



IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Riunitosi in data 17 aprile 2019

n. 37/2019 di Rep.

- VISTO lo Statuto della Fondazione;
- VISTO il decreto legislativo del 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i.;
- VISTO il D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010 per le disposizioni ancora in vigore nel periodo transitorio fino all'emanazione delle linee-guida ANAC e dei decreti del MIT attuativi del d.lgs. n. 50 del 2016;
- VISTO l'art. 1 comma 504 della legge n. 208 del 28 dicembre 2015 (legge di Stabilità 2016) che consente alle Amministrazioni di negoziare tramite il MEPA (Mercato Elettronico della P.A.) anche gli appalti di lavori di manutenzione, con tutti i vantaggi in termini di semplificazione, rapidità e trasparenza legati all'utilizzo di uno strumento totalmente telematico;
- VISTA la Memoria per il Consiglio di Amministrazione, predisposta dall'Ufficio Tecnico, Servizio Patrimonio Immobiliare, prot. ENA19_46663I del 03.04.2019, con la quale si propone l'espletamento di una procedura negoziata ai sensi degli artt. 36 comma 2, lett. c) e 95 comma 4, lett. a) del d.lgs.50/2016, per l'affidamento dei lavori di manutenzione edile degli stabili di proprietà della Fondazione Enasarco, siti in Roma, suddivisa in due lotti, per un periodo di dodici mesi e da svolgere tramite il MEPA, per un importo complessivo di Euro 900.000,00 oltre iva (Euro 450.000,00 per ciascun lotto);
- CONSIDERATE le attuali proprietà immobiliari della Fondazione che sono classificabili nelle seguenti tre distinte categorie:
- complessi ad uso residenziale: dei 215 complessi di inizio progetto Mercurio ne risultano venduti attualmente 210 e pertanto 5 risultano tutt'ora di proprietà (di cui n. 4 ubicati nella zona di Casal Bruciato prevalentemente locati al Comune di Roma e ATER, per un totale di 520 appartamenti ed uno ubicato in Via P. Togliatti in corso di dismissione);
 - singole unità immobiliari: riguarda le residuali unità immobiliari occupate e libere, ubicate all'interno di complessi immobiliari già dismessi o in corso e conferiti;
 - complessi ad uso non residenziale: dei 55 fabbricati cielo terra uso non residenziale di inizio progetto Mercurio, la Fondazione è proprietaria attualmente di n.6 fabbricati cielo terra ubicati prevalentemente a Roma, nelle province di Milano e Bari, a Catania ed una unità a Genova;
- TENUTO CONTO che, il perimetro del patrimonio in proprietà oggetto di procedura negoziata, ubicato nel Comune di Roma, riguarda un totale di 2.276 unità abitative residenziali (di cui circa n.200 libere), 469 unità non residenziali (di cui circa n.100 libere), a destinazione negozi, uffici, magazzini,

M
B

- autorimesse, oltre a 3 edifici cielo-terra non residenziali (di cui uno libero e due occupati senza titolo);
- CONSIDERATA la necessità di garantire sugli immobili sopra citati, senza soluzione di continuità, l'esecuzione dei lavori di manutenzione edile in argomento, per un periodo di dodici mesi;
- TENUTO CONTO che, l'Ufficio Tecnico ha predisposto gli atti per l'espletamento di una procedura negoziata, senza previa pubblicazione di un bando, ai sensi dell'art. ai sensi degli artt. 36, comma 2, lett. c), e 95 comma 4, lett. a) del d.lgs. 50/2016, suddivisa in due lotti geografici di gara, Lotto 1 Roma Nord-Est e Lotto 2 Roma Sud-Ovest, per un importo di spesa complessivo pari ad Euro 900.000,00 oltre Iva (Euro 450.000,00 oltre IVA per ciascun lotto di gara), comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta pari ad Euro 90.000,00 (Euro 45.000,00 oltre IVA per ciascun lotto di gara), da aggiudicare con il criterio del prezzo più basso ex art. 95, comma 4, del citato decreto;
- CONSIDERATO che la procedura in argomento dovrà essere eseguita sul MEPA, secondo le procedure telematiche di acquisto da questo prescritte e che, nello specifico, ai sensi dell'art. 216, comma 9, del d.lgs. 50/2016, dovrà essere preliminarmente autorizzata la pubblicazione di un avviso esplorativo sul sito della Fondazione;
- CONSIDERATO che la spesa complessiva di Euro 900.375,00 (Euro 900.000,00 totale a base d'asta ed Euro 375,00 contributo ANAC non soggetto ad IVA) oltre Iva al 10% di Euro 90.000,00 per complessivi Euro 990.375,00 è stata prevista nel Programma dei Lavori 2019 ed è stata verificata la disponibilità del conto co.ge. n. 41000085 e n. 41000341 del budget relativo al Bilancio di Previsione dell'anno 2019 ed al bilancio di Previsione dell'anno 2020 che verrà approvato alle scadenze statutarie;
- TENUTO CONTO che, il budget complessivo posto a base d'asta, pari Euro 900.000,00, è stato articolato nel contesto delle varie iniziative che il Servizio sta sottoponendo all'attenzione del Consiglio di Amministrazione, finalizzate ad una riduzione dell'esposizione immobiliare della Fondazione ed una migliore gestione del portafoglio immobiliare e degli investimenti;
- PRESO ATTO del parere favorevole del Direttore Generale, espresso nella memoria prot. ENA19_46663I del 03/04/2019,

DELIBERA

- 1) di autorizzare l'espletamento di una procedura negoziata, senza previa pubblicazione di un bando, ai sensi dell'art. ai sensi degli artt. 36, comma 2, lett. c), e 95 comma 4, lett. a) del d.lgs. 50/2016, suddivisa in due lotti geografici di gara, Lotto 1 Roma Nord-Est e Lotto 2 Roma Sud-Ovest, per l'affidamento dei lavori di manutenzione edile degli stabili di proprietà della Fondazione Enasarco siti in Roma, per un importo di spesa pari ad Euro 900.000,00 (Euro 450.000,00 oltre IVA per ciascun lotto di gara), oltre IVA al 10% di Euro 90.000,00 per complessivi Euro 990.000,00, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta pari ad Euro 90.000,00 (Euro 45.000,00 oltre IVA per ciascun lotto di gara), per un periodo di dodici mesi, da aggiudicare secondo il criterio del prezzo più basso ex art. 95, comma 4, del citato decreto;



- 2) di espletare la suddetta gara d'appalto tramite il MEPA (Mercato Elettronico della P.A.) e di autorizzare, ai sensi dell'art. 216, comma 9, del d.lgs. 50/2016, la pubblicazione sul sito della Fondazione di un avviso esplorativo per l'individuazione delle ditte in possesso dei requisiti richiesti dalla Fondazione;
- 3) che i futuri contratti dovranno prevedere un'apposita clausola che consentirà di eliminare progressivamente dall'elenco degli stabili in manutenzione quelli oggetto di dismissioni immobiliare;
- 4) l'importo massimo per gli affidamenti di entrambi i lotti di gara è stimato in Euro 900.000,00 oltre IVA e, pertanto, potranno essere commissionate lavorazioni fino al raggiungimento di tale importo; l'eventuale budget non utilizzato per la commessa costituirà un risparmio di gestione per la Fondazione;
- 5) i corrispettivi alle imprese aggiudicatrici verranno quantificati a misura, in relazione agli effettivi interventi di manutenzione edile, commissionati con specifici ordinativi di lavoro contenenti: la descrizione delle lavorazioni da eseguire ed un dettagliato computo metrico estimativo (prezzario DEI) diviso nella sezione lavori e nella sezione oneri della sicurezza, ed in ragione del ribasso proposto dalle stesse in sede di gara che sarà applicato esclusivamente alla sezione lavori;
- 6) l'importo a base d'asta di Euro 900.000,00 (comprensivo degli oneri della sicurezza non ribassabili pari ad Euro 90.000,00 oltre IVA) oltre Iva al 10% di Euro 90.000,00 per complessivi Euro 990.000,00. A tale importo occorre aggiungere Euro 375,00, per contributo Autorità, secondo il seguente quadro economico:

	Imponibile	Aliquota IVA	IVA	Totale
Manutenzione edile	€ 324.000,00	10%	€ 32.400,00	€ 356.400,00
Manodopera Man. edile	€ 486.000,00	10%	€ 48.600,00	€ 534.600,00
Oneri di sicurezza	€ 90.000,00	10%	€ 9.000,00	€ 99.000,00
Totale a base d'asta	€ 900.000,00	10%	€ 90.000,00	€ 990.000,00
Contributo Autorità	€ 375,00			€ 375,00
Totale quadro economico	€ 900.375,00	10%	€ 90.000,00	€ 990.375,00

L'importo complessivo di spesa pari ad **Euro 990.375,00, IVA compresa**, dovrà essere imputato come segue:

- Euro 225.000,00 oltre IVA al 10% per Euro 22.500,00 per un importo complessivo di Euro 247.500,00, di cui il costo della manodopera (60%) è pari ad Euro 121.500,00, oltre IVA al 10%, compresi oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta, pari ad Euro 22.500,00, oltre IVA al 10%, per la manutenzione edile degli stabili relativi al **Lotto 1 NORD-EST** dovrà essere imputato al conto co.ge. 41000085 del budget relativo al bilancio di previsione dell'anno 2019;
- Euro 225.000,00 oltre IVA al 10% per Euro 22.500,00 per un importo complessivo di Euro 247.500,00, di cui il costo della manodopera (60%) è pari ad Euro 121.500,00, oltre IVA al 10%, compresi oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta, pari ad Euro 22.500,00, oltre IVA al 10%, per la manutenzione edile degli stabili relativi al **Lotto 1 NORD-EST** dovrà essere imputato al conto co.ge. 41000085 del bilancio di Previsione dell'anno 2020 che verrà approvato alle scadenze statutarie;

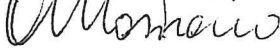
- Euro 225.000,00 oltre IVA al 10% per Euro 22.500,00 per un importo complessivo di Euro 247.500,00, di cui il costo della manodopera (60%) è pari ad Euro 121.500,00, oltre IVA al 10%, compresi oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta, pari ad Euro 22.500,00, oltre IVA al 10%, per la manutenzione edile degli stabili relativi al **Lotto 2 SUD-OVEST** dovrà essere imputato al conto co.ge. 41000085 del budget relativo al bilancio di previsione dell'anno 2019;
- Euro 225.000,00 oltre IVA al 10% per Euro 22.500,00 per un importo complessivo di Euro 247.500,00, di cui il costo della manodopera (60%) è pari ad Euro 121.500,00, oltre IVA al 10%, compresi oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta, pari ad Euro 22.500,00, oltre IVA al 10%, per la manutenzione edile degli stabili relativi al **Lotto 2 SUD-OVEST** dovrà essere imputato al conto co.ge. 41000085 del bilancio di Previsione dell'anno 2020 che verrà approvato alle scadenze statutarie;
- Euro 375,00 per contributo Autorità, dovrà essere imputato al conto co.ge. n. 41000341 del budget relativo al Bilancio di Previsione dell'anno 2019.

7) di nominare come Direttori dei lavori:

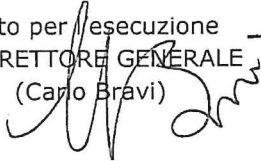
- il Geom. Giammatteo Marongiu per il Lotto 1 Roma NORD-EST;
- il Geom. Ciro Mandarino per il Lotto 2 Roma SUD-OVEST;

8) ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del d.lgs. 50/2016 di nominare l'Arch. Giovanni Perrotta in qualità di Responsabile Unico del Procedimento.

IL SEGRETARIO
(Andrea Mastromo)



Visto per l'esecuzione
IL DIRETTORE GENERALE
(Carlo Bravi)



IL PRESIDENTE
(Gianroberto Costa)



PRENOTAZIONE FONDI

n. DA19000037

data 14/5/19 CO.GE. V41/341

fornitore.....

BLOCCO FONDI

n. 9006002979

data 3/6/19 cap. V41/85

fornitore.....