

OGGETTO: GARA A PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DELL'APPALTO MULTISERVIZI PER LA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA ASL DI CAGLIARI. NUOVA AGGIUDICAZIONE IN FAVORE DEL COSTITUENDO RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI IMPRESE ALTAIR IFM S.P.A., TEPOR S.P.A E PROGER S.P.A.

---

Il Direttore Amministrativo  
certifica

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dell'Azienda a partire dal  
27 NOV. 2009,

resterà in pubblicazione per 15 giorni consecutivi ed è stata posta a disposizione per la consultazione

---

### IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Coadiuvato dal:

Direttore Amministrativo: Dottor Gianluca Calabrò;

Direttore Sanitario: Dottor Ugo Storelli;

PREMESSO

- la ASL di Cagliari, con deliberazione del Direttore Generale n. 884 del 01/08/2007, disponeva l'indizione di una pubblica gara d'appalto nella forma della procedura aperta, ai sensi delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 163/2006, al fine di selezionare idoneo operatore economico al quale affidare, per la durata di anni tre, l'appalto multiservizi per la manutenzione del patrimonio immobiliare della ASL di Cagliari;

- espletata tale gara e verificata l'aggiudicazione provvisoria come per legge, la ASL di Cagliari, con deliberazione del Direttore Generale n. 722 dell'11/06/2008, approvava le risultanze dei verbali della Commissione giudicatrice ed il relativo esito della gara e, per l'effetto, disponeva l'aggiudicazione definitiva della gara e l'affidamento dell'appalto in argomento in favore del costituendo raggruppamento tra le imprese Siram S.p.A., capogruppo/mandataria, CNS Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa e Studio Archè, mandanti (di seguito e per brevità anche e solo RTI Siram S.p.A.);

- tale aggiudicazione definitiva veniva approvata con determinazione n. 453 del 04/07/2008, adottata dal Servizio Affari Generali ed Istituzionali e Sistema Informativo dell'Assessorato dell'Igiene e Sanità e dell'Assistenza Sociale della Regione Autonoma della Sardegna all'esito del controllo preventivo di legittimità e di merito previsto dall'art. 29, comma 1, lettera c) legge regionale 28 luglio 2006 n. 10;

- a seguito di ciò con contratto d'appalto stipulato tra la ASL di Cagliari ed il predetto aggiudicatario in data 30/01/2009, distinto al rep. n. 149/2009, l'Azienda affidava al RTI Siram S.p.A., che accettava, l'esecuzione del servizio in argomento alle condizioni risultanti dalla gara;

- successivamente, con ricorso iscritto al n. 866/2008 REG. RIC, Pirelli & C. Real Estate Integrated Facility Management S.p.A. (ora divenuta ALTAIR ifm S.p.A. a seguito delle vicende societarie meglio indicate nel prosieguo del presente atto), sia in proprio che nella sua qualità di mandataria/capogruppo del costituendo raggruppamento con Tepor S.p.A. e Proger S.p.A., mandanti (di seguito e per brevità anche e solo RTI ALTAIR ifm S.p.A.), concorrente risultato secondo in graduatoria, impugnava nati il TAR Sardegna la citata deliberazione di aggiudicazione n. 722/2008, chiedendo l'annullamento della stessa e di tutti gli atti connessi;

- con sentenza n. 1047 del 26 giugno 2009 il TAR Sardegna, accogliendo il predetto ricorso, annullava la deliberazione del Direttore Generale n. 722 del 11/06/2008, recante l'aggiudicazione definitiva dell'appalto in oggetto al RTI

Siram S.p.A., in quanto l'offerta economica formulata in gara da tale ultimo concorrente non indicava gli oneri relativi alla sicurezza, per modo che tale offerta doveva ritenersi invalida e avrebbe dovuto essere esclusa, in quanto formulata in violazione del disposto di cui all'art. 87 comma 4 del D.Lgs. n. 163/2006;

- avverso tale sentenza ha proposto appello il RTI Siram S.p.A. nanti il Consiglio di Stato (n. 6071 REG. RIC.), chiedendo in via incidentale la sospensione dell'efficacia del provvedimento, ma il Giudice d'appello, con ordinanza n. 4386/2009 ha respinto tale istanza cautelare, osservando in motivazione come l'appello non presenti evidenti profili di fondatezza tenuto conto, in particolare, di come il raggruppamento Siram, nel formulare l'offerta, abbia omesso di indicare gli oneri di sicurezza in violazione dell'art. 87 comma 4 del D.Lgs. 163/2006

- a seguito di ciò l'Azienda ha disposto, con deliberazione del Direttore Generale n. 1034 del 3/09/2009, l'attivazione di tutte le procedure necessarie per prestare ottemperanza e dare esatta ed integrale esecuzione alla sentenza sopra indicata ed, in particolare, ha disposto la parziale rinnovazione della procedura di gara dalla fase di formazione della graduatoria di aggiudicazione, specificando come in tal sede l'offerta del RTI Siram S.p.A. debba essere ritenuta invalida ed esclusa per i motivi di cui alla sentenza citata;

- tutto ciò in via di estrema sintesi di quanto contenuto negli atti e provvedimenti sopra richiamati, conservati agli atti dell'Azienda, ai quali si fa pieno ed integrale rimando per quanto non riportato nel presente atto;

**RILEVATO**

che in esecuzione della predetta deliberazione si è proceduto alla rinnovazione delle procedura di gara e, precisamente, alle seguenti operazioni:

- il Presidente della Commissione giudicatrice, riconvocata ai sensi dell'art. 84 comma 12 D.Lgs. 163/2006, ha fissato e convocato due nuove sedute del collegio per le date, rispettivamente, del 28/09/2009 (in seduta riservata) e del 1/10/2009 (in seduta pubblica), dando avviso ai soggetti partecipanti alla gara della convocazione di tale ultima seduta con tre distinte missive via fax, tutte in data 25/09/2009, recanti i numeri di protocollo PG/71399, PG/71389 e PG/71405, che si allegano tutte al presente atto sub a-c) unitamente ai relativi rapporti di trasmissione via fax;

- nel corso della seduta riservata convocata per il 28/09/2009 la Commissione giudicatrice, come risulta dal relativo verbale di quarta seduta in pari data, che si allega sub d) al presente atto per formarne parte integrante, ha preso atto della deliberazione 1034/2009 e della sentenza del TAR Sardegna n. 1047/2009 citate e, pertanto, della necessità di procedere alla parziale rinnovazione della procedura di gara nei termini indicati in detti atti;

- nel corso della seduta pubblica convocata per il giorno 1/10/2009 la Commissione giudicatrice, come risulta dal relativo verbale di quinta seduta in pari data, che si allega sub e) ha quindi proceduto, previa dichiarazione dell'invalidità e della conseguente esclusione del RTI Siram S.p.A., alla formazione della nuova graduatoria di aggiudicazione provvisoria;

- all'esito di tali operazioni il miglior offerente è risultato il RTI ALTAIR ifm S.p.A., che ha conseguito il punteggio di merito più elevato, pari a punti 95,74 (con un ribasso sulla base d'asta del 7,07 %), mentre secondo in graduatoria è risultato il RTI Elettrocimar S.r.L., unico altro concorrente rimasto in gara, con punti 53 (con un ribasso sulla base d'asta del 10,00 %);

- in tal sede la Commissione ha pure proceduto, ai sensi dell'art. 86 D.Lgs. n. 163/2006, all'individuazione di eventuali offerte da sottoporre a verifica di congruità, rilevando come anormalmente bassa la sola offerta presentata dal RTI ALTAIR ifm S.p.A., in quanto tale concorrente risultava aver conseguito, sia per i punti relativi al ribasso offerto che per i punti risultanti dalla

sommatoria degli altri elementi di valutazione, una valutazione superiore, in entrambi i casi, ai quattro quinti dei corrispondenti punteggi massimi previsti dalla legge di gara;

- VISTA** la relazione del Responsabile del Servizio Patrimonio e Servizi Tecnici (anche in funzione di responsabile del procedimento) in data 2/11/2009, che si allega al presente atto sub f) per formarne parte integrante, con la quale detto responsabile, in conformità a quanto previsto dal paragrafo 5.3 del capitolato speciale d'appalto, parte I – norme di gara, ha proceduto, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 87 e 88 D.Lgs. n. 163/2006, all'analisi degli elementi giustificativi dell'offerta presentata dall'ATI ALTAIR ifm S.p.A. con riferimento a ciascuna voce di prezzo che concorre a formare l'importo complessivo offerto, in relazione a tutte le attività previste nel progetto tecnico di organizzazione dei servizi e al personale coinvolto nelle stesse;
- PRESO ATTO** che all'esito di tale valutazione il predetto responsabile ha ritenuto che la documentazione giustificativa, presentata a corredo dell'offerta dal RTI ALTAIR ifm S.p.A., sia pienamente giustificativa della congruità dell'offerta formulata in gara dal predetto concorrente;
- RILEVATO** che dagli atti di gara antecedenti alla rinnovazione delle operazioni di gara sopra descritte, richiamati e/o allegati nella deliberazione n. 722 del 11/06/2008, ai quali si fa rinvio, risulta che nei confronti del nuovo aggiudicatario (RTI ALTAIR ifm S.p.A.) e del concorrente che segue in graduatoria (RTI Elettrocimar S.r.L.) era già stata a suo tempo esperita, con esito positivo, la verifica in merito al possesso dei requisiti di capacità economico finanziaria e tecnico organizzativa richiesti dal bando di gara, ai sensi dell'art. 48 comma 2 D.Lgs. n. 163/2006;
- CONSIDERATO**
- che, tuttavia, nell'ambito del raggruppamento nuovo aggiudicatario all'originaria capogruppo/mandataria Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. (nei cui confronti, unitamente alle mandanti Tepor S.p.A. e Proger S.p.A., era già stata effettuata la verifica di cui all'art. 48 comma 2 citato) è succeduta, nelle more della procedura di gara e nel corso dei giudizi ricordati nei capi che precedono, l'attuale capogruppo e mandataria Altair IFM S.p.A., in conseguenza delle seguenti vicende societarie: in data 18/12/2007 Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. è stata fusa per incorporazione nella società NEWCO RE 2 S.r.L., con contestuale modifica della denominazione sociale della predetta incorporante in Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.; tale soggetto risultante dalla fusione per incorporazione ha, poi, ulteriormente modificato la propria denominazione sociale in Pirelli & C. Real Estate Integrated Facility Management S.p.A., Integra S.p.A. ed, infine, in quella attuale di Altair IFM S.p.A.;
  - che ai sensi di quanto disposto dall'art. 51 D.Lgs. n. 163/2006, il predetto raggruppamento può essere ammesso all'aggiudicazione definitiva previo accertamento del possesso dei requisiti di partecipazione in capo alla sua attuale mandataria capogruppo, in quanto quest'ultima costituisce un nuovo soggetto risultante dalla fusione dianzi descritta;
- VISTA** la relazione del Responsabile del Servizio Patrimonio e Servizi Tecnici (anche in funzione di responsabile del procedimento) in data 25/11/2009, che si allega al presente atto sub g) per formarne parte integrante, con la quale detto responsabile attesta l'espletamento e l'esito positivo della verifica, eseguita ai sensi dell'art. 51 D.Lgs. n. 163/2006, in merito al possesso dei requisiti di

partecipazione previsti dal bando di gara in capo alla mandataria/capogruppo Altair IFM S.p.A.;

**RILEVATO** che con la relazione sopra indicata il Responsabile del procedimento ha pure comunicato all'Amministrazione l'avvenuta conclusione delle operazioni di gara, proponendo di aggiudicare l'appalto in oggetto al costituendo RTI ALTAIR ifm S.p.A., mandataria/capogruppo, Tepor S.p.A. e Proger S.p.A., mandanti, risultato quale miglior offerente e nuovo aggiudicatario provvisorio all'esito della rinnovazione delle operazioni di gara;

**CONSIDERATO** - che con altra deliberazione del Commissario straordinario n. 1295 in data 27/11/2009 la ASL Cagliari ha deliberato di escludere, in via di autotutela, il RTI Siram S.p.A. (capogruppo/mandataria), CNS Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa e Studio Archè (mandanti) dalla presente gara per aver presentato un'offerta inammissibile parziale ed incongrua: a) che non considera e non indica, per i servizi a canone, gli oneri di sicurezza, in violazione dell'art. 87, comma 4, del D.Lgs. n. 163/2006; b) che non prevede il personale abilitato, necessario ed indispensabile, da adibire alla conduzione degli impianti di calore, e non assicura così le prestazioni minime ed obbligatorie richieste dal capitolato speciale d'appalto;  
- che, pertanto, si può senz'altro procedere all'aggiudicazione definitiva della gara al RTI ALTAIR ifm S.p.A. anche indipendentemente da quanto disposto dalla sentenza del TAR Sardegna – Sezione Prima n. 1047 del 26 giugno 2009, considerato come l'Azienda abbia, comunque, ritenuto l'offerta del RTI Siram S.p.A. inammissibile parziale ed incongrua, provvedendo ad estrometterla dalla gara in via di autotutela;

**RITIENE** opportuno, tutto ciò premesso, considerato e rilevato:  
a) approvare tutte le operazioni di rinnovazione della gara a procedura aperta per l'affidamento dell'appalto multiservizi per la manutenzione del patrimonio immobiliare della ASL di Cagliari ed, in particolare, i verbali di quarta e quinta seduta della Commissione giudicatrice in data, rispettivamente, 28/09/2009 e 1/10/2009 (all. d-e), la relazione del Responsabile del Servizio Patrimonio e Servizi Tecnici in data 2/11/2009 (all. f) e l'altra relazione del medesimo Responsabile in data 25/11/2009 (all. g);  
b) disporre, per l'effetto, l'aggiudicazione definitiva della predetta gara in favore del costituendo RTI ALTAIR ifm S.p.A., mandataria/capogruppo, Tepor S.p.A. e Proger S.p.A., mandanti, che ha proposto un ribasso pari al 7,07 %, nei termini meglio indicati nel dispositivo;

**VISTE** le Leggi Regionali nn.10/97 e 10/2006;

**VISTO** il D.Lgs. 163/2006 e la L.R. n. 5/2007;

**CON** il parere favorevole del Direttore Amministrativo e Sanitario;

### **DELIBERA**

per i motivi esposti in premessa :

- 1) di approvare tutte le operazioni di rinnovazione della gara a procedura aperta relativa all'affidamento, per la durata di anni tre, dell'appalto multiservizi per la manutenzione del patrimonio immobiliare della ASL di Cagliari ed, in particolare, i verbali di quarta e quinta seduta della Commissione Giudicatrice in data, rispettivamente, 28/09/2009 e 1/10/2009 (all. d-e), la relazione del Responsabile del Servizio Patrimonio e Servizi Tecnici in data 2/11/2009 (all. f) e l'altra relazione del medesimo Responsabile in data 25/11/2009 (all. g), tutti allegati al presente atto per formarne parte integrante;

- 2) di disporre, per l'effetto, l'aggiudicazione definitiva della gara e dell'appalto in oggetto in favore del costituendo RTI ALTAIR ifm S.p.A., mandataria/capogruppo, Tepor S.p.A. e Proger S.p.A., mandanti, per un ribasso pari al 7,07 % sull'importo triennale a base di gara;
- 3) di dare atto, in conformità alle previsioni di gara, che l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Cagliari può aderire in via opzione all'appalto per i servizi relativi al Presidio Ospedaliero San Giovanni di Dio e al complesso pediatrico Macciotta, mediante semplice dichiarazione di volontà da comunicarsi per iscritto all'aggiudicatario prima della stipula del contratto;
- 4) di dare atto che l'importo complessivo a base di gara per le manutenzioni a canone indicato dal bando (€ 5.309.175,00 + IVA), comprensivo del valore dell'opzione in favore dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Cagliari, è stato determinato ed è ripartito tra le due Aziende come segue:

€ 4.909.035,00	(92,46%)	importo a canone ASL Cagliari
€ 400.140,00	(7,54%)	importo a canone Azienda Ospedaliero-Universitaria
€ 5.309.175,00	(100,00%)	importo complessivo a base di gara manutenzioni a canone

- 5) di dare atto che l'importo contrattuale complessivo triennale per i servizi di manutenzione a canone a carico dell'Azienda Sanitaria Locale di Cagliari, in applicazione del ribasso del 7,07% offerto dal raggruppamento aggiudicatario, risulta pari ad € 4.561.966,23 oltre l'IVA di legge;
- 6) di dare atto che l'importo contrattuale complessivo triennale per i servizi di manutenzione a canone a carico dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Cagliari, in applicazione del medesimo ribasso del 7,07% offerto dal raggruppamento aggiudicatario, risulta pari ad € 371.850,10 oltre l'IVA di legge;
- 7) di dare atto, inoltre, che nell'appalto è espressamente prevista in favore dell'Azienda Sanitaria Locale di Cagliari l'opzione di richiedere direttamente al raggruppamento aggiudicatario, di volta in volta e sulla base delle effettive necessità, l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinari extra canone, il cui corrispettivo verrà determinato sulla base della medesima percentuale di ribasso del 7,07% offerta in gara, da applicarsi sui prezzi di listino di materiali e manodopera, e che l'importo complessivo triennale di tali eventuali interventi extra canone dovrà essere compreso e non potrà superare la somma di € 3.862.500,00 oltre l'IVA di legge, come previsto dal capitolato speciale d'appalto;
- 8) di dare atto, conseguentemente, che la spesa complessiva a carico dell'Azienda Sanitaria Locale di Cagliari, comprensiva sia dei servizi manutentivi a canone che degli eventuali interventi straordinari extra canone, risulta presuntivamente determinata nell'importo di € 8.424.466,23 oltre l'IVA di legge e farà carico sui Bilanci degli esercizi di competenza;
- 9) di comunicare il presente provvedimento anche all'Azienda Ospedaliero Universitaria di Cagliari, affinché tale amministrazione possa adottare tutte le determinazioni di propria competenza;
- 10) di trasmettere la presente deliberazione all'Assessorato Regionale dell'Igiene e Sanità e dell'Assistenza Sociale, ai sensi dell'art. 29, comma 1, lettera c), della L.R. n. 10/2006.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dottor Gianluca Calabrò)

IL DIRETTORE SANITARIO  
(Dottor Ugo Storelli)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
(Dottor Emilio Simeone)

Resp.le Patrimonio e servizi Tecnici  
Ing. Massimo Masia  
GS/