



PROVINCIA DI ORISTANO
SETTORE LAVORI PUBBLICI E ISTRUZIONE

**MANUTENZIONE ORDINARIA DELLA COMPONENTE EDILE, DEGLI
IMPIANTI E DELLE AREE ESTERNE DEGLI EDIFICI IN PROPRIETÀ E/O
GESTIONE DELLA PROVINCIA DI ORISTANO**

**Affidamento diretto alla Società in house providing SPO “Servizi
Provincia Oristano S.r.l.”**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

INFORMAZIONI DI SINTESI

Oggetto dell'affidamento	Servizio di manutenzione ordinaria della componente edile, degli impianti e delle aree esterne degli edifici di proprietà e/o in gestione della Provincia di Oristano, della durata di 6 mesi (settembre 2017 – marzo 2018).
Ente affidante	Provincia di Oristano.
Tipo di affidamento	Appalto.
Modalità di affidamento	Affidamento diretto a società in house.
Durata dell'affidamento	6 (sei) mesi.
Nuovo affidamento o Servizio già affidato	Nuovo affidamento.
Territorio interessato dal servizio affidato o da affidare	Il territorio della Provincia di Oristano.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- DIRETTIVA 2014/24/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014 sugli appalti pubblici e che abroga la direttiva 2004/18/CE quinto Considerando, laddove si ricorda chiaramente che *“nessuna disposizione della presente direttiva obbliga gli Stati membri ad affidare a terzi o a esternalizzare la prestazione di servizi che desiderano prestare essi stessi o organizzare con strumenti diversi dagli appalti pubblici ai sensi della presente direttiva.”*
- D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 “Codice dei contratti pubblici” art. 5 (Principi comuni in materia di esclusione per concessioni, appalti pubblici e accordi tra enti e amministrazioni aggiudicatrici nell’ambito del settore pubblico), comma 1:
 1. *Una concessione o un appalto pubblico, nei settori ordinari o speciali, aggiudicati da un’amministrazione aggiudicatrice o da un ente aggiudicatore a una persona giuridica di diritto pubblico o di diritto privato non rientra nell’ambito di applicazione del presente codice quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:*
 - a) *l’amministrazione aggiudicatrice o l’ente aggiudicatore esercita sulla persona giuridica di cui trattasi un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi;*
 - b) *oltre l’80 per cento delle attività della persona giuridica controllata è effettuata nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dall’amministrazione aggiudicatrice controllante o da altre persone giuridiche controllate dall’amministrazione aggiudicatrice o da un ente aggiudicatore di cui trattasi;*
 - c) *nella persona giuridica controllata non vi è alcuna partecipazione diretta di capitali privati, ad eccezione di forme di partecipazione di capitali privati le quali non comportano controllo o potere di veto previste dalla legislazione nazionale, in conformità dei trattati, che non esercitano un’influenza determinante sulla persona giuridica controllata;*
- D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 “Codice dei contratti pubblici” che all’art. 192 (Regime speciale degli affidamenti in house), commi 1 e 2:
 1. *È istituito presso l’ANAC, anche al fine di garantire adeguati livelli di pubblicità e trasparenza nei contratti pubblici, l’elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori che operano mediante affidamenti diretti nei confronti di proprie società in house di cui all’articolo 5. L’iscrizione nell’elenco avviene a domanda, dopo che sia stata riscontrata l’esistenza dei requisiti, secondo le modalità e i criteri che l’Autorità definisce con proprio atto. L’Autorità per la raccolta delle informazioni e la verifica dei predetti requisiti opera mediante procedure informatiche, anche attraverso il collegamento, sulla base di apposite convenzioni, con i relativi sistemi in uso presso altre Amministrazioni pubbliche ed altri soggetti operanti nel settore dei contratti pubblici. La domanda di iscrizione consente alle amministrazioni aggiudicatrici e agli enti aggiudicatori sotto la propria responsabilità, di effettuare affidamenti diretti dei contratti all’ente*

strumentale. Resta fermo l'obbligo di pubblicazione degli atti connessi all'affidamento diretto medesimo secondo quanto previsto al comma 3.

2. Ai fini dell'affidamento in house di un contratto avente ad oggetto servizi disponibili sul mercato in regime di concorrenza, le stazioni appaltanti effettuano preventivamente la valutazione sulla congruità economica dell'offerta dei soggetti in house, avuto riguardo all'oggetto e al valore della prestazione, dando conto nella motivazione del provvedimento di affidamento delle ragioni del mancato ricorso al mercato, nonché dei benefici per la collettività della forma di gestione prescelta, anche con riferimento agli obiettivi di universalità e socialità, di efficienza, di economicità e di qualità del servizio, nonché di ottimale impiego delle risorse pubbliche.

- D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" che all'art. 4 (Finalità perseguibili mediante l'acquisizione e la gestione di partecipazioni pubbliche), commi 1 e 2:
 1. *Le amministrazioni pubbliche non possono, direttamente o indirettamente, costituire società aventi per oggetto attività di produzione di beni e servizi non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, né acquisire o mantenere partecipazioni, anche di minoranza, in tali società.*
 2. *Nei limiti di cui al comma 1, le amministrazioni pubbliche possono, direttamente o indirettamente, costituire società e acquisire o mantenere partecipazioni in società esclusivamente per lo svolgimento delle attività sotto indicate:*
 - a) *produzione di un servizio di interesse generale, ivi inclusa la realizzazione e la gestione delle reti e degli impianti funzionali ai servizi medesimi;*
 - b) *progettazione e realizzazione di un'opera pubblica sulla base di un accordo di programma fra amministrazioni pubbliche, ai sensi dell'articolo 193 del decreto legislativo n. 50 del 2016;*
 - c) *realizzazione e gestione di un'opera pubblica ovvero organizzazione e gestione di un servizio d'interesse generale attraverso un contratto di partenariato di cui all'articolo 180 del decreto legislativo n. 50 del 2016, con un imprenditore selezionato con le modalità di cui all'articolo 17, commi 1 e 2;*
 - d) *autoproduzione di beni o servizi strumentali all'ente o agli enti pubblici partecipanti o allo svolgimento delle loro funzioni, nel rispetto delle condizioni stabilite dalle direttive europee in materia di contratti pubblici e della relativa disciplina nazionale di recepimento;*
 - e) *servizi di committenza, ivi incluse le attività di committenza ausiliarie, apprestati a supporto di enti senza scopo di lucro e di amministrazioni aggiudicatrici di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del decreto legislativo n. 50 del 2016.*
- D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" che all'art. 16 (Società in house), commi 1, 2 e 3:
 1. *Le società in house ricevono affidamenti diretti di contratti pubblici dalle amministrazioni che esercitano su di esse il controllo analogo o da ciascuna delle amministrazioni che esercitano su di esse il controllo analogo congiunto solo se non vi sia partecipazione di capitali privati, ad eccezione di quella prescritta da norme di legge e che avvenga in forme che non comportino controllo o potere di veto, né l'esercizio di un'influenza determinante sulla società controllata.*
 2. *Ai fini della realizzazione dell'assetto organizzativo di cui al comma 1:*
 - a) *gli statuti delle società per azioni possono contenere clausole in deroga delle disposizioni dell'articolo 2380-bis e dell'articolo 2409-novies del codice civile;*
 - b) *gli statuti delle società a responsabilità limitata possono prevedere l'attribuzione all'ente o agli enti pubblici soci di particolari diritti, ai sensi dell'articolo 2468, terzo comma, del codice civile;*
 - c) *in ogni caso, i requisiti del controllo analogo possono essere acquisiti anche mediante la conclusione di appositi patti parasociali; tali patti possono avere durata superiore a cinque anni, in deroga all'articolo 2341-bis, primo comma, del codice civile.*
 3. *Gli statuti delle società di cui al presente articolo devono prevedere che oltre l'ottanta per cento del loro fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti a esse affidati dall'ente pubblico o dagli enti pubblici soci.*

GIURISPRUDENZA

- Corte di Giustizia sentenza Teckal C-107/98; affinché possa parlarsi di gestione in house (con deroga alle regole sulla concorrenza), sono necessari ed indefettibili i seguenti due requisiti:
l'ente locale eserciti sulla persona di cui trattasi un controllo analogo a quello da esso esercitato sui propri servizi e questa persona realizzi la parte più importante della propria attività con l'ente o con gli enti locali che la controllano.
- Corte di Giustizia sentenza C-26/03 Stadt Halle:
In conformità della giurisprudenza della Corte, non è escluso che possano esistere altre circostanze nelle quali l'appello alla concorrenza non è obbligatorio ancorché la controparte contrattuale sia un'entità giuridicamente distinta dall'amministrazione aggiudicatrice. Ciò si verifica nel caso in cui l'autorità pubblica, che sia un'amministrazione aggiudicatrice, eserciti sull'entità distinta in questione un controllo analogo a quello che essa esercita sui propri servizi e tale entità realizzi la parte più importante della propria attività con l'autorità o le autorità pubbliche che la controllano (v., in tal senso, sentenza Teckal, cit., punto 50). Occorre ricordare che, nel caso sopra menzionato, l'entità distinta era interamente detenuta da autorità pubbliche. Per contro, la partecipazione, anche minoritaria, di un'impresa privata al capitale di una società alla quale partecipi anche l'amministrazione aggiudicatrice in questione esclude in ogni caso che tale amministrazione possa esercitare sulla detta società un controllo analogo a quello che essa esercita sui propri servizi.
- Corte di Giustizia, Sezione IV, sentenza C371/05, del 17 luglio 2008:
La gara pubblica non è obbligatoria qualora l'amministrazione pubblica eserciti sull'affidatario un controllo analogo a quello che esercita sui propri servizi e l'affidatario svolga la parte più importante della sua attività con l'ente o gli enti pubblici che ne detengono il controllo. Deve risultare che la società aggiudicataria è soggetta a un controllo che consente all'amministrazione aggiudicatrice di condizionarne le decisioni.
- Sentenza del Consiglio di Stato – adunanza plenaria, 03.03.2008, n. 1:
*La situazione di in house legittima l'affidamento diretto, senza previa gara, del servizio di un ente pubblico a una persona giuridicamente distinta, qualora l'ente eserciti sul secondo un controllo analogo a quello dallo stesso esercitato sui propri servizi e la seconda realizzi la parte più importante della propria attività con l'ente o con gli enti che la controllano (C. giust. CE, 18 novembre 1999, C-107/98, Teckal). L'affidamento diretto di un servizio pubblico viene consentito tutte le volte in cui un ente pubblico decida di affidare la gestione del servizio, al di fuori del sistema della gara, avvalendosi di una società esterna (ossia, soggettivamente separata) che presenti caratteristiche tali da poterla qualificare come una "derivazione", o una longa manus, dell'ente stesso. Da qui, l'espressione in house che richiama, appunto, una gestione in qualche modo riconducibile allo stesso ente affidante o a sue articolazioni.
Si è in presenza di un modello di organizzazione meramente interno, qualificabile in termini di delegazione interorganica. Mentre, la disciplina comunitaria dei pubblici appalti va applicata se l'ente affidatario sia distinto dall'amministrazione aggiudicatrice sul piano formale e sia autonomo sul piano sostanziale.*
- Sentenza del Consiglio di Stato – Sez. V, 10.09.2014, n. 4599:
I servizi pubblici locali di rilevanza economica possono in definitiva essere gestiti indifferentemente mediante il mercato (ossia individuando all'esito di una gara ad evidenza pubblica il soggetto affidatario) ovvero attraverso il c.d. partenariato pubblico – privato (ossia per mezzo di una società mista e quindi con una 'gara a doppio oggetto' per la scelta del socio o poi per la gestione del servizio), ovvero attraverso l'affidamento diretto, in house, senza previa gara, ad un soggetto che solo formalmente è diverso dall'ente, ma ne che sostituisce sostanzialmente un diretto strumento operativo, ricorrendo in capo a quest'ultimo i requisiti della totale partecipazione pubblica, del controllo (sulla società affidataria) 'analogo' (a quello che l'ente affidante esercita sui propri servizi) e della realizzazione, da parte della società affidataria, della parte più importante della sua attività con l'ente o gli enti che la controllano. L'affidamento diretto, in

house - lungi dal configurarsi pertanto come un'ipotesi eccezionale e residuale di gestione dei servizi pubblici locale - costituisce invece una delle (tre) normali forme organizzative delle stesse, con la conseguenza che la decisione di un ente in ordine alla concreta gestione dei servizi pubblici locali, ivi compresa quella di avvalersi dell'affidamento diretto, in house (sempre che ne ricorrano tutti i requisiti così come sopra ricordati e delineatisi per effetto della normativa comunitaria e della relativa giurisprudenza), costituisce frutto di una scelta ampiamente discrezionale, che deve essere adeguatamente motivata circa le ragioni di fatto e di convenienza che la giustificano e che, come tale, sfugge al sindacato di legittimità del giudice amministrativo, salvo che non sia manifestamente inficiata da illogicità, irragionevolezza, irrazionalità ed arbitrarietà ovvero non sia fondata su di un altrettanto macroscopico travisamento dei fatti (Cons. St., sez. V, 30 settembre 2013, n. 4832; sez. VI, 11 febbraio 2013, n. 762);

- Sentenza del Consiglio di Stato – Sez. V, 18.07.2017, n. 3554, che ricorda che lo stesso Consiglio di Stato, sez. V, sentenza 22.01.2015, “*ha non solo ribadito la natura ordinaria e non eccezionale dell'affidamento in house, ricorrendone i presupposti, ma ha pure rilevato come la relativa decisione dell'amministrazione, ove motivata, sfugge al sindacato di legittimità del giudice amministrativo, salva l'ipotesi di macroscopico travisamento dei fatti o di illogicità manifesta;*
- Parere dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato AS1364 del 23 febbraio 2017: *La scelta dell'affidamento c.d. in house providing, in deroga al principio dell'evidenza pubblica, può avvenire solo in favore di un soggetto per il quale ricorrano i tre requisiti soggettivi e oggettivi che, a partire dalla sentenza Teckal, hanno trovato recente esplicitazione nel testo delle nuove Direttive in materia di appalti e concessioni e nel Nuovo codice dei contratti pubblici e che si estrinsecano nella titolarità pubblica del capitale sociale del soggetto affidatario, nello svolgimento dell'attività prevalente in favore dell'Ente affidante e nel c.d. controllo analogo dell'ente affidante sulla società di gestione affidataria del servizio.*

MODALITÀ DI AFFIDAMENTO PRESELTA

Sussistenza dei presupposti per l'affidamento in house ex art. 5 del D.Lgs. n. 50/2016

Sussistono in capo alla società SPO “Servizi Provincia Oristano s.r.l.” i requisiti previsti per l'affidamento in house dalla normativa comunitaria, dall'art. 16 del D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 “Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica” e dall'art. 5, comma 1 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 “Codice dei contratti pubblici”, in quanto:

- a) la Provincia di Oristano esercita sulla società SPO “Servizi Provincia Oristano s.r.l.” un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi;
- b) l'intera attività della società SPO “Servizi Provincia Oristano s.r.l.” è effettuata a favore della Provincia di Oristano nello svolgimento dei compiti ad essa affidati;
- c) la Provincia di Oristano è socio unico della società SPO “Servizi Provincia Oristano s.r.l.”.

Verifica dei presupposti per l'affidamento in house ex art. 192 del D.Lgs. n. 50/2016

Comma 1

È istituito presso l'ANAC, anche al fine di garantire adeguati livelli di pubblicità e trasparenza nei contratti pubblici, l'elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori che operano mediante affidamenti diretti nei confronti di proprie società in house di cui all'articolo 5. L'iscrizione nell'elenco avviene a domanda, dopo che sia stata riscontrata l'esistenza dei requisiti, secondo le modalità e i criteri che l'Autorità definisce con proprio atto. L'Autorità per la raccolta delle informazioni e la verifica dei predetti requisiti opera mediante procedure informatiche, anche attraverso il collegamento, sulla base di apposite convenzioni, con i relativi sistemi in uso presso altre Amministrazioni pubbliche ed altri soggetti operanti nel settore dei contratti pubblici. La domanda di iscrizione consente alle amministrazioni aggiudicatrici e agli enti aggiudicatori sotto la propria respon-

sabilità, di effettuare affidamenti diretti dei contratti all'ente strumentale. Resta fermo l'obbligo di pubblicazione degli atti connessi all'affidamento diretto medesimo secondo quanto previsto al comma 3.

Con la determinazione n. 235 del 15 febbraio 2017 l'ANAC ha approvato le Linee guida n. 7 (di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50) che disciplinano il procedimento per l'iscrizione nell'elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori che operano mediante affidamenti diretti nei confronti di propri organismi in house nell'elenco di cui al punto precedente.

Con il Comunicato del 3 agosto 2016 del Presidente ANAC e l'art. 9.3 delle Linee guida n. 7 si dispone che, nelle more dell'adozione del sopra citato elenco, le amministrazioni legittimate a richiedere l'iscrizione nell'elenco possono comunque ricorrere agli affidamenti in house, previa valutazione di sussistenza dei presupposti normativi, "sotto la propria responsabilità e nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 5 e ai commi 2 e 3 dell'art. 192 del codice".

Con le comunicazioni del Presidente dell'ANAC in data 10 maggio 2017 e in data 5 luglio 2017 il termine previsto per l'avvio della presentazione della domanda di iscrizione nel suddetto elenco, è posticipato prima al 15 settembre 2017 e poi al 30 ottobre 2017.

Nelle more dell'adozione dell'elenco la Provincia di Oristano, essendo legittimata a richiedere l'iscrizione nell'elenco, può ricorrere all'affidamento in house a favore della SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l." dopo aver valutato la sussistenza dei presupposti normativi, "sotto la propria responsabilità e nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 5 e ai commi 2 e 3 dell'art. 192 D.Lgs. n. 50/2016.

Comma 2

Ai fini dell'affidamento in house di un contratto avente ad oggetto servizi disponibili sul mercato in regime di concorrenza, le stazioni appaltanti effettuano preventivamente la valutazione sulla congruità economica dell'offerta dei soggetti in house, avuto riguardo all'oggetto e al valore della prestazione, dando conto nella motivazione del provvedimento di affidamento delle ragioni del mancato ricorso al mercato, nonché dei benefici per la collettività della forma di gestione prescelta, anche con riferimento agli obiettivi di universalità e socialità, di efficienza, di economicità e di qualità del servizio, nonché di ottimale impiego delle risorse pubbliche.

a) Valutazione sulla congruità economica dell'offerta della SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l."

La società SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l." ha fatto pervenire con nota prot. n. 0015614 del 15.09.2017 la propria offerta economica che di seguito si riporta in dettaglio:

A	SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA, RIPARATIVA E DI REPERIBILITÀ E PRONTO INTERVENTO	Prezzo unitario per l'intero semestre (1)	Consistenza immobili (2)	Importo semestrale (1)x(2)
A.1	Manutenzione edile	0,190 €/mc	519.891 mc	98.779,29 €
A.2	Manutenzione impianti	0,210 €/mc	519.891 mc	109.177,11 €
A.3	Manutenzione e pulizia aree esterne	0,473 €/mq	232.429 mq	109.938,42 €
	Totale servizio A (A.1+A.2+A.3)			317.895,32 €
B	Oneri per la sicurezza			12.000,00 €
C	Totale (A+B)			329.895,32 €
D	I.V.A. (22% di C)			72.576,97 €
E	Totale complessivo (per l'intero semestre) (C+D)			402.472,29 €
F	Importo mensile a canone (1/6 di E)			67.078,71 €

Allo stato non esiste una Convenzione Consip attiva sul Facility Management in quanto:

- la Convenzione Facility Management Uffici 3 risulta scaduta il 16.11.2015;
- la Convenzione Facility Management Uffici 4 non è stata ancora aggiudicata poiché è in corso un'indagine dell'Autorità Giudiziaria. Inoltre l'AGCM, con proprio provvedimento del 21.03.2017

ha avviato una istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L. 287/1990, nei confronti di alcune imprese concorrenti per accertare se tali imprese, anche per il tramite di società dalle stesse controllate, abbiano posto in essere un'intesa restrittiva della concorrenza, in violazione dell'articolo 101 del TFUE, avente ad oggetto il coordinamento delle modalità di partecipazione alla gara.

Per valutare la congruità dell'offerta presentata dalla SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l." è stato comunque fatto un raffronto con il costo stimato del servizio determinato sia utilizzando i prezzi unitari di aggiudicazione della Convenzione Facility Management Uffici 3 relativi al Lotto n. 7 (comprendente la Sardegna) che i prezzi unitari posti a base di gara della Convenzione Facility Management Uffici 4 relativi al Lotto n. 9 (comprendente la Sardegna).

a.1) FM3

Costo stimato prezzi CONSIP – Convenzione Facility Management Uffici 3 – Lotto 7				
A	SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA, RIPARATIVA E DI REPERIBILITÀ E PRONTO INTERVENTO	Prezzo unitario per l'intero semestre (1)	Consistenza immobili (2)	Importo semestrale (1)x(2)
A.1	Manutenzione: minuto mantenimento edile (*)	0,2500 €/mq (**)	134.152 mq	33.538,00 €
A.2	Manutenzione: impianti elettrici	0,8400 €/mq (**)	134.152 mq	112.687,68 €
A.3	Manutenzione: impianti idrico sanitari	0,3055 €/mq (**)	134.152 mq	40.983,44 €
A.4	Pulizia: aree esterne non a verde	0,8160 €/mq (**)	116.215 mq	94.831,44 €
A.5	Giardinaggio: prati e superfici erbose	0,3805 €/mq (**)	116.215 mq	44.219,81 €
	Totale servizio A (A.1+A.2+A.3+A.4+A.5)			326.260,37 €
B	I.V.A. (22% di A)			71.777,28 €
C	Totale complessivo (per l'intero semestre) (A+B)			398.037,65 €
D	Importo mensile a canone (1/6 di C)			66.339,61 €
(*) L'unica attività compresa nel canone e costituita da attività periodiche di verifica visiva e controllo.				
(**) Prezzi comprensivi degli oneri per la sicurezza				

Il costo complessivo del servizio per l'intero semestre, al netto dell'IVA, determinato utilizzando i prezzi unitari di aggiudicazione dell'appalto Facility Management Uffici 3 relativi al Lotto n. 7 risulta pari a 326.260,37 €, apparentemente inferiore al prezzo offerto dalla SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l." pari a 329.895,32 €. In realtà però la convenzione CONSIP tra le attività comprese nel canone del minuto mantenimento edile prevede solamente le attività periodiche di verifica visiva e controllo (cfr. punto 7.1.9.1 del Capitolato Tecnico CONSIP), mentre l'offerta della SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l." comprende oltre che le attività ispettive periodiche anche la manutenzione ordinaria programmata e quella riparativa, per cui l'offerta della SPO risulta nettamente più vantaggiosa.

a.2) FM4

Costo stimato prezzi CONSIP – Convenzione Facility Management Uffici 4 – Lotto 9				
A	SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA, RIPARATIVA E DI REPERIBILITÀ E PRONTO INTERVENTO	Prezzo unitario per l'intero semestre (1)	Consistenza immobili (2)	Importo semestrale (1)x(2)
A.1	Manutenzione: minuto mantenimento edile (*)	0,5365 €/mq (**)	134.152 mq	71.972,55 €
A.2	Manutenzione: impianti elettrici	0,9310 €/mq (**)	134.152 mq	124.895,51 €
A.3	Manutenzione: impianti idrico sanitari	0,3455 €/mq (**)	134.152 mq	46.349,52 €
A.4	Pulizia: aree esterne non a verde	0,8160 €/mq (**)	116.215 mq	94.831,44 €
A.5	Giardinaggio: prati e superfici erbose	0,6230 €/mq (**)	116.215 mq	72.401,95 €
	Totale servizio A (A.1+A.2+A.3+A.4+A.5)			410.450,97 €
B	I.V.A. (22% di A)			90.299,21 €
C	Totale complessivo (per l'intero semestre) (C+D)			500.750,18 €
D	Importo mensile a canone (1/6 di C)			83.458,36 €
(*) L'unica attività compresa nel canone e costituita da attività periodiche di verifica visiva e controllo.				
(**) Prezzi comprensivi degli oneri per la sicurezza				

Il costo complessivo del servizio per l'intero semestre, al netto dell'IVA, determinato utilizzando i

prezzi unitari posti a base di gara per l'appalto Facility Management Uffici 4 relativi al Lotto n. 9 risulta pari a 410.450,97 €, abbondantemente superiore al prezzo offerto dalla SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l." pari a 329.895,32 €. Anche in questo caso la convenzione CONSIP tra le attività comprese nel canone del minuto mantenimento edile prevede solamente le attività periodiche di verifica visiva e controllo (cfr. punto 7.1.10.1 del Capitolato Tecnico CONSIP), mentre l'offerta della SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l." comprende oltre che le attività ispettive periodiche anche la manutenzione ordinaria programmata e quella riparativa, per cui l'offerta della SPO risulta nettamente più vantaggiosa.

a.3) Città Metropolitana di Genova

Per valutare la congruità dell'offerta presentata dalla SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l." è stato inoltre fatto un raffronto con il costo stimato del servizio utilizzando i prezzi unitari dell'appalto per il servizio di Global Service aggiudicato nel 15.02.2017 dalla Città Metropolitana di Genova "Gara 104071 – Gestione integrata in global service dei servizi gestionali, manutentivi e di pulizia e igiene ambientale da eseguirsi sugli immobili, in uso e/o di competenza, della Città Metropolitana di Genova. Appalto verde".

Costo stimato prezzi Global Service Città Metropolitana di Genova				
A	SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA, RIPARATIVA E DI REPERIBILITÀ E PRONTO INTERVENTO	Prezzo unitario per l'intero semestre (1)	Consistenza immobili (2)	Importo semestrale (1)x(2)
A.1	Edile – Manutenzione programmata	0,1450 €/mc (*)	519.891 mc	75.384,20 €
A.2	Edile – Manutenzione riparativa	0,0800 €/mc (*)	519.891 mc	41.591,28 €
A.3	Impianti elettrici e speciali – Manut.ne programmata	0,0950 €/mc (*)	519.891 mc	49.389,65 €
A.4	Impianti elettrici e speciali – Manutenzione riparativa	0,0550 €/mc (*)	519.891 mc	28.594,01 €
A.5	Impianti idrico sanitari – Manutenzione programmata	0,0400 €/mc (*)	519.891 mc	20.795,64 €
A.6	Impianti idrico sanitari – Manutenzione riparativa	0,0350 €/mc (*)	519.891 mc	18.196,19 €
A.7	Impianti antincendio – Manutenzione programmata	0,0250 €/mc (*)	519.891 mc	12.997,28 €
A.8	Impianti antincendio – Manutenzione riparativa	0,0150 €/mc (*)	519.891 mc	7.798,37 €
A.9	Pulizia e Manutenzione Aree grigie	0,2150 €/mc (*)	116.214 mc	24.986,01 €
A.10	Pulizia e Manutenzione Aree grigie	0,9100 €/mc (*)	116.214 mc	105.754,74 €
	Totale servizio A (A.1+A.2+A.3+...+A.10)			385.487,37 €
B	Importo al netto del ribasso d'asta:			330.092,81 €
C	I.V.A. (22% di B)			72.620,42 €
D	Totale complessivo (per l'intero semestre) (B+C)			402.713,23 €
E	Importo mensile a canone (1/6 di D)			67.118,87 €

(*) Prezzi comprensivi degli oneri per la sicurezza

Il costo complessivo del servizio per l'intero semestre, al netto dell'IVA, determinato utilizzando i prezzi unitari posti a base di gara per l'appalto affidato dalla Città Metropolitana di Genova risulta (al netto del ribasso d'asta) pari a 330.092,81 €, superiore al prezzo offerto dalla SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l." pari a 329.895,32 €, per cui l'offerta della SPO risulta più vantaggiosa.

a.4) Comune di Trieste

Per valutare la congruità dell'offerta presentata dalla SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l." è stato infine fatto un raffronto con il costo stimato del servizio utilizzando i prezzi unitari della procedura ristretta per l'affidamento del servizio di manutenzione degli edifici scolastici ed assimilabili (global service) aggiudicata il 02.07.2013 dal Comune di Trieste:

A	SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA, RIPARATIVA E DI REPERIBILITÀ E PRONTO INTERVENTO	Prezzo unitario per l'intero semestre (1)	Consistenza immobili (2)	Importo semestrale (1)x(2)
A.1	Attività di gestione e di programmazione degli interventi e della gestione delle richieste dell'utenza, reperibilità e pronto intervento	0,1216 €/mc	519.891 mc	63.218,75 €
A.2	Manutenzione ordinaria riparativa edile ed affine, im-	0,1512 €/mc	519.891 mc	78.607,52 €

	piantistica (impianti elettrici, idro-sanitari e gas) e del verde pertinenziale			
A.3	Manutenzione ordinaria programmata edile ed affine, impiantistica (impianti elettrici, idro-sanitari e gas) e del verde pertinenziale	0,3460 €/mc	519.891 mc	179.882,29 €
A.4	Manutenzione ordinaria riparativa degli impianti speciali	0,0593 €/mc	519.891 mc	30.829,54 €
A.5	Manutenzione ordinaria programmata degli impianti speciali	0,0593 €/mc	519.891 mc	30.829,54 €
	Totale servizio A (A.1+A.2+A.3+A.4+A.5)			383.367,54 €
B	Importo al netto del ribasso d'asta (23%):			295.193,01 €
C	Oneri per la sicurezza			6.394,66 €
D	Totale (B+C)			301.587,67 €
E	I.V.A. (22% di D)			66.349,28 €
F	Totale complessivo (per l'intero semestre) (D+E)			367.936,95 €
G	Importo mensile a canone (1/6 di F)			61.322,83 €

Il costo complessivo del servizio per l'intero semestre, al netto dell'IVA, determinato utilizzando i prezzi unitari per l'affidamento del servizio di manutenzione degli edifici scolastici ed assimilabili (global service) da parte del Comune di Trieste risulta pari a 301.587,67 €, apparentemente inferiore al prezzo offerto dalla SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l." pari a 329.895,32 €. In realtà però il Capitolato Speciale d'Oneri del servizio appaltato dal Comune di Trieste prevede per il verde pertinenziale, al punto 32.4 "Aree a verde di pertinenza – Interventi da giardiniere" solamente i seguenti servizi:

- taglio e asporto degli alberi/rami schiantati;
- interventi di messa in sicurezza (pronto intervento);
- raccolta e immediato trasporto alle discariche dei materiali di risulta dalle operazioni precedenti;

mentre l'offerta della SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l." comprende:

- pulizia e manutenzione delle aree grigie (spazzamento meccanico e/o manuale, raccolta rifiuti, anche differenziata);
- pulizia e manutenzione aree verdi (manutenzione di aiuole, alberature, superfici erbose, potature e trattamenti fitosanitari);

per cui l'offerta della SPO, tenuto conto del valore dei maggiori servizi previsti dal contratto, risulta nettamente più vantaggiosa.

b) Motivazione del provvedimento di affidamento

Le motivazioni che inducono la Provincia di Oristano a preferire quale modello di gestione del servizio il cd. in house providing sono diverse e si possono riassumere nelle seguenti:

- 1) La possibilità per la Provincia, stante il particolare rapporto giuridico intercorrente con la SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l.", di esercitare un controllo sulla qualità del servizio obiettivamente più penetrante ed incisivo di quello attuabile nei confronti di un soggetto terzo. La Provincia infatti, attraverso il "controllo analogo", esercita sulla Società un'influenza determinante sia sugli obiettivi strategici che sulle decisioni più significative, esercitando in tal modo un potere di ingerenza e di condizionamento assoluto.
- 2) La possibilità per la Provincia – stante l'incertezza delle risorse finanziarie con la quale da anni è costretta a convivere a seguito dei prelievi forzosi da parte dello Stato – di poter operare con estrema flessibilità, adeguando il servizio, sia in termini temporali che di qualità, alle risorse che di volta in volta si rendono disponibili. Tutto ciò è possibile solo grazie al rapporto interorganico esistente tra la Provincia e la SPO "Servizi Provincia Oristano s.r.l."

- 3) La SPO “Servizi Provincia Oristano s.r.l.” è stata costituita dalla Provincia per la stabilizzazione dei lavoratori socialmente utili ai sensi del D.Lgs. n. 81/2000 mediante esternalizzazione dei servizi di propria competenza e allo stato occupa 36 dipendenti. In assenza di commesse da parte della Provincia la Società non sarebbe più in grado di garantire tale livello occupazionale e per contro la Provincia perderebbe il Contributo Straordinario che annualmente la Regione concede ai sensi dell’art. 12 della L.R. n. 25/2012 (516.455,70 euro per il 2017), senza il quale la Provincia non potrebbe più garantire la manutenzione degli edifici scolastici.
- 4) La SPO “Servizi Provincia Oristano s.r.l.” ha effettuato fin dalla sua costituzione il servizio di manutenzione degli immobili della Provincia, garantendo negli anni un ottimo livello qualitativo del servizio che ha sempre trovato riscontro nel buon grado di soddisfacimento manifestato dall’utenza.

Sulla base delle considerazioni effettuate si ritiene che sussistano tutti i presupposti previsti dall’art. 5 e dall’art. 192 del D. Lgs. n. 50/ 2016 per l’affidamento diretto in house alla società SPO “Servizi Provincia Oristano s.r.l.” del servizio di manutenzione ordinaria della componente edile, degli impianti e delle aree esterne degli edifici di proprietà e/o in gestione della Provincia di Oristano, della durata di 6 mesi (settembre 2017 – marzo 2018) per il prezzo offerto di 329.895,32 € + IVA.

Data: 20 settembre 2017

Il Funzionario
Ing. Giuseppe Oppo

Il Responsabile del Servizio
Ing. Carlo Todde