



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA  
AREA SERVIZI BOLOGNA

**RINNOVO DEL CONTRATTO DEI SERVIZI MANUTENTIVI DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE DELL'ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA  
(LOTTO N. 1: BOLOGNA COMPRESA LE SEDI DI OZZANO DELL'EMILIA)**

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

Responsabile Unico del Procedimento  
Ing. Francesca Cioffi

---



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA  
AREA SERVIZI BOLOGNA

## INDICE

Art. 1 - Premessa .....	3
Art. 2 – Quadro normativo di riferimento .....	4
Art. 3 – Obiettivi del progetto e strategie per la sua realizzazione .....	5
Art. 4 – Convenzioni Consip ed Intercent-er .....	5
Art. 5 – Elementi essenziali del progetto.....	6
Art. 5.1 - Oggetto del rinnovo.....	6
Art. 5.2 – Importo economico dell'appalto .....	8
Art. 5.3 – Unico CIG.....	9
Art. 5.4 – Durata e articolazione temporale del rinnovo.....	9
Art. 6 – Richiesta di disponibilità al Contraente .....	9
Art. 7 – Responsabile Unico del Procedimento e Direttore dell'Esecuzione. ....	10
Art. 8 – Pagamenti e fatturazione .....	10



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA  
AREA SERVIZI BOLOGNA

## **Art. 1 - Premessa**

Il presente documento fornisce le informazioni e le caratteristiche essenziali del progetto di rinnovo del contratto dei servizi manutentivi del patrimonio immobiliare dell'Alma Mater Studiorum Università di Bologna, affidato al CONSORZIO INNOVA SOC.COOP Capogruppo mandataria del R.T.I. CONSORZIO INNOVA SOC.COOP. - L'OPEROSA IMPIANTI S.P.A. (C.F. e P.I. 03539261200), con sede legale in Bologna Via Giovanni Papini, 18, così articolato:

**Contratto** CIG 6828165C00: Rep. 9177 del 19/12/2018 Prot. n. 188422 del 19/12/2018.

**Importo Fase principale:** € 7.912.725,00 IVA esclusa.

**Importo prima Variante:** Atto di Sottomissione Prot. 93214 del 29/04/2019 importo massimo previsto € 695.774,30 IVA esclusa, importo effettivo € 544.533,57 IVA esclusa, dato l'avvio dell'esecuzione del servizio in data successiva alla redazione dell'istruttoria.

**Importo seconda Variante:** Atto di Sottomissione Prot. n. 278540 del 23/11/2020 importo massimo previsto € 438.965,50 IVA esclusa.

**Importo terza Variante:** Atto di Sottomissione Prot. n. 196606 del 06/08/2021 importo massimo previsto € 590.710,00 IVA esclusa.

**Importo 1°Atto Aggiuntivo** CIG 7860511ADF: Contratto Rep. 9202/19 del 10/10/2019 importo massimo previsto € 1.064.130,47 IVA esclusa.

**Importo 2°Atto Aggiuntivo** CIG 8573202E16: Contratto Repertorio n. 2979/2021 Prot n. 81222 del 31/03/2021 importo massimo previsto € 118.162,98 IVA esclusa.

Il servizio manutentivo è nato nell'ottica di razionalizzare la spesa, del miglioramento della qualità del servizio offerto, dell'economicità di gestione nella razionalizzazione dei processi amministrativi e contabili, con l'obiettivo di garantire la costante e piena fruibilità delle sedi di proprietà e/o in uso all'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna e la continuità delle attività che in esse hanno luogo, attraverso il mantenimento degli impianti tecnologici nel loro stato ottimale ed in piena funzionalità, mediante interventi preventivi (programmati e predittivi) ed interventi tempestivi di ripristino degli stati di degrado (su chiamata ed a rottura) al fine di mantenere inalterate nel tempo le prestazioni caratteristiche, nonché quello di assicurare la continuità dei servizi di monitoraggio (controllo), l'efficienza e la rispondenza normativa degli impianti stessi, nel rispetto di norme in materia di salute negli ambienti di lavoro ed in materia di sicurezza impiantistica.

L'attività svolta nel triennio 2019-2021, ha fatto emergere dei punti di forza del servizio che hanno consolidato l'obiettivo iniziale di mantenimento degli edifici, come l'attività manutentiva programmata, la possibilità di avere un unico operatore economico, la rapidità di intervento in caso di guasto.

Per la fase di rinnovo si sono affrontate alcune tematiche inerenti al miglioramento dell'esecuzione del Contratto, al fine di aumentare la soglia di soddisfazione degli obiettivi inizialmente prefissati.

Gli argomenti principali di confronto sono stati:



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA  
AREA SERVIZI BOLOGNA

- Implementazione del sistema informativo per la gestione delle richieste intervento e con lo scopo di realizzare uno storico “immediato” delle attività ed il loro valore, dal momento che il tentativo di implementare tale release su Archibus non ha avuto successo;
- Implementazione di Presidi fissi nei Distretti in cui si sono rilevate maggiori criticità per natura impiantistica e di destinazione d’uso, nel Distretto di Ozzano, Fanin e Navile;
- Rilettura del calendario delle manutenzioni al fine di evitare le interferenze con le attività, in particolare quelle didattiche, delle Strutture universitarie;
- Redazione di report manutentivi più dettagliati;
- Introduzione di un sistema di controllo della qualità del servizio ai sensi della norma UNI 13549 al fine di utilizzare uno strumento per migliorare il servizio a beneficio degli stakeholder;
- Aggiornamento e restituzione di un censimento degli asset impiantistici.

## **Art. 2 – Quadro normativo di riferimento**

I rapporti contrattuali e derivanti dall’aggiudicazione della fase principale sono regolati da:

- a) dalla normativa di *“Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull’aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d’appalto degli enti erogatori nei settori dell’acqua, dell’energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”*, (D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.);
- b) dal *“Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia”*, Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
- c) dalla Legge 168/1989;
- d) D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 *“Testo unico in materia di sicurezza e tutela della salute dei lavoratori”*;
- e) dalle norme in materia di Contabilità di Stato contenute nel R.D. n. 2440/23 e nel R.D. n. 827/24, in quanto applicabili alla presente gara;
- f) dal decreto sulla *“Semplificazione in materia di documento unico di regolarità contributiva (DURC)”*, Decreto Ministeriale 30 gennaio 2015;
- g) dalle *“Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa”*, Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
- h) dal *“Regolamento per l’Amministrazione, la Finanza e la Contabilità dell’Alma Mater Studiorum - Università di Bologna”*, emanato con D.R. n. 1693 del 29.12.2015 e s.m.i.;
- i) dalla normativa di settore;
- j) dalle norme contenute nel Bando di gara, nel Disciplinare, nel Capitolato tecnico e nello Schema di Contratto, nonché in tutta la documentazione di gara;
- k) e, per quanto non espressamente disciplinato dalle fonti sopra indicate, dalle norme del Codice Civile.



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA  
AREA SERVIZI BOLOGNA

### **Art. 3 – Obiettivi del progetto e strategie per la sua realizzazione**

A seguito dei colloqui intercorsi con l'Appaltatore, in data 14.09.2021 e 05.11.2021 sono state concordate le migliorie del servizio alla luce dei riscontri emersi nella fase principale del Contratto, con l'obiettivo di aumentare il livello della qualità del servizio erogato e un maggior coordinamento delle attività:

- **Implementazione di un sistema informativo per la gestione delle richieste di intervento** e con lo scopo di realizzare uno storico "immediato" delle attività ed il loro valore; il software di gestione è denominato "Logica" della ditta Sinapsi S.r.l. e si interfaccia al programma di Archibus in dotazione all'Ateneo la cui presentazione demo è avvenuta in data 25.11.2021 e la cui release di prova per il test su alcuni edifici verrà rilasciata entro il 1° semestre 2022;
- **Introduzione di un'unica figura per la gestione della manutenzione programmata e degli impianti da remoto;**
- **Ottimizzazione degli interventi programmati** da concentrare su periodi scelti da Unibo al fine di impattare il meno possibile sulle attività didattiche;
- **Introduzione di due Presidi Fissi** aggiuntivi nei Distretti Fanin e Navile oltre a mantenere un operatore fisso nel Distretto di Ozzano;
- **sperimentazione su 1 edificio pilota di un sistema di ottimizzazione dei consumi energetici.**

Per realizzare gli obiettivi prefissati si ritiene ragionevole andare in continuità col servizio per il massimo del periodo rinnovabile dal momento che:

- fornisce maggiori garanzie di risultato rispetto alle migliorie introdotte sulla fase di rinnovo, sui cui il fornitore ha accettato di investire;
- consente di capitalizzare le conoscenze acquisite;
- consente di completare il percorso avviato di ripristino delle situazioni pregresse e di pianificazione e programmazione delle non conformità riscontrate;
- consente di avere il tempo necessario per costruire un servizio più aderente ai fabbisogni dell'attuale amministrazione.

### **Art. 4 – Convenzioni Consip ed Intercent-er**

La normativa vigente prevede l'obbligo per le Università di acquistare beni e servizi aderendo alle convenzioni stipulate da CONSIP S.p.A. (art. 26 della L. n. 488/99 come modificato dalla legge 228/2012) e la facoltà di adesione alle convenzioni stipulate dalla centrale di committenza regionale Intercent-er (art. 1, comma 456, della l. 296/2007).

Al momento dello studio della strategia manutentiva da adottare, è stata verificata la presenza di Convenzioni attive sui siti delle piattaforme Consip, Intercent-ER e di eventuali soggetti aggregatori, appurando quanto segue:

1. CONSIP S.p.A. ha bandito la gara "Facility Management 4", Convenzione per l'affidamento dei servizi integrati, gestionali ed operativi, da seguirsi negli immobili, adibiti prevalentemente ad uso ufficio, in



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA  
AREA SERVIZI BOLOGNA

- uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni, nonché negli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Istituzioni Universitarie Pubbliche ed agli Enti ed Istituti di Ricerca, che prevede tra i Servizi Operativi la Manutenzione degli impianti. La gara è suddivisa in 18 Lotti, di cui il Lotto 5, per la Regione Emilia-Romagna relativamente alle sole province di Bologna e Ferrara e per la Regione Veneto, relativamente alle sole Province di Treviso, Vicenza, Venezia, Verona, Padova e Rovigo, non è stato ancora aggiudicato;
2. CONSIP S.p.A. ha bandito la gara “Servizi di Facility Management Grandi Immobili”, Accordo Quadro per l’affidamento dei servizi di Facility Management da eseguirsi nei Grandi Immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni e adibiti prevalentemente ad uso ufficio, nonché nei Grandi Immobili in uso a qualsiasi titolo alle Istituzioni Universitarie Pubbliche ed agli Enti ed Istituti di Ricerca; l’Accordo Quadro prevede tra i Servizi Operativi, i Servizi di Manutenzione Impianti, la gara è suddivisa in 24 Lotti, di cui, il Lotto 8 per i Patrimoni immobiliari ubicati nei territori comunali delle Province dell’Emilia-Romagna e nei territori comunali della Città Metropolitana di Bologna, non è stato ancora aggiudicato;
3. Intercenter-ER non ha bandito nessuna Convenzione per la gestione degli immobili.
- Tale situazione peraltro persiste tuttora quando oramai gli atti di rinnovo sono completi. Si è così valutato che ci fossero le condizioni per procedere con il rinnovo del Contratto.

## **Art. 5 – Elementi essenziali del progetto**

### **Art. 5.1 - Oggetto del rinnovo**

Le prestazioni oggetto di rinnovo sono quelle necessarie per la gestione delle manutenzioni edili e impiantistiche nelle sedi dell’Alma Mater Studiorum Università di Bologna elencate nell’Allegato 1 alla presente, in cui, all’elenco dell’allegato sub a) al Capitolato Tecnico con riferimento al Lotto 1 sono state aggiunte le sedi dei due Atti aggiuntivi al Contratto originario e le sedi inserite nella prima Variante al Contratto originario.

I servizi oggetto di rinnovo sono descritti nel Capitolato tecnico e saranno realizzati applicando le strategie migliorative individuate e discusse dalle parti.

Le attività da effettuarsi sono a cura dell’Impresa aggiudicataria, con spese, mano d’opera, materiali e attrezzature interamente compresi nel corrispettivo del servizio.

Le prestazioni sono suddivise in attività ordinarie, remunerate a canone ed attività straordinarie, remunerate a consumo.

La franchigia, che rappresenta l’importo massimo del singolo intervento richiesto per tutte le attività ricadenti negli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione, di cui al successivo punto a.1), che risulta già compreso nel canone, resta fissata in € 1.000,00 (euro mille) per singolo elemento tecnologico.

#### **a) Prestazioni ordinarie remunerate a canone**

Nelle attività “a canone” sono comprese:

##### **a.1) interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione.**

Sono inclusi in queste attività:



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA  
AREA SERVIZI BOLOGNA

1. la manutenzione periodica, preventiva e programmata, disposta dalla normativa vigente nonché gli interventi derivanti da tale manutenzione di importo inferiore alla franchigia;
2. il ripristino e la manutenzione correttiva di importo inferiore alla franchigia pari a 1.000 €;
3. la conduzione e l'esercizio degli impianti;
4. la vigilanza degli impianti;
5. il popolamento e manutenzione del sistema informativo di gestione servizio;
6. il pronto intervento per la soluzione delle problematiche urgenti.

Queste attività comprendono gli interventi di ripristino, controllo ed ispezione, verifica, riparazione e collaudo; tali operazioni, poste tutte a carico dell'Appaltatore, hanno l'obiettivo di ripristinare e mantenere la funzionalità originaria dell'elemento tecnico oggetto di intervento.

Si intendono compresi nel canone anche tutti i materiali e gli accessori necessari per la riparazione, l'eventuale sostituzione e il ripristino degli impianti.

La manutenzione ed i relativi importi a canone includono gli interventi di tecnici e personale specializzato, certificato e autorizzato da parte delle ditte costruttrici per operare negli interventi di manutenzione di attrezzature o componenti degli impianti.

Sono altresì inclusi nel canone il rinnovo e/o ripristino della segnaletica di sicurezza prescritta dalle normative vigenti (con formato normato) inerente tutte le tipologie di beni ed impianti tecnologici trattati.

Al termine di ogni intervento, gli addetti alla manutenzione compileranno i rapporti di lavoro, e forniranno le notizie circa gli interventi e le verifiche eseguite, nonché concise segnalazioni circa eventuali necessità di modifiche e/o altre operazioni ulteriormente necessarie;

#### **a.2) interventi a canone di minuta manutenzione**

La minuta manutenzione consiste in quegli interventi, di valore inferiore a 1.000 €, di carattere tecnico molto semplice che riguardano le opere da fabbro, tinteggiatura, opere da vetraio e così via. Si tratta in pratica di tutti i piccoli interventi che risolvono le problematiche più semplici ma anche più critiche sul livello di soddisfazione dell'utenza proprio perché rendono difficoltoso l'utilizzo regolare dei locali.

#### **b) Prestazioni straordinarie remunerate a consumo**

L'Appaltatore, inoltre, si impegnerà con l'Ateneo ad effettuare attività straordinarie remunerate a consumo, fino alla concorrenza dell'importo massimo individuato nella documentazione di rinnovo.

L'Ateneo potrà in ogni caso valutare, con riferimento all'esigenza specifica, se richiedere il servizio all'appaltatore del servizio ordinario oppure affidare le prestazioni straordinarie anche ad altro soggetto, nel rispetto delle ordinarie procedure di affidamento e delle norme di finanza pubblica. In relazione alle prestazioni straordinarie l'Università acquisisce, quindi, un'opzione di acquisto e non un obbligo. L'Impresa non potrà opporre alcuna eccezione qualora, durante il periodo di vigenza del Contratto, l'Università ritenesse complessivamente più vantaggioso od opportuno affidare tali interventi ad altro operatore economico.



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA  
AREA SERVIZI BOLOGNA

Nelle attività a consumo rientrano:

- gli interventi di minuta manutenzione eccedenti quelli previsti da Capitolato tecnico, integrati da quelli offerti nella fase principale;
- gli interventi di ripristino e manutenzione correttiva di cui al precedente punto a.1) di importo superiore alla franchigia (pari a 1.000 €) e inferiori a € 5.000,00.

La stima dei costi sarà determinata tramite preventivo in cui le lavorazioni devono fare riferimento, ove possibile, ai seguenti prezziari di riferimento:

- Prezziario delle opere edili edito dalla Camera di Commercio di Bologna;
- Prezzi informativi dell'edilizia edito dalla Tipografia del Genio Civile (DEI);
- Listino prezzi edito da Associazione Nazionale Costruttori di Impianti (ASSISTAL).

Alle voci di prezzo indicate nei suddetti listini dovrà essere applicato lo stesso sconto offerto nella fase principale.

#### Art. 5.2 – Importo economico dell'appalto

Ai sensi dell'art. 35 co. 4 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm. (Codice Appalti) e in riferimento all'art. 4 del Contratto in essere, Rep. 9177 del 19/12/2018 Prot. n. 188422 del 19/12/2018, "Durata del servizio e opzioni di rinnovo e proroga", che avverrà alle medesime condizioni della fase principale del Contratto.

**Il valore massimo complessivo per il rinnovo** è pari a complessivi € 10.180.809,39 IVA esclusa di cui:

- € 2.653.909,09 IVA esclusa per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione,
- € 926.624,64 IVA esclusa per interventi a canone di minuta manutenzione,
- € 6.600.275,66 IVA esclusa per interventi a consumo;

**L'importo massimo annuo** dell'appalto è pari a complessivi € 3.393.603,13 di cui:

- € 884.636,36 IVA esclusa per gli interventi a canone ad eccezione della minuta manutenzione,
- € 308.874,88 IVA esclusa per 1673 interventi a canone di minuta manutenzione,
- € 2.200.091,89 IVA esclusa per interventi a consumo;

Come esplicitato nella seguente tabella:

CONTRATTO BASE + VARIANTE CB + SERVIZI ANALOGHI CIG XXX	MQ	CANONE	MINUTA	TOTALE CANONE + MINUTA	TOTALE EXTRACANONE	TOTALE CONTRATTO CIG XXX
2022	681.878,39	884.636,36	308.874,88	1.193.511,24	2.200.091,89	3.393.603,13
2023	681.878,39	884.636,36	308.874,88	1.193.511,24	2.200.091,89	3.393.603,13
2024	681.878,39	884.636,36	308.874,88	1.193.511,24	2.200.091,89	3.393.603,13
<b>TOTALE</b>	681.878,39	2.653.909,09	926.624,64	<b>3.580.533,73</b>	<b>6.600.275,66</b>	<b>10.180.809,39</b>

Tabella 1. suddivisione annuale delle quote in riferimento ai metri quadri complessivi affidati

La copertura finanziaria è sulla voce COAN "CA.EC.02.08.08.11.03 – "Altri interventi di manutenzione", progetto "Multiservizi" – esercizi finanziari 2022-2023-2024 del Budget ASB.



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA  
AREA SERVIZI BOLOGNA

### **Art. 5.3 – Unico CIG**

Per la razionalizzazione dei processi amministrativi e contabili, si è effettuata la scelta di accorpate tutti i contratti analoghi in un unico Contratto, senza variare l'importo massimo dell'appalto. Questo in quanto le risorse relative al rinnovo degli analoghi, quantificate in € 1.8000.000, facevano originariamente parte del quadro economico del progetto di gara messo a suo tempo a bando.

### **Art. 5.4 – Durata e articolazione temporale del rinnovo**

Il rinnovo per il Lotto 1 relativo alle sedi dell'Alma Mater Studiorum – Università di Bologna del Campus di Bologna, comprese le sedi di Ozzano dell'Emilia, avrà una durata triennale.

Andare in continuità sul Contratto consente di capitalizzare le conoscenze acquisite e quindi di guadagnare un vantaggio gestionale rilevante. Inoltre, fornisce maggiori garanzie di successo rispetto alle miglieorie introdotte sulla fase di rinnovo, sui cui il Fornitore ha accettato di investire.

Infine, il rinnovo triennale consente agli uffici di avere i tempi tecnici per progettare e istruire un nuovo progetto manutentivo.

### **Art. 6 – Richiesta di disponibilità al Contraente**

In data 2 dicembre 2021 il RUP tramite nota pec, prot. n. 306631 del 02/12/2021, ha chiesto al Consorzio Innova Soc. Coop., Capogruppo mandataria del R.T.I. Consorzio Innova Soc. Coop. – L'Operosa S.p.A., la disponibilità a rinnovare il Contratto per ulteriori tre anni alle medesime condizioni della fase principale del Contratto originario.

Il Consorzio Innova Soc. Coop., Capogruppo mandataria del R.T.I. Consorzio Innova Soc. Coop. – L'Operosa S.p.A., con nota inviata via pec, prot. n. 309001 del 07/12/2021, conferma la disponibilità dell'ATI al rinnovo triennale dell'appalto alle condizioni della fase principale del Contratto originario e con riferimento all'art. 9 del disciplinare di gara.

In data 15 dicembre 2021 il RUP tramite nota pec prot. n. 314684 del 14/12/2021 ha precisato che le miglieorie previste all'art. 9 del Capitolato Speciale d'Oneri del citato Contratto "Sostituzione corpi illuminanti" ed "audit energetico" non devono intendersi come incluse tra quelle che verranno assicurate nel rinnovo. Inoltre, al fine di consentire all'Amministrazione di approntare i necessari atti preliminari allo stesso, il RUP ha chiesto di inviare tramite PEC all'indirizzo [scriviunibo@pec.unibo.it](mailto:scriviunibo@pec.unibo.it) e via e-mail all'indirizzo del RUP, [francesca.cioffi@unibo.it](mailto:francesca.cioffi@unibo.it), entro il 17 dicembre 2021, DGUE e dichiarazione integrativa al DGUE debitamente compilati da entrambi i componenti del RTI e dal Consorzio esecutore.

A seguire verrà inviata nota di dettaglio con la quale verrà richiesto al R.T.I. il rilascio, in favore di questo Ateneo, di:

- 1) garanzia definitiva a cauzione degli obblighi assunti in dipendenza del Contratto;
- 2) polizza assicurativa (RCT/O) a copertura di tutti i rischi connessi all'esecuzione delle attività contrattuali;
- 3) dichiarazioni per tutti i soggetti di cui all'art. 85 del D.lgs. 159/2011, dell'inesistenza delle cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del medesimo D.lgs.



ALMA MATER STUDIORUM  
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA  
AREA SERVIZI BOLOGNA

### **Art. 7 – Responsabile Unico del Procedimento e Direttore dell’Esecuzione.**

Il Responsabile Unico del Procedimento sarà l’Ing. Francesca Cioffi nell’ambito delle competenze attribuite all’Area Servizi Bologna.

Il Direttore dell’Esecuzione sarà l’Arch. Eva Rimondi nell’ambito delle competenze attribuite all’Area Servizi Bologna.

Il Direttore dell’Esecuzione sarà coadiuvato, per l’esercizio delle sue funzioni, da assistenti i cui nominativi saranno comunicati all’Aggiudicatario prima dell’avvio del servizio.

### **Art. 8 – Pagamenti e fatturazione**

Al fine di permettere agli Uffici di valutare la corrispondenza tra quanto messo in conto dall’Appaltatore e le attività da questo effettivamente svolte ed allo scopo, inoltre, di agevolare le registrazioni nell’applicativo contabile (U-gov), in uso all’Ateneo, il RUP propone di adottare, quale strumento di semplificazione, la pre-fattura (c.d. “*pro forma*”), che l’Appaltatore dovrà impegnarsi ad emettere, alla fine del periodo di competenza del bimestre, in formato elettronico, riportante il dettaglio dei costi per ogni singolo immobile. La pre-fattura non è un documento contabile, per cui non richiede data e numero di fatturazione, ma contiene tutti i dati necessari alla successiva conversione in fattura; si tratta infatti di un documento assimilabile alla fattura ma sprovvisto di valore fiscale.

Tra i vantaggi offerti da questa soluzione si segnala che in caso di errori, omissioni o variazioni sugli importi, c’è la possibilità di rifare nuovamente la pre-fattura senza inficiare i documenti fiscali.

Il Direttore dell’Esecuzione, sulla base della documentazione necessaria a comprovare il diritto del creditore, a seguito del riscontro operato sulla regolarità della prestazione e sulla rispondenza della stessa ai requisiti quantitativi e qualitativi, ai termini ed alle condizioni pattuite, accerterà la correttezza dei dati risultanti dalla pre-fattura.

All’esito di tale verifica, l’Appaltatore potrà emettere la regolare fattura.

#### **Attività a consumo**

Tali attività dovranno essere fatturate con fatture separate da quelle relative alle attività a canone, seguendo lo stesso procedimento descritto nel paragrafo precedente e con cadenza bimestrale.

Bologna, 16 dicembre 2021

F.to Il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Francesca Cioffi

Allegato 1) Rinnovo\_Elenco Sedi

AFFIDAMENTO DEI SERVIZI MANUTENTIVI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ALMA MATER STUDIORUM – UNIVERSITÀ DI BOLOGNA						
N.	Cod. imm.	Cod. ed.	Sede	Città	Mq. netti da contratto di rinnovo	NOTE
1	215	215	Via Francesco Selmi, 2	Bologna	8.142,93	
2	301	301	Via Belmeloro, 4-6	Bologna	3.589,96	
3	441	441	Via San Giacomo, 5-5/2-7	Bologna	2.038,63	
4	341	341	Via Umberto Terracini, 34-Ex Via del Lazzaretto 1	Bologna	11.469,87	
5	342	342	Via Umberto Terracini, 28	Bologna	30.448,42	
6	346	346	Via Umberto Terracini, 24-26	Bologna	4.789,88	
7	219	219	Viale Carlo Berti Pichat, 6-6/2	Bologna	30.950,83	
8	221	221	Viale Carlo Berti Pichat, 8	Bologna	985,65	
9	909	909	Via Irnerio, 48	Bologna	10.101,62	
10	927	927	Piazza di Porta San Donato, 2	Bologna	5.247,07	
11	927	928	Piazza di Porta San Donato, 2	Bologna	350,66	
12	201	201	Via Francesco Selmi, 1-3-3/2	Bologna	23.116,05	
13	327	327	Viale Antonio Aldini, 210	Bologna	878,40	
14	331	331	Viale Risorgimento, 2	Bologna	28.858,31	
15	401	401	Viale del Risorgimento, 4	Bologna	8.664,72	
16	401	405	Viale Risorgimento, 4	Bologna	350,95	
17	401	409	Viale del Risorgimento, 4	Bologna	3.185,23	
18	642	642	Via Tolara di Sopra, 50/58	Ozzano dell'Emilia	52.306,04	
19	655	655	Via Tolara di Sopra, 50/58	Ozzano dell'Emilia	1.542,35	
20	105	105	Via San Giacomo, 3	Bologna	1.295,69	
21	153	153	Via Zamboni, 27-29	Bologna	5.227,59	
22	133	101	Via Zamboni, 38	Bologna	7.875,27	
23	131	131	Via Zamboni, 32	Bologna	6.280,00	
24	133	133	Via Zamboni, 34, 36	Bologna	6.596,13	
25	191	191	Piazza Antonino Scaravilli, 1-2	Bologna	8.099,57	
26	193	193	Via delle Belle Arti, 41	Bologna	4.647,50	
27	195	195	Via delle Belle Arti, 33	Bologna	3.589,92	
28	100	100	Piazza S. Giovanni in Monte, 2	Bologna	10.568,15	In una parte dell'edificio c'è la Foresteria in gestione a ERGO - Concessione in uso gratuito dal 1/10/2018 al 30/9/2037 - Rep. 6525, Prot. n. 0139083 del 08/10/2018
29	432	432	Via Filippo Re, 6	Bologna	9.032,73	
30	445	445	Via Filippo Re, 10	Bologna	5.168,61	
31	447	447	Via Filippo Re, 4	Bologna	5.965,49	
32	451	451	Via Filippo Re, 8	Bologna	2.999,36	
33	935	935	Viale Carlo Berti Pichat, 5	Bologna	2.726,47	
34	915	915	Via San Giacomo, 14	Bologna	3.346,68	
35	921	921	Via San Giacomo, 12	Bologna	3.778,70	
36	921	923	Via San Giacomo, 12	Bologna	123,60	
37	225	225	Via Zamboni, 61-63-65	Bologna	3.501,80	
38	226	226	Via Zamboni, 67	Bologna	4.328,60	
39	231	231	PORTA S.DONATO 1, VIA IRNERIO 55-57, VIA ZAMBONI	Bologna	7.435,93	
40	701	701	Via Belmeloro, 8/2	Bologna	1.169,70	
41	707	707	Via Belmeloro, 10-12	Bologna	4.267,53	
42	715	715	Viale Quirico Filopanti, 5	Bologna	1.010,18	
43	716	716	Via Belmeloro, 14	Bologna	11.721,14	
44	718	718	Via Belmeloro, 8/3	Bologna	451,21	
45	723	723	Viale Quirico Filopanti, 7	Bologna	607,12	
46	725	725	Viale Quirico Filopanti, 9	Bologna	1.237,05	
47	729	729	Via San Giacomo, 11	Bologna	891,48	
48	729	733	Via San Giacomo, 9/2	Bologna	891,11	
49	17	17	Via Castiglione, 34/A-36	Bologna	3.202,14	
50	115	115	Via Guerrazzi, 20	Bologna	978,64	
51	120	120	Via Cartoleria, 5	Bologna	7.371,87	
52	19	19	Via dei Bibiena, 1	Bologna	300,93	
53	151	151	Via Zamboni, 22	Bologna	7.350,14	
54	175	175	Piazza Giuseppe Verdi, 3	Bologna	2.394,02	
55	178	178	Via Zamboni, 26	Bologna	1.800,76	
56	901	901	Via Ugo Foscolo, 7	Bologna	10.697,93	
57	944	944	Viale Carlo Pepoli, 5	Bologna		Accordo di durata quinquennale decorrente dall'1.11.2019 tra AUSL e UNIBO con gestione in capo all'AUSL

58	944	945	Via Sant'Isaia, 90	Bologna		Convenzione tra Univeristà di Bologna a Provincia di Bologna scaduta il 5/06/2017 e rinnovata con gestione in capo alla Provincia
59	177	177	Via delle Belle Arti, 42	Bologna	2.190,28	
60	209	209	Via Imerio, 42	Bologna	2.836,08	
61	210	210	Via Imerio, 42	Bologna	1.535,89	
62	211	211	Via Imerio, 42	Bologna	464,53	
63	212	212	Via Imerio, 42	Bologna	385,11	
64	213	213	Via Imerio, 42	Bologna	181,51	
65	933	933	Via Imerio, 49	Bologna	3.690,15	
66	6	6	Via Francesco Acri, 3	Bologna	722,40	
67	7	7	Via San Sigismondo, 5	Bologna	643,78	
68	12	12	Via Francesco Acri, 4/A	Bologna	116,08	
69	13	13	Largo Alfredo Trombetti, 3	Bologna	1.837,51	
70	22	22	Via Zamboni, 72	Bologna	598,64	
71	23	23	Mura Anteo Zamboni, 7	Bologna	1.160,71	
72	33	33	Via Giuseppe Petroni, 26	Bologna	62,90	
73	39	39	Via Vincenzo Toffano, 2/2	Bologna	603,87	
74	45	45	Via Val d'Aposa, 7, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g	Bologna	173,15	Gestione della centrale termica e degli spazi comuni di passaggio. Spazi di Amministrazione Generale non utilizzati.
75	70	70	Via Azzo Gardino, 19-23-25-27-29	Bologna	4.493,74	
76	75	75	Piazzetta Pier Paolo Pasolini, 5/b	Bologna	2.997,10	
77	109	109	Via Centotrecento, 18	Bologna	1.361,47	
78	112	112	Viale Carlo Berti Pichat, 10	Bologna	1.159,48	
79	114	114	Via San Vitale, 114 - 116 - 118	Bologna		Manutenzione ordinaria ora in gestione all'Istituto di Scienze Religiose Giovanni XXIII
80	116	116	Via Zamboni, 18	Bologna	195,23	
81	120	119	Via de' Chiari, 23, 25	Bologna	91,98	
82	152	152	Via Marsala, 26	Bologna	961,33	
83	155	155	Via Galliera, 3	Bologna	2.576,47	
84	179	179	Piazzetta G. Morandi, 2	Bologna	4.657,70	
85	180	180	Via Fondazza, 44	Bologna	291,00	
86	185	185	Via Capo di Lucca, 26-28	Bologna	473,97	
87	186	186	Via Capo di Lucca, 30-34	Bologna	4.069,90	
88	187	187	Viale Quirico Filopanti, 2	Bologna	301,76	
89	217	213	Via Imerio, 46	Bologna	9.347,17	
90	229	229	Piazza di Porta San Donato, 5	Bologna	8.161,54	
91	305	305	Via San Donato, 19/2	Bologna	5.628,17	
92	305	309	Via San Donato, 13	Bologna	1.789,79	
93	339	339	Via Saragozza, 8	Bologna	3.200,01	
94	447	431	Via Filippo Re, 2/2	Bologna	127,35	
95	501	501	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	85,04	
96	501	502	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	235,78	
97	501	506	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	1.123,05	
98	501	507	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	822,44	
99	501	509	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	1.124,57	
100	501	510	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	463,37	
101	501	513	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	907,14	
102	501	515	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	33,96	
103	501	517	Via Gandolfi, 19	Granarolo dell'Emilia	1.755,54	
104	521	521	Via Gandolfi (località Cadriano), 17/2	Granarolo dell'Emilia	1.212,68	
105	525	525	Via Cadriano	Granarolo dell'Emilia	655,34	
106	670	670	Via del Florio, 2	Ozzano dell'Emilia	5.953,80	
107	752	751	Via Gandolfi, 18	Granarolo dell'Emilia	517,65	
108	752	752	Via Gandolfi, 16	Granarolo dell'Emilia	1.659,82	
109	752	753	Via Gandolfi, snc	Granarolo dell'Emilia	426,86	
110	752	754	Via Gandolfi, snc	Granarolo dell'Emilia	547,12	
111	907	907	Via San Vitale, 59-61-61/2	Bologna	8.020,73	
112	909	913	Via Imerio, 48	Bologna		collabente
113	939	939	Viale Quirico Filopanti, 20-22	Bologna	706,08	
114	946	946	Via della Beverara, 123/2	Bologna	1.377,83	
115	1004	1004	Via del Pilastro, 8	Bologna		Prima Variante: esclusa la parte di impianti sportivi la cui manutenzione ordinaria è a carico CUSB (palestre e spogliatoi). Seconda Variante: escluso tutto l'edificio dal momento che è in gestione CUSB
116	2002	2002	Via Francesco Acri, 9/d	Bologna	310,27	
117	6059	6142	Via Giuseppe Petroni, 13/b	Bologna	249,37	
118	6066	6147	Via Ranzani, 13/2	Bologna	0,00	Dismesso
119	179	6200	Piazzetta G. Morandi, 2	Bologna	452,96	
120	6091	6203	Via Delle Belle Arti, 8	Bologna	241,96	
121	948	948	U.E. 1 - Via della Beverara, 123/2	Bologna	11.813,00	

122	357	357	Via Dei Colli, 16	Bologna	3.103,00	
123	629	629	Via Tolara di Sopra, 73	Ozzano dell'Emilia	2.890,00	
124	1015	1015	Via Bastia, 2	Calderara di Reno	2.799,00	
125	2000	2000	Via Gandusio, 10	Bologna		Alienato
126	6092	6204	Via Collamarini, 8	Bologna	800,00	
127	6024	6231	Via Azzo Gardino, 33-33/2	Bologna	2.237,87	
128	6057	6140	Viale Fanin 40 - 50	Bologna	2.344,09	Ex Società Imerio
129	475	475	Viale Fanin 40 - 50	Bologna	45.920,08	Ex Società Imerio
130	188	188	Via Ranzani, 14	Bologna	5.712,23	Ex Società Imerio
131	13	13	Via Acri 10	Bologna		Ex Società Imerio già incluso il numero 69
132	102	102	Via Barberia 4	Bologna	6.134,81	Ex Società Imerio
133	171	171	Strada Maggiore 45	Bologna	13.870,66	Ex FM3
134	9	9	Via Zamboni 25	Bologna	5.737,25	Ex FM3
135	1	1	Via Zamboni 33	Bologna	29.790,03	Ex FM3
136	67	67	Viale Filoppanti 1 - 3	Bologna	6.080,89	Ex FM3
137	947	6289	U.E. 3 - Via Piero Gobetti 93/2	Bologna	15.224,16	Navile
138	948	6332	C.P. - centrale poliservizi navile - Via Piero Gobetti, 99	Bologna	1.165,48	il codice immobile n. 948 era già stato inserito e comprende i codici edificio: 948: U.E. 1 blocco Aule di 10.172,94 mq 6332: C.P. - Centrale Poliservizi di 2.805,54 mq pertanto la parte non inserita in contratto è pari a: (10.172,94+2805,54)-11.813 = 1.165,48
139	947	6412	U.E. 2 - Via Piero Gobetti 91	Bologna	1.197,00	Navile: consegna del solo piano terra dove ci saranno le sale studio; il piano primo è ancora al grezzo.
140	1	4	Via Zamboni 35	Bologna		BUB - i mq sono inclusi nell'edificio di via Zamboni 33
141	168	168	Via San Petronio Vecchio	Bologna	807,74	Aule nuove
142	6091	6203	Via Delle Belle Arti, 8	Bologna	241,96	Rinnovo del contratto di locazione con scadenza il 26/12/2018, prot. 24852 del 6.2.18 nulla osta
143	939	6255	Viale Quirico Filopanti, 20-22	Bologna	98,72	
144	915	917	Via San Giacomo, 14	Bologna	177,41	
145	447	449	Via Filippo Re, 4	Bologna	102,26	
146	331	321	VIALE Risorgimento, 2	Bologna	149,31	
147	331	325	VIALE del Risorgimento 2	Bologna	1.683,88	
148	6122	6269	Edificio Via Tolara di Sopra n. 41/E	Bologna	465,13	
149	6186	6454	Via Marsala, 49	Bologna	3.420,01	Via Marsala 49: nuovo edificio in gestione Unibo
150	947	6451	U.E. 4 - Via Piero Gobetti 83 - 85	Bologna	24.013,00	Navile: consegna nuovo edificio
151	948	6452	U.E. 5 - Via Piero Gobetti, 87	Bologna	9.980,00	Navile: consegna nuovo edificio
<b>TOTALE</b>					<b>681.878,39</b>	