



ROMA

24/10/2023



ENA2300003545191

IL PRESIDENTE**n. 58 /2023 di Rep.**

- VISTO lo Statuto della Fondazione;
- VISTO il D.Lgs. n.36/2023 (Codice dei contratti pubblici);
- VISTI l'Ordine di Servizio n. 1 del 24 gennaio 2022 e la vigente procedura di "Autorizzazione e acquisizione di beni, servizi e lavori";
- VISTA la determina del Presidente n. 74 del 03.11.2022 sono state affidate le attività di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e terzo responsabile degli impianti termici a servizio del complesso immobiliare di Via Casalbruciato/Facchinetti/S.Negro – Roma stagione 2022/2023, per un periodo di mesi 12, all'impresa COSTRUZIONI E IMPIANTI S.R.L., con sede in Fiano Romano (RM) via Venezia n. 33 (P.IVA 1437241000), per l'importo massimo di euro 123.416,19 oltre IVA 22% per euro 27.151,56, per un totale di euro 150.567,75;
- CONSIDERATA la richiesta Syter n. 602 con la quale Servizio Patrimonio Immobiliare – Ufficio Gestione Patrimonio Diretto, in vista della scadenza del contratto on essere prevista per il 14.11.2023, ha rappresentato l'esigenza di provvedere ad un nuovo affidamento delle attività di conduzione, terzo responsabile, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto termico a servizio del complesso immobiliare in via di Casal Bruciato e manutenzione straordinaria degli impianti autonomi e terminali nelle unità immobiliari di proprietà della Fondazione in Roma per un periodo di 12 mesi;
- VISTA la memoria congiunta del Servizio Gare e Contratti e del Servizio Patrimonio Immobiliare – Ufficio Gestione Patrimonio Diretto, prot. ENA23_347652I del 19.10.2023, nella quale:
- vengono rappresentate le attività oggetto dell'affidamento che risultano sintetizzabili nelle seguenti tipologie:
 1. Conduzione, manutenzione ordinaria, pronto intervento e reperibilità, terzo responsabile e servizio di lettura ripartitori e contabilizzazione energia per il complesso immobiliare Casal Bruciato per un importo complessivo, pari ad euro **27.712,26** oltre IVA, per la tipologia di attività 1, risulta determinato per come segue:
 - € 24.513,53 - oltre iva - per la conduzione e manutenzione ordinaria;
 - € 1.225,68 - oltre iva - per la reperibilità;
 - € 1.973,05 - oltre iva - per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso;
 - Incidenza mano d'opera: euro 23.605,42 oltre IVA;
 2. Manutenzione straordinaria per il complesso immobiliare Casal Bruciato, per la centrale termica e il fabbricato in via C. Facchinetti 127-137 e per le unità immobiliari in Roma per un

importo complessivo, pari ad euro 109.615,54 oltre IVA, risulta determinato per come segue:

- € 104.783,00 - oltre iva - per la manutenzione straordinaria
 - € 4.832,54 - oltre iva - per i costi della sicurezza non soggetti a ribasso.
 - Incidenza mano d'opera: euro 30.630,40 oltre IVA.
3. Interventi negli altri stabili siti in Roma per una spesa massima presunta di euro 12.406,08 - oltre iva - stimata sugli interventi di maggior frequenza ipotizzabili, ovvero la sostituzione di alcuni impianti autonomi nelle unità abitative nelle varie zone di Roma (per euro 10.406,08 oltre iva) nonché l'esecuzione altri interventi di varia natura nelle unità abitative locate (per euro 2.000,00). Incidenza mano d'opera: euro 5.146,85 oltre IVA (di cui euro 2.073,43 per le caldaie e euro 1.000,00 per le altre lavorazioni);
- Si evidenzia che, tenuto conto delle attività oggetto di acquisizione e dell'importo complessivo stimato pari ad euro 149.733,87 - oltre iva, inferiore a euro 150.000,00, si potrà procedere in un affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera a), del D.lgs. 36/2023, nel rispetto di quanto previsto all'art. 49, attraverso una trattativa diretta sul sistema MePA con l'operatore S.D. TECHNOLOGY (P.IVA: 08619241006). La Fondazione, in qualità di Stazione Appaltante, provvederà alla registrazione del procedimento di gara presso l'Autorità Nazionale Anticorruzione autorizzando il pagamento del relativo contributo per una spesa di euro 35,00 come da delibera dell'Autorità stessa n. 621 del 20 dicembre 2022;

PRESO ATTO

che l'operatore selezionato risulta abilitato al MePA e che pertanto, già in fase di iscrizione al sistema, ha dichiarato il possesso dei requisiti per l'affidamento delle attività per come segue:

- o abilitazione al Me.PA per le seguenti categorie:

Identificativo CPV	Descrizione CPV	Categoria di abilitazione	tipologia
45259300-0	Riparazione e manutenzione di centrali termiche	OS 28 Impianti termici e di condizionamento	LAVORI
50720000-8	Servizi di riparazione e manutenzione di riscaldamento centrali	Impianti termoidraulici e di condizionamento	SERVIZI

- o Possesso almeno dei requisiti di cui all'art. 90 d.P.R. 207/2010 per l'esecuzione di Lavori aventi importo inferiore ad € 150.000,00 per Lavori analoghi alla SOA Categoria OS28 ovvero OG11;
- o Possesso della certificazione UNI EN ISO 9001:2015 e ss.m.i.: Sistemi di gestione per la qualità, in corso di validità;
- o Possesso della certificazione: UNI EN ISO 14001:2015 e ss.m.i.: Sistemi di gestione ambientale, in corso di validità;

- Possesso della certificazione di sistemi di gestione per la salute e sicurezza sul lavoro (OHSAS), regolata dalla norma BSOHSAS 18001:2007 (a breve ISO 45001);
- Possesso dell'autorizzazione di cui alla lettera "C", Art. 1, comma 2 del DM 37/2008;
- Possesso dell'autorizzazione di cui alla lettera "D", Art. 1, comma 2 del DM 37/2008;
- Disponibilità di personale con Patentino che riconosce la qualificazione alla conduzione i impianti con potenza >232 kW (D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.);
- Possesso dei requisiti per l'assunzione del ruolo di Terzo Responsabile degli impianti termici (D.P.R 16 aprile 2013, n.74 e s.m.i.);
- Area geografica di interesse: Lazio;
- Possesso Qualificazione per l'esecuzione di lavori riferibili alle categorie OS28, OG11, per importi inferiori a 150.000 €;
- oggetto sociale ricomprendente una o più attività previste nella Categoria per cui viene richiesta l'Ammissione al Mercato Elettronico della P.A.;

TENUTO CONTO

che in fase di trattativa diretta verranno richieste le dichiarazioni e i dati necessari a verificare che il concorrente non si trovi in alcuna delle situazioni di esclusione dalla partecipazione alla gara di cui all'art. 94 - 95 - 98 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i. (Cause esclusione automatica, non automatica e illecito professionale grave), nonché alla verifica della presenza di potenziali conflitti di interessi con i soggetti rilevanti della Fondazione e verranno verificati gli ulteriori requisiti dichiarati per l'iscrizione al Me.PA.;

PRESO ATTO

che verrà richiesto all'operatore un ribasso unico da applicare al canone per le attività di conduzione, manutenzione ordinaria, pronto intervento, reperibilità terzo responsabile, servizio di lettura ripartitori e contabilizzazione energia e ai singoli prezzi del prezzario DEI 2022 2° semestre adottato dalla Fondazione ed utilizzato per la redazione degli ordini di lavoro necessari per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria;

VISTA

la determina del Direttore Generale n. 247 del 09.10.2023 con la quale è stato nominato Responsabile Unico del Progetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 15, art.1 comma 2, del citato d.lgs. n. 36 del 2023, del Responsabile dell'Ufficio Gestione Patrimonio Diretto della Fondazione, Arch. Giovanni Perrotta;

CONSIDERATO

che l'importo complessivo dell'affidamento - ferma restando la previsione di contratto a canone per le attività 1 e a consumo per le attività 2 e 3, è pari a euro 149.733,87 - oltre euro iva pari ad euro 18.298,86, per un totale di euro 168.032,73 potrà essere imputato al conto co.ge 41000088 del Bilancio di previsione del corrente anno e del Bilanci di Previsione dell'anno 2024 che verrà approvato alle scadenze statutarie;

D E T E R M I N A

- a) di autorizzare l'avvio di una trattativa diretta con la S.D. TECHNOLOGY, con sede in Roma - via Giuseppe Gioeni, 28, finalizzata all'affidamento - ai sensi dell'art.50, comma 1, lettera a) del D. Lgs. n.36/2023 -delle attività di conduzione, terzo responsabile, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto termico a servizio

del complesso immobiliare in via di Casal Bruciato e manutenzione straordinaria degli impianti autonomi e terminali nelle unità immobiliari di proprietà della Fondazione in Roma per un periodo di 12 mesi per un importo di spesa presunto di euro 149.733,87 - oltre iva;

- b) di imputare la spesa massima presunta di euro 149.733,87 - oltre iva pari ad euro 18.298,86, per un totale di euro 168.032,73 al conto Co.ge n. 41000088 per come segue:
- per euro 24.955,64, oltre iva di euro 3.049,81, per un totale di euro 28.005,45 al budget di previsione relativo all'anno 2023;
 - per euro 124.778,23, oltre iva di euro 15.249,05, per un totale di euro 140.027,28 al budget di previsione relativo all'anno 2024 che l'Assemblea dei Delegati approverà alle scadenze statutarie;
- c) 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 35,00 - come da delibera dell'Autorità stessa n. 621 del 20 dicembre 2022, da imputare al conto co.ge n. 41000341 del budget dell'anno 2023.

IL PRESIDENTE
Alfonsino Mei

Visto per l'esecuzione

IL DIRETTORE GENERALE
Antonio Buonfiglio

PRENOTAZIONE FONDI
n. DP23000058

data 24/10/23 CO.GE. 041/341
fornitore

BLOCCO FONDI
n. 9004003589

data 20/10/23 cap. 041/88
fornitore