

<b>Determinazione Amministratore Unico</b>	<b>n° 129</b>	<b>30/07/2018</b>
Oggetto	<b>Appalto in global service di servizi integrati per la gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare di pertinenza dell'Amministrazione Comunale di Parma Annualità 2019-2025 - CUP D94J18000060005 - CIG 7586097548</b> <i>Approvazione progetto esecutivo, bando e disciplinare di gara con relativi allegati e individuazione delle modalità di affidamento lavori</i>	

### **L'Amministratore Unico**

**premesse che:**

- con atto di C.C. n. 232 del 14/12/2004 è stata costituita la Società Parma Infrastrutture S.p.a. ai sensi e per gli effetti dell'art. 113, comma 13 del D.lgs. 267/2000;
- con atto C.C. n. 89 del 24/09/2010 è stato autorizzato il trasferimento in dotazione di beni patrimoniali comunali a Parma Infrastrutture Spa;
- con deliberazione di C.C. n. 108 del 30/11/2010 è stato ridefinito l'elenco dei beni da affidare in concessione alla stessa società;
- a seguito della convenzione tra Comune di Parma e Parma Infrastrutture S.p.a. stipulata in data 30/11/2010 a magistero notaio Dott. Carlo Maria Canali registrata a repertorio 33035, raccolta 15374, e successive, l'ultima delle quali sottoscritta in data 21/12/2012, rep. n. 42793, come modificata mediante determinazione dirigenziale del Comune di Parma n. 1912 del 02/09/2015 e atto notarile rep. 54998 del 31/03/2016, è stato perfezionato l'affidamento in concessione dei beni patrimoniali comunali alla Società Parma Infrastrutture S.p.a;

**atteso che:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 23/07/2008 L'Amministrazione Comunale di Parma aveva deciso, quale obiettivo strategico, di esternalizzare il servizio di gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare comunale mediante contratto di global-service a partire dal 2009;
- il contratto a suo tempo impostato prevedeva una durata di 6 anni con possibilità di rinnovo per ulteriori 3 anni. Il contratto di Global Service attivo, ma con capienza contrattuale esaurita, su CONSIP prevede una durata di 6 anni con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni;
- l'impianto progettuale a suo tempo adottato sia ancora rispondente nel suo complesso alle esigenze gestionali e manutentive del patrimonio in concessione e che nel lasso temporale di utilizzo ha dato risultati soddisfacenti e in linea con le attese;
- la Società Parma Infrastrutture S.p.a. ha fra i mandati conferitegli dal Comune di Parma la gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare in concessione alla società o del patrimonio immobiliare utilizzato dal Comune di Parma a vario titolo per le proprie attività istituzionali;
- allo scopo, in continuità con quanto già a suo tempo impostato dal Comune di Parma, è stato sviluppato un nuovo appalto di servizi denominato "Appalto in global service di servizi integrati per la gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare di pertinenza dell'Ammini-



strazione Comunale di Parma per le Annualità 2019-2025", finalizzato a svolgere tutta una serie di attività propedeutiche a garantire la continuità delle attività svolte a vario titolo nei vari immobili;

- la gestione integrata dei servizi consente di raggiungere diversi obiettivi:

- o una gestione integrata dei servizi in grado di conseguire il massimo beneficio in termini di qualità ed efficienza, requisiti indispensabili per la migliore funzionalità e conservazione del patrimonio immobiliare in oggetto;
- o una manutenzione tempestiva, adeguata e razionale degli immobili e degli impianti in grado di mantenere livelli di efficienza del patrimonio;
- o l'ottimizzazione dell'utilizzo degli impianti per prolungarne il ciclo di vita utile con l'effettuazione di interventi manutentivi programmati ed in coerenza con le caratteristiche degli stessi;
- o la dotazione degli elementi di conoscenza e della più moderna strumentazione tecnica di gestione in grado di consentire la programmazione delle attività e delle risorse;
- o il conseguimento di un risparmio di gestione sia con il contenimento dei consumi energetici che con la riduzione dei guasti e del tempo di totale o parziale inutilizzabilità degli immobili;
- o la riduzione delle cause di interruzioni del normale svolgimento degli interventi manutentivi, attraverso una programmazione attenta alle specializzazioni della manodopera disponibile;
- o la garanzia del rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alla conduzione e uso delle soluzioni tecnologiche ed impiantistiche presenti negli immobili (ovvero garantire condizioni di sicurezza di funzionamento per l'impianto e di intervento per l'operatore);
- o l'esecuzione di interventi al fine di migliorare le prestazioni degli impianti e l'affidabilità degli stessi;

- il servizio di global service comprende la fornitura ove richiesto di combustibili ed energia elettrica, nonché attività di climatizzazione estiva ed invernale, servizi di gestione e manutenzione strutture edili ed impianti tecnologici del patrimonio immobiliare (di proprietà od in uso) dell'Amministrazione Comunale di Parma, utilizzato per lo svolgimento delle attività istituzionali proprie della Stazione Appaltante, che possono essere così raggruppati:

- a) Servizio gestione e manutenzione impianti termici e di trattamento aria (UTA), inclusa la fornitura di combustibile;
- b) Servizio gestione e manutenzione impianti di climatizzazione estiva inclusa la fornitura di energia elettrica;
- c) Servizio gestione e manutenzione impianti elettrici, inclusa la fornitura di energia elettrica;
- d) Servizio gestione e manutenzione componenti edilizie e aree esterne (escluse aree a verde);
- e) Servizio gestione e manutenzione impianti idrico sanitari e reti di scarico acque bian-



che e nere;

- f) Servizio gestione e manutenzione impianti elevatori (ascensori, montascale, montacarichi, ecc.);
  - g) Servizio gestione e manutenzione dispositivi antincendio;
  - h) Servizio di reperibilità e pronto intervento;
  - i) Interventi di manutenzione straordinaria sostitutiva/extra canone e opere aggiuntive;
- rimane in potere della Società la più ampia ed insindacabile facoltà di ridurre o aumentare il complesso delle prestazioni richieste ed in particolare:
- o escludere in tutto o in parte uno o più immobili, o servizi (anche relativamente a uno o più immobili), dall'oggetto delle prestazioni;
  - o aggiungere nuovi immobili, porzioni di immobili;
  - o ridurre o incrementare la volumetria totale del complesso immobiliare oggetto dell'appalto;

**considerato che:**

- l'appalto in essere avrà una durata pari a 6 (sei) anni, con possibilità di rinnovo di ulteriori 3 (tre) anni;
- l'appalto è composto da servizi e lavori dove questi ultimi hanno un valore inferiore al 50% dell'importo del contratto ed un carattere di accessorialità e complementarietà rispetto ai servizi, per questo motivo ai sensi dell'art. 28 d.lgs. 50/2016, si considera "appalto pubblico di servizi";
- il progetto denominato "Appalto in global service di servizi integrati per la gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare di pertinenza dell'Amministrazione Comunale di Parma per le Annualità 2019-2025" è stato redatto dall'ing. Massimo Brighenti dipende della scrivente società, che svolge anche le funzioni di coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione;
- l'appalto non è suddiviso in lotti poiché, per la natura del contratto, la suddivisione comporterebbe un forte disequilibrio economico, avendo le strutture di fatto costi di gestione sostanzialmente differenti; non sarebbe infatti possibile, in caso contrario, garantire un equo compenso per le prestazioni richieste. Inoltre la presenza di un unico lotto consente di razionalizzare il rapporto tra utenti e soggetto manutentore;
- l'importo complessivo del progetto calcolato sul periodo dei sei anni ammonta a € 36.600.000,00 oltre IVA di legge e ripartita secondo il seguente quadro annuale:



A	Espletamento dei servizi posti in gestione e manutenzione inclusa fornitura combustibili ed energia elettrica	€ 4.467.000,00
B	Opere di manutenzione straordinaria extra canone	€ 1.286.000,00
C	Opere contrattuali di miglioria (rateo annuo)	€ 300.000,00
D	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 47.000,00
<b>E</b>	<b>IMPORTO COMPLESSIVO ANNUO (A+B+C+D)</b>	<b>€ 6.100.000,00</b>
F	IVA 22% su E	€ 1.342.000,00
<b>H</b>	<b>IMPORTO COMPLESSIVO ANNUO (A+B+C+D+F)</b>	<b>€ 7.442.000,00</b>

e conseguentemente il quadro complessivo come segue:

A	Espletamento dei servizi posti in gestione e manutenzione inclusa fornitura combustibili ed energia elettrica	€ 26.802.000,00
B	Opere di manutenzione straordinaria extra canone	€ 7.716.000,00
C	Opere contrattuali di miglioria (rateo annuo)	€ 1.800.000,00
D	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 282.000,00
<b>E</b>	<b>IMPORTO COMPLESSIVO (A+B+C+D)</b>	<b>€ 36.600.000,00</b>
F	IVA 22% su E	€ 8.052.000,00
<b>H</b>	<b>IMPORTO COMPLESSIVO (A+B+C+D+F)</b>	<b>€ 44.652.000,00</b>

- l'intervento trova copertura economica nell'ambito del piano industriale della società Parma Infrastrutture S.p.A. 2018/2019/2020, approvato dal Comune di Parma con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 28/02/2018 per quanto concerne le prime due annualità (2019-2020), alle voci "Manutenzione ordinaria e consumi patrimonio da contratto global service" di importo annuale pari a € 4.800.000,00 oltre iva di legge per entrambe le annualità 2019 e 2020, ed alla voce "Manutenzione straordinaria e adeguamento patrimonio di importo annuale pari a € 2.000.000,00 oltre iva di legge per entrambe le annualità 2019 e 2020. La copertura finanziaria delle restati annualità 2021-2022-2023-2024-2025 sarà prevista nei futuri piani industriali della società;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 261 del 16/07/2018 è stato approvato il presente progetto esecutivo denominato "Appalto in global service di servizi integrati per la gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare di pertinenza dell'Amministrazione Comunale di Parma. Annualità 2019-2025", avente il seguente quadro economico:



<b>GLOBAL SERVICE DI SERVIZI INTEGRATI PER LA GESTIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE</b>			
<b>A</b>	<b>ATTIVITA' A CANONE, EXTRACANONE E STRAORDINARIA</b>		
<b>A1</b>	<b>MANUTENZIONE ORDINARIA E SERVIZI</b>		
A1.1	Espletamento dei servizi posti in gestione e manutenzione inclusa fornitura combustibili ed energia elettrica (soggetta a ribasso d'asta)		
	1° anno	€ 4 467 000,00	
	2° anno	€ 4 467 000,00	
	3° anno	€ 4 467 000,00	
	4° anno	€ 4 467 000,00	
	5° anno	€ 4 467 000,00	
	6° anno	€ 4 467 000,00	
		€ 26 802 000,00	€ 26 802 000,00
A1.2	Opere di manutenzione ordinaria extracanone a misura "non programmabile" (soggetta a ribasso d'asta)		
	1° anno	€ 286 000,00	
	2° anno	€ 286 000,00	
	3° anno	€ 286 000,00	
	4° anno	€ 286 000,00	
	5° anno	€ 286 000,00	
	6° anno	€ 286 000,00	
		€ 1 716 000,00	€ 1 716 000,00
		<b>TOTALE A1</b>	<b>€ 28 518 000,00</b>
<b>A2</b>	<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>		
A2.1	Opere di manutenzione straordinaria a misura "non programmabile"		
	1° anno	€ 1 000 000,00	
	2° anno	€ 1 000 000,00	
	3° anno	€ 1 000 000,00	
	4° anno	€ 1 000 000,00	
	5° anno	€ 1 000 000,00	
	6° anno	€ 1 000 000,00	
		€ 6 000 000,00	€ 6 000 000,00
A2.2	Opere di miglioria contrattuali (rateo annuo)		
	1° anno	€ 300 000,00	
	2° anno	€ 300 000,00	
	3° anno	€ 300 000,00	
	4° anno	€ 300 000,00	
	5° anno	€ 300 000,00	
	6° anno	€ 300 000,00	
		€ 1 800 000,00	€ 1 800 000,00
		<b>TOTALE A2</b>	<b>€ 7 800 000,00</b>



<b>A3</b>	<b>Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)</b>		
<b>A3.1</b>	<b>Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)</b>		
	1° anno		€ 47.000,00
	2° anno		€ 47.000,00
	3° anno		€ 47.000,00
	4° anno		€ 47.000,00
	5° anno		€ 47.000,00
	6° anno		€ 47.000,00
			€ 282.000,00
			€ 282.000,00
		<b>TOTALE A3</b>	<b>€ 282.000,00</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' A CANONE, EXTRACANONE E STRAORDINARIA A = A1+A2+A3</b>			<b>€ 36.600.000,00</b>
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
B1	IVA su A	22%	€ 8.052.000,00
B2	b2.2) Incentivo funzioni tecniche ex art. 113 del D.Lgs 50/2016 di cui:	0,50%	
	80% del 1,00% dell'importo posto a base e di gara	0,80	€ 146.400,00
	20% del 1,00% dell'importo posto a base e di gara	0,20	€ 36.600,00
B3	Spese per procedure di gara		€ 1.000,00
B4	Assicurazione	0,80	€ 15.000,00
	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE B</b>		<b>€ 8.251.000,00</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO (A+B)</b>			<b>€ 44.851.000,00</b>

- la somma per incentivi funzioni tecniche, ex art. 113 del D.Lgs 50/16 e s.m.i., se dovuta, sarà adeguata ed eventualmente ridotta non appena l'Amministrazione Comunale adotterà il regolamento che stabilirà le percentuali effettive in rapporto all'entità e alla complessità delle opere, servizio o fornitura da realizzare o acquisire, ai sensi del comma 3 del medesimo articolo;

visto il riferimento del RUP geom. Marco Ferrari prot. 3753/2018.IV/002.67 del 30/07/2018 nel quale si richiedeva:

- l'approvazione da parte della società Parma Infrastrutture s.p.a. del progetto in questione, precedentemente approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 261 del 16/07/2018, del bando e del disciplinare di gara con relativi allegati;
- l'affidamento dei servizi mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs 50/2016 s.m.i., che verrà aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa a termini di quanto stabilito dall'art. 95, comma 6, del D.Lgs. 50/2016 s.m.i., per un importo complessivo di € 54.900.000,00, di cui € 42.090.815,95 per i servizi, € 12.386.184,05 per la manodopera entrambi soggetti a ribasso ed ulteriori € 423.000,00 per gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta. Questo importo tiene conto dei sei anni del contratto principale, ovvero € 36.600.000,00 e dell'ulteriore importo per l'eventuale rinnovo, previsto nella misura massima di tre anni, pari a un importo di € 18.300.000,00;

**DETERMINA**



**di approvare** il progetto denominato “Appalto in global service di servizi integrati per la gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare di pertinenza dell’Amministrazione Comunale di Parma. Annualità 2019-2025”;

**di approvare** il bando e il disciplinare di gara con relativi allegati;

**di provvedere** all’affidamento degli interventi in oggetto, così come proposto dal RUP geom. Marco Ferrari, mediante procedura aperta ai sensi dell’art. 60 del D.Lgs 50/2016 s.m.i., che verrà aggiudicata in base al criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa a termini di quanto stabilito dall’art. 95, comma 6, del D.Lgs. 50/2016 s.m.i.;

**di dare atto che:**

- l’intervento trova copertura economica nell’ambito del piano industriale della società Parma Infrastrutture s.p.A. 2018/2019/2020, approvato dal Comune di Parma con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 28/02/2018 per quanto concerne le prime due annualità (2019-2020), alle voci “Manutenzione ordinaria e consumi patrimonio da contratto global service” di importo annuale pari a € 4.800.000,00 oltre iva di legge per entrambe le annualità 2019 e 2020, ed alla voce “Manutenzione straordinaria e adeguamento patrimonio di importo annuale pari a € 2.000.000,00 oltre iva di legge per entrambe le annualità 2019 e 2020. La copertura finanziaria delle restati annualità 2021-2022-2023-2024-2025 sarà prevista nei futuri piani industriali della società;

- l’importo a base di gara ammonta a complessivi di € 54.900.000,00, di cui € 42.090.815,95 per i servizi, € 12.386.184,05 per la manodopera entrambi soggetti a ribasso ed ulteriori € 423.000,00 per gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d’asta. Questo importo tiene conto dei sei anni del contratto principale, ovvero € 36.600.000,00 e dell’ulteriore importo per l’eventuale rinnovo, previsto nella misura massima di tre anni, pari a un importo di € 18.300.000,00;

- il Responsabile di procedimento, ai sensi ai sensi dell’art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016 il geom. Marco Ferrari dipendente di Parma Infrastrutture;

- gli elaborati progettuali sono conservati presso l’ufficio del RUP e presso la segreteria di Parma Infrastrutture.

L’Amministratore Unico  
Dott. Roberto Di Cioccio

