



## NOTA TECNICA

# **PROROGA TECNICA "SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT" PRESSO LE SEDI DELLA REGIONE MOLISE - Lotto 11 CIG 5569336973**

Roma, 14/01/2021

Prot. 2021/131937

## S O M M A R I O

1. PREMESSA .....	3
2. SITUAZIONE CONTRATTUALE E SCADENZE .....	6
3. FABBISOGNO .....	7
4. CONCLUSIONI .....	8

## 1. PREMESSA

I servizi di Facility Management presso le sedi della Regione Molise sono prestati in forza di un unico contratto di "Servizi di Facility management per immobili adibiti prevalentemente ad uso ufficio in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni" stipulati in adesione alla Convenzione Consip FM3.

In data 16/05/2013 è stata stipulata una convenzione tra Consip S.p.A. e Romeo Gestioni S.p.A. (in qualità di mandataria del RTI costituito con Consorzio Stabile Romeo Facility Services 2010) per l'affidamento dei "Servizi di Facility Management per immobili adibiti prevalentemente ad uso ufficio, in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni", Lotto 11 relativo al territorio della Regione Molise ai sensi dell'art. 26 della l. 488 del 23.12.1999 e dell'art. 58 l. 388/2000.

Equitalia Sud S.p.A., con Ordinativo Principale di Fornitura (OPF 4229), in data 23/01/2014 con N.ro di protocollo 2361, ha aderito alla convenzione Consip relativa ai "Servizi di Facility management per immobili adibiti prevalentemente ad uso ufficio in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni – Lotto 11 per i propri immobili siti nella Regione Molise.

L'Ordinativo è stato emesso a favore della Romeo Gestioni S.p.A. (aggiudicatario del citato Lotto) per un importo complessivo di € **964.712,28** oltre IVA di cui **446.737,00** per i servizi a canone e € **517.980,28** per i servizi extracanone.

Attraverso tale Convenzione sono stati acquisiti, con decorrenza 1° febbraio 2014, per una durata di 7 anni, i seguenti servizi:

Servizi a canone:

- attività di governo (obbligatoria);
- manutenzione impianto elettrico;
- manutenzione impianto idrico-sanitario;
- manutenzione impianto di riscaldamento;
- manutenzione impianto di raffrescamento;
- manutenzione impianto antincendio;
- manutenzione impianto di sicurezza e controllo accessi;
- manutenzione impianti elevatori;
- manutenzione reti;
- servizio di reception;
- servizio di pulizia;
- smaltimento rifiuti;
- servizio di disinfestazione

## Servizi extra canone

- facchinaggio esterno;
- facchinaggio interno;
- pulizia ed igiene ambientale;
- manutenzioni.

In conseguenza del verificarsi di eventi imprevisi ed imprevedibili al momento dell'adesione alla Convenzione, legati alle riorganizzazioni aziendali ed ai trasferimenti di taluni uffici e strutture in nuovi immobili, la configurazione dei servizi acquisiti con il citato Ordine Principale di Fornitura e gli importi ad esso riferiti sono stati variati.

Conformemente con quanto previsto dalla Convenzione, le variazioni dei servizi rispetto alla loro configurazione iniziale hanno avuto luogo mediante l'emissione di Atti aggiuntivi successivi all'Ordine Principale di Fornitura, come di seguito rappresentato:

1. Atto aggiuntivo del 21 dicembre 2015 (prot. n. 55039), a saldo invariato che ha comportato le seguenti variazioni contrattuali:
  - l'annullamento della voce extra canone specifica: servizio di presidio della manutenzione elettrica sulla sede di Isernia Via San Laucio, erroneamente inserita nel precedente PDI per un importo di Euro 25.242,22.
  - l'imputazione corretta, come originariamente richiesto dell'importo di euro 25.242,22, sulla voce extra canone omnicomprensiva - servizio di Manutenzione Impianti elettrici - sulla sede di Isernia Via San Laucio.
2. Atto aggiuntivo del 26 luglio 2018 (prot. n. 4315172), per un importo in diminuzione, per cui l'importo contrattuale è rideterminato in euro **901.257,15** oltre IVA di cui euro **409.440,83** oltre IVA per i servizi a canone ed euro **491.816,32** oltre IVA per i servizi extra canone, di seguito le variazioni contrattuali:
  - attivazione del servizio di manutenzione degli impianti raffrescamento e riscaldamento, presso l'immobile di Isernia - Via S. Leucio 101, a far data dal 15 novembre 2017, a seguito del distacco dell'impianto centralizzato di raffrescamento/riscaldamento, per un importo in aumento di euro 26.158,95 oltre IVA;
  - diminuzione del plafond disponibile sui servizi extra canone, presso l'immobile di Campobasso - Via Sant'Antonio dei Lazzari, a far data dal

15 novembre 2017, per un importo in diminuzione di euro 26.158,95 oltre IVA.

- rettifica dell'importo complessivo dell'Atto aggiuntivo, prot. n. 55039 del 21 dicembre 2015, a seguito dell'errata imputazione dell'importo relativo ai servizi extra canone, per un importo in diminuzione di Euro 5,00;
- cessazione del servizio di Reception a canone per la sede di Campobasso (IM 15162) a far data dal 30/06/2018 per un importo in riduzione, per tutta la durata del contratto, di Euro 63.455,12.

Per gli Atti aggiuntivi richiamati, il recupero delle risorse assegnate ai servizi di nuova esigenza è avvenuto, in accordo con il Fornitore, attraverso la dismissione di altri servizi o l'anticipazione della loro cessazione rispetto alla naturale scadenza prevista nell'Ordinativo Principale di Fornitura.

Ciò posto, in considerazione dell'imminente scadenza contrattuale al 31/01/2021 e della circostanza che tale scadenza non è compatibile con la data di avvio del nuovo contratto che sarà stipulato, ad esito della procedura di gara congiunta, con Agenzia delle Entrate (AdE) prevista per i servizi di manutenzione impianti oltre che per i servizi di pulizie e facchinaggio, si rende necessario disporre la proroga del contratto in corso, fino alla data del **31/03/2021** (due mesi), al fine di assicurare la regolare continuità dei servizi.

Si rappresenta che per il Lotto relativo alla Regione Molise:

- E' stata aggiudicata, per tutto il territorio della Regione Molise, la nuova Convenzione Consip FM4 (attiva dal 09/01/2020) ma stante i tempi di aggiudicazione della gara congiunta, comunicateci da AdE e la relativa strategia acquisitiva, non si ritiene opportuno cambiare i fornitori anche in considerazione dei tempi tecnici di presa in carico degli impianti e i problemi organizzativi di avvio del servizio.
- AdeR ha conferito mandato ad AdE a svolgere le funzioni di Stazione appaltante e centrale di committenza, quindi AdE sta svolgendo la procedura in nome proprio e in nome e per conto di AdeR. La gara manutenzioni oltre che quella di pulizie e facchinaggio è stata bandita da Ade nel 2018 è attualmente in corso. Relativamente alle predette procedure, si rappresenta che entro il termine di presentazione delle offerte ne sono pervenute un numero considerevole ed in ragione della numerosità e complessità delle stesse, i lavori di disamina si stanno prolungando per fatti non imputabili ad AdeR, anche per gli ulteriori rallentamenti generati dall'emergenza sanitaria per il contenimento del virus COVID-19. Si precisa che per la gara congiunta con Agenzia delle Entrate (AdE) per i servizi di manutenzione impianti, era prevista la conclusione entro la data del 31/12/2020, ma è attualmente in corso. Pertanto, attesa la complessità dei servizi, non sussistono i tempi tecnici

per procedere ad un'autonoma procedura nelle more della conclusione della gara e quindi è necessario garantire la continuità dei servizi in questione per la fruibilità degli immobili attraverso cui AdeR svolge le proprie funzioni istituzionali.

La regolare erogazione dei servizi senza soluzione di continuità garantisce la sicurezza degli immobili e dunque del personale e della platea dei contribuenti e pertanto l'unico strumento utilizzabile è rappresentato dalla proroga tecnica degli attuali contratti.

## 2. SITUAZIONE CONTRATTUALE E SCADENZE

OPF N. 4229	PROT. N.	IMPORTO ATTIVITA' PROGRAMMATE	IMPORTO ATTIVITA' STRAORDINARIE	TOTALE
ATTIVAZIONE	2361/2014	€ 446.737,01	€ 517.980,28	€ 964.712,28
1° Atto Aggiuntivo	55039/2015	€ 446.737,01	€ 517.980,28	€ 964.712,28
2° Atto Aggiuntivo	4315172/2018	€ 409.440,83	€ 491.816,32	€ 901.257,15

Le attuali **scadenze** dei servizi ricompresi nel **contratto OPF 4229** sono di seguito rappresentate:

OPF 4229 Regione Molise	
SERVIZIO	SCADENZA
DISINFESTAZIONE	31/01/2021
P SERVIZI DI PULIZIA	31/01/2021
ELEVATORI	31/01/2021
MC IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	31/01/2021
MR IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	31/01/2021
SR SMALTIMENTO RIFIUTI	31/01/2021
EDI MINUTO MANTENIMENTO EDILE	31/01/2021
MIA IMPIANTO ANTINCENDIO	31/01/2021
MIE IMPIANTO ELETTRICO	31/01/2021
MIS IMPIANTO IDRICO-SANITARIO	31/01/2021
MRT MANUTENZIONE RETI	31/01/2021
MSC IMPIANTI DI SICUREZZA E CONTROLLO ACCESSI	31/01/2021
SER SERVIZI DI CONSULENZA GESTIONALE	31/01/2021
SERVIZI STRAORDINARI	31/01/2021

In relazione all'OPF 4229 e successivi atti aggiuntivi, alla data del **31/01/2021** è necessario procedere alla proroga temporale di tutti i servizi sopra evidenziati per ulteriori due mesi fino al 31/03/2021.

### 3. FABBISOGNO

Il fabbisogno dei servizi previsti dalla Convenzione (pulizia e manutenzioni), per due mesi di proroga temporale, come indicato nella sottostante tabella, è stimato in Euro **13.535,74** oltre IVA, a cui si aggiungono Euro **548,83** relativi agli oneri della sicurezza (come indicato nel "Documento unico di valutazione dei rischi" redatto ai sensi dell'art. 28 e 29 del D. Lgs. 81/08 e smi, allegato).

Vista la presenza, nell'Ordinativo Principale da prorogare, di un notevole residuo extracanone, al 31/01/2021, il budget economico previsto per la proroga temporale di due mesi, di tutti i servizi sotto evidenziati, sarà soddisfatto utilizzando il plafond disponibile per le attività extracanone presente nell'Ordinativo, senza variare l'importo contrattuale che rimane fissato ad euro 901.257,15 oltre IVA.

Il fabbisogno stimato è stato determinato sulla base dei dati storici dei servizi ordinari programmati previsti in Convenzione, applicando gli stessi prezzi, patti e condizioni, come di seguito rappresentato:

SERVIZI A CANONE	Data scadenza	IMPORTO 2 MESI (dal 01/02/2021 al 31/03/2021)
Gestione call center	31/01/2021	€. 30,13
Implementazione e gestione sistema informativo	31/01/2021	€. 26,52
Manutenzione degli impianti di raffrescamento	31/01/2021	€. 1.322,15
Manutenzione degli impianti di riscaldamento	31/01/2021	€. 1.268,08
Manutenzione degli impianti elettrici	31/01/2021	€. 602,72
Manutenzione degli impianti di elevatori	31/01/2021	€. 105,31
Manutenzione degli impianti idrico- sanitari	31/01/2021	€. 191,37
Minuto mantenimento edile	31/01/2021	€. 238,87
Manutenzione delle reti	31/01/2021	€. 36,83
Manutenzione degli impianti antincendio	31/01/2021	€. 256,82
Manutenzione degli impianti di sicurezza e controllo accessi	31/01/2021	€. 159,65
Disinfestazione	31/01/2021	€. 885,99
Pulizia	31/01/2021	€. 6.754,24
Raccolta e smaltimento rifiuti speciali	31/01/2021	€. 41,88

<b>Totale</b>	<b>€. 11.920,56</b>
---------------	---------------------

<b>SERVIZI EXTRA CANONE</b>	<b>Data scadenza</b>	<b>IMPORTO 2 MESI (dal 01/02/2021 al 31/03/2021)</b>
materiale igienico sanitario e i servizi di pulizie aggiuntivi	31/01/2021	€. 1.615,18
<b>Totale</b>		<b>€. 1.615,18</b>

oneri per la sicurezza da rischi interferenti	<b>€. 548,83</b>
---	------------------

La proroga temporale di due mesi dei servizi sopra riportati non prevederà l'incremento del valore contrattuale, in quanto utilizzerà, per la copertura economica, l'attuale budget extracanone per i seguenti importi:

- Euro **11.920,56** oltre IVA per i servizi ordinari programmati;
- Euro **1.615,18** per il materiale igienico sanitario e i servizi di pulizie aggiuntivi;
- Euro **548,83** per gli oneri della sicurezza.

L'iniziativa acquisitiva è rinvenibile al **codice iniziativa 2021.23.011.P**

L'impegno complessivo di spesa per l'iniziativa in questione risulta coerente con quanto previsto nell'aggiornamento del Budget economico relativo al Trienni 2020-22 deliberato dal CdG nella riunione del 25 giugno 2020 e nel Budget 2021-2023 deliberato nella riunione del CdG del 29 ottobre 2020.

Per quanto attiene alla determinazione del fabbisogno in questione, nella determinazione dello stesso si è tenuto conto degli obblighi di contenimento della spesa di cui all'art. 1, comma 591 e 592 della legge n. 160/2019.

Il fabbisogno determinato rispetta gli obblighi di contenimento della spesa di cui all'art. 1, comma 591 e 592, della Legge di bilancio n. 160/2019.

#### **4. CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto sopra rappresentato, stante la necessità di garantire l'esecuzione dei servizi di Facility Management senza soluzione di continuità presso le sedi istituzionali AdeR e tenuto conto dei tempi necessari per ultimare la procedura congiunta con AdE attualmente in corso, si ritiene necessario disporre la

proroga temporale dei servizi riportati nella precedente tabella per ulteriori due mesi, senza variare l'importo contrattuale.

<b>Proroga temporale di due mesi dei servizi dal 01/02/2021 al 31/03/2021</b>			
Importo a canone	Importo extracanone	Oneri per la sicurezza	Importo totale
<b>11.920,56</b>	<b>1.615,18</b>	<b>548,83</b>	<b>14.084,57</b>

La proroga temporale di due mesi dei servizi indicati dell'Ordinativo Principale non prevede l'incremento del valore contrattuale, in quanto utilizzerà, per la copertura economica, l'attuale budget extracanone, così come di seguito rappresentato:

- importo delle attività programmate per Euro 11.920,56;
- importo servizi extra canone, Euro 1.615,18;
- importo oneri della sicurezza Euro 548,83.

In considerazione dei servizi e degli importi di cui sopra, l'atto di proroga da formalizzare alla Romeo Gestioni S.p.A., non comporta alcuna variazione dell'importo complessivo dell'Ordinativo Principale di Fornitura che resta invariato, ad Euro 901.257,15 oltre IVA.

Il Fornitore, previamente interessato dell'operazione, ha manifestato il suo assenso alla prosecuzione delle attività agli stessi prezzi, patti e condizioni del contratto vigente.

Infine, si esprimono le seguenti considerazioni:

- L'ammissibilità alla proroga tecnica di un Ordinativo di Fornitura emesso in adesione ad una convenzione Consip scaduta e non prorogata va ricercata nell'autonomia dei due rapporti giuridici e delle diverse parti coinvolte; tale appunto appare trovare un'espressa conferma all'art. 4.2 delle condizioni generali allegata alla convenzione "Fm3" che "qualora" per qualsiasi motivo cessi l'efficacia della convenzione o di ogni singolo Ordiantivo di Fornitura , il Fornitore sarà tenuto a prestare la massima collaborazione, anche tecnica, affinché possa essere garantita la continuità dei servizi/forniture oggetto della convenzione.

Sarà contestualmente prevista:

- la facoltà, per AdeR, di recesso anticipato senza necessità di giustificazioni, fatta salva la sola preventiva comunicazione al Fornitore con un preavviso di 30 giorni, senza riconoscimento di alcun indennizzo in favore di quest'ultimo;

- l'esclusione dell'obbligo a carico di AdeR del pagamento dell'importo straordinario ipotizzato e non utilizzato, ottenendo a riguardo specifica dichiarazione da parte del Fornitore.

Il Responsabile del Procedimento OPF  
4229

Franco Simone

*(Firmato digitalmente)*

Il Responsabile Logistica, Infrastrutture e  
Security

Pierluigi Chiattelli

*(Firmato digitalmente)*

#### Allegati

- Disponibilità Proroga – RGU 2020/78176 e richiesta
- PDI – Schede economiche
- DUVRI – Allegato COVID al Duvri