

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERA N. 78/2019

riportata nel VERBALE n. 260 al punto 20)

OGGETTO: Appalto di servizi per la gestione ed esecuzione degli interventi di manutenzione programmabile e non programmabile, in immobili affidati ad ACER e siti nella Provincia di Ferrara (Global Service manutentivo). CUP F73JI70005 - CIG 714473128A. Rinnovo del rapporto per l'anno solare 2020.

Seduta in data 16 dicembre 2019 ore 10,15
convocata con e-mail di prot. n. 17727 del 11 dicembre 2019

All'atto dell'assunzione della delibera in oggetto risultano le seguenti presenze:

		PRESENTI	ASSENTI
<u>Sig. DANIELE PALOMBO</u>	Presidente	X	
<u>Dott.ssa ROBERTA ZIOSI</u>	Consigliere	X	
<u>Sig. DANIELE BOTTI</u>	Consigliere	X	
	TOTALI	3	
<u>Dott. FRANCO PAZI</u>	Pres. Coll. Sindaci Revisori	X	
<u>Dott. LUCIANO PECORARI</u>	Sindaco Effettivo		
<u>Dott. ANTONIO SUSCA</u>	Sindaco Effettivo	X	

Presiede la seduta Sig. DANIELE PALOMBO

Assiste in qualità di segretario Dott. DIEGO CARRARA

Delibera approvata a VOTI UNANIMI PALESEMENTE ESPRESSI

Voti favorevoli 3

Voti contrari ---

Astenuti ---

Oggetto: Appalto di servizi per la gestione ed esecuzione degli interventi di manutenzione programmabile e non programmabile, in immobili affidati ad ACER e siti nella Provincia di Ferrara (Global Service manutentivo). CUP F73J170005 - CIG 714473128A. Rinnovo del rapporto per l'anno solare 2020.

Premesso che

- con delibera n. 50 del 18 luglio 2017 il Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara ha approvato il progetto del Servizio Tecnico di ACER Ferrara nonché le modalità di gara per la procedura di appalto in epigrafe trascritta stabilendo in € 3.810.000,00= la somma prevista per l'esercizio 2018 e per i successivi rinnovi annuali (ulteriori tre anni, sino al 31 dicembre 2021), così articolati:
 - € 930.000,00= per servizi e manutenzioni a canone (gestione informatica, call center, riparazioni guasti)
 - € 100.000,00= per servizi a prestazione (pulizia a fognature, traslochi, video ispezioni canne fumarie ecc.)
 - € 2.780.000,00= per interventi manutentivi programmi e recupero alloggi;
- la somma a base di gara è pertanto risultata pari ad € 15.240.000,00 dato che il valore stimato dell'appalto tiene conto dell'esercizio 2018 e di tutti i successivi rinnovi come previsto dall' art.35 co.4 d.lgs.50/2016;
- l'arch. Marco Cenacchi risulta investito dell'incarico di R.U.P. con delibera del C.d.A. di ACER Ferrara n. 46/11.7.2017;
- con delibera n. 87 del 29/11/2017 il Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara ha aggiudicato l'appalto al Consorzio INNOVA Soc. Coop con sede in Bologna, Via Papini 18;
- in data 26 marzo 2018 è stato stipulato il relativo contratto d'appalto con Rep. n. 2/2018;
- l'ammontare dell'appalto 2018, comprensivo dei servizi a canone, dei servizi a prestazione, degli interventi di manutenzione, risoluzione delle emergenze, recupero alloggi e degli oneri della sicurezza è stato fissato in € 3.340.350,00= (Euro tremilionitrecentoquarantamilatrecentocinquanta/00) annui, I.V.A. esclusa, così ripartiti:

LAVORI

- I) Interventi manutentivi ordinari e straordinari programmati e non di risoluzione delle emergenze e recupero alloggi a misura, per € 2.326.850,00= oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso per € 50.000,00=. Ribasso praticato rispetto all'importo a base di gara = 25,00%

ATTIVITA' A CANONE

- II) Servizi di manutenzione e gestione tecnica a canone forfettario, per € 890.000,00= annuali, oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso per € 30.000,00= Totale € 920.000,00= (Euro novecentoventimila/00).

ATTIVITA' A PRESTAZIONE

- III) Servizi a prestazione compensati a misura su quantità e prezzi, per € 88.500,00= annuali, oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso per € 5.000,00=. Totale € 93.500,00= (Euro novantatermilacinquecento/00). Ribasso praticato rispetto all'importo a base di gara = 25,00%;

premesse inoltre che

- con delibera n. 56 del 25 settembre 2018 il Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara ha rinnovato il rapporto contrattuale per l'anno solare 2019 con il Consorzio aggiudicatario;
- il contratto attualmente vigente (rep.1/2019 del 18/03/2019) prevede una spesa complessiva di € 3.356.948,00;

fondatezza dell'ipotesi sulla base della quale la stessa riserva è stata formulata e cioè il peggioramento progressivo dello stato conservativo del patrimonio, con conseguente maggiore incidenza degli interventi di sostituzione rispetto alla semplice riparazione del guasto, in ragione di uno stato di fatto diverso e oggettivamente non quantificabile in sede di gara;

- in relazione alla stessa riserva il collaudatore ha riconosciuto come non adeguato il metodo di calcolo utilizzato dal consorzio Innova per la sua quantificazione ed ha utilizzato nella sua relazione riservata per la determinazione del maggior onere un diverso metodo di calcolo basato sull'analisi dei prezzi elementari per le voci di materiali, manodopera, noli, trasporti, spese generali ed utile d'impresa desunti dal prezzario Regione Emilia-Romagna;
- l'utilizzo della stessa matrice di calcolo utilizzata dal collaudatore riferita ai nuovi importi richiesti, quantificati in Euro 560.691,72 (definiti non più solo in relazione agli interventi di natura impiantistica, ma alla totalità degli interventi eseguiti) porta ad un riconoscimento di Euro 111 229,77 già determinati per la parte impiantistica ed ulteriori Euro 51.442,50 per maggiori oneri relativi alla necessità di sostituzione dei componenti in luogo della semplice riparazione per gli altri interventi non impiantistici;
- gli importi che risulta possibile riconoscere, con riferimento a quanto riportato nella relazione riservata del collaudatore in precedenza citata, risultano quindi essere:
 1. aumento del numero degli interventi richiesti Euro 12.285,45;
 2. frequente ricorso alla sostituzione dell'elemento guasto rispetto alla riparazione Euro 162.672,27;con un totale complessivo di Euro 174.957,72 pari al 5,21% c.a. dell'importo contrattuale previsto;
- circa la praticabilità del rinnovo contrattuale con rinegoziazione ACER Ferrara ha richiesto specifico parere allo Studio Corinaldesi Mischi con sede in Bologna, con il quale risulta in essere una convenzione per consulenza giuridica in materia di appalti pubblici, di cui alla determinazione del Direttore n. 210 del 16/10/2018;
- al quesito proposto in relazione alla fattibilità del rinnovo con rinegoziazione lo Studio Corinaldesi Mischi con sede in Bologna ha risposto con mail del 05/10/2019, trasmettendo specifico parere acquisito agli atti (prot. ACER n. 17675 del 10/12/2019);
- dallo stesso, tra le varie argomentazioni in relazione al parere richiesto si evince che risulta possibile procedere al rinnovo con rinegoziazione, nei modi e termini ivi indicati, dell'importo pattuito per i servizi da rendere a canone;
- le motivazioni della revisione dell'importo contrattuale sono precisate in premessa con riferimento a quanto stabilito dal collaudatore nella propria relazione riservata del 27/8/2019, poi ratificate con delibera CDA ACER 45/2019;
- attiene ai principi di buona amministrazione, di cui all'art. 97 Cost., stabilire precisamente, fino da ora, l'aumento dell'importo contrattuale, invece di esporsi alle richieste di somme che con alto grado di probabilità potrebbero essere richieste con sistematicità fino al termine del contratto vigente e che con altrettanto elevato grado di probabilità dovrebbero essere corrisposte, come confermato dalle riserve già riconosciute, con esito assolutamente incerto in merito alla loro quantificazione;
- si tratta pertanto di proporre al Consorzio esecutore un aumento contrattuale dell'importo sopra determinato.

Tutto quanto premesso

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- visti i provvedimenti amministrativi richiamati in premessa e la normativa speciale in materia;



premessso infine che

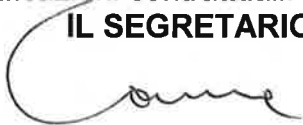
- con nota prot. 15199 del 23/10/2019 è stata richiesta al consorzio Innova la disponibilità a rinnovare il contratto di appalto di "lavori e servizi per l'affidamento del Global Service per la gestione manutentiva di immobili residenziali che non di proprietà ed in gestione ad ACER Ferrara siti nella provincia di Ferrara" per l'anno 2020;
- lo stesso consorzio con nota del 19/11/2019 ha risposto manifestando le proprie difficoltà nella gestione dei servizi da rendere a canone e richiedendo che il prezzo forfettario dei servizi da rendere a canone venga adeguato in sede di rinnovo contrattuale a compensazione dei maggiori oneri sostenuti e nella stessa nota in dettaglio esplicitati;
- le motivazioni addotte a giustificazione della richiesta di aggiornamento del compenso risultano congruenti con le richieste avanzate dallo stesso consorzio Innova in forma di riserva (riserva numero 01 e riserva numero 02) sul registro di contabilità e sullo stato finale dell'appalto di Global Service manutentivo per gli immobili gestiti da ACER Ferrara anno 2018;
- le riserve, più in particolare, lamentavano:
 - a) il maggior numero di interventi che la stessa aveva dovuto affrontare rispetto a quanto preventivato: a fronte di un numero di interventi pari a 4.037/anno nei quattro anni precedenti ne erano stati eseguiti 4.298 con una differenza di 261 interventi;
 - b) il fatto che, causa la vetustà del patrimonio, si era dovuto ricorrere molto di più alla sostituzione rispetto alla riparazione su interventi di natura soprattutto impiantistica (2.283 su 4.298);
- su tali riserve il collaudatore incaricato, Arch. Alberto Ghirardelli, si era già pronunciato in modo positivo nella sua Relazione Riservata sulle riserve dell'impresa del 27/8/2019, proponendo il riconoscimento parziale delle suddette richieste;
- tali proposte del collaudatore in relazione al riconoscimento delle riserve sono successivamente state accettate ed approvate con delibera CDA Acer n. 45 del 12/09/2019, contestualmente all'approvazione del collaudo e dello Stato finale per le attività svolte nell'anno 2018;
- in particolare si è riconosciuto *"un abnorme incremento degli interventi di riparazione a guasto su un patrimonio che denota - in particolare per la parte impiantistica - i segni di un'obsolescenza grave ed accentuata dagli eventi sismici del 2012"*;
- a fronte di quanto sopra le richieste di Innova di cui alla nota del 19/11/2019 per addivenire al rinnovo sono relative appunto, in conformità a quanto già riconosciuto in sede di riserva, a:
 - a) aumento del numero degli interventi richiesti per un maggior importo quantificato in Euro 57.540,25;
 - b) frequente ricorso alla sostituzione dell'elemento guasto rispetto alla riparazione per un importo quantificato in Euro 560.691,72;con un totale complessivo richiesto di Euro 618.231,97;
- nello specifico circa la richiesta n. 1, il cui importo è lo stesso richiesto dal consorzio Innova con riserva a) per l'anno 2018, il suddetto collaudatore proponeva un riconoscimento pari ad euro 12.285,45 quindi pari al 21,35% dell'importo richiesto 57.540,25;
- circa la richiesta b) il cui importo è maggiore di quello richiesto dal consorzio Innova con riserva n. 2) per l'anno 2018, il collaudatore ha riconosciuto la

- vista la richiesta economica avanzata dal Consorzio INNOVA;
 - visto il parere dello Studio Legale Associato Corinaldesi – Mischi;
 - visti i riferimenti del Dirigente del Servizio Tecnico e R.U.P., arch. Marco Cenacchi;
 - dato atto della copertura finanziaria e della regolarità contabile e fiscale attestata dal Responsabile del Servizio Finanziario;
 - sentito il parere favorevole espresso dal Direttore Generale dott. Diego Carrara;
- su proposta del Presidente, a voti unanimi palesemente espressi dai Consiglieri presenti

DELIBERA

- 1) di rinnovare il contratto per la gestione ed esecuzione degli interventi di manutenzione programmabile e non programmabile, in immobili in proprietà ed in gestione ad ACER e siti nella Provincia di Ferrara (Global Service manutentivo CUP F73J17000100005 - CIG 714473128A);
- 2) di accogliere parzialmente, per le ragioni di cui alle premesse, le richieste del Consorzio Innova riconoscendo un aumento dell'importo contrattuale di complessivi euro 174.957,72 aggiuntivi all'importo degli interventi manutentivi remunerati a canone rispetto all'importo di Euro 618.231,97 richiesti a titolo di riserva nell'anno 2018 e che, pertanto, a decorrere dall'01/01/2020 l'ammontare dell'appalto, comprensivo dei servizi a canone, dei servizi a prestazione, degli interventi di manutenzione, risoluzione delle emergenze, recupero alloggi e degli oneri della sicurezza, viene ridefinito come segue:
 - € 1.110.611,72 per servizi e manutenzioni a canone al netto di rivalutazione ISTAT e rideterminazione del numero alloggi;
 - € 94.444,00 per servizi a prestazione (pulizia fognature, traslochi, video ispezioni, ect.);
 - € 2.326.850,00 per interventi manutentivi programmati / straordinari e recupero alloggi
 per un totale complessivo di € 3.531.905,72;
- 3) di confermare le statuizioni di cui all'art. 10 del Capitolato Speciale d'Appalto in forza del quale *"per ciò che riguarda i servizi a prestazione, gli interventi di manutenzione straordinaria, programmata e non, di risoluzione delle emergenze e il recupero alloggi vuoti per turnover, da contabilizzare a misura, gli importi annuali potranno variare in funzione della disponibilità di bilancio con un minimo di euro 2.000.000,00, senza che la ditta possa avanzare qualsiasi obiezione sull'importo."*;
- 4) di dare mandato al R.U.P. ed al Direttore Generale di ridefinire i termini economici del contratto per l'anno 2020 nei limiti sopra precisati;
- 5) di dare mandato al Direttore Generale di dare esecuzione alla presente delibera provvedendo altresì alla necessaria comunicazione ad ANAC delle citate modificazioni contrattuali.

IL SEGRETARIO



IL PRESIDENTE

