

ORIGINALE

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 1036/2025

Oggetto:

Decisione a contrarre ai sensi dell'art. 17, comma 1, D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 50, comma 1, lett. a) b) del Dlgs 36/2023, per approvazione documentazione tecnica Accordo Quadro mediante Piattaforma Telematica TuttoGare (Comune di Fonte Nuova) per "Servizio di conduzione e manutenzione (e lavori) impianti termici plessi scolastici ed edifici comunali, compreso l'incarico della figura del TERZO RESPONSABILE", per n. 18 mensilità.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Visto il D.Lgs. 165/2001, successive modificazioni ed integrazioni;
- Visto il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, successive modifiche e integrazioni;
- Visto il regolamento di contabilità approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 21 Dicembre 2023;
- Vista la Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 20 del 20 Dicembre 2024 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025-2027.

COPIA

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Premesso che il Comune di Fonte Nuova è proprietario di edifici scolastici ed edifici pubblici e che la manutenzione è impegno istituzionale per l'Amministrazione comunale, e consiste nel mantenere i fabbricati e nel caso specifico gli impianti termici in essi installati, in stato di buona conservazione, al fine di garantire la sicurezza degli utenti;

Premesso che ai sensi della Legge 90/2013 un impianto termico è un impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo.

Considerato che il servizio di conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento degli edifici scolastici ed edifici comunali è scaduto in data 11/07/2025;

Considerato che è intenzione dell'Amministrazione Comunale, come indicato dal Dirigente del Settore III – OO.PP. al Tecnico Istruttore, affidare a ditta specializzata, per un periodo di n. 18 mensilità (**previsione inizio servizio di conduzione a partire dal giorno 01/11/2025 fino al giorno 30/04/2027 e comunque fino all'esaurimento delle somme che saranno impegnate con successivo atto di affidamento all'operatore economico**), Accordo Quadro per lo svolgimento (a titolo esemplificativo e non esaustivo) delle seguenti attività, dettagliatamente specificate nel capitolato d'appalto allegato alla presente decisione a contrarre:

- l'assunzione del ruolo di Terzo Responsabile degli impianti termici;
- l'esercizio, la conduzione e la manutenzione degli impianti termici nel rispetto di quanto stabilito nel D.Lgs. n. 192/2005;
- il bilanciamento termico degli impianti;
- la responsabilità della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici per gli impianti termici, oltre la ricezione e gestione delle segnalazioni di eventuali malfunzionamenti sugli impianti termici;
- gestione del riscaldamento invernale degli edifici nei periodi, nei limiti di esercizio e nel rispetto dei valori massimi della temperatura ambiente, previsti per la zona climatica in cui ricadono gli stessi;
- gestione del condizionamento estivo degli edifici nei periodi, nei limiti di esercizio e nel rispetto dei valori minimi della temperatura ambiente, previsti per la zona climatica in cui ricadono gli stessi;
- gestione della produzione di acqua calda sanitaria;
- il rilascio dei libretti di impianto e relativi aggiornamenti sugli stessi;
- il rilascio dei rapporti di efficienza energetica;
- i controlli e le prove di tenuta gas;
- l'esecuzione di eventuali interventi (lavori) di Manutenzione Ordinaria (riparazione piccoli guasti) si rendessero necessari fino al raggiungimento dell'importo massimo stimato dalla stazione appaltante.
- l'esecuzione di eventuali interventi (lavori) di Manutenzione Straordinaria si rendessero necessari fino al raggiungimento dell'importo massimo stimato dalla stazione appaltante.

Il tutto per gli impianti termici installati presso i seguenti edifici di proprietà comunale:

EDIFICI SCOLASTICI

Istituto Comprensivo S. PERTINI:

- Edificio scolastico Via IV Novembre
- Locale scolastico Via Valle dei Corsi 36
- Edificio scolastico "A. Moro" Via Nomentana km 18,400 (**in corso lavori P.N.R.R.**)
- Palestra scuola "A. Moro" Via Nomentana km 18,400 (**in corso lavori P.N.R.R.**)
- Edificio scolastico Via V. Cuoco 63-Via C. Battisti 54 (**in corso lavori P.N.R.R. su EDIFICI A e C**)
- Realizzazione nuova scuola Via I. Nievo – Via De Santis (**in corso lavori di realizzazione P.N.R.R.**)

Istituto Comprensivo L. PIRANDELLO:

- Edificio scolastico Via Appennini 51
- Modulo prefabbricato scolastico Via Appennini 51
- Edificio scolastico Via Appennini 53
- Palestra scuola Via Appennini 53
- Edificio scolastico Via Campania (in corso lavori P.N.R.R.)
- Edificio scolastico Via Lago di Bracciano (in corso lavori P.N.R.R.)

Istituto Comprensivo E. DE FILIPPO:

- Edificio scolastico Via Brennero
- Palestra scuola Via Brennero
- Modulo prefabbricato scolastico Via Brennero
- Edificio scolastico Via Settembrini

EDIFICI COMUNALI

- Edificio Uffici Tecnici Via Machiavelli 1
- Uffici polizia locale via Ariosto 7
- Uffici ASL via IV Novembre
- Edificio Hub servizi Via Machiavelli 1
- Edificio Torre civica Via Machiavelli 1
- Edificio Biblioteca comunale Via Machiavelli
- Edificio Centro anziani Via Machiavelli – Via Nomentana (in corso lavori P.N.R.R.)
- Realizzazione nuovo Centro anziani Piazza delle Rose (in corso lavori di realizzazione P.N.R.R.)

Considerato che la stazione appaltante si riserva inoltre la facoltà di inserire nel presente affidamento eventuali ed ulteriori edifici, che saranno oggetto di separata stima al momento dell'eventuale integrazione contrattuale o nuovo affidamento.

Vista la documentazione tecnica predisposta dall'Istruttore Tecnico Ing. Alessandro Prosperi, ai fini della programmazione della spesa per investimenti e depositata agli atti d'ufficio, relativa al " Servizio di conduzione e manutenzione (e lavori) impianti termici plessi scolastici ed edifici comunali, compreso l'incarico della figura del TERZO RESPONSABILE" e composta dai seguenti elaborati IN ALLEGATO alla presente determinazione a contrarre:

Stima importi dell'appalto
Quadro Tecnico Economico a base di gara
Capitolato d'appalto
Lettera di invito
Modello A - domanda di partecipazione
Modello B - offerta economica

Visto pertanto il Quadro Tecnico Economico della decisione a contrarre, con i costi complessivi dell'intervento per un importo totale di **euro 91.795,00**, secondo la seguente ripartizione:

A)	IMPORTO TOTALE D'APPALTO _ SERVIZIO DI CONDUZIONE (A CORPO) + TERZO RESPONSABILE (A CORPO) + EVENTUALI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (A MISURA) /MANUTENZIONE STRAORDINARIA (A MISURA)	AA+CS INTERO APPALTO	74.000,00
AA	IMPORTO DELL'APPALTO A BASE D'ASTA (di cui costi manodopera complessivi stimati dalla stazione appaltante = € 39.300,00)	INTERO APPALTO (AA.1+AA.2+AA.3) DI CUI:	71.000,00
	<u>STIMA SERVIZI+LAVORI ANNUALITA' 2025</u>		
	SERVIZIO DI CONDUZIONE+INCARICO TERZO RESPONSABILE:		4.000,00

	Di cui: Aliquota 2025 (presunto 2 mensilità) STIMATA per Servizio di conduzione	€ 2.800,00	
	Di cui: Aliquota 2025 (presunto 2 mensilità) STIMATA per Incarico Terzo Responsabile	€ 1.200,00	
	LAVORI EVENTUALI DI MANUTENZIONE ORDINARIA 2025		1.000,00
	LAVORI EVENTUALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2025		4.000,00
AA.1	TOTALE 2025 (SERVIZI+LAVORI EVENTUALI) esclusa iva di legge	Anno 2025	9.000,00
	<u>STIMA SERVIZI+LAVORI ANNUALITA' 2026</u>		
	SERVIZIO DI CONDUZIONE +INCARICO TERZO RESPONSABILE		24.000,00
	Di cui: Aliquota 2026 (presunto 12 mensilità) STIMATA per Servizio di conduzione	€ 17.200,00	
	Di cui: Aliquota 2026 (presunto 12 mensilità) STIMATA per Incarico Terzo Responsabile	€ 6.800,00	
	LAVORI EVENTUALI DI MANUTENZIONE ORDINARIA 2026		5.000,00
	LAVORI EVENTUALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2026		18.000,00
AA.2	TOTALE 2026 (SERVIZI +LAVORI EVENTUALI) esclusa iva di legge	Anno 2026	47.000,00
	<u>STIMA SERVIZI+LAVORI ANNUALITA' 2027</u>		
	SERVIZIO DI CONDUZIONE +INCARICO TERZO RESPONSABILE		8.000,00
	Di cui: Aliquota 2027 (presunto 4 mensilità) STIMATA per Servizio di conduzione	€ 5.600,00	
	Di cui: Aliquota 2027 (presunto 4 mensilità) STIMATA per Incarico Terzo Responsabile	€ 2.400,00	
	LAVORI EVENTUALI DI MANUTENZIONE ORDINARIA 2027		2.000,00
	LAVORI EVENTUALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2027		5.000,00
AA.3	TOTALE 2027 (SERVIZI +LAVORI EVENTUALI) esclusa iva di legge	Anno 2027	15.000,00
CS	<u>COSTI PER LA SICUREZZA NON soggetti a ribasso:</u>		
CS.1	di cui Costi per la sicurezza ANNUALITA' 2025	Anno 2025	350,00
CS.2	di cui Costi per la sicurezza ANNUALITA' 2026	Anno 2026	1.950,00
CS.3	di cui Costi per la sicurezza ANNUALITA' 2027	Anno 2027	700,00
CS	COSTI PER LA SICUREZZA COMPLESSIVI NON soggetti a ribasso	CS.1+ CS.2+CS.3 INTERO APPALTO	3.000,00
B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE (=B1+B2+B3)		17.795,00
B1	Contributo ANAC – Delibera n. 621/2022 in riferimento a importo posto a base di gara	INTERO APPALTO	35,00
B2	Incentivi alle funzioni tecniche (art.45, D.Lgs.36/2023) COMPLESSIVI di cui:	2% di A INTERO APPALTO (B2.1+B2.2)	1.480,00
B2.1	di cui Aliquota Incentivi alle funzioni tecniche (art.45 commi 5 e 6, D.Lgs.36/2023)	20% di B2	296,00
B2.2	di cui Aliquota Incentivi alle funzioni tecniche (art.45 comma 3, D.Lgs.36/2023)	80% di B2	1.184,00

B3	I.V.A. di legge COMPLESSIVA = 22% di A di cui:	INTERO APPALTO (B3.1+B3.2+B3.3)	16.280,00
B3.1	Aliquota I.V.A. di legge per annualità 2025 = 22% (AA1+CS.1)	2.057,00	
B3.2	Aliquota I.V.A. di legge per annualità 2026 = 22% (AA2+CS.2)	10.769,00	
B3.3	Aliquota I.V.A. di legge per annualità 2027 = 22% (AA3+CS.3)	3.454,00	
C)	TOTALE QUADRO TECNICO ECONOMICO DECISIONE A CONTRARRE	A+B	91.795,00

Dato atto che l'appalto verrà aggiudicato con ribasso d'asta sulla base della seguente quantificazione stimata dalla stazione appaltante:

	<u>ANNUALITA' 2025 (PRESUNTO 2 MENSILITA')</u>	
a1)	SERVIZIO DI CONDUZIONE +INCARICO TERZO RESPONSABILE	€ 4.000,00
	Di cui:	
a1.1	Aliquota 2025 (2 mensilità) STIMATA per Servizio di conduzione	€ 2.800,00
a1.2	Aliquota 2025 (2 mensilità) STIMATA per Incarico Terzo Responsabile	€ 1.200,00
a2)	LAVORI EVENTUALI PER MANUTENZIONE ORDINARIA	€ 1.000,00
a3)	LAVORI EVENTUALI PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA	€ 4.000,00
A)	A= TOTALE 2025 (=a1+a2+a3) esclusa iva di legge	€ 9.000,00
	<u>ANNUALITA' 2026 (PRESUNTO 12 MENSILITA')</u>	
b1)	SERVIZIO DI CONDUZIONE +INCARICO TERZO RESPONSABILE	€ 24.000,00
	Di cui:	
b1.1	Aliquota 2026 (12 mensilità) STIMATA per Servizio di conduzione	€ 17.200,00
b1.2	Aliquota 2026 (12 mensilità) STIMATA per Incarico Terzo Responsabile	€ 6.800,00
b2)	LAVORI EVENTUALI PER MANUTENZIONE ORDINARIA	€ 5.000,00
b3)	LAVORI EVENTUALI PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA	€ 18.000,00
B)	B= TOTALE 2026 (=b1+b2+b3) esclusa iva di legge	€ 47.000,00
	<u>ANNUALITA' 2027 (PRESUNTO 4 MENSILITA')</u>	
c1)	SERVIZIO DI CONDUZIONE +INCARICO TERZO RESPONSABILE	€ 8.000,00
	Di cui:	
c1.1	Aliquota 2027 (4 mensilità) STIMATA per Servizio di conduzione	€ 5.600,00
c1.2	Aliquota 2027 (4 mensilità) STIMATA per Incarico Terzo Responsabile	€ 2.400,00
c2)	LAVORI EVENTUALI PER MANUTENZIONE ORDINARIA	€ 2.000,00
c3)	LAVORI EVENTUALI PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA	€ 5.000,00
C)	C= TOTALE 2027 (=c1+c2+c3) esclusa iva di legge	€ 15.000,00
	STIMA COSTI SICUREZZA 2025 (PRESUNTO 2 MENSILITA')	€ 350,00
	STIMA COSTI SICUREZZA 2026 (PRESUNTO 12 MENSILITA')	€ 1.950,00
	STIMA COSTI SICUREZZA 2027 (PRESUNTO 4 MENSILITA')	€ 700,00
D)	D= STIMA TOTALE COSTI SICUREZZA COMPLESSIVI (esclusa iva di legge)	€ 3.000,00
	RIEPILOGO COMPLESSIVI (esclusa iva di legge):	
E)	IMPORTO TOTALE APPALTO	€ 74.000,00
e1)	Di cui soggetto a ribasso d'asta (=A+B+C)	€ 71.000,00
e2)	Di cui non soggetto a ribasso d'asta = D	€ 3.000,00

Dato atto pertanto che ne consegue che l'importo complessivo del servizio e di eventuali lavori e costi (esclusa IVA di legge) compresi nell'appalto è stato stimato in **€ 74.000,00 massimo**

complessivo ovvero che tale importo totale comprende:

- l'importo di **€ 71.000,00, soggetto a ribasso d'asta**, per servizi e incarico Terzo Responsabile (a corpo) ed eventuali lavori (a misura);
- l'importo di **€ 3.000,00, NON soggetto a ribasso d'asta**, per costi della sicurezza stimati di cui all'art. 100 del D.lgs. 81/2008 e s.m.i.;

Dato atto che è stata stimata un'incidenza percentuale complessiva della manodopera di circa il 55,3% sull'importo di € 71.000,00, ovvero pari ad € 39.300,00

Dato atto che gli importi stimati dalla stazione appaltante esclusivamente per il servizio di conduzione (manutenzione ordinaria programmabile) e incarico Terzo Responsabile, al netto del ribasso d'asta offerto dalla ditta, resteranno fissi ed invariabili per l'intera durata del servizio, al fine di garantire la conduzione su tutti gli impianti termici sopra specificati, con tutte le specifiche riportate nel capitolato d'appalto e relative prescrizioni normative in materia vigenti.

Considerato che la forma dell'appalto che si intende affidare è a “**corpo**” per quanto attiene il **Servizio di Conduzione e manutenzione ordinaria programmata (controlli periodici) e incarico Terzo Responsabile** e a “**misura**” per quanto attiene gli **eventuali interventi di Manutenzione ordinaria non programmabile (riparazioni piccoli guasti)** si rendessero necessari fino al raggiungimento dell'importo massimo stimato dalla stazione appaltante e gli **eventuali interventi di Manutenzione Straordinaria** si rendessero necessari fino al raggiungimento dell'importo massimo stimato dalla stazione appaltante.

Considerato che l'offerta da parte dell'impresa dovrà essere complessiva, con **unico ribasso d'asta percentuale** sia per il servizio di conduzione e incarico Terzo Responsabile (a corpo) che per gli eventuali lavori (a misura).

Considerato che i Lavori a misura, non essendo determinabili a priori, potranno essere eseguiti a seguito dei necessari controlli dell'impresa o a seguito di richieste di intervento da parte della stazione appaltante all'impresa anche a seguito di segnalazioni di guasti pervenute all'U.T.C. LL.PP. e potranno essere eseguiti di volta in volta, solo quando se ne presenterà la reale necessità durante il periodo contrattuale e comunque fino ad esaurimento delle cifre impegnate, al netto del ribasso d'asta offerto: ogni tipologia d'intervento che potrà riguardare la manutenzione ordinaria non programmata (riparativa) e la manutenzione straordinaria, sarà effettuato esclusivamente sulla base di Ordini di Servizio specifici, inviati e/o segnalati da parte del R.U.P.

Dato atto che per quanto attiene i lavori a misura (interventi di Manutenzione ordinaria non programmabile o interventi di Manutenzione straordinaria) si rendessero necessari nel corso dell'appalto, per la quantificazione degli importi sarà utilizzato, qualora possibile, il Prezzario Lazio 2023 - Opere Pubbliche Edili ed Impiantistiche - Edizione 2023 (approvato D.G.R. n. 101/2023, e pubblicato sul B.U.R.L. del 20 aprile 2023, n. 32): qualora le voci necessarie per la quantificazione degli interventi non fossero presenti nel suddetto prezzario regionale, si procederà con la consultazione del Listino DEI 2024 – II semestre. Fermo restando che ogni singola quantificazione sarà soggetta all'applicazione del ribasso d'asta presentato dall'operatore economico in sede di affidamento e comunque previa accettazione di specifici preventivi che l'operatore economico dovrà inoltrare alla stazione appaltante prima dell'esecuzione degli interventi stessi.

Dato atto che l'appalto di cui in oggetto verrà finanziato con fondi proprio di bilancio comunale;

Visto l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000 che prescrive la necessità di adottare apposita determinazione a contrattare, indicante il fine che si intende perseguire tramite il contratto che si intende concludere, l'oggetto, la forma, le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che motivano la scelta nel rispetto della vigente normativa;

Visto l'art. 17, comma 2, del D.Lgs. 36/2023 il quale dispone che in caso di affidamento diretto, l'atto con cui le stazioni appaltanti adottano la decisione di contrarre individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale;

Richiamato l'art. 50, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 36/2023 secondo cui, salvo quanto previsto dagli articoli 62 e 63, le stazioni appaltanti procedono all'affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi

compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000 €, anche senza consultazione di più operatori economici;

Richiamato l'art. 50, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 36/2023 secondo cui, salvo quanto previsto dagli articoli 62 e 63, le stazioni appaltanti procedono all'affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici;

Atteso che l'Ente si è dotato di una propria "piattaforma telematica di e-procurement Tuttogare Fonte Nuova" che prevede la possibilità per le Pubbliche Amministrazioni di effettuare procedure di gara con modalità telematiche;

Dato atto che, in considerazione dell'entità della spesa e della tipologia della prestazione specifica richiesta, in riferimento all'art. 49 comma 4 del D.Lgs. 36/2023 s.m.i., l'operatore economico sarà selezionato all'interno dell'elenco degli operatori economici dell'Ente – mediante "piattaforma telematica di e-procurement Tuttogare Fonte Nuova", tra quelli in possesso delle caratteristiche tecniche specifiche (CPV 5072 - Servizi di riparazione e manutenzione di riscaldamenti centrali + CPV 5073 - Servizi di riparazione e manutenzione di gruppi di raffreddamento + CPV 45331 - lavori di installazione di impianti di riscaldamento, ventilazione e climatizzazione + possesso certificazione ISO 9001:2015 + possesso patentino di abilitazione di primo o secondo grado per la conduzione di impianti termici), ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. a) b) del D.Lgs. 36/2023, che consente di coniugare celerità ed economicità nell'affidamento di che trattasi, essendo l'importo a base di gara ampiamente al di sotto della soglia;

Dato atto che, l'Accordo Quadro per il "Servizio di conduzione e manutenzione (e lavori) impianti termici plessi scolastici ed edifici comunali, compreso l'incarico della figura del TERZO RESPONSABILE", oggetto della presente decisione a contrarre, avrà pertanto una durata di **n. 18 mensilità (previsione inizio servizio di conduzione a partire dal giorno 01/11/2025 fino al giorno 30/04/2027 e comunque fino all'esaurimento delle somme che saranno impegnate con successivo atto di affidamento all'operatore economico)**;

Vista la parte II del libro I del D.Lgs. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici" dedicata alla digitalizzazione del ciclo di vita dei contratti (operativa a partire dal 01/01/2024) ed in particolare l'art. 25 comma 2 secondo cui Le stazioni appaltanti e gli enti concedenti utilizzano le piattaforme di approvvigionamento digitale per svolgere le procedure di affidamento e di esecuzione dei contratti pubblici, secondo le regole tecniche di cui all'articolo 26. (...);

Considerato che, divenuta efficace l'aggiudicazione ai sensi dell'articolo 18 comma 2 del d.lgs. n.36/2023, ovvero successivamente alla conclusione della procedura di affidamento e della esecutività della determinazione dirigenziale, dovrà avvenire, entro i successivi sessanta giorni, la stipulazione del contratto di appalto (ovvero disciplinare di incarico e patto di integrità), che dovrà essere sottoscritto digitalmente dal Dirigente del Settore III – LL.PP. per il Comune di Fonte Nuova e dal legale rappresentante per l'impresa affidataria.

Dato atto che, per gli affidamenti di cui all'art. 50, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, l'art. 53 del medesimo D.Lgs. prevede che la stazione appaltante non richiede le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106 salvo che, nelle procedure di cui alle lettere c), d) ed e) dello stesso comma 1 dell'articolo 50, in considerazione della tipologia e specificità della singola procedura, ricorrano particolari esigenze che ne giustificano la richiesta. Le esigenze particolari sono indicate nella decisione di contrarre oppure nell'avviso di indizione della procedura o in altro atto equivalente;

Di dare atto che esclusivamente successivamente alla esecutività della determinazione dirigenziale di aggiudicazione, dovrà avvenire, entro i successivi sessanta giorni, la stipulazione del contratto di appalto (ovvero del disciplinare di incarico e del patto d'integrità), che dovrà essere sottoscritto dal Dirigente del Settore III-OO.PP. e dal legale rappresentante dell'impresa aggiudicataria, a seguito di richiesta all'operatore economico aggiudicatario di garanzia definitiva pari al 5,00% dell'importo contrattuale;

Dato atto che per l'appalto di che trattasi sarà acquisito CIG presso l'ANAC dopo l'espletamento delle procedure di affidamento mediante la piattaforma telematica "TuttoGare;"

- **Visto** il decreto prot. n. 39910 del 01/10/2025 con il quale il Sindaco ha conferito l'incarico di Responsabile dei Servizi Lavori Pubblici - Servizi Manutentivi e Servizi Tecnologici a Rete - Gestione Edifici Pubblici - Edilizia Scolastica - Servizio Ambiente - Parchi e Giardini all'Arch. Alessia Di Pilato;

Visto il D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 ed attese le proprie competenze;

Tutto ciò premesso;

D E T E R M I N A

Di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Di indire, per le motivazioni meglio indicate in premessa, una procedura di affidamento diretto, per "Servizio di conduzione e manutenzione (e lavori) impianti termici plessi scolastici ed edifici comunali, compreso l'incarico della figura del TERZO RESPONSABILE", per n. 18 mensilità ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera a) b), del D.Lgs. 36/2023, mediante il ricorso alla procedura Telematica su piattaforma "Tutto Gare";

Di approvare la documentazione tecnica predisposta dall'Istruttore Tecnico Ing. Alessandro Prosperi, ai fini della programmazione della spesa per investimenti, relativa a "Servizio di conduzione e manutenzione (e lavori) impianti termici plessi scolastici ed edifici comunali, compreso l'incarico della figura del TERZO RESPONSABILE", per n. 18 mensilità (**previsione inizio servizio di conduzione a partire dal giorno 01/11/2025 fino al giorno 30/04/2027 e comunque fino all'esaurimento delle somme che saranno impegnate con successivo atto di affidamento all'operatore economico**), composta dai seguenti elaborati IN ALLEGATO alla presente decisione a contrarre:

Stima importi dell'appalto

Quadro Tecnico Economico a base di gara

Capitolato d'appalto

Lettera di invito

Modello A - domanda di partecipazione

Modello B - offerta economica

Riguardante i seguenti edifici di proprietà comunale (**Considerato** che *la stazione appaltante si riserva inoltre la facoltà di inserire nel presente affidamento eventuali ed ulteriori edifici, che saranno oggetto di separata stima al momento dell'eventuale integrazione contrattuale o nuovo affidamento*):

EDIFICI SCOLASTICI

Istituto Comprensivo S. PERTINI:

Edificio scolastico Via IV Novembre

Locale scolastico Via Valle dei Corsi 36

Edificio scolastico "A. Moro" Via Nomentana km 18,400 (**in corso lavori P.N.R.R.**)

Palestra scuola "A. Moro" Via Nomentana km 18,400 (**in corso lavori P.N.R.R.**)

Edificio scolastico Via V. Cuoco 63-Via C. Battisti 54 (**in corso lavori P.N.R.R. su EDIFICI A e C**)

Realizzazione nuova scuola Via I. Nievo – Via De Santis (**in corso lavori di realizzazione P.N.R.R.**)

Istituto Comprensivo L. PIRANDELLO:

Edificio scolastico Via Appennini 51

Modulo prefabbricato scolastico Via Appennini 51

Edificio scolastico Via Appennini 53

Palestra scuola Via Appennini 53

Edificio scolastico Via Campania (**in corso lavori P.N.R.R.**)

Edificio scolastico Via Lago di Bracciano (**in corso lavori P.N.R.R.**)

Istituto Comprensivo E. DE FILIPPO:

Edificio scolastico Via Brennero
Palestra scuola Via Brennero
Modulo prefabbricato scolastico Via Brennero
Edificio scolastico Via Settembrini

EDIFICI COMUNALI

Edificio Uffici Tecnici Via Machiavelli 1
Uffici polizia locale via Ariosto 7
Uffici ASL via IV Novembre
Edificio Hub servizi Via Machiavelli 1
Edificio Torre civica Via Machiavelli 1
Edificio Biblioteca comunale Via Machiavelli
Edificio Centro anziani Via Machiavelli – Via Nomentana (in corso lavori P.N.R.R.)
Realizzazione nuovo Centro anziani Piazza delle Rose (in corso lavori di realizzazione P.N.R.R.)

Di approvare pertanto il Quadro Tecnico Economico a base di gara, con i costi complessivi dell'intervento per un importo totale di **euro 91.795,00**, secondo la seguente ripartizione:

A)	<u>IMPORTO TOTALE D'APPALTO _</u> SERVIZIO DI CONDUZIONE (A CORPO) + TERZO RESPONSABILE (A CORPO) + EVENTUALI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (A MISURA) /MANUTENZIONE STRAORDINARIA (A MISURA)	AA+CS INTERO APPALTO	74.000,00
AA	<u>IMPORTO DELL'APPALTO A BASE D'ASTA</u> (di cui costi manodopera complessivi stimati dalla stazione appaltante = € 39.300,00)	INTERO APPALTO (AA.1+AA.2+AA.3) DI CUI:	71.000,00
	<u>STIMA SERVIZI+LAVORI ANNUALITA' 2025</u>		
	SERVIZIO DI CONDUZIONE+INCARICO TERZO RESPONSABILE:		4.000,00
	Di cui: Aliquota 2025 (presunto 2 mensilità) STIMATA per Servizio di conduzione	€ 2.800,00	
	Di cui: Aliquota 2025 (presunto 2 mensilità) STIMATA per Incarico Terzo Responsabile	€ 1.200,00	
	LAVORI EVENTUALI DI MANUTENZIONE ORDINARIA 2025		1.000,00
	LAVORI EVENTUALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2025		4.000,00
AA.1	TOTALE 2025 (SERVIZI+LAVORI EVENTUALI) esclusa iva di legge	Anno 2025	9.000,00
	<u>STIMA SERVIZI+LAVORI ANNUALITA' 2026</u>		
	SERVIZIO DI CONDUZIONE +INCARICO TERZO RESPONSABILE		24.000,00
	Di cui: Aliquota 2026 (presunto 12 mensilità) STIMATA per Servizio di conduzione	€ 17.200,00	
	Di cui: Aliquota 2026 (presunto 12 mensilità) STIMATA per Incarico Terzo Responsabile	€ 6.800,00	
	LAVORI EVENTUALI DI MANUTENZIONE ORDINARIA 2026		5.000,00
	LAVORI EVENTUALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2026		18.000,00
AA.2	TOTALE 2026 (SERVIZI +LAVORI EVENTUALI) esclusa iva di legge	Anno 2026	47.000,00
	<u>STIMA SERVIZI+LAVORI ANNUALITA' 2027</u>		
	SERVIZIO DI CONDUZIONE +INCARICO TERZO RESPONSABILE		8.000,00
	Di cui: Aliquota 2027 (presunto 4 mensilità) STIMATA per Servizio di conduzione	€ 5.600,00	

	Di cui: Aliquota 2027 (presunto 4 mensilità) STIMATA per Incarico Terzo Responsabile	€ 2.400,00	
	LAVORI EVENTUALI DI MANUTENZIONE ORDINARIA 2027		2.000,00
	LAVORI EVENTUALI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2027		5.000,00
AA.3	TOTALE 2027 (SERVIZI +LAVORI EVENTUALI) esclusa iva di legge	Anno 2027	15.000,00
CS	<u>COSTI PER LA SICUREZZA NON soggetti a ribasso:</u>		
CS.1	di cui Costi per la sicurezza ANNUALITA' 2025	Anno 2025	350,00
CS.2	di cui Costi per la sicurezza ANNUALITA' 2026	Anno 2026	1.950,00
CS.3	di cui Costi per la sicurezza ANNUALITA' 2027	Anno 2027	700,00
CS	COSTI PER LA SICUREZZA COMPLESSIVI NON soggetti a ribasso	CS.1+ CS.2+CS.3 INTERO APPALTO	3.000,00
B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE (=B1+B2+B3)		17.795,00
B1	Contributo ANAC – Delibera n. 621/2022 in riferimento a importo posto a base di gara	INTERO APPALTO	35,00
B2	Incentivi alle funzioni tecniche (art.45, D.Lgs.36/2023) COMPLESSIVI di cui:	2% di A INTERO APPALTO (B2.1+B2.2)	1.480,00
B2.1	di cui Aliquota Incentivi alle funzioni tecniche (art.45 commi 5 e 6, D.Lgs.36/2023)	20% di B2	296,00
B2.2	di cui Aliquota Incentivi alle funzioni tecniche (art.45 comma 3, D.Lgs.36/2023)	80% di B2	1.184,00
B3	I.V.A. di legge COMPLESSIVA = 22% di A di cui:	INTERO APPALTO (B3.1+B3.2+B3.3)	16.280,00
B3.1	Aliquota I.V.A. di legge per annualità 2025 = 22% (AA1+CS.1)	2.057,00	
B3.2	Aliquota I.V.A. di legge per annualità 2026 = 22% (AA2+CS.2)	10.769,00	
B3.3	Aliquota I.V.A. di legge per annualità 2027 = 22% (AA3+CS.3)	3.454,00	
C)	TOTALE QUADRO TECNICO ECONOMICO DECISIONE A CONTRARRE	A+B	91.795,00

Di imputare la somma totale di € 91.795,00 corrispondente all'intero quadro tecnico economico della presente determina a contrarre relativa a "Servizio di conduzione e manutenzione (e lavori) impianti termici plessi scolastici ed edifici comunali, compreso l'incarico della figura del TERZO RESPONSABILE" per n. 18 mensilità come di seguito indicato:

per annualità 2025: totale € 11.738,00

€ 35,00 da imputare sul cap.111.13.033 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**Contributo ANAC**)

€ 3.843,00 da imputare sul cap.111.13.033 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**servizio di conduzione 2025 iva compresa oltre costi sicurezza 2025 iva compresa, da riconoscere a corpo all'operatore economico aggiudicatario per una previsione**

di n. 2 mensilità relative all'annualità 2025);

€ 1.464,00 da imputare sul cap.111.13.033 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**incarico Terzo Responsabile 2025 iva compresa, da riconoscere a corpo all'operatore economico aggiudicatario per una previsione di n. 2 mensilità relative all'annualità 2025);**

€ 1.220,00 da imputare sul cap. 402.13.003 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**eventuali interventi 2025 iva compresa di manutenzione ordinaria, da riconoscere a misura, a seguito di ordini di servizio all'operatore economico aggiudicatario);**

€ 4.880,00 da imputare sul cap. 402.22.017 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**eventuali interventi 2025 iva compresa di manutenzione straordinaria, da riconoscere a misura, a seguito di ordini di servizio all'operatore economico aggiudicatario);**

€ 296,00 da imputare sul cap. 111.13.033 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**Beni e strumenti - quota incentivi art. 45 commi 5 e 6 D.Lgs. 36/2023);**

per annualità 2026: totale € 60.903,00

€ 1.184,00 da imputare sul cap. 111.13.033 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**Inc. Funzioni tecniche - quota incentivi art. 45 comma 3 D.Lgs. 36/2023);**

€ 23.363,00 da imputare sul cap.111.13.033 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**servizio di conduzione 2026 iva compresa oltre costi sicurezza 2026 iva compresa, da riconoscere a corpo all'operatore economico aggiudicatario per una previsione di n. 12 mensilità relative all'annualità 2026);**

€ 8.296,00 da imputare sul cap.111.13.033 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**incarico Terzo Responsabile 2026 iva compresa, da riconoscere a corpo all'operatore economico aggiudicatario per una previsione di n. 12 mensilità relative all'annualità 2026);**

€ 6.100,00 da imputare sul cap. 402.13.003 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**eventuali interventi 2026 iva compresa di manutenzione ordinaria, da riconoscere a misura, a seguito di ordini di servizio all'operatore economico aggiudicatario);**

€ 21.960,00 da imputare sul cap. 402.22.017 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**eventuali interventi 2026 iva compresa di manutenzione straordinaria, da riconoscere a misura, a seguito di ordini di servizio all'operatore economico aggiudicatario);**

per annualità 2027: totale € 19.154,00

€ 7.686,00 da imputare sul cap.111.13.033 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**servizio di conduzione 2027 iva compresa oltre costi sicurezza 2026 iva compresa, da riconoscere a corpo all'operatore economico aggiudicatario per una previsione di n. 4 mensilità relative all'annualità 2026);**

€ 2.928,00 da imputare sul cap.111.13.033 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**incarico Terzo Responsabile 2027 iva compresa, da riconoscere a corpo all'operatore economico aggiudicatario per una previsione di n. 4 mensilità relative all'annualità 2026);**

€ 2.440,00 da imputare sul cap. 402.13.003 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**eventuali interventi 2027 iva compresa di manutenzione ordinaria, da riconoscere a misura, a seguito di ordini di servizio all'operatore economico aggiudicatario);**

€ 6.100,00 da imputare sul cap. 402.22.017 del Bilancio di previsione 2025-2027 e da impegnare con successivo atto (**eventuali interventi 2027 iva compresa di manutenzione straordinaria, da riconoscere a misura, a seguito di ordini di servizio all'operatore economico aggiudicatario);**

Di dare atto che la procedura di affidamento sarà interamente gestita telematicamente attraverso l'utilizzo della piattaforma di e-procurement "Tutto Gare Fonte Nuova;"

Di dare atto che esclusivamente successivamente alla esecutività della determinazione dirigenziale di aggiudicazione all'operatore economico, dovrà avvenire, entro i successivi sessanta giorni, la stipulazione del contratto di appalto (ovvero del disciplinare di incarico e del patto d'integrità), che dovrà essere sottoscritto dal Dirigente del Settore III-OO.PP. (o dal Responsabile del Settore 3.1) e dal legale rappresentante dell'impresa aggiudicataria, a seguito di richiesta da parte del Dirigente del Settore III-OO.PP. (o del Responsabile del Settore 3.1) all'operatore economico aggiudicatario di opportuna garanzia definitiva corrispondente al 5,00% dell'importo complessivo contrattuale (al netto dell'iva di legge);

Di dare atto che la presente determina è stata sottoposta al controllo per la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis TUEL e che pertanto, con la sottoscrizione si rilascia formalmente parere tecnico favorevole;

Di trasmettere la presente determinazione al responsabile del servizio finanziario per il prescritto parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 147 bis TUEL;

Di disporre che la presente determinazione sia inserita nella raccolta delle determinazioni di Settore e divenga esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile da parte del responsabile del servizio finanziario che ne attesta la copertura finanziaria.

Istruttore Tecnico
Ing. Alessandro Prosperì

Il Responsabile del Settore 3.1
Arch. Alessia Di Pilato