

OGGETTO: APPALTO MULTISERVIZI PER LA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA ASL DI CAGLIARI-CONTRATTO REP. 169/2010. AFFIDAMENTO ALL'APPALTATORE R.T.I. MANUTENCOOP FACILITY MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA/CAPOGRUPPO) TEPOR S.P.A. E PROGER S.P.A. (MANDANTI), PER LA DURATA DI ANNI TRE, DI NUOVI SERVIZI CONSISTENTI NELLA RIPETIZIONE DI SERVIZI ANALOGHI, AI SENSI DELL'ART. 57 COMMA 5 LETT. B) D.LGS. 163/2006.  
IMPORTO COMPLESSIVO STIMATO: EURO 9.278.395,02 IVA ESCLUSA

Il Direttore Amministrativo  
certifica

La presente deliberazione viene pubblicata per 15 giorni consecutivi nell'Albo Pretorio on line presente nel sito aziendale ed è a disposizione per la consultazione cartacea presso gli uffici competenti

#### IL DIRETTORE GENERALE

Coadiuvato dal:

Direttore Amministrativo: Dottor Vincenzo Serra;  
Direttore Sanitario: Dottor Ugo Storelli;

Su proposta della S.C. Patrimonio e Servizi Tecnici

#### PREMESSO CHE

- con deliberazione di aggiudicazione definitiva n. 1297 del 27/11/2009, cui seguiva distinto atto di approvazione dello schema di contratto e di affidamento costituito dalla deliberazione n. 336 del 31/03/2010, la ASL Cagliari, a seguito dell'esperimento di una gara comunitaria a procedura aperta, disponeva l'affidamento al Raggruppamento Temporaneo di Imprese costituito tra Manutencoop Facility Management S.p.A., mandataria/capogruppo, Tepor S.p.A. e Proger S.p.A., mandanti (di seguito e per brevità anche e solo RTI Manutencoop), dell'appalto Multiservizi relativo all'esecuzione dei servizi di manutenzione del patrimonio immobiliare dell'azienda, per la durata di anni tre e per un complessivo importo stimato, per tale durata, nella somma di euro 8.424.466,23 IVA esclusa (di cui euro 4.561.966,23 per i servizi fissi a canone, ed euro 3.862.500,00 per le manutenzioni straordinarie su richiesta/integrative extra canone eseguibili a richiesta della stazione appaltante);
- a seguito di ciò, tra la ASL Cagliari ed il predetto aggiudicatario è stato stipulato il relativo contratto d'appalto, mediante atto in forma pubblico amministrativa in data 31/03/2010 a rogito dell'Ufficiale Rogante della ASL Cagliari, distinto al REP. 169/2010;
- tale contratto, di durata triennale, viene a scadenza il 20/04/ 2013, ai sensi di quanto previsto dall'art. 3.1 del contratto stesso;
- con deliberazione n. 1931 del 31/12/2012 si è autorizzato e disposto, ricorrendone i presupposti di legge, l'esperimento di una procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando di gara, ai sensi dell'art. 57 comma 5 lett. b) del D.Lgs. 163/2006, per l'eventuale affidamento al predetto RTI Manutencoop, quale operatore economico aggiudicatario del contratto iniziale sopra indicato, di un contratto relativo alla prestazione di nuovi servizi consistenti nella ripetizione, per la durata di anni tre, di servizi analoghi rispetto a quelli già affidatigli con il contratto REP. 169/2010;
- si fa pieno ed integrale riferimento, al riguardo, alle premesse, motivazione ed al dispositivo contenuti nella predetta deliberazione, che si intendono integralmente richiamati nel presente provvedimento, precisandosi nuovamente, per quanto occorrer possa, come tale opzione fosse già prevista nella gara e nel contratto originari e l'importo complessivo stimato dei servizi successivi al contratto iniziale regolarmente computato ed indicato nel bando di gara al fine della determinazione del valore globale del contratto, in conformità a quanto previsto dall'art. 57 comma 5 lett. a) citato;

- con tale deliberazione a contrarre si disponeva, in particolare, di condurre tale negoziazione individuando, altresì, ai sensi dell'art. 11 comma 2 D.Lgs. 163/2006, le condizioni e termini essenziali di affidamento di tale nuovo contratto che qui di seguito brevemente si riepilogano;
- negoziare l'affidamento all'originario contraente RTI Manutencoop, per un ulteriore periodo di anni tre, di nuovi servizi consistenti nella ripetizione di servizi analoghi a quelli già affidati al predetto appaltatore con il contratto iniziale REP. 169/2010, conformi al progetto base di offerta risultato aggiudicatario del predetto primo contratto REP. 169/2010, con condizioni e termini di esecuzione alle medesime condizioni ovvero a condizioni migliorative;
- perseguire, con tale ripetizione di servizi analoghi, il generale obiettivo di realizzare una razionalizzazione, ottimizzazione e potenziamento tecnico dell'originario progetto offerta dell'appaltatore, nell'ottica del consolidamento dei risultati già raggiunti e del miglioramento delle metodologie di gestione e di intervento, richiedendo a tal fine all'appaltatore uno sviluppo del progetto base già risultato aggiudicatario;
- sempre con tale deliberazione a contrarre, infine, si stimava l'importo presunto di tali servizi analoghi, indicando, per l'esecuzione di tali servizi successivi, il valore già indicato nel bando di gara originario (comprensivo, anche per tali servizi successivi, dell'importo dei servizi a canone e del valore delle manutenzioni su richiesta/integrative). Nel contempo si prescriveva che, in adempimento alla vigente normativa in materia di revisione della spesa pubblica di cui alla cd. *spending review*, tale negoziazione dovesse essere condotta con l'obiettivo di conseguire una riduzione dei servizi e delle prestazioni in conformità all'art. 15 comma 13 lett. a) del D.L. 6/07/2012 n. 95;

CONSIDERATO CHE

- l'appaltatore RTI Manutencoop ha manifestato la propria disponibilità a negoziare e definire con l'Azienda l'affidamento, per anni tre, di tali nuovi servizi di manutenzione del patrimonio immobiliare della ASL Cagliari, consistenti nella ripetizione di servizi analoghi rispetto ai servizi già affidatigli e prestati in forza del contratto REP. 169/2010, in conformità alle condizioni e linee di negoziazione indicate nella delibera a contrarre e sopra riassunte, ed, inoltre, a determinare e pattuire una nuova articolazione tecnico economica dei servizi in conformità e secondo lo spirito della *spending review*, accettando l'eventuale definizione di ulteriori condizioni contrattuali in linea con i principi del contratto originario;
- conseguentemente e su richiesta dell'Azienda, il RTI Manutencoop ha predisposto e proposto un progetto offerta di esecuzione di tali servizi analoghi, comprensivo di tutti gli elaborati tecnici/prestazionali e del quadro economico, costituente uno sviluppo, ottimizzazione e potenziamento tecnico del progetto offerta base già risultato aggiudicatario della gara, redatto in conformità alle direttive di negoziazione indicate al capo precedente;
- tale progettazione relativa alla ripetizione dei servizi analoghi in argomento è costruita dai seguenti documenti:
  - a) Progetto offerta relativo alla ripetizione di servizi di manutenzione del patrimonio immobiliare della ASL Cagliari analoghi rispetto a quelli di cui al contratto iniziale REP. 169/2010, costituente sviluppo e revisione del proprio progetto offerta già risultato aggiudicatario del predetto contratto iniziale; tale progetto offerta viene allegato sub 1) al presente atto per formarne parte integrante;
  - b) Capitolato speciale d'appalto relativo alla prestazione di tali servizi analoghi, redatto in via di sviluppo e revisione del capitolato già regolante il primo contratto, formato dai seguenti elaborati: Parti I – Modalità di esecuzione; Parte II Elenco presidi oggetto dei servizi (aggiornato); Parte III – Prestazioni;

Parte IV – Prezzi unitari (si intende l'elenco dei prezzi negoziali unitari relativi al corrispettivo per le prestazioni a misura extra canone eventualmente richieste dalla stazione appaltante). Tali elaborati vengono allegati al presente atto sub 2-5) per formarne parte integrante;

c) versione aggiornata della WBS (Work Breakdown Structure) a livello di dettaglio I e II, che si allega al presente atto sub 6) per formarne parte integrante.

Tale elaborato tecnico economico rappresenta la Struttura Analitica di Progetto relativa alla nuova commessa in argomento con riferimento ai servizi a canone (ovvero i servizi di manutenzione ordinaria, fissi/programmati e/o periodici), ed è costituita dall'elenco di tutte le relative attività e prestazioni di manutenzione ordinaria previste e programmate nei revisionati progetto offerta e capitolato speciale sopra indicati, con l'esatta suddivisione del costo complessivo annuale per tipo di attività di manutenzione e relative unità immobiliari oggetto di tali prestazioni, nonché del conseguente canone complessivo per il triennio previsto di durata del nuovo contratto.

Dall'esame di tale quadro tecnico economico emerge: a) un costo complessivo triennale per la ripetizione dei servizi analoghi, quanto alla manutenzione ordinaria a canone, pari ad un complessivo canone triennale di euro 5.415.895,02, IVA esclusa, a fronte di una consistenza complessiva di unità immobiliari oggetto dei servizi corrispondente a 161.680,78 metri quadri; b) un corrispondente costo annuale pari a euro 1.805.298,34 IVA esclusa; c) il costo unitario a metro quadro per anni tre è pari ad euro 33,50, corrispondente ad euro 11,17 per anno.

A tale importo dei servizi a canone deve aggiungersi il complessivo globale importo di euro 3.862.500,00 IVA esclusa, per modo che il costo complessivo stimato, per anni tre, per tale nuovo contratto consistente nella ripetizione di servizi analoghi a quelli già affidati con il contratto REP. 169/2010 ammonta a complessivi euro 9.278.395,02 IVA esclusa;

VISTA

la relazione tecnico economica del RUP in merito all'offerta sopra descritta ed al relativo quadro economico, allegata sub 7) al presente atto per formarne parte integrante, dalla quale risulta che;

- all'atto della stipulazione del contratto iniziale REP. 169/2010 e come da ribasso proposto in gara, risultava pattuito per i servizi di manutenzione ordinaria a canone un corrispettivo complessivo triennale pari, come detto, ad euro 4.561.966,23 IVA esclusa a fronte di una consistenza complessiva di unità immobiliari oggetto dei servizi corrispondente a 146.956,99 metri quadri, con un conseguente costo unitario pari a euro 31,04 a metro quadro;

- in corso di esecuzione del contratto, in occasione del censimento e della redazione dell'anagrafe delle strutture aziendali eseguita dall'appaltatore nel corso del primo anno, risultava peraltro un'effettiva consistenza delle unità immobiliari oggetto dei servizi di manutenzione a canone pari alla maggior superficie di 182.348,10. Si precisa, al riguardo, che il RTI Manutencoop, durante la vigenza del contratto iniziale, ha prestato i servizi a canone su tali maggiori superfici senza pretendere ulteriori somme oltre al canone triennale già pattuito ed ha, inoltre, dichiarato di non voler richiedere alcunché al riguardo;

- nel corso delle negoziazioni si è, pertanto, presa in esame tale effettiva consistenza degli immobili oggetto della manutenzione a canone con il primo contratto, con l'obiettivo di conseguire, con il nuovo affidamento, una riduzione dei servizi e delle prestazioni in conformità ai principi della normativa sulla revisione della spesa pubblica. A tal fine si è ridotta la superficie da dedurre nel nuovo affidamento alla minor consistenza di 161.280,78 metri quadri,

conseguendo in tal modo una riduzione del 11 per cento circa rispetto alla superficie effettiva mantenuta nel primo contratto;

- la ASL di Cagliari ha ritenuto necessario concentrare la riduzione sui servizi a canone e di non variare l'importo stimato per interventi extra canone, così come già stimato nel bando e nel contratto iniziali;

- sono stati negoziati servizi aggiuntivi nell'ottica di ottimizzare le manutenzioni ordinarie nei settori più critici ed, in particolare, è stata prevista la manutenzione completa degli impianti elettrici, esclusa la fornitura dei cavi;

- tale potenziamento ha determinato un lieve incremento rispetto al prezzo unitario del precedente contratto, pari ora, per i servizi analoghi proposti, ad euro 33,50 al metro quadro per anni tre, con un incremento di 0,82 mq per anno per tali servizi aggiuntivi;

- non sono stati variati i prezzi di riferimento per l'esecuzione delle manutenzioni extra-canone, dovendosi pertanto considerare come riferimento il prezzario della Regione Sardegna datato 2009, eccezion fatta per il prezzario DEI da utilizzarsi in subordine, in relazione al quale si è negoziato di far riferimento al prezzario DEI edizione 2012. A tale prezzario il RTI applicherà il medesimo ribasso del 7,07 per cento già pattuito con il contratto iniziale;

- per il resto, l'appaltatore ha dichiarato di voler rinunciare a qualsiasi pretesa ed istanza di adeguamento prezzi ai sensi dell'art. 115 D.Lgs. 163/2006, sia con riferimento al primo contratto che all'eventuale nuovo affidamento relativo alla ripetizione di servizi analoghi, ed ad accettare gli altri oneri e condizioni contrattuali già previste nel contratto iniziale REP. 169/2010, per quanto non modificato dalle condizioni di cui alla presente negoziazione;

- il RUP, in conclusione, ha comunicato che l'offerta per l'esecuzione della ripetizione di servizi analoghi proposta dal RTI Manutencoop appaia del tutto idonea rispetto agli obiettivi ed indirizzi indicati nella delibera a contrarre, precisando inoltre come tale offerta appaia del tutto congrua, visto il limitato incremento, rispetto al 2010, del prezzo unitario a metro quadro, nonché la sostanziale conferma dei prezzi unitari per le manutenzioni extra canone;

RITENUTO

di approvare quanto contenuto nella relazione del RUP, alla quale si fa pieno ed integrale riferimento;

RILEVATO CHE

- sussistono tutti i presupposti previsti per disporre l'affidamento di tali servizi ai sensi dell'art. 57 comma 5 lett. b) citato ed, in particolare;

- i servizi meglio descritti nei revisionati progetto offerta e capitolato speciale d'appalto allegati al presente atto risultano del tutto analoghi e conformi ai servizi di manutenzione del patrimonio immobiliare della ASL Cagliari già affidati al RTI Manutencoop con il primo contratto REP. 169/2011. Le revisioni apportate ai documenti prestazionali originari contenute nella nuova documentazione sopra indicata, consistono, difatti ed in definitiva, in uno sviluppo e potenziamento del progetto base dell'appaltatore, risultato aggiudicatario del primo contratto REP. 169/2010;

- l'originario bando di gara a procedura aperta già prevedeva siffatta possibilità della ripetizione dei servizi per ulteriori anni tre;

- il costo complessivo stimato di tale ripetizione dei servizi è stato indicato e computato nel bando di gara originario per la determinazione del valore globale dell'appalto, come previsto dall'art. 57 comma 5 lett. b) sopra indicato;

- quanto al profilo temporale, il ricorso alla procedura negoziata di cui al presente atto interviene nei termini fissati dalla norma sopra indicata;

- tale affidamento appare del tutto conforme all'interesse pubblico, in quanto consente di conseguire l'indubbio vantaggio tecnico ed economico di proseguire e consolidare la prassi di una più efficiente, efficace ed economica

gestione della spesa per il mantenimento del patrimonio immobiliare dell'Azienda già avviata con il contratto REP. 169/2010

- RITIENE tutto ciò premesso e considerato, di approvare gli atti della presente procedura negoziata, disponendo per l'effetto, ai sensi dell'art. 57 comma 5 lett. b) del D.Lgs. n. 163/2006, l'affidamento all'appaltatore RTI Manutencoop Facility Management S.p.A., mandataria/capogruppo, Tepor S.p.A. e Proger S.p.A., mandanti, di un nuovo appalto di servizi consistente nella ripetizione, per anni tre, di servizi analoghi rispetto a quelli già affidati al predetto operatore economico con il contratto REP. 169/2010, come da dispositivo che segue;
- VISTE le Leggi Regionali n. 10/97, n. 10/2006, n. 5/2007 nonché il D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 ed il D.P.R. 207/2010;
- CON il parere favorevole del Direttore Amministrativo e Sanitario;

#### DELIBERA

per i motivi esposti in premessa:

- 1) Di approvare gli atti della procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 57 comma 5 lett. b) del D.Lgs. 163/2006 esperita, in forza della deliberazione a contrarre n. 1931 del 31/12/2012, per l'affidamento al RTI Manutencoop Facility Management S.p.A. (mandataria/capogruppo), Tepor S.p.A. e Proger S.p.A. (mandanti) di nuovi servizi consistenti nella ripetizione, per la durata di anni tre, di servizi analoghi rispetto a quelli già affidati al predetto operatore economico con il contratto REP. 169/2010, relativo all'appalto Multiservizi per la manutenzione del patrimonio immobiliare della ASL Cagliari;
- 2) di aggiudicare definitivamente tale procedura negoziata al RTI Manutencoop Facility Management S.p.A. (mandataria/capogruppo), Tepor S.p.A. e Proger S.p.A. (mandanti) sopra indicato, disponendo, per l'effetto, l'affidamento al predetto RTI di un nuovo appalto di servizi consistente nella ripetizione di servizi analoghi rispetto a quelli già affidati al predetto operatore economico con il contratto REP. 169/2010, precisando:
  - che l'esecuzione di tali servizi analoghi viene affidata per la durata di anni tre, con decorrenza dal 21/04/2013 e scadenza al 20/04/2016;
  - che l'affidamento di tale nuovo appalto di servizi viene disposto alle condizioni, termini e modalità meglio indicate e descritte nel capitolato speciale e negli altri documenti della procedura negoziata allegati al presente atto, nonché agli altri termini e condizioni indicati nel corpo del presente atto;
  - che il corrispettivo contrattuale stimato per la prestazione di tali nuovi servizi analoghi è stimato, per l'intera durata triennale dell'appalto, nel complessivo globale importo di euro 9.278.395,02 IVA esclusa, di cui: euro 5.415.895,02 IVA esclusa per i servizi fissi, periodici e/o programmati remunerati a canone, come calcolati e determinati nella WBS aggiornata allegata sub 6); euro 3.862.500,00 IVA esclusa per le manutenzioni straordinarie su richiesta/integrative extra canone eseguibili a seguito di eventuale e espressa richiesta della stazione appaltante, che verranno remunerati a misura alle condizioni indicate nel corpo del presente atto;
- 3) di procedere alla stipulazione del contratto relativo ai nuovi servizi affidati con il presente atto, nei termini, condizioni ed alle modalità indicate nel presente atto e nella documentazione allegata, all'previa stipulazione e/o rinnovo, da parte dell'aggiudicatario: della garanzia fideiussoria a titolo di cauzione definitiva prevista dall'art. 113 D.Lgs. 163/2006; di contratto di assicurazione per danni e responsabilità civile del tipo CAR e/o equivalente, in conformità all'analogia garanzia già prevista dal contratto originario REP 169/2010;
- 4) di dare atto che la spesa complessiva conseguente all'affidamento dei servizi di cui al presente atto, pari al globale importo stimato, per anni tre, di euro 9.066.858,00 IVA esclusa, farà carico sulle risorse di parte corrente dei Bilanci dei rispettivi esercizi di competenza;
- 5) i corrispettivi maturati dal RTI Manutencoop per i servizi di manutenzione a canone, nonché per le prestazioni di manutenzione straordinaria extra canone, verranno entrambi contabilizzati, determinati e liquidati, con cadenza trimestrale, mediante emissione di distinti

Certificati di Pagamento da parte della S.C. Patrimonio e Servizi Tecnici per somma pari all'importo maturato in relazione alla percentuale di avanzamento delle attività. Tali certificati di pagamento verranno emessi previa verifica della contabilità presentata dall'appaltatore secondo le modalità già previste nel primo Contratto REP. 169/2010;

- 6) i certificati di pagamento sopra indicati potranno essere emessi anche al fine di approvare e liquidare corrispettivi a saldo delle annualità e/o la corresponsione di acconti sulle prestazioni di manutenzione straordinaria extra canone, se dovuti e/o esigibili secondo la vigente normativa, sempre in conformità a quanto già previsto nel primo Contratto REP. 169/2010;
- 7) di autorizzare il Servizio Bilancio all'emissione degli ordinativi di pagamento in favore dell'aggiudicatario sopra indicato, entro 30 gg dalla data di ricevimento delle corrispondenti regolari fatture, previa verifica ed attestazione della regolare esecuzione del contratto da parte degli uffici della S.C. Patrimonio e Servizi Tecnici come sopra indicato
- 8) di trasmettere la presente deliberazione all'Assessorato Regionale dell'Igiene e Sanità e dell'Assistenza Sociale, ai sensi dell'art. 29, comma 1 lett. c), L.R. n. 28/07/2006 n. 10.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dott. Vincenzo Serra)

IL DIRETTORE SANITARIO  
(Dott. Ugo Storelli)

IL DIRETTORE GENERALE  
(Dott. Emilio Simeone)

Resp.le S.C. Patrimonio e servizi Tecnici  
Ing. Massimo Masia

Settore Gare e Contratti/GS