



## CITTA' DI ALESSANDRIA

1610000000 - Direzione Politiche Economiche, Abitative e Protezione Civile  
SERVIZIO 1610010000 - SERVIZIO DI SUPPORTO TECNICO AMMINISTRATIVO ALLA  
DIREZIONE

N° DETERMINAZIONE  1910
NUMERO PRATICA  6- Pratica N. 16100

**OGGETTO:** Affidamento in finanza di progetto della concessione della gestione e valorizzazione del patrimonio comunale - CIG 61807926E8 ; CUP I39D14001690005 ; Piano dei Conti U. 1.03.02.16.001 ; aggiudicazione provvisoria alla Società Manutencoop Facility Management S.p.A.

ASSUNZIONE DI IMPEGNO

E	S	Importo		Anno/Numero		Sub. Impegno	Bilancio	Note
		±	Euro	Impe.	Acce.			
	Cap.							

DIVENUTA ESECUTIVA 11 agosto 2016



## CITTA' DI ALESSANDRIA

1610000000 - Direzione Politiche Economiche, Abitative e Protezione Civile  
SERVIZIO 1610010000 - SERVIZIO DI SUPPORTO TECNICO AMMINISTRATIVO ALLA  
DIREZIONE

Det. n. 1910 / Pratica N. 16100 - 6

**OGGETTO:** affidamento in finanza di progetto della concessione della gestione e valorizzazione del patrimonio comunale - CIG 61807926E8 – CUP I39D14001690005 – Piano dei Conti U. 1.03.02.16.001 – aggiudicazione provvisoria alla Società Manutencoop Facility Management S.p.A.

### IL DIRETTORE

VISTO che:

Con Deliberazione G.C. 23.12.2014 n. 371 il Comune di Alessandria, in stato di dissesto finanziario e soggetto a procedura di risanamento, ha dichiarato di pubblico interesse la proposta presentata da Manutencoop Facility Management S.p.a. ai sensi dell'art. 278 D.P.R. n.207/2010, pervenuta al Prot. n.45052 del 01.08.2014, e successivamente modificata a seguito delle richieste del RUP Ing. Marco Neri, Direttore della Direzione Infrastrutture e Protezione Civile, per l'affidamento in finanza di progetto della concessione della gestione e valorizzazione del patrimonio comunale, per una durata di 15 anni, avente ad oggetto i seguenti servizi:

- i. gestione della manutenzione impiantistica ed edile sugli immobili ed impianti esistenti quali:
  - manutenzione impianti di riscaldamento e di condizionamento;
  - manutenzione impianti idricosanitari;
  - manutenzione impianti elettrici (interni ed esterni);

- manutenzione impianti speciali (antincendio, videocitofoni, TCCC, porte ed accessi motorizzati, ecc.);
  - manutenzione ordinaria edile;
- ii. gestione dei servizi energetici degli edifici (fornitura energia termica ed energia elettrica);
- iii. interventi per la realizzazione delle opere per la riqualificazione tecnologica del patrimonio immobiliare;
- iv. servizi di governo (quali per esempio anagrafica, censimento, sistema informativo, call center, pronto intervento, diagnosi energetica, sistema di misurazione, ecc.).

La proposta contiene un piano di investimenti per interventi di efficientazione energetica degli edifici da realizzarsi nel primo biennio della concessione con un costo stimato, al netto dell'I.V.A., pari ad € 2.200.000,00 così ripartiti:

- € 2.000.000,00 per investimenti tecnici;
- € 200.000,00 per spese tecniche ed oneri di progettazione.

Essa ha inoltre compreso un revamping della parte impiantistica da eseguirsi nell'ultimo anno di concessione per un importo complessivo, al netto dell'I.V.A., di € 150.000,00, per un importo complessivo degli investimenti di natura tecnica pari ad € 2.350.000,00.

La proposta, come evidenziato nella parte motiva del citato provvedimento di Giunta 23.12.2014 n.371, è stata riconosciuta di pubblico interesse per l'Amministrazione in quanto:

- *“è vantaggiosa sotto il profilo economico;*
- *contribuisce ad un efficientamento energetico degli immobili comunali con un positivo beneficio sul bilancio ambientale;*
- *migliora la qualità del servizio offerto attraverso una più organica ed efficiente manutenzione degli edifici;*
- *riduce la responsabilità dell'Amministrazione Comunale verso terzi;*
- *induce, attraverso una diversa collocazione del personale oggi impiegato per la gestione degli edifici comunali, un miglioramento della qualità dei servizi offerti nei campi manutentivi del verde pubblico e delle strade comunali con possibili economie di esercizio”.*

Il Bando della procedura selettiva (CIG 61807926E8) conseguentemente indetta per l'affidamento della suddetta concessione, spedito in data 31.03.2015, è stato pubblicato sul Supplemento alla G.U.U.E. n°. 2015/S 066 – 116351 del 3.04.2015, sulla GURI, 5<sup>a</sup> Serie Speciale – Contratti Pubblici in data 17.04.2015 n. 45, oltre che all'Albo Pretorio (dall'8.04.2015 al 15.06.2015 n°. 766/2015) e sul sito internet comunale, nonché, per estratto, sui giornali la Gazzetta Aste e Appalti Pubblici n°. 79 del 24.04.2015, il Sole 24 ORE n°. 112 del 24.04.2015, La Stampa/Cronaca Locale in data 26.04.2015 ed il Secolo XIX in data 26.04.2015. Nel caso di specie, il metodo di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ha previsto un peso ponderale del 61% agli elementi qualitativi dell'offerta e del 39% agli elementi di quantitativi, valutabili sulla base dei criteri e sub criteri puntualmente predeterminati nel Disciplinare di gara.

Entro il termine per la presentazione delle offerte (15.06.2015) perveniva al protocollo del Comune di Alessandria il solo plico d'offerta del soggetto promotore: trattandosi di finanza di progetto su "*opere fredde*" - per le quali il privato, che le realizza e le gestisce, fornisce i servizi e trae la propria remunerazione dai pagamenti effettuati direttamente all'Ente concedente - ha pesantemente inciso sull'appetibilità dell'affidamento lo stato di dissesto dello stesso Ente concedente, nonostante l'ampissima pubblicità data alla procedura.

Le operazioni di gara hanno trovato avvio in data 16.06.2015 con la prima seduta pubblica della Commissione giudicatrice, convocata per l'esame della documentazione amministrativa presentata dalla concorrente, all'esito della quale Manutencoop Facility Management S.p.a., avendo dato favorevole riscontro la verifica dei requisiti generali di partecipazione espletata tramite piattaforma AVCPass è stata ammessa al prosieguo della procedura. Nella stessa sessione i Commissari provvedevano inoltre a verificare l'integrità del plico "B" recante l'offerta tecnica, e alla ricognizione della regolarità di quanto contenuto al proprio interno.

Nella successiva seduta del 25.08.2015 i Commissari hanno proceduto, in seduta riservata, allo scrutinio dell'offerta tecnica, esame che proseguiva nelle riunioni del 01.09.2015, del 04.09.2015 e del 09.09.2015, seduta quest'ultima nella quale la Commissione esprimeva il punteggio attribuito su ciascun predeterminato elemento

valutativo all'offerta tecnica della concorrente e quello complessivamente conseguito, pari a punti 47,5 sui 61 disponibili.

In data 15.09.2015 la Commissione giudicatrice, riunita in seduta pubblica ha provveduto all'apertura del plico recante l'offerta economica e provvedeva a dare lettura del punteggio finale attribuito a Manutencoop Facility Management S.p.a., pari a punti 86,5 sui 100 disponibili.

Sulla base del Verbale di apertura dell'offerta economica e di approvazione della graduatoria (n.575 di Repertorio – registrazione n.73 in data 01.10.2015) il R.U.P. ha dato avvio alle attività di controllo sul possesso dei requisiti generali e speciali dichiarati e di quelli occorrenti per la stipula contrattuale che, si anticipa sino d'ora, ha dato esito positivo sull'attuale capacità a contrarre con la P.A. del Soggetto promotore Manutencoop Facility Management S.p.a.

Con nota A.N.A.C. 15.09.2015 n.0116056 è stata data Comunicazione di avvio del procedimento (Fascicolo n. 4169/2015) ex art. 10 del Regolamento di Vigilanza, con la quale l'A.N.A.C., essendo pervenuta in data 18.05.2015 al n. 61715 del proprio protocollo la nota dell'On.le Felice Borgoglio, già Sindaco del Comune di Alessandria, con la quale si rappresentava l'insussistenza, nel rapporto contrattuale messo a gara, del necessario trasferimento del rischio di gestione sull'affidatario della concessione, richiedeva l'invio di una relazione esplicativa, a cura e firma del Responsabile Unico del Procedimento, a chiarimento dell'aspetto in contestazione e le ragioni di convenienza dell'operazione.

La Relazione esplicativa e di analisi dei costi benefici del Responsabile del Procedimento in data 30.09.2015, corredata dallo Schema di Convenzione e dallo Studio di Fattibilità, documenti tutti posti a base di gara, nonché dal P.E.F. è stata trasmessa all'A.N.A.C. con nota assunta al protocollo dell'Autorità n.146153 del 04.11.2015, con la quale lo stesso R.U.P., in ragione della complessità della disciplina normativa in materia di *project financing*, e delle procedure per l'affidamento delle inerenti concessioni, ha dichiarato la propria disponibilità ad intervenire per un'audizione personale avanti il precedente Ufficio Vigilanza.

A riscontro della suddetta richiesta l'Autorità, con nota proprio Prot. 0151196 in data 11.11.2015, ha invitato l'Amministrazione Comunale, nella persona del Sindaco pro-tempore, ad intervenire avanti i propri uffici il giorno 19.11.2015.

Nel corso della convocata audizione sono state illustrate le ragioni che hanno determinato l'Ente a rivolgersi al mercato per l'affidamento in finanza di progetto della concessione e valorizzazione del patrimonio comunale e segnatamente:

- il Sindaco ha evidenziato che, immediatamente dopo il suo insediamento, ha dovuto, sentito il Ministero degli Interni ed il MEF, dichiarare lo stato di dissesto finanziario e lo sforamento del patto di stabilità a causa dei bilanci presentati dalla precedente amministrazione di cui è in contestazione la falsità; sicché il modello gestionale è stato prescelto nell'impossibilità per l'Ente, in considerazione dell'attuale propria situazione finanziaria, di eseguire investimenti di breve e medio periodo, richiedendo alcuni immobili interventi manutentivi urgenti, ed essendone stata valutata la convenienza, nonché la necessità di superare l'attuale affidamento interinale del servizio di gestione del calore, tuttora espletato da una partecipata di secondo livello in forza di un affidamento da società controllata dal Comune (A.M.A.G. S.p.a.) durante il precedente mandato;
- il Responsabile del Procedimento in particolare ha rammentato che i contenuti prestazionali del contratto di concessione in finanza di progetto per la cui aggiudicazione è stata indetta la procedura in questione, poiché ricomprendono l'esecuzione di interventi manutentivi sugli immobili, si distinguono dai servizi energia disponibili sulla piattaforma di negoziazione CONSIP;
- il Legale incaricato dall'Amministrazione Comunale ha infine illustrato la legittimità del modello di affidamento in finanza di progetto prescelto, ed evidenziato i contenuti dello Schema di convenzione posto a base di gara che, contrariamente a quanto asserito dall'autore della richiesta di parere pervenuta all'Autorità, consentono l'allocatione sia del rischio di costruzione, sia del rischio di disponibilità a carico del concessionario, coerentemente con le indicazioni contenute nella Circolare 27.03.2009 della Presidenza del Consiglio dei Ministri per la corretta individuazione delle operazioni di partenariato pubblico-privato ai sensi dell'art. 3, comma 15-ter, D. Lgs. n.163/2006.

La seduta è terminata con l'invito rivolto all'Amministrazione di integrare gli atti del procedimento con la trasmissione di documentazione ulteriore, incombente per il quale, dovendo essere espletata la verifica di congruità dell'offerta presentata dall'aggiudicataria provvisoria, è stato concesso il richiesto termine di 30 giorni, utile anche a produrre ulteriore memoria riepilogativa e conclusiva.

Con nota mail in data 16.12.2015 il Comune di Alessandria, per tramite del proprio Legale, in considerazione del carico di lavoro che ha coinvolto gli uffici in chiusura d'anno e nell'imminenza delle festività, ha chiesto a codesta On.le Autorità un differimento del termine individuato con verbale di audizione del 19.11.2015.

Il sub – procedimento per la verifica della congruità dell'offerta è stato avviato dal R.U.P. con nota di posta elettronica certificata in data 04.01.2016 Prot. n.001, con la quale Manutencoop Facility Management S.p.a. è stata invitata a relazionare sulle giustificazioni relative alle voci di prezzo che hanno concorso a formare l'offerta con particolare riferimento sia agli oneri che il concessionario sosterrà in fase di progettazione ed in fase di esecuzione dei lavori e per ogni evento a dette fasi correlato e con completa assunzione del rischio a proprio carico, sia alle modalità di rendicontazione delle prestazioni svolte.

La medesima Manutencoop Facility Management S.p.a., entro i termini assegnati ai sensi dell'art.88, comma 1, D. Lgs. n.163/2006, ha fatto pervenire in data 24.01.2016 la propria esaustiva relazione sugli elementi che hanno concorso alla formulazione dell'offerta, tuttavia incompleta relativamente alle modalità di rendicontazione degli interventi per la valorizzazione del patrimonio immobiliare, aspetto sul quale l'interessata, con nota p.e.c. del R.U.P. in data 26 gennaio 2016 è stata invitata a fornire le precisazioni ai sensi dell'art. 88, comma 2, D. Lgs. cit. che sono state rese in data 29 gennaio 2016.

Dell'avvio del sub-procedimento di verifica di congruità ed anomalia, e del suo protrarsi, ha dato notizia a codesta Autorità il R.U.P. con propria nota p.e.c. in data 20.01.2016, chiedendo, con l'occasione, ulteriore differimento del termine per poter rassegnare le valutazioni conclusive al riguardo.

Con verbale in data 04.02.2016 il R.U.P., in base ai giustificativi ed alle precisazioni pervenuti, ha apprezzato la congruità dell'offerta di Manutencoop Facility Management

S.p.a., avendo dimostrato la capacità di assorbire gli eventuali rischi di gestione su di essa allocati conformemente allo schema tipico della finanza di progetto.

Sicché l'Amministrazione Comunale ha ritenuto utile, in vista della presentazione a codesta On.le Autorità di una relazione riepilogativa e conclusiva sull'espletata procedura di affidamento, richiedere ulteriore audizione avanti la medesima, che ha avuto luogo il giorno 11.02.2016.

Con nota prot.35092 in data 30.05.2016 l'Amministrazione Comunale, tramite il R.U.P. incaricato, ha trasmesso all'A.N.A.C. apposita Memoria riepilogativa e conclusiva per richiedere l'archiviazione del procedimento indicato in epigrafe.

#### RICHIAMATE:

- le norme regolamentari di cui al D.P.R. n. 207 in data 05.10.2010;
- la Deliberazione del C.C. n. 61/182/278/1410M in data 12.07.2012 ad oggetto: " Art. 246 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267 e s.i.m. Dichiarazione di dissesto finanziario della Città di Alessandria conseguente all' accertamento della sussistenza delle condizioni previste dall' Art. 244 del D. Lgs. n.267/2000 effettuato con deliberazione n. 260/2012 in data 12.06.2012 dalla sezione regionale di controllo per il Piemonte della Corte dei Conti" ;
- la Deliberazione C.C. n. 56/137/197 in data 19.05.2016 ad oggetto: " Art.174 del D. Lgs n. 267/2000 e s.i.m. – Approvazione Bilancio di Previsione 2016 – 2018 " ;

#### DATO ATTO CHE:

- il D. Lgs n.118/2011 al Titolo I, disciplina il processo di riforma della contabilità pubblica, denominato " Armonizzazione contabile 2 avviato dall' Art. 2 della Legge n.196/2009 per le Amministrazioni pubbliche territoriali ed i loro Enti strumentali " ;
- il D. Lgs. n.126/2014 – Disposizioni integrative e correttive del D. Lgs n. 118/2011, reca disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di



Bilancio delle Regioni, Enti Locali e dei loro organismi, a norma degli Artt. 1 e 2 della L. 42/2009;

PRESO ATTO del nuovo Regolamento di Contabilità, approvato con Deliberazione C.C. n.156/357/514 in data 22.12.2014, ad oggetto: "D. Lgs. 23.06.2011 e successive modificazioni e integrazioni. Approvazione del nuovo Regolamento di Contabilità della Città di Alessandria".

RICHIAMATI gli artt. 31 e seguenti del citato Regolamento di Contabilità.

VISTO l'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000 rubricato "Controllo di regolarità amministrativa contabile".

VISTI i Decreti sindacali n.12 e n.13 in data 01.02.2016.

VISTO l'art.41 dello Statuto comunale

#### DETERMINA

- 1) Di aggiudicare in via provvisoria, per le motivazioni indicate ed ai sensi della disciplina normativa citata nelle premesse del presente Atto, alla Manutencoop Facility Management S.p.a. l'affidamento in finanza di progetto della concessione della gestione e valorizzazione del patrimonio comunale.
- 2) Di dare atto che, completate con esito positivo le procedure di verifica richieste dalla vigente disciplina legislativa, sarà adottato specifico provvedimento dirigenziale per l'aggiudicazione definitiva.

IL DIRETTORE

DIREZIONE POLITICHE ECONOMICHE ABITATIVE E PROTEZIONE CIVILE

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Ing. Marco Italo NERI

IL DIRETTORE NERI MARCO ITALO< HA APPOSTO LA FIRMA DIGITALE RESA AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D.LGS 07/03/2005 N. 82 s.m.i. IN DATA 11 agosto 2016

**ATTESTAZIONI E VISTI**  
**SOTTOSCRIZIONE RESA AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D.LGS 07/03/2005 N. 82 s.m.i.**

Il Responsabile del 1610000000 - DIREZIONE POLITICHE ECONOMICHE, ABITATIVE E PROTEZIONE CIVILE, Ing. Neri Marco Italo, ha espresso, sulla presente determinazione, visto DI REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, lì 11 agosto 2016

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

**Publicata all'albo pretorio on line del Comune con pubblicazione numero 2546 il 11 agosto 2016 e per giorni 15**

**p. IL DIRETTORE  
Dott.ssa Rosella Legnazzi**