

DETERMINAZIONE N.153 DEL 22.09.2026

OGGETTO: DETERMINA A CONTRARRE PER L’AFFIDAMENTO - MEDIANTE PROCEDURA APERTA TELEMATICA SECONDO IL CRITERIO DELL’OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA (AI SENSI ARTT.71 E 108, D.LGS. N.36/2023) - DEL SERVIZIO DI CONDUZIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESSO GLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO AD ASP TERRE D’ARGINE. PERIODO 01.12.2026 – 30.11.2029

IL DIRETTORE

PREMESSO CHE ASP Terre d’Argine è soggetto gestore dei seguenti servizi:

- Casa Residenza Anziani Tenente Marchi di Carpi (MO), sita in immobile di proprietà, che ospita n.64 utenti in condizioni di fragilità;
- Polo Polifunzionale “Roberto Rossi” di Novi di Modena (MO), sito in immobile di proprietà, che ospita un centro diurno per anziani e n.14 appartamenti protetti;
- Centro Diurno “De Amicis” di Carpi, che ospita persone affette da Alzheimer;
- Housing First “Ex Carretti” di Carpi (MO), che ospita persone con fragilità senza fissa dimora;
- Polo Polifunzionale di Via Nuova Ponente a Carpi (MO), che ospita n.2 centri diurni per anziani e n.14 appartamenti protetti;
- Housing First “Via Catellani” di Carpi (MO), che ospita persone con fragilità senza fissa dimora e nuclei famiglia in difficoltà;
- Housing First “Via Molinari” di Carpi (MO), sito in immobile di proprietà, che ospita persone con fragilità senza fissa dimora e nuclei famiglia in difficoltà;

1

RICHIAMATE:

- la determinazione n.237 del 27.12.2023, con cui è stato assegnato il SERVIZIO DI CONDUZIONE, SORVEGLIANZA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESSO GLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO AD ASP TERRE D’ARGINE. PERIODO 01.01.2024 – 31.12.2025 - a seguito Trattativa con Unico Operatore su MePA - alla ditta CPL CONCORDIA SOC.COOP. - Via Grandi 39 – 41033 Concordia s/S. (MO) – c.f. e p.iva: 00154950364;
- la determinazione n. 92 del 14.05.2024, con il quale è stato assegnato il Servizio di conduzione, sorveglianza e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici presso gli ulteriori immobili in uso ad ASP Terre d’Argine, Care Residence “Isa Bertolini” e annessi centri diurni “La Cappuccina” e “Le Radici”, ubicati a Carpi in via Nuova Ponente nn. 2, 2/A, 2/B. Periodo maggio 2024 – aprile 2026 a seguito di Trattativa con Unico Operatore su MePA - alla ditta CPL CONCORDIA SOC.COOP. - Via Grandi 39 – 41033 Concordia s/S. (MO) – c.f. e p.iva: 00154950364;
- la determinazione dirigenziale n. 257 del 31.12.2025, con cui è stata assegnata alla ditta CPL CONCORDIA SOC. COOP. di Concordia s/S. la prosecuzione sino al 30.06.2026 del Servizio di conduzione, sorveglianza e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici presso gli immobili in proprietà o in uso ad ASP Terre d’Argine;
- la determinazione dirigenziale n. 61 del 03.04.2026, con cui è stata assegnata alla ditta CPL CONCORDIA SOC. COOP. di Concordia s/S. la prosecuzione sino al 30.06.2026 del servizio di conduzione, sorveglianza e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici presso gli ulteriori immobili in uso ad ASP Terre d’Argine, Care Residence “Isa

- Bertolini" e annessi centri diurni "La Cappuccina" e "Le Radici", ubicati a Carpi in via Nuova Ponente nn. 2, 2/A, 2/B. Periodo maggio 2024 – aprile 2026. CIG B18EF957AB.;
- la determinazione n. 107 del 29.06.2026 con la quale, nelle more dell'espletamento delle procedure relative alla nuova gara in fase di predisposizione, è stata assegnata alla ditta CPL CONCORDIA SOC. COOP. di Concordia s/S. l'ulteriore prosecuzione sino al 31.12.2026 del servizio di conduzione, sorveglianza e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici presso tutti gli immobili in proprietà o in uso ad ASP Terre d'Argine, con la riserva di recedere anticipatamente dal contratto in caso di aggiudicazione della nuova gara prima del 31.12.2026. CIG BC2A361C3A;

CONSIDERATO CHE:

- ASP Terre d'Argine intende procedere ad un nuovo appalto per l'affidamento del SERVIZIO DI CONDUZIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESSO GLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO AD ASP TERRE D'ARGINE relativo al periodo 01.12.2026 – 30.11.2029;

DATO ATTO CHE:

- non risultano attive né convenzioni stipulate dalla Consip S.p.A, né convenzioni stipulate dall'Agenzia regionale Intercent-ER per la tipologia di servizio di cui all'oggetto;
- ASP Terre d'Argine non è qualificata per le procedure di affidamento ai sensi dell'art. 62 comma 2 del D. Lgs. 36/2023;

RICHIAMATE le deliberazioni dell'Amministratore Unico:

- n. 8 del 20.03.2025 con la quale è stata approvata la *CONVENZIONE TRA UNIONE DEI COMUNI BASSA REGGIANA E ASP TERRE D'ARGINE PER LO SVOLGIMENTO DELLE PROCEDURE RELATIVE AGLI APPALTI E CONCESSIONI DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE*;
- n.12 del 09.04.2026 con la quale è stato adottato il Programma Triennale degli Acquisiti di Servizi e Forniture di ASP Terre d'Argine 2026-2028;
- n. 14 del 04.07.2025 di approvazione del Disciplinare generale per l'incentivazione delle funzioni tecniche svolte dal personale di ASP Terre d'Argine;

APPURATO:

- di procedere mediante procedura aperta, ai sensi dell'art.71 del D.lgs. n.36/2023 (Codice dei Contratti);

PRESO ATTO CHE:

- la durata ipotizzata per l'appalto è di tre anni, e che ASP Terre d'Argine si riserva la facoltà di rinnovare l'affidamento, alle medesime condizioni, per una durata pari a ulteriori tre anni e così per un arco temporale massimo di sei anni;
- l'importo a base di gara è pari ad **Euro 150.558,00** oltre Iva di legge, ed esso risulta corrispondente ai fabbisogni di ASP Terre d'Argine, essendo stato elaborato effettuando una stima dell'importo complessivo per la durata triennale del servizio;
- l'importo suddetto comprende i seguenti costi non soggetti a ribasso:
Costi della manodopera: Euro 90.334,80, calcolati sulla base dei dati relativi al personale utilizzato nel contratto in corso di esecuzione;
Costi per la sicurezza da interferenze: Euro 5.958,00;
- il valore stimato, ai sensi dell'art.14, comma 16, del D.lgs. n.36/23, ammonta a **Euro 525.752,20** oltre Iva di legge, tenendo conto delle seguenti opzioni di cui all'art. 120 del Codice dei contratti:
 - interventi di manutenzione straordinaria nel triennio 2026-2029, pari ad **Euro 56.160,00** oltre Iva di legge (*opzione comma, 1 lett. a*);

- aumento delle prestazioni fino alla concorrenza del 20% (un quinto) dell'importo del contratto originario relativo al triennio 2026-2029, pari ad **Euro 30.111,60** oltre Iva di legge (*c.d. "quinto d'obbligo", opzione comma 9*)
- rinnovo della durata di tre anni alle medesime condizioni del contratto originario, pari ad **Euro € 150.558,00** oltre Iva di legge (*opzione comma 1, lett. a*);
- interventi di manutenzione straordinaria nel triennio dell'eventuale rinnovo, pari ad **Euro 56.160,00** oltre Iva di legge (*opzione comma 1, lett. a*);
- aumento delle prestazioni fino alla concorrenza del 20% (un quinto) dell'importo del rinnovo contrattuale, pari ad **Euro 30.111,60** oltre Iva di legge (*c.d. "quinto d'obbligo", opzione comma 9*)
- proroga contrattuale per massimo sei (6) mesi pari ad **Euro 52.093,00** oltre Iva di legge (*opzione comma 10 e 11*)

RICHIAMATA la determinazione n. 151 del 22.09.2026, avente ad oggetto: "Procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. 36/2023, per la fornitura del servizio di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici presso gli immobili di proprietà o in uso ad ASP Terre d'Argine - CPV 50700000. Costituzione gruppo di lavoro ai sensi del vigente disciplinare generale per l'incentivazione delle funzioni tecniche svolte dal personale";

DATO ATTO CHE pertanto ne deriva il seguente **QUADRO ECONOMICO**:

AFFIDAMENTO SERVIZIO DI CONDUZIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESSO GLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO AD ASP TERRE D'ARGINE	
A) TOTALE IMPORTO PRESTAZIONI A BASE DI GARA	€ 150.558,00
<i>Di cui: Costi della manodopera non soggetti a ribasso</i>	€ 90.334,80
<i>Di cui: Oneri per la sicurezza da interferenze non soggetti a ribasso</i>	€ 5.958,00
OPZIONI CONTRATTUALI DELL'AFFIDAMENTO	
B1) Manutenzioni straordinarie triennio 2026-2029	€ 56.160,00
B2) Quinto d'obbligo contratto originario	€ 30.111,60
B3) Rinnovo contratto per ulteriore triennio 2029-2032	€ 150.558,00
B4) Manutenzioni straordinarie rinnovo contrattuale triennio 2029-2032	€ 56.160,00

B5) Quinto d'obbligo rinnovo contrattuale triennio 2029-2032	€ 30.111,60
B6) Proroga contrattuale 6 mesi	€ 52.093,00
A) TOTALE OPZIONI CONTRATTUALI	€ 375.194,20
A) + B) = VALORE STIMATO DELL'AFFIDAMENTO (importo per CIG)	€ 525.752,20
SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
C) INCENTIVI PER FUNZIONI TECNICHE E ALTRE SPESE	
C1) Incentivi per le funzioni tecniche <u>stimati</u> ex art. 45 e ai sensi della disciplina approvata con Deliberazione A.U. 14 del 04.07.2025: quota da destinare al Fondo per l'Innovazione	€ 240,89
C2) Incentivi da riconoscere alla Stazione Unica Appaltante dell'Unione Comuni della Bassa Reggiana in base alla convenzione in essere	€ 60,22
C3) Incentivi funzioni tecniche per il personale incaricato (al netto del Fondo Innovazione, delle somme destinate alla SUA e delle funzioni incentivabile ma non assegnate)	€ 743,65
C4) Spese per commissione giudicatrice	€ 0,00
C5) Spese contributo ANAC	€ 410,00
TOTALE INCENTIVI PER FUNZIONI TECNICHE E ALTRE SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE AL NETTO DELLE IMPOSTE (C1 + C2+ C3 + C4 + C5)	1.454,76
D) IMPOSTE	
D1) IVA 22% (comprensiva delle opzioni contrattuali)	€ 115.665,48
E) IMPORTO PREVENTIVATO PER REVISIONE PREZZI (art. 60)	€ 13.000,00
C) +D) + E) = TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	€ 130.120,24
A) + B) + C) + D) + E) IMPORTO TOTALE PROSPETTO ECONOMICO	€ 655.872,44

VISTI:

- l'art.17, comma 1, del D.lgs. n.36/2023 (Codice dei Contratti) recante "*Prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto ed i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte*" e considerato che il presente atto si qualifica quale decisione a contrarre per ASP Terre d'Argine;
- l'art.93 del D.lgs. n.36/2023 che stabilisce che la nomina della commissione giudicatrice abbia luogo dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte;

PRESO ATTO CHE il presente provvedimento si pone in esecuzione del PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2026-2028 DI ASP TERRE D'ARGINE approvato con deliberazione dell'Amministratore Unico n.12 del 09.04.2026, finanziato per l'anno 2026 con le risorse previste nel BILANCIO ECONOMICO PREVISIONALE ANNO 2026 DI ASP DELLE TERRE D'ARGINE, approvato dall'Assemblea con deliberazione n.1 del 28.01.2026, e che sarà finanziato per le successive annualità dai redigendi Bilanci Economici Previsionali;

CONSIDERATO CHE:

- il presente provvedimento si qualifica quale decisione a contrarre ai sensi dell'art.17 in parola per l'affidamento del *SERVIZIO DI CONDUZIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESSO GLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO AD ASP TERRE D'ARGINE. PERIODO 01.12.2026 – 30.11.2029*, dando mandato alla Centrale Unica di Committenza dell'Unione Comuni Modenesi della Bassa Reggiana di espletare la procedura sul portale SATER in qualità di Stazione Unica Appaltante sulla base della Convenzione con la stessa stipulata, giusta deliberazione dell'Amministratore Unico n.8 del 20.03.2025;
- in base a tale convenzione la SUA si fa carico dell'acquisizione del CIG, della redazione degli atti di gara, degli obblighi di pubblicazione, della gestione delle operazioni di gara e dell'esecuzione dei controlli al fine dell'aggiudicazione;
- il contributo ANAC dovuto per la procedura in parola è pari a € 410,00, come fissato dalla deliberazione ANAC n. 524 del 22 dicembre 2025, recante la "*Attuazione dell'art.1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n.266, per l'anno 2026*", e sarà rimborsato da ASP Terre d'Argine alla SUA dietro presentazione di regolare richiesta;
- con la procedura in oggetto si intende individuare l'operatore economico a cui affidare, tramite procedura aperta telematica ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. n.36/2023, per il periodo **01.12.2026 – 30.11.2029** - il *servizio di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici presso gli immobili di proprietà o in uso ad ASP Terre d'Argine*;
- al fine del presente affidamento si ritengono appropriati ed esaurienti i documenti elaborati per lo svolgimento della procedura di seguito indicati:
 - a) CAPITOLATO SPECIALE e relativi allegati (Allegati A, B, C, D, E, F, G – Schede manutenzione immobili in proprietà o in uso ad Asp Terre d'Argine; Allegato H – Duvri)
 - b) Modello OEV e requisiti

RICHIAMATO lo Statuto di ASP Terre d'Argine, approvato nella vigente stesura con DGR Emilia Romagna n.1352 del 19.09.2017 e preso atto che l'art.26 del medesimo attribuisce al Direttore dell'ASP la responsabilità in materia contrattuale;

DATO ATTO CHE il Responsabile Unico del Progetto (RUP) è il Direttore dell'ASP – dott.ssa Alessandra Cavazzoni, mentre il Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC) è il Responsabile Area Patrimonio dell'ASP – Arch. Cecilia Scacchetti, ferme restando le competenze dell'Unione

Comuni della Bassa Reggiana in qualità di Stazione Unica Appaltante in forza della citata Convenzione;

ACQUISITE le dichiarazioni di assenza di conflitto di interesse con riferimento all'ambito settoriale dell'affidamento del Responsabile Unico di Progetto e del Direttore dell'Esecuzione del Contratto, agli atti del prot. rispettivamente con n. 2585 e n. 2592 del 22.09.2026;

VISTI INOLTRE:

- il Regolamento degli Uffici e dei Servizi dell'Azienda, approvato con deliberazione del C.d.A. n.1/2 del 22.02.2008;
- il D.lgs. n.36/2023 "Codice dei Contratti" sulla base del quale è espletata la procedura oggetto del presente atto;
- la legge 190/2012 e s.m.i. in materia di "prevenzione e repressione della corruzione e dell'illegalità nella P.A." e in attuazione della normativa sulla Trasparenza che ne costituisce un naturale corollario;
- il D.lgs. n.33/2013 e s.m.i.;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai procedimenti amministrativi";
- la legge n.136 del 13.08.2010 e il D.L. n.187 del 12.11.2010, art. 7, comma 4, che stabiliscono "ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari gli strumenti di pagamento devono riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dalla stazione appaltante e dagli altri soggetti di cui al comma 1, il codice identificativo di gara (CIG) attribuito dall'ANAC su richiesta della stazione appaltante;

VALUTATO positivamente il presente provvedimento, sotto il profilo della regolarità e della correttezza dell'azione amministrativa;

6

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa che si intendono integralmente trascritte

1. DI PROCEDERE all'affidamento del SERVIZIO DI CONDUZIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESSO GLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ O IN USO AD ASP TERRE D'ARGINE. PERIODO 01.12.2026 – 30.11.2029;
2. DI APPROVARE a tal fine la seguente documentazione di gara, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto:
 - a) CAPITOLATO SPECIALE e relativi allegati (Allegati A, B, C, D, E, F, G – Schede manutenzione immobili in proprietà o in uso ad Asp Terre d'Argine; Allegato H – Duvri)
 - b) Modello OEV e requisiti;
3. DI APPROVARE il QUADRO ECONOMICO come in premessa suddiviso, dando atto che:
 - l'importo a base di gara è di **Euro € 150.558,00;**
 - il valore stimato, ai sensi dell'art.14 comma 16 del D.lgs. n.36/23, ammonta a **Euro € 525.752,20;**
4. DI DARE CHE ATTO CHE:
 - Responsabile Unico del Progetto (RUP) è il Direttore dell'ASP – dott.ssa Alessandra Cavazzoni, mentre il Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC) è il Responsabile Area

- Patrimonio dell'ASP – Arch. Cecilia Scacchetti e che il Responsabile del procedimento per la fase di affidamento è individuato nella persona del dott. Alberto Prampolini a cui è delegata l'attività di gara;
- la gara verrà espletata in modalità telematica sulla piattaforma e-procurement della Regione Emilia Romagna SATER tramite procedura aperta secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (ai sensi artt.71 e 108, D.lgs. n.36/2023), e verrà gestita dall'Unione dei Comuni della Bassa Reggiana in qualità di Stazione Unica Appaltante sulla base della Convenzione con la stessa stipulata, giusta deliberazione dell'Amministratore Unico n.8 del 20.03.2025;
 - il contratto verrà stipulato nella forma di scrittura privata non autenticata e la relativa imposta di bollo dovuta, pari ad Euro 120,00 in base al valore stimato dell'affidamento ai sensi dell'Allegato I.4 del Codice dei Contratti sarà a carico dell'operatore economico aggiudicatario;
 - è stata stanziata la somma di Euro 410,00 quale quota di spettanza dell'Azienda per il contributo a favore dell'ANAC ai sensi dell'art.1, commi 65 e 67 della legge 266/09, somma coperta dalle risorse di Bilancio di ASP Terre d'Argine;
 - la spesa relativa all'affidamento di che trattasi trova copertura per l'anno 2026 nelle risorse di Bilancio dell'ASP, approvato dall'Assemblea con deliberazione n.1 del 28.01.2026, e che sarà finanziato per le successive annualità dai redigendi Bilanci Economici Previsionali;
5. DI DARE ATTO ALTRESI' CHE gli obblighi di pubblicità e trasparenza verranno assolti da ASP Terre d'Argine e dall'Unione dei Comuni della Bassa Reggiana, ognuna nell'ambito delle proprie competenze, secondo quanto disposto dagli artt.23, 27 e 28 del D.lgs. n.36/2023 e delibere ANAC attuative n.261/23, n.263/23 e n.264/23 come modificata e integrata con delibera n.601/23 nonché delibera n.582/23 relativa all'avvio del processo di digitalizzazione;
6. DI AUTORIZZARE l'Unione dei Comuni della Bassa Reggiana a nominare, ai sensi dell'art.93 del D.lgs. n.36/2023, la commissione giudicatrice per la gara di cui al presente atto.

F.to IL DIRETTORE
Dott.ssa Alessandra Cavazzoni