

Il Sindaco sottopone alla Giunta Comunale l'allegata proposta di delibera avente per oggetto:

ATTO DI INDIRIZZO SULLA GESTIONE INTEGRATA DEI SERVIZI AMMINISTRATIVI E TECNICI AGLI IMMOBILI COMUNALI ERP DEL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista l'allegata proposta di delibera;
- Ritenuto di approvarla, riconoscendone il contenuto;
- Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 - 1° comma del D. Lgs. n. 267/00, come da foglio allegato;
- Richiamato l'art. 134 - 4° comma del D. Lgs. n. 267/00;
- Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

1. di approvare, l'allegata proposta avente ad oggetto:

“ATTO DI INDIRIZZO SULLA GESTIONE INTEGRATA DEI SERVIZI AMMINISTRATIVI E TECNICI AGLI IMMOBILI COMUNALI ERP DEL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI.”, composta dai seguenti elaborati:

- a) Capitolato d'oneri (composto da 35 pagine)
- b) Capitolato tecnico (composto da 95 pagine)
- c) Disciplinare di gara (composto da 43 pagine)
- d) DUVRI (composto da 103 pagine)

che pur non facendo materialmente parte della delibera, ne costituiscono parte integrante;

2. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D. Lgs.n. 267/00.

ALLEGATI:

Proposta di deliberazione (1 pagina)
Relazione a firma Ing. Zuccoli (6 pagine)
Foglio Pareri (1 pagina)

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO SULLA GESTIONE INTEGRATA DEI SERVIZI AMMINISTRATIVI E TECNICI AGLI IMMOBILI COMUNALI ERP DEL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la relazione del Settore Impianti Opere Pubbliche Servizio Gestione Patrimonio che si allega quale parte integrante del presente atto e ritenuta meritevole di accoglimento;
- Visti i pareri favorevoli espressi a norma dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- Richiamato l'art. 134 comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- Con voti unanimi espressi nelle forme di Legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

1. di approvare la relazione del Settore Impianti e OO.PP. Serv. Gestione del Patrimonio, e le relative conclusioni, ritenendo conveniente ed opportuna la scelta di ricorrere alla gestione integrata dei servizi amministrativi e tecnici degli immobili comunali ERP del comune di Sesto San Giovanni
2. di approvare, per quanto di competenza e facendo salve le competenze proprie del Direttore del Settore Impianti e OO.PP. i seguenti documenti:
 - a) Capitolato d'oneri (composto da 35 pagine)
 - b) Capitolato tecnico (composto da 95 pagine)
 - c) Disciplinare di gara (composto da 43 pagine)
 - d) DUVRI (composto da 103 pagine)
3. di approvare il quadro economico di spesa inserito nella relazione allegata per un totale di € €12.880.798,68 compreso IVA per l'intera durata dell'appalto (sette anni).
4. di dare mandato affinché con successivo atto determinativo il Direttore del Settore Impianti e OO.PP., impegni la somma di € 1.863.440,04 inclusi oneri della sicurezza, I.V.A.20% compresa, per il primo anno impegnando al competente capitolo del bilancio 2009 e € 1.836.226,44 inclusi oneri della sicurezza, I.V.A. 20% compresa, per i successivi sei anni, agli stessi capitoli dei bilanci competenti.

RELAZIONE

A seguito di asta pubblica – procedura aperta ai sensi del D.Lgs 17 marzo 1995 n°157- precedentemente indetta ed espletata, con determinazione n°390 del 2 dicembre 2002, il dirigente del Settore Impianti e Opere Pubbliche ha approvato le operazioni di gara e ha aggiudicato il servizio di gestione dell'edilizia residenziale di proprietà comunale alle imprese riunite Building Service Facility Management Soc. Coop. A r.l. e Manutencoop Soc. Coop. A r.l. ora Manutencoop Facility Management S.p.A. dal 2003.

L'esperienza di esternalizzazione della gestione del patrimonio residenziale comunale, ha permesso di superare numerosi problemi legati alla gestione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale, risultando sostanzialmente positiva, ed ha confermato la validità della scelta di outsourcing compiuta attraverso lo strumento di global service.

La gestione del servizio affidata in global service ha però evidenziato alcune criticità riconducibili all'estrema complessità del capitolato che ha portato a reiterate difficoltà di interpretazione; si è inoltre riscontrato che le prestazioni poste a base di gara, non hanno dato risposta a tutte le esigenze emerse.

Per tale ragione, confermando la scelta di esternalizzare tale servizio, con l'obiettivo di migliorare l'esperienza in corso, si è ritenuto indispensabile prima dell'avvio di un nuovo affidamento, operare una approfondita revisione degli atti di gara precedenti, per superare le carenze e adeguarli alle sopravvenute esigenze tecniche, gestionali e normative.

Stante la particolare complessità e articolazione dei servizi oggetto di affidamento, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario avvalersi di un consulente a supporto del responsabile del procedimento affinché potesse contribuire con il proprio valore aggiunto al processo di revisione al fine di superare le criticità sopra evidenziate.

Con determinazione n°51 del 29/11/2007 è stato affidato all'ing. Gesualdo Gianluca, l'incarico di supporto al Responsabile del Procedimento per la predisposizione della documentazione di gara per servizi integrati di gestione degli immobili comunali di Sesto San Giovanni.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno estendere tale esperienza di outsourcing agli stabili ad uso scolastico così da garantire uniformità di gestione manutentiva, tempestività d'intervento, oltre a tutte quelle attività di governo che oggi vengono svolte solo parzialmente.

Il presente appalto ha come obiettivo:

- la liberazione dalle attività non "core business" e conseguentemente la possibilità di dedicare il personale comunale alle attività di indirizzo, programmazione e controllo dei servizi in appalto;
- 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, ecc.) e delle attività operative ad esso rivolte;
- la realizzazione di un efficace sistema di controllo e di gestione del servizio erogato;
- la razionalizzazione e semplificazione amministrativa e conseguente riduzione degli oneri gestionali e burocratici;
- la possibilità di far fronte tempestivamente a variazioni normative, specialmente in materia di sicurezza.

I nuovi atti di gara prevedono:

- la gestione amministrativa e tecnica degli stabili comunali ad uso abitativo,
- la gestione amministrativa degli stabili non abitativi dati in concessione o locazione,
- la conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento.

La durata prevista in sette anni, permette all'assuntore dopo una fase iniziale di investimento strutturale, ammortizzare i costi e ottimizzare via via le risorse e i sistemi per gestire al meglio e garantire il risultato atteso, o la pulizia delle facciate continue dei corpi scala vetrati di alcuni condomini erp, ecc.

Il servizio richiesto al nuovo assuntore, si accosta molto ad un sistema manutentivo di tipo assicurativo, nello specifico, nella filosofia dell'appalto viene inserito il concetto di franchigia che si applica su ogni singolo intervento manutentivo extra canone e sarà pari € 600,00

La franchigia costituisce il limite economico al di sotto del quale le attività non devono essere compensate extra canone all'Assuntore perché comprese nel canone. Nel caso in cui l'importo delle attività sia superiore alla franchigia, l'Amministrazione Comunale sarà tenuta a retribuire l'Assuntore Fornitore solo per l'importo eccedente quello della franchigia stessa.

Per quanto riguarda il servizio di gestione della manutenzione e conduzione degli impianti di climatizzazione (caldo e freddo) l'Amministrazione nell'eventualità dell'avvio di un appalto di Gestione Calore degli impianti termici, si riserva la facoltà di revocare in tutto o in parte l'affidamento senza che l'Assuntore possa richiedere alcun risarcimento o formulare alcuna pretesa, salvo il pagamento delle prestazioni svolte fino alla revoca.

L'allegato progetto si compone di:

- Il bando di gara;
- Il disciplinare di gara e relativi allegati;
- Il Capitolato d'oneri e relativi allegati;
- Il Capitolato Tecnico e relativi allegati;
- Il documento unico di valutazione dei rischi interferenziali (DUVRI);
- Gli elenchi prezzi richiamati nel capitolato d'oneri

L'importo dell'appalto è dato dalla somma del canone annuo dei diversi servizi, e del budget per le prestazioni da contabilizzare a misura/economia (extracanone).

Pertanto la remunerazione dovuta all'Assuntore per le prestazioni erogate è costituita:

- da un 'canone' relativo ad ogni servizio su base annuale e versato dall'Amministrazione Comunale secondo modalità e frequenza previste dall'art. 21 del capitolato d'oneri;
- da un corrispettivo extracanone (misura e/o economia), determinato per singola prestazione preventivamente autorizzata, sulla base delle tariffe contenute nei prezziari indicati.

L'importo complessivo presunto per l'intera durata dell'appalto, individuato a base di gara, per servizi oggetto dell'appalto, ammonta complessivamente a **€ 12.852.000,00** I.V.A. inclusa di cui **€ 386.400,00** non soggetti a ribasso perchè relativi agli oneri per la Sicurezza.

Ed in particolare:	per la parte a canone	€ 9.063.600,00
	per oneri della sicurezza	€ .386.400,00
	per la parte extra	€ 3.402.000,00

meglio riassunto nella tabella sotto riportata

Importi annui e totali a base di gara IVA esclusa				
Tipologia di Servizi	Canoni annui [€/anno]			Importi/budget extracanone [€/anno]
	Importo annuo a canone [€/anno]	Oneri della sicurezza [€/anno]	TOTALE [€/anno]	
Gestione amministrativa degli immobili a prevalente uso abitativo	€ 200.000,00	€ 0,00	€ 200.000,00	€ 0,00
Gestione dei servizi ispettivi e manutentivi degli edifici a prevalente uso abitativo	€ 473.000,00	€ 17.000,00	€ 490.000,00	€ 340.000,00
Gestione della manutenzione e conduzione degli impianti di climatizzazione (caldo e freddo)	€ 228.000,00	€ 22.000,00	€ 250.000,00	€ 65.000,00
Servizio di pulizie delle parti comuni degli immobili ad uso abitativo	€ 178.000,00	€ 7.000,00	€ 185.000,00	€ 0,00
TOTALE IMPORTO ANNUO	€ 1.079.000,00	€ 46.000,00	€ 1.125.000,00	€ 405.000,00
TOTALE IMPORTO TOTALE NEI 7 ANNI	€ 7.553.000,00	€ 322.000,00	€ 7.875.000,00	€ 2.835.000,00
TOTALE			€ 10.710.000,00	

pertanto il relativo quadro economico complessivo per l'intera durata dell'appalto sarà:

**QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO PER LA GESTIONE INTEGRATA
DEI SERVIZI AMMINISTRATIVI E TECNICI AGLI IMMOBILI COMUNALI
ERP DEL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI.**

					IMPORTO PARZIALE PER IL SETTENNIO 2009/2015	IMPORTO COMPLESSIVO PER IL SETTENNIO 2009/2015
a1)Importo a base d'asta					€ 7.553.000,00	
a2)Oneri per la sicurezza					€ 322.000,00	
a3)importo opere extra canone					€ 2.835.000,00	
a)TOTALE IMPORTO DEI LAVORI a1+a2+a3						€ 10.710.000,00
b1) IMPREVISTI ED ARROTONDAMENTI COMPRENSIVI D'IVA					€ 5.000,00	€ 5.000,00
c1) SPESE TECNICHE art. 92 DLgs. 163 . 0,27 % per responsabilità sul procedimento e direzione lavori extra canone.					€ 578,34	
c2) SPESE TECNICHE art. 92 DLgs. 163 . 0,47 % per direzione lavori extra canone.					€ 1.006,74	
c3) SPESE TECNICHE art. 92 DLgs. 163 . 0,8 % per progetto					€ 1.713,60	
c)TOTALE SPESE TECNICHE c1+c2+c3						€ 3.298,68
d1) SPESE PUBBLICITA' E COMUNICAZIONE 0,50% dell'importo dei lavori					€ 15.000,00	€ 15.000,00
e1) SPESE DI PUBBLICAZIONE+TASSA AUTORITA LAVORI PUBBLICI					€ 500,00	€ 500,00
f1) SPESE PER COLLAUDI					€ 5.000,00	€ 5.000,00
g1) I.V.A. 20% su a)					€ 2.142.000,00	€ 2.142.000,00
TOTALE COMPLESSIVO						€ 12.880.798,68

Il quadro economico per il primo anno e per i successivi sei sarà così determinato:

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO PER LA GESTIONE INTEGRATA DEI SERVIZI AMMINISTRATIVI E TECNICI AGLI IMMOBILI COMUNALI ERP DEL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI.

					IMPORTO PRIMO ANNO 2009	IMPORTO COMPLESSIVO PRIMO ANNO	IMPORTO ANNUO PER ANNI SUCESSIVI AL PRIMO 2010/2015
							IMPORTO COMPLESSIVO
a1) Importo a base d'asta					1.079.000,00		1.079.000,00
a2) Oneri per la sicurezza					46.000,00		46.000,00
a3) importo opere extra canone					€ 405.000,00		405.000,00
a) TOTALE IMPORTO DEI LAVORI a1+a2+a3						€ 1.530.000,00	€ 1.530.000,00
b1) IMPREVISTI ED ARROTONDAMENTI COMPENSIVI D'IVA					€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ -
c1) SPESE TECNICHE art. 92 DLgs. 163 . 0,27 % per responsabilità sul procedimento e direzione lavori extra canone.					€ 82,62		€ 82,62
c2) SPESE TECNICHE art. 92 DLgs. 163 . 0,47 % per direzione lavori extra canone.					€ 143,82		€ 143,82
c3) SPESE TECNICHE art. 92 DLgs. 163 . 0,8 % per progetto					€ 1.713,60		€ -
c) TOTALE SPESE TECNICHE c1+c2+c3						€ 1.940,04	€ 226,44
d1) SPESE PUBBLICITA' E COMUNICAZIONE 0,50% dell'importo dei lavori					€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ -
e1) SPESE DI PUBBLICAZIONE+TASSA AUTORITA LAVORI PUBBLICI					€ 500,00	€ 500,00	€ -
f1) SPESE PER COLLAUDI					€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ -
g1) I.V.A. 20% su a)					€ 306.000,00	€ 306.000,00	€ 306.000,00
TOTALE COMPLESSIVO						€ 1.863.440,04	€ 1.836.226,44

Si propone di :

1. Di approvare la procedura prevista e il progetto per affidamento della gestione integrata dei servizi amministrativi e tecnici degli immobili comunali ERP e ad uso prevalentemente scolastico;
2. Di approvare il quadro economico di spesa allegato alla presente relazione per un totale di **€ 12.880.798,68** per l'intera durata dell'appalto (sette anni).
3. Di impegnare con successivo atto determinativo del Direttore del Settore Impianti e OO.PP., la somma di € 1.863.440,04 inclusi oneri della sicurezza, I.V.A. 20% compresa, per il primo anno impegnando al competente capitolo del bilancio 2009 e € 1.836.226,44 inclusi oneri della sicurezza, I.V.A. 20% compresa, per i successivi sei anni, agli stessi capitoli dei bilanci competenti .

Sesto San Giovanni lì 02/12/2008

SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO
Il Funzionario
Geom. Fabrizio Salpietro