



*Divisione Risorse  
Direzione Centrale  
Logistica e Approvvigionamenti*

*Settore Approvvigionamenti  
Ufficio Gare per lavori e servizi tecnici immobiliari*

**PROCEDURA APERTA PER L'ACQUISIZIONE DI UN ACCORDO QUADRO TRIENNALE PER L'AFFIDAMENTO DI INTERVENTI EDILI MANUTENTIVI NON PROGRAMMABILI, ANCHE AVENTI CARATTERE DI URGENZA, PRESSO GLI IMMOBILI IN USO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.**

**PROGETTO**  
**(art. 23, comma 15, d.lgs. 50/2016)**

## 1. PREMESSA

L’Agenzia delle Entrate, per l’esercizio delle funzioni istituzionali nonché per la tutela della salute e della sicurezza dei propri dipendenti e di tutti gli utilizzatori dei propri uffici, è tenuta a mantenere in buono stato manutentivo tutti i *luoghi di lavoro* così come definiti dal D.lgs. 81/2008 e s.m.i., nell’osservanza, tra l’altro, delle disposizioni di cui all’all. IV al citato Decreto.

Si segnala che l’art. 12, co.2 del D.L. 98/2011, convertito dalla L. 111/2011, ha istituito per le Amministrazioni dello Stato il cd. “*Manutentore Unico*”, attribuendo all’Agenzia del Demanio, sentito il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, le decisioni di spesa relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria presso gli immobili di proprietà dello Stato e quelle relative alla manutenzione posta a carico del conduttore presso gli immobili di proprietà di terzi, utilizzati a qualsiasi titolo dalle Pubbliche Amministrazioni. Ai sensi dell’attuale normativa, recepita dalle Linee Guida n°4 da ultimo emesse dall’Agenzia del Demanio, costituiscono eccezioni all’applicazione del sistema del Manutentore Unico:

- nuove costruzioni ed interventi di ampliamento;
- interventi di piccola manutenzione derivanti da guasti imprevisti e servizi di manutenzione periodica degli impianti;
- lavori edili di manutenzione con importo inferiore a € 5.000,00 (al netto dell’IVA);
- interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili di proprietà dei fondi immobiliari FIP e Fondo Patrimonio Uno;
- interventi finanziati con fondi speciali;
- interventi di adeguamento al D.lgs. 81/2008 “Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;
- interventi su immobili non ancora in uso;
- interventi finanziati con fondi di competenza di anni precedenti al 2013.

Tenuto conto di quanto rappresentato, è intenzione dell’Agenzia delle Entrate procedere a sistematizzare, omogeneizzare e migliorare in efficienza ed efficacia le attuali modalità di approvvigionamento decentrate dei lavori edili manutentivi non programmabili, anche aventi carattere di urgenza, sull’intero territorio nazionale mediante l’acquisizione di un unico strumento contrattuale centralizzato sotto la forma giuridica dell’accordo quadro, volto all’individuazione degli operatori economici cui affidare i sopra richiamati lavori esclusi dal Manutentore Unico tramite l’adozione di una procedura aperta ai sensi dell’art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

L'art. 3 co. 1 lett. iii) del D.lgs. 50/2016 definisce tale strumento contrattuale quale accordo concluso tra una o più Stazioni Appaltanti e uno o più operatori economici, il cui scopo è 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. La stazione appaltante individua un importo massimo dell'Accordo Quadro al raggiungimento del quale lo stesso si intende concluso, ma non garantisce all'aggiudicatario l'affidamento delle prestazioni né per un valore minimo né per un valore massimo. In generale, l'Amministrazione che intenda stipulare un accordo quadro ne trae, quindi, benefici in termini di flessibilità gestionale ma anche di risparmio di tempo e costi amministrativi, in quanto essa non assume nell'immediato un obbligo specifico di acquistare una determinata prestazione, ma ha la facoltà di acquisirla al momento del bisogno effettivo senza procedere a avviare un procedimento amministrativo per ciascun singolo fabbisogno. Evitare lo svolgimento ripetitivo di piccoli affidamenti separati aventi ad oggetto prestazioni analoghe consente anche di ovviare, in maniera certa, agli eventuali frazionamenti di spesa oltre che contribuire al rispetto del più generale principio della rotazione.

Il modello che si intende proporre, quindi, presuppone l'esecuzione di una procedura di gara aperta, sopra soglia comunitaria ed organizzata per lotti territoriali in maniera da favorire l'adesione alla procedura anche delle PMI, in aderenza ai più generali principi comunitari di salvaguardia della concorrenza. Per ciascuno dei vari lotti di gara, quindi, si procederà a stipulare un accordo quadro con unico operatore economico ex art. 54, co.3 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

L'acquisizione in oggetto è stata prevista nell'ambito della programmazione triennale dei lavori 2022/2024 dell'Agenzia, ai sensi dell'art. 21 D.lgs. n. 50/2016 e trova la copertura economica relativa alla sua prima annualità nell'ambito del Budget 2022, anche a seguito di eventuali riclassificazioni nell'ambito degli oneri di gestione.

Il presente documento illustra l'analisi economica ed i principali aspetti della Procedura in oggetto e si compone dei seguenti paragrafi:

- 1) Analisi economica e valori di gara;**
- 2) Procedura di gara e suddivisione in lotti;**
- 3) Caratteristiche della procedura;**

## **1. ANALISI ECONOMICA E VALORI DI GARA**

I contributi presenti in letteratura riguardo i costi degli interventi di manutenzione sottolineano come, da un lato, sia cruciale il ruolo della manutenzione nel mantenimento del

valore dell'edificio e, dall'altro, come sia estremamente difficile stimare i costi e redigere un piano di manutenzione che consenta di ottimizzare il numero e l'entità degli interventi.

La pianificazione e la realizzazione di ogni singolo intervento non possono prescindere da considerazioni di tipo economico che attengono sia al contributo dell'intervento al mantenimento del valore dell'immobile, sia al trade-off che esiste tra i costi dell'intervento e i benefici economici da esso derivanti. È difficile prevedere con rigorosa esattezza le spese che saranno riservate alla manutenzione durante il ciclo di vita di un edificio, soprattutto perché le scelte di intervento sono basate su criteri spesso soggettivi, riferiti alla convenienza del momento e alla disponibilità di risorse finanziarie.

A causa dell'imprevedibilità di alcuni tipi di guasto, è difficile anche prevedere i costi e i tempi degli interventi manutentivi. Una possibile soluzione risiede nell'utilizzo della teoria della probabilità e del calcolo dei cicli di rinnovo ottimali per gestire l'incertezza che caratterizza la programmazione degli interventi. Tali cicli sono specifici rispetto alla tipologia di elementi che compongono l'edificio, e sono efficacemente suddivisibili nel seguente modo (Lee, 1976):

- elementi che, se ben progettati, dovrebbero durare quanto il fabbricato senza prevedere alcun intervento, come le fondazioni
- elementi la cui durata può essere prolungata da alcune piccole sostituzioni parziali ad intervalli più o meno regolari;
- elementi soggetti al logorio dato da fattori sia umani che meccanici;
- componenti soggetti a obsolescenza per effetto dello sviluppo tecnologico o cambiamenti delle mode, come le rifiniture e gli impianti sanitari;
- elementi con continua esposizione agli agenti atmosferici che rendono necessari interventi di pulitura e riparazioni, come le coperture;
- strati protettivi, la cui cura è collegata all'estensione della durata dell'elemento protetto.

In ragione di tanto, lo strumento dell'Accordo quadro garantisce una risposta dinamica ed elastica alla sostanziale imprevedibilità di tali particolari esigenze manutentive, soprattutto con riguardo ai risvolti in relazione all'importante tematica della responsabilità datoriale ex TUSL 81/2008 e s.m.i..

Dovendo, quindi, procedere a quantificare un controvalore economico congruo e coerente del massimale da porre a base dell'Accordo quadro, è stata preliminarmente condotta una dettagliata analisi dei contratti stipulati nel triennio 2017-19 dai vari centri di costo

periferici afferenti alla macro-categoria merceologica *manutenzione fabbricati* ed imputati sui corrispondenti conti di budget. Inoltre, sono stati analizzati e opportunamente caratterizzati i fabbisogni acquisitivi recentemente manifestati dalle strutture periferiche sia in relazione al Programma biennale beni e servizi sia in relazione alla Programmazione triennale di lavori.

Al fine di quantificare l'importo medio unitario per metro quadrato in uso da porre a base di accordo quadro, oltre alle principali indicazioni macro-economiche desumibili dalla letteratura scientifica di riferimento, si è tenuta in debita considerazione anche il generale livello e stato manutentivo degli immobili in uso all'Agenzia che, non di rado, presenta talune criticità.

Atteso che all'attualità l'Agenzia detiene l'uso di 1'722'302mq complessivi e quantificato in 10€/mq per anno il fabbisogno medio unitario manutentivo edile oggetto della presente procedura, si determinerebbe un controvalore medio annuo pari ad € 17'223'020. Considerando, però, la contestuale prossima attivazione della gara di manutenzione degli impianti tecnologici (nell'ambito del cui oggetto sono ricompresi interventi manutentivi a carattere edile, seppur prioritariamente afferenti e conseguenti agli interventi di riparazione impiantistica di cui alla manutenzione non programmata) e considerando gli ulteriori effetti positivi connessi alle strategie immobiliari di cui al Piano di razionalizzazione vigente (ove si prevedono, tra l'altro, diversi rilasci di immobili FIP/FP1 e una sempre più sensibile riduzione delle locazioni passive in favore di immobili detenuti in comodati gratuiti o di proprietà del Demanio), si è ritenuto congruo un massimale complessivo non eccedente i 10'000'000€/anno oltre somme a disposizione ovvero corrispondente a quasi 6,00€/mq anno.

Si riporta in seguito il Prospetto economico degli oneri complessivi dell'appalto:

<b>PROSPETTO ECONOMICO DEGLI ONERI COMPLESSIVI DELL'APPALTO</b>			
<b>A</b>	<b>IMPORTI MASSIMALI DELL' ACCORDO QUADRO</b>		
A1	Importo massimale netto dei lavori per 36 mesi	€	€ 30.000.000,00
A2	Costi della sicurezza interferenziale (2% max. di A1)	€	€ 600.000,00
<b>A3</b>	<b>Totale</b>	€	<b>€ 30.600.000,00</b>
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELLA AMMINISTRAZIONE</b>		
B1	Spese per incentivo 2% per funzioni tecniche ex art. 113 D. Lgs. 50/2016 ed attività di controllo relative all'esecuzione del contratto	€	€ 306.000,00
B2	Spese per Commissioni giudicatrici	€	0,00
B3	Varie (es. pubblicità, oneri ANAC, polizze, ecc.)	€	€ 30.000,00
B4	Imprevisti	€	0,00

B5	Rilievi, accertamenti ed indagini, strumentazione di ausilio (0,5% del valore dell'appalto al netto delle somme a disposizione	€	€ 153.000,00
<b>B6</b>	<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>€ 459.000,00</b>
<b>C</b>	<b>IVA</b>		
C1	IVA (22% del valore imponibile)	€	€ 6.765.660,00
<b>C2</b>	<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>€ 6.765.660,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO DELL'APPALTO (A+B+C)</b>			<b>€ 37.824.660,00</b>

## 2. PROCEDURA DI GARA E SUDDIVISIONE IN LOTTI

In ragione di quanto esposto in ordine all'analisi economica complessiva dei fabbisogni e tenuto conto della finalità dello strumento contrattuale da acquisire volto a sistematizzare, omogeneizzare e migliorare in efficienza ed efficacia le attuali modalità di approvvigionamento decentrate dei lavori edili manutentivi non programmabili, si è inteso suddividere l'appalto in n.22 Lotti territoriali funzionali ovvero corrispondenti a ciascun entro di costo dell'Agenzia, assegnando il massimale in maniera proporzionale al peso specifico dimensionale delle superfici in uso presso ciascuna struttura territoriale:

LOTTE	Superficie in uso [m <sup>2</sup> ]	Incidenza sul totale [%]	Massimale netto dei lavori [€]	Oneri interferenziali [€]	Somme a disposizione [€]	IVA [€]	TOTALE [€]
LOTTO 1 - ABRUZZO	58.679	3,4070%	1.022.102,98 €	20.442,06 €	15.638,18 €	230.506,71 €	1.288.689,92 €
LOTTO 2 - BASILICATA	22.785	1,3229%	396.881,62 €	7.937,63 €	6.072,29 €	89.505,54 €	500.397,07 €
LOTTO 3 - BOLZANO	8.686	0,5043%	151.297,51 €	3.025,95 €	2.314,85 €	34.120,92 €	190.759,23 €
LOTTO 4 - CALABRIA	48.491	2,8155%	844.642,81 €	16.892,86 €	12.923,03 €	190.485,54 €	1.064.944,24 €
LOTTO 5 - CAMPANIA	134.473	7,8077%	2.342.324,40 €	46.846,49 €	35.837,56 €	528.245,68 €	2.953.254,14 €
LOTTO 6 - EMILIA R.	122.440	7,1091%	2.132.727,01 €	42.654,54 €	32.630,72 €	480.976,86 €	2.688.989,14 €
LOTTO 7 - FRIULI V.G.	40.761	2,3667%	709.997,43 €	14.199,95 €	10.862,96 €	160.120,04 €	895.180,38 €
LOTTO 8 - LAZIO	146.068	8,4810%	2.544.292,46 €	50.885,85 €	38.927,67 €	573.793,93 €	3.207.899,91 €
LOTTO 9 - UFFICI CENTRALI	93.722	5,4417%	1.632.501,15 €	32.650,02 €	24.977,27 €	368.164,92 €	2.058.293,37 €
LOTTO 10 - LIGURIA	51.939	3,0157%	904.701,96 €	18.094,04 €	13.841,94 €	204.030,20 €	1.140.668,14 €
LOTTO 11 - LOMBARDIA	232.103	13,4763%	4.042.897,24 €	80.857,94 €	61.856,33 €	911.762,27 €	5.097.373,78 €
LOTTO 12 - MARCHE	42.109	2,4449%	733.477,64 €	14.669,55 €	11.222,21 €	165.415,34 €	924.784,74 €
LOTTO 13 - MOLISE	12.762	0,7410%	222.295,51 €	4.445,91 €	3.401,12 €	50.132,53 €	280.275,07 €
LOTTO 14 - PIEMONTE	142.086	8,2498%	2.474.931,81 €	49.498,64 €	37.866,46 €	558.151,57 €	3.120.448,47 €
LOTTO 15 - PUGLIA	95.264	5,5312%	1.659.360,55 €	33.187,21 €	25.388,22 €	374.222,31 €	2.092.158,29 €
LOTTO 16 - SARDEGNA	70.472	4,0917%	1.227.519,91 €	24.550,40 €	18.781,05 €	276.832,75 €	1.547.684,11 €
LOTTO 17 - SICILIA	141.624	8,2229%	2.466.884,44 €	49.337,69 €	37.743,33 €	556.336,71 €	3.110.302,17 €
LOTTO 18 - TOSCANA	98.022	5,6913%	1.707.400,91 €	34.148,02 €	26.123,23 €	385.056,47 €	2.152.728,63 €
LOTTO 19 - TRENTO	19.783	1,1486%	344.591,13 €	6.891,82 €	5.272,24 €	77.712,88 €	434.468,08 €
LOTTO 20 - UMBRIA	29.009	1,6843%	505.294,66 €	10.105,89 €	7.731,01 €	113.955,06 €	637.086,62 €
LOTTO 21 - VALLE D'A.	4.486	0,2605%	78.139,61 €	1.562,79 €	1.195,54 €	17.622,20 €	98.520,13 €
LOTTO 22 - VENETO	106.538	6,1858%	1.855.737,26 €	37.114,75 €	28.392,78 €	418.509,58 €	2.339.754,37 €
<b>tot. =</b>	<b>1.722.302</b>	<b>100,0000%</b>	<b>30.000.000,00 €</b>	<b>600.000,00 €</b>	<b>459.000,00 €</b>	<b>6.765.660,00 €</b>	<b>37.824.660,00 €</b>

### 3. CARATTERISTICHE DELLA PROCEDURA

L'art. 59, comma 1, del D.lgs. n. 50/2016 stabilisce che *“nell’aggiudicazione di appalti pubblici, le stazioni appaltanti utilizzano le procedure aperte o ristrette, previa pubblicazione di un bando o avviso di indizione di gara”*.

Ai fini della partecipazione alle procedure di aggiudicazione, il codice dei contratti richiede che gli operatori economici debbano essere necessariamente in possesso dei requisiti c.d. morali ed eventualmente dei requisiti di capacità professionale, economico finanziaria e tecnica stabiliti dal codice stesso.

Per quanto concerne i c.d. requisiti morali l'art. 80 del medesimo decreto legislativo prevede l'esclusione da parte delle stazioni appaltanti di operatori che, in qualunque momento della procedura, si trovino coinvolti in reati in materia antimafia, di mancato pagamento di imposte e tasse, di infrazioni debitamente accertate in materia di salute e sicurezza sul lavoro, di sanzioni interdittive determinando pertanto il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

L'art. 83, comma 1, descrive i criteri per valutare la capacità professionale e tecnica degli operatori economici, stabilendo che i criteri di selezione degli stessi riguardano i requisiti di idoneità professionale, la capacità economica e finanziaria e le capacità tecniche professionali. Ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, detti requisiti devono essere *“attinenti e proporzionati all’oggetto dell’appalto, tenendo presente l’interesse pubblico ad avere il più ampio numero di potenziali partecipanti, nel rispetto dei principi di trasparenza e rotazione.”* Nel caso di specie, trattandosi di appalto di lavori, si ricorrerà all'accertamento del possesso dei predetti requisiti tramite la richiesta del possesso di idonea attestazione SOA, giuste le disposizioni che saranno contenute nel Bando e nel Disciplinare di gara.

#### 3.1 CONVENZIONE CONSIP e SDAPA

All'attualità non risultano convenzioni Consip attive cui poter attingere per l'approvvigionamento dei lavori ricercati. Sarà comunque prevista una clausola contrattuale che consentirà all'Agenzia il diritto di recesso qualora queste risultassero disponibili al fine di rispettare l'obbligo di aderire a tali convenzioni sancito dall'art. 1, comma 449, della L. n. 296/2006, così come modificato dall'art. 1, comma 495, lett. a) della L. n. 208/2015 citata.

Tale clausola è in linea con la succitata previsione normativa dell'art. 1, comma 449, della L. n. 296/2006, così come modificato dall'art. 1, comma 495, lett. a) della L. n. 208/2015

(c.d. legge di stabilità per il 2016), che ha introdotto per le Agenzie fiscali l'obbligo di aderire alle convenzioni Consip.

Inoltre, lo SDAPA (Sistema Dinamico di Acquisizione della Pubblica Amministrazione) è anch'esso non utilizzabile per la mancanza di un bando idoneo a soddisfare le esigenze acquisitive sopra esposte, né è utilizzabile il MEPA atteso il valore complessivo dell'appalto.

La procedura di gara, pertanto, si svolgerà utilizzando il sistema informativo di negoziazione in modalità ASP (Application Service Provider) messo a disposizione da Consip S.p.A., conforme all'art. 40 e alle prescrizioni di cui all'art. 58 del Codice e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.lgs. n. 82/2005, mediante il quale verranno gestite le fasi di pubblicazione della procedura, presentazione delle offerte, analisi delle offerte stesse e aggiudicazione, oltre che le comunicazioni e gli scambi di informazioni, tutto come meglio specificato nel Disciplinare di gara.

### **3.2 SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**

Possono partecipare alla procedura di gara, in forma singola o associata, gli operatori economici, anche stabiliti in altri Stati membri, secondo le disposizioni dell'art. 45 del Codice.

I concorrenti, in ossequio al principio della concorrenzialità e del *favor participationis*, potranno presentare offerta per uno o più Lotti tra quelli oggetto di gara, ferma restando la possibilità di aggiudicazione di un numero massimo di Lotti pari a 2. Qualora un operatore dovesse risultare primo graduato in più di due Lotti, si procederà ad aggiudicare in favore di questo esclusivamente i primi due lotti secondo il criterio del maggior importo a base d'asta.

### **3.3 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE DI ORDINE GENERALE**

La partecipazione alla procedura di gara è riservata agli Operatori economici di cui all'art. 45 del Codice in possesso dei requisiti minimi di partecipazione di carattere generale, nonché d'idoneità professionale, di capacità economica e finanziaria e di capacità tecniche e professionali di seguito indicati:

- A) insussistenza delle cause di esclusione indicate dall'art. 80 del Codice Appalti;
- B) non aver concluso contratti di lavoro o attribuito incarichi ad ex dipendenti della stazione appaltante che hanno cessato il loro rapporto di lavoro da meno di tre anni e che negli ultimi tre anni di servizio hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto della stessa

stazione appaltante nei confronti del medesimo operatore economico (art. 53, comma 16-ter, del D.lgs. del 2001 n. 165);

C) iscrizione nel Registro delle Imprese competente per territorio quale Impresa di Assicurazione, o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza se si tratta di uno Stato dell'UE, in conformità con quanto previsto dall'art. 83, comma 3, D.lgs. 50/2016.

### 3.4 REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA E TECNICO-PROFESSIONALE

Il possesso del requisito di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale sarà accertato tramite apposite attestazioni SOA giuste disposizioni di cui all'art. 84 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.. Le categorie e le classifiche minime previste per ciascun Lotto di gara sono le seguenti:

LOTTI	REQUISITI SOA E CLASSIFICHE MINIME PREVISTE				Massimale netto totale dei lavori [€]	Uneri interferenziali [€]
	Massimale netto dei lavori in OG1 [€]	SOA OG1 - classifiche	Massimale netto totale dei lavori in OG2 [€]	SOA OG2 - classifiche		
LOTTO 1 - ABRUZZO	1.022.102,98 €	III CLASS.	- €	NO SOA	1.022.102,98 €	20.442,06 €
LOTTO 2 - BASILICATA	360.484,34 €	II CLASS.	36.397,28 €	NO SOA	396.881,62 €	7.937,63 €
LOTTO 3 - BOLZANO	72.861,79 €	NO SOA	78.435,72 €	NO SOA	151.297,51 €	3.025,95 €
LOTTO 4 - CALABRIA	610.223,99 €	III CLASS.	234.418,82 €	I CLASS.	844.642,81 €	16.892,86 €
LOTTO 5 - CAMPANIA	1.670.647,77 €	IV CLASS.	671.676,63 €	III CLASS.	2.342.324,40 €	46.846,49 €
LOTTO 6 - EMILIA R.	1.633.424,34 €	IV CLASS.	499.302,68 €	II CLASS.	2.132.727,01 €	42.654,54 €
LOTTO 7 - FRIULI V.G.	534.557,82 €	III CLASS.	175.439,62 €	I CLASS.	709.997,43 €	14.199,95 €
LOTTO 8 - LAZIO	2.544.292,46 €	IV CLASS.	- €	NO SOA	2.544.292,46 €	50.885,85 €
LOTTO 9 - UFFICI CENTRALI	1.632.501,15 €	IV CLASS.	- €	NO SOA	1.632.501,15 €	32.650,02 €
LOTTO 10 - LIGURIA	573.993,41 €	III CLASS.	330.708,55 €	II CLASS.	904.701,96 €	18.094,04 €
LOTTO 11 - LOMBARDIA	2.992.123,33 €	IV BIS CLASS.	1.050.773,91 €	III BIS CLASS.	4.042.897,24 €	80.857,94 €
LOTTO 12 - MARCHE	641.768,98 €	III CLASS.	91.708,66 €	NO SOA	733.477,64 €	14.669,55 €
LOTTO 13 - MOLISE	151.280,09 €	I CLASS.	71.015,42 €	NO SOA	222.295,51 €	4.445,91 €
LOTTO 14 - PIEMONTE	1.876.325,99 €	IV CLASS.	598.605,82 €	III CLASS.	2.474.931,81 €	49.498,64 €
LOTTO 15 - PUGLIA	1.156.992,21 €	III BIS CLASS.	502.368,34 €	II CLASS.	1.659.360,55 €	33.187,21 €
LOTTO 16 - SARDEGNA	1.227.519,91 €	III BIS CLASS.	- €	NO SOA	1.227.519,91 €	24.550,40 €
LOTTO 17 - SICILIA	2.244.885,04 €	IV CLASS.	221.999,39 €	I CLASS.	2.466.884,44 €	49.337,69 €
LOTTO 18 - TOSCANA	1.651.069,32 €	IV CLASS.	56.331,58 €	NO SOA	1.707.400,91 €	34.148,02 €
LOTTO 19 - TRENTO	310.241,76 €	II CLASS.	34.349,38 €	NO SOA	344.591,13 €	6.891,82 €
LOTTO 20 - UMBRIA	505.294,66 €	II CLASS.	- €	NO SOA	505.294,66 €	10.105,89 €
LOTTO 21 - VALLE D'A.	35.795,12 €	NO SOA	42.344,49 €	NO SOA	78.139,61 €	1.562,79 €
LOTTO 22 - VENETO	1.404.753,64 €	III BIS CLASS.	450.983,63 €	II CLASS.	1.855.737,26 €	37.114,75 €
<b>tot. =</b>	<b>24.853.140,10 €</b>		<b>5.146.859,90 €</b>		<b>30.000.000,00 €</b>	<b>600.000,00 €</b>

Per i Lotti ove l'importo a base di gara non determini l'obbligo di possesso della relativa attestazione SOA (<150.000€), l'operatore economico potrà partecipare ricorrendo alla comprova di avvenuta esecuzione di lavori cd. analoghi esibendo alla Stazione Appaltante Certificati di Eseguiti Lavori - CEL per un controvalore almeno pari all'importo relativo.

In caso di partecipazione in forma raggruppata, è prescritta la qualificazione delle singole

imprese del RTI in misura corrispondente alla quota dei lavori assunti, fermo restando che l'esecutore associato in RTI deve necessariamente essere in possesso di attestazione SOA se l'importo dei lavori complessivi del Lotto è pari o superiore a 150.000 euro.

### **3.5 DURATA**

Il contratto (per ciascun Lotto) avrà durata di 36 mesi, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto normativo di Lotto. Attesa la peculiarità del contratto in acquisizione, non è prevista alcuna opzione di rinnovo. Tale scelta discende dalla contestuale valutazione di almeno due aspetti essenziali caratterizzanti la procedura in esame: il primo è relativo alla notevole standardizzazione delle prestazioni lavorative richieste che, nei fatti, canalizza la procedura di selezione del contraente verso operatori economici ordinari e non specialistici o altamente qualificati; il secondo, direttamente correlato al primo aspetto, è relativo al mercato economico di riferimento che, essendo ordinario e non specialistico, risulta particolarmente ricco di operatori economici e, quindi, meglio si presta a potenziali ed auspicabili rotazioni dopo il primo triennio di vigenza contrattuale.

A fronte della mancata previsione dell'opzione di rinnovo, sin dal bando di gara sarà prevista la possibilità di ricorrere all'eventuale proroga cd. tecnica, ovvero quella diretta a consentire la mera prosecuzione del rapporto contrattuale in corso, nelle more dell'espletamento della una nuova procedura di gara, così come codificato dall'art. 106 comma 11 del D.lgs. 50/2016.

### **3.6 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

Per quanto concerne il criterio di valutazione delle offerte, l'art. 95 del Codice dei Contratti pubblici stabilisce che le stazioni appaltanti, nel rispetto dei principi di trasparenza, di non discriminazione e di parità di trattamento, procedono all'aggiudicazione degli appalti, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto prezzo/qualità o sulla base dell'elemento prezzo ovvero sia il minor prezzo. Nella procedura in oggetto le offerte verranno selezionate secondo il criterio del minor prezzo con esclusione automatica delle offerte anomale.

Stante la peculiarità della forma contrattuale dell'accordo quadro che presuppone, in sostanza, lo stanziamento preliminare di somme a fronte di fabbisogni non preventivamente quantificabili come per le canoniche procedure acquisitive di lavori afferenti alla macrocategoria degli investimenti, sarà posto a base di gara, per ciascun Lotto, una base d'asta intesa quale massimale integralmente spendibile. Lo sconto d'asta che avrà offerto

l'aggiudicatario sui listini regionali OOPP territorialmente vigenti, pertanto, si applicherà in sede di contabilizzazione di ciascun ordine di lavori a valersi sul contratto quadro complessivo, fino all'occorrenza del massimale stanziato. Inoltre, attesa la peculiarità del mercato di riferimento, particolarmente ricco di operatori economici, al fine di contrarre i tempi procedurali complessivi ci si avvarrà dell'inversione procedimentale ex art. 133 c.8 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., così come integrato e modificato, da ultimo, dal D.L. 77/2021 (cd. Decreto Semplificazioni bis).

### **3.7 CONTRATTO**

Per ciascun centro di costo territoriale sarà sottoscritto, con l'aggiudicatario di ogni Lotto di gara, un contratto di appalto in forma pubblica amministrativa ai sensi dell'art. 32 comma 14, in ragione del quale ciascuna struttura territoriale potrà successivamente e in ragione dei fabbisogni che si manifesteranno nell'ambito territoriale di riferimento, sottoscrivere i contratti esecutivi afferenti all'accordo quadro generale del proprio Lotto.

È prevista la possibilità di ricorrere alle disposizioni di cui all'art 106, comma 11, del Codice in relazione alla cd. proroga tecnica limitata al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente. L'Accordo Quadro, pertanto, si riterrà automaticamente ed ordinariamente cessato alla scadenza del triennio di riferimento, termine ultimo entro il quale la Stazione Appaltante dovrà eventualmente e preventivamente aver provveduto all'indizione ed aggiudicazione di una nuova procedura di gara.

### **3.8 GARANZIE**

L'offerta di ciascun Lotto dovrà essere corredata - ai sensi e con le modalità previste dall'art. 93 comma 1, del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. - da una garanzia provvisoria pari al 2% della base d'asta di ciascun Lotto, salvo quanto previsto dal comma 7 di detto art. 93.

Per ciascun Lotto, ai fini della sottoscrizione del relativo contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare la garanzia definitiva, secondo le misure e le modalità previste dall'art. 103 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

## **4. CONCLUSIONI**

Alla luce delle valutazioni effettuate in ordine al fabbisogno acquisitivo per l'esecuzione di interventi edili manutentivi non programmabili, anche aventi carattere di urgenza, presso gli immobili in uso all'Agenzia delle Entrate, si intende procedere all'esecuzione di una

procedura di gara centralizzata, opportunamente suddivisa in Lotti territoriali e funzionali, al fine di stipulare un accordo quadro triennale per l'individuazione di un unico operatore economico per ciascun Lotto cui affidare l'esecuzione dei predetti interventi nel periodo di vigenza contrattuale.

Verrà indetta una procedura aperta da esperirsi tramite la piattaforma ASP messa a disposizione da CONSIP e da aggiudicarsi con il criterio del minor prezzo, ai sensi degli artt. 60 e 95 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i..

In particolare, saranno previsti 22 Lotti territoriali ovvero un Lotto per ciascun centro di costo (DDCC/DDRR/DP di Trento e Bolzano).

L'intera procedura, articolata in lotti, per l'affidamento dell'accordo quadro lavori manutentivi edili non programmabili anche aventi carattere di urgenza presso gli immobili dell'Agenzia delle entrate, ha un importo complessivo pari ad € **37.824.660,00** comprensivo del valore relativo al triennio contrattuale, degli oneri della sicurezza per rischi da interferenza, dell'IVA e di ogni altro onere previsto dal conto economico d'appalto.