



## COMUNE DI MANTOVA

### SEGRETERIA GENERALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 134 Reg. Deliberazioni

N. 414.31356/2021 di Prot. G.

**OGGETTO: APPROVAZIONE PROGETTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO NON RESIDENZIALE DEL COMUNE DI MANTOVA PER IL PERIODO STIMATO DI 24 MESI CON OPZIONE DI RINNOVO PER UN PERIODO DI 12 MESI. ATTIVITÀ MANUTENZIONI IMPIANTI IDRICO\_SANITARI (OS3)**

L'anno duemilaventuno (2021) – addì ventisei (26) del mese di Maggio ad ore 10:35 nella sala della Giunta Comunale

### LA GIUNTA COMUNALE

Si è riunita in seduta ordinaria.

Presidente il Sindaco      Mattia Palazzi

		Pres.	Ass.
PALAZZI MATTIA	Sindaco	P	
BUVOLI GIOVANNI	Vice Sindaco	P	
CAPRINI ANDREA	Assessore	P	
MARTINELLI NICOLA	Assessore	P	
MURARI ANDREA	Assessore	P	
NEPOTE ADRIANA	Assessore	P	
PEDRAZZOLI SERENA	Assessore	P	
REBECCHI IACOPO	Assessore	P	
RICCADONNA ALESSANDRA	Assessore	P	
SORTINO CHIARA	Assessore	P	

Partecipa il Segretario Generale del Comune Roberta Fiorini.

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

**LA GIUNTA COMUNALE****PREMESSO** che:

- il Comune di Mantova è proprietario di vari edifici pubblici sia di edilizia residenziale sia di edilizia non residenziale per i quali occorre eseguire periodicamente interventi di manutenzione ordinaria o pronto intervento da effettuarsi avvalendosi di ditte esterne dotate di specifiche attrezzature e di capacità professionali specifiche;
- per il Comune di Mantova sussiste il preciso e tassativo obbligo di sottoporre a manutenzione i predetti immobili di cui è proprietario ai fini della funzionalità dei pubblici servizi avocati negli stessi;
- con deliberazioni di Giunta Comunale n. 176/2013 e n. 84/2014 sono state affidate ad ASTER - Agenzia Servizi al Territorio s.r.l. le funzioni di gestione delle manutenzioni ordinarie degli immobili E.R.P. (edilizia residenziale pubblica);
- al Comune di Mantova compete attualmente la sola manutenzione ordinaria degli immobili di proprietà così definiti “*non residenziali*”;
- il patrimonio immobiliare di proprietà “*non residenziale*” ha la seguente consistenza:

Fabbricati adibiti ad uffici comunali	n. 9
Fabbricati adibiti ad asili nido	n. 4
Fabbricati adibiti a scuole materne	n. 13
Fabbricati adibiti a scuole elementari	n. 10
Fabbricati adibiti a scuole medie	n. 3
Fabbricati adibiti a musei e monumenti	n. 3
Fabbricati adibiti ad archivi e biblioteche	n. 5
Altri fabbricati non residenziali	n. 25

**RICHIAMATA** la determinazione dell’A.N.A.C. n. 7 del 28 aprile 2015, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale serie generale n. 111 del 15 maggio 2015, avente ad oggetto “Linee guida per l’affidamento dei servizi di manutenzione degli immobili”;

**DATO ATTO** che nella sopra richiamata determinazione al paragrafo 1.1 vengono definiti i criteri per distinzione delle manutenzioni degli immobili in attività di servizi o on attività di lavori come di seguito riportato “*Sul punto, sia la soppressa AVCP che la giurisprudenza hanno osservato come il concetto di manutenzione rientri nell’ambito dei lavori pubblici qualora l’attività dell’appaltatore comporti un’azione prevalente ed essenziale di*

*modificazione della realtà fisica (c.d. quid novi) che prevede l'utilizzazione, la manipolazione e l'installazione di materiali aggiuntivi e sostitutivi non inconsistenti sul piano strutturale e funzionale. Viceversa, qualora tali azioni non si traducano in una essenziale/significativa modificazione dello stato fisico del bene, l'attività si configura come prestazione di servizi";*

**DATO ATTO** che l'attuale contratto relativo alle attività di manutenzioni ordinaria degli immobili non residenziali (OS3) è in scadenza, si rende pertanto necessario indire nuove procedure di scelta del contraente per garantire la continuità del servizio di manutenzione;

**VISTO** il progetto di servizio redatto ai sensi dell'art. 23 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 in data 12/05/2021 dal Settore Lavori Pubblici del Comune di Mantova, denominato "Servizio di manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio non residenziale del comune di Mantova per il periodo stimato per un periodo di 24 mesi con opzione di rinnovo per un periodo di 12 mesi. Attività manutenzioni impianti idrico\_sanitari (OS3)", composto dai seguenti elaborati, in atti:

- \_Relazione tecnico - illustrativa;
- \_Capitolato Speciale d'Appalto e relativi allegati;
- \_Elenco dei rischi da interferenza (D.Lgs. 81/2008);
- \_Costi della sicurezza da interferenza (D.Lgs. 81/2008);
- \_Prospetto economico;
- \_Schema di contratto;
- \_Criteri premiali da applicare alla valutazione dell'offerta tecnico\_economica;
- \_Manuale d'uso SITI Fornitori;

**VISTO** il quadro economico del progetto per il "Servizio di manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio non residenziale del Comune di Mantova per il periodo stimato di 24 mesi con opzione di rinnovo per un periodo di 12 mesi. Attività manutenzioni impianti idrico\_sanitari (OS3)", come di seguito riportato:

A	Importo del servizio		
A.1	Servizio di manutenzione ordinaria (impianti idrico_sanitari) immobili edilizia non residenziale del Comune di Mantova	Euro 479.430,00 (Euro 159.810,00 x 3 anni)	

A.2	Costi della sicurezza da interferenza non soggetti a ribasso	Euro 6.570,00 (Euro 2.190,00 x 3 anni)	
		Totale A)	Euro 486.000,00
B	Somme a disposizione		
B.1	Importo iva 22 % voce totale A)	Euro 106.920,00	
B.2	Pubblicazioni	Euro 4.100,00	
B.3	Contributo ANAC	Euro 225,00	
B.2	Incentivo funzioni tecniche (Art. 113 del Decreto Legislativo n° 50/2016 _ 1%)	Euro 4.860,00	
		Totale B)	Euro 116.105,00
		Totale A) + B)	Euro 602.105,00

**ESAMINATO** e valutato il progetto del servizio di manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio non residenziale del Comune di Mantova, che prevede sinteticamente:

- la manutenzione ordinaria di n° 72 immobili comunali di edilizia non residenziale;
- durata contrattuale stimata di 24 mesi con opzione di rinnovo per un periodo di 12 mesi;
- la gestione del servizio in modalità informatizzata;
- una spesa complessiva stimata in euro 486.000,00 oltre iva di legge;

**DATO** atto che:

- ai sensi dell'art. 51 del D.Lgs.50/2016 (Codice dei Contratti) il servizio di manutenzione è suddiviso in lotti autonomi, funzionali e prestazionali, al fine di favorire una più larga partecipazione alle procedure di gara da parte delle micro, piccole e medie imprese;
- la suddivisione in lotti autonomi, funzionali e prestazionali, ha dimostrato di aver portato nel tempo al miglioramento della gestione e all'aumento dell'efficacia degli interventi di manutenzione;

**DATO ATTO** che il Responsabile Unico del Procedimento, individuato nel Geom. Mauro Coffani, attesta la regolarità del procedimento istruttorio;

**RITENUTO** pertanto il progetto meritevole di approvazione, sussistendo anche per l'Ente il preciso e tassativo obbligo di sottoporre a manutenzione gli immobili di cui è proprietario anche ai fini della funzionalità dei pubblici servizi avocati negli stessi;

**VISTI:**

- il D.Lgs. n. 50/2016;
- il D.P.R. n. 207/2010 per quanto ancora in vigore;
- il D.Lgs. n. 267/2000;
- lo Statuto del Comune;
- il Regolamento dei Contratti;
- il Regolamento di Contabilità;
- la linea guida ANAC n. 2 di attuazione del D.Lgs. n. 50/2016 recante "Offerta economicamente più vantaggiosa";

**VISTI** i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art.49, c. 1 del T.U.E.L. dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici sulla regolarità tecnica e dal Dirigente del Settore Economico, Finanziario e Tributario sulla regolarità contabile del presente atto e l'attestazione art.151, comma 4 Testo Unico 18.08.2000 n° 267 sulla relativa copertura finanziaria;

**AD UNANIMITA'** di voti palesi espressi ai sensi di legge;

**DELIBERA**

**DI DARE ATTO** che le attività manutentive degli immobili sono da ritenersi prestazioni di servizi, dato che tali attività non si traducano in una essenziale/significativa modificazione dello stato fisico del bene;

**DI APPROVARE** il progetto del "Servizio di manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio non residenziale del Comune di Mantova per il periodo stimato di 24 mesi con opzione di rinnovo per un periodo di 12 mesi. Attività manutenzioni impianti idrico\_sanitari (OS3)", composto dai seguenti elaborati, in atti:

- \_Relazione tecnico - illustrativa;
- \_Capitolato Speciale d'Appalto e relativi allegati;
- \_Elenco dei rischi da interferenza (D.Lgs. 81/2008);
- \_Costi della sicurezza da interferenza (D.Lgs. 81/2008);
- \_Prospetto economico;
- \_Schema di contratto;
- \_Criteri premiali da applicare alla valutazione dell'offerta tecnico\_economica;

Manuale d'uso SITI Fornitori;

che individua gli immobili comunali non residenziali di proprietà comunale da includere nel servizio e stabilisce tempi e modalità operative per gli interventi manutentivi;

**DI APPROVARE** il quadro economico del progetto del “Servizio di manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio non residenziale del Comune di Mantova per il periodo stimato di 24 mesi con opzione di rinnovo per un periodo di 12 mesi. Attività manutenzioni impianti idrico\_sanitari (OS3)” come di seguito riportato:

A	Importo del servizio		
A.1	Servizio di manutenzione ordinaria (impianti idrico_sanitari) immobili edilizia non residenziale del Comune di Mantova	Euro 479.430,00 (Euro 159.810,00 x 3 anni)	
A.2	Costi della sicurezza da interferenza non soggetti a ribasso	Euro 6.570,00 (Euro 2.190,00 x 3 anni)	
		Totale A)	Euro 486.000,00
B	Somme a disposizione		
B.1	Importo iva 22 % voce totale A)	Euro 106.920,00	
B.2	Pubblicazioni	Euro 4.100,00	
B.3	Contributo ANAC	Euro 225,00	
B.2	Incentivo funzioni tecniche (Art. 113 del Decreto Legislativo n° 50/2016 _ 1%)	Euro 4.860,00	
		Totale B)	Euro 116.105,00
		Totale A) + B)	Euro 602.105,00

**DI DARE ATTO** che la somma occorrente per l'esecuzione delle prestazione di che trattasi trova copertura finanziaria come di seguito riportato:

Bilancio 2021 (5mesi)	Bilancio 2022 (12 mesi)	Bilancio 2023 (12 mesi)	Bilancio 2024 (7 mesi)	Capitolo	MISS/ PRG	CDR
-----------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------	----------	-----------	-----

38.352,67	81.585,14	81.585,14	47.591,33	110136	01/06	P009 immobili non adibiti a pubbliche funzioni- attività non commerciale - regime IVA SCISSIONE DEI PAGAMENTI
300,00	1.733,68	1.733,68	1.011,31	110136	01/06	P029 Direzione e Segreteria Lavori Pubblici – attività non commerciale – regime IVA SCISSIONE DEI PAGAMENTI
3.500,00	10.442,90	10.442,90	6.091,69	110136	01/06	P005 Palazzo di via Roma – attività non commerciale – regime IVA SCISSIONE DEI PAGAMENTI
3.000,00	7.138,70	7.138,70	4.164,24	110136	01/06	P006 Palazzo Soardi – attività non commerciale IVA SCISSIONE DEI PAGAMENTI
1.550,00	4.487,18	4.487,18	2.617,52	110331	03/01	P032 Polizia Locale - attività non commerciale IVA SCISSIONE DEI PAGAMENTI
1.800,00	7.179,49	7.179,49	4.188,04	110431	04/01	P014 Scuole materne comunali - attività non commerciale IVA SCISSIONE DEI PAGAMENTI
1.300,00	5.833,34	5.833,34	3.402,78	110431	04/01	P015 Scuole materne statali - attività non commerciale IVA SCISSIONE DEI PAGAMENTI

8.895,41	19.886,38	19.886,38	11.600,39	110432	04/02	P020 Scuole elementari - attività non commerciale IVA SCISSIONE DEI PAGAMENTI
6.842,63	15.297,21	15.297,21	8.923,37	110432	04/02	P023 Scuole medie - attività non commerciale IVA SCISSIONE DEI PAGAMENTI
9.000,00	22.864,24	22.864,24	13.337,47	110531	05/01	P055 Sistema Museale – attività commerciale – regime IVA REVERSE CHARGE
4.105,58	9.178,33	9.178,33	5.354,03	110531	05/01	P053 Biblioteca Teresiana e Baratta - attività non commerciale IVA SCISSIONE DEI PAGAMENTI
1.000,00	3.956,88	3.956,88	2.308,18	110132	01/02	P054 Sistema archivistico - attività non commerciale IVA SCISSIONE DEI PAGAMENTI
630,00	1.529,72	1.529,72	892,34	111235	12/05	P059 Interventi per le famiglie - attività non commerciale IVA SCISSIONE DEI PAGAMENTI
1.800,00	5.914,92	5.914,92	3.450,37	111231	12/01	P016 Asili Nido – attività commerciale – regime IVA REVERSE CHARGE
273,71	611,89	611,89	356,94	110932	00	P066 Servizi per l'ambiente – attività non commerciale IVA SCISSIONE DEI PAGAMENTI

82.350,00	197.640,00	197.640,00	115.290,00	TOTALI
-----------	------------	------------	------------	--------

Articolo 1312 (manutenzione ordinaria e riparazioni) – Conto finanziario U.1.03.02.09.008  
– centro di gestione P029;

**DI PRENOTARE** l'incentivo per le funzioni tecniche di cui all'art. 113 del D.Lgs. 50/2016  
come di seguito riportato:

Bilancio 2023	MISS/ PRG	Capitolo	Art.	CDR	CDG	Conto finanziario
4.860,00	01/06	110136	1312	P009 Immobili non adibiti a pubbliche funzioni - attività non commerciale IVA SCISSIONE DEI PAGAMENTI	P029	U.1.03.02.09.008

**AD UNANIMITA'** di voti legalmente espressi, di dichiarare il presente atto  
immediatamente eseguibile stante l'urgenza di provvedere in merito.

## **PARERI**

*(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n. 267/2000)*

Parere regolarità Tecnica	FAVOREVOLE	Mastromarino Carmine	21/05/2021
Parere regolarità Contabile	FAVOREVOLE	Rebecchi Nicola	25/05/2021

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Roberta Fiorini

*Documento firmato digitalmente*  
*(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*

**IL SINDACO**  
Mattia Palazzi

*Documento firmato digitalmente*  
*(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*