



Area Affari Generali – Unità di Progetto Affidamento di appalti di forniture e servizi nell’ambito delle attività di razionalizzazione della spesa di Ateneo

Provvedimento n. 3655/2016 Prot. n. 91523 del 10.10.2016

**OGGETTO: SERVIZI MANUTENTIVI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL’ALMA MATER STUDIORUM – UNIVERSITÀ DI BOLOGNA IN DUE LOTTI:
LOTTO N. 1: BOLOGNA COMPRESA LA SEDE DI OZZANO EMILIA
LOTTO N. 2: ROMAGNA (RIMINI, RAVENNA, FORLÌ. CESENA, PREDAPPIO, CESENATICO, IMOLA, FANO, FAENZA, CIVITELLA DI ROMAGNA) -
AUTORIZZAZIONE ALL’INDIZIONE DI UNA PROCEDURA APERTA AI SENSI DEGLI ARTT. 60 E 95 DEL D.LGS. 18 APRILE 2016, N. 50 .**

IL DIRETTORE GENERALE

VISTA la delibera n. 490 del 27.10.2015 n. con la quale il Consiglio di Amministrazione ha:

- **approvato** la nuova strategia per la gestione dei servizi manutentivi del patrimonio immobiliare e la revisione del progetto per l’affidamento del servizio di Global Service;
- **approvato** gli elementi essenziali del progetto per l’affidamento dell’appalto dei servizi manutentivi del patrimonio immobiliare dell’Ateneo in 2 lotti (Lotto n. 1 Bologna e Lotto n. 2 Romagna)
- **approvato** la copertura finanziaria per il contratto triennale relativo al lotto n. 1 Bologna pari complessivamente a Euro 11.000.000,00 iva inclusa sui budget 2016 – 2019 dell’area Edilizia e Logistica rispettivamente per le quote di competenza e per il contratto biennale relativo al lotto n. 2 Romagna pari complessivamente ad Euro 1.300.000,00 iva inclusa sui budget 2016 – 2019 dell’area Edilizia e Logistica rispettivamente per quote di competenza;
- **preso atto** che l’Area Edilizia e Logistica avrebbe garantito il servizio nelle sedi di Ateneo con diverse azioni nel rispetto del regolamento per le acquisizioni in economia di beni e servizi di Ateneo e anche ove necessario mediante la proroga dei contratti in essere o da stipulare fino alla conclusione del procedimento di gara;

CONSIDERATO che il progetto è finalizzato, nell’ottica di un unico appalto ed accorpando tutti i vari contratti esistenti in Ateneo (comprendendo anche tutte le attività riparative e di minuta manutenzione, attualmente non presenti nei precedenti contratti), a razionalizzare la spesa, a migliorare la qualità del servizio offerto, all’economicità di gestione nella razionalizzazione dei processi amministrativi e contabili;

VISTO il provvedimento del Dirigente dell’Area Edilizia e Logistica Rep. n. 3541/2016 Prot. n. 87118 del 28/09/2016 che ha approvato la relazione tecnico – illustrativa e il capitolato tecnico e relativi allegati per l’affidamento del servizio



in oggetto, che contiene gli elementi del progetto e le caratteristiche essenziali per lo svolgimento della procedura di affidamento e del gestione contratto;

- PRESO ATTO** che la suddetta relazione tecnico illustrativa:
- individua quale **Responsabile Unico del Procedimento** l'Ing. Andrea Braschi nell'ambito delle competenze attribuite all'Area Edilizia e Logistica;
 - specifica che la nomina del **Direttore dell'Esecuzione** sarà effettuata prima dell'avvio del servizio con provvedimento del Dirigente dell'Area dell'Amministrazione Generale competente e che il Direttore dell'Esecuzione sarà coadiuvato, per l'esercizio delle sue funzioni, da assistenti., che verranno individuati anch'essi prima dell'avvio del servizio;

VISTA la sopra indicata relazione tecnico illustrativa, dalla quale emergono gli elementi essenziali dell'appalto:

1) Oggetto dell'appalto

a) Prestazioni ordinarie remunerate a canone

in cui sono compresi:

- **interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione:**
- la manutenzione periodica, preventiva e programmata, disposta dalla normativa vigente nonché gli interventi derivanti da tale manutenzione di importo inferiore a 5.000 €;
- il ripristino e la manutenzione correttiva di importo inferiore alla franchigia pari a 1.000 €;
- la conduzione e l'esercizio degli impianti;
- la vigilanza degli impianti;
- il popolamento e manutenzione del sistema informativo di gestione servizio;
- il pronto intervento per la soluzione delle problematiche urgenti.

interventi a canone di minuta manutenzione

La minuta manutenzione consiste in quegli interventi di carattere tecnico molto semplice che riguardano le opere da fabbro, tinteggiatura, opere da vetraio, risoluzioni problematiche idrico-sanitarie e così via. L'Ateneo intende razionalizzare il servizio affidandolo all'esecutore di tutte le altre azioni manutentive per poter creare sinergie e aumentare l'efficienza.

b) Prestazioni straordinarie remunerate a consumo

L'Appaltatore si impegnerà con l'Ateneo ad effettuare attività straordinarie remunerate a consumo.

L'Ateneo potrà in ogni caso valutare, con riferimento all'esigenza specifica, se richiedere il servizio all'appaltatore del servizio ordinario oppure affidare le prestazioni straordinarie anche ad altro soggetto, nel rispetto delle ordinarie procedure di affidamento e delle norme di finanza pubblica. In relazione alle prestazioni straordinarie l'Università acquisisce, quindi, un'opzione di acquisto e non un obbligo.

Nelle attività a consumo rientrano:

- gli interventi di minuta manutenzione eccedenti quelli previsti da capitolato tecnico integrati da quelli offerti in sede di gara;



- gli interventi di ripristino e manutenzione correttiva di importo superiore alla franchigia (pari a 1.000 €) e inferiori a € 5.000,0.

2) Importo economico dell'appalto

Ai sensi dell'art. 35 del Dlgs. 50/2016, il **valore massimo complessivo presunto dell'appalto, comprensivo di ogni opzione**, è pari a € 28.850.000,00 iva esclusa, di cui:

- € 25.200.000,00 iva esclusa per il Lotto n. 1,
- € 3.650.000,00 iva esclusa per il Lotto n. 2.

L'importo massimo presunto annuo dell'appalto (Lotto 1 e Lotto 2) è pari a complessivi € 3.530.000,00, di cui:

- 1) € 3.000.000,00 iva esclusa per il Lotto n. 1, comprensivi di:
 - € 1.050.000,00 iva esclusa per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione,
 - € 240.000,00 iva esclusa per interventi a canone diminuta manutenzione,
 - € 1.710.000,00 iva esclusa per interventi a consumo;
- 2) € 530.000,00 iva esclusa per il Lotto n. 2, dicui:
 - € 210.000,00 iva esclusa per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione,
 - € 40.000,00 iva esclusa per interventi a canone diminuta manutenzione,
 - € 280.000,00 iva esclusa per interventi a consumo.

L'importo massimo presunto della fase principale dell'appalto è pari a € 10.060.000,00:

- 1) € 9.000.000,00 iva esclusa per il Lotto n. 1 (di durata triennale), di cui:
 - € 3.150.000,00 iva esclusa per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione,
 - € 720.000,00 iva esclusa per interventi a canone diminuta manutenzione,
 - € 5.130.000,00 iva esclusa per interventi a consumo;
- 2) € 1.060.000,00 iva esclusa per il Lotto n. 2 (di durata biennale), di cui:
 - € 420.000,00 iva esclusa per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione,
 - € 80.000,00 iva esclusa per interventi a canone diminuta manutenzione,
 - € 560.000,00 iva esclusa per interventi a consumo.

L'Università potrà avvalersi delle **opzioni** sotto indicate, che daranno origine a fasi eventuali del contratto:

- **facoltà di affidare servizi analoghi** ai sensi dell'art. 63, co. 5, D. Lgs. n. 50/2016, per un importo stimato non superiore a:

- Lotto n. 1: € 1.800.000,00= I.V.A. esclusa;
- Lotto n. 2: € 400.000,00= I.V.A. esclusa;

- **facoltà di procedere al rinnovo del contratto, facoltà di procedere alla proroga del contratto.**

L'importo massimo presunto della fase eventuale di **rinnovo** è pari a:



a) € 12.260.000,00 iva esclusa, se viene previamente esercitata la facoltà di cui all'art. 63, co. 5, D. Lgs. n. 50/2016, di cui:

- 1) Lotto n. 1: € 10.800.000,00 iva esclusa, di cui:
 - € 3.150.000,00 iva esclusa per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione,
 - € 720.000,00 iva esclusa per interventi a canone diminuta manutenzione,
 - € 5.130.000,00 iva esclusa per interventi a consumo,
 - € 1.800.000,00 iva esclusa per servizi analoghi;
- 2) Lotto n. 2: € 1.460.000,00 iva esclusa, di cui:
 - € 420.000,00 iva esclusa per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione,
 - € 80.000,00 iva esclusa per interventi a canone diminuta manutenzione,
 - € 560.000,00 iva esclusa per interventi a consumo,
 - € 400.000,00 iva esclusa per servizi analoghi;

b) € 10.060.000,00 iva esclusa, se non viene previamente esercitata la facoltà di cui all'art. 63, co. 5, D. Lgs. n. 50/2016, di cui:

- 1) Lotto n. 1: € 9.000.000,00 iva esclusa, di cui:
 - € 3.150.000,00 iva esclusa per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione,
 - € 720.000,00 iva esclusa per interventi a canone diminuta manutenzione,
 - € 5.130.000,00 iva esclusa per interventi a consumo,
- 2) Lotto n. 2: € 1.060.000,00 iva esclusa, di cui:
 - € 420.000,00 iva esclusa per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione,
 - € 80.000,00 iva esclusa per interventi a canone diminuta manutenzione,
 - € 560.000,00 iva esclusa per interventi a consumo.

L'importo massimo presunto della fase eventuale di **proroga** è pari a:

a) € 4.330.000,00 iva esclusa, se viene previamente esercitata la facoltà di cui all'art. 63, co. 5, D. Lgs. n. 50/2016, di cui:

- 1) Lotto n. 1: € 3.600.000,00 iva esclusa, di cui:
 - € 1.050.000,00 iva esclusa per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione,
 - € 240.000,00 iva esclusa per interventi a canone diminuta manutenzione,
 - € 1.710.000,00 iva esclusa per interventi a consumo,
 - € 600.000,00 iva esclusa per servizi analoghi;
- 2) Lotto n. 2: € 730.000,00 iva esclusa, di cui:
 - € 210.000,00 iva esclusa per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione,
 - € 40.000,00 per interventi a canone di minuta manutenzione,
 - € 280.000,00 iva esclusa per interventi a consumo,,
 - € 200.000,00 iva esclusa per servizi analoghi.



b) € 3.530.000,00 iva esclusa, se non viene previamente esercitata la facoltà di cui all'art. 63, co. 5, D. Lgs. n. 50/2016, di cui:

- 1) Lotto n. 1: € 3.000.000,00 iva esclusa, di cui:
 - € 1.050.000,00 iva esclusa per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione,
 - € 240.000,00 iva esclusa per interventi a canone diminuta manutenzione,
 - € 1.710.000,00 iva esclusa per interventi a consumo
- 2) Lotto n. 2: € 530.000,00 iva esclusa, di cui:
 - € 210.000,00 iva esclusa per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione,
 - € 40.000,00 per interventi a canone di minuta manutenzione,
 - € 280.000,00 iva esclusa per interventi a consumo.

Il valore del contratto è stato calcolato tenuto conto:
della mappatura degli spazi effettuata dall'Area Edilizia e Logistica;
dei costi storici parametrici al mq;
delle attuali condizioni previste nel contratto in essere nelle varie sedi.
Il valore delle prestazioni a consumo è stato calcolato a fronte di un'analisi storica sulla spesa e di un'analisi dei fabbisogni presunti.

3) Suddivisione in lotti

In tema di importo ed oggetto dell'appalto, si richiama il dovere delle stazioni appaltanti, di suddividere gli appalti in lotti:

- Lotto 1: Bologna compresa la sede di Ozzano Emilia,
- Lotto 2: Romagna (Rimini, Ravenna, Forlì, Cesena, Predappio, Cesenatico, Imola, Fano, Faenza, Civitella di Romagna)

Come previsto dall'art. 51 comma 1 del D.lgs. 50/2016, tale suddivisione è finalizzata a favorire l'accesso al mercato dei contratti pubblici delle piccole e medie imprese.

L'appalto è strutturato in due lotti separati poiché ha lo scopo principale di assicurare **un livello di servizio il più possibile omogeneo in tutte le sedi dell'Ateneo** a fronte di un unico modello di approvvigionamento, con **conseguente razionalizzazione ed uniformità nella gestione dei servizi manutentivi all'interno di tutti i Campus** dell'Ateneo.

Ciascun concorrente può presentare offerta per entrambi i lotti.

Uno stesso concorrente può risultare aggiudicatario di entrambi i lotti.

4) Durata e articolazione temporale dell'appalto

Il contratto avrà per il lotto 1 "Bologna" una durata triennale (fase certa), con facoltà di rinnovo per ulteriori tre anni da esercitarsi anche in maniera disgiunta. Per quanto riguarda il lotto 2 "Romagna" la durata sarà biennale (fase certa) con facoltà di rinnovo per ulteriori due anni, da esercitarsi anche in maniera disgiunta.

Entrambi i lotti prevedono la facoltà di proroga il periodo massimo di un anno.

VISTO

che nella suindicata relazione tecnico illustrativa il Rup propone i seguenti elementi essenziali per lo svolgimento della procedura di affidamento:



– **Procedura di affidamento**

Il RUP propone l'affidamento mediante procedura aperta.

– **Requisiti di partecipazione**

- 1) **requisiti di ordine generale**, di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- 2) **requisiti di idoneità professionale** di cui all'art. 83, comma 3, D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. :
 - iscrizione nel Registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato o presso i competenti ordini professionali; in caso di società cooperative e consorzi di cooperative, iscrizione nell'Albo delle società cooperative (D.M. Attività Produttive 23/06/2004).
 - **se cittadini di altro Stato membro non residente in Italia**, iscrizione, secondo le modalità vigenti nello Stato di residenza, in uno dei registri professionali o commerciali, di cui all'allegato XVI del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

- 3) **requisiti economico finanziari**, di cui all'art. 83, co 5 del D.Lgs. 50/2016:

A maggior garanzia per l'Ateneo, il Rup ritiene necessario richiedere quale requisito di partecipazione il fatturato minimo annuo vista la complessità e la diversità dei servizi richiesti dal presente appalto, così specificato:

Lotto n. 1:

- a) possesso di un fatturato minimo annuo per ciascuno degli ultimi 3 esercizi (2013, 2014 e 2015) almeno pari ad € 4.500.000,00;
- b) un fatturato minimo annuo nel settore di attività oggetto del contratto di appalto per ciascuno degli ultimi 3 esercizi (2013, 2014 e 2015) non inferiore a € 3.150.000,00 (IVA esclusa)

Lotto n. 2:

- a) possesso di un fatturato minimo annuo per ciascuno degli ultimi 3 esercizi (2013, 2014 e 2015) almeno pari ad € 795.000,00;
- b) un fatturato minimo annuo nel settore di attività oggetto del contratto di appalto per ciascuno degli ultimi 3 esercizi (2013, 2014 e 2015) non inferiore a 556.500,00 (IVA esclusa)

- 4) **requisiti di capacità tecnica - professionale**, di cui all'art. 83 comma 6 del D.Lgs. 50/2016

Lotto n. 1:

- possesso della certificazione del sistema di qualità aziendale UNI EN 9001;
- elenco dei principali servizi eseguiti nei 3 anni antecedenti la pubblicazione del bando (anni 2013, 2014 e 2015) con la descrizione:
 - dell'esatto oggetto del servizio;
 - dell'importo di ciascun servizio;
 - del nominativo e della tipologia (soggetto pubblico o privato) del committente;
 - delle date di ciascun servizio,di cui almeno uno d'importo non inferiore a: € 2.100.000,00= I.V.A. esclusa.

Lotto n. 2:

- dimostrino il possesso della certificazione del sistema di qualità aziendale UNI EN 9001;



- Indichino l'elenco dei principali servizi eseguiti nei 3 anni antecedenti la pubblicazione del bando (anni 2013, 2014 e 2015) con la descrizione:
 - dell'esatto oggetto del servizio;
 - dell'importo di ciascun servizio;
 - del nominativo e della tipologia (soggetto pubblico o privato) del committente;
 - delle date di ciascun servizio,
di cui almeno uno d'importo non inferiore a: € 370000,00= I.V.A. esclusa

- Criterio di aggiudicazione

La procedura verrà aggiudicata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.

I punteggi massimi attribuibili all'offerta sono:

OFFERTA	Totale punti
Offerta Tecnica	70 punti
Offerta Economica	30 punti

Il RUP propone i seguenti punteggi e criteri di valutazione delle offerte tecniche:

a) Criteri di valutazione qualitativi:

- a.1) Organizzazione di commessa del servizio di minuta manutenzione
I concorrenti dovranno illustrare l'organizzazione della commessa in maniera precisa e puntuale senza riportare generici piani di qualità. Potranno essere attribuiti al massimo 10 punti.

Il calcolo del punteggio, avverrà attribuendo al criterio un giudizio cui corrisponde un coefficiente compreso tra 0 e 1, e precisamente :

eccellente	1,0
molto buono	0,8
buono	0,6
discreto	0,4
sufficiente	0,2
insufficiente	0,0

Nella valutazione di tali elementi la Commissione giudicatrice terrà conto dei seguenti criteri motivazionali: chiarezza ed efficacia prevista dei processi individuati e delle professionalità coinvolte ed in particolare aspetti giudicati strategici, quali ad esempio, le professionalità delle risorse umane dedicate in via prioritaria al progetto e il sistema informativo adottato nonché la reportistica disponibile.

b) Criteri di valutazione quantitativi:

- b.1) i concorrenti dovranno indicare il numero di corpi illuminanti che intendono sostituire con quelli della tipologia prevista dal capitolato tecnico.
Potranno essere attribuiti massimo 20 punti.



- b.2) i concorrenti dovranno indicare il numero di edifici sui quali intendono effettuare gli interventi di audit energetico con il rilascio dell'APE – Attestato di Prestazione Energetica, nelle modalità riportate dal capitolato tecnico. Potranno essere attribuiti massimo 20 punti.
- b.3) i concorrenti dovranno indicare il numero ulteriore di interventi di minuta manutenzione che intendono effettuare rispetto al minimo previsto dal capitolato tecnico. Potranno essere attribuiti massimo 20 punti. Si riassume il numero massimo di punti relativi all'offerta tecnica:

Criteri qualitativi di valutazione offerta tecnica	Totale punti
a.1) organizzazione di commessa del servizio di minuta manutenzione	Massimo 10 punti
Criteri quantitativi di valutazione offerta tecnica	Totale punti
b.1) numero di corpi illuminanti	Massimo 20 punti
b.2) numero di interventi di audit energetico	Massimo 20 punti
b.3) numero di interventi di minuta manutenzione ulteriori rispetto al numero minimo previsto da capitolato tecnico	Massimo 20 punti

Il RUP propone per l'offerta economica di attribuire i relativi punteggi:

Offerta economica	Totale Punti
Ribasso su importo a base di gara (per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione)	Massimo 20 punti
Sconto sui listini di riferimento	Massimo 10 punti

Riguardo al metodo di attribuzione del punteggio dell'offerta tecnica elementi quantitativi e dell'offerta economica si fa espresso rinvio al metodo aggregativo compensatore.

– Sopralluogo

Il RUP propone il sopralluogo facoltativo su parte delle aree e degli immobili interessati dal servizio. I concorrenti a richiesta potranno visitare fino ad un massimo di:

- 5 immobili sul territorio dei comuni di Bologna, Granarolo dell'Emilia;
- 2 immobili sul territorio dei comuni di Forlì, Imola, Predappio, Civitella di Romagna;
- 2 immobili sul territorio dei comuni di Cesena e Cesenatico;
- 1 immobile sul territorio del comune di Rimini;
- 1 immobile sul territorio del comune di Ravenna;
- gli spazi sul territorio del comune di Ozzano dell'Emilia.



CONSIDERATO che non sussistono al momento convenzioni inerenti l'oggetto del servizio attive sulla piattaforma Consip S.p.a., né su centrali di committenza regionali, così come esplicitato nella suddetta relazione tecnico illustrativa, da cui risulta che la Convenzione CONSIP S.p.A. denominata "Facility Management 4" non sia ancora disponibile, mentre la convenzione denominata "Global Service" di Intercent-er risulta scaduta;

VISTI il D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, in particolare gli articoli 32, 59, 1 comma, 60, 95;

VISTO l'art. 10 comma 2 lett. c) dello Statuto di Ateneo;

PRESO ATTO delle delibere del Consiglio di Amministrazione n. 5.1 del 24 gennaio 2012, n. 5.2 del 28 febbraio 2014 e n. 5.1 del 27 aprile 2016;

QUANT'ALTRO RITENUTO E CONSIDERATO

DISPONE

- 1) L'autorizzazione all'indizione ed espletamento di una procedura aperta, ai sensi degli artt. 59, comma 1, 60, 95 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per l'affidamento dell'appalto dei servizi manutentivi del patrimonio immobiliare dell'Ateneo in 2 lotti (Lotto n. 1 Bologna e Lotto n. 2 Romagna), con gli elementi del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte individuati nelle premesse al presente provvedimento, per un importo massimo presunto della fase principale pari a € 10.060.000,00:
 - € 9.000.000,00 iva esclusa per il Lotto n. 1:
 - € 1.060.000,00 iva esclusa per il Lotto n. 2e per un valore complessivo presunto dell'appalto (comprensivo di ogni eventuale opzione) pari a € 28.850.000,00 iva esclusa, di cui:
 - € 25.200.000,00 iva esclusa per il Lotto n. 1,
 - € 3.650.000,00 iva esclusa per il Lotto n. 2.

f.to **IL DIRETTORE GENERALE**
Dott. Marco Degli Esposti