottemperanza a quanto stabilito dal D.Lgs. 33/2013 e s.m.i nonché dal D.Lgs. 36/2023

IL DIRIGENTE DELL SUB AREA TECNICA

(arch. Giuseppe Caramanica)