

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DELLA PROVINCIA DI LATINA

DETERMINAZIONE N. 129 DEL 14/07/2026

Oggetto: Appalto biennale di manutenzione degli immobili di proprietà ed in gestione dell'ATER della Provincia di Latina siti in Vari Comuni della Provincia, tramite Accordo Quadro - art. 59 D.Lgs 36/2026 -, suddiviso in tre lotti per complessivi € 2.000.000,00 CUP: E42D24000000005:

- Lavori di pronto intervento su Alloggi di Risulta e su alloggi danneggiati a seguito di incendio;
- Accertamento somme liquidate a valere sui fondi degli Accordi Quadro per spese di natura capitalizzabile.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

Premesso:

- che l'Ente, con determinazione del Dirigente della Sub-Area Tecnica n.5 del 22/02/2024, ha avviato la procedura aperta, ai sensi dell'art.71 del D.Lgs n.36/2023, per l'affidamento della manutenzione degli immobili di proprietà ed in gestione dell'ATER tramite Accordo Quadro, della durata di 24 mesi e suddivisi in n.3 LOTTI;
- che, a seguito dell'espletamento delle suddette procedure aperte, con apposite determinazioni del Direttore Generale sono stati affidati i 3 LOTTI così suddivisi:

- **Determinazione del D.G. n.191 del 05/12/2024:**

LOTTO n. 1: Lavori di pronto intervento e di manutenzione ordinaria degli alloggi siti nei Comuni di Latina (dal 1° al 46° Lotto), Maenza,

Priverno, Prossedi, Roccagorga, Sonnino Aprilia e Cisterna; per un importo di aggiudicazione di € 666.666,67 + IVA comprensivo degli oneri di sicurezza e dei costi della manodopera.

- **Determinazione del D.G. n.202 del 10/12/2024:**

LOTTO n. 2: Lavori di pronto intervento e di manutenzione ordinaria degli alloggi siti nei Comuni di Latina (dal 47° al cant. 18544), Bassiano, Cori, Norma, Sermoneta, Sezze, Pontinia, Sabaudia, S. Felice e Terracina; per un importo di aggiudicazione di € 666.666,67 + IVA, comprensivo degli oneri di sicurezza e dei costi della manodopera.

- **Determinazione del D.G. n.204 del 13/12/2024:**

LOTTO n. 3: Lavori di pronto intervento e di manutenzione ordinaria degli alloggi siti nei Comuni di Campodimele, Fondi, Gaeta, Lenola, Sperlonga, Castelforte, Formia, Itri, Minturno, SS. Cosma e Damiano e Spigno Saturnia; per un importo di aggiudicazione di € 666.666,67 + IVA, comprensivo degli oneri di sicurezza e dei costi della manodopera.

- che, con provvedimento del Direttore Generale n. 205 del 16/12/2024, lo scrivente è stato nominato RUP dei suddetti 3 appalti in Accordo Quadro;
- che, gli Accordi Quadro di che trattasi sono attualmente in corso di esecuzione;

Preso atto:

- che, nel corso dell'esecuzione dei suddetti Accordi Quadro, il Servizio Tecnico-Manutentivo ha dovuto far fronte, con carattere di urgenza e indifferibilità, a due tipologie di interventi di natura straordinaria e capitalizzabile, non programmate nell'ambito della spesa corrente di manutenzione e, precisamente:

- a) interventi di recupero e rimessa in uso di Alloggi di Risulta (alloggi sfitti, vandalizzati o degradati, da riconsegnare ai nuovi assegnatari), per i quali le risorse ordinarie del servizio manutenzione non erano disponibili nei tempi richiesti dalla programmazione delle assegnazioni;
- b) interventi di ripristino urgente su alloggi danneggiati da eventi incendiari, necessari per garantire la sicurezza e la fruibilità degli immobili, in attesa del consolidamento delle relative posizioni assicurative;
- che, per effetto di tale situazione, una quota dei pagamenti effettuati a valere sui fondi degli Accordi Quadro – di natura corrente/manutentiva – è riferibile a spese tecnicamente e contabilmente classificabili come spese in conto capitale/investimento, determinando la necessità di ripristinare la corretta imputazione economico-contabile;
- che, sono stati eseguiti n. 21 interventi di recupero di Alloggi di Risulta, per complessivi € **273.892,28**, eseguiti con il pronto intervento ed imputati sui fondi a disposizione dei lotti d'appalto 1°, 2° e 3°, come da prospetti redatti dai Direttori dei Lavori ed acquisiti in atti:
- 1° LOTTO: n. 6 alloggi per un importo di € 56.000,00;
 - 2° LOTTO: n. 12 alloggi per un importo di € 148.890,18;
 - 3° LOTTO: n. 3 alloggi per un importo di € 69.002,10;
- che, sono stati imputati sui fondi degli Accordi Quadro, a titolo di anticipazione, gli importi relativi ad interventi connessi a sinistri incendiari coperti da polizze assicurative, pari a complessivi € **185.428,42**, come da prospetti acquisiti in atti, e così suddivisi:

- 1° LOTTO: n.3 interventi per complessivi € 65.852,28;
 - 3° LOTTO: n.2 interventi per complessivi € 119.576,14;
- che, le relative indennità assicurative, non ancora incassate, potranno essere destinate, all'atto dell'accredito, al ripristino delle risorse degli Accordi Quadro;
- che, gli Accordi Quadro in corso presentano un significativo volume di lavori residui da completare e che il mancato reintegro delle somme utilizzate per spese in conto capitale determina una riduzione delle risorse disponibili per la manutenzione ordinaria, con conseguente rischio di rallentamento o sospensione delle attività manutentive programmate, a danno dell'utenza e dell'efficienza gestionale dell'Azienda;

Considerato:

- che, la corretta gestione del bilancio dell'Ente impone la distinzione tra spesa corrente (manutenzione ordinaria, imputata per gli Accordi Quadro) e spesa in conto capitale (investimento sugli alloggi), in conformità ai principi del D.Lgs. 118/2011 e al vigente regolamento di contabilità dell'Ente;
- che, l'utilizzo dei fondi degli Accordi Quadro per spese di natura capitalizzabile, seppure giustificato dall'urgenza e dall'indisponibilità di altre risorse nei tempi richiesti, ha determinato una impropria commistione contabile che è necessario sanare;
- che il ripristino della liquidità degli Accordi Quadro è condizione necessaria per garantire la continuità del servizio di manutenzione e impedire interruzioni nei lavori già avviati e programmati, con particolare riguardo alle lavorazioni urgenti a tutela della sicurezza degli alloggi e

degli inquilini;

- che la copertura finanziaria dell'anticipazione richiesta è reperibile nell'ambito degli stanziamenti di cui all'articolo 22, comma 112, della Legge Regionale Lazio n. 20/2025, che ha previsto per l'ATER di Latina uno stanziamento complessivo di euro 2.000.000,00 per le annualità 2026-2028, destinato a interventi di manutenzione straordinaria sugli alloggi di proprietà dell'Azienda;
- che il presente atto è adottato nell'ambito delle competenze proprie dell'Area Tecnica e che la relativa autorizzazione all'erogazione dell'anticipazione rientra nelle attribuzioni della Direzione Generale, alla quale il presente provvedimento è trasmesso per i conseguenziali adempimenti;

Visti e richiamati:

- il D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), in particolare l'art. 59 in materia di Accordi Quadro;
- la Legge Regionale Lazio n. 20/2025, art. 22, comma 112, recante lo stanziamento destinato all'ATER di Latina per interventi di manutenzione straordinaria;
- il D.Lgs. 118/2011 e i principi contabili in materia di distinzione tra spesa corrente e spesa in conto capitale;
- il Regolamento di contabilità dell'Ente;
- il vigente Piano Esecutivo di Gestione (PEG) e il Bilancio di previsione dell'Ente;
- lo Statuto dell'Ente e gli atti di conferimento degli incarichi dirigenziali;

Visto l'art. 11 del Regolamento di Organizzazione e di Funzionamento

dell'Attività Amministrativa, approvato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 21/4 del 3/08/2007;

Vista la delibera del Commissario Straordinario n. 47 del 28/04/2015, con la quale è stato conferito allo scrivente l'incarico di Dirigente dell'Area Tecnica;

DETERMINA

Di prendere atto che, nel corso dell'esecuzione dei lavori di pronto intervento affidati mediante i tre Accordi Quadro per i lotti 1°, 2° e 3°, sono stati liquidati, a valere sui fondi degli Accordi Quadro di natura corrente/manutentiva, importi riferibili a spese in conto capitale/investimento per un totale complessivo di € **459.320,70**, di cui € 273.892,28 per interventi su Alloggi di Risulta ed € 185.428,42 per interventi connessi a eventi incendiari, come dettagliato nei prospetti acquisiti in atti e facenti parte integrante del presente provvedimento.

Di accertare che la situazione descritta in narrativa determina un abbattimento delle risorse disponibili nell'ambito degli Accordi Quadro in misura tale da pregiudicare, in assenza di tempestivo reintegro, la regolare prosecuzione delle attività manutentive programmate, con rischio concreto di rallentamento o sospensione dei lavori in corso.

Di richiedere formalmente alla Direzione Generale dell'Azienda di disporre, con proprio provvedimento, l'anticipazione a favore del servizio manutenzione dell'importo complessivo di € 459.320,70 (di cui € 273.892,28 per alloggi di risulta ed € 185.428,42 per incendi), a valere sugli stanziamenti di cui all'articolo 22, comma 112, della l.r. n. 20/2025, al fine di ripristinare le risorse degli Accordi Quadro e garantire la continuità del servizio.

Di dare atto che, al momento dell'incasso delle indennità derivanti dalle polizze assicurative relative ai sinistri sugli alloggi incendiati, le somme percepite saranno destinate, secondo le modalità che la Direzione Generale stabilirà con proprio atto, al ripristino delle risorse anticipate e, per la parte eccedente, alla copertura di ulteriori fabbisogni manutentivi.

Di trasmettere il presente atto alla Direzione Generale, corredato degli allegati tecnici facenti parte integranti dello stesso, per l'adozione dei conseguenti provvedimenti di competenza.

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di garantire la continuità operativa del servizio manutenzione.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

(F.to Dott. Ing. Riccardo Roco)