



DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DELL'AZIENDA

In data 25/05/2023

N. 296

**Oggetto: Servizio di *facility management* (lotto 3) CIG 927633951B relativi agli uffici, mense e residenze universitarie- estensione e rimodulazione del servizio nelle nuove residenze ER.GO**

L'anno duemilaventitré, oggi venticinque del mese di maggio, 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;

**VISTO** il Regolamento aziendale relativo alle procedure per gli affidamenti di forniture, servizi e lavori di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria e per le adesioni alle convenzioni di INTERCENT-ER e di CONSIP S.P.A., adottato con determinazione n. 530 del 10/11/2020;

**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, servizi di *facility management* (lotto 3) CIG 927633951B relativi agli uffici e alle 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 seguente operatore economico:

**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%**



**Importo contrattuale: Euro 20.479.454,23 oltre ad Euro 210.000,00 quali oneri di sicurezza non soggetti a ribasso per complessivi Euro 20.689.454,23 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 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** la propria Determinazione n. 211 del 13/04/2023 "Procedura aperta tramite piattaforma SATER di Intercent-ER per l'affidamento dei servizi di *facility management* (lotto 3) CIG 927633951B relativi agli uffici, mense e residenze universitarie: esito controlli; assunzione impegni di spesa; nomina del Direttore dell'Esecuzione del Contratto e avvio dell'esecuzione del contratto in via d'urgenza"

**CONSIDERATO** che il servizio di cui all'oggetto è svolto senza soluzione di continuità al fine di garantire il presidio degli studentati e la sicurezza degli ospiti;

**DATO ATTO** che con la succitata Determinazione n. 211 del 13/04/2023 il Dott. Riccardo Solci, Dirigente del Servizio Patrimonio e Provveditorato, è stato nominato Direttore dell'esecuzione (DEC), coadiuvato dai referenti per i Servizi di accoglienza delle quattro sedi territoriali per quanto riguarda il servizio di pulizie e dall'Ufficio tecnico di ER.GO, per quanto riguarda i servizi di manutenzione e facchinaggio;

**RICORDATO** inoltre che il servizio abitativo di ER.GO è un servizio "dinamico" soggetto a frequenti modifiche e che nel Capitolato speciale d'appalto – parte normativa - era stato espressamente previsto quanto segue:

*"... 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 si è proceduto all'apertura di nuove residenze universitarie ed alloggi destinati a studenti universitari idonei alle graduatorie posti alloggio ER.GO e che pertanto è necessario estendere i servizi di facility management alle nuove disponibilità abitative;

**DATO ATTO** che le disponibilità abitative a cui estendere il servizio di cui LOTTO 3 sono:

- **Residenza S. Donato**, edificio di nuova realizzazione, consegnato a inizio marzo 2023 e articolato in 8 appartamenti con complessivi 55 posti letto, ove dovrà essere attivo un servizio pulizie scale, una volta a settimana come per le altre residenze, e pulizie semestrali e annuali negli 8 appartamenti. Dovrà poi essere prevista la conduzione impianti, terzo responsabile caldaia e ascensore e la manutenzione ordinaria consueta, prevedendo un canone calmierato fino al marzo 2025 essendo vigente la garanzia lavori, per poi andare a regime.
- **gli alloggi Barontini: 14 appartamenti per 30 posti letto**, acquisiti in locazione da ACER, sono all'interno di un condominio, con impianti riscaldamento centralizzati, e pertanto si richiede solamente la pulizia annuale degli appartamenti;
- **gli alloggi di via del Carpentiere, 58-60, per 72 posti letto articolati in 14 appartamenti**, si richiede un servizio di pulizia annuale alloggi e manutenzione ordinaria, esclusi gli impianti di riscaldamento (ci sono caldaie murali), condotte dalla proprietà;

**DATO ATTO** che per quanto attiene alle residenze U. Eco e San Giovanni in Monte a Bologna, dovrà essere mantenuto il servizio di reperibilità in caso di allarme antincendio nelle ore in cui non è presente il servizio di portierato;

**DATO ATTO** altresì che per quanto attiene al punto ristorativo Ex Veneta, si rende necessario continuare il servizio ordinario di pulizie fino al 15 luglio 2023, atteso che dal prossimo mese di settembre sarà attivato un nuovo contratto di gestione del servizio, e le pulizie saranno a cura dell'aggiudicatario del servizio;

**PRECISATO** inoltre, che relativamente al servizio di pulizie ordinarie:

- in sede di offerta tecnica il consorzio CMF ha proposto di intensificare la pulizia delle cucine comuni da 3 a 5 volte alla settimana, ma si è valutato sufficiente mantenere la cadenza trisettimanale, e quindi si è chiesto di riparametrare il canone conseguentemente alla riduzione del servizio;
- presso il Collegio Irnerio, in sede di gara erano state richieste pulizie settimanali delle stanze e cambio biancheria, attività che l'Università ha richiesto di interrompere da inizio a.a. 2022/2023, ferme restando le pulizie di cucine e spazi comuni con cadenza trisettimanale, e quindi anche per questa riduzione di prestazione si è chiesto di riparametrare il canone;

**DATO ATTO** che gli incrementi e le riduzioni dei servizi sono quantificati come segue:

- a) Decremento del servizio pulizie: - € 48.390,16 (IVA esclusa) su base annua;
- b) Conduzione e manutenzione: + € 45.736,00 (IVA esclusa) su base annua;
- c) Facchinaggio: + € 186,12 (IVA esclusa) su base annua;
- d) Pulizie Servizio Ex Veneta: + 3.720,00 (limitatamente al periodo 16/04-15/07/2023)

**VALUTATO** quindi di adeguare gli impegni di spesa tenuto conto delle variazioni in addizione e in riduzione dei servizi così come sopra evidenziati;

**SU PROPOSTA** e col parere in merito alla regolarità amministrativa espresso dalla RUP, dott.ssa Patrizia Pampolini P.O. "Valorizzazione del Patrimonio, Contratti attivi e gestione relazioni immobiliari. Edilizia scolastica", 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 P.O. "Gestione Risorse economiche e finanziarie", Rag.ra Milena Brunetti;

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

1. di dare atto che, a seguito degli incrementi/riduzioni delle prestazioni in capo all'aggiudicatario del **Lotto 3 "servizi di facility management" CIG 927633951B, CONSORZIO STABILE CMF - C.F. e P.IVA 03752581201 - Via Bolzano 59 –TRENTO**, come richiamati in premessa, le variazioni relative agli impegni assunti con propria Determinazione n. 211 del 13/04/2023 sono i seguenti:

**anno 2023** (dal 16 aprile 2023 al 31 dicembre 2023)

incremento di spesa, IVA compresa + **Euro 2.405,60** così articolati:

- Impegno assunto sul Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2023-25 annualità 2023: + **Euro 48.334,29**;
- Impegno assunto sul Cap. U10662 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi di ristorazione" del Bilancio finanziario 2023-25 annualità 2023: + **Euro 4.538,40**;
- Impegno assunto sul Cap. sul Cap. U10726 "Spese per l'acquisto di servizi - Collegio d'eccellenza" del Bilancio finanziario 2023-25 annualità 2023: - **Euro 50.467,09**;

**anno 2024**

decremento di spesa prevista IVA compresa **Euro – 3.011,01** così articolati:

- Variazione sull'impegno assunto sul Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2023-25 annualità 2024: + **Euro 68.236,65**;
- Variazione sull'impegno assunto sul Cap. U10726 "Spese per l'acquisto di servizi - Collegio d'eccellenza" del Bilancio finanziario 2023-25 annualità 2024: - **Euro 71.247,66**;

**anno 2025**

decremento di spesa prevista IVA compresa **Euro – 3.011,01** così articolati:

- Variazione sull'impegno assunto sul Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2023-25 annualità 2024: + **Euro 68.236,65**;
- Variazione sull'impegno assunto sul Cap. U10726 "Spese per l'acquisto di servizi - Collegio d'eccellenza" del Bilancio finanziario 2023-25 annualità 2024: - **Euro 71.247,66**;

**anni 2026, 2027, 2028, 2029**

decremento di spesa prevista IVA compresa **Euro – 3.011,01** così articolati:

- Variazione sull'impegno assunto sul Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2023-25 annualità 2024: + **Euro 68.236,65**;
- Variazione sull'impegno assunto sul Cap. U10726 "Spese per l'acquisto di servizi - Collegio d'eccellenza" del Bilancio finanziario 2023-25 annualità 2024: - **Euro 71.247,66**;

**anno 2030** (fino al 15 aprile)

decremento di spesa prevista IVA compresa **Euro – 878,21** così articolati:

- Variazione sull'impegno assunto sul Cap. U10580 "Spese per la conduzione degli immobili – servizi residenziali" del Bilancio finanziario 2023-25 annualità 2024: + **Euro 19.902,36**;
- Variazione sull'impegno assunto sul Cap. U10726 "Spese per l'acquisto di servizi - Collegio d'eccellenza" del Bilancio finanziario 2023-25 annualità 2024: - **Euro 20.780,57**;



2. di notificare al Consorzio CMF il contenuto del presente provvedimento al fine della corretta fatturazione dei servizi resi.

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