

**DECRETO DEL PRESIDENTE
N. 189 DEL 14/11/2017**

OGGETTO

APPALTO DEI SERVIZI INTEGRATI E MANUTENTIVI PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO PROVINCIALE AVENTE DURATA DI 5 ANNI DALLA CONSEGNA DEL SERVIZIO. APPROVAZIONE DOCUMENTI PER APPALTO.

IL PRESIDENTE

Premesso che:

- in questi anni, pur in un contesto contrassegnato dalla persistente carenza di risorse, sia di personale che economiche, la Provincia di Reggio Emilia attraverso un contratto per la **gestione integrata dei servizi immobiliari (Global Service)**, avente durata quinquennale e prorogato, ha provveduto a gestire in modo efficace l'ingente patrimonio immobiliare (costituito – in massima parte - dagli edifici destinati alle sedi degli uffici dell'ente e dalle strutture edilizie destinate alle scuole secondarie superiori), tanto relativamente al **servizio calore**, quanto relativamente alla **manutenzione delle strutture**;
- l'attività di **Gestione del patrimonio**, oltre che richiedere una pluralità di competenze, comporta un continuo lavoro di coordinamento, organizzazione di interventi e cantieri, interfaccia con i referenti scolastici e con la stessa provincia, progettazione e programmazione delle attività di manutenzione, di verifica e di controllo. Tali molteplicità di azioni, costituenti il processo manutentivo, sono finalizzate a mantenere l'agibilità dei fabbricati in relazione alle varie esigenze di sicurezza (strutturale, impiantistica, antincendio ed igienico sanitaria), ed insieme alla gestione del **servizio energia** contribuiscono a garantire adeguati livelli qualitativi di comfort ambientale;
- i **criteri ambientali minimi (CAM) negli appalti pubblici**, recentemente entrati in vigore, implicano il raggiungimento di caratteristiche e prestazioni ambientali in linea con le vigenti leggi nazionali e regionali, sono finalizzati a promuovere la maggiore sostenibilità ambientale, economica e sociale dei servizi energetici per gli edifici affidati dalle amministrazioni pubbliche. In particolare, il D.Lgs 115/2008, art 12, sul "servizio energetico", pone in capo alla pubblica amministrazione l'obbligo di migliorare progressivamente l'efficienza energetica dei propri processi secondo un approccio sistemico globale, che affronta anche il tema della fornitura dei servizi energetici agli edifici. Inoltre il D.L.vo n. 50/2016 prescrive che i bandi debbano obbligatoriamente contenere i criteri minimi ambientali; in particolare:
 - ✓ il comma 2 dell'art.34 precisa che i criteri ambientali sono *"tenuti in considerazione anche ai fini della stesura dei documenti di gara per l'applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'articolo 95 comma 6"*;
 - ✓ il comma 13 dell'art. 95 precisa che le amministrazioni aggiudicatrici indicano nel bando di gara *"il maggior punteggio relativo all'offerta concernente beni, lavori o servizi che presentano un minor impatto sulla salute e sull'ambiente"*;
- conseguentemente, solo con una **gestione unitaria del patrimonio provinciale** si possono ottenere quelle sinergie organizzative che consentono di coniugare l'esigenza di ottimizzare la spesa con la necessità di garantire standard gestionali prefissati e uniformi su tutto il patrimonio immobiliare, sia in termini di sicurezza che di comfort ambientale;

Ritenuto pertanto necessario e conveniente per l'Ente procedere a riproporre le modalità

di gestione del proprio patrimonio attraverso la forma dei **SERVIZI INTEGRATI E MANUTENTIVI PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO PROVINCIALE (global service)**, per un periodo di cinque anni a decorrere dalla data di consegna del servizio, sulla base dei contenuti dell'appalto, integrati della gestione di parte dell'energia elettrica, che saranno aggiornati alla normativa attualmente in vigore e alla nuova struttura dell'Ente;

Considerato che:

- attualmente i **servizi integrati e manutentivi** per la gestione immobiliare del patrimonio provinciale – comprensivi della gestione calore degli immobili di proprietà della Provincia - sono stati definitivamente aggiudicati all'ATI composta da GESTA s.p.a., Via B.Buozzi 2 - 42025 Cavriago (RE), P.I. n. 09336350153, MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT SPA, Via Ubaldo Poli, 4 - 40069 ZOLA PREDOSA (BO) - C.F. e P.I. 02402671206, mandante, KOINOS SOC. CONS. A R.L., Via Maiella, 4 - 42123 REGGIO EMILIA - C.F. e P.I. 02317000350, mandante, per il periodo 2012 - 2016;
- il periodo contrattuale terminava il 31/12/2016 ed al fine di non causare interruzioni di servizio e di non determinare per l'Amministrazione condizioni economiche fortemente peggiorative rispetto alle condizioni attuali di contratto, è stato disposto di procedere, ad una estensione contrattuale fino al 30 novembre 2017;
- in relazione al ruolo determinate per l'Ente costituito dalle attività di gestione calore e manutenzione, le stesse rientrano nell'ambito dei servizi essenziali non sospensibili;
- le prestazioni del contratto in oggetto non risultano disponibili sul mercato elettronico della p.a., in quanto in base alle ricerche effettuate non esistono convenzioni in essere strutturate come appalto misto in grado di fornire un servizio integrato di fornitura energia e prestazioni manutentive con le caratteristiche di approccio globale richieste;
- con determinazione Dirigenziale n. 387 del 14/6/2017, è stato affidato un servizio tecnico per la redazione delle specifiche ambientali ed energetiche necessarie alla stesura del bando di gara per un nuovo affidamento del servizio in oggetto;
- in coerenza con le previsioni dei progetti n. 6 e 7 del PEG 2017 è stata effettuata la predisposizione del nuovo progetto per l'affidamento dei servizi di gestione integrata e manutentivi del patrimonio immobiliare provinciale, tenuto conto anche dei soddisfacenti risultati raggiunti con i precedenti contratti;
- in rapporto alle esigenze sopra menzionate che impongono una gestione unitaria del patrimonio, alla necessità di conferire la piena responsabilità circa la sicurezza degli edifici al gestore dei servizi manutentivi, all'attuale sottodimensionamento del personale dei servizi preposti dell'Ente conseguente al riordino istituzionale in corso, non si ritiene possibile frazionare in lotti il servizio proposto;

Rilevato che:

- nel nuovo appalto proposto sono previsti i seguenti servizi:
 1. servizio energia termica, conduzione calore e climatizzazione estiva;
 2. servizio energia elettrica, per la quota di forniture non connesse ai campi fotovoltaici;
 3. servizio di gestione della manutenzione comprendente:
 - ✓ GESTIONE TECNICA;
 - ✓ GESTIONE INFORMATICA;
 - ✓ GESTIONE ED ESECUZIONE DEL PROCESSO MANUTENTIVO;
 - ✓ GESTIONI SPECIALI;
 - ✓ ALTRE PRESTAZIONI MINORI;
 4. manutenzione straordinaria (solo se richiesta dall'ente);
- con questo appalto la Provincia affida all'Impresa assuntrice, oltre ai lavori di manutenzione del patrimonio, l'erogazione dei beni e dei servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort degli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e salvaguardia dell'ambiente, prevedendo nel contempo il miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia in conformità ai CAM;
- in seguito agli interventi di riqualificazione tecnologica effettuati negli ultimi quindici anni di gestione calore, tale servizio ha raggiunto un buon grado di ottimizzazione ai fini del risparmio energetico e dell'inquinamento ambientale. Tale livello di funzionamento è ancora migliorabile, aumentando anche il grado di comfort ambientale, effettuando interventi di riqualificazione energetica che coinvolgano una pluralità di componenti edilizi;
- nell'ambito dell'appalto sono di conseguenza individuati e proposti alcuni interventi di riqualificazione tecnologica e manutenzione straordinaria degli edifici e degli impianti, che dovranno essere valutati in sede di gara d'appalto;
- è previsto inoltre che, su richiesta della Provincia, la Ditta dovrà porre in essere anche eventuali interventi di manutenzione straordinaria fino ad un ammontare massimo di € **5.000.000,00** (cinquemilioni di euro) per tutta la durata del contratto. Gli interventi di manutenzione straordinaria che non necessariamente raggiungeranno tale importo, saranno annualmente affidati in base alle risorse disponibili e alle opportunità decise dall'Ente e pertanto non rientrano nel sottostante quadro economico. Tale eventualità è conseguente alla esigenza di intervenire in modo tempestivo e in periodi limitati, per non interferire con le attività didattiche, con interventi di manutenzione straordinaria necessari a far fronte alle necessità che si presentano alla fine dell'anno scolastico e debbono essere risolte nell'arco della stagione estiva per consentire la normale ripresa dell'attività didattica a settembre;
- il Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia, a mezzo dell'U.O. Logistica e Manutenzione del Patrimonio propone l'approvazione degli

elaborati dell'appalto dei "Servizi di gestione integrata e manutentivi del patrimonio provinciale (Global Service)", per un periodo di 5 anni dalla consegna del servizio avente un importo totale complessivo per il periodo indicato di cinque anni, di € **20.540.780,00** (Importo al lordo degli oneri fiscali) COME DI SEGUITO RIPARTITO:

Servizi Integrati per la Gestione del Patrimonio Provinciale						
PRESTAZIONI DEL SERVIZIO	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Quarto anno	Quinto anno	Totale nel quinquennio
GESTIONE TECNICA						
percentuale di incidenza presunta della manodopera: 80%						
Custodia dei Beni ex art. 2051 C.C.						
Gestione della sicurezza e della pubblica incolumità.						
Individuazione del fabbisogno manutentivo, con individuazione degli interventi, preventivazione e progettazione, predisposizione del piano di manutenzione, sopralluoghi....						
Programmazione operativa degli interventi.						
Adempimenti relativi alla sicurezza sul posto di lavoro e nei cantieri.						
Acquisizione, manutenzione e Integrazione dell'anagrafe del patrimonio edilizio ed impiantistico.						
Gestione informatica del processo manutentivo.						
Creazione di un canale di comunicazione con gli utenti comprendente: un servizio di centralino, collegamenti telefonici e trasmissioni dati, un sito internet, informazioni agli utenti sulle procedure.						
Prestazioni tecniche varie necessarie al corretto funzionamento del Servizio.						
Tenuta e gestione del registro dell'edificio.						
Assistenza alle problematiche di sicurezza e igiene sul lavoro.						
Personale ausiliario.						
Complessivamente (a canone). di cui per oneri sicurezza annui € 400,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 500.000,00
Servizio di centralino (a canone). di cui per oneri sicurezza annui € 100,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 125.000,00
GESTIONE INFORMATICA						
percentuale di incidenza presunta della manodopera: 80%						
Implementazione/sostituzione, adeguamento, utilizzo del software di gestione del servizio (primo anno), istruzione del personale, aggiornamento e manutenzione dello stesso (anni successivi) e fornitura di strumentazione informatica e manutenzione della stessa (a canone). di cui per oneri sicurezza annui € 100,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 16.500,00

MANUTENZIONE EDILIZIA						
percentuale di incidenza presunta della manodopera: 24%						
Esecuzione di operazioni di manutenzione generica conservativa, compreso il pronto intervento, atte a mantenere in condizioni d'uso adeguate e in sicurezza i beni oggetto dell'appalto (a misura, in economia).						
Esecuzione di operazioni di manutenzione programmata o periodica (a misura)						
Esecuzione di lavori a richiesta (a misura o in economia) extra riparativa e manutenzione periodica e programmata.						
Complessivamente (a misura o in economia). di cui per oneri sicurezza annui € 11.100,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 2.000.000,00
GESTIONI SPECIALI						
percentuale di incidenza presunta della manodopera: 40%						
Gestione ascensori, montacarichi, servoscala, piattaforme elevatrici.						
Gestione impianti di sicurezza.						
Gestione attrezzature antincendio.						
Gestioni impianti fotovoltaici e solari						
Gestione pompe di sollevamento.						
Complessivamente (a canone) di cui per oneri sicurezza annui € 3.600,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 600.000,00
Gestione corpi illuminanti (a canone) di cui per oneri sicurezza annui € 1.200,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 200.000,00
Spalatura neve (a canone/misura) di cui per oneri sicurezza annui € 300,00	€ 3.400,00	€ 3.400,00	€ 3.400,00	€ 3.400,00	€ 3.400,00	€ 17.000,00
Manutenzione del verde (a canone) di cui per oneri sicurezza annui € 500,00	€ 54.000,00	€ 54.000,00	€ 54.000,00	€ 54.000,00	€ 54.000,00	€ 270.000,00
SERVIZIO ENERGIA – TERMICA						
percentuale di incidenza presunta della manodopera: 1%						
Gestione del riscaldamento ed erogazione dell'acqua calda sanitaria negli edifici oggetto di appalto secondo le specifiche di capitolato (a canone/misura) di cui per oneri sicurezza annui € 10.000,00	€ 1.895.000,00	€ 1.895.000,00	€ 1.895.000,00	€ 1.895.000,00	€ 1.895.000,00	€ 9.475.000,00
CONDUZIONE CALORE - CLIMATIZZAZIONE ESTIVA						
percentuale di incidenza presunta della manodopera: 50%						
Conduzione generatori di calore, radiatori a gas, impianti serviti da teleriscaldamento (a canone) di cui per oneri sicurezza annui € 730,00	€ 24.580,00	€ 24.580,00	€ 24.580,00	€ 24.580,00	€ 24.580,00	€ 122.900,00
Conduzione impianti condizionamento, climatizzazione, trattamento e ricambio aria (a canone) di cui per oneri sicurezza annui € 620,00	€ 15.905,00	€ 15.905,00	€ 15.905,00	€ 15.905,00	€ 15.905,00	€ 79.525,00
REPERIBILITA'						
percentuale di incidenza presunta della manodopera: 30%						

Reperibilità (a canone + economia) di cui per oneri sicurezza annui € 100,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 16.500,00
PRESTAZIONE SPECIALISTICHE percentuale di incidenza presunta della manodopera: 80%						
Prestazioni specialistiche e professionali (secondo tariffa professionale): a prestazione effettuata.	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 20.000,00
SERVIZIO ENERGIA – ELETTRICA percentuale di incidenza presunta della manodopera: 1%						
Fornitura Energia Elettrica (a canone)	€ 349.156,67	€ 523.735,00	€ 523.735,00	€ 523.735,00	€ 523.735,00	€ 2.444.096,67
Manutenzione elettrica infrastrutture stradali e immobili (a canone) di cui per oneri sicurezza annui € 1.500,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 225.000,00
IMPORTO TOT. ANNUO € di cui per oneri sicurezza annui € 30.250,00	€ 3.082.641,67	€ 3.257.220,00	€ 3.257.220,00	€ 3.257.220,00	€ 3.257.220,00	€ 16.111.521,67
IMPORTO TOT. ANNUO con IVA € di cui per oneri sicurezza annui € 36.905,00	€ 3.760.822,83	€ 3.973.808,40	€ 3.973.808,40	€ 3.973.808,40	€ 3.973.808,40	€ 19.656.056,43
Nota: Nel servizio energia elettrica, la fornitura di energia elettrica viene affidata a partire dal 01/02/2019 Nel quadro economico si ipotizza che la fornitura di energia elettrica abbia una durata di 4 anni e 8 mesi. Il canone corrisposto il primo anno per la fornitura dell'energia elettrica sarà comunque valutata proporzionalmente al tempo di effettiva erogazione del servizio.						
QUADRO ECONOMICO						
Categoria di spesa	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Quarto anno	Quinto anno	Totale nel quinquennio
PRESTAZIONI in APPALTO Di cui per oneri della sicurezza € 30.250,00 annui	€ 3.082.641,67	€ 3.257.220,00	€ 3.257.220,00	€ 3.257.220,00	€ 3.257.220,00	€ 16.111.521,67
SOMME a DISPOSIZIONE						
Oneri fiscali	€ 678.181,17	€ 716.588,40	€ 716.588,40	€ 716.588,40	€ 716.588,40	€ 3.544.534,77
Spese di Pubblicità	€ 3.000,00					€ 3.000,00
ANAC	€ 800,00					€ 800,00
Accordi bonari, imprevisti, incentivo ecc..	€ 167.197,16	€ 175.931,60	€ 175.931,60	€ 175.931,60	€ 175.931,60	€ 870.923,56
Spese commissione di gara	€ 10.000,00					€ 10.000,00
Totale somme a disposizione	€ 859.178,33	€ 892.520,00	€ 892.520,00	€ 892.520,00	€ 892.520,00	€ 4.429.258,33
TOTALE GENERALE	€ 3.941.820,00	€ 4.149.740,00	€ 4.149.740,00	€ 4.149.740,00	€ 4.149.740,00	€ 20.540.780,00
Costo della manodopera	€ 332.924,07	€ 334.669,85	€ 334.669,85	€ 334.669,85	€ 334.669,85	€ 1.671.603,47

Dato atto che:

- la Provincia ha approvato la sola annualità 2017 del Bilancio di Previsione 2017-2019 ed è pertanto necessario rinviare l'assunzione dei rispettivi impegni di spesa a

valere sui capitoli 91, 161, 359, 363, 364, 511, 739, 742 e 2031, per un totale di € **3.941.820,00** il primo anno e di € **4.149.740,00** annualmente per i successivi quattro anni, valori IVA compresa, al momento dell'effettiva disponibilità delle risorse finanziarie sul Bilancio 2018 e seguenti, con apposito atto dirigenziale;

- la documentazione della proposta di appalto è composta dai seguenti elaborati:
 - ✓ ELENCO E LOCALIZZAZIONE DEI BENI IN APPALTO (all. n.1);
 - ✓ CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO - PARTE GENERALE (all. n.2);
 - ✓ DOCUMENTAZIONE INERENTE GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (all. n.3);
- con successivi provvedimenti dirigenziali dovranno essere approvati anche gli ulteriori elaborati tecnici finalizzati all'appalto, unitamente ai criteri di valutazione, al fine di affidare l'appalto mediante procedura aperta (art. 60 del D.Lgs 50/2016) con il metodo di cui all'art. 95, commi 2 e 10 bis del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. – criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 36 del 26.10.2017, dichiarata immediatamente esecutiva, al fine di procedere celermente all'espletamento delle successive fasi finalizzate all'affidamento del servizio, sono state approvate le linee di indirizzo per l'appalto;

Visto il parere favorevolmente espresso dal Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia in ordine alla regolarità tecnica;

Visto il parere favorevole del Dirigente del Servizio Bilancio relativamente alla regolarità contabile del presente atto, mentre l'attestazione della copertura finanziaria è subordinata all'effettiva disponibilità delle risorse economiche sul Bilancio di Previsione 2018 e seguenti;

D E C R E T A

- di confermare le modalità di gestione del patrimonio attraverso la forma dei "SERVIZI INTEGRATI E MANUTENTIVI PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO PROVINCIALE (global service)", per un periodo di cinque anni a decorrere dalla data di consegna del servizio, concludente nell'importo totale complessivo di € **20.540.780,00** (**ventimilionicinquecentoquarantamilasettecentottanta/00**) importo al lordo degli oneri fiscali, come illustrato in premessa, come già approvato dalla citata Deliberazione di Consiglio n. 36 del 26.10.2017;
- di dare mandato al Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia di:
 - ✓ approvare con apposita Determinazione gli ulteriori elaborati di dettaglio e i criteri di valutazione, al fine di affidare l'appalto mediante procedura aperta (art. 60 del D.Lgs 50/2016) con il metodo di cui all'art. 95, commi 2 e 10 bis del

D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. – criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

- ✓ adottare e sottoscrivere tutti gli atti tecnici e contrattuali conseguenti all'espletamento delle procedure di gara dell'appalto in parola;
- di approvare la documentazione della proposta di appalto composta dai seguenti elaborati:
 - ✓ ELENCO E LOCALIZZAZIONE DEI BENI IN APPALTO (all. n.1);
 - ✓ CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO - PARTE GENERALE (all. n.2);
 - ✓ DOCUMENTAZIONE INERENTE GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (all. n.3);
- di dare altresì atto che:
 - ✓ la Provincia ha approvato la sola annualità 2017 del Bilancio di Previsione 2017-2019 e pertanto è necessario rinviare l'assunzione dei rispettivi impegni di spesa a valere sui capitoli 91, 161, 359, 363, 364, 511, 739, 742 e 2031 per un totale di € **3.941.820,00** il primo anno e di € **4.149.740,00** annualmente per i successivi quattro anni, valori IVA compresa, al momento dell'effettiva disponibilità delle risorse finanziarie sul Bilancio 2018 e seguenti, con apposito atto del Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia;
 - ✓ il presente decreto è esecutivo alla sua sottoscrizione.

ALLEGATI:

- all. 1 - elenco e localizzazione dei beni in appalto;
- all. 2 - capitolato speciale d'appalto - parte generale;
- all. 3 - documentazione inerente gli interventi di riqualificazione energetica;
- parere regolarità tecnica;
- parere regolarità contabile.

Reggio Emilia, lì 14/11/2017

IL PRESIDENTE
F.to MANGHI GIAMMARIA

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n del

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma