



PROVINCIA DI NUORO

- SETTORE IMPIANTI TECNOLOGICI E PATRIMONIO -

Piazza Italia, 22 - 08100 NUORO TEL. 0784 - 238600

WEB: www.provincia.nuoro.it - PEC: protocollo@pec.provincia.nuoro.it

OGGETTO: Affidamento in house alla Nugoro S.p.a. del Servizio di Global Service per il patrimonio edilizio della Provincia di Nuoro .
Valutazione della congruità economica dell'affidamento.

Premessa

L'Art. 192 comma 2 del D.lgs 50/2016 prevede che: *"...ai fini dell'affidamento in house di un contratto avente ad oggetto servizi disponibili sul mercato in regime di concorrenza, le stazioni appaltanti effettuano preventivamente la valutazione sulla congruità economica dell'offerta dei soggetti in house, avuto riguardo all'oggetto e al valore della prestazione, dando conto nella motivazione del provvedimento di affidamento delle ragioni del mancato ricorso al mercato, nonché dei benefici per la collettività della forma di gestione prescelta, anche con riferimento agli obiettivi di universalità e socialità, di efficienza, di economicità e di qualità del servizio, nonché di ottimale impiego delle risorse pubbliche"*.

Con la presente relazione tecnica si intende dimostrare la congruità economica dell'affidamento in oggetto.

La Provincia di Nuoro è proprietaria di un patrimonio immobiliare edile di una sessantina di fabbricati per circa 250.000 mq di superficie cui si aggiungono circa un milione di mq di pertinenze esterne.

La destinazione d'uso prevalente è quella scolastica, seguono sedi dell'Ente, qualche caserma ed infine i centri di raduno disinfestori e cantonieri.

La manutenzione ordinaria, necessaria a garantire la funzionalità e la conservazione dei beni sopra detti, è una delle problematiche più complesse sotto il profilo dell'organizzazione del servizio. Tale affermazione è facilmente comprensibile se si pensa alla diversità dei servizi manutentivi necessari (edili, elettrici, idrici ecc. ecc.) e alla variegata dislocazione degli edifici nel territorio provinciale.

Suddividere l'affidamento di questo servizio per località e per specialità è contro produttore – servirebbero infatti numerosissimi affidamenti e, a cascata, per ciascun affidamento: un RUP, una procedura di affidamento, un direttore dell'esecuzione, una contabilità, l'evasione di una miriade di fatture ogni mese.

Da diversi anni la Provincia realizza questo servizio affidandolo direttamente alla Nugoro s.p.a., società interamente partecipata dalla stessa Provincia di Nuoro, col vantaggio di avere un solo operatore per tutti i servizi e per tutti i siti.

L'affidamento diretto è possibile in quanto sussistono questi requisiti:

- la società è interamente partecipata dalla Provincia;
- la Provincia esercita sulla società un controllo analogo a quello sui propri uffici;
- la società opera al 100% a favore della Provincia;
- la società è iscritta al registro delle società in house dell'ANAC (al n° 220 a far data dal 30/01/2018).

Rimane da dimostrare quanto prescritto dall'art. 192 c.2 del Codice dei Contratti, e che si intende adempiere con la presente, riguardo la congruità economica dell'affidamento come citato in premessa.

La prestazione in affidamento per l'anno 2021 e seguenti.

L'appalto ha per oggetto l'affidamento di servizi integrati per la gestione e la manutenzione da eseguirsi negli immobili, in uso a qualsiasi titolo all'Amministrazione Contraente (la Provincia di Nuoro).

L'affidamento del predetto servizio di gestione integrata presenta una serie di vantaggi così sintetizzabili:

- l'alleggerimento procedurale da queste attività molto dispersive per l'Amministrazione Contraente;
- la possibilità di operare a costi certi e programmabili in funzione delle mutevoli esigenze e necessità;
- l'incremento della conoscenza del proprio patrimonio immobiliare (consistenza, stato manutentivo, caratteristiche tecniche, localizzazioni, etc.) e delle attività operative ad esso rivolte;
- la realizzazione di un efficace sistema di controllo e di gestione del servizio erogato, degli aspetti ambientali e della salute e sicurezza dei lavoratori;
- la razionalizzazione e semplificazione amministrativa e conseguente riduzione degli oneri gestionali e burocratici;
- la valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- la possibilità di far fronte tempestivamente a variazioni normative;

Il raggiungimento di tali obiettivi non può prescindere dall'utilizzo di moderne tecniche di gestione e di strumenti informatici dedicati e deve prevedere adeguate forme di esecuzione delle attività operative.

L'appalto include, pertanto, anche la fornitura di Servizi di Governo volti all'organizzazione, alla definizione delle logiche e delle modalità operative, alla programmazione delle attività operative ed alla efficace gestione dei flussi informativi, al fine sia di ottimizzare l'utilizzo delle risorse, sia di massimizzare il livello di servizio.

I Servizi oggetto dell'appalto sono classificati nelle seguenti macro categorie così suddivise:

Servizi di Governo (necessari alla gestione e conduzione dei beni affidati);

Servizi Operativi (i servizi di manutenzione ordinaria dei fabbricati);

Altri Servizi (Facchinaggio Interno).

Ciascun servizio viene erogato attraverso due diverse tipologie di prestazione;

- attività "a canone", ovvero le prestazioni tipiche dei servizi continuativi compensate con un corrispettivo economico a canone;
- attività "extra-canone", ovvero particolari prestazioni e/o interventi "a misura" che dovranno essere opportunamente preventivate dal Fornitore e autorizzate dall'Amministrazione Contraente.

Come si deduce da questo sunto dell'oggetto dell'appalto, da quest'anno si intende affidare oltre alla normale manutenzione ordinaria anche la gestione e conduzione del patrimonio affidato.

È una evoluzione di tali servizi che si trova sempre più spesso applicata nella gestione di consistenti patrimoni edilizi.

L'assegnazione al medesimo operatore della conduzione, gestione e manutenzione di un bene prende il nome di Global Service (Servizio Globale appunto) o Facility Management (Gestione Facilitata).

In tutto il territorio nazionale queste sono le modalità più praticate tanto che esiste una procedura standardizzata dalla CONSIP per l'affidamento di tali servizi.

Come noto per l'acquisto di servizi da parte della P.A. occorre in prima battuta ricercare nelle piattaforme di negoziazione se il servizio richiesto è fornito da CONSIP o altro fornitore aggiudicatario di gara bandita da CONSIP; ebbene, tale ricerca ha dato esito negativo.

Nella Regione Sardegna, sulla piattaforma MEPA, non sono listati servizi di Global Service ne servizi manutentivi tradizionali.

Ciò detto in merito all'esperito tentativo di ricorrere al mercato.

Si può perciò considerare l'affidamento del Global Service manutentivo alla nostra società partecipata che, come già detto, risulta la modalità adottata più comunemente in tali circostanze salva la dimostrazione della convenienza e congruità dell'affidamento.

Per la verifica della congruità economica si è proceduto come appresso descritto:

- sono stati selezionati dall'Allegato 10 del bando nazionale CONSIP i servizi di nostro interesse (tre servizi di governo, quattro servizi manutentivi, un servizio di facchinaggio) con i relativi prezzi posti a base della gara di appalto CONSIP;
- considerato, come detto sopra, che nella Regione Sardegna non sono stati aggiudicati a nessun operatore i servizi di nostro interesse si è provveduto a ricercare, tra i lotti aggiudicati in altre regioni italiane, se vi fossero ricompresi quelli da noi richiesti;
- risulta che il Lotto 5, contenente tutti i servizi oggetto di questa trattazione, sia stato aggiudicato nelle Regioni Toscana e Umbria. Quindi il Lotto 5 contiene i servizi e i corrispondenti prezzi al netto del ribasso offerta in sede di gara CONSIP dal soggetto aggiudicatario;
- i servizi e i prezzi (ribassati) sono stati utilizzati per il calcolo del nostro corrispettivo dell'affidamento previo ribasso di un ulteriore 5% corrispondente all'utile d'impresa che la nostra società partecipata deve ridurre a zero;
- per i lavori eccezionali e di piccola entità si è fissato l'obbligo di valutarli con l'utilizzo del Prezzario Regione Sardegna ribassandolo in ogni voce del 25% (ribasso medio ottenibile in gare di lavori edili);
- i costi della manodopera sono quelli dei listini ufficiali al momento della prestazione e non sono soggetti a ribasso;

lo schema riguardo la convenienza economica è illustrato nella tabella:

Servizio	Prezzo a base d'asta CONSIP €/mq/anno	Prezzo di aggiudicazione al netto del ribasso €/mq/anno	Prezzo al netto dell'ulteriore ribasso €/mq/anno	note
Sistema informativo a supporto del Servizio di manutenzione Impianto Elettrico	0,028	0,006	0,00570	
Sistema informativo a supporto del Servizio di manutenzione Impianto Idrico Sanitario	0,019	0,006	0,00570	
Sistema informativo a supporto del Servizio di manutenzione Impianto Antincendio	0,009	0,002	0,00190	
Sistema informativo a supporto del Servizio del Mantenimento Edile	0,014	0,008	0,00760	
Costituzione e gestione Anagrafica Architettonica	1,032	0,738	0,70110	
Costituzione e gestione Anagrafica Impianto Elettrico	0,783	0,074	0,07030	

Costituzione e gestione Anagrafica Impianto Idrico Sanitario	0,397	0,037	0,03515	
Costituzione e gestione Anagrafica Impianto Antincendio	0,232	0,022	0,02090	
Call Center a supporto del Servizio Manutenzione Impianto Elettrico	0,032	0,006	0,00570	
Call Center a supporto del Servizio Manutenzione Impianto Idrico Sanitario	0,028	0,006	0,00570	
Call Center a supporto del Servizio Manutenzione Impianto Antincendio	0,009	0,002	0,00190	
Call Center a supporto del Servizio Mantenimento Edile	0,012	0,007	0,00665	
Manutenzione Impianto Elettrico	1,862	1,313	1,24735	
Manutenzione Impianto Idrico Sanitario	0,691	0,488	0,46360	
Manutenzione Impianto Antincendio	0,340	0,200	0,19000	Da applicare in Zona Ogliastra
Estintori Portatili	13,316 €/cad/anno	9,296	8,83120	Da applicare in Zona Nuorese (gli impianti sono attualmente in manutenzione da altro soggetto)
Servizio Mantenimento Edile	1,073	1,500	1,42500	Prezzo valutato in aumento (dal Settore Impianti Tecnologici e Patrimonio) per la particolare vetustà del patrimonio edile scolastico
SOMMA PREZZI SERVIZI	6,56	4,415	4,19600	

Considerato che le superfici da affidare sono complessivamente 250.000 mq:
zona Nuorese 178.000 mq di fabbricati;
zona Ogliastra 72.000 mq
derivano i seguenti valori di affidamento:

	Base d'asta CONSIP	Aggiudicazione CONSIP	Affidamento della Provincia	Risparmio tra base d'asta CONSIP e affidamento diretto
VALORE APPALTO PER COMPLESSIVI 250.000 mq	1.640.250,00	1.103.750,00	1.049.000,00	591.250,00

Qualunque sia la variazione in più o in meno delle superfici affidate (per atti aggiuntivi di edifici da affidare o riduzioni del servizio per eventuali dismissioni di fabbricati oggi in affidamento) rimane inalterato lo scarto in percentuale a tutto vantaggio dell'affidamento diretto rispetto al ricorso al mercato che tra l'altro, come detto più sopra, non presenta operatori economici interessati a questa tipologia di servizi.

Tutte le prestazioni sin qui elencate, essendo continue e ripetitive andranno compensate con il pagamento di un canone mensile previa valutazione da parte dei Direttori dell'Esecuzione del corretto adempimento, del mantenimento dei livelli di servizio prestabiliti, dell'applicazione delle eventuali penali. I prezzi applicati sono al netto dell'IVA al 22% e sono comprensivi di materiali, manodopera e altri costi di produzione.

Le attività extra canone sono di limitata quantità e riguardano due prestazioni da eseguire su richiesta dell'Amministrazione Contraente mediante apposito ordinativo di prestazione e con pagamento a misura. Sono i servizi di Facchinaggio Interno (sola manodopera e pertanto non sono soggetti a ribasso) e piccoli interventi di manutenzione straordinaria da eseguire anche questi a richiesta e compensati a misura applicando il Prezzario Regione Sardegna previo ribasso forfettario del 25%. Per questi ultimi servizi sono previste e impegnate due somme, rispettivamente di 70.000 € (Facchinaggio) e 300.000 € (Manutenzioni Straordinarie) che sono valutate come sufficienti al fabbisogno annuo storicizzato per tali prestazioni.

Riepilogando tutto quanto sopra detto, anche alla luce delle nuove Linee Guida ANAC in merito agli affidamenti a società in house (sebbene ancora non vigenti), si ha la seguente situazione:

- il ricorso al mercato aperto (MEPA) ha dato esito negativo;
- il vantaggio economico è stato determinato a vantaggio dell'affidamento diretto;
- gli ulteriori vantaggi per l'Amministrazione Contraente sono quelli legati all'impiego, molto ridotto, di risorse umane necessarie per condurre l'appalto in parola e al modesto numero di atti necessari per la gestione.

Alla luce di tutto quanto sopra detto si conclude con esito positivo la dimostrazione della congruità economica, della convenienza e della necessità di ricorrere all'affidamento diretto dei servizi in esame alla Nugoro s.p.a. società interamente partecipata della Provincia di Nuoro.

Il Dirigente
(Ing. Antonio Gaddeo)

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: Basolu Giovanni Mario

CODICE FISCALE: TINIT-BSLGNN56M11G191K

DATA FIRMA: 15/04/2021 07:31:41

IMPRONTA: 33383539316432663262336162663862623832363763303966663133313464323631373265323762

NOME: GADDEO ANTONIO CONSOLATO

CODICE FISCALE: TINIT-GDDNNC60L31G147F

DATA FIRMA: 30/03/2021 06:36:12

IMPRONTA: 63383130393465346565326564393230656565356662343061633132626462646537303735323966