



Comune di Bologna

## *Manutenzione*

Proposta N.: **DD/PRO/2021/17264**

**OGGETTO: IMPEGNO DELLA SPESA, A FAVORE DEL CONSORZIO INTEGRA SOC. COOP. DI BOLOGNA CAPOGRUPPO DELL'ATI CON MONTANARI COSTRUZIONI, PER ESTENSIONE DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE EDILIZIA, ALTRI IMPIANTI ED ENERGIA, NELL'AMBITO DEL SERVIZIO PLURIENNALE DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI, MANUTENZIONE DELLE STRUTTURE EDILI, CLIMATIZZAZIONE ED ENERGIA DI IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI BOLOGNA, COME PREVISTO DALL' ART. 11 DEL CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO.**

Importo: 424.888,00  
CIG: 6009139260

## IL DIRIGENTE

Premesso che:

con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2020/137, DC/PRO/2020/137, PG n. 535398/2020 del 17/12/2020, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2021 - 2023, sezione strategica e sezione operativa;

con Delibera di Consiglio Comunale Rep. DC/2020/138, DC/PRO/2020/129, PG n. 535593/2020 del 17/12/2020, è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Bologna 2021 – 2023;

con Delibera di Giunta Rep. DG/2020/309, DG/PRO/2020/290, PG n. 540556/2020 del 22/12/2020, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2021 – 2023;

con Delibera di Giunta Rep. DG/2020/312, DG/PRO/2020/355, PG n. 540561/2020 del 22/12/2020, è stato approvato il Piano della Performance-piano dettagliato degli obiettivi assegnati ai Dipartimenti, Aree, Settori, Istituzioni ed Quartieri per l'anno 2021;

con determinazione dirigenziale P.G. n. 144170/2015, esecutiva dal 15/05/2015, si è proceduto all'aggiudicazione definitiva, a seguito di procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del D. Lgs. 163/2006, del servizio pluriennale di gestione degli impianti tecnologici, manutenzione delle strutture edili, climatizzazione ed energia di immobili appartenenti al patrimonio del Comune di Bologna per il periodo Maggio 2015-30/04/2024, all'ATI composta da CONSORZIO COOPERATIVE COSTRUZIONI - CCC di Bologna (Capogruppo) e dalle Mandanti MELEGARI, MONTANARI di Bologna e SAPABA di Sasso Marconi (Bo), la cui offerta è ritenuta

congrua, e per la quale è già stato verificato positivamente il possesso dei requisiti dichiarati;

con determinazione dirigenziale P.G. n. 353319/2015, esecutiva dal 12/11/2015 si è provveduto, relativamente alle attività a "canone/risultato" o "a misura/consumo", all'adeguamento del quadro economico risultante dall'aggiudicazione definitiva del servizio per la gestione degli impianti tecnologici, manutenzione delle strutture edili, climatizzazione ed energia degli immobili destinati ad attività scolastica, ad uffici giudiziari, musei, biblioteche ed altri immobili di importanza cittadina appartenenti al patrimonio del Comune di Bologna che risulta così essere pari a complessivi Euro 150.437.652,95= (di cui netti Euro 123.309.551,60= per imponibile ed Euro 27.128.101,35= per oneri fiscali al 22%);

con il suddetto raggruppamento è stato stipulato apposito accordo quadro della durata di anni 9 - prorogabile per un periodo non superiore a mesi dodici - in data 20/11/2015 Repertorio n. 212484 registrato a Bologna il 20/11/2015 al n. 19596 Serie 1T, per l'importo complessivo di Euro 153.459.551,60=, di cui Euro 123.309.551,60= (compreso Euro 913.649,67= per oneri della sicurezza) per servizi, ed Euro 30.150.000,00= (compreso Euro 585.000,00= per oneri della sicurezza) per lavori di manutenzione straordinaria extracanone a misura/in economia, fermo restando l'applicazione del ribasso offerto del 25% sugli elenchi prezzi posti a base di gara;

successivamente, con il suddetto raggruppamento è stato sottoscritto, ai sensi dell'art. 161 del D.P.R. 207 del 05/10/2010, in data 23/11/2015 "Atto di sottomissione" relativamente alla diminuzione della quota servizi per netti Euro 5.968.190,78= adeguando l'importo contrattuale in complessivi Euro 147.491.360,82=suddivisi come segue:

- Servizi: netti Euro 117.341.360,82= (di cui Euro 893.405,08= per oneri della sicurezza) per attività a "canone/risultato" o "a misura/consumo", al netto dei ribassi d'asta del 4,00% e del 5,00% offerti in sede di gara

- Lavori: fino alla concorrenza massima di netti Euro 30.150.000,00=(di cui Euro 585.000,00= per oneri della sicurezza) per lavori di manutenzione straordinaria extracanone a misura/in economia, fermo restando l'applicazione del ribasso d'asta del 25,00% offerto in sede di gara;

Dato atto, che per effetto dell'affitto del ramo d'azienda stipulato in data 04/04/2016 avanti il Dott. Federico Tassinari notaio in Bologna, Rep. 57773 registrato al numero 1232 Serie 1T con decorrenza 04/04/2016, l'impresa Consorzio INTEGRA Soc. Coop. di Bologna subentra alla mandataria Consorzio Cooperative Costruzioni - CCC Soc. Coop. di Bologna nell'ambito del suddetto Contratto Rep. 212484 del 20/11/2015, come da comunicazione pervenuta all'Amministrazione in data 06/04/2016 P.G. n. 112679/2016 in atti;

che con determinazione dirigenziale P.G. n. 227126/2016 esecutiva dal 08/07/2016, a seguito dell'acquisizione e controllo della documentazione attestante il possesso dei requisiti di ordine generale ex art. 38 D.Lgs. 163/06 e ss.mm. in capo al soggetto affittuario, è stato approvato il nullaosta al subentro del Consorzio INTEGRA Soc. Coop. di Bologna nel Contratto Rep. 212484;

che per effetto del contratto di affitto d'azienda stipulato in data 15/04/2016 avanti il Dott. Stefano Ferretti notaio in Bologna, Rep. 21.727 Raccolta 6.781 con decorrenza 01/06/2016, l'impresa Consorzio Innova Società Cooperativa di Bologna, subentra all'impresa esecutrice Cipea & Cariiee-Coeda – Unifica Consorzio fra Imprese di Produzione Edilizia, Impiantistica ed Affini Società Cooperativa, in sigla UNIFICA Soc. Coop. nell'ambito del suddetto Contratto Rep. 212484 del 20/11/2015;

che con determinazione dirigenziale P.G. n. 280897/2016 esecutiva dal 25/08/2016, a seguito dell'acquisizione e controllo della documentazione attestante il possesso dei requisiti di ordine generale ex art. 38 D.Lgs. 163/06 e ss.mm. in capo al soggetto affittuario, si è proceduto al nullaosta al subentro del Consorzio Innova Società Cooperativa di Bologna nel Contratto Rep. 212484;

che con determinazione dirigenziale P.G. n. 210640/2017, esecutiva dal 09/06/2017, si è preso atto del recesso dell'Impresa mandante Sapaba S.p.A. di Sasso Marconi Bo dall'ATI di cui sopra, costituita con atto notarile Rep. n° 37933, Fascicolo n° 12629, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna l'11/5/2015, Serie 1T, n° 1976, titolare del contratto Rep. 212484 del 20/11/2015, dando atto che la relativa quota associativa viene ripartita tra le rimanenti mandanti, determinando la seguente nuova ripartizione

delle prestazioni e dei lavori che verranno eseguiti pro quota:

- CONSORZIO INTEGRA Soc. Coop. di Bologna Capogruppo Mandataria (100,00% Servizi - 47,25% Lavori Cat. OG1, Lavori Cat. OS3, OS28, OS30)
- MELEGARI S.r.l. di Bologna Mandante (23,31% Lavori Cat. OG1)
- MONTANARI COSTRUZIONI S.r.l. (già MONTANARI S.p.A.) di Bologna Mandante (29,44% Lavori Cat. OG1);

che, a seguito della deliberazione dell'Assemblea straordinaria dei soci del 25/06/2018, la denominazione sociale dell'esecutore Manutencoop Facility Management S.p.a., è stata modificata, a far data dal 02/07/2018, in Rekeep S.p.a.;

che con determinazione dirigenziale DD/PRO/2019/8294, Rep. n. DD/2019/7124 P.G. n. 526266/2019, esecutiva dal 25/11/2019, si è preso atto del recesso della mandante impresa MELEGARI S.r.l. di Bologna dall'ATI suddetta, a far data dal 1° dicembre 2019, dando atto che per effetto del recesso la nuova composizione dell'ATI e le relative quote di partecipazione e di esecuzione risultano essere le seguenti:

CONSORZIO INTEGRA (Capogruppo)	96,205 %
MONTANARI COSTRUZIONI S.r.l. (mandante)	3,795 %

CONSORZIO INTEGRA : 70,56% lavori categoria prevalente OG1 e 100% lavori categorie scorporabili OS3, OS28 e OS30;

MONTANARI COSTRUZIONI S.r.l. : 29,44 % lavori categoria prevalente OG1;

che con il suddetto raggruppamento è stato sottoscritto, in data 14/04/2020, "Atto di sottomissione" n. 2 con il quale le parti hanno convenuto la necessità di avvalersi dello ius variandi cd. "quinto d'obbligo" e l'Appaltatore si è impegnato ad eseguire i lavori di manutenzione straordinaria extracanone a misura e/o in economia, fermo restando l'applicazione del ribasso offerto del 25% sugli elenchi prezzi contrattuali, fino alla concorrenza di Euro 16.000.000,00;

che, di conseguenza, con determinazione dirigenziale DD/PRO/2020/5776, Rep. DD/2020/5451, P.G. n. 176887/2020, esecutiva dal 07/05/2020, si è proceduto ad incrementare l'importo del contratto di accordo quadro per la quota lavori in extra canone per netti Euro 16.000.000,00, corrispondenti a ca. l'11% dell'importo contrattuale, lavori che potranno essere ordinati in funzione delle effettive esigenze e necessità dell'Amministrazione e subordinatamente al reperimento delle necessarie risorse economiche;

Considerato che:

- l'Amministrazione ha attivato l'appalto sopra richiamato al fine di assicurare la fruibilità ed il decoro del proprio patrimonio (immobili, impianti) e per tutelare l'incolumità di utenti, operatori e cittadini in generale, tramite i necessari ed innumerevoli interventi di manutenzione, per i quali occorre spesso intervenire con misure urgenti e di pronto intervento;
- il suddetto strumento è altresì utilizzato anche per rispondere alle esigenze che via via emergono in materia di sicurezza e vivibilità urbana, al fine di predisporre soluzioni tempestive per le situazioni di criticità da individuare di volta in volta in relazione alle problematiche da affrontare, le azioni da compiere e le forme più idonee di coordinamento;
- per risolvere talune situazioni emergenziali, in attesa degli interventi definitivi e risolutivi da definire nell'ambito del programma triennale lavori pubblici e relativi aggiornamenti annuali di cui all'art. 21 del D.Lgs. 50/2016 nel testo vigente, si rende necessario installare presidi di sicurezza che devono poi essere attenzionati e manutenzionati con verifiche periodiche;
- nel cd. "servizio a canone" dell'Accordo Quadro di cui sopra sono inseriti solamente una parte degli edifici del patrimonio comunale mentre per gli altri edifici gli eventuali interventi ordinari so da compensare a misura
- il servizio di manutenzione a canone, come descritto nel Capitolato speciale d'Appalto, ha dei limiti dimensionali rispetto sia alle tipologie di interventi (un massimo di mq. di numero ecc.) sia all'eventuale completa sostituzione di taluni componenti edilizi, impiantistici ed apparecchiature in generale

Rilevato inoltre che:

- a seguito degli eventi atmosferici molto intensi occorsi sull'intero territorio comunale, da ultimo quello del 26 settembre u.s., si sono resi necessari interventi di messa in sicurezza che richiedono, ora, il ripristino di componenti edilizi danneggiati con particolare riferimento ai sistemi di copertura;

Dato atto che, dalle valutazioni effettuate, il Settore competente ritiene conveniente per l'Amministrazione affidare le attività sopra descritte direttamente all'ATI già affidataria del servizio pluriennale di gestione degli impianti tecnologici, manutenzione delle strutture edili, climatizzazione ed energia di immobili appartenenti al patrimonio del Comune di Bologna di cui sopra, poichè grazie alle sinergie che si potranno attivare, sarà possibile realizzare concrete economie e si potrà inoltre soddisfare l'esigenza di procedere celermente agli interventi oggetto della presente proposta;

che, le imprese, facenti parte del raggruppamento aggiudicatario del servizio pluriennale di manutenzione del patrimonio comunale degli immobili, impianti e climatizzazione di cui trattasi, possiedono la perfetta conoscenza della situazione dei beni su cui si deve intervenire, hanno la disponibilità di personale ed una organizzazione capillare sul territorio che permette di ridurre al minimo i tempi di intervento garantendo anche la qualità delle prestazioni;

che l'affidamento a tale ATI consente anche di ottemperare a quanto previsto dalle normative per la sicurezza (DD Lgs. 81/08) utilizzando tutte le procedure già definite nell'ambito del suddetto contratto di manutenzione in essere, e potrà, inoltre, generare economie di scala e conseguenti risparmi per l'Amministrazione, evitando anche possibili rischi di conflittualità e mancanza di chiarezza relativamente alle responsabilità conseguenti ad attività svolte da più imprese sullo stesso oggetto;

che le prestazioni sopra specificate, saranno realizzate dal CONSORZIO INTEGRA Soc. Coop. di Bologna, Capogruppo dell'ATI con Montanari Costruzioni S.r.l. di Bologna in qualità di mandante, aggiudicataria dell'appalto principale ed esecutore quindi di prestazioni simili di cui alla citata determinazione dirigenziale P.G. n. 144170/2015, previo appositi ordinativi redatti secondo quanto previsto dall'art. 27 del Capitolato Speciale d'Appalto, fermo restando l'applicazione del ribasso d'asta del 25,00% sulla quota interventi offerto in sede di gara;

che le variazioni di cui sopra, entro i limiti previsti dalle norme imperative in materia, sono previste dai documenti contrattuali ed in particolare dall'art. 11 del Capitolato Speciale d'Appalto (variazioni nell'erogazione dei servizi);

che in relazione alla natura del servizio si ritiene che il medesimo non rilevi ai fini dell'applicazione dell'Art. 26 comma 1 della Legge 488/99 ss.mm.ii. e dell'Art. 1 commi 449 e 456 della Legge 296/06;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Simone Stella Responsabile dell'U.I. Servizi di Manutenzione del Settore Manutenzione;

che il Responsabile del Procedimento ha ipotizzato per gli interventi di cui sopra una spesa complessiva di **Euro424.888,00** (oneri fiscali al 22% compresi) come da quadri riepilogativi di seguito riportati:

#### **1) Patrimonio Immobiliare - Manutenzione Edilizia:**

- ripristino componenti edilizi danneggiati da eventi atmosferici molto intensi
- altri interventi di manutenzione ordinaria su immobili in relazione ai limiti dimensionali del cd. servizio a canone rispetto sia alle tipologie agli interventi (un massimo di mq. di numero ecc.) sia all'eventuale completa sostituzione di taluni componenti edilizi, impiantistici ed apparecchiature in generale

e per gli interventi, in via non esaustiva, della tipologia di seguito elencata:

- controllo e verifica di presidi di sicurezza;
- controllo ed eventuale sostituzione dei vetri e pannelli vetro-camera rotti o lesionati;
- verifica ed eventuale sistemazione serramenti in metallo o in legno, con sostituzione di elementi, meccanismi, accessori (anche elettrici) non funzionanti o rotti;
- verifica ed eventuale riparazione e sostituzione di serrature e maniglioni di sicurezza;
- verifica ed eventuali riparazioni di recinzioni di qualsiasi tipo;
- verniciatura di infissi interni ed esterni;
- verifica degli elementi di copertura ed eventuale intervento per l'eliminazione delle infiltrazioni puntuali compreso le sovrastanti pavimentazioni fisse o del tipo galleggiante, il materiale coibente e quant'altro;
- riparazione e/o sostituzione, di grondaie, converse, pluviali, terminali in ghisa o acciaio, compluvi e bandinelle di qualsiasi tipo e dimensione;
- verifica e sistemazione di cornicioni e soffitti di gronda;
- battitura dell'intonaco per accertarne la tenuta ed eventuale intervento di messa in sicurezza;
- verifica ed eventuale rifissaggio di qualsiasi elemento smurato o in procinto di staccarsi;
- tinteggiatura a tempera di pareti, soffitti e verniciatura basamenti con smalto acrilico all'acqua (compresi infissi interni ed esterni), previa preparazione del supporto;
- intervento di messa in sicurezza di soffitti e/o controsoffitti ;
- sistemazione di porzioni di pavimenti sconnessi di qualsiasi tipo;
- riparazione ed eventuali rappezzi di percorsi pedonali e/o carrabili e piazzali con pavimentazioni di qualsiasi tipo;
- sistemazione di muretti ammalorati o pericolosi verifica ed eventuale riparazione di porzioni di scale, rampe e marciapiedi;
- sistemazione o riparazione di cordolature esterne ai fabbricati

Il quadro riepilogativo stimato è il seguente:

<b>Estensione dei Servizi di Manutenzione - Edilizia</b>		<b>Importo Iva compresa</b>
Interventi manutentivi extracanone	€	324.888,00
<b>Totale Edilizia</b>	<b>€</b>	<b>324.888,00</b>

## 2) Patrimonio Immobiliare - Altri Impianti:

L'estensione è necessaria per gli interventi, in via non esaustiva, della tipologia di seguito elencata:

- manutenzione dei gruppi di continuità a servizio degli impianti antincendio e di sicurezza;
- manutenzione impianti di sicurezza e cabine di trasformazione in alcuni stabili comunali con sostituzione dei componenti non più manutenzionabili;

Il quadro riepilogativo stimato è il seguente:

<b>Estensione dei Servizi di Manutenzione - Altri Impianti</b>		<b>Importo Iva compresa</b>
Interventi manutentivi extracanone	€	100.000,00
<b>Totale Altri Impianti</b>	<b>€</b>	<b>100.000,00</b>

Di conseguenza il quadro economico complessivo risulta essere il seguente:

<b>Estensione dei Servizi di Manutenzione</b>		<b>Importo Iva compresa</b>
---	--	---------------------------------

Patrimonio Immobiliare - Manutenzione Edilizia	€	324.888,00
Patrimonio Immobiliare - Altri Impianti	€	100.000,00
<b>Totale complessivo</b>	<b>€</b>	<b>424.888,00</b>

che, pertanto, si propone di approvare la spesa di complessivi **Euro424.888,00** (di cui Euro 76.619,15 per oneri fiscali al 22%) relativa all'estensione dei Servizi di Manutenzione del Patrimonio Immobiliare Edilizia e Altri Impianti, di cui sopra, alle medesime condizioni previste nel contratto principale Rep. 212484 in quanto compatibili e in base a quanto previsto dall'art. 57 comma 2 lett. b) del Codice dei Contratti;

che al finanziamento della suddetta spesa complessiva di Euro 424.888,00 (di cui Euro 76.619,15 per oneri fiscali al 22%) si può provvedere mediante utilizzo di appositi stanziamenti di parte corrente con imputazione al Bilancio 2021, come da tabelle riportate in calce;

Dato atto che della presente determinazione è stata data informazione all'Assessore competente;

Dato atto che gli impegni di spesa sono compatibili con gli stanziamenti di cassa ai sensi dell'art. 183 comma 8 del D.lgs 267/2000;

Dato atto inoltre che sul presente atto è stato emesso il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e che il medesimo atto viene trasmesso, ai sensi dell'art 147 bis del D. Lgs. 267/2000, al Responsabile del Servizio Finanziario e diverrà esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile;

Visti: - Il D.lgs 267/2000 s.m.i. - Il D.lgs 118/2011 ed i relativi allegati, ivi compresi i principi contabili; - Lo Statuto artt. 44 e 64; - Il Regolamento di Contabilità; - Il D.lgs 33/2013 s.m.i. relativo alla pubblicazione;

Vista la delega, DD/PRO/2019/7440 Rep. DD/2019/6243 P.G. n. 500787/2019 del 12/11/2019 al Dirigente Responsabile dell'U.I. Servizi di Manutenzione del Settore Manutenzione, Ing. Simone Stella, alla sottoscrizione degli atti amministrativi e contabili (Cdr 012), dei contratti, dei sub appalti e dei sub affidamenti nelle materie di competenza della U.I. Servizi di Manutenzione;

## D E T E R M I N A

- di approvare la spesa complessiva di Euro 424.888,00 (di cui Euro 76.619,15 per oneri fiscali al 22%) per estensione dei Servizi di Manutenzione del Patrimonio Immobiliare Edilizia e Altri Impianti, nell'ambito del servizio pluriennale di gestione degli impianti tecnologici, manutenzione delle strutture edili, climatizzazione ed energia di immobili appartenenti al patrimonio del Comune di Bologna;

- di dare atto che gli interventi, dettagliati in premessa dell'importo complessivo di Euro 424.888,00, di cui netti Euro 348.268,85 per interventi ed Euro 76.619,15 per oneri fiscali al 22%, verranno eseguiti dal CONSORZIO INTEGRA Soc. Coop. di Bologna, capogruppo dell'ATI con Montanari Costruzioni S.r.l. di Bologna in qualità di mandante - nell'ambito del contratto pluriennale per il servizio di gestione degli impianti tecnologici, manutenzione delle strutture edili, climatizzazione ed energia di immobili appartenenti al patrimonio del Comune di Bologna, fermo restando l'applicazione del ribasso d'asta del 25,00% sulla quota interventi offerto in sede di gara, alle medesime condizioni previste nel contratto principale Rep. 212484 previo appositi ordinativi redatti secondo quanto previsto dall'art. 27 del Capitolato Speciale d'Appalto;

- di impegnare la suddetta spesa complessiva di **Euro424.888,00** (di cui Euro 76.619,15 per oneri fiscali

al 22%), relativa all'estensione dei Servizi di Manutenzione del Patrimonio Immobiliare Edilizia e Altri Impianti nell'ambito del servizio pluriennale di gestione degli impianti tecnologici, manutenzione delle strutture edili, climatizzazione ed energia di immobili appartenenti al patrimonio del Comune di Bologna, con imputazione al Bilancio 2021, come da tabelle riportate in calce;

- di dare atto che le variazioni di cui sopra, entro i limiti di spesa previsti dalle norme imperative in materia, sono ammesse dai documenti contrattuali ed in particolare dall'art. 11 del Capitolato Speciale d'Appalto (variazioni nell'erogazione dei servizi).

IMPEGNO/PRENOTAZIONE								
Titolo		Missione		Programma		Macro aggregato		
01		01		05		103		
CDR		Descrizione CDR				TF		
012		Servizi di Manutenzione				10		
Capitolo		Descrizione capitolo				Cod. vincolo		
U08600-000		CONSERVAZIONE, MANUTENZIONE ED INTERVENTI VARI RELATIVI AGLI IMMOBILI ED IMPIANTI VARI: PRESTAZIONI DI SERVIZI				0		
Anno	Importo	Nr. impegno	Conto di V livello	Descrizione conto di V livello	I/P	Cod. fornitore	Desc. fornitore	Cod. intervento Sap
2021	324.888,00	0321007965	U.1.03.02.09.008	Manutenzione ordinaria e riparazioni di beni immobili	I	0000114705	CONSORZIO INTEGRA SOC. COOP.	
2021	100.000,00	0321007966	U.1.03.02.09.004	Manutenzione ordinaria e riparazioni di impianti e macchinari	I	0000114705	CONSORZIO INTEGRA SOC. COOP.	

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -