

**DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO DEL 04/08/2026**

**OGGETTO: AFFIDAMENTO DIRETTO AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 1 LETT. B) DEL D.LGS. N. 36/2023, PROGETTO DI RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE EDIFICIO DIREZIONALE SEDE DI VIA G.B. PONTANI N. 39, CAP 06128 PERUGIA. APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI (DOCFAP) E DEL FASCICOLO DI GARA . CODICE CUP D92H26000670005.**

**VISTA** la proposta di determinazione contenuta nel documento istruttorio del Responsabile per le Fasi di Programmazione - Progettazione - Affidamento ed Esecuzione, Ing. Antonio Giordano, acquisito al protocollo n. 7504/2026, cui sono allegati per costituirne parte integrante e sostanziale i seguenti documenti:

- ❖ Lettera di Invito
- ❖ Allegato 1 - DGUE (da compilare a sistema)
- ❖ Allegato 2 - Domanda e Dichiarazioni
- ❖ Allegato 3 - Gruppo di Lavoro
- ❖ Allegato 4 - Schema di Contratto
- ❖ Allegato 5 - DIP (Documento di Indirizzo alla progettazione)
- ❖ Allegato 6 - Documentazione e Allegati DIP
- ❖ Allegato 7 - Capitolato Descrittivo
- ❖ Allegato 8 - Patto di Integrità
- ❖ Allegato 9 - Fac-simile Offerta Economica (da compilare a sistema)
- ❖ Allegato 10 - Dichiarazione CCIAA
- ❖ Allegato 11 - Familiari Conviventi.

**PREMESSO CHE:**

- PuntoZero S.c.a.r.l., società in house providing della Regione Umbria e delle Aziende Sanitarie regionali, opera ai sensi dell'art. 4 della L.R. Umbria del 2 agosto 2021 n. 13 quale Centrale Regionale di Acquisto e quale soggetto aggregatore unico regionale, regolarmente iscritto nell'elenco dei soggetti aggregatori ai sensi dell'art. 9, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, come da iscrizione disposta con Delibera ANAC n. 241 del 24 giugno 2026;
- PuntoZero S.c.a.r.l., nel rispetto della normativa sugli appalti pubblici, effettua affidamenti di beni e servizi a terzi, necessari a soddisfare sia la gestione dei servizi affidati dagli Enti Soci, sia i propri fabbisogni interni;
- la società ha la piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare adibito a sede istituzionale ed operativa, costituito dalla Palazzina "B" sita in Perugia, Via G.B. Pontani n. 39, acquisito mediante atto di compravendita del 29 maggio 2023;
- la legittimità e la totale disponibilità giuridica dell'immobile consentono l'adeguamento progressivo degli spazi senza alcuna necessità di autorizzazione da parte di soggetti terzi, garantendo la stabilità delle funzioni pubbliche strumentali e dei servizi core (Hub CUP, aree ICT, Centrale Acquisti CRAS).

**VISTO:**

- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Nuovo Codice dei Contratti Pubblici), ed in particolare l'art. 50, comma 1, lett. b), che disciplina gli affidamenti diretti di servizi e forniture (ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura) di importo inferiore a 140.000,00 euro;
- il D.M. 17 giugno 2016 (cd. Decreto Parametri), recante le tabelle tariffarie per la determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara per le prestazioni professionali specialistiche;
- il D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (Testo Unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), con particolare riferimento agli obblighi di redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e di Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE) richiamati nel DOCFAP per la strategia del "Cantiere Agile" ;
- il D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, concernente il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, ai fini delle verifiche di funzionalità e del collaudo specialistico finale delle componenti MEP (elettriche, speciali e VMC) ;
- il D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151, in materia di procedimenti relativi alla prevenzione incendi, attesa la necessità evidenziata nel progetto di garantire la piena rispondenza del fabbricato al Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) in corso di validità;

**CONSIDERATO CHE:**

- PuntoZero S.c.a.r.l. ha riscontrato l'urgente necessità logistica e organizzativa di procedere alla riorganizzazione degli spazi interni della propria sede, al fine di superare le attuali criticità dello status quo (Soluzione Zero), caratterizzato da disomogenea densità d'uso, assenza di isolamento acustico per il Call Center CUP e necessità di aree protette per la Centrale Acquisti;
- con Determinazione dell'Amministratore Unico di PuntoZero S.c.a.r.l. del 18/09/2024, è stato/a:
  - individuato il Dott. Mauro Mastice di PuntoZero S.c.a.r.l. in qualità di Responsabile Unico del Progetto
  - è stato individuato l'Ing. Antonio Giordano di PuntoZero S.c.a.r.l., a supporto del Rup, in qualità di Responsabile per le Fasi di Programmazione - Progettazione - Affidamento ed Esecuzione
  - individuata la Sig.ra Roberta Presciutti di PuntoZero S.c.a.r.l., in qualità di supporto amministrativo;gli stessi hanno reso la dichiarazione di insussistenza di situazioni di conflitto di interesse e di assenza di cause di incompatibilità di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 16 del D.Lgs. 36/2023, impegnandosi a notificare immediatamente qualsiasi potenziale conflitto di interessi qualora si verificassero circostanze che portino a questa conclusione in corso d'opera;
- in attuazione dei propri compiti, il Responsabile di Fase Ing. Antonio Giordano ha elaborato il *Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP)* denominato *Progetto di riorganizzazione funzionale edificio direzionale - Sede di Via G.B. Pontani n. 39, Perugia (Codice Elaborato: PT-P4\_DOCFAP, Rev. R00, Giugno 2026)*;
- il suddetto DOCFAP, tramite un'accurata matrice di valutazione comparata, individua nella *"Soluzione Alternativa 1"* (*Riorganizzazione modulare leggera, sistemi a secco e reversibilità*) l'unico scenario valido ed efficiente. Tale opzione prevede il riutilizzo fino al del 90% degli arredi e delle pareti mobili vetrate esistenti (riducendo al minimo il CapEx) e l'integrazione conservativa sulle reti MEP preesistenti (Daikin VRV Progetto Centralux e torrette a pavimento Progetto Colussi);
- sotto il profilo attuativo e finanziario, l'intervento complessivo è stato strutturato in due lotti funzionali indipendenti:

- ❖ **LOTTO 1 (Primo Stralcio Funzionale - Immediato):** Coinvolge il Piano Terra (Hub CUP, War Room IT, Medico Competente) e il Piano Primo (Compartimentazione CRAS, uffici singoli e celle collettive, Sala Tavoli Tecnici) per un fabbisogno complessivo di **€ 250.000,00** (di cui € 148.680,00 per lavori a base d'asta ed € 101.320,00 per Somme a Disposizione).
- ❖ **LOTTO 2 (Secondo Stralcio Funzionale - Opzione futura non vincolante):** Riguarda l'ampliamento ai piani superiori (P2, P3, P4) in open-space collaborativi per un fabbisogno di **€ 330.000,00**.

**PRESO ATTO CHE** per agevolare il controllo di gestione e consentire una rapida e immediata modifica degli importi a seguito dei successivi affinamenti della progettazione, la componente finanziaria nel testo principale viene semplificata e ridotta ai soli dati macroscopici di sintesi. Il quadro economico sintetico (derivante dal paragrafo 7.2 del DOCFAP) distingue, per ciascun lotto, la Componente A (importo dei lavori a base d'asta) dalla Componente B (somme a disposizione della Stazione Appaltante per imprevisti, oneri, incentivi e servizi tecnici SIA) come di seguito riportato:

| Lotto funzionale                  | Stralcio                              | Componente A: Importo Lavori a Base d'Asta | Componente B: Somme a Disposizione S.A. | Fabbisogno Complessivo di Lotto |
|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Lotto 1                           | Esecuzione Immediata - PT + P1        | 148.680,00                                 | 101.320,00                              | 250.000,00                      |
| Lotto 2                           | Opzione di Ampliamento - P2 + P3 + P4 | 210.410,00                                 | 119.590,00                              | 330.000,00                      |
| <b>TOTALE GENERALE INTERVENTO</b> |                                       | <b>359.090,00</b>                          | <b>220.910,00</b>                       | <b>580.000,00</b>               |

- Al fine di avviare con immediatezza le attività del **Lotto 1** (Fase A del cronoprogramma logistico), si rende necessario affidare i relativi Servizi di Architettura e Ingegneria (SIA);
- il corrispettivo professionale analitico per le prestazioni del **Lotto 1** è stato quantificato dal Responsabile di Fase, in applicazione del D.M. 17 giugno 2016 e ripartito sulle categorie d'opera interessate (Edilizia E.20, Impianti Meccanici IA.02, Impianti Elettrici IA.03), per un totale complessivo pari a **€ 43.289,31** (comprensivo di quota forfettaria spese del 15% e di € 2.000,00 per prestazioni integrative edilizio-catastali DOCFAP). La scomposizione analitica per singola fase prestazionale è così articolata:

| FASE PRESTAZIONALE/ SERVIZIO (LOTTO 1)                                                                                       | CORRISPETTIVO €    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Attività Propedeutiche e Studi di Fattibilità (Rilievo strutturale, geometrico e impiantistico globale dell'edificio)        | € 6.693,25         |
| Progetto Esecutivo (Livello Unificato) (Comprensivo di PFTE assorbito, CSP, relazioni acustiche, antincendio ed energetiche) | <b>€ 15.512,52</b> |
| Direzione dei Lavori, Contabilità a misura e CSE Operativo                                                                   | € 19.083,54        |

|                                                                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Prestazioni e Servizi Integrativi<br>(Certificati di Agibilità e Pratica Catastale DOCFA per Sub. 15) | € 2.000,00         |
| <b>TOTALE A BASE DI AFFIDAMENTO (LOTTO 1)</b>                                                         | <b>€ 43.289,31</b> |

Il richiamato importo di **€ 43.289,31** trova totale e congrua copertura finanziaria all'interno della Componente B ("Somme a disposizione della Stazione Appaltante") del quadro economico approvato per il **LOTTO 1**;

**CONSIDERATO INOLTRE CHE:**

- il Responsabile di Fase di programmazione, progettazione ed esecuzione, tramite il Dip, indica che trattandosi di un servizio di architettura ed ingegneria il cui valore, calcolato ai sensi del comma 4 dell'art. 14 del D.Lgs. 36/2023 comprensivo di qualsiasi forma di eventuali opzioni o rinnovi del contratto esplicitamente stabiliti nello schema di contratto stesso, risulta inferiore a € 140.000,00, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 36/2023, lo stesso può essere assegnato mediante affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici, fermo restando il rispetto dei principi di cui all'art. 49 del D.Lgs. 36/2023 e l'esigenza che siano scelti soggetti in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento, anche individuati tra coloro che risultano iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante, comunque nel rispetto del principio di rotazione;
- lo stesso ha individuato sulla base dell'analisi delle competenze professionali, della solidità delle esperienze analoghe maturate nel settore del *fit-out* direzionale e della conformità dei corrispettivi ai parametri legali l'operatore: PAN STUDIO DI INGEGNERIA DEGLI INGEGNERI FABIO LALLI E RICCARDO RICCI, VIA BARTOLO 54, 06122 PERUGIA P.IVA 03116950548.

**RITENUTO OPPORTUNO:**

- procedere all'approvazione formale delle risultanze istruttorie del DOCFAP (Codice PT-P4\_DOCFAP, Rev. R00), assumendo la "Soluzione Alternativa 1" quale presupposto tecnico ed amministrativo esclusivo per i successivi livelli di progettazione;
- procedere all'affidamento diretto dei servizi di ingegneria e architettura (SIA) sopra descritti per l'importo a base di affidamento di **€ 43.289,31**;

**CONSIDERATA** l'entità del servizio (€ 43.289,31) e la durata stimata delle prestazioni, non applicare l'obbligo di riserva del 30% delle assunzioni a giovani e donne, fermo restando il vincolo del rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) e del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente (DNSH) coerentemente con le linee di efficientamento dei consumi (indicatori TEP) dettate dal piano.

**ATTESO CHE:**

- si è provveduto a predisporre il fascicolo relativo all'espletamento della procedura per l'affidamento in oggetto, composto dalla documentazione di seguito elencata ed allegata al presente atto:
  - ❖ Lettera di Invito
  - ❖ Allegato 1 - DGUE (da compilare a sistema)
  - ❖ Allegato 2 - Domanda e Dichiarazioni

- ❖ Allegato 3 - Gruppo di Lavoro
- ❖ Allegato 4 - Schema di Contratto
- ❖ Allegato 5 - DIP (Documento di Indirizzo alla progettazione)
- ❖ Allegato 6 - Documentazione e Allegati DIP
- ❖ Allegato 7 - Capitolato Descrittivo
- ❖ Allegato 8 - Patto di Integrità
- ❖ Allegato 9 - Fac-simile Offerta Economica (da compilare a sistema)
- ❖ Allegato 10 - Dichiarazione CCIAA
- ❖ Allegato 11 - Familiari Conviventi.

**DATO ATTO CHE** per tale procedura si procederà all'acquisizione del CIG mediante l'utilizzo della piattaforma telematica di e-procurement AURA (Appalti Umbria e Rete Acquisti) raggiungibile all'indirizzo <https://aura.puntozeroscarl.it/portalegare/index.php>;

**VISTI:**

- il D.Lgs. 36/2023;
- l'Allegato I.2 al D.Lgs. n. 36/2023, relativo alle attività, ai compiti e alle funzioni del RUP e dei Responsabili di Fase;
- il Regolamento Acquisti approvato con Determinazione dell'Amministratore Unico del 08/05/2025;
- Il Codice di Comportamento dei dipendenti di PuntoZero S.c.a r.l..

Il sottoscritto

**DECIDE DI:**

- 1) **APPROVARE** il documento istruttorio cui sono allegati per costituirne parte integrante e sostanziale i seguenti documenti:

- ❖ Lettera di Invito
- ❖ Allegato 1 - DGUE (da compilare a sistema)
- ❖ Allegato 2 - Domanda e Dichiarazioni
- ❖ Allegato 3 - Gruppo di Lavoro
- ❖ Allegato 4 - Schema di Contratto
- ❖ Allegato 5 - DIP (Documento di Indirizzo alla progettazione)
- ❖ Allegato 6 - Documentazione e Allegati DIP
- ❖ Allegato 7 - Capitolato Descrittivo
- ❖ Allegato 8 - Patto di Integrità
- ❖ Allegato 9 - Fac-simile Offerta Economica (da compilare a sistema)
- ❖ Allegato 10 - Dichiarazione CCIAA
- ❖ Allegato 11 - Familiari Conviventi.

Il documento istruttorio con i suddetti allegati resterà conservato agli atti di PuntoZero S.c.ar.l. in formato digitale al n. 7504/2026 del Protocollo aziendale;

- 2) **APPROVARE** il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) denominato *"Progetto di riorganizzazione funzionale edificio direzionale - Sede di Via G.B. Pontani n. 39, Perugia (Codice Elaborato: PT-P4\_DOCFAP, Rev. R00, Giugno 2026)"*, validando la "Soluzione Alternativa 1" (fit-out leggero a secco) e l'articolazione in Lotti funzionali indipendenti;
- 3) **DARE ATTO** che la presente procedura è espletata tramite affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 c. 1 lett. b) del D.Lgs. 36/2023;
- 4) **INDIRE** apposita procedura di affidamento diretto mediante l'utilizzo della piattaforma telematica di e-procurement AURA (Appalti Umbria e Rete Acquisti) raggiungibile all'indirizzo <https://aura.puntozeroscarl.it/portalegare/index.php>, con invito a presentare offerta tecnico-economica rivolto all'operatore economico appositamente individuato: PAN STUDIO DI INGEGNERIA DEGLI INGEGNERI FABIO LALLI E RICCARDO RICCI, VIA BARTOLO 54, 06122 PERUGIA - P.IVA 03116950548;
- 5) **PROCEDERE** all'acquisizione del Codice Identificativo Gara (CIG) tramite i sistemi centralizzati al momento della pubblicazione della procedura;
- 6) **DISPORRE** che il contratto vincoli l'erogazione del saldo finale delle competenze professionali SIA del LOTTO 1 all'avvenuta consegna degli elaborati in stato di "As-Built" e all'approvazione della variazione catastale via DOCFA per il cambio d'uso formale del Piano Terra (Subalterno 15 da C/1 ad A/10);
- 7) **DISPORRE** la pubblicazione del presente provvedimento secondo gli obblighi di trasparenza dettati dalla normativa vigente.

**IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE**

Dott. Giorgio Maglio

**L'AMMINISTRATORE UNICO**

Dott. Leonardo Esposito

*(Documento elettronico sottoscritto mediante firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005)*