



AREA SERVIZI BOLOGNA

LA DIRIGENTE

- VISTO il decreto legislativo n. 50 del 2016 - “*Codice dei contratti pubblici*”;
- VISTO in particolare l’articolo 106, c. 12, del Codice dei contratti pubblici, che legittima la stazione appaltante a imporre all’affidatario, qualora in corso di esecuzione si rendano necessarie, variazioni in aumento o in diminuzione delle prestazioni contrattuali fino alla concorrenza di un quinto del prezzo complessivo previsto dal Contratto, che l’appaltatore è tenuto a eseguire alle stesse condizioni del Contratto originario;
- VISTO il Contratto rep. n. 9177 – prot. n. 18842 stipulato in data 19/12/2018, con il quale, all’esito della procedura di gara disposta con provvedimento del Direttore Generale rep. n. 3655 prot. 91523 del 10/10/2016, l’Università di Bologna ha affidato, per un triennio decorrente dalla data di stipula, l’appalto dei servizi manutentivi del proprio patrimonio immobiliare per il lotto 1 (Campus di Bologna, comprensivo della sede di Ozzano Emilia) al Consorzio Innova Soc. Coop., capogruppo mandataria del R.T.I. Consorzio Innova Soc. Coop - L’Operosa Impianti S.r.l., corrente in Bologna, Via Giovanni Papini, 18, per un importo della fase principale del servizio pari a € 7.912.725,00 IVA esclusa, di cui € 5.130.000,00 IVA esclusa quale corrispettivo delle eventuali attività a consumo, per le quali l’Università acquisisce un’opzione di acquisto;
- VISTO in particolare, l’art. 6 dell’anzidetto Contratto, rubricato *MODIFICA DEL CONTRATTO DURANTE IL PERIODO DI EFFICACIA*, che, al quarto cpv., prevede che “*(...) l’Università, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza del quinto dell’importo del Contratto, può imporre all’appaltatore l’esecuzione alle stesse condizioni previste nel Contratto originario. In tal caso l’appaltatore non può far valere il diritto alla risoluzione del Contratto*”;
- CONSIDERATO che il Contratto in parola è in corso di esecuzione;
- VISTA la Relazione tecnico-descrittiva redatta dal RUP, Ing. Francesca Cioffi, (nota prot. n. 252314 del 02/11/2020) nella quale, in sintesi, si dà atto che le esigenze manutentive del patrimonio immobiliare dell’Università si sono modificate rispetto alla data in cui è stato pubblicato il bando per l’approvvigionamento dei servizi manutentivi, in conseguenza degli eventi sopravvenuti qui a seguire riassunti: **-1)** necessità di incrementare la pulizia dei filtri dei fan coil/ventilconvettori e degli split per tutti gli edifici presenti in Contratto, passando da una frequenza trimestrale (già presente nel relativo capitolato) a una mensile, in ottemperanza alle



AREA SERVIZI BOLOGNA

disposizioni dell'Istituto Superiore di Sanità, finalizzate al contenimento del contagio da virus COVID-19; -2) adeguamento della documentazione tecnica, richiesta a norma di legge, a corredo di alcuni impianti termici (dettagliatamente elencati nell'anzidetta Relazione), necessaria per adempiere agli obblighi previsti ex art. 6, comma 2, del D.P.R. n. 74/2013 per la gestione, la conduzione e l'esercizio degli impianti medesimi; -3) sopravvenute variazioni in diminuzione della consistenza del patrimonio immobiliare, a seguito del passaggio di alcune edifici alla gestione di altri enti;

PRESO ATTO che nell'anzidetta Relazione viene valutato necessario attivare, ai sensi dell'articolo 106, c.12, rispettivamente: - una variazione in aumento al citato Contratto nel rispetto del c.d. "quinto d'obbligo" per l'anzidetto incremento dell'attività di pulizia dei filtri dei fan coil e degli split, per un importo pari a € 64.590,60 oltre IVA per il 2020 e a € 258.362,38 oltre IVA nel 2021; una variazione in aumento al Contratto nel rispetto del c.d. "quinto d'obbligo" per adempiere agli obblighi previsti per la gestione, la conduzione e l'esercizio di otto centrali termiche, pari a € 30.681,92 per le attività legate all'istruttoria tecnica e a eventuali ulteriori € 120.598,08 per attività di sostituzione di elementi tecnologici non conformi, per un totale di € 151.200,00 oltre IVA, distribuiti equamente tra il 2020 e il 2021, subordinati a conferma dopo che l'Ente di controllo rilascerà il parere positivo al progetto di cui all'istruttoria tecnica; - una variazione in diminuzione al Contratto per gli immobili dati in gestione ad altri Enti, per un importo complessivo per la fase principale del Contratto pari a - € 7.037,50 per il 2020 e - € 28.149,98 per il 2021;

VERIFICATO che la spesa complessiva connessa alla variazione in aumento in esame, pari a € 438.965,50 oltre IVA trova copertura sul budget ASB alle voci COAN CA.EC.02.08.12.03 – Altri interventi di manutenzione;

PRESO ATTO che il RUP, tramite nota PEC prot. n. 218158 del 06/10/2020, ha chiesto al Consorzio Innova Soc. Coop. Capogruppo mandataria del R.T.I. Consorzio Innova Soc. Coop. – L'Operosa Impianti S.r.l., la disponibilità a rimodulare i servizi manutentivi come sopra cennato;

PRESO ATTO che il Consorzio Innova Soc. Coop., Capogruppo mandataria del R.T.I. Consorzio Innova Soc. Coop. – L'Operosa Impianti S.r.l., con nota inviata via PEC (prot. arrivo UniBO n. 219605 del 07/10/2020) si è reso disponibile ad assumersi in carico i servizi manutentivi nelle modalità sopra cennate e con il compenso dettagliato in corrispondenza;



AREA SERVIZI BOLOGNA

DETERMINA

- di approvare la soprarichiamata Relazione tecnica- prescrittiva del RUP, che si allega al presente provvedimento sì a farne parte integrale e sostanziale;
- di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art.106, c. 12, del D.lgs. n. 50/2016, l'incremento contrattuale entro il quinto obbligo dell'importo del contratto di appalto distinto al rep. 9177 del 19/12/2018;
- di approvare la spesa riferita alle predette variazioni in aumento di quinto, pari a complessivi € 438.965,50 oltre IVA, che trovano copertura sul bilancio ASB alle voci COAN CA.EC.02.08.12.03 – Altri interventi di manutenzione.

F.to Dr.ssa Antonella Mattioli

ALL.: Relazione tecnica- prescrittiva del RUP (nota prot. n. 252314 del 02/11/2020)

ANALISI PREZZI										
OGGETTO DELL' APPALTO		APPALTO MULTISERVIZI DI MANUTENZIONE EDILE E IMPIANTISTICA PER GLI IMMOBILI DELL' ALMA MATER STUDIORUM UNIVERSITA' DI BOLOGNA					CODICE NP	np.2		
Descrizione della lavorazione prevista nell'Elenco Descrittivo delle Voci									u.m.	
Interventi necessari per adempiere agli obblighi previsti per la gestione, la conduzione e l'esercizio di 8 centrali termiche, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 74/2013.										
POS.	Marca	Codice	Elementi dell'analisi Descrizione	u.m.	Q.tà	Importo Unitario Listino (€)	Sconto Listino (%)	Importo Unitario Scontato (€)	Importo Parziale (€)	
1 Materiali										
1,1			Consegna Dichiarazione di Rispondenza	cad	1,00	1.000,00	35,00%	650,00	650,00	
1,2			Consegna documentazione presso l'ente di controllo	cad	1,00	900,00	35,00%	585,00	585,00	
1,3										
Importo Totale Materiali (€)						1.235,00				
2 Noleggi ed Oneri										
2,1				n	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	
2,2										
Importo Totale Noleggi (€)						0,00				
3 Trasporti										
3,1				%	3,00%	37,05			37,05	
3,2										
Importo Totale Trasporti (€)						37,05				
Importo Totale Costi [pos.1 + 2 + 3] (€)						1.272,05				
5 Ricarichi										
5,1			Spese generali	%	15	1.272,05			190,81	
5,2			Utile Impresa	%	10	1.462,86			146,29	
Importo PARZIALE 1 (€)						1.609,14				
4 Manodopera										
4,1			Personale necessario per ottenere il libretto matricolare INAIL conseguente all'attività di rilievo in loco dell'impianto incluso l'esame delle caratteristiche dei componenti e il loro stato di conservazione nonché l'eventuale effettuazione di verifiche strumentali di funzionamento delle apparecchiature	ore	69,00	27,78			1.916,82	
4,1				ore					0,00	
Importo Totale Manodopera (€)						1.916,82				
5 Ricarichi										
5,1			Spese generali	%	15	1.916,82			287,52	
5,2			Utile Impresa	%	10	2.204,34			220,43	
Importo Totale Ricarichi (€)						507,96				
Totale ECONOMIE LORDE euro						2.424,78				
Sconto (39,00%)						-198,69				
Totale PARZIALE 2 euro						2.226,09				
Importo Nuovo Prezzo						3.835,23				

Allegato 2)

CORRISPETTIVI ANNUI	mq serviti	CANONE euro	euro / mq	MINUTA euro	euro / intervento	interventi	EXTRACANONE euro	euro / mq	TOTALE euro
Contratto BASE CIG 6828165C00	529.983	687.575,00	1,30	240.000,00	184,62	1300	1.710.000,00	3,23	2.637.575,00

CORRISPETTIVI ANNO 2020 2a VARIANTE CONTRATTO BASE CIG 6828165C00	mq serviti	2020 (dal 7 gennaio 2020 al 6 ottobre 2020)	2020 (dal 7 ottobre 2020 al 6 gennaio 2021)	2020 canone	2020 (dal 7 gennaio 2020 al 6 ottobre 2020)	2020 (dal 7 ottobre 2020 al 6 gennaio 2021)	2020 minuta	2020 (dal 7 gennaio 2020 al 6 ottobre 2020)	2020 (dal 7 ottobre 2020 al 6 gennaio 2021)	2020 extracanone	TOTALE 2a VARIANTE CONTRATTO BASE CIG 6828165C00
variante in aumento per aumento frequenza pulizia filtri (attività prevista in contratto)		0	0	0	0	0	0	0	64.590,60	64.590,60	64.590,60
variante in aumento per adeguamento centrali termiche									75.600,00	75.600,00	75.600,00
variante in diminuzione per edifici alienati	-5.656	0	-1.834,57	-1.834,57	0	-640,36	-640,36	0	-4.562,57	-4.562,57	-7.037,50
TOTALE 2a VARIANTE CONTRATTO BASE CIG 6828165C00				-1.834,57			-640,36			135.628,03	133.153,10

CORRISPETTIVI ANNO 2021 2a VARIANTE CONTRATTO BASE CIG 6828165C00	mq serviti	2021 canone	2021 minuta	2021 extracanone	TOTALE 2a VARIANTE CONTRATTO BASE CIG 6828165C00
variante in aumento per aumento frequenza pulizia filtri (attività prevista in contratto)		0	0	258.362,38	258.362,38
variante in aumento per adeguamento centrali termiche				75.600,00	75.600,00
variante in diminuzione per edifici alienati	-5.656	-7.338,26	-2561,44	-18.250,27	-28.149,98
TOTALE 2a VARIANTE CONTRATTO BASE CIG 6828165C00		-7.338,26	-2.561,44	315.712,11	305.812,40

Allegato 1) Elenco Sedi Aggiornato – Lotto 1

AFFIDAMENTO DEI SERVIZI MANUTENTIVI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ALMA MATER STUDIORUM – UNIVERSITÀ DI BOLOGNA					30-apr-19		07-ott-20
					VARIANTE IN DIMINUIZIONE	VARIANTE IN AUMENTO	VARIANTE IN DIMINUIZIONE
N.	Cod. imm. Cod. ed.	Sede	Città	Mq. netti da contratto	Mq netti edifici dismessi o in gestione a enti esterni	Mq netti edifici esistenti ma non inseriti	Mq netti edifici dismessi o in gestione a enti esterni
1	215	Via Francesco Selmi, 2	Bologna	8.142,93			
2	301	Via Belmeloro, 4-6	Bologna	3.589,96			
3	441	Via San Giacomo, 5-5/2-7	Bologna	2.038,63			
4	341	Via Umberto Terracini, 34-Ex Via del Lazzaretto 1	Bologna	11.469,87			
5	342	Via Umberto Terracini, 28	Bologna	30.448,42			
6	346	Via Umberto Terracini, 24-26	Bologna	4.789,88			
7	219	Viale Carlo Berti Pichat, 6-6/2	Bologna	30.950,83			
8	221	Viale Carlo Berti Pichat, 8	Bologna	985,65			
9	909	Via Innerio, 48	Bologna	10.101,62			
10	927	Piazza di Porta San Donato, 2	Bologna	5.247,07			
11	928	Piazza di Porta San Donato, 2	Bologna	350,66			
12	201	Via Francesco Selmi, 1-3-3/2	Bologna	23.116,05			
13	327	Viale Antonio Aldini, 210	Bologna	878,40			
14	331	Viale Risorgimento, 2	Bologna	28.858,31			
15	401	Viale del Risorgimento, 4	Bologna	8.664,72			
16	405	Viale Risorgimento, 4	Bologna	350,95			
17	409	Viale del Risorgimento, 4	Bologna	3.185,23			
18	642	Via Tolara di Sopra, 50/58	Ozzano dell'Emilia	52.306,04			
19	655	Via Tolara di Sopra, 50/58	Ozzano dell'Emilia	1.542,35			
20	105	Via San Giacomo, 3	Bologna	1.295,69			
21	153	Via Zamboni, 27-29	Bologna	5.227,59			
22	101	Via Zamboni, 38	Bologna	7.875,27			
23	131	Via Zamboni, 32	Bologna	6.280,00			
24	133	Via Zamboni, 34, 36	Bologna	6.596,13			
25	191	Piazza Antonino Scaravilli, 1-2	Bologna	8.099,57			
26	193	Via delle Belle Arti, 41	Bologna	4.647,50			
27	195	Via delle Belle Arti, 33	Bologna	3.589,92			
28	100 100	Piazza S. Giovanni in Monte, 2	Bologna	12.358,39	1.790,24		
29	432	Via Filippo Re, 6	Bologna	9.032,73			
30	445	Via Filippo Re, 10	Bologna	5.168,61			
31	447	Via Filippo Re, 4	Bologna	5.965,49			
32	451	Via Filippo Re, 8	Bologna	2.999,36			
33	935	Viale Carlo Berti Pichat, 5	Bologna	2.726,47			
34	915	Via San Giacomo, 14	Bologna	3.346,68			
35	921	Via San Giacomo, 12	Bologna	3.778,70			
36	923	Via San Giacomo, 12	Bologna	123,60			
37	225	Via Zamboni, 61-63-65	Bologna	3.501,80			
38	226	Via Zamboni, 67	Bologna	4.328,60			
39	231	PORTA S.DONATO 1, VIA IRNERIO 55-57, VIA Z	Bologna	7.435,93			

40	701	Via Belmeloro, 8/2	Bologna	1.169,70			
41	707	Via Belmeloro, 10-12	Bologna	4.267,53			
42	715	Viale Quirico Filopanti, 5	Bologna	1.010,18			
43	716	Via Belmeloro, 14	Bologna	11.721,14			
44	718	Via Belmeloro, 8/3	Bologna	451,21			
45	723	Viale Quirico Filopanti, 7	Bologna	607,12			
46	725	Viale Quirico Filopanti, 9	Bologna	1.237,05			
47	729	Via San Giacomo, 11	Bologna	891,48			
48	733	Via San Giacomo, 9/2	Bologna	891,11			
49	17	Via Castiglione, 34/A-36	Bologna	3.202,14			
50	115	Via Guerrazzi, 20	Bologna	978,64			
51	120	Via Cartoleria, 5	Bologna	7.371,87			
52	19	Via dei Bibiena, 1	Bologna	300,93			
53	151	Via Zamboni, 22	Bologna	7.350,14			
54	175	Piazza Giuseppe Verdi, 3	Bologna	2.394,02			
55	178	Via Zamboni, 26	Bologna	1.800,76			
56	901	Via Ugo Foscolo, 7	Bologna	10.697,93			
57	944 944	Viale Carlo Pepoli, 5	Bologna	495,15			495,15
58	944 945	Via Sant'Isaia, 90	Bologna	1.820,42	1.820,42		
59	177	Via delle Belle Arti, 42	Bologna	2.190,28			
60	209	Via Innerio, 42	Bologna	2.836,08			
61	210	Via Innerio, 42	Bologna	1.535,89			
62	211	Via Innerio, 42	Bologna	464,53			
63	212	Via Innerio, 42	Bologna	385,11			
64	213	Via Innerio, 42	Bologna	181,51			
65	933	Via Innerio, 49	Bologna	3.690,15			
66	6	Via Francesco Acri, 3	Bologna	722,40			
67	7	Via San Sigismondo, 5	Bologna	643,78			
68	12	Via Francesco Acri, 4/A	Bologna	116,08			
69	13	Largo Alfredo Trombetti, 3	Bologna	1.837,51			
70	22	Via Zamboni, 72	Bologna	598,64			
71	23	Mura Anteo Zamboni, 7	Bologna	1.160,71			
72	33	Via Giuseppe Petroni, 26	Bologna	62,90			
73	39	Via Vincenzo Toffano, 2/2	Bologna	603,87			
74	45	Via Val d'Aposa, 7, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g	Bologna	3.474,71	3.301,56		
75	70	Via Azzo Gardino, 19-23-25-27-29	Bologna	4.493,74			
76	75	Piazzetta Pier Paolo Pasolini, 5/b	Bologna	2.997,10			
77	109	Via Centotrecento, 18	Bologna	1.361,47			
78	112	Viale Carlo Berti Pichat, 10	Bologna	1.159,48			
79	114	Via San Vitale, 114 - 116 - 118	Bologna	3.623,16	3.623,16		
80	116	Via Zamboni, 18	Bologna	195,23			
81	119	Via de' Chiari, 23, 25	Bologna	91,98			
82	152	Via Marsala, 26	Bologna	961,33			
83	155	Via Galliera, 3	Bologna	2.576,47			

84	179	Piazzetta G. Morandi, 2	Bologna	4.657,70			
85	180	Via Fondazza, 44	Bologna	291,00			
86	185	Via Capo di Lucca, 26-28	Bologna	473,97			
87	186	Via Capo di Lucca, 30-34	Bologna	4.069,90			
88	187	Viale Quirico Filopanti, 2	Bologna	301,76			
89	217	Via Innerio, 46	Bologna	9.347,17			
90	229	Piazza di Porta San Donato, 5	Bologna	8.161,54			
91	305	Via San Donato, 19/2	Bologna	5.628,17			
92	305 309	Via San Donato, 13	Bologna	1.789,79			
93	339	Via Saragozza, 8	Bologna	3.200,01			
94	447 431	Via Filippo Re, 2/2	Bologna	127,35			
95	501	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	85,04			
96	502	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	235,78			
97	506	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	1.123,05			
98	507	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	822,44			
99	509	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	1.124,57			
100	510	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	463,37			
101	513	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	907,14			
102	515	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	33,96			
103	517	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	1.755,54			
104	521	Via Gandolfi (localita' Cadriano), 17/2	Granarolo dell'Emilia	1.212,68			
105	525	Via Cadriano	Granarolo dell'Emilia	655,34			
106	670	Via del Florio, 2	Ozzano dell'Emilia	5.953,80			
107	751	Via Gandolfi, 18	Granarolo dell'Emilia	517,65			
108	752	Via Gandolfi, 16	Granarolo dell'Emilia	1.659,82			
109	753	Via Gandolfi, snc	Granarolo dell'Emilia	426,86			
110	754	Via Gandolfi, snc	Granarolo dell'Emilia	547,12			
111	907	Via San Vitale, 59- 61-61/2	Bologna	8.020,73			
112	913	Via Innerio, 48	Bologna	60,15	60,15		
113	939	Viale Quirico Filopanti, 20-22	Bologna	706,08			
114	946	Via della Beverara, 123/2	Bologna	1.377,83			
115	1004	Via del Pilastro, 8	Bologna	10.961,35	5.800,16		5.161,19
116	2002	Via Francesco Acri, 9/d	Bologna	310,27			
117	6059	Via Giuseppe Petroni, 13/b	Bologna	249,37			
118	6066	Via Ranzani, 13/2	Bologna	154,02	154,02		
119	6200	Piazzetta G. Morandi, 2	Bologna	452,96			
120	6091	Via Delle Belle Arti , 8	Bologna	241,96			
121	948	Via della Beverara, 123/2	Bologna	11.813,00			
122	357	Via Dei Colli, 16	Bologna	3.103,00			
123	629	Via Tolara di Sopra, 73	Ozzano dell'Emilia	2.890,00			
124	1015	Via Bastia, 2	Calderara di Reno	2.799,00			
125	2000	Via Gandusio, 10	Bologna	215,00	215,00		
126	6092	Via Collamarini, 8	Bologna	800,00			
127	6024	Via Azzo Gardino, 33-33/2	Bologna	2.237,87			
133	171	Strada Maggiore 45	Bologna				13.870,66

134	9	Via Zamboni 25	Bologna			5.737,25	
135	1	Via Zamboni 33	Bologna			29.790,03	
136	67	Viale Filoppanti 1 - 3	Bologna			6.080,89	
138	948 6332	C.P. - centrale poliservizi navile	Bologna			1.165,48	
140	1	Via Zamboni 35	Bologna				
148	939 6255	Viale Quirico Filopanti, 20-22	Bologna			98,72	
149	915 917	Via San Giacomo, 14	Bologna			177,41	
150	447 449	Via Filippo Re, 4	Bologna			102,26	
151	331 321	VIALE Risorgimento, 2	Bologna			149,31	
152	331 325	VIALE del Risorgimento 2	Bologna			1.683,88	
153	6122 6269	Edificio Via Tolara di Sopra n. 41/E	Bologna			465,13	
TOTALE				529.983	16.765	59.321,02	5.656

Allegato 3)

CONTRATTO BASE CIG 6828165C00	CANONE	MINUTA	TOTALE CANONE + MINUTA	TOTALE EXTRACANONE	TOTALE CONTRATTO CIG 6828165C00	MAX VARIANTE
2019	687.575,00	240.000,00	927.575,00	1.710.000,00	2.637.575,00	
2020	687.575,00	240.000,00	927.575,00	1.710.000,00	2.637.575,00	
2021	687.575,00	240.000,00	927.575,00	1.710.000,00	2.637.575,00	
TOTALE FASE PRINCIPALE	2.062.725,00	720.000,00	2.782.725,00	5.130.000,00	7.912.725,00	1.582.545,00

1a VARIANTE CIG 6828165C00	CANONE	MINUTA	TOTALE CANONE + MINUTA	TOTALE EXTRACANONE	TOTALE 1a VARIANTE CIG 6828165C00
2019	31.530,44	11.005,79	42.536,23	78.416,25	120.952,48
2020	55.210,52	19.271,39	74.481,91	137.308,64	211.790,54
2021	55.210,52	19.271,39	74.481,91	137.308,64	211.790,54
TOTALE FASE PRINCIPALE	141.951,48	49.548,57	191.500,04	353.033,53	544.533,57

2a VARIANTE CIG 6828165C00	CANONE	MINUTA	TOTALE CANONE + MINUTA	TOTALE EXTRACANONE	TOTALE 2a VARIANTE CIG 6828165C00
2020	-1.834,57	-640,36	-2.474,93	135.628,03	133.153,10
2021	-7.338,26	-2.561,44	-9.899,71	315.712,11	305.812,40
TOTALE FASE PRINCIPALE					438.965,50

TOTALE CONTRATTO BASE + 1a VARIANTE + 2a VARIANTE CIG 6828165C00	CANONE	MINUTA	TOTALE CANONE + MINUTA	TOTALE EXTRACANONE	TOTALE CONTRATTO CIG 6828165C00
2019	719.105,44	251.005,79	970.111,23	1.788.416,25	2.758.527,48
2020	740.950,95	258.631,03	999.581,98	1.982.936,66	2.982.518,64
2021	735.447,25	256.709,95	992.157,20	2.163.020,75	3.155.177,94
TOTALE FASE PRINCIPALE	2.195.503,65	766.346,76	2.961.850,41	5.934.373,66	8.896.224,07



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
AREA SERVIZI BOLOGNA

MULTISERVIZI MANUTENTIVO PER LE ESIGENZE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

LOTTO 1 (BOLOGNA COMPRESA LA SEDE DI OZZANO DELL'EMILIA)

CIG N. 6828165C00

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA PER SECONDA VARIANTE

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Francesca Cioffi

Visto la Dirigente dell'Area Servizi Bologna

Dott.ssa Antonella Mattioli



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
AREA SERVIZI BOLOGNA

INDICE

Art. 1 - Premessa	3
Art. 2 – Quadro normativo di riferimento	4
Art. 3 – Modifica del Contratto durante il periodo di efficacia	4
Art. 4 – Determinazione dei corrispettivi delle varianti	5
Art. 4.1 - Variante in aumento.....	6
Art. 4.2 - Variante in diminuzione.....	6
Art. 5 – Richiesta di disponibilità al Contraente	6
Art. 6 – Nuovo Importo del Contratto nella fase principale	7
Art. 7 – Atto di Sottomissione	7
Art. 8 – Copertura finanziaria	7



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
AREA SERVIZI BOLOGNA

Art. 1 - Premessa

Il 19 dicembre 2018 è stato stipulato il Contratto per il Multiservice manutentivo per le esigenze del patrimonio immobiliare dell'Università di Bologna Lotto 1 (Bologna compresa la sede di Ozzano dell'Emilia), tra l'Alma Mater Studiorum Università di Bologna e il Consorzio Innova Soc. Coop., Capogruppo mandataria del R.T.I. Consorzio Innova Soc. Coop. – L'Operosa Impianti S.r.l. (C.F. e P.I. 03539261200), con sede legale a Bologna in via Giovanni Papini 181, **Prot. N. 188422 del 19/12/2018, Rep. n. 9177.**

Formano parte integrante e sostanziale del Contratto, tutte le premesse e il capitolato tecnico sub lett. a) e i relativi allegati:

- A) sedi Lotto n. 1,
 - C) flussi autorizzativi dei processi manutentivi più significativi,
 - D) DUVRI,
 - E) elenco 20 edifici strategici Lotto n. 1,
- nonché l'offerta economica dell'aggiudicatario sub lett. b).

Sono inoltre parte integrante e sostanziale del Contratto, anche se non materialmente allegati:

- l'offerta tecnica dell'aggiudicatario,
- gli altri allegati al capitolato, consegnati all'Appaltatore e precisamente:

- G) schede consistenza impianti (in DVD),
- H) planimetrie (in DVD).

In data 7 gennaio 2019, con verbale del Direttore dell'esecuzione del Contratto, p.i. Luca Lodi, depositato agli atti del Settore Manutenzioni ed energy management, si è dato avvio all'esecuzione del Contratto.

L'importo massimo del Contratto, riferito alla fase principale del servizio, e quindi al netto delle eventuali opzioni, ammonta ad €7.912.725,00 = oltre IVA ai sensi di legge ed è relativo:

- per €2.062.725,00 agli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione di cui all'art. 5 del capitolato tecnico. In tale importo è inclusa la fornitura di:
 - n. 10.000 corpi illuminanti aventi le caratteristiche di cui all'art. 9 del capitolato tecnico;
 - n. 20 interventi di audit energetico da effettuarsi sugli edifici di cui all'allegato E) del capitolato tecnico, nelle modalità indicate all'art. 9 dello stesso capitolato tecnico;
- Per €720.000,00 a n. 3.900 interventi a canone di minuta manutenzione, corrispondenti alla somma degli interventi previsti dall'art. 25 del capitolato tecnico e quelli offerti dal concorrente in sede di gara;
- per un importo massimo presunto di €5.130.000,00 agli interventi a consumo di cui all'art. 8 del capitolato tecnico. Tale importo rappresenta la somma presunta massima che l'Università potrà corrispondere in relazione all'opzione di acquisto di cui all'art. 8 del Contratto.

In data 29/04/2019, Prot. n. 93214, così come modificato con Rettifica del RUP Prot. n. 154127 del 15/07/2019, con Atto di Sottomissione, il Consorzio Innova Soc. Coop., Capogruppo mandataria del R.T.I. Consorzio Innova Soc. Coop. – L'Operosa Impianti S.r.l., accetta di eseguire senza alcuna eccezione, agli stessi prezzi, patti e condizioni del contratto, Prot. n. 188422 del 19/12/2018, Rep. n. 9177, una variazione in aumento pari a 59.321mq e una variazione in diminuzione di 16.765mq, in aggiunta al totale previsto da Capitolato di gara di 529.983mq, per cui l'importo massimo del Contratto, riferito alla fase principale del



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
AREA SERVIZI BOLOGNA

servizio, e quindi al netto delle eventuali opzioni, ammonta a €8.457.258,57 = oltre IVA ai sensi di legge ed è relativo:

- per €2.204.676,48 agli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione di cui all'art. 5 del capitolato tecnico. In tale importo è inclusa la fornitura di:
 - n. 10.000 corpi illuminanti aventi le caratteristiche di cui all'art. 9 del capitolato tecnico;
 - n. 20 interventi di audit energetico da effettuarsi sugli edifici di cui all'allegato E) del capitolato tecnico, nelle modalità indicate all'art. 9 dello stesso capitolato tecnico;
- per €769.548,57 a interventi a canone di minuta manutenzione, corrispondenti alla somma degli interventi previsti dall'art. 25 del capitolato tecnico e quelli offerti dal concorrente in sede di gara;
- per un importo massimo presunto di €5.483.033,53 agli interventi a consumo di cui all'art. 8 del capitolato tecnico. Tale importo rappresenta la somma presunta massima che l'Università potrà corrispondere in relazione all'opzione di acquisto di cui all'art. 8 del Contratto.

Art. 2 – Quadro normativo di riferimento

I rapporti contrattuali e derivanti dall'aggiudicazione della gara sono regolati da:

- a) Decreto legislativo n. 50/2016;
- b) Regolamento per l'Amministrazione, la Finanza, la Contabilità dell'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna (R.A.F.C) emanato con Decreto Rettorale n° 1693 del 29/12/2015;
- c) D. Lgs. 9 Aprile 2008 n. 81 "Testo unico in materia di sicurezza e tutela della salute dei lavoratori";
- d) D.M. 10/03/1998 recante disposizioni in materia di sicurezza antincendio e ss.mm.ii;
- e) D.M. 388 del 15/07/2003 in materia di pronto soccorso aziendale e ss.mm.ii;
- f) norme contenute nel capitolato speciale d'oneri e in tutta la documentazione di gara;
- g) norme del Codice Civile per quanto non espressamente disciplinato dalle fonti sopra indicate.

Art. 3 – Modifica del Contratto durante il periodo di efficacia

In corso di svolgimento del servizio, si rendono necessarie prestazioni in aumento e in diminuzione che, sotto il profilo tecnico e qualitativo, risultano strettamente conformi alla tipologia di prestazioni fornite nell'ambito dell'appalto di multiservizi e non comportano modifiche sostanziali al progetto originario e non alterano la natura del Contratto.

- ✓ A seguito dell'emergenza sanitaria da COVID 19, il Gruppo di Lavoro Ambiente e Qualità dell'aria Indoor dell'Istituto Superiore di Sanità attraverso il Rapporto ISS COVID-19 n. 5 del 25/05/2020 ha emanato delle indicazioni ad interim per la prevenzione e gestione degli ambienti indoor in relazione alla trasmissione dell'infezione da virus SARS-CoV-2, descrivendo delle linee di azione da porre in essere per la gestione degli impianti a servizi degli edifici domestici e lavorativi; tra le indicazioni riportate vi è la raccomandazione di effettuare la pulizia dei filtri dei fan coil/ventilconvettori e degli split ogni quattro settimane. Tale attività, già presente nel capitolato del contratto con frequenza trimestrale, verrà pertanto attivata con cadenza mensile per tutti gli edifici presenti in contratto (vedi Allegato 1).
- ✓ A seguito della ricognizione prevista nella fase di avvio del contratto per la presa in carico degli immobili e degli impianti a servizio degli stessi, la ditta ha rilevato la mancanza della documentazione prevista per



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
AREA SERVIZI BOLOGNA

legge per alcuni impianti termici, come da nota inviata a mezzo pec, Prot. n. 227585 del 30/09/2019; con nota Prot. n. 254750 del 18/10/2019 il sottoscritto RUP delegava alla RTI ad assumere l'incarico, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 74/2013, di terzo responsabile, dando mandato ad eseguire gli interventi necessari per adempiere agli obblighi previsti per la gestione, la conduzione e l'esercizio degli impianti. Di seguito la lista delle centrali termiche da adeguare:

Codice Fabbricato	Descrizione	Indirizzo	Potenzialità (kW)	Tipo di Combustibile
939	CANCEROLOGIA	Viale Filoppanti 20-22	105	M
631	CENTRO AVICOLO	Via del Florio 2 (Ozzano)	291	M
152	PALAZZO MARESCHINI	Via Marsala 26	116	M
70	EX MULINO TAMBURI	Via Azzo Gardino 19	387	M
331	INGEGNERIA	Viale Risorgimento 2	756	M
646	OSPEDALE DIDATTICO	Via Tolara di Sopra 50	105	M
6231	UNI ONE	Via Azzo Gardino 33	105 + 250	M + PDC
	CENTRO AVICOLO 2	Via del Florio 2 (Ozzano)	314	M

- ✓ Le esigenze manutentive per il patrimonio immobiliare dell'Università di Bologna, si sono modificate rispetto alla data in cui è stato pubblicato il Bando per l'acquisto dei servizi manutentivi (DGUE 2016/S 200-361864 del 15/10/2016) dal momento che alcune sedi sono state date in gestione ad altri enti (vedi Allegato 1).

Art. 4 – Determinazione dei corrispettivi delle varianti

I corrispettivi per le prestazioni in aumento richieste sono computate con l'analisi dei prezzi dal momento che tali attività verranno svolte con impiego di risorse altre rispetto a quelle impiegate per le attività previste a canone.

I corrispettivi per le prestazioni in diminuzione per gli immobili non più in gestione a questa Amministrazione sono computate proporzionalmente alla superficie degli immobili in diminuzione rispetto a quella complessiva riportata nel Contratto.

In particolare, essendo da Contratto:

- la superficie totale indicata nell'Allegato A) al Capitolato d'appalto di 529.983mq,
- il corrispettivo annuo per le attività a canone pari a €687.575,00,
- il numero di interventi di minuta manutenzione annui pari a 1300,
- il corrispettivo annuo per 1300 interventi di minuta manutenzione pari a €240.000,00,
- l'importo massimo annuo per le attività extracanone, per cui l'Università acquisisce un'opzione di acquisto, pari a €1.710.000,00;

si ha che:

- il costo annuo medio a mq per le attività a canone è pari a €687.575,00 / 529.983mq,
- il costo annuo medio per ciascun intervento di minuta manutenzione è pari a €240.000,00 / 1300 interventi annui,



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
AREA SERVIZI BOLOGNA

- il costo medio annuo a mq per le attività extracanonone, per cui l'Università acquisisce un'opzione di acquisto, è pari a €1.710.000,00 / 529.983mq.

Art. 4.1 - Variante in aumento

Ai sensi del comma 12 dell'art. 106 del d.lgs. 50/2016, l'Università intende avvalersi del quinto contrattuale per le prestazioni in aumento come di seguito descritto, come riportato all'art. 6 del Contratto.

- L'importo in aumento mensile per effettuare l'attività di pulizia dei filtri dei fan coil e degli split, per tutti gli edifici presenti in contratto (vedi Allegato 1), con cadenza mensile anziché trimestrale, come era previsto nel Capitolato speciale d'appalto, resasi necessaria per ottemperare alle raccomandazioni del Rapporto n. 5 del 25/05/2020 dell'Istituto Superiore di Sanità per contrastare la diffusione del COVID-19, è pari a: 21.530,20 euro/mese, come si evince dal nuovo prezzo allegato (vedi Allegato 4); l'importo in aumento per effettuare tale attività nel 2020 a partire dal 7 ottobre, è pari a € 64.590,60 = oltre Iva ai sensi di legge, e a € 258.362,38 = oltre IVA ai sensi di legge nel 2021.
- L'importo in aumento per eseguire gli interventi necessari per adempiere agli obblighi previsti per la gestione, la conduzione e l'esercizio di 8 centrali termiche, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 74/2013, è pari a €30.681,92 per le attività legate all'istruttoria tecnica, come si evince dal nuovo prezzo allegato (vedi Allegato 5) e ad eventuali ulteriori €120.598,08 per attività di sostituzione di elementi tecnologici non conformi, per un totale di €151.200,00 = oltre IVA ai sensi di legge, distribuiti equamente tra il 2020 e il 2021; gli importi saranno confermati dopo che l'Ente di controllo rilascerà il parere all'esame progetto di cui all'istruttoria tecnica.

Art. 4.2 - Variante in diminuzione

Ai sensi del comma 12 dell'art. 106 del d.lgs. 50/2016 l'Università intende avvalersi del quinto contrattuale per le prestazioni in diminuzione per quegli immobili indicati nell'Appalto ma non più in carico all'Università perché dati in gestione ad altri Enti rispetto alla data di pubblicazione del Bando.

Essendo la superficie totale per la variante in diminuzione indicata nell'Allegato 1 alla presente pari a 5.656mq, si ha che:

- il corrispettivo annuo per le attività a canone è pari a €7.338,26 = (€687.575,00 / 529.983mq) x 5.656mq,
- il numero di interventi di minuta manutenzione annui è pari a 14 interventi = (1300 interventi x 5.656mq) / 529.983mq,
- il corrispettivo annuo per 14 interventi di minuta manutenzione è pari a €2.561,44 = 14 interventi x (€240.000,00 / 1300),
- l'importo massimo annuo per le attività extracanonone, per cui l'Università acquisisce un'opzione di acquisto, è pari a €18.250,27 = (€1.710.000,00 / 529.983mq) x 5.656mq

Art. 5 – Richiesta di disponibilità al Contraente

Ai sensi dell'art. 6 del Contratto, in data 6 ottobre 2020 il RUP tramite pec, prot. N. 218158 del 06/10/2020, ha chiesto al Consorzio Innova Soc. Coop. Capogruppo mandataria del R.T.I. Consorzio Innova Soc. Coop. – L'Operosa Impianti S.r.l., la disponibilità ad attivare i servizi manutentivi, secondo le seguenti modalità:



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
AREA SERVIZI BOLOGNA

1. variante in aumento al contratto nel rispetto del quinto contrattuale per aumento della frequenza dell'attività di pulizia dei filtri dei fan coil e degli split rispetto a quella prevista nel Capitolato speciale d'appalto, resasi necessaria per ottemperare alle raccomandazioni del Rapporto n. 5 del 25/05/2020 dell'Istituto Superiore di Sanità per contrastare la diffusione del COVID-19. Tale attività avrà cadenza mensile anziché trimestrale per tutti gli edifici presenti in contratto (vedi Allegato 1);
2. variante in aumento al contratto per interventi di adeguamento di n. 8 centrali termiche, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 74/2013, per adempiere agli obblighi previsti per la gestione, la conduzione e l'esercizio degli impianti;
3. variante in diminuzione al contratto per gli immobili non più in gestione a questa Amministrazione (vedi Allegato 1).

Il Consorzio Innova Soc. Coop., Capogruppo mandataria del R.T.I. Consorzio Innova Soc. Coop. – L'Operosa Impianti S.r.l., con nota inviata via pec, prot. N 219605 del 07/10/2020, si è resa disponibile ad assumersi in carico i servizi manutentivi nelle modalità e con il compenso indicato.

Art. 6 – Nuovo Importo del Contratto nella fase principale

Dal quadro comparativo delle prestazioni in variante necessarie si evince che l'importo in aumento derivante dalle medesime è pari €438.965,50 = oltre IVA ai sensi di legge.

La parte economica risultante dalla Seconda Variante è indicata nelle Tabelle di cui all'Allegato 2; tale importo rientra nel limite del quinto del prezzo complessivo di contratto.

L'importo contrattuale del servizio per la fase principale, comprensivo degli oneri per la sicurezza, passa quindi da €8.457.258,57 = oltre IVA ai sensi di legge (perizia di variante n. 1) a €8.896.224,07 = oltre IVA ai sensi di legge (perizia di variante n. 2), come risulta dal quadro economico aggiornato (vedi Allegato 3).

Art. 7 – Atto di Sottomissione

Rimane inteso che l'Impresa, apponendo la firma sull'atto di sottomissione, dichiara di accettare senza eccezione alcuna le nuove prestazioni ed i relativi compensi introdotti.

Art. 8 – Copertura finanziaria

Tenuto conto della delibera di approvazione del Bilancio unico di Ateneo di previsione annuale 2020 - Triennale 2020-2022 (C.D.A. del 17/12/2019; Punto ODG: 10/01) e la copertura finanziaria è garantita per le quote di competenza dei rispettivi esercizi sul budget dell'Area Servizi Bologna conto COAN CA.EC.02.08.12.03 – Altri interventi di manutenzione.

Bologna, 22 ottobre 2020

f.to il Responsabile Unico del Procedimento
ing. Francesca Cioffi

ANALISI PREZZI										
OGGETTO DELL' APPALTO		APPALTO MULTISERVIZI DI MANUTENZIONE EDILE E IMPIANTISTICA PER GLI IMMOBILI DELL' ALMA MATER STUDIORUM UNIVERSITA' DI BOLOGNA					CODICE NP	np.1		
Descrizione della lavorazione prevista nell'Elenco Descrittivo delle Voci									u.m.	
Aumento della frequenza della pulizia dei filtri dei fan coil e degli split con cadenza mensile, rispetto a quella prevista nel Cptolato Speciale d'Appalto trimestrale, resasi necessaria per ottemperare alle raccomandazioni del Rapporto n. 5 del 25/05/2020 dell'Istituto Superiore di Sanità per contrastare la diffusione del COVID-19 - Valore mensile contratto base gara										
POS.	Marca	Codice	Elementi dell'analisi Descrizione	u.m.	Q.tà	Importo Unitario Listino (€)	Sconto Listino (%)	Importo Unitario Scontato (€)	Importo Parziale (€)	
1 Materiali										
1,1				cad	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	
1,2				cad	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	
1,3										
Importo Totale Materiali (€)					0,00					
2 Noleggi ed Oneri										
2,1				n	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	
2,2										
Importo Totale Noleggi (€)					0,00					
3 Trasporti										
3,1				%	3,00%	0,00			0,00	
3,2										
Importo Totale Trasporti (€)					0,00					
Importo Totale Costi [pos.1 + 2 + 3] (€)					0,00					
5 Ricarichi										
5.1			Spese generali	%	15	0,00			0,00	
5.2			Utile Impresa	%	10	0,00			0,00	
Importo PARZIALE 1 (€)					0,00					
4 Manodopera										
4.1			Personale necessario per ottemperare alle pulizie mensili dei filtri per i distretti di competenza di INNOVA che ha individuato come ditta CIMS	ore	567,00	27,78			15.751,26	
4.1			Personale necessario per ottemperare alle pulizie mensili dei filtri per il distretto di competenza di OPEROSA IMPIANTI s.r.l.	ore	94,15	27,78			2.615,49	
Importo Totale Manodopera (€)					18.366,75					
5 Ricarichi										
5.1			Spese generali	%	15	18.366,75			2.755,01	
5.2			Utile Impresa	%	10	21.121,76			2.112,18	
Importo Totale Ricarichi (€)					4.867,19					
Totale ECONOMIE LORDE euro					23.233,93					
Sconto (35,00%) di gara euro					-1.703,73					
Totale PARZIALE 2 euro					21.530,20					
Importo Nuovo Prezzo					21.530,20					