

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

Struttura proponente:

Direzione Sviluppo e Promozione del Territorio – Ufficio Tecnico

Oggetto:

Contratto per il servizio di manutenzione edile ordinaria a consumo del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa, sito in via Aurelia km 52.600 – 00058, Santa Marinella (RM), con durata contrattuale dal **27/04/2023 al 20/05/2024** e/o comunque con l'esaurirsi dell'importo massimo a consumo di spesa pari ad euro € **54.960,00** (cinquantaquattromilanovecentosessanta/00) compresi costi della sicurezza d'interferenza non soggetti a ribasso, oltre IVA.

Accettazione dell'atto aggiuntivo al predetto contratto prot.LAZIOcrea n°8613 del 27/04/2023 per il servizio di manutenzione edile ordinaria a consumo del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa in favore della **"Ditta Individuale Orlando Zingaretti"**, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera c) e comma 7 del d.lgs. 50/2016.

Importo aggiuntivo massimo a consumo di estensione: € **4.300,00** (quattromilatrecento/00) compresi costi sicurezza d'interferenza non soggetti a ribasso, oltre IVA, con decorrenza dal **21/05/2024 al 20/07/2024** e/o comunque con l'esaurirsi del predetto importo aggiuntivo

Cod Commessa: SEVERA

COFINANZIATO: NO

CIG: **977669933E**

RP: Fabio Pellei

Premesse:

Il Direttore della Direzione Sviluppo e Promozione del Territorio su proposta del Responsabile del procedimento "ing.Fabio Pellei", nominato con Determinazione Dirigenziale prot LAZIOcrea.n°360 del 12/04/2023,

- **VISTO** il vigente Regolamento aziendale in materia di appalti, concessioni e sponsorizzazioni, approvato dal Consiglio di Amministrazione e pubblicato sul sito internet aziendale in allegato al Modello di Organizzazione e Gestione ex D.Lgs. n. 231/2001;
- **CONSIDERATO** che con Determinazione (DEAG) prot.LAZIOcrea n°401 del 21/04/2023, si è proceduto all'affidamento diretto del servizio in oggetto all'operatore economico **"Ditta Individuale Orlando Zingaretti"**, per un importo complessivo a consumo pari ad euro **39.550,00** (trentanovemilacinquecentocinquanta/00) di cui euro **1550,00** (millecinquecentocinquanta/00) per costi della sicurezza d'interferenza non soggetti a ribasso, oltre IVA, da eseguire entro il **30/09/2023** e/o comunque con l'esaurirsi dell'importo massimo a consumo di spesa come sopra determinato pari ad euro **39.550,00** ;

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

- **PRESO ATTO** che con Ordine d'acquisto n°521 del 21/04/2023 ,acquisito al prot.LAZIOcrea n° 8613 del 27/04/2023 è stato stipulato il contratto tra LAZIOcrea S.p.A. e la società "**Ditta Individuale Orlando Zingaretti .**" concernente il servizio in oggetto;
- **CONSIDERATO** che successivamente all'affidamento dell'appalto è sorta la necessità di differire, con ordine di servizio trasmesso al fornitore in data 22/09/2023 ed acquisito al prot. LAZIOcrea n°17728 del 10/10/2023, il termine contrattuale dal **30/09/23 al 31/10/23** in quanto non era ancora esaurito l'importo a consumo ed era necessario svolgere con urgenza interventi di sistemazione del parcheggio, realizzazione scala di accesso al gruppo frigo dell'ostello, sistemazione corrimano per accesso alla torre, realizzazione quadro elettrico a servizio di Piazza delle Barrozze, sistemazione pavimentazioni, rasatura della porta della stanza n.13 ed ulteriori piccoli interventi manutentivi;
- **CONSIDERATO** che, in seguito, visto il graduale esaurirsi dell'importo contrattuale, è sorta la necessità di estendere il medesimo servizio affidato, svolto presso il Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa per ulteriori 76 giorni fino al **15 gennaio 2024** e/o comunque con l'esaurirsi dell'importo massimo a consumo di estensione, in quanto era necessario garantire la continuità della manutenzione ordinaria edile degli spazi esterni ed interni degli immobili che comprendono il complesso monumentale del Castello di S. Severa ;
- **CONSIDERATO** che al fine di soddisfare la predetta esigenza, con DEAG prot. LAZIOcrea n°900 del 31/10/2023 veniva approvata, ai sensi dell'art. 106 comma 12, del D. Lgs. n° 50/2016, l'estensione per ulteriori 76 (settantasei) giorni dal **31/10/2023**, con nuova scadenza, pertanto, al **15/01/2024** del predetto contratto, in favore dell'operatore economico "**Ditta Individuale Orlando Zingaretti**" per un importo complessivo, a consumo, di estensione pari ad euro **7.910,00** (settemilanovecentodieci/00), compresi costi sicurezza d'interferenza non soggetti a ribasso, oltre IVA e, pertanto, il corrispettivo, a consumo, totale del contratto originario incrementato veniva ad essere pari ad euro **47.460,00** (quarantasettemilquattrocentosessanta/00), compresi costi sicurezza d'interferenza non soggetti a ribasso, oltre IVA, con un incremento dello stesso pari al 20% (venti per cento);
- **CONSIDERATO** che ,in seguito, al fine di garantire la continuità del servizio in oggetto, non essendo ancora esaurito l'importo a consumo, è sorta la necessità di differire, con comunicazione acquisita al prot. LAZIOcrea n°563 del 12/01/2024, il termine contrattuale dal **16/01/24 al 20/03/2024**;
- **CONSIDERATO** che, successivamente, durante l'esecuzione del predetto contratto, per risolvere emergenze di natura edile, come a titolo esemplificativo e non esaustivo: riparazione perdite nei bagni, piccole riverniciature, dovute anche ad un maggiore afflusso di ospiti per eventi culturali ed istituzionali presso il Complesso monumentale del Castello di S. Severa, contestualmente altresì al graduale esaurirsi dell'importo contrattuale stabilito a consumo per la manutenzione ordinaria edile, è sorta la necessità di estendere, con un rifinanziamento a consumo , il medesimo servizio di manutenzione affidato, entro la scadenza naturale del **20/03/2024** e/o comunque con l'esaurirsi dell'importo a consumo di estensione, in quanto è necessario garantire la continuità della manutenzione ordinaria edile degli spazi esterni ed interni degli immobili che comprendono il complesso monumentale del Castello di S. Severa per la sua stessa funzionalità;
- **CONSIDERATO** che al fine di soddisfare la predetta esigenza, con DEAG prot. LAZIOcrea n° 0151/24 del 7/03/2024 veniva approvata, ai sensi dell'articolo 106, comma 12 del D. Lgs. n. 50/2016 e dell' articolo 22, comma 4, DM 49/18

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

recepito nell'ALLEGATO II.14 art.5, comma 6 del d.lgs. 36/23, l'estensione del predetto contratto con aumento delle prestazioni contrattuali in oggetto con conseguente rifinanziamento a consumo, in favore dell'operatore economico "Ditta Individuale Orlando Zingaretti", pari ad euro € **1500,00** (millecinquecento/00), compresi costi sicurezza d'interferenza non soggetti a ribasso, oltre IVA, fino alla scadenza naturale del **20/03/2024** e/o comunque con l'esaurirsi dell'importo massimo a consumo di estensione come sopra determinato, pertanto, il corrispettivo, a consumo, totale del contratto originario incrementato veniva ad essere pari ad euro pari ad € **48.960,00** (quarantottomilanovecentosessanta/00), compresi costi sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA, con un incremento dello stesso pari al **3,16%** (tre/16 per cento);

- **CONSIDERATO** che successivamente alla predetta modifica è sorta la necessità di estendere, con DEAG prot. LAZIOcrea n° 0208 del 22/03/2024, il medesimo servizio di manutenzione edile ordinaria a consumo svolto presso il Castello di Santa Severa, oltre la scadenza, con un rifinanziamento aggiuntivo a consumo pari ad euro **6000,00**, per ulteriori 60 (sessanta) giorni, dal **21/03/2024**, con nuova scadenza al **20/05/2024**, e/o comunque con l'esaurirsi del predetto importo aggiuntivo a consumo di estensione; tanto perché, in modo del tutto imprevisto ed imprevedibile, si sarebbero potuti verificare emergenze di natura edile quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: riparazione perdite nei bagni, piccole riverniciature ed ulteriori piccoli interventi manutentivi, ecc, con la necessità pertanto, di modificare, senza alterare, in ogni caso, la natura generale, il contratto in essere, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera c) e comma 7 del d.lgs. 50/2016;
- **CONSIDERATO** che In seguito alla predetta modifica è sorta la necessità di estendere il medesimo servizio di manutenzione edile ordinaria a consumo svolto presso il Castello di Santa Severa, oltre la scadenza, con un rifinanziamento aggiuntivo a consumo di cui al successivo art.3, per ulteriori **61** (sessantantuno) giorni, dal **21/05/2024**, con nuova scadenza al **20/07/2024**, e/o comunque con l'esaurirsi del predetto importo aggiuntivo a consumo di estensione; tanto perché, in modo del tutto imprevisto ed imprevedibile, rispetto al momento della predisposizione dei documenti iniziali della procedura di affidamento, potrebbero verificarsi emergenze di natura edile quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: riparazione perdite nei bagni, piccole riverniciature ed ulteriori piccoli interventi manutentivi, ecc
- **RILEVATO** che dette emergenze di natura edile richiedono, al fine di garantire la continuità della manutenzione ordinaria edile degli spazi esterni ed interni degli immobili che comprendono il complesso monumentale del Castello di S. Severa per la sua stessa funzionalità, di modificare, senza alterare, in ogni caso, la natura generale. il contratto in essere, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera c) e comma 7 del d.lgs. 50/2016, con un rifinanziamento aggiuntivo a consumo di cui al successivo art.3 e proroga dei termini al **20/07/2024** e/o comunque con l'esaurirsi del predetto importo aggiuntivo a consumo di estensione;
- **PRESO ATTO** che tale soluzione consentirà, nelle more dell'approvazione del business plan, inviato da questa società al socio unico con nota 21695 del 11.12.2023, di non interrompere un servizio importante e necessario, come la manutenzione ordinaria edile, in un sito monumentale e di alto pregio architettonico e paesaggistico;
- **CONSIDERATO** che trattandosi dello svolgimento del medesimo servizio affidato con il predetto contratto, si procede, alla modifica dello stesso, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera c) e comma 7 del d.lgs. 50/2016, che stabilisce la possibilità per la Stazione appaltante in accordo con il fornitore di poter modificare il contratto in essere senza ricorrere ad una nuova procedura di affidamento quando la necessità di modifica è determinata da

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

circostanze impreviste e imprevedibili per l' Ente appaltante e la modifica non altera la natura generale del contratto, in tale caso il contratto può essere modificato se l'eventuale aumento di prezzo non eccede il **50 %** del valore iniziale del contratto;

- **VISTO** l'atto aggiuntivo prot.Laziocrea n° 0006548 del 22/04/2024, con il quale l'impresa affidataria si è impegnata, dal **21/05/2024 al 20/07/2024**, ad eseguire la modifica del contratto in oggetto per un corrispettivo aggiuntivo a consumo pari ad euro **4.300,00** (quattromilatrecento/00) totali, compresi costi della sicurezza d'interferenza non soggetti a ribasso ,oltre IVA
- **PRESO ATTO**,pertanto,che l'importo totale dell'appalto risulta pari alla seguente sommatoria:
 - ✓ **€.39.550,00** (trentanovemilacinquecentocinquanta/00)compresi costi della sicurezza d'interferenza non soggetti a ribasso, oltre IVA (**importo contratto iniziale**),
 - ✓ + incremento a seguito di modifica, ai sensi dell'art. 106 comma 12, del D. Lgs. n°50/2016, di euro **7910,00** (settemilanovecentodieci/00), compresi costi della sicurezza d'interferenza non soggetti a ribasso oltre IVA,
 - ✓ + nuovo incremento a seguito di ulteriore modifica, sempre ai sensi dell'art. 106 comma 12, del D. Lgs. n°50/2016 e dell'articolo 22, comma 4, DM 49/18 recepito nell'ALLEGATO II.14 art.5,comma 6 del d.lgs. 36/23 di euro **1500,00** (millecinquecento/00) compresi costi della sicurezza d'interferenza non soggetti a ribasso oltre IVA,
 - ✓ + incremento, sempre a consumo, a seguito della predetta modifica contrattuale, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera c) e comma 7 del d.lgs. 50/2016, di euro **6000,00** (seimila/00),
 - ✓ + incremento, sempre a consumo, come disposto nel predetto atto aggiuntivo , a seguito della predetta modifica contrattuale, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera c) e comma 7 del d.lgs. 50/2016, di euro **4.300,00** (quattromilatrecento/00),
 - ✓ per un totale, pertanto, complessivo a consumo dell'Appalto pari ad euro **59.260,00** (cinquantanovemiladuecentosessanta/00), compresi costi sicurezza d'interferenza non soggetti a ribasso oltre IVA, con un incremento, rispetto all'importo iniziale, pari al **49,835%** (quarantanove/835 per cento), che non eccede, pertanto, ai sensi dell'art.106, comma 7, del d.lgs. 50/2016, il 50 per cento del valore iniziale del contratto pari ad € **39,550,00**. (trentanovemilacinquecentocinquanta/00), compresi costi sicurezza d'interferenza non soggetti a ribasso, oltre IVA.;
- **PRESO ATTO** che il contratto è provvisto di copertura finanziaria che consente la modifica alle attività affidate oggetto del predetto atto aggiuntivo, in quanto, in base alla deliberazione del CDA di LAZIOcrea S.p.A del 21.12.2023, nelle more dell'impegno finanziario, da parte della Regione Lazio, relativo alla gestione dei siti culturali per l'anno 2024, gli oneri derivanti dal predetto atto troveranno copertura sui fondi del funzionamento aziendale di cui al vigente contratto quadro sottoscritto con il Socio unico ;

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

- **CONSIDERATO** che con la DGR n. 990 del 29.12.2023 è stato approvato il POA 2024 concernente i servizi e le forniture che LAZIOcrea esplica nei confronti del Socio Unico;
- **CONSIDERATO** che, la modifica contrattuale trova, pertanto, copertura finanziaria per l'intero importo nella commessa :SEVERA
- **PRESO ATTO** che con nota prot. n°0024159 del 08/01/24 acquisita al prot. LAZIOcrea n°222 del 09/01/24, la Regione Lazio ha comunicato che, con l'approvazione del Bilancio di previsione 2024-2026, è stato approvato apposito stanziamento per la prosecuzione, senza soluzione di continuità, tra le altre, delle attività di gestione e valorizzazione dell' Castello di san Severa per cui la Società LAZIOcrea S.p.A, può garantire l'apertura e gestire l'immobile medesimo, mediante l'utilizzo delle risorse già a sua disposizione, come da vigente POA;
- **PRESO ATTO** che nella seduta ordinaria n. 30 del 13.03.2024 è stata approvata la proposta di legge regionale n. 134 del 21.02.2024, adottata dalla Giunta regionale con deliberazione n. 89 del 20.03.2024 concernente: "Variazione al bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026";
- **PRESO ATTO** che con nota inviata dal Direttore della *Dirazione Regionale, Trasporti, Mobilità, Tutela del Territorio, Demanio e Patrimonio*, prot. n. 466543 del 05.04.24 acquisita al prot. LAZIOcrea n. 5662 del 05.04.2024, in cui è riportato che *"Nelle more dell'approvazione delle Deliberazioni di Giunta regionale che formalizzeranno i rinnovi degli affidamenti in house delle attività di gestione e valorizzazione del Castello di Santa Severa e del WeGil in favore di LAZIOcrea S.p.A., con la presente si autorizza espressamente codesta Società a mantenere il pieno possesso e la gestione dei suddetti immobili sino al perfezionamento di tutti gli atti amministrativi e gli impegni necessari da parte della scrivente Amministrazione Regionale"*, confermando, quindi, quanto già comunicato con la nota sopra citata prot. n. 24159 del 08.01.24 acquisita al prot. LAZIOcrea n. 222 del 09.01.24
- **PRESO ATTO** della DGR della Regione Lazio n°245 del 12/04/2024, con la quale la *"Direzione Trasporti Mobilità Tutela del Territorio Demanio e Patrimonio"* ha:
 - fornito, a LAZIOcrea S.p.A., l'atto di indirizzo per la gestione e valorizzazione del complesso Monumentale "Castello di Santa Severa", per le annualità 2024-2028;
 - approvato il programma di valorizzazione del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa con annesso piano economico finanziario della gestione (*Business plan*) proposto da LAZIOcrea S.p.A.;
 - provveduto ai sensi dell'art. 115 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., alla gestione diretta da parte della Regione Lazio delle attività di valorizzazione del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa, mediante affidamento *in house providing*, alla Società "LAZIOcrea S.p.A.", per il periodo 2024-2028 e
 - destinato, a tal fine, per la gestione del Complesso in argomento, per le annualità 2024-2028, l'importo complessivo di € **3.428.200,00**;
- **PRESO ATTO** che L'Appaltatore, in base all'art.4 dell'Atto aggiuntivo, accetta la modifica oggetto del predetto atto e si impegna ad eseguire senza alcuna eccezione di sorta le attività in essa previste agli stessi prezzi, patti e condizioni del contratto, rinunciando ad ogni pretesa di maggiori compensi o indennizzi in qualsiasi forma, tempo e luogo per qualunque titolo o ragione ;

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

- **PRESO ATTO** che l'affidatario, è stato informato, con il predetto art.4, che, qualora all'esito dei controlli effettuati ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs 50/2016 dovesse risultare la presenza di una delle cause di esclusione di legge, la scrivente Società procederà alla risoluzione di diritto del contratto stesso, ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, con applicazione di una penale di importo pari al 10% dell'importo contrattuale, fermo restando il risarcimento di ulteriori danni
- **TENUTO CONTO** della Procura notarile Rep. n. 5846 – Racc. n. 4635 del 27/02/2023 con la quale il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha conferito all'Avv. Giuseppe Tota, in qualità di Direttore della Direzione Sviluppo e Promozione del Territorio il potere di concludere e firmare impegni contrattuali fino all'importo massimo di euro 100.000,00 (centomila/00) IVA esclusa, per ciascuna operazione;
- **CONSIDERATO** che il nuovo O.A. nominato in data 31 luglio 2023 in occasione del Consiglio di Amministrazione del 2 agosto 2023 ha confermato fino a diversa deliberazione la vigenza della suddetta procura notarile;
- **RITENUTO**, sentita l'Area Affari Legali, che l'istruttoria preordinata alla emanazione della presente determinazione consente di attestare la regolarità e la correttezza dell'atto;

DETERMINA

- L'accettazione, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lettera c) e comma 7 del d.lgs. 50/2016, dell'atto aggiuntivo al contratto prot.LAZIOcrea n°8613 del 27/4/2023 per il servizio di manutenzione edile ordinaria a consumo presso il Complesso monumentale del Castello di Santa Severa, in favore della "**Ditta Individuale Orlando Zingaretti**" per un importo aggiuntivo massimo a consumo di estensione pari ad euro **4.300,00** (quattromilatrecento/00), compresi costi sicurezza d'interferenza non soggetti a ribasso, oltre IVA, con decorrenza dal **21/05/2024 al 20/07/2024**;
- di dare mandato al Rp, con il supporto degli uffici competenti, di curare la pubblicazione sul profilo del committente, nella sezione "Società Trasparente", della DEAG di estensione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, 1 comma del D. Lgs. 50/2016.
- l'imputazione del costo della modifica contrattuale a:

BU_CENTRO DI COSTO_ID PROGETTO	VOCE CONTABILE	IMPORTO IVA ESCLUSA	IVA 22%	IMPORTO TOTALE
DP_SPTC_SEVERA	Estensione servizio manutenzione edile ordinaria a consumo del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa (compresi costi sicurezza d'interferenza non soggetti a ribasso)	€ 4300,00	€ 946,00	€ 5246,00

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

SINTESI ACQUISTO
Aggiudicatario –Ditta Individuale Orlando Zingaretti Via Pisaneschi, 12, 01010 Barbarano Romano (VT) PEC: orlando.zingaretti@pec.it; P.IVA 02395340561

Ordinativi a: Ditta Individuale Orlando Zingaretti	DETERMINA REGIONALE DI FINANZIAMENTO	Anno 2024	Anno 2025
Cod.Commissa: SEVERA			
Servizio			
Estensione servizio manutenzione edile ordinaria a consumo del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa (compresi costi sicurezza d'interferenza non soggetti a ri basso)	/	€ 4300,00	/

ALLEGATI:

- Atto Aggiuntivo prot.LAZIOcrea n° 0006548 del 22/04/2024

VISTO DI REGOLARITA' ECONOMICA

DIRETTORE DIREZIONE AMMINISTRAZIONE, FINANZA E CONTROLLO DI GESTIONE	Paolo Urbani	
---	--------------	--

VISTO DI REGOLARITA' GIURIDICA DEL PRESENTE ATTO

RESPONSABILE AREA AFFARI LEGALI	Fabio Di Marco	
RESPONSABILE DIVISIONE AFFARI LEGALI, GARE E ACQUISTI a.i.	Andrea Spadetta	

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO (RUP)	Fabio Pellei	
DIRETTORE DELLA DIREZIONE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO	Giuseppe Tota	