

C16: .9879798B38



• 9887158424

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Riunitosi in data 19 aprile 2023

n. 24/2023 di Rep.

- VISTO lo Statuto della Fondazione;
- VISTO il d.lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- VISTA la determina del Presidente n. 2 del 02/01/2023 con la quale, a seguito dell'espletamento di una procedura comparativa, ai sensi degli artt. 36, comma 2, lett. c) e 95 del d.l.s. 50/2016, sono stati affidati i lavori di manutenzione edile degli stabili di proprietà della Fondazione Enasarco siti in Roma, per un periodo di 3 mesi, alle seguenti imprese:
- Lotto n.1 Nord-Est - ARS di Roberto Alei srl con sede in Capena - Via Morluopo, 2 (P.IVA: 01775081001) che ha offerto un ribasso unico percentuale del 27,45% sul preziario DEI adottato dalla Fondazione; con un importo massimo dell'affidamento di euro 99.000,00 oltre iva al 10% per euro 9.000,00, per un totale di euro 108.900,00;
  - Lotto n.2 Sud-Ovest - M.C.K. srl, con sede in Roma - Via Amantea,32 (P.IVA: 10239341000) che ha offerto un ribasso unico percentuale del 11,30% sul preziario DEI adottato dalla Fondazione; con un importo massimo dell'affidamento di euro 99.000,00 oltre iva al 10% per euro 9.000,00, per un totale di euro 108.900,00;
- VISTA la Memoria congiunta del Servizio Gare e Contratti e del Servizio Patrimonio Immobiliare, prot. ENA23\_114549I del 11.04.2023 nella quale si rappresenta che:
- Il portafoglio immobiliare al momento detenuto dalla Fondazione, sia libero che locato, evidenzia diffuse esigenze manutentive, derivanti essenzialmente dalla vetustà generale dei fabbricati, dal loro uso, e dal degrado indotto dal mancato utilizzo di un considerevole numero di unità immobiliari libere;
  - Considerata la prossima scadenza del vigente contratto di manutenzione al 23.04.2023, il Servizio Patrimonio Immobiliare ha rappresentato la necessità di avviare una procedura per l'individuazione di due operatori economici ai quali aggiudicare la manutenzione degli immobili di proprietà della Fondazione, suddivisa in due lotti geografici (nord-est e sud-ovest);
  - Tenuto conto che l'attuale patrimonio immobiliare della Fondazione potrebbe essere oggetto di ulteriore dismissione, sulla base delle decisioni dell'Organo Consiliare, il Servizio Patrimonio Immobiliare ritiene opportuno affidare i lavori per un periodo di 12 mesi, per poi procedere in seguito ad un affidamento di durata pluriennale del patrimonio residuo;
  - Non risultando possibile determinare a priori le manutenzioni che si renderanno necessarie nei prossimi 12 mesi, al fine di quantificare gli importi ipotetici degli interventi, il Servizio Patrimonio Immobiliare,

riscontrando invariato il perimetro dell'asset immobiliare di proprietà diretta della Fondazione rispetto al precedente appalto, ha aggiornato gli importi sostenuti per l'effettiva manutenzione eseguita negli scorsi 12 mesi agli intervenuti incrementi dei prezzari di riferimento - applicati per quantificare l'importo dei singoli interventi effettuati;

- Analizzando le percentuali di incidenza della manodopera sulle singole lavorazioni eseguite negli scorsi 12 mesi, per il presente affidamento è stata stimata un'incidenza della componente pari al 60% dell'importo massimo presunto delle lavorazioni - esclusi oneri di sicurezza;
- L'importo massimo presunto dell'appalto risulta pari ad euro 900.000,00, di cui euro 45.000,00 di oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, oltre iva di legge, con il seguente dettaglio:

	Imponibile	Aliquota IVA	IVA	Totale
Manutenzione edile	€ 342.000,00	10%	€ 34.200,00	€ 376.200,00
Manodopera Man. edile	€ 513.000,00	10%	€ 51.300,00	€ 564.300,00
Oneri di sicurezza	€ 45.000,00	10%	€ 4.500,00	€ 49.500,00
<b>Totale a base d'asta</b>	<b>€ 900.000,00</b>	<b>10%</b>	<b>€ 90.000,00</b>	<b>€ 990.000,00</b>
Contributo Autorità	€ 375,00			€ 375,00
<b>Totale quadro economico</b>	<b>€ 900.375,00</b>	<b>10%</b>	<b>€ 90.000,00</b>	<b>€ 990.375,00</b>

- Detto importo risulta ripartibile su ciascun lotto per come segue:

LOTTO 1 NORD/EST	Imponibile	Aliquota IVA	IVA	Totale
Manutenzione edile	€ 171.000,00	10%	€ 17.100,00	€ 188.100,00
Manodopera Man. edile	€ 256.500,00	10%	€ 25.650,00	€ 282.150,00
Oneri di sicurezza	€ 22.500,00	10%	€ 2.250,00	€ 24.750,00
<b>Totale a base d'asta</b>	<b>€ 450.000,00</b>	<b>10%</b>	<b>€ 45.000,00</b>	<b>€ 495.000,00</b>

LOTTO 2 SUD/OVEST	Imponibile	Aliquota IVA	IVA	Totale
Manutenzione edile	€ 171.000,00	10%	€ 17.100,00	€ 188.100,00
Manodopera Man. edile	€ 256.500,00	10%	€ 25.650,00	€ 282.150,00
Oneri di sicurezza	€ 22.500,00	10%	€ 2.250,00	€ 24.750,00
<b>Totale a base d'asta</b>	<b>€ 450.000,00</b>	<b>10%</b>	<b>€ 45.000,00</b>	<b>€ 495.000,00</b>

- Le lavorazioni previste nell'appalto, per ciascun lotto, sono state ricondotte, dal Servizio Patrimonio immobiliare, alla categoria OG 1 classifica II;
- In conformità al regime derogatorio introdotto del D.L. 76/2020 (decreto semplificazioni 2020 convertito dalla legge 120/2020) il quale è stato a sua volta modificato dall'art. 51 del D.L. 77/2021 (decreto semplificazioni 2021), l'affidamento dei lavori potrà avvenire tramite l'indizione di una procedura negoziata con almeno 5 operatori economici, ciò nonostante, ai fini di una maggior partecipazione alla procedura, il Servizio Patrimonio Immobiliare ritiene opportuno estendere la consultazione a 10 operatori;
- Per selezionare gli operatori da invitare alla procedura, verranno coinvolti operatori in possesso dei seguenti requisiti:

- ✓ Iscrizione al MePA per la specifica iniziativa;
- ✓ Possesso attestazione SOA categoria OG 1 classifica minima II;
- ✓ Dislocazione territoriale: LAZIO (previsione inserita in ragione della necessità di costante interfaccia con l'operatore e per la dislocazione prevalente degli immobili oggetto di manutenzione);
- ✓ Non essere stati destinatari di incarichi da parte della Fondazione a qualsiasi titolo (appaltatore, subappaltatore ecc..) negli ultimi 3 anni;
- ✓ Non aver avuto contenziosi con la Fondazione a qualsiasi titolo;

- A tali operatori verrà consentita la partecipazione ad entrambi i lotti, fermo restando che la ditta che intenda presentare le due offerte dovrà dimostrare il possesso della attestazione SOA categoria OG 1 classifica minima III
- L'operatore aggiudicatario del lotto 1 (nord-est) non potrà essere il medesimo del lotto 2 (sud-ovest);
- Ciascun lotto verrà aggiudicato secondo il criterio del prezzo più basso, con conseguente obbligo di applicazione dell'istituto dell'esclusione automatica, in ragione delle previsioni di cui all'art. 1 comma 3 del D.L. 76/2020;
- La procedura potrà essere svolta tramite la piattaforma del MePA attraverso una Richiesta di offerta (RDO) evoluta inerente alle relative categorie sul Bando Lavori, indetto da Consip S.p.A.;
- Il corrispettivo effettivo delle lavorazioni verrà determinato, in ragione degli importi derivanti dall'offerta in sede di gara, in ribasso rispetto ai prezzi base (di cui al Prezzario DEI 2022 - 2° semestre), ed in relazione agli ordini di lavoro effettivamente richiesti alle imprese aggiudicatarie;
- L'importo massimo delle lavorazioni richiedibili è, sin da adesso, determinato in € 450.000,00, per ciascun lotto;

RITENUTO procedere, in ragione della necessità di garantire celermente la continuità della resa dei servizi al termine dell'attuale contratto, al contestuale avvio della procedura di acquisito e della nomina quale Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 10, del d.lgs. 50/2016 e s.m.i., del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Servizio Patrimonio Immobiliare, Arch. Giovanni Perrotta, in luogo del funzionario , già individuato dal Programma Triennale dei lavori 2023/2025 per l'intervento (CUI: L00763810587202200002);

CONSIDERATO che la spesa da sostenere per l'appalto della manutenzione in argomento, per un periodo complessivo di 12 mesi, pari ad euro 990.000,00, Iva inclusa, può essere imputata al conto co.ge. 41000185 del budget relativo ai Bilanci degli anni 2023, 2024 quest'ultimo da approvare alle scadenze statutarie;

CONSIDERATO che la Fondazione, in qualità di Stazione Appaltante, provvederà alla registrazione del procedimento di gara presso l'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC), ed al pagamento del relativo contributo per una spesa di euro 375,00 come da deliberazione dell'Autorità stessa n. 830 del 21 dicembre 2021, da imputare al conto co.ge. 41000341 del budget relativo al Bilancio di Previsione dell'anno 2023;

PRESO ATTO del parere del Direttore Generale espresso nella memoria congiunta del Servizio Gare e Contratti e del Servizio Patrimonio Immobiliare, prot. ENA23\_114549I del 11.04.2023;

**DELIBERA**

1. Di autorizzare l'indizione una procedura negoziata con almeno 10 operatori economici, ex art. 1, comma 2, del D.L. 76/2020 per come modificato dall'art. 51 del D.L. 77/2021, per l'affidamento dei lavori di manutenzione edile delle unità residue, libere e locate, di proprietà della Fondazione Enasarco, per un periodo di 12 mesi, suddivisa in due lotti, ciascuno da aggiudicare secondo il criterio del prezzo più basso, per una spesa massima presunta di euro di euro 900.000,00, di cui euro 45.000,00 di oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, oltre iva di legge, per un importo complessivo di euro 990.000,00;
2. Di espletare la procedura di cui al punto 1) attraverso una Richiesta Di Offerta (RDO) evoluta, suddivisa in due lotti di pari importo, inerente alle relative categorie sul Bando Lavori, indetto da Consip S.p.A., del sistema MePA accessibile dal sito [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it), invitando gli operatori che verranno individuati in possesso delle caratteristiche di cui in premessa;
3. La spesa complessiva di euro 990.000,00, oneri inclusi, per l'affidamento dei servizi in argomento, per un periodo di 12 mesi - salvo esaurimento anticipato dell'importo contrattualizzato dell'appalto, potrà essere imputata al conto co.ge. 41000085 come segue:
  - manutenzione degli stabili del Lotto 1 nord/est per euro 450.000,00, oltre iva al 10% di euro 45.000,00, per un importo complessivo di euro 495.000,00 suddivisi per:
    - Euro 247.500,00, oneri inclusi, al Bilancio di Previsione dell'anno 2023;
    - Euro 247.500,00, oneri inclusi, al Bilancio di Previsione dell'anno 2024 da approvarsi alle scadenze statutarie;
  - manutenzione degli stabili del Lotto 2 sud/ovest per euro 450.000,00, oltre iva al 10% di euro 45.000,00, per un importo complessivo di euro 495.000,00 suddivisi per:
    - Euro 247.500,00, oneri inclusi, al Bilancio di Previsione dell'anno 2023;
    - Euro 247.500,00, oneri inclusi, al Bilancio di Previsione dell'anno 2024 da approvarsi alle scadenze statutarie;
4. Di provvedere, in qualità di stazione appaltante, alla registrazione del procedimento di gara presso l'Autorità Nazionale Anticorruzione, autorizzando il pagamento del relativo contributo per una spesa di euro 375,00 - come da delibera dell'Autorità stessa n. 830 del 21 dicembre 2021, da imputare al conto co.ge n. 41000341 del budget dell'anno 2023;
5. Di nominare quale Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.31, comma 10, del citato d.lgs. n. 50 del 2016, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Servizio Patrimonio Immobiliare, Arch. Giovanni Perrotta.

IL SEGRETARIO  
(Paola Pellegrini)  
*Paola Pellegrini*

*2000*  
PRENOTAZIONE FONDI  
n. *0006003519*

IL PRESIDENTE  
(Alfonso Mei)  
*Alfonso Mei*

Visto per l'esecuzione  
IL DIRETTORE GENERALE  
(Antonio Buonfiglio)

data *08/05/23* CO.GE. *41000085*  
contabile *41000341*