



Area Patrimonio
Servizio Tecnico Patrimonio

DETERMINA DIRIGENZIALE

E1135/2022/014

OGGETTO: Approvazione della proposta di aggiudicazione e aggiudicazione definitiva a seguito della procedura indetta con Determinazione E1135/2022/011 del Servizio Tecnico Patrimonio di indizione di gara, mediante procedure negoziate sotto soglia, ex articolo 36 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, come modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 11 settembre 2020, n. 120, per l'affidamento, tramite accordi quadro con un solo operatore economico, dei lavori di "Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia residenziale pubblica", relativamente ai seguenti lotti: **CUP: B62D22000110004.**

Lotto 1 - immobili ricadenti nelle Municipalità 1, 5, 8, 9 e 10

CIG: 9493156029

Lotto 2 - immobili ricadenti nelle Municipalità 2, 3, 4, 6 e 7

CIG: 9493173E2C



Area Patrimonio
Servizio Tecnico Patrimonio

Il Dirigente del Servizio Tecnico Patrimonio

Premesso che:

- con lo schema di bilancio 2022/2024 si è inteso sbloccare una situazione di stasi che ha caratterizzato i bilanci degli ultimi anni, riguardo alla spesa dedicata alla cura del territorio comunale, del suo patrimonio di edilizia residenziale pubblica, scolastico, stradale, sportivo e ambientale, attraverso stanziamenti dedicati alla manutenzione nel 2022, e variamente replicati nel 2023 e 2024;
- con D.G.C. n. 202 del 31/05/2022 è stato proposto al consiglio lo schema del bilancio di previsione 2022-2024;
- allo scopo di potenziare il più possibile la capacità di intervento sul patrimonio immobiliare dell'Ente, nei limiti delle disponibilità di bilancio, è stato proposto un emendamento allo schema di bilancio con lo scopo di incrementare nel 2022 le risorse dedicate alla manutenzione ordinaria e straordinaria, partendo dalle esigenze rilevate nei quartieri, zona per zona, dai consiglieri espressi dalle comunità che meglio sanno rilevare e rappresentare le esigenze più sentite dai cittadini;
- la suddetta scelta è stata condivisa sia dalla Commissione Bilancio che dai Gruppi Consiliari;
- la proposta ha previsto l'iscrizione in bilancio di nuovi capitoli di spesa di manutenzione, articolati al loro interno in azioni dedicate alla cura di specifici cespiti;
- con D.C.C. n. 21 del 28/06/2022 è stato approvato il bilancio di previsione 2022-2024;
- nel PEG 2022/2024 sono stati dunque istituiti i seguenti capitoli di spesa con relative dotazioni:

Codice di bilancio	Capitolo e articolo	Stanziamiento 2022	Stanziamiento 2023	Stanziamiento 2024
01.05-1.03.02.09.008 Manutenzione ordinaria e riparazioni di beni immobili	U 152320 MANUTENZIONE ORDINARIA DI ELEMENTI DEL PATRIMONIO COSTRUITO (ERP, AREE MERCATALI, SCUOLE E IMPIANTI SPORTIVI)	400.000,00 €	0,00 €	0,00 €
01.05-2.02.01.09.999 Beni immobili n.a.c	U 252305 MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE DI ELEMENTI DEL PATRIMONIO COSTRUITO (ERP, AREE MERCATALI, SCUOLE E IMPIANTI SPORTIVI) - fin.to oneri concessori 2022 x euro 930.000,00	1.080.000,00 €	0,00 €	0,00 €
01.05-1.03.02.09.008 Manutenzione ordinaria e riparazioni di beni immobili	U 152315 MANUTENZIONE ORDINARIA - RIGENERAZIONE URBANA DI PIAZZE E AREE VERDI, COMPRESIVA DI ARREDO URBANO, IMPIANTISTICA CONNESSA E PAVIMENTAZIONE	650.000,00 €	0,00 €	0,00 €
01.05-2.02.01.09.999 Beni immobili n.a.c	U 252300 MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO - RIGENERAZIONE URBANA DI PIAZZE E AREE VERDI, COMPRESIVA DI ARREDO URBANO, IMPIANTISTICA CONNESSA E PAVIMENTAZIONE - fin.to oneri concessori 2022 x euro 420.000,00	920.000,00 €	0,00 €	0,00 €
01.05-1.03.02.09.008 Manutenzione ordinaria e riparazioni di beni immobili	U 133175 MANUTENZIONE ORDINARIA SERVIZIO EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	256.432,36 €	150.000,00 €	0,00 €
01.05-2.02.01.09.999 Beni immobili n.a.c.	U 233175 MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - FINANZIATO DA ONERI CONCESSORI	527.760,00 €	0,00 €	0,00 €



Area Patrimonio
Servizio Tecnico Patrimonio

- con disposizione del Direttore Generale n. 09 del 06/03/2019, sono state assegnate al Servizio Tecnico Patrimonio, tra l'altro, le competenze per l'espletamento delle attività di progettazione e realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio comunale a reddito e del patrimonio non a reddito;
- il Servizio Tecnico Patrimonio, per far fronte alle suddette esigenze manutentive dell'Ente, ha individuato nella procedura dell'accordo quadro, di cui all'articolo 54 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, lo strumento più idoneo a garantire la massima flessibilità di intervento sugli immobili di propria competenza;
- lo stesso Servizio ha stimato in mesi 36 la durata ottimale dei predetti appalti, da concludersi con un solo operatore economico per ciascun lotto.

Considerato che:

- con la disposizione dirigenziale del Servizio Tecnico Patrimonio I1135/2022/87 dell'11/11/2022, sono stati nominati i seguenti RUP dei procedimenti in questione:
 - arch. Guglielmo Pescatore per i "lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione di elementi del patrimonio costruito non a reddito dell'Ente" e per i "lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento ai fini della rigenerazione urbana di piazze e aree verdi, nonché di manutenzione della viabilità di quartiere, comprensive di arredo urbano, impiantistica connessa e pavimentazioni, del patrimonio del Comune di Napoli";
 - ing. Giovanni Toscano per i "lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) di proprietà dell'Ente";
 - ciascun RUP ha predisposto il progetto per l'affidamento dell'accordo quadro di propria competenza;
 - la suddetta documentazione risulta costituita dai seguenti elaborati:
 1. relazione generale;
 2. elenco aree di intervento;
 3. capitolato speciale d'appalto;
 4. elenco dei prezzi unitari, costituito integralmente dal Prezzario delle opere pubbliche della Regione Campania per l'anno 2022, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 333 del 26/06/2022;
 5. lettera di invito – disciplinare di gara;
 - gli interventi di manutenzione che formano oggetto dell'appalto possono essere sinteticamente così riassunti:
 - per l'accordo quadro denominato "*Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia residenziale pubblica*":
 - manutenzione edile e impiantistica immobili;
 - manutenzione tetti, coperture e guaine;
 - rifacimento / rigenerazione / ripristino strade pertinenziali;
 - rifacimento / rigenerazione marciapiedi pertinenziali;
 - manutenzione ed espurgo fogne;
 - manutenzione o integrazione di impianti di illuminazione esterna;
 - manutenzione ascensori;
 - il quadro economico dell'accordo quadro denominato "*Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia residenziale pubblica*" prevede una spesa per ogni lotto per lavori pari a € 2.550.000,00 esclusi € 200.000,00 totali per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre € 500.000,00 totali per oneri di smaltimento non soggetti a ribasso:



Area Patrimonio
Servizio Tecnico Patrimonio

QUADRO ECONOMICO - ACCORDO QUADRO ERP		
Voci di Spesa		Importo
A	Lavori	
a.1	Importo Lavori	5.100.000,00 €
a.2	Importo oneri sicurezza non soggetti a ribasso	200.000,00 €
	TOTALE A	5.300.000,00 €
B	Smaltimenti	
b.1	Importo oneri per smaltimento non soggetti a ribasso	500.000,00 €
	TOTALE B	500.000,00 €
C	Servizi	
c.1	Progettazione definitiva ed esecutiva	100.000,00 €
c.2	Direzione Lavori e Contabilità	450.000,00 €
	TOTALE C	550.000,00 €
D	Somme a disposizione della Stazione Appaltante	
d.1	IVA sui lavori (10% di A)	530.000,00 €
d.2	IVA sugli smaltimenti (22% di B)	110.000,00 €
d.3	IVA e cassa su SIA (22% e 4%)	147.840,00 €
d.4	Incentivi per funzioni tecniche lavori (1,6% di A)	84.800,00 €
d.5	Incentivi per funzioni tecniche SIA (1,6% di C)	9.152,00 €
d.6	Revisione prezzi D.L. 7/2022	500.000,00 €
d.7	Contributo ANAC	1.650,00 €
d.8	Imprevisti IVA inclusa	566.558,00 €
	TOTALE D	1.950.000,00 €
	TOTALE (A+B+C+D)	8.300.000,00 €

- l'importo a base di gara di ciascun lotto relativo al suddetto accordo quadro è pari a € 2.550.000,00 oltre oneri della sicurezza pari a € 100.000,00 ed € 250.000,00 di oneri per smaltimento, entrambi questi ultimi non soggetti a ribasso, al netto dell'IVA come riportato nel seguente quadro economico:

QUADRO ECONOMICO - ACCORDO QUADRO ERP LOTTO 1 e 2		
Voci di Spesa		Importo
A	Lavori	
a.1	Importo Lavori	2.550.000,00 €
a.2	Importo oneri sicurezza non soggetti a ribasso	100.000,00 €
	TOTALE A	2.650.000,00 €
B	Smaltimenti	
b.1	Importo oneri per smaltimento non soggetti a ribasso	250.000,00 €
	TOTALE B	250.000,00 €
C	Servizi	
c.1	Progettazione definitiva ed esecutiva	50.000,00 €
c.2	Direzione Lavori e Contabilità	225.000,00 €
	TOTALE C	275.000,00 €
D	Somme a disposizione della Stazione Appaltante	
d.1	IVA sui lavori (10% di A)	265.000,00 €
d.2	IVA sugli smaltimenti (22% di B)	55.000,00 €
d.3	IVA e cassa su SIA (22% e 4%)	73.920,00 €
d.4	Incentivi per funzioni tecniche lavori (1,6% di A)	42.400,00 €
d.5	Incentivi per funzioni tecniche SIA (1,6% di C)	4.576,00 €
d.6	Revisione prezzi D.L. 7/2022	250.000,00 €
d.7	Contributo ANAC	825,00 €
d.8	Imprevisti IVA inclusa	283.279,00 €
	TOTALE D	975.000,00 €
	TOTALE (A+B+C+D)	4.150.000,00 €



Area Patrimonio
Servizio Tecnico Patrimonio

- la spesa di € 8.300.000,00 è stata ripartita, per i 36 mesi di durata degli appalti, sulle annualità 2022 (1 mese)-2023-2024-2025 (11 mesi); in particolare, concordemente alle dotazioni già stanziare in bilancio per l'annualità 2022, è stata individuata la seguente ripartizione annuale per ogni lotto:

Accordo Quadro	2022	2023	2024	2025
Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia residenziale pubblica	392.096,00 €	1.252.634,67 €	1.252.634,67 €	1.252.634,67 €

- ai fini della tracciabilità dell'affidamento sono stati acquisiti relativamente all'accordo quadro denominato "Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia residenziale pubblica", per il Lotto 1 il CIG 9493156029 e per il Lotto 2 il CIG 9493173E2C, entrambi associati al CUP B62D22000110004.

Verificato che:

- con disposizione Dirigenziale E1135/2022/011 del Servizio Tecnico Patrimonio, che si allega, si è proceduto ad indire di gara, mediante procedure negoziate sotto soglia, ex articolo 36 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, come modificato dall'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 11 settembre 2020, n. 120, per l'affidamento, tramite accordi quadro con un solo operatore economico, dei:

• lavori di "Manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione di elementi del patrimonio costruito", relativamente ai seguenti lotti:

CUP: B62F22000600004

Lotto 1 - immobili ricadenti nelle Municipalità 1, 2, 5, 9 e 10

CIG: 9492998DC2

Lotto 2 - immobili ricadenti nelle Municipalità 3, 4, 6, 7 e 8

CIG: 94930264E0

• lavori di "Manutenzione ordinaria e straordinaria di piazze, aree verdi e viabilità di quartiere, comprensive di arredo urbano, impiantistica connessa e pavimentazioni", relativamente ai seguenti lotti:

CUP: B62F22000590004

Lotto 1 - immobili ricadenti nelle Municipalità 1, 2, 5, 9 e 10

CIG: 9493088809

Lotto 2 - immobili ricadenti nelle Municipalità 3, 4, 6, 7 e 8

CIG: 949310346B

• lavori di "Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia residenziale pubblica", relativamente ai seguenti lotti:

CUP: B62D22000110004

Lotto 1 - immobili ricadenti nelle Municipalità 1, 5, 8, 9 e 10

CIG: 9493156029

Lotto 2 - immobili ricadenti nelle Municipalità 2, 3, 4, 6 e 7

CIG: 9493173E2C

- In particolare con seduta del 1 Dicembre 2022, del quale verbale si allega alla presente, si è



Area Patrimonio
Servizio Tecnico Patrimonio

riunito il seggio di gara al fine di procedere all'espletamento delle operazioni finalizzate all'aggiudicazione tramite procedura negoziata ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera d) del D. Lgs. 50/2016 come derogato e modificato dall'art.51 della L. 108/2021 con il criterio del minor prezzo per l'esecuzione, mediante accordo quadro con un solo operatore economico per ogni singolo lotto, dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) di proprietà dell'Ente, "Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia residenziale pubblica", CUP: B62F22000600004, Lotto 1 CIG: 9493156029 Lotto 2 CIG: 9493173E2C;

- l'Area C.U.A.G. - Servizio Gare Lavori ha inoltrato a mezzo PEC, tramite Piattaforma digitale, invito a partecipare alla procedura di affidamento a n.10 operatori economici, estratti nel rispetto del criterio di rotazione ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera d), del D. Lgs. 50/2016 direttamente dal programma di gestione telematica della gara, secondo quanto stabilito dal Dirigente del Servizio Tecnico Patrimonio con Determina Dirigenziale n.E1135/2022/011, I.G. n.439 del 16/11/2022, più n.1 operatore economico da invitare tra quelli qualificati per la procedura in esame ed iscritti agli elenchi che denunciano i fenomeni di racket di cui alla Delibera di G.C. n.1002/2011 come da nota PG/836848 del 18/11/2022 del Dirigente del Servizio Tecnico Patrimonio ha individuato pertanto, gli operatori invitati risultano essere:
 - 1) D & D COSTRUZIONI GENERALI SRL;
 - 2) D'ALESSANDRO COSTRUZIONI SRL;
 - 3) LAVORI GENERALI ROSANO S.r.l. con Unico Socio;
 - 4) ORI COSTRUZIONI SOC.COOP;
 - 5) ITALIANA COSTRUZIONI S.R.L.;
 - 6) P.D. COSTRUZIONI SRL;
 - 7) ABE;
 - 8) Aeffe;
 - 9) Il Quadrifoglio 82 società cooperativa;
 - 10) SAVARESE COSTRUZIONI S.P.A.;
 - 11) ALCOR;
- entro il termine perentorio di scadenza per la presentazione delle offerte di cui sopra sono pervenute n. 4 domande di partecipazione tramite la Piattaforma digitale presentate dai seguenti operatori economici:
 - 1) P.D. COSTRUZIONI SRL;
 - 2) Il Quadrifoglio 82 società cooperativa;
 - 3) D'ALESSANDRO COSTRUZIONI SRL;
 - 4) ORI COSTRUZIONI SOC.COOP.
- All'esito della procedura di gara, in applicazione al criterio di aggiudicazione stabilito nel Disciplinare di gara al paragrafo 15, che prevede *"qualora il medesimo concorrente dovesse risultare vincitore per entrambi i lotti, lo stesso si aggiudicherà l'appalto unicamente di uno dei due, secondo la preferenza espressa contestualmente alla presentazione dell'offerta; l'altro lotto verrà aggiudicato al concorrente che segue immediatamente nella graduatoria del lotto in questione"*, il RUP formula proposta di aggiudicazione del Lotto 1 in favore dell'operatore Ori Costruzioni Soc. Coop. con sede in Quarto (NA), alla via Enrico De Nicola n°21, cod. fisc. e P.IVA 05987451217 rappresentato da Gennaro Originale Di Criscio, che ha espresso preferenza per il Lotto 1 nella domanda di partecipazione. Il RUP a seguire formula proposta di aggiudicazione del Lotto 2 in favore dell'operatore P.D. Costruzioni srl con sede in Afragola (NA), al Corso Garibaldi n°38, cod. fisc. e P.IVA 04912671213, rappresentato da Domenico Pelliccia.



**Area Patrimonio
Servizio Tecnico Patrimonio**

Accertato che:

- ai sensi dell'art. 6bis L. 241/1990, degli art. 7 del D.P.R. 62/2013 e del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli (approvato con D.G.C. n. 254/2014 e modificato con D.G.C. n. 217 del 29/04/2017) e dell'art. 42 del D.Lgs 50/2016, non è stata rilevata la presenza di situazioni di conflitto di interesse in capo al R.U.P. ed al responsabile del Servizio competente per l'adozione del presente atto;
- per l'affidamento in questione ricorrono i presupposti di cui al comma 2 dell'art. 113 del D.lgs. 50/2016 per disporre l'impegno degli incentivi per funzioni tecniche;
- ai sensi del regolamento dei controlli interni, il presente atto rispetta i principi di efficacia, efficienza ed economicità di cui all'art 147 del D.Lgs 267/2000.

Ritenuto che:

risulta necessario:

- approvare la proposta di aggiudicazione formulata dal R.U.P.;
- disporre l'aggiudicazione al miglior offerente della procedura in questione;
- disporre l'impegno degli incentivi per funzioni tecniche e provvedere al trasferimento dei fondi.

Dato atto che:

- con D.C.C. n.20 del 28/06/2022 è stato approvato il D.U.P. e con D.C.C. n. 21 del 28/06/2022 è stato approvato il bilancio di previsione 2022-2024.

Visti:

- il D.Lgs 50/2016;
- gli artt. 107 comma 2, 183 c.3 e 192 del D.Lgs 267/2000
- la Legge 241/1990
- le linee Guida ANAC;
- il D.P.R. 62/2013;
- il Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli;
- il Regolamento dei Contratti, approvato con deliberazione del C.C. n.64 del 24/4/1992;
- la Delibera di G.C. n. 146/2016 recante le "Linee Guida per la stipula dei contratti pubblici e degli accordi con altre pubbliche amministrazioni";
- il Regolamento dei controlli interni.

Per i motivi di cui innanzi;

DETERMINA

- 1. di approvare**, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 32 comma 5 e all'art. 33 comma 1 del D.Lgs n.50/16, la proposta di aggiudicazione, così come formulata dal R.U.P. nel verbale delle operazioni di gara del 01/12/2022, per l'affidamento, tramite accordi quadro con un solo operatore economico, dei lavori di "Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia residenziale pubblica", relativamente ai seguenti lotti: **CUP: B62D22000110004.**
Lotto 1 - immobili ricadenti nelle Municipalità 1, 5, 8, 9 e 10
CIG: 9493156029
Lotto 2 - immobili ricadenti nelle Municipalità 2, 3, 4, 6 e 7
CIG: 9493173E2C



Area Patrimonio
Servizio Tecnico Patrimonio

2. **di aggiudicare** i suddetti lavori in favore dell'operatore Ori Costruzioni Soc. Coop. con sede in Quarto (NA), alla via Enrico De Nicola n°21, cod. fisc. e P.IVA 05987451217 rappresentato da Gennaro Originale Di Criscio, che ha espresso preferenza per il Lotto 1 - immobili ricadenti nelle Municipalità 1, 5, 8, 9 e 10 CIG: 9493156029;
3. **di aggiudicare** i suddetti lavori in favore dell'operatore P.D. Costruzioni srl con sede in Afragola (NA), al Corso Garibaldi n°38, cod. fisc. e P.IVA 04912671213, rappresentato da Domenico Pelliccia per il Lotto 2 - immobili ricadenti nelle Municipalità 2, 3, 4, 6 e 7 CIG: 9493173E2C.
4. **di precisare** che i lavori oggetto dell'Accordo Quadro sono pattuiti con riferimento all'importo contrattuale massimo prestabilito negli atti di gara nell'arco di tempo di vigenza del contratto e che sull'elenco prezzi posto a base d'asta sarà applicato il ribasso del 49,586% offerto dall'aggiudicatario per il Lotto 1 e del 36,356% per il Lotto 2;
5. **di precisare** che la stipula del contratto avverrà a seguito della verifica del possesso dei requisiti in capo agli operatori economici di cui sopra, ai sensi dell'art. 32 c.7 e art.80 del D.Lgs 50/16;
6. **di precisare** che con successivi appositi atti si procederà, previo accertamento preventivo di cui al comma 8 dell'art.183 del D.Lgs.267/2000, ad affidare gli specifici interventi di manutenzione all'impresa aggiudicataria e, contestualmente, all'assunzione dei relativi impegni di spesa ed alla stipula dei contratti attuativi;
7. **di dare atto** che la presente determinazione risulta soggetta agli obblighi di pubblicazione di cui all'art. 37 del D.lgs 33/2013 e dell'art. 29 del D.lgs 50/2016;
8. **di dare atto** dell'accertamento preventivo di cui al comma 8 dell'art.183 del D.Lgs.267/2000, così come coordinato con il D.Lgs. n. 118/2011 coordinato e integrato dal D.Lgs. n. 126/2014;
9. **di dare atto** che la presente aggiudicazione sarà comunicata secondo le modalità di cui all'art. 76 comma 5 del D.Lgs 50/16;
10. **di demandare** all'Area CUAG – Servizio Gare – Lavori, i successivi adempimenti contrattuali;
11. **di disporre** la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio del Comune di Napoli;

Si attesta che il presente atto non contiene dati personali.

Si allegano, quale parte integrante del presente atto, i seguenti documenti costituiti da n. 18 pagg. totali:

1. Determina di indizione gara E1135/2022/011 del Servizio Tecnico Patrimonio (11 pagg.);
2. Verbale di gara del 01 Dicembre 2022 (5 pagg.);
3. DURC Ori Costruzioni Soc. Coop (1 pagg.);
4. DURC P.D. Costruzioni srl (1 pagg.)

Il presente provvedimento è sottoscritto digitalmente.

Sottoscritta digitalmente da
Il Dirigente del Servizio Tecnico Patrimonio
Ing. Vincenzo Brandi

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente disposizione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.