

DETERMINA N. 80/2025

IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE SECONDARIA DELL'AUTORITÀ IN ROMA. ACQUISIZIONE DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA. AFFIDAMENTO ALLA NATUNA SRL PREVIA TRATTATIVA DIRETTA SU MEPA. IMPEGNO DI SPESA DI € 22.325,39 SUL BILANCIO DI PREVISIONE 2025 E AUTORIZZAZIONE AL PAGAMENTO CIG B741876B4D

il Vice Segretario generale

Premesso che:

- ad esito dell'indagine conoscitiva avviata sulla base della decisione del Consiglio del 17 giugno 2024, finalizzata alla ricerca di un immobile da destinare, in locazione o mediante acquisizione in proprietà, a sede secondaria dell'Autorità, è pervenuta una manifestazione di interesse per un immobile sito in Roma, in Via di Monte Savello n. 30, con una superficie complessiva di 1.512 mq;
- in data 26 settembre 2024, il Consiglio ha valutato positivamente la proposta pervenuta;
- con nota prot. n. 23994/2025 del 10 marzo 2025, successivamente aggiornata con nota prot. n. 39895/2025 del 23 aprile 2025, è stata inviata all'Agenzia del Demanio la perizia di stima ai fini della richiesta di congruità del canone, sulla base delle indicazioni di cui alla Circolare dell'Agenzia stessa dell'11 giugno 2014;
- con nota prot. n. 44398/2025 del 9 maggio 2025 l'Agenzia del Demanio ha restituito il parere reso dalla Commissione di Congruità in relazione al canone locativo proposto;

Atteso che:

- al fine di rendere fruibile l'immobile da destinarsi a nuova sede dell'Autorità a partire dalla data del 1° luglio 2025, come previsto negli obiettivi programmatici dell'Autorità, gli Uffici hanno avviato le indagini di mercato finalizzate al successivo affidamento dei servizi relativi alle pulizie e alla manutenzione ordinaria presso la nuova sede individuata;
- per quanto riguarda, in particolare, il servizio di manutenzione ordinaria dell'immobile, gli Uffici hanno proceduto ad un'indagine di mercato, consultando quattro operatori economici;
- in relazione alle specifiche ed eterogenee esigenze manutentive, il servizio oggetto dell'affidamento riguarda le seguenti macro-tipologie di impianti:
 - Minuto mantenimento edile
 - Manutenzione ordinaria impianti antincendio
 - Manutenzione ordinaria impianti elettrici compresi UPS
 - Manutenzione ordinaria reti
 - Manutenzione Impianti Elevatori
 - Manutenzione Impianti Idrico- Sanitari
 - Manutenzione Impianti Termici
 - Manutenzione Impianti Antintrusione
 - Pulizia e sanificazione unità trattamento aria

- dall'analisi delle offerte tecnico-economiche presentate è risultato che l'offerta più vantaggiosa per l'Autorità è quella proposta dalla Natuna s.r.l., in quanto il preventivo presentato comprende, con una rappresentazione dettagliata e minuziosa, tutte le attività richieste e rispondenti alle esigenze dell'Autorità, ivi compresi il noleggio e la manutenzione degli estintori;
- la riconducibilità ad unico centro di riferimento e di responsabilità di tutte le attività manutentive rappresenta un evidente vantaggio per l'Autorità ed inoltre l'operatore selezionato è risultato particolarmente puntuale nella descrizione delle attività e delle incombenze legate al "terzo responsabile" della conduzione impianti, segmento di primaria importanza in tali tipologie di affidamenti in ragione delle loro ripercussioni sulla sicurezza dei luoghi di lavoro;
- risulta presente la categoria merceologica di che trattasi all'interno del Mercato elettronico della Pubblica amministrazione (MEPA) e, pertanto, la procedura di affidamento per i servizi in argomento deve avvenire mediante l'utilizzo di tale piattaforma di *e-procurement*, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 450 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 come modificato dall'art. 22 del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90;
- in data 23 maggio u.s. è stata quindi richiesta apposita offerta sul Portale Mepa e l'operatore economico summenzionato ha presentato la propria offerta, acquisita al protocollo ART con n. 51820/2025 in data 3 giugno 2025, per un corrispettivo pari a € 28.599,00, oltre IVA, € 34.890,78, IVA compresa;
- con decisione del Consiglio del 5 giugno è stata approvata la spesa relativa al contratto di locazione per l'immobile in argomento ed in data 6 giugno 2025 è stato stipulato il contratto di locazione, con decorrenza il 15 giugno p.v. e durata novennale;
- con decisione del Consiglio dell'11 giugno 2025 è stata approvata la spesa, tra l'altro, per l'acquisizione del servizio di manutenzione ordinaria dell'immobile in argomento della durata di 12 mesi, a partire dal prossimo 1° luglio, mediante affidamento diretto, previa trattativa diretta su MEPA, per un importo complessivo massimo pari a € 28.599,00, oltre IVA, € 34.890,78, IVA compresa;

Visti:

- il d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii.;
- il Regolamento concernente la disciplina contabile, approvato con delibera dell'Autorità di Regolazione dei Trasporti n. 6/2013, del 12 dicembre 2013, e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare l'art. 10 bis, comma 1, ai sensi del quale le spese di importo superiore ad € 20.000,00 sono preventivamente approvate dal Consiglio e sono disposte con determina del Segretario generale e l'art. 16, comma 1, prevede che gli impegni di spesa sono assunti dal Segretario generale, salvo l'esercizio della facoltà di delega di cui al comma 2 del medesimo articolo e l'art. 47 che prevede, tra i compiti assegnati all'Ufficio Affari generali, amministrazione e personale (leggasi ora Ufficio Risorse umane e affari generali), quello di provvedere all'acquisto di quanto occorre per il funzionamento degli uffici dell'Autorità;
- la delibera n. 189/2024 del 19 dicembre 2024, con la quale è stato nominato il Vice Segretario generale dell'Autorità, di cui all'articolo 17 del Regolamento concernente l'organizzazione ed il funzionamento dell'Autorità, e gli sono state delegate, tra le altre, le funzioni attribuite all'Ufficio Risorse umane e affari generali e gli è stata altresì affidata l'esecuzione delle deliberazioni del Consiglio per le funzioni delegate;
- il bilancio di previsione per l'anno 2025 e pluriennale 2025– 2027 dell'Autorità, approvato con Delibera n. 182/2024 del 6 dicembre 2024, il quale presenta sufficiente disponibilità di fondi per sostenere la predetta spesa;

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

1. per le motivazioni esplicitate in premessa, di provvedere all'acquisizione del servizio di manutenzione ordinaria dell'immobile sito in Via di Monte Savello n. 30 in Roma, per una durata annuale, a partire dal

- prossimo 1° luglio 2025, dalla Natuna s.r.l., CF/P. IVA 13075200157, con sede in Roma, Via L. Giorgieri n. 93, per un corrispettivo pari a € 28.599,00, oltre IVA, € 34.890,78, IVA compresa;
2. di formalizzare l'affidamento di cui al pt. 1 del presente dispositivo mediante stipula sul portale MEPA;
 3. di impegnare la spesa di € 22.325,39 sul capitolo 42500 "*Spese per manutenzione e riparazione*" del bilancio di previsione 2025 Codice piano dei conti U.1.03.02.09.008 a favore della Natuna s.r.l., CF/P. IVA 13075200157;
 4. di dare atto che la spesa di € 12.565,39 relativa all'esercizio 2026, sarà impegnata ai sensi dell'art. 16, commi 3 e 4, del vigente Regolamento concernente la disciplina contabile dell'Autorità sul capitolo del bilancio di previsione 2026 corrispondente al capitolo 42500 del bilancio di previsione 2025;
 5. di autorizzare il pagamento a seguito del ricevimento di regolari fatture e sulla base delle prestazioni effettivamente eseguite dalla società affidataria;
 6. Responsabile unico del Progetto è la dott.ssa Alessandra Ievolella, in qualità di Direttore dell'Ufficio Risorse umane e affari generali, incaricata degli adempimenti necessari a dare esecuzione alla presente determina;
 7. di disporre la pubblicazione della presente determina sul sito *web* istituzionale dell'Autorità.

Torino, 17/06/2025

il Vice Segretario generale
Alessio Quaranta