



## DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DELL'AZIENDA

In data 21/12/2023

N. 734

**Oggetto:** Contratto d'appalto dei servizi di *Facility management* (Lotto 3 - CIG 927633951B) aggiudicati al Consorzio stabile CMF con riferimento alle diverse strutture aziendali (residenze, mense, uffici). Estensione e rimodulazione dei servizi di pulizia, di manutenzione-conduzione immobiliare ed impiantistica e di facchinaggio presso la nuova Residenza universitaria "Ex Enav" di Forlì.

L'anno duemilaventitré, oggi ventuno del mese di dicembre, la Direttrice di ER.GO, dott.ssa Patrizia Mondin:

**VISTA** la L.R. 27 luglio 2007, n. 15 "Sistema regionale integrato di interventi e servizi per il diritto allo studio universitario e l'alta formazione", così come modificata dalla L.R. 6/2015;

**VISTO** lo Statuto di ER.GO, adottato con Determinazione n. 132 dell'08/10/2015 ed approvato dalla Giunta regionale con delibera n. 1649 del 02/11/2015;

**VISTO** il Regolamento di Contabilità e dei contratti di ER.GO, adottato con determinazione n. 133 dell'08/10/2015 ed approvato dalla Giunta regionale con delibera n.1649 del 02/11/2015;

**VISTA** la Determinazione della Direttrice n. 691 del 20/10/2022 di "Approvazione del Programma delle acquisizioni per il biennio 2023/2024 e del Programma dei lavori per il triennio 2023/2025";

**VISTA** altresì la Determinazione della Direttrice n. 608 del 30/10/2023 di "Approvazione del Programma delle acquisizioni per il biennio 2024/25 e del Programma dei lavori per il triennio 2024/2026";

**RICHIAMATE** le proprie Determinazioni con le quali è stato definito e successivamente aggiornato l'assetto organizzativo aziendale ed il sistema delle responsabilità, e in particolare, da ultimo le determinazioni n. 345 del 12/07/2021 "Parziale revisione della struttura organizzativa", n. 375 del 05/08/2021, di conferimento dei nuovi incarichi di posizioni organizzative e n. 405 del 25/08/2021, avente per oggetto la delega di funzioni dirigenziali a n.5 incaricati di posizione organizzativa e n. 98 del 21/02/2023 "Conferimento incarico dirigenziale del Servizio Patrimonio e Provveditorato al dott. Riccardo Solci";

**RICHIAMATA** la normativa in materia di contratti pubblici, ed in particolare:

- il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 "Codice degli appalti pubblici" e ss.mm.ii.,
- la L. 11 settembre 2020, n. 120 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali" (Decreto Semplificazioni), come modificata dalla L. 108/2021;

**PREMESSO:**

- che con propria Determinazione n. 496 del 27/07/2022 è stata indetta una procedura aperta ex art. 60 D.Lgs.n.50/2016 tramite piattaforma SATER di Intercent-ER per l'affidamento dei Servizi di Energia (Lotto 1) CIG 9275323EAA, Servizi di Accoglienza (Lotto 2) CIG 9276258244 e infine dei Servizi di *Facility management* (Lotto 3) CIG 927633951B relativi agli uffici, mense e residenze universitarie;
- che con propria Determinazione n. 74 del 13/02/2023 il Lotto n. 3 Servizi di *Facility management* CIG 927633951B è stato aggiudicato al **CONSORZIO STABILE CMF**, C.F. e P.IVA 03752581201, Via Bolzano 59, Trento, verso il seguente corrispettivo:

**Importo complessivo a base di gara per 7 anni Euro 24.332.000,00 IVA esclusa; Importo soggetto a ribasso: Euro 24.122.000,00; Oneri di sicurezza non soggetti a ribasso: Euro 210.000,00; Ribasso offerto: 15,1005% per un importo contrattuale di Euro 20.479.454,23 oltre ad Euro 210.000,00 a titolo di oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, per complessivi Euro 20.689.454,23, IVA esclusa;**

**RICHIAMATO** l'art. 8 del D.L. 76/2020 convertito con modifiche dalla L. 120/2020 che prevede, fino alla data del 30 giugno 2023, che: *"...è sempre autorizzata la consegna dei lavori in via di urgenza e, nel caso di servizi e forniture, l'esecuzione del contratto in via d'urgenza ai sensi dell'articolo 32, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016, nelle more della verifica dei requisiti di cui all'articolo 80 del medesimo decreto legislativo, nonché dei requisiti di qualificazione previsti per la partecipazione alla procedura"*;

**RICHIAMATA** pertanto la propria Determinazione n. 211 del 13/04/2023 di affidamento dei servizi di *Facility management* (Lotto 3 - CIG 927633951B) relativi agli uffici, mense e residenze universitarie, assunta all'esito dei controlli, con assunzione degli impegni di spesa, nomina del Direttore dell'Esecuzione del Contratto e avvio dell'esecuzione del contratto in via d'urgenza;

**DATO ATTO** che il contratto d'appalto dei *Servizi di Facility management* (Lotto 3) è stato stipulato con il Consorzio affidatario in data 10/07/2023 e registrato sulla piattaforma SATER di INTERCENT-ER con l'identificativo PI224270-23;

**RICORDATO**, in particolare, che il servizio abitativo di ER.GO è un servizio "dinamico" soggetto a frequenti modifiche e che nella Parte normativa del Capitolato speciale d'appalto era stato espressamente previsto che *"... in relazione alla possibile apertura di nuove Residenze universitarie o di chiusura - ER.GO ha la facoltà di introdurre, dopo l'avvio dell'esecuzione del contratto, variazioni quantitative in aumento o in diminuzione di tutte le prestazioni appaltate, con contestuale aumento o diminuzione del relativo corrispettivo e con obbligo degli Appaltatori di adempiere a quanto risultante o dall'aumento o dalla diminuzione. L'Azienda, pertanto, potrà, a titolo esemplificativo e non esaustivo: - aggiungere nuovi immobili e porzioni di immobili nell'oggetto del contratto; - sospendere o escludere in tutto o in parte uno o più immobili dall'oggetto del contratto; - modificare gli orari del servizio delle portinerie; - modificare la frequenza del servizio di pulizia. Nel caso di aumento o riduzione quantitativo, il compenso, determinato secondo quanto sotto disciplinato, verrà proporzionalmente aumentato o ridotto nella misura pari all'incremento o decremento delle prestazioni. In particolare, in caso di aumento delle prestazioni richieste, il calcolo del relativo compenso verrà effettuato avendo a parametro il compenso già riconosciuto per l'esecuzione di prestazioni uguali in strutture analoghe quanto a dimensioni, numero di posti letto e servizi offerti (ad esempio, in caso di apertura di una nuova residenza, le parti faranno riferimento al corrispettivo già riconosciuto per altre residenze analoghe). Qualora sia necessario procedere alla determinazione di nuovi prezzi, si procederà applicando il metodo del confronto, sulla base dei prezzi contrattuali..."*;

**PRECISATO** che dopo l'indizione della gara d'appalto sono state aperte nuove residenze universitarie e funzionalizzati nuovi alloggi con conseguente necessità di estendere i servizi di *Facility management* alle nuove strutture;

**DATO ATTO** che la succitata estensione dei servizi di *Facility management*, approvata con propria Determinazione n.159 del 29/11/2023, ha interessato la nuova Residenza universitaria "S. Donato" di Bologna, composta da n. 8 appartamenti di proprietà di INVIMIT SGR S.p.A. sublocati dall'operatore economico DoveVivo S.p.A., per complessivi n.55 posti letto; la Residenza universitaria "Barontini" di Bologna articolata in n. 14 appartamenti, acquisiti in locazione da



ACER, corrispondenti a n. 30 posti letto; infine, la Residenza di via del Carpentiere n. 58-60 in Bologna meglio descritta di seguito;

**RICHIAMATE** infatti le proprie Determinazioni n. 630 e n. 631 del 27/09/2022, con le quali è stata approvata la Convenzione tra ER.GO e la Fondazione CEUR per la concessione onerosa, ultranovenne, con decorrenza dal 01/10/2022, di diverse porzioni immobiliari site in via del Carpentiere nn. 58-60 a Bologna - n. 14 appartamenti per complessivi n. 72 posti letto, di cui n. 40 candidati al cofinanziamento ministeriale, destinate a diventare la nuova Residenza universitaria "Carpentiere";

**DATO ATTO** che in base agli accordi di sublocazione, ER.GO ha assunto nei confronti del concedente-locatore l'obbligo di provvedere sia alle manutenzioni ordinarie dei locali e delle relative dotazioni impiantistiche sia alle riparazioni derivanti dall'uso improprio degli alloggi da parte degli studenti assegnatari;

**CONSIDERATO**, poi, che con propria Determinazione n. 432 del 28/07/2023, a fronte dell'esigenza di ampliare l'offerta abitativa ER.GO ha integrato la Convenzione precedentemente attivata, stipulando con la Fondazione CAMPLUS un nuovo contratto di locazione comprensivo dei servizi di manutenzione ordinaria e di pulizia per ulteriori 25 posti letto presso il complesso residenziale di via del Carpentiere n. 58 a Bologna;

**PRECISATO** che i nuovi alloggi sono stati consegnati pronti per l'uso a fine ottobre e non richiedono alcuna estensione dei servizi di pulizia e di manutenzione ordinaria, ma solo una implementazione dei piccoli interventi manutentivi facenti capo al gestore del Lotto 2;

**RICHIAMATA** la propria Determinazione n. 462 del 24/08/2023 con cui è stato approvato l'accordo con l'Università di Bologna per il completamento e la piena funzionalizzazione della Residenza universitaria "Ex Enav" in via Montaspro 97 a Forlì, per una dotazione di posti letto complessivamente pari a n. 64;

**RICHIAMATA** la propria Determinazione n. 589 del 20/10/2023 con cui è stata approvata la concessione gratuita ad ER.GO da parte dell'Alma Mater Studiorum – Università di Bologna della Residenza universitaria "Ex Enav" per diciannove anni e con cui ER.GO assume tutti gli oneri derivanti all'Università dalla proprietà dell'immobile tra cui la manutenzione ordinaria e straordinaria;

**CONSIDERATO** che entro la fine novembre ER.GO ha funzionalizzato n. 25 posti letto rispetto ai n. 64 previsti, e che, per procedere celermente con le assegnazioni agli studenti beneficiari, si è reso necessario richiedere all'aggiudicatario del Lotto 3, Consorzio stabile CMF, fino alla scadenza del contratto (15/04/2030), l'estensione del servizio di pulizia, conduzione e manutenzione ordinaria dei locali e relativi impianti, nonché quello di facchinaggio alle medesime condizioni offerte in sede di gara;

**PRECISATO** che la spesa mensile preventivata dal Consorzio affidatario, resosi disponibile all'estensione dei servizi richiesti, per la pulizia degli appartamenti Residenza "Ex Enav" si attesta su Euro 412,47 mensili, IVA esclusa, mentre il costo mensile per le attività di facchinaggio è pari a Euro 17,74 IVA esclusa, mentre quello mensile di conduzione e manutenzione struttura ed impianti ammonta ad Euro 1.314,80, IVA esclusa;

**VALUTATA** la congruità degli importi preventivati dal Consorzio stabile CMF, in base ai criteri declinati dal Capitolato speciale di appalto relativo al Lotto 3, alle caratteristiche tecniche dell'immobile di nuova gestione ivi compresi gli impianti;

**DATO ATTO** che i nuovi servizi di conduzione-manutenzione e facchinaggio sono stati pienamente erogati dal Consorzio stabile CMF presso i nuovi alloggi della Residenza "Ex Enav" a

partire dal 01/11/2023, senza alcun costo aggiuntivo per ER.GO fino al 30/04/2024 compreso, in ragione di uno specifico sconto offerto dal Consorzio affidatario;

**PRECISATO** che occorre comunque riconoscere al Consorzio CMF gli oneri per le pulizie per l'ultimo bimestre 2023;

**DATO ATTO** che gli incrementi economici da riconoscere a titolo di integrazione di quanto aggiudicato rispetto al Lotto 3 al Consorzio CMF, per la Residenza "Ex Enav" di Forlì, sono quantificati come segue:

- a) **Conduzione e manutenzione: + Euro 15.777,60** Canone su base annua (IVA esclusa);
- b) **Facchinaggio: + Euro 212,88** Canone su base annua (IVA esclusa);
- c) **Pulizie: + Euro 4.949,64** Canone su base annua (IVA esclusa);

adeguando conseguentemente gli impegni di spesa precedentemente assunti;

**VALUTATO** quindi di dover adeguare gli impegni di spesa alle variazioni in addizione dei servizi di *Facility management* sopra evidenziati presso la Residenza in oggetto, per il solo bimestre di pulizie dell'anno finanziario 2023, non prevedendosi alcuna spesa aggiuntiva per l'ultimo bimestre del 2023, rispetto ai servizi di conduzione-manutenzione e facchinaggio;

**DATO ATTO** che in ragione di uno sconto applicato dal Consorzio CMF il costo dei servizi di manutenzione e conduzione nonché quelli di facchinaggio presso la nuova Residenza "Ex Enav" saranno addebitati ad ER.GO solamente a partire dall'01/05/2024;

**DATO ATTO** del parere di regolarità amministrativa espresso dal DEC, Dott. Riccardo Solci, Dirigente del "Servizio Patrimonio e Provveditorato", che ha dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi con l'Operatore Economico destinatario degli effetti del presente provvedimento;

**DATO ATTO** del parere favorevole in merito alla regolarità contabile del presente atto espresso dalla Responsabile della E.Q. "Gestione Risorse economiche e finanziarie", Rag.ra Milena Brunetti;

### D E T E R M I N A

1. di dare atto che all'aggiudicatario del Lotto 3 (*Servizi di Facility management*) **CONSORZIO STABILE CMF - C.F. e P.IVA 03752581201**, con decorrenza novembre 2023 e sino alla scadenza del contratto di appalto (15/04/2030), vengono affidati i servizi di manutenzione-conduzione immobiliare ed impiantistica, pulizia e facchinaggio presso la nuova Residenza "Ex Enav" di Forlì (**CIG 927633951B**), con le seguenti Variazioni degli impegni già assunti con propria Determinazione n. 211 del 13/04/2023, a valere per le annualità seguenti:

#### **Anno 2023**

**Incremento di spesa: + Euro 1.006,43** (per servizio di pulizia, ultimo bimestre), **IVA inclusa**, da impegnare sul Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2023-25 annualità 2023;

#### **Anno 2024**

**Incremento di spesa: + Euro 19.044,15 Iva inclusa** da impegnare sul Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2024-26 annualità 2024, che verrà dotato della necessaria disponibilità;

#### **Anno 2025**

**Incremento di spesa: + Euro 25.546,95, Iva inclusa**, così articolati:

- Variazione sull'impegno assunto sul Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2025-27 annualità 2025 che verrà dotato della necessaria disponibilità;

**Anno 2026****Incremento di spesa: + Euro 25.546,95, Iva inclusa** così articolati:

- Variazione sull'impegno assunto sul Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2026-28 annualità 2026, che verrà dotato della necessaria disponibilità;

**Anno 2027****Incremento di spesa: + Euro 25.546,95, Iva inclusa** così articolati:

- Variazione sull'impegno assunto sul Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2027-29 annualità 2027, che verrà dotato della necessaria disponibilità;

**Anno 2028****Incremento di spesa: + Euro 25.546,95, Iva inclusa** così articolati:

- Variazione sull'impegno assunto sul Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2028-30 annualità 2028, che verrà dotato della necessaria disponibilità;

**Anno 2029****Incremento di spesa: + Euro 25.546,95, Iva inclusa** così articolati:

- Variazione sull'impegno assunto sul Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2029-31 annualità 2029, che verrà dotato della necessaria disponibilità;

**Anno 2030****Incremento di spesa: + Euro 7451,20, Iva inclusa**, così articolati:

- Variazione sull'impegno assunto sul Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2030-32 annualità 2030, che verrà dotato della necessaria disponibilità;
2. di notificare il contenuto del presente provvedimento al referente contrattuale del Consorzio stabile CMF ai fini della corretta fatturazione dei servizi resi nonché agli Uffici tecnici aziendali e alla Responsabile E.Q. dei Servizi di Accoglienza di ER.GO Bologna e Romagna, Dott.ssa Maria Cristina Scarazzini, per le attività di propria competenza.

La Direttrice  
Dott.ssa Patrizia Mondin  
*f.to digitalmente*