



DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DELL'AZIENDA

In data 21/12/2023

N. 735

Oggetto: Servizi di Accoglienza delle strutture (residenze e uffici) di ER.GO (Lotto 2 - C.I.G. 9276258244) aggiudicati al Consorzio stabile CON.SERVICE S.p.A. Estensione e rimodulazione dei servizi presso le nuove Residenze universitarie "Ex Enav" di Forlì e "Carpentiere" di Bologna.

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), 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 relativi agli uffici e alle residenze universitarie* (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, nelle more del completamento dei controlli di legge in materia di antimafia, il Lotto n. 2 è stato aggiudicato a CON.SERVICE S.p.A., consorzata WORKING SOC.COOP., CF e P.IVA 04256010374, con sede legale Via Alessandrini 13, Bologna per 7



anni verso il seguente importo contrattuale complessivo:

€ 28.425.600,00 (pari ad un ribasso del 4% sull'importo soggetto a ribasso di € 29.610.000,00) oltre ad € 140.000,00 quali oneri di sicurezza non soggetti a ribasso per complessivi € 28.565.600,00 IVA esclusa;

RICHIAMATO altresì l'art. 8 del D.L. 76/2020 convertito con modifiche dalla L. 120/2020 che prevede, fino alla data del 30/06/2023, 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"*;

ATTESO che con propria Determinazione n. 210 del 13/04/2023, nelle more della stipula del contratto d'appalto al CONSORZIO STABILE CON.SERVICE S.p.A., per garantire la continuità del presidio degli studentati e la sicurezza degli ospiti, è stato autorizzato l'avvio anticipato dei servizi ricompresi nel Lotto 2, a decorrere dal 16/04/2023, ed è stata disposta la nomina del Dott. Riccardo Solci a Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC);

DATO ATTO che il contratto d'appalto dei Servizi di Accoglienza (Lotto 2) è stato stipulato con il Consorzio affidatario in data 30/06/2023, registrato in piattaforma SATER con l'identificativo PI207758-23;

PRECISATO che il Lotto 2 denominato *"Servizi di Accoglienza"* comprende le seguenti attività, meglio descritte nel Capitolato Speciale d'Appalto:

- il portierato di tipo "fiduciario", da modulare in base alle specifiche esigenze dell'Azienda, con le seguenti attività minime: gestione dell'accoglienza, della permanenza, delle uscite degli studenti ospiti; prima informazione e gestione delle relazioni con gli studenti ospiti; controllo delle operazioni di pulizia, igiene e delle manutenzioni eseguite dal gestore del Lotto 3; controllo degli accessi e videosorveglianza delle Residenze; gestione dei danni; supporto agli uffici aziendali nelle attività di inventariazione;
- la piccola manutenzione;
- il presidio della sicurezza degli immobili e degli impianti di allarme ed antincendio e di videosorveglianza;

RICORDATO, poi, 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 inoltre che dopo l’indizione della gara d’appalto si è proceduto all’apertura di nuove residenze universitarie e alla funzionalizzazione di nuovi alloggi destinati a studenti universitari idonei secondo le graduatorie annuali di ER.GO, con conseguente necessità di estendere i servizi di accoglienza alle nuove disponibilità abitative e di approvare le variazioni degli impegni economici già assunti con la succitata Determinazione n. 210 del 13/04/2023;

DATO ATTO che la precedente estensione dei servizi del Lotto 2 è stata disposta con propria Determinazione n. 295 del 25/05/2023 rispetto a n. 8 appartamenti della Residenza universitaria “S. Donato” di Bologna, sublocati dall’operatore economico DoveVivo S.p.A., per complessivi n. 55 posti letto, dove è stato attivato un servizio di piccola manutenzione; agli alloggi “Barontini” di Bologna, acquisiti in locazione da ACER e raggruppati in n. 14 appartamenti pari a n. 30 posti letto, in cui è stato esteso il servizio di piccola manutenzione ed il portierato; infine a n. 72 posti letto delle porzioni immobiliari di via del Carpentiere nn. 58-60, acquisite dalla Fondazione CEUR con concessione ultradecennale (rif. proprie Determinazioni nn. 630 e 631 del 27/09/2022), dove è stato messo a regime il servizio di piccola manutenzione, con rimodulazione del servizio di portierato già previsto dal contratto d’appalto;

CONSIDERATO poi, che con propria Determinazione n. 432 del 28/07/2023, a fronte dell’esigenza di ampliare l’offerta abitativa per gli studenti beneficiari nelle graduatorie annuali, 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 ampliare l’offerta residenziale e disporre in tempo utile per le assegnazioni dell’anno accademico 2023/24 di ulteriori n. 25 posti letto presso il complesso residenziale di via del Carpentiere n. 58 a Bologna, meglio noto come Residenza universitaria “Carpentiere”;

DATO ATTO che i suddetti alloggi sono stati consegnati pronti per l’uso lo scorso ottobre, con necessità di attivare con decorrenza dal 01/12/2023, il servizio di piccola manutenzione alle medesime condizioni offerte in sede di gara dall’aggiudicatario del Lotto 2 Consorzio stabile CON.SERVICE;

DATO ATTO che il Consorzio ha preventivato un costo mensile del servizio di piccola manutenzione per la Residenza “Carpentiere” pari a Euro 237,94 IVA esclusa, con una variazione in aumento del costo annuo delle prestazioni appaltate pari a + **Euro 2.855,25, Iva esclusa**;

VALUTATA la congruità degli importi preventivati dal Consorzio stabile CON.SERVICE, in base ai criteri declinati dal Capitolato speciale di appalto relativo al Lotto 2, alle caratteristiche tecniche dei locali di nuova gestione e dei relativi arredi;

RICHIAMATA la propria Determinazione n. 462 del 24/08/2023 con cui è stato definito l’accordo con l’Università di Bologna per la piena funzionalizzazione della Residenza universitaria “Ex Enav” a Forlì in via Montaspro 97, avente una dotazione complessiva di n. 64 posti letto;

DATO ATTO che a fine ottobre ER.GO ha preso in gestione n. 25 posti letto della nuova Residenza “Ex Enav”, pronti per l’assegnazione agli studenti beneficiari dell’anno accademico 2023/24;

CONSIDERATA la necessità di garantire ai nuovi alloggi un servizio di portierato, differenziato tra fascia diurna e notturna, con la seguente articolazione oraria: Residenza “Ex Enav” tutti i giorni dalle 19:00 alle 7:00 per un numero di ore mensili pari a 360;

DATO ATTO pertanto che l'attivazione del servizio di portierato della Residenza "Ex Enav" comporta un incremento della spesa mensile per il servizio di portierato pari a + Euro 7.630,60 IVA esclusa e annuale pari a + **Euro 91.567,20, IVA esclusa;**

PRECISATO inoltre che finché non verranno funzionalizzati tutti i posti letto previsti presso la nuova Residenza "Ex Enav", non verrà implementato il servizio di piccola manutenzione;

DATO ATTO che per il complesso Via Larga-Via del Carpentiere con determinazione n. 714/2023 è stato rivisto e ampliato l'orario della portineria con la seguente articolazione: dal lunedì al venerdì dalle 8:00 alle 24:00, sabato dalle 16:00 alle 24:00 e domenica dalle 16:00 alle 20:00;

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. l'attivazione del servizio di piccola manutenzione per la Residenza "Carpentiere" e l'attivazione del servizio di portierato nella Residenza "Ex Enav", secondo le modalità richiamate in premessa;
2. di dare atto che, a seguito degli incrementi delle prestazioni in capo all'aggiudicatario del Lotto 2 (Servizi di Accoglienza) CONSORZIO STABILE S.P.A., CF e P.IVA 04256010374, richiamati in premessa, le Variazioni relative agli impegni assunti con propria Determinazione n. 210 del 13/04/2023 sono le seguenti:

Anno 2023

- Incremento di spesa: + **Euro 18.908,95 IVA compresa** 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 115.195,39 IVA compresa**, da impegnare Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2023-2025 annualità 2024 che verrà dotato della necessaria disponibilità in sede di adozione;

Anno 2025

- Incremento di spesa: + **Euro, 115.195,39 IVA compresa**, da impegnare Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2023-2025 annualità 2025 che verrà dotato della necessaria disponibilità in sede di adozione;

Anni 2026, 2027, 2028, 2029

- Incremento di spesa + **Euro, 115.195,39 IVA compresa**, da impegnare Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" dei rispettivi esercizi finanziari 2026, 2027, 2028, 2029, che saranno dotati della necessaria disponibilità in sede di adozione del bilancio;

Anno 2030 (fino al 15 aprile)

- Incremento di spesa: + **Euro 33.598,67 IVA compresa** da impegnare sul Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" dell'esercizio finanziario 2030, che sarà dotato della necessaria disponibilità in sede di adozione del relativo bilancio;



3. di notificare il contenuto del presente provvedimento al Consorzio stabile CON.SERVICE S.p.A. per la corretta fatturazione dei servizi resi nonché alla Responsabile E.Q. dei Servizi di Accoglienza di ER.GO Bologna e Romagna per le attività di propria competenza.

La Direttrice
Dott.ssa Patrizia Mondin
f.to digitalmente