

AREA TECNICA

DETERMINA N° 10 DEL 07/02/2024

OGGETTO	Presa d'atto del Decreto di Finanziamento dell' Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità per i lavori di “ Ristrutturazione edilizia degli immobili denominati” Ex Consorzio Agrario “ ed “ Ex Lavatoio “ in Lentini via Spina per la realizzazione di n° 14 alloggi di E.R.P. ed il recupero per il riutilizzo ad attività di Urban Center dell'”Ex Lavatoio” in Lentini, determina a contrarre, ed approvazione avviso per l'indagine di mercato. CUP: I67H21006670006
----------------	---

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

Premesso

- Che con determina commissariale n° 43 del 22.02.2019 l'amministrazione formulava l'intento di acquisire all'incanto l'immobile sito in Lentini di proprietà dell'ex “Consorzio Agrario” interprovinciale di Siracusa e Ragusa, al fine di realizzare alloggi di E.R.P. all'interno di un programma di Social Housing;
- Che con protocollo d'intesa del 27.01.2020 l'I.A.C.P. di Siracusa e l'amministrazione comunale di Lentini hanno formalizzato la partecipazione ad un bando regionale del PO FESR 2014-2020;
- Che con determina commissariale n. 13 del 12/02/2020 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la ristrutturazione edilizia del fabbricato denominato” EX CONSORZIO AGRARIO“ ed il recupero dell'immobile storico denominato “ EX LAVATOIO“ entrambi a Lentini con il seguente quadro economico:

Lavori		€ 3.114.780,53
Somme a disposizione		
Acquisizione immobile	€.	218.034,64
Oneri concessori allacciamenti	€.	62.295,61
Attività di divulgazione	€.	62.295,61
Spese tecniche	€.	311.478,05
Imprevisti	€.	269.046,29
Spese, rilievi accert. e indagini	€.	124.591,22
Sommano a disposizione	€.	1.047.741,42
I.V.A. sui lavori	€.	311.478,05
Totale		€ 4.474.000,00

- Che in data 09/02/2022 il M.I.M.S. (Ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibili) e la Regione Sicilia hanno stipulato un accordo di programma per la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana nella regione siciliana tramite il riutilizzo di residui, economie e mancate assegnazioni rivenienti dai programmi statali P.R.U.A.C.S, P.N.E.A. e “20.000 abitazioni in affitto” ai sensi dell'art.15 della legge 7 agosto 1990 n. 241;
- Che nel predetto accordo di programma stipulato tra Regione Sicilia e M.I.M.S è stato inserito, quale intervento di riqualificazione urbana, la ristrutturazione edilizia degli immobili “EX CONSORZIO AGRARIO” ed “EX LAVATOIO” in Lentini Via Spina CUP: I67H21006670006;

- Che il R.U.P. con verbale di verifica del 24.07.2023 ha esitato positivamente il progetto in narrativa e con verbale di validazione del 25.07.2023 ha validato il progetto ai sensi del comma 4 dell'art.42 del D.lgs. 36/2023 con il seguente quadro di spesa
- Che con determina n°174/2023, su proposta del R.U.P., è stato approvato il progetto esecutivo di ristrutturazione edilizia degli immobili denominati "Ex Consorzio Agrario" ed "Ex Lavatoio" in Lentini via Spina oggetto dell'accordo di programma tra lo IACP ed il comune di Lentini per la realizzazione di n° 14 alloggi di E.R.P. ed il recupero per il riutilizzo ad attività di Urban Center dell'"Ex Lavatoio" in di Lentini già finanziati dall'accordo di programma tra M.I.M.S. e la Regione Siciliana con il riutilizzo dei residui, economie e mancate assegnazioni rivenienti dai programmi statali P.R.U.A.C.S, P.N.E.A. e "20.000 abitazioni in affitto" ai sensi dell'art.15 della legge 7 agosto 1990 n. 241 con il seguente quadro di spesa ;

		Quadro di spesa asseverato	Quadro di spesa da esecutivo
Totale lavori		€ 2.994.981,28	3.371.501,45 €
Oneri discarica			36.791,37 €
Sicurezza		€ 119.800,00	190.317,05 €
Totale lavori		€ 3.114.781,28	3.598.609,87 €
Acquisizione immobile		€ 218.034,64	- €
Spese tecniche		€ 311.478,05	
	Collaudo statico e amministrativo		€ 36.000,00
	Progett. Oneri previdenz.		€ 136.154,00
	Incentivo ex art.113		71.972,20 €
Sommano progettazione ed acquisizione immobile		€ 529.512,69	244.126,20 €
Oneri concessionari ed allacciamento		€ 62.295,61	€ 10.000,00
Attività di divulgazione		€ 62.295,61	-
Spese Rilievi accertamenti ed indagini		€ 124.591,25	€ 19.370,00
Spese prove di accettazioni dei materiali			€ 10.000,00
I.VA sui lavori		€ 311.478,13	€ 359.860,99
IVA sulle competenze			€ 46.753,00
Imprevisti		€ 269.045,43	€ 185.279,95
Totale somme a disposizione		€ 1.359.218,72	875.390,13 €
Finanziamento asseverato		€ 4.474.000,00	
Totale esecutivo			4.474.000,00 €

- Che si è ottemperato a quanto raccomandato dal R.U.P. in ordine all'aggiornamento del C.S.A. al nuovo codice degli appalti D.lgs.36/2023, per quanto attiene agli aspetti tecnico

amministrativi;

• Che con Decreto di finanziamento n° 4261 del 27.12.2023 L'Assessorato Regionale delle Infrastrutture della Mobilità e dei Trasporti ha finanziato le opere sopra richiamate modificando il quadro spesa relativamente alle somme a disposizione come di seguito:

Lavori a base d'asta	€.	2.778.382,06
Costo della manodopera	€.	629.910,76
Oneri di sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)	€.	190.317,05
Importo totale dei lavori	€.	3.598.609,87

B) Somme a disposizione dell'Amministrazione

Progettazione esecutiva	€.	130.918,10
Oneri previdenziali il 4%	€.	5.236,72
Collaudo statico (oneri previdenziali ed IVA)	€.	22.151,00
Collaudo amministrativo (oneri previdenziali ed IVA)	€.	18.687,57
Oneri concessori ed allacciamento	€.	10.000,00
Spese rilievi ed indagini	€.	19.370,00
Spese prove di accettazioni dei materiali	€.	10.000,00
IVA su lavori (il 10% di A)	€.	359.860,99
IVA su competenze ed oneri previdenziali	€.	46.753,00
Incentivi per funzioni tecniche (art. 45 D. lgs. 36/2023)	€.	57.577,76
Versamento ANAC	€.	600,00
Imprevisti sui lavori ed arrotondamenti	€.	75.434,99
Revisione dei prezzi, IVA compresa (art. 29 del D.L. 27 gennaio 2022, n. 4, convertito marzo 2022, n. 25)	€.	118.800,00
Totale somme a disposizione	€.	875.390,13
TOTALE PROGETTO	€.	<u>875.390,13</u>
	€.	4.474.000,00

• Che il D.lgs. 36/2023 ai sensi dell'art. 41, così come chiarito dall' ANAC con la delibera n° 528/2023, prescrive che il costo della mano d'opera sia quantificato dalla stazione appaltante e indicato separatamente negli atti di gara, tuttavia lo stesso continua a fare parte dell'importo soggetto a ribasso come di seguito evidenziato

Totale lavori	3.598.609,87 €
Per Oneri a discarica	36.791,37 €
Per mano d'opera	629.910,76€
Per Sicurezza	190.317,05 €
Totale lavori	3.598.609,87 €
Importo soggetto a ribasso	3.408.292,82 €
Importo non soggetto a ribasso	190.317,05 €

• Che ai sensi dell'art.17 comma 1 del nuovo codice degli appalti l'Amministrazione definisce con apposito atto gli elementi essenziali del contratto, il criterio di selezione degli operatori economici, la modalità di aggiudicazione.

Considerato:

• Che la stazione appaltante si è dotata di progetto esecutivo il cui importo complessivo per la realizzazione è inferiore alla soglia di cui all'art.14 del nuovo codice degli appalti;

- Che è intendimento procedere all'aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa così come previsto all'art. 108 del N.C.C.(nuovo codice degli appalti D.lgs. 36/2023), stabilendo di assegnare 80 punti su 100 alle migliori qualitative proposte ed il rimanente 20 punti all'offerta economica ed a quella temporale.
- Che le macrocategorie inerenti le migliori qualitative su cui saranno assegnati un totale di 80 punti riguardano *“l'incremento della protezione sismica”, “Ottimizzazione, avvio, manutenzione degli impianti tecnologici “migliorie dell'involucro esterno anche ai fini energetici”, Migliorie inerenti la sistemazione ,arredo, verde e arredo delle aree di pertinenza dei fabbricati“*
- Che l'amministrazione intende avvalersi, ai sensi del punto 10. comma 3” dell'art. 10 della L.R. n. 12/2011 come sostituito dalla L.R. 12/2023, di utilizzare il prezzario regionale dell'anno 2022 senza sottoporre a revisione il progetto;
- Che si intende procedere all'affidamento dei lavori ai sensi dell'art. 50 invitando n°15 imprese da selezionare tramite indagine di mercato.
- Che, qualora le richieste di partecipazione dovessero superare le 15 unità si procederà alla compilazione di short list di 15 operatori selezionati sulla base dei seguenti criteri di qualificazione, di seguito riportati e da valutare con la seguente priorità:
 - i. la sede legale e operativa nella provincia di SR, RG, e CT.;
 - ii. il possesso, in proprio, dei requisiti di qualificazione di accesso (certificazione SOA per la categoria OG1 classifica IV bis ed OG11 con classifica III bis);
 - iii. la esecuzione di opere di edilizia sociale nel quinquennio precedente per un importo minimo complessivo di un milione di euro;

Se gli O.E. che soddisfano i superiori requisiti risultino un numero maggiore di 15, verrà effettuata tra questi un'estrazione a sorte dei 15 operatori da invitare; nel caso in cui, invece, il n. di O.E. che soddisfano i superiori requisiti risultino un numero inferiore a 15, gli operatori economici occorrenti per completare la short list saranno estratti a sorte fra i richiedenti rimasti

- Che l'ufficio appalti e contratti ha predisposto avviso pubblico finalizzato ad acquisire manifestazione di interesse per l'affidamento dei lavori, redatto in conformità all'art. 2 dell'allegato II.1 al D.lgs. 36/2023.
- Che si procederà all'affidamento dei lavori e quindi all'esame delle offerte solamente con un numero minimo di partecipanti pari a 2 (due) ed un numero massima pari a 15 (quindici).

Tutto ciò premesso e considerato

Su proposta del R.U.P.

DETERMINA N.10/2024

- Di affidare i lavori di ristrutturazione edilizia degli immobili denominati” Ex Consorzio Agrario “ed “ Ex Lavatoio “ in Lentini via Spina oggetto dell'accordo di programma tra lo IACP ed il comune di Lentini per la realizzazione di n° 14 alloggi di E.R.P. ed il recupero per attività di Urban Center dell'”Ex Lavatoio” in Lentini via Spina tramite procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 50 comma 1 punto d) del Nuovo Codice dei Contratti invitando n° 15 operatori economici.
- Di selezionare gli operatori economici tramite indagine di mercato da attuarsi con avviso pubblico redatto in conformità a quanto previsto all' allegato II. 1 del D.lgs.36/2023.
- Di approvare i criteri premessa in ordine alla selezione e costituzione della short list di 15 operatori., qualora le richieste di partecipazione eccedano le 15 unità

- Di procedere all'affidamento dei lavori fissando il numero minimo di partecipanti in 2 O.E. ed il massimo in 15 .
- Di procedere all'aggiudicazione dei lavori con il metodo di determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108 del N.C.C. fissando in 80 su 100 i punti da assegnare alla qualità sulla base delle macrocategorie espresse in premesse ed i rimanenti 20 punti all'offerta economica ed a quella temporale;
- di non sottoporre, ai sensi del punto 10. comma 3" dell'art. 10 della L.R. n. 12/2011, come sostituito dalla L.R. 12/2023, a revisione il progetto il cui prezzario regionale utilizzato è quello dell'anno 2022;
- Di approvare l'allegato avviso a manifestare interesse per partecipare alla gara per l'affidamento dei lavori e che depositati agli atti dell'ente si intende qui allegato si da fare parte integrante del presente atto.
- Di dare mandato all'ufficio appalti di predisporre, la lettera d'invito con la quale si concretizza il disciplinare di gara, la lista degli operatori da invitare sulla base dei criteri in premessa da approvarsi con ulteriore atto deliberativo.
- Di condividere, in conformità alla delibera ANAC n°528/2023, che il costo della mano d'opera è quantificato dalla stazione appaltante e indicato separatamente negli atti di gara sebbene continui a far parte dell'importo soggetto a ribasso così come si evince dal quadro riportato in premessa.

F.to Dott. Marco Cannarella