

Decisione a contrarre n. 046 del 06/03/2024

OGGETTO DELL'ACQUISIZIONE	Lavori di manutenzione globale ordinaria e straordinaria, compresa la conduzione dei gruppi, delle centrali termiche e condizionamento con affidamento del ruolo di terzo responsabile, presso gli immobili e gli impianti sportivi del Parco del Foro Italico in Roma (Parco, Parco Sportivo Foro Italico S.S.D. a r. l, Villino Onesti, Stadio Centrale del Tennis, Stadio del Nuoto e piscine coperte, Piscine scoperte, Stadio della Farnesina, Stadio dei Marmi, Palazzina Mangiarotti, Palazzina Ondina Valla e Auditorium Rai), nonché Colle Oppio e Piazza di Siena all'interno di Villa Borghese.
CODICE IDENTIFICATIVO	R.A. 025/24/PN
CIG CUP	Il CIG viene emesso contestualmente alla pubblicazione della procedura di gara CUP: J81G24000010005
BENEFICIARIO	Sport e salute S.p.A.
DIREZIONE RICHIEDENTE	Spazio Sport
TIPOLOGIA PROCEDURA DI	Procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, individuati tramite elenchi di operatori economici, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera d) del D.Lgs.36/2023.
IMPORTO DELL'APPALTO	<p>L'importo per l'esecuzione dei lavori è stimato in € 1.600.000,00, al netto dell'IVA, comprensivo dei costi per la sicurezza per l'eliminazione/riduzione dei rischi da interferenze e per l'attuazione dei piani di sicurezza e coordinamento, e costi della manodopera, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) € 1.113.442,00+IVA, quale plafond massimo di spesa raggiungibile, non impegnativo e vincolante per la Stazione appaltante, per la contabilizzazione degli interventi, a chiamata, di manutenzione ordinaria e straordinaria, compensati a misura; b) € 280.000,00+IVA, soggetti a ribasso, per l'assistenza tecnica giornaliera finalizzata alla manutenzione ordinaria, da prestare da lunedì a venerdì, compensati a canone nell'area del Parco del Foro Italico; c) € 80.000,00+IVA, quale plafond massimo di spesa raggiungibile, non impegnativo e vincolante per la Stazione appaltante, per l'assistenza tecnica in occasione di manifestazioni sportive o altro tipo di manifestazioni/eventi aperte al pubblico che si svolgono nell'area del Parco del Foro Italico, ottenuto moltiplicando l'importo unitario stabilito in € 1.000,00+IVA/evento, soggetto a ribasso, per il numero massimo di eventi annui previsti (80) e per la durata contrattuale, compensati a misura; d) € 20.000,00+IVA, soggetti a ribasso, per la gestione acque delle piscine da 25 mt e 12 mt del Parco Sportivo Foro Italico S.S.D.a r.l. e della vasca ornamentale da 40 mt della Sala delle Armi, da eseguirsi da maggio a settembre di ciascun anno di durata contrattuale, compensati a canone; e) € 7.000,00+IVA, soggetti a ribasso, per l'attività di assunzione del ruolo di "Terzo Responsabile", nell'ambito del servizio di conduzione e manutenzione, ai sensi del D.Lgs.192/2005 e DPR 74/2013, di tutte le centrali termiche, gruppi frigoriferi e pompe di calore installate presso gli edifici oggetto dell'appalto, compensati a canone; f) € 3.000,00+IVA, soggetti a ribasso, per la pulizia integrale delle piscine da 25 mt e 12 mt del Parco Sportivo Foro Italico S.S.D.a.r.l., e della vasca ornamentale da 40 mt della Sala delle Armi, da eseguirsi una volta all'anno, compensati a canone; g) € 60.000,00+IVA, soggetti a ribasso, per l'aggiornamento della consistenza impiantistica degli impianti sportivi e immobili dell'appalto, compensati a canone; h) € 3.558,00+IVA, non soggetti a ribasso, quali costi per l'eliminazione/riduzione dei rischi da interferenze che scaturiscono dal DUVRI di cui all'art. 26, comma 3, del D.lgs. 81/08, compensati a misura; i) 33.000,00+IVA, non soggetti a ribasso, quali costi per l'attuazione dei piani di sicurezza e coordinamento stabiliti ai sensi del D.Lgs 81/2008 e s.m.i, connessi agli interventi di manutenzione straordinaria, compensati a misura. Tali costi, qualora se ne verificheranno i presupposti, verranno indicati all'interno di ciascun ordine di servizio

	<p>Le attività di cui alle lettere a) e c) potranno essere attivate dalla Stazione Appaltante solo in base alle concrete necessità che si manifesteranno in corso di esecuzione del contratto.</p> <p>Gli importi corrispondono al valore del massimale contrattuale previsto per tali prestazioni, non impegnativo e vincolante per la Stazione appaltante.</p> <p>La Stazione appaltante non assume, pertanto, alcun obbligo in ordine al raggiungimento di tali importi massimi di spesa, in quanto si tratta di importi stimati e, quindi, meramente presuntivi. Né tantomeno sussiste alcun obbligo a garantire all'aggiudicatario prestazioni minime contrattuali.</p> <p>L'operatore economico aggiudicatario avrà diritto unicamente ai compensi maturati per le attività effettivamente richieste e svolte, né potrà avanzare alcuna pretesa a titolo risarcitorio e/o indennitario e/o di rimborso spese o diritti in caso di mancato raggiungimento, al termine del contratto, di tali importi massimi di spesa.</p> <p>Il contratto verrà stipulato con corrispettivo in parte "a corpo" e in parte "a misura".</p> <p>Le prestazioni a chiamata di cui alla lett. a), saranno contabilizzate a "misura" e/o "a corpo" per opere compiute, e comunque nel limite massimo di spesa stimato presuntivamente per tali attività, applicando il ribasso unico percentuale offerto ai prezzi unitari contenuti nei tariffari e prezzari posti a base di gara di cui all'art.5 delle specifiche al capitolato speciale d'appalto.</p> <p>Le prestazioni di cui alla lett. c) saranno contabilizzate "a misura", fino alla concorrenza massima di spesa raggiungibile, applicando il ribasso unico percentuale offerto in sede di gara all'importo unitario stabilito in € 1.000,00+IVA per ciascun evento e/o manifestazione sportiva.</p> <p>Le prestazioni di cui alle lett. b), d), e), f), g) saranno compensate a "canone", al netto del ribasso offerto sugli importi a base di gara.</p> <p>Si evidenzia, altresì, che l'eventuale risparmio conseguito dalla Stazione Appaltante rispetto agli importi posti a base di gara per i punti b), d), e), f), g) derivante dal ribasso offerto in sede di gara, andrà a incrementare il valore del plafond previsto per le prestazioni di cui ai precedenti punti a) e c) nella misura successivamente indicata dalla Direzione Lavori.</p> <p>Pertanto, con l'operatore economico aggiudicatario verrà stipulato un accordo quadro pari all'importo massimo sopra indicato di € 1.600.000,00+IVA.</p> <p>L'importo dei costi della manodopera è pari al 70% del corrispettivo dell'appalto, calcolato sulla base dei valori riportati nell'esecuzione del precedente contratto. I costi della manodopera non sono soggetti al ribasso.</p> <p>Gli importi massimi di spesa e i corrispettivi sopra indicati devono intendersi comprensivi di tutte le attività, nonché di ogni altro intervento, prestazione od onere necessario, anche ove non espressamente indicati o previsti negli elaborati tecnici, comunque funzionali all'esecuzione a perfetta regola d'arte delle prestazioni e nel pieno adempimento delle modalità e delle prescrizioni del Capitolato.</p>
<p>DURATA</p>	<p>La durata dell'appalto (escluse le eventuali opzioni) è stabilita in 12 (dodici) mesi decorrenti data del verbale di avvio delle prestazioni.</p> <p>Qualora alla scadenza del contratto non siano raggiunti gli importi massimi di spesa, non impegnativi e vincolanti di cui al precedente punto, lettere a) e c), la Stazione appaltante potrà richiedere all'operatore economico aggiudicatario un eventuale differimento della scadenza contrattuale fino ad un massimo di ulteriori 12 mesi, purché ci sia disponibilità economica per garantire anche le attività a canone.</p> <p>L'operatore economico aggiudicatario non potrà avanzare pretese o diritti nel caso in cui gli importi massimi di spesa di cui alle lettere a) e c) non vengano raggiunti.</p>

<p>EVENTUALI OPZIONI</p>	<p>Opzione di proroga del contratto</p> <p>La stazione appaltante, entro la scadenza contrattuale, si riserva di prorogare il contratto per una durata massima pari a 6 (sei) mesi, ai prezzi, patti e condizioni stabiliti nel contratto, salvo quanto stabilito all'art. 60 del Codice. L'importo stimato di tale opzione è pari a € 800.000,00, al netto di Iva, costi per la sicurezza inclusi.</p> <p>In casi eccezionali, il contratto in corso di esecuzione può essere prorogato per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura di individuazione del nuovo contraente se si verificano le condizioni indicate all'art.120, comma 11, del Codice (c.d. <i>proroga tecnica</i>). In tal caso, il contraente è tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni previsti nel contratto.</p> <p>Variazione fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto.</p> <p>Nel corso dell'esecuzione del contratto, anche eventualmente prorogato, la Stazione appaltante si riserva la facoltà di chiedere e l'operatore economico aggiudicatario ha l'obbligo di accettare, agli stessi patti, prezzi, condizioni, un incremento o un decremento delle prestazioni, nei limiti del quinto dell'importo del contratto ai sensi dell'art. 120, comma 9, del Codice. In questo caso, l'appaltatore non può far valere il diritto alla risoluzione del contratto. Il valore del quinto dell'importo è pari ad € € 320.000,00.</p> <p>Ai fini dell'art. 14, comma 4, del Codice, l'importo massimo stimato dell'appalto, comprensivo delle opzioni, è pari ad € 2.720.000,00, al netto di Iva, come indicato nella seguente Tabella:</p> <table border="1" data-bbox="480 904 1439 1048"> <thead> <tr> <th>Importo dell'appalto per la durata 12 mesi</th> <th>Proroga ex art. 120 c.10 (6 mesi)</th> <th>Importo massimo del quinto d'obbligo, in caso di variazioni in aumento, ex art. 120 c. 9</th> <th>Valore globale stimato dell'appalto ex art. 14 c.4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€ 1.600.000,00</td> <td>€ 800.000,00</td> <td>€ 320.000,00</td> <td>€ 2.720.000,00</td> </tr> </tbody> </table>	Importo dell'appalto per la durata 12 mesi	Proroga ex art. 120 c.10 (6 mesi)	Importo massimo del quinto d'obbligo, in caso di variazioni in aumento, ex art. 120 c. 9	Valore globale stimato dell'appalto ex art. 14 c.4	€ 1.600.000,00	€ 800.000,00	€ 320.000,00	€ 2.720.000,00
Importo dell'appalto per la durata 12 mesi	Proroga ex art. 120 c.10 (6 mesi)	Importo massimo del quinto d'obbligo, in caso di variazioni in aumento, ex art. 120 c. 9	Valore globale stimato dell'appalto ex art. 14 c.4						
€ 1.600.000,00	€ 800.000,00	€ 320.000,00	€ 2.720.000,00						
<p>MODALITA' DI SELEZIONE DEGLI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA</p>	<p>Gli operatori economici da invitare alla procedura sono stati individuati, in conformità a quanto previsto dal richiamato D.Lgs.36/2023 e dal "Regolamento interno per gli acquisti sotto-soglia", utilizzando l'Elenco fornitori Sport e salute S.p.A., selezionando gli elementi di seguito individuati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Categoria merceologica principale: LAV02 - OG2 - Restauro e Manutenzione Beni Immobili sottoposti a tutela, Classe di importo: III - Bis o superiore ▪ Minor numero di inviti ricevuti ("nessun invito" oppure "1") <p>Il principio di rotazione è stato rispettato in quanto non è stato invitato il precedente aggiudicatario.</p>								
<p>REQUISITI DI PARTECIPAZIONE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ non sussistenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 e 98 del D.Lgs.36/2023, ovvero di ogni altra situazione che determini l'esclusione dalle gare di appalto e/o l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione. ▪ iscrizione nel Registro delle Imprese per attività coerenti con l'oggetto dell'affidamento, in conformità con quanto previsto dall'art. 100, comma 3, del D. Lgs.36/2023; ▪ iscrizione nell'elenco dei fornitori, prestatori di servizi ed esecutori di lavori non soggetti a tentativo di infiltrazione mafiosa (c.d. white list) istituito presso la Prefettura della provincia in cui l'operatore economico ha la propria sede oppure aver presentato domanda di iscrizione al predetto elenco prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; ▪ requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale richiesti per l'iscrizione all'Elenco fornitori per la categoria merceologica e classe di importo sopra menzionata, ossia ai sensi dell'art.100, comma 4 e dell'Allegato II.12 del D.Lgs.36/2023, attestazione di qualificazione rilasciata da una SOA, regolarmente autorizzata, in corso di validità, nella categoria adeguata agli interventi da assumere. 								

CRITERIO AGGIUDICAZIONE	DI <p> Criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 108, comma 1, del D.Lgs.36/2023, determinato mediante ribasso unico percentuale a valere sui tariffari e prezzari posti a base di gara nonché sui corrispettivi forfettari ed unitari, al netto dei costi per la sicurezza, con l'applicazione, qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a 5, di quanto previsto dall'art. 54, commi 1, del D.Lgs.36/2023, in relazione all'esclusione automatica dalla gara delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia individuata applicando il "Metodo A" indicato nell'allegato II.2 del D.Lgs.36/2023. </p> <p> L'esclusione automatica non opera quando il numero delle offerte ammesse è inferiore a cinque. In tal caso si procederà all'aggiudicazione nei confronti dell'operatore economico concorrente che ha formulato il ribasso unico % più elevato offerto sull'importo a base di gara, fermo restando la facoltà del RPA, ai sensi dell'art. 54, comma 1, ultimo periodo, del D.Lgs.36/2023 di valutare la congruità di ogni altra offerta che, in base ad elementi specifici, ivi inclusi i costi della manodopera, appaia anormalmente bassa. </p>
SUDDIVISIONE IN LOTTI	NO <p> Ai sensi dell'art. 58 del Codice, l'appalto è costituito da un unico lotto, in quanto i lavori oggetto di affidamento sono riconducibili ad attività e processi strettamente correlati tra loro e con omogeneità tecnico operativa. In tale contesto, la frammentazione della governance contrattuale su più lotti creerebbe forti inefficienze gestionali e la ripartizione delle responsabilità contrattuali, con conseguenti possibili criticità in sede di esecuzione contrattuale. </p> <p> Nella scelta di mancata suddivisione in lotti, la stazione appaltante ha comunque tenuto conto dei principi europei sulla promozione di condizioni di concorrenza paritarie per le piccole e medie imprese, la cui partecipazione è comunque garantita anche in funzione dei requisiti di partecipazione individuati. </p>
MOTIVAZIONI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ È ammesso il subappalto, ai sensi dell'art. 119 del D.Lgs.36/2023. Il concorrente indica i lavori o le parti di opere che intende subappaltare o concedere in cottimo. In caso di mancata indicazione il subappalto è vietato. Fermo restando che non costituiscono subappalto eventuali contratti e/o incarichi professionali stipulati prima dell'invio della lettera di invito, ai sensi dell'art. 119, comma 1, del D.Lgs.36/2023, il contratto non può essere ceduto, né può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle lavorazioni appaltate nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente e dei contratti ad alta intensità di manodopera. Pertanto, le lavorazioni relative all'unica categoria costituente l'intervento, OG2, possono essere subappaltate fino al 49,00% del relativo importo.
ELEMENTI ESSENZIALI DEL CONTRATTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contratto standard di Sport e salute, che verrà formalizzato mediante scrittura privata ai sensi dell'art.18, comma 1, del D.Lgs.36/2023 ▪ Il capitolato tecnico è stato predisposto rispettando i criteri ambientali minimi (C.A.M.) di cui all'art. 57 del D.Lgs.36/2023 nonché il D.M del 23 giugno 2022 "<i>Criteri Ambientali Minimi per affidamento di servizi di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi</i>" emanato dal Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica. ▪ Trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 57, comma 1, del D. Lgs.36/2023. ▪ Ai sensi dell'art. 60 del Codice, se nel corso di esecuzione del contratto si verifica una variazione, in aumento o in diminuzione, del costo dell'opera superiore al 5 (cinque) per cento dell'importo complessivo, i prezzi sono aggiornati, nella misura dell'80 (ottanta) per cento della variazione in relazione alle prestazioni da eseguire. <p> Ai fini della determinazione della variazione dei costi e dei prezzi, si utilizzano gli indici sintetici di costo di costruzione elaborati dall'ISTAT, ai sensi dell'articolo 60, comma 3, lettera a del Codice. </p> <p> La revisione dei prezzi potrà essere richiesta dall'Appaltatore - ovvero comunicata dalla Committente - a mezzo PEC e avrà effetto sulle prestazioni successive alla data di riferimento per il riconoscimento della revisione prezzi, senza impattare sulle prestazioni già eseguite. </p>
ULTERIORI NOTE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sono richieste le seguenti garanzie: <ul style="list-style-type: none"> - Garanzia definitiva misura del 5% dell'importo contrattuale, ai sensi dell'art. 53, comma 4, del D.Lgs.36/2023; - Polizza assicurativa C.A.R. (Constructor's All Risks) ai sensi dell'articolo 117, comma 10, del D.Lgs.36/2023

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'aggiudicazione sarà disposta all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti dalla lettera di invito ed è immediatamente efficace, ai sensi dell'art.17, comma 5, del D.Lgs.36/2023. ▪ Non si applica il termine dilatorio di 35 giorni cd. «stand still» dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione, secondo le disposizioni di cui all'art 55, comma 2, del D.Lgs.36/2023. ▪ Potrà essere richiesto all'operatore economico aggiudicatario di dare inizio all'esecuzione anticipata dei lavori nelle more della stipula del contratto, ai sensi dall'art.50, comma 6, del D.Lgs.36/2023. ▪ Ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs.36/2023., la procedura di gara è interamente svolta all'interno del Portale fornitori accessibile all'indirizzo https://fornitori.sportesalute.eu, e gestito dalla società BravoSolution S.p.A. – a Jaggaer Company ("Gestore del sistema"), conforme alle prescrizioni in materia di digitalizzazione previste dall'art.19 all'art. 36 del Codice. ▪ La procedura negoziata sarà pubblicata all'interno del Portale fornitori che Sport e salute S.p.A. utilizza, dal 2014, per l'espletamento delle proprie procedure telematiche (https://fornitori.sportesalute.eu); pertanto, l'utilizzo del Mercato elettronico non appare ragionevole in quanto la circostanza che le categorie merceologiche per l'esecuzione dei lavori siano presenti sul MEPA non rende obbligatorio il ricorso a tale strumento, dovendo distinguere tra MEPA quale Mercato Elettronico (inteso come ricorso ai capitolati, ai cataloghi e alle disponibilità commerciali in esso presenti) e il MEPA quale piattaforma telematica (inteso come strumento di gestione della gara telematica, che può essere surrogato da qualunque altra piattaforma ai fini dell'adempimento dell'obbligo delle gare elettroniche). ▪ La necessaria copertura finanziaria per le prestazioni a forfait è stata accertata (RDA N. 32179). Per le prestazioni a chiamata, la necessaria copertura finanziaria sarà accertata all'atto dell'emissione dell'ordine di acquisto su SAP. ▪ A norma dell'art. 17, comma 3 del D.Lgs.36/2023, trattandosi di procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara da aggiudicare secondo il criterio del minor prezzo, il termine per la conclusione del procedimento è pari a 3 (tre) mesi dall'invio della lettera di invito, nel rispetto del termine di cui all'Allegato I.3 al Codice.
RESPONSABILI PROCEDIMENTO	DEL <p>Il Responsabile del procedimento per la fase di affidamento (di seguito anche solo "RPA") è l'Ing. Giuseppe Di Gregorio nella sua qualità di Responsabile della Funzione "Procurement".</p> <p>Il Responsabile del procedimento per la fase di esecuzione del contratto è l'Arch. Salvatore Mugheddu - Direzione Spazio Sport – Ingegneria e Direzione Tecnica.</p> <p>Il Direttore dei lavori, di cui all'art. 114, comma 2, del D.Lgs.36/2023 è il Geom. Stefano Craia.</p>

L'Amministratore Delegato
Dott. Diego Nepi Molineris

