

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE  
N. 1142 DEL 14/12/2022**

**OGGETTO**

CONTRATTO DI APPALTO DEI SERVIZI INTEGRATI E MANUTENTIVI PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO PROVINCIALE. APPROVAZIONE VARIANTE IN CORSO D'OPERA CON AUMENTO DELLA SPESA ORIGINARIAMENTE STANZIATA

## Servizio Unita' Speciale per l'Edilizia e la Sismica

### IL DIRIGENTE

Premesso che con Decreto del Presidente n.9 del 25/01/2022, successivamente modificato con i decreti del Presidente n. 36 del 17/03/2022, n. 83 del 13/06/2022, n. 217 del 30/09/2022 e n. 279 del 23/11/2022, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2022 ed è stata affidata ai dirigenti responsabili dei centri di responsabilità l'adozione di tutti i provvedimenti di contenuto gestionale necessari per assicurare il perseguimento degli obiettivi assegnati;

Vista la proposta con la quale la Responsabile dell'U.O., Logistica, Manutenzione del Patrimonio, nonché Direttore dell'esecuzione del servizio, fa presente quanto segue:

- a seguito di procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, l'appalto dei "Servizi integrati e manutentivi per la gestione del patrimonio provinciale", della durata di 5 anni, è stato aggiudicato dalla Provincia di Reggio Emilia al Raggruppamento Temporaneo di Imprese composto da Manutencoop Facility Management Spa, (che a far data dal 02/07/2018 ha modificato la propria denominazione in Rekeep S.p.A) con sede a Zola Predosa (BO) in via U.Poli n. 4 (mandataria) e da C.I.M.S. Scrl, con sede a Borgo Tossignano (BO) in via Allende n. 39 (mandante), di cui al contratto (Rep. n. 15641 - Prot. n. 29292/6/2017 del 25/03/2019) ed addendum (Rep. n. 15651 - Prot. n. 29292/6/2017 del 05/02/2020), per un importo pari a euro 13.686.784,08 al netto di IVA, con la facoltà di appaltare all'impresa fino a euro 5.000.000,00 per manutenzione straordinaria;
- il contratto ha ad oggetto l'esecuzione di una pluralità di servizi, tra questi, il servizio energia è la componente più qualificante ed economicamente la più rilevante;
- è situazione nota ed incontrovertibile che, a partire dall'ultimo trimestre del 2021, si sta verificando un abnorme, anomalo ed imprevedibile incremento, a livello mondiale, del prezzo dei vettori energetici (energia elettrica e gas naturale), incremento continuato anche nel 2022 e con previsioni di conferma anche per il 2023, stante l'attuale scenario macroeconomico;
- la straordinarietà dell'aumento dei prezzi per il settore elettrico e del gas naturale è dimostrata dai documenti ufficiali predisposti dall'ARERA (Autorità Regolazione Energia Reti ed Ambiente) dai quali si evince con chiarezza che:
  - il costo per l'approvvigionamento del gas naturale del IV\* trimestre 2021 è aumentato del 68,9% rispetto al III trimestre dello stesso anno e nel 2022 l'aumento stimabile è del 120% rispetto a quello a base gara;
  - il costo per l'approvvigionamento dell'energia elettrica del IV trimestre 2021 è aumentato del 73% rispetto al III trimestre dello stesso anno e nel 2022 l'aumento stimabile è del 150% rispetto a quello a base gara;
- in data 14/02/2022, la stessa ARERA ha depositato presso la 10<sup>e</sup> Commissione permanente Industria, commercio, turismo del Senato, la Memoria 50/2022/I/COM, con

la quale ha rappresentato la grave situazione dei costi dei vettori energetici;

- l'Autorità ha rilevato, precisamente, che si sono verificati aumenti straordinari dei prezzi dell'energia elettrica e del gas naturale, in particolare nei Paesi con un mix energetico fortemente dipendente dal gas naturale come l'Italia;
- in data 23/02/2022, anche il Presidente di ANAC ha predisposto una nota che invita Governo e Parlamento a porre in essere un urgente intervento normativo sulla revisione prezzi negli appalti, per far fronte agli esorbitanti incrementi dei costi dei vettori energetici e delle materie prime;
- è evidente che la descritta situazione ha reso le prestazioni contrattuali, per quel che riguarda i servizi energia termica ed energia elettrica, eccessivamente ed eccezionalmente più onerose rispetto a quelle inizialmente pattuite;
- il Capitolato Speciale d'Appalto, parte amministrativa, all'art. 24.13, allegato al contratto predetto, prevede che l'appaltatore abbia la possibilità di richiedere la revisione dei prezzi contrattuali, secondo quanto disposto dall'art. 106, comma 1, lett.a) del D.Lgs. 50/2016, solo nel caso in cui la variazione dei prezzi subisca una variazione, in aumento o diminuzione, superiore al 10%; in tal caso, la variazione sarà riconosciuta *"solo per l'eccedenza ... rispetto al 10% del prezzo originario e nella misura pari alla metà dell'eccedenza"*;
- nella tabella sotto riportata è stato simulato, per l'anno 2022 e per entrambi i servizi, la ripercussione dell'attuale revisione rispetto ad una revisione che segue l'andamento dei prezzi:

<b>MAGGIORI ONERI PER AUMENTO COSTI ENERGIA - STIMA ANNO 2022</b>					
<b>SERVIZIO</b>	<b>% AUMENTO COSTO ENERGIA (*)</b>	<b>% DI REVISIONE DA CSA (*)</b>	<b>IMPORTO ANNO 2022 CON REVISIONE DA CSA</b>	<b>IMPORTO ANNO 2022 CON REVISIONE NORMALIZZATA (Riduzione 10%)</b>	<b>DELTA MECCANISMO REVISIONE</b>
Energia termica TR+GEO	124,23%	45,29%	855.032,04 €	1.134.063,23 €	
Energia termica GAS	127,74%	46,69%	827.084,58 €	1.093.516,46 €	
<b>TOTALE SERVIZIO ENERGIA TERMICA</b>			<b>1.682.116,63 €</b>	<b>2.227.594,69 €</b>	<b>- 545.478,06 €</b>
Illuminazione edifici	150,77%	64,59%	658.377,14	924.788,25	
Illuminazione pubblica	158,48%	68,14%	116.532,44	163.756,99	
<b>TOTALE SERVIZIO FORNITURE EE</b>			<b>774.909,58</b>	<b>1.088.545,24</b>	<b>- 313.635,66 €</b>
<b>TOTALE ENERGIA TERMICA + ENERGIA ELETTRICA</b>					<b>- 859.113,72 €</b>

(\*) valutata rispetto a quello a base gara

- come si evince dalla tabella il delta dovuto al meccanismo di revisione prezzi previsto dal capitolato d'appalto e quello normalizzato (con solo la decurtazione del 10%) risulta pari a € 859.113,72. Questo maggiore onere sarebbe a totale carico della ditta affidataria;

- con note del 27/05/2022, del 05/07/2022 e del 20/09/2022, in atti rispettivamente ai Prot. 14358/2022, 19170/2022, 26855/2022, Rekeep ha richiesto una modifica delle pattuizioni, che consenta di pervenire ad una revisione dei corrispettivi, che riduca lo squilibrio indotto dall'applicazione dei limiti contrattuali previsti ed allinei il regolamento pattizio alle mutate ed eccezionali circostanze;

Visto il parere del Responsabile dell'U.O. Contenzioso e coordinamento atti amministrativi dei lavori pubblici, rendicontazioni e trasporti, del Servizio Infrastrutture, Mobilità sostenibile e Patrimonio della Provincia - Dott. Alessandro Merlo, in atti al Prot. n. 34775/1/2022 del 06/12/2022 di seguito riportato:

*“E’ stato chiesto allo scrivente un parere in merito alla richiesta di Rekeep di modificare le clausole contrattuali relative alla revisione dei corrispettivi, al fine di ridurre lo squilibrio provocato dalle mutate ed eccezionali circostanze dei prezzi dei vettori energetici riferite agli ultimi mesi. E’ infatti situazione nota ed incontrovertibile che, a partire dall’ultimo trimestre del 2021, si stia verificando un abnorme, anomalo ed imprevedibile incremento, a livello mondiale, del prezzo dei vettori energetici (in particolare, energia elettrica e gas naturale), incremento proseguito anche nel 2022 e con previsioni di conferma anche per il 2023, stante l’attuale scenario macroeconomico (v. relazione istruttoria a firma del Responsabile dell’esecuzione Ing. Stefania Berni).*

*Il Capitolato Speciale d’Appalto del contratto in oggetto, parte amministrativa, all’art. 24.13, prevede che l’Appaltatore abbia la possibilità di richiedere la revisione dei prezzi contrattuali, secondo quanto disposto dall’art. 106 del D.Lgs.vo n. 50/2016, solo nel caso in cui la variazione dei prezzi subisca una variazione, in aumento o diminuzione, superiore al 10%; in tal caso, la variazione sarà riconosciuta "solo per l’eccedenza ... rispetto al 10% del prezzo originario e nella misura pari alla metà dell’eccedenza".*

*Ora, l’applicazione di tale metodologia di revisione dei prezzi, se applicata al contesto eccezionale di cui sopra si è dato conto, produce effetti che non potevano certo ritenersi voluti dalle parti contraenti nell’addossare all’appaltatore l’alea tipica del contratto in esame.*

*Per costante giurisprudenza, il riferimento a clausole di revisione del prezzo o il semplice richiamo a disposizioni normative che le prevedono (art. 106, codice appalti o art. 1667 cod. civ.) non vale ad escludere l’applicabilità del rimedio generale di cui all’art. 1467 cod. civ. (I. Nei contratti a esecuzione continuata o periodica ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall’articolo 1458. II. La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell’alea normale del contratto. III. La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto).*

*La possibilità di rinegoziare le clausole contrattuali, ai sensi dell’art. 1467 del cod. civ., vista l’imprevedibile e straordinaria situazione sopravvenuta, è stato riconosciuto in un recente studio dell’Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione dell’8 luglio 2020. L’istituto della rinegoziazione ha trovato spazio anche in alcune pronunce del Giudice Amministrativo (TAR Toscana, Sez. III, n. 1696/2018. In senso conforme, Cons. Stato, Sez. V, n. 1036/2018 — Sez. IV, n. 687/2021 — sez. III, n. 3520/2019). Il Tribunale di Milano, nella sentenza 8 aprile 2020, ha statuito che: “l’obbligo di rinegoziazione di un contratto già stipulato sorge qualora le condizioni originariamente esistenti siano improvvisamente mutate e che tale mutamento abbia determinato una sproporzione che renda più onerosa l’esecuzione della prestazione”.*

*E' pertanto possibile rinegoziare le condizioni contrattuali, avendo come riferimento i costi che la Provincia dovrebbe sostenere nel caso l'attuale appaltatore dovesse chiedere la risoluzione contrattuale per eccessiva onerosità sopravvenuta e la stazione appaltante dovesse rivolgersi al mercato dell'energia per le forniture necessarie (confronto con i prezzi delle convenzioni presenti sul mercato elettronico per la sola fornitura dei vettori energetici).*

*Qualora la richiesta di Rekeep di rinegoziare il prezzo dei vettori energetici - in deroga al meccanismo di revisione previsto dal CSA - dovesse risultare una soluzione che consente un risparmio economico (rispetto all'eventuale adesione alle convezioni Consip di sola fornitura dei vettori energetici) e di minimizzare l'impatto negativo che avrebbe sul bilancio dell'Ente una risoluzione contrattuale seguita da un nuovo affidamento del servizio, si ritiene percorribile la strada della revisione straordinaria dei prezzi.*

*L'alternativa sarebbe la richiesta da parte di Rekeep di risoluzione contrattuale per eccessiva onerosità sopravvenuta, ai sensi dell'art. 1467 c.c.: si aprirebbe in tal modo una fase di contenzioso giudiziale, nella quale vi sarebbero elevate probabilità di una pronuncia favorevole all'appaltatore, a meno di una significativa offerta di modifica delle condizioni contrattuali da parte della stazione appaltante; si conseguirebbe parimenti un disservizio sulla erogazione del servizio di riscaldamento alle scuole. I principi di conservazione del contratto e quello di economia dei mezzi procedurali e processuali depongono a favore di una soluzione concordata con la controparte contrattuale.*

*In analogia all'art. 1664 cod. civ., si potrebbe pertanto considerare solo la franchigia del 10%, senza considerare invece la limitazione dell'incremento alla sola metà dell'eccedenza), considerando che la stessa Rekeep ha ritenuto tale misura idonea”.*

Rilevato che:

- l'eventuale adesione alle convenzioni presenti sul mercato elettronico, per la sola fornitura dei vettori energetici e in particolare le convenzioni Consip per l'energia termica: “fornitura di gas naturale - 14” (convenzione per la fornitura di gas naturale e dei servizi connessi per le Pubbliche Amministrazioni) e per l'energia elettrica: “energia elettrica 19” (convenzione per la fornitura di energia elettrica a prezzo fisso o a prezzo variabile e servizi connessi per tutte le pubbliche amministrazioni), comporterebbe per la Provincia i seguenti costi:

CONFRONTO ANNO 2022					
SERVIZIO	APPALTO (con solo alea 10%)		MERCATO ELETTRONICO Convenzioni Consip	DIFFERENZA ONERI AMMINISTRAZIONE	NOTE
	TOTALE SERVIZIO GESTIONE	QUOTA COMBUSTIBILE	QUOTA COMBUSTIBILE		
<b>CALORE</b> 80% combustibile art. 7.1.14	2.227.594,69 €	1.782.075,75 €	1.961.405,71 €	179.329,96 €	occorre considerare che dentro al canone da contratto ci sono anche: servizio full risk, terzo responsabile, quota investimenti
<b>EE</b> 92% energia art. 9.3	1.088.545,24 €	1.001.461,62 €	1.052.959,85 €	51.498,23 €	occorre considerare che dentro al canone da contratto ci sono anche: servizio full risk, quota investimenti

- si è provveduto al confronto del costo dei soli “vettori energetici” in quanto l'adesione a eventuali forme di “gestione” presenti sul mercato elettronico (Consip “SIE4 lotto 6”, CMBO “Servizio Energia e di gestione e manutenzione degli impianti termici Lotto1”...) oltre a richiedere tempi di preventivazione lunghi, sono difficilmente confrontabili, in

quanto i costi e i benefici offerti sono molto diversi fra loro e dal nostro;

- è stato pertanto calcolato, nel Global Service attualmente in corso, il costo del combustibile all'interno del costo orario della gestione calore e il costo dell'elettricità all'interno del canone della gestione elettrica (pari rispettivamente all'80% nel caso del calore e al 92% nel caso dell'elettricità) e a parità di consumi, i costi che la Provincia sosterebbe aderendo alle convenzioni Consip presenti sul mercato elettronico per la pubblica amministrazione;
- se la Provincia aderisse alle Convenzioni Consip: "gas naturale 14" e "energia elettrica 19" dovrebbe far fronte, rispetto all'appalto in corso, a un maggior costo di € 179.329,96 per il combustibile e di € 51.498,23 per l'energia elettrica;
- è stato verificato anche il costo energetico proposto dalla convenzione Intercenter "Energia elettrica 15-3" (appena scaduta) e lo stesso è sostanzialmente uguale a quello Consip che abbiamo utilizzato per il confronto;
- si dettagliano i risultati dei costi ottenuti nell'allegato alla presente, evidenziando che il calcolo è stato fatto con l'ammontare delle ore e i gradi giorno del 2021 e la revisione prezzi disponibile a fine ottobre 2022;
- come si evince dalla tabella di cui sopra e dall'allegato, la richiesta di Rekeep di rinegoziare il prezzo dei vettori energetici, in deroga al meccanismo di revisione previsto dal CSA, risulta comunque una soluzione che consente un risparmio economico, rispetto all'eventuale adesione alle convenzioni Consip di sola fornitura dei vettori energetici e di minimizzare l'impatto negativo che avrebbe sul bilancio dell'Ente una risoluzione contrattuale, seguita da un nuovo affidamento del servizio;
- in conseguenza dell'imprevedibile e straordinaria situazione sopravvenuta di aumento dei costi dei vettori energetici, è opportuno concedere all'appaltatore la modifica della clausola contrattuale della revisione prezzi (di cui all'art. 24.13 del Capitolato Speciale d'Appalto, parte amministrativa) che tenga conto solo della franchigia del 10%, in conformità all'art. 1664 del codice civile, ma non della limitazione dell'incremento alla sola metà dell'eccedenza, modifica che la stessa Rekeep ha ritenuto idonea e sufficiente a ricondurre l'equilibrio del contratto ad equità, ai sensi dell'art. 1467 del codice civile (vedi nota in atti al Prot. n. 32152/2022);

Visto l'atto di sottomissione sottoscritto dall'impresa in data 12/12/2022 allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Ritenuto pertanto, tenuto conto del parere sopra riportato e di quanto affermato, di dar corso alla revisione prezzi, in parziale modifica al dettato contrattuale in quanto:

- in caso di richiesta da parte di Rekeep di risoluzione contrattuale per eccessiva onerosità sopravvenuta, ai sensi dell'art. 1467 c.c., si aprirebbe una fase di contenzioso giudiziale, nella quale vi sarebbero elevate probabilità di una pronuncia favorevole all'appaltatore, a meno di una significativa offerta di modifica delle condizioni contrattuali da parte della stazione appaltante, tenuto conto che i principi di conservazione del contratto e quello di economia dei mezzi procedurali e

processuali depongono a favore di una soluzione concordata con la controparte contrattuale;

- la risoluzione del contratto comporterebbe un'immediata cessazione della fornitura del gas e dell'energia elettrica presso gli istituti scolastici, causando un disservizio e un'interruzione quanto meno parziale dell'attività didattica, con nocumento evidente per tutta la popolazione scolare del territorio provinciale, frequentante gli istituti di scuola secondari superiore;

Atteso che:

- è stata effettuata una nuova stima dei costi energetici revisionando i prezzi con gli aggiornamenti disponibili ai primi di dicembre e utilizzando per la gestione calore il complessivo provvisorio delle ore richieste nel 2022, al fine di rendere la stima il più possibile vicino al valore reale e l'ammontare ottenuto è il seguente:

SERVIZIO	STIMA ANNO 2022 NORMALIZZATO (SOLO DETRAZIONE 10%) iva esclusa
GESTIONE CALORE	1.888.557,85 €
FORNITURA EE	1.151.168,95 €

- l'aumento dei costi che ne deriva, rispetto all'importo previsto nel quadro economico contrattuale è evidenziato nella tabella sotto riportata:

PROSPETTO AUMENTI SERVIZI ENERGIA ANNO 2022 (IVA ESCLUSA)			
SERVIZIO	TOTALE SERVIZIO DA CSA	STIMA ANNO 2022 CON REVISIONE PREZZI NORMALIZZATA (SOLO DETRAZIONE 10%)	DIFFERENZA ANNUA
GESTIONE CALORE	1.572.665,00 €	1.888.557,85 €	315.892,87 €
FORNITURA ENERGIA ELETTRICA	497.548,25 €	1.151.168,95 €	653.620,70 €
STIMA VARIAZIONE ENERGIA ANNO 2022			<b>969.513,57 €</b>

- la variazione dei corrispettivi, per effetto della sola modifica delle clausole della revisione prezzi, rispetto a quella prevista dall'art. 24.13 del Capitolato Speciale d'Appalto e più in particolare applicando esclusivamente la franchigia del 10%, come sopra proposto, o applicando all'eccedenza della franchigia del 10% il 50%, come previsto dal capitolato, è la seguente:

CONFRONTO COSTI PER EFFETTO DELLA REVISIONI PREZZI DEI SERVIZI ENERGIA (IVA ESCLUSA)
---

SERVIZIO	STIMA ANNO 2022 CON REVISIONE PREZZI DA CSA	STIMA ANNO 2022 CON REVISIONE PREZZI NORMALIZZATA (SOLO DETRAZIONE 10%)	DIFFERENZA ANNUA
GESTIONE CALORE	1.453.159,14 €	1.888.557,85 €	435.398,71 €
FORNITURA ENERGIA ELETTRICA	836.179,55 €	1.151.168,95 €	314.989,40 €
STIMA VARIAZIONE ENERGIA PER MODIFICA REVISIONE PREZZI			<b>750.388,11 €</b>

- la variazione relativa all'annualità 2022 così ottenuta risulta inferiore al 10% dell'importo contrattuale (pari a € 1.368.695,80), tenuto conto che, per gli oneri relativi all'energia elettrica e al costo del calore si tratta di una stima, che può subire variazioni, come precisato nella nota in calce al quadro economico di variante di seguito riportato e pertanto viene richiesto, cautelativamente, l'incremento contrattuale fino al 9%, corrispondente a € 1.231.823,23 comprensivi dell'eccedenza di € 100.000,00 di manutenzione ordinaria, per l'eccezionale e imprevedibile numero di richieste di manutenzione riparativa che sono pervenute nell'annualità 2022, in conseguenza degli effetti da Covid-19, che rendono necessarie risorse aggiuntive, rispetto a quelle contrattuali, per eseguire gli interventi minimi per la funzionalità e la sicurezza degli edifici scolastici;

Considerato, altresì, che:

- in conseguenza dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, nelle annualità 2020 e 2021 sono stati realizzati nelle scuole notevoli interventi, imprevisi e indifferibili, di straordinaria manutenzione, per consentire l'attività didattica in sicurezza, rendendo insufficiente l'ammontare pari a € 5.000.000,00 che era stato posto a base di gara, all'interno dell'appalto quinquennale;
- occorre pertanto aumentare l'importo della manutenzione straordinaria ad euro 495.000,00 (pari al 9,90% dell'importo contrattuale);
- per effetto di dette variazioni si riportano nel seguito i quadri economici di raffronto:

QUADRO ECONOMICO DI GARA:

	CANONE SERVIZI 1° ANNO	CANONE SERVIZI 2° ANNO	CANONE SERVIZI 3° ANNO	CANONE SERVIZI 4° ANNO	CANONE SERVIZI 5° ANNO
<b>SERVIZI A CANONE</b>					
Gestione tecnica e servizio centralino - ART. 2 CAP. TECNICO	€ 118.775,00	€ 118.775,00	€ 118.775,00	€ 118.775,00	€ 118.775,00
Gestione informatica - ART. 4 CAP. TECNICO	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00
Gestioni speciali -ascensori, impianti di sicurezza, antincendio, impianti fotovoltaici e solari, pompe di sollevamento - ART. 6 CAP. TECNICO	€ 114.180,00	€ 114.180,00	€ 114.180,00	€ 114.180,00	€ 114.180,00
Gestione corpi illuminanti - ART. 6.7 CAP. TECNICO	€ 38.060,00	€ 38.060,00	€ 38.060,00	€ 38.060,00	€ 38.060,00
Spalatura neve - quota a canone - ART. 6.8 CAP. TECNICO	€ 570,00	€ 570,00	€ 570,00	€ 570,00	€ 570,00
Manutenzione del verde - ART. 6.9 CAP. TECNICO	€ 51.325,00	€ 51.325,00	€ 51.325,00	€ 51.325,00	€ 51.325,00
Servizio energia termica - ART. 7.1 CAP. TECNICO	€ 1.572.665,00	€ 1.572.665,00	€ 1.572.665,00	€ 1.572.665,00	€ 1.572.665,00
Conduzione calore climatizzazione estiva - ART. 7.2 CAP. TECNICO	€ 38.528,25	€ 38.528,25	€ 38.528,25	€ 38.528,25	€ 38.528,25
Reperibilità - ART. 8 CAP. TECNICO	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00
Fornitura energia elettrica durata 4 anni e 8 mesi - ART. 9.1 CAP. TECNICO	€ 331.698,83	€ 497.548,25	€ 497.548,25	€ 497.548,25	€ 497.548,25

Manutenzione elettrica infrastrutture stradali e immobili - ART. 9.2 CAP. TECNICO	€ 42.825,00	€ 42.825,00	€ 42.825,00	€ 42.825,00	€ 42.825,00
<b>SERVIZI A MISURA</b>					
Manutenzione edile	€ 283.330,00	€ 283.330,00	€ 283.330,00	€ 283.330,00	€ 283.330,00
Spalatura neve - quota a misura - ART. 6.8 CAP. TECNICO	€ 2.675,00	€ 2.675,00	€ 2.675,00	€ 2.675,00	€ 2.675,00
Prestazioni specialistiche	€ 3.800,00	€ 3.800,00	€ 3.800,00	€ 3.800,00	€ 3.800,00
<b>IMPORTO TOTALE ANNUO</b>	<b>€ 2.604.712,08</b>	<b>€ 2.770.561,50</b>	<b>€ 2.770.561,50</b>	<b>€ 2.770.561,50</b>	<b>€ 2.770.561,50</b>
<b>IMPORTO ANNI 2019-2023</b>	<b>€ 13.686.958,08</b>				
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA (fino a)</b>	<b>€ 5.000.000,00</b>				
<b>IMPORTO TOTALE</b>	<b>€ 18.686.958,08</b>				

### QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE

	CANONE SERVIZI 1° ANNO	CANONE SERVIZI 2° ANNO	CANONE SERVIZI 3° ANNO	CANONE SERVIZI 4° ANNO	CANONE SERVIZI 5° ANNO
<b>SERVIZI A CANONE</b>					
Gestione tecnica e servizio centralino - ART. 2 CAP. TECNICO	€ 118.775,00	€ 118.775,00	€ 118.775,00	€ 118.775,00	€ 118.775,00
Gestione informatica - ART. 4 CAP. TECNICO	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00
Gestioni speciali -ascensori, impianti di sicurezza, antincendio, impianti fotovoltaici e solari, pompe di sollevamento - ART. 6 CAP. TECNICO	€ 114.180,00	€ 114.180,00	€ 114.180,00	€ 114.180,00	€ 114.180,00
Gestione corpi illuminanti - ART. 6.7 CAP. TECNICO	€ 38.060,00	€ 38.060,00	€ 38.060,00	€ 38.060,00	€ 38.060,00
Spalatura neve - quota a canone - ART. 6.8 CAP. TECNICO	€ 570,00	€ 570,00	€ 570,00	€ 570,00	€ 570,00
Manutenzione del verde - ART. 6.9 CAP. TECNICO	€ 51.325,00	€ 51.325,00	€ 51.325,00	€ 51.325,00	€ 51.325,00
Servizio energia termica - ART. 7.1 CAP. TECNICO	€ 1.572.665,00	€ 1.572.665,00	€ 1.572.665,00	€ 1.888.557,85	€ 1.572.665,00
Conduzione calore climatizzazione estiva - ART. 7.2 CAP. TECNICO	€ 38.528,25	€ 38.528,25	€ 38.528,25	€ 38.528,25	€ 38.528,25
Reperibilità - ART. 8 CAP. TECNICO	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00
Fornitura energia elettrica durata 4 anni e 8 mesi - ART. 9.1 CAP. TECNICO	€ 331.698,83	€ 497.548,25	€ 497.548,25	€ 1.151.168,95	€ 497.548,25
Manutenzione elettrica infrastrutture stradali e immobili - ART. 9.2 CAP. TECNICO	€ 42.825,00	€ 42.825,00	€ 42.825,00	€ 42.825,00	€ 42.825,00
<b>SERVIZI A MISURA</b>					
Manutenzione edile	€ 283.330,00	€ 283.330,00	€ 283.330,00	€ 383.330,00	€ 283.330,00
Spalatura neve - quota a misura - ART. 6.8 CAP. TECNICO	€ 2.675,00	€ 2.675,00	€ 2.675,00	€ 2.675,00	€ 2.675,00
Prestazioni specialistiche	€ 3.800,00	€ 3.800,00	€ 3.800,00	€ 3.800,00	€ 3.800,00
<b>IMPORTO TOTALE ANNUO</b>	<b>€ 2.604.712,08</b>	<b>€ 2.770.561,50</b>	<b>€ 2.770.561,50</b>	<b>€ 3.840.075,05 Per conguaglio fino a € 4.002.387,73 (*)</b>	<b>€ 2.770.561,50</b>
<b>IMPORTO ANNI 2019-2023 (fino a)</b>	<b>€ 14.918.784,31</b>				

(\*) si precisa che gli importi dell'energia elettrica e del calore sono ancora a livello di stima; gli importi definitivi verranno calcolati a conguaglio. Non si prevede di superare l'incremento richiesto del 9% dell'importo contrattuale, pari a € 1.231.826,23

<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>	<b>€ 5.495.000,00</b>
<b>IMPORTO TOTALE (fino a)</b>	<b>€ 20.413.784,31</b>

- non vengono prese in esame, per il momento, le possibili variazioni del costo energetico dell'anno 2023, in quanto troppe incerte e difficilmente quantificabili sono le variabili che le determinano;
- occorre ridefinire le rate per il servizio energia utilizzando la stima dell'importo normalizzato (con solo detrazione 10%) calcolato sull'ammontare provvisorio delle ore del 2022 (€ 315.892,87 per il calore e € 653.620,70 per l'elettricità per complessivi € 969.513,57) anticipando il 90% dell'importo del calore e dell'energia elettrica, come da tabella sotto riportata. L'importo a conguaglio sarà poi ovviamente corrisposto a seguito del ricalcolo effettivo dell'anno 2022.

La fatturazione proposta diventa la seguente:

FATTURAZIONE AL 30/12/2022 (importi iva esclusa)						
SERVIZIO	RATA 1° BIMESTRE 2022	RATA 2° BIMESTRE 2022	RATA 3° BIMESTRE 2022	RATA 4° BIMESTRE 2022	RATA 5° BIMESTRE 2022	RATA 6° BIMESTRE 2022
GESTIONE CALORE rate contrattuali	€ 262.110,83	€ 262.110,83	€ 262.110,83	€ 262.110,83	€ 262.110,83	€ 262.110,83
GESTIONE CALORE rev 22 (90% importo)	283.283,68 €	283.283,68 €	283.283,68 €	283.283,68 €	283.283,68 €	€ 283.283,68
<b>DELTA RATA CALORE</b>	<b>21.172,85 €</b>					
FORNITURA EE rate contrattuali	82.924,71 €	82.924,71 €	82.924,71 €	82.924,71 €	82.924,71 €	82.924,71 €
FORNITURA EE rev 22 (90% importo)	172.675,34 €	172.675,34 €	172.675,34 €	172.675,34 €	172.675,34 €	172.675,34 €
<b>DELTA RATA EE</b>	<b>89.750,63 €</b>					
<b>DELTA COMPLESSIVI</b>	<b>110.923,48 €</b>					

si prevede una fatturazione separata degli aumenti del canone, in modo da avere contezza delle variazioni di prezzo intervenute.

Considerato che la predetta variante relativa alla revisione dei prezzi con calcolo differente da quello indicato nel capitolato di gara, nonché agli oneri di manutenzione, rientrano nella fattispecie di cui all'art. 106, comma 1, lett.c) del Codice, tenuto conto che l'impresa deve darvi corso ai sensi del comma 12 del medesimo articolo;

Dato atto che:

- occorre sostenere gli oneri di pubblicità per la pubblicazione sulla GURI, ex art. 106, comma 5 del D.Lgs. 50/2016, stimata in € 600,00, (comprensivi dell'imposta di bollo di € 16,00 su ogni pubblicazione), da corrispondere all'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A.;
- il predetto onere, sentito il Dirigente del Servizio Unità Speciale Amministrativa per il PNRR e gli Investimenti, va imputato alla Missione 01, Programma 11, del Bilancio 2022-2024, annualità 2022 e al corrispondente Cap. 203 del PEG 2022, Codice del

Piano dei Conti Integrato 1030216001, con esigibilità anno 2022;

- ai sensi dell'art. 192, del D.Lgs. 267/2000:
  - il fine che si intende perseguire è dare informazione sulla variante in argomento;
  - l'oggetto del contratto riguarda la pubblicità legale della variante medesima;
  - la scelta del contraente è avvenuta ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a), del D.Lgs. 50/2016;
  - il contratto viene stipulato con adesione al relativo servizio di pubblicazione on-line, erogato tramite il Portale "IOL-Inserzioni on line", dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A., che tiene luogo del contratto relativo all'inserzione medesima;
  - il CIG identificante la procedura per la pubblicità legale della variante è ZF2391414A;

Visti gli obiettivi di gestione nn. R10G1G05 e R11G1OG1;

Accertata ai sensi dell'art.147-bis del D.Lgs. 267/2000, la regolarità amministrativa del presente atto;

#### D E T E R M I N A

- di prendere atto del parere del Responsabile dell'U.O. Contenzioso e coordinamento atti amministrativi dei lavori pubblici, rendicontazioni e trasporti, del Servizio Infrastrutture, Mobilità sostenibile e Patrimonio della Provincia - Dott. Alessandro Merlo, in narrativa espresso;
- di approvare la variante in corso d'opera, ai sensi dell'art.106, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 50/2016, per circostanze impreviste ed imprevedibili descritte in premessa, relative al contratto dell'appalto dei "*Servizi integrati e manutentivi per la gestione del patrimonio provinciale*", in conseguenza:
  - dell'incremento del prezzo dei vettori energetici (settore elettrico e gas naturale) e alla corrispondente modifica delle clausole di revisione prezzi che tiene conto solo della franchigia del 10%, in conformità all'art. 1664 del codice civile e non della limitazione dell'incremento alla sola metà dell'eccedenza, fino a quando le oscillazioni dei costi dei vettori energetici non rientreranno all'interno dei parametri storici;
  - dell'eccezionale aumento del numero di richieste di manutenzione ordinaria e straordinaria a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 e dei suoi effetti;
- di incrementare il contratto in argomento per le cause impreviste e imprevedibili dettagliatamente descritte in premessa:
  - fino al 9,00 % dell'intero appalto, pari a €1.231.826,23 per gli aumenti riguardanti il servizio energia e l'incremento della manutenzione ordinaria;
  - fino a concorrenza del 9,90% dell'importo contrattuale, pari ad € 495.000,00 per la manutenzione straordinaria;come da quadri economici di confronto sotto riportati:

QUADRO ECONOMICO DI GARA:

	CANONE SERVIZI 1° ANNO	CANONE SERVIZI 2° ANNO	CANONE SERVIZI 3° ANNO	CANONE SERVIZI 4° ANNO	CANONE SERVIZI 5° ANNO
<b>SERVIZI A CANONE</b>					
Gestione tecnica e servizio centralino - ART. 2 CAP. TECNICO	€ 118.775,00	€ 118.775,00	€ 118.775,00	€ 118.775,00	€ 118.775,00
Gestione informatica - ART. 4 CAP. TECNICO	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00
Gestioni speciali -ascensori, impianti di sicurezza, antincendio, impianti fotovoltaici e solari, pompe di sollevamento - ART. 6 CAP. TECNICO	€ 114.180,00	€ 114.180,00	€ 114.180,00	€ 114.180,00	€ 114.180,00
Gestione corpi illuminanti - ART. 6.7 CAP. TECNICO	€ 38.060,00	€ 38.060,00	€ 38.060,00	€ 38.060,00	€ 38.060,00
Spalatura neve - quota a canone - ART. 6.8 CAP. TECNICO	€ 570,00	€ 570,00	€ 570,00	€ 570,00	€ 570,00
Manutenzione del verde - ART. 6.9 CAP. TECNICO	€ 51.325,00	€ 51.325,00	€ 51.325,00	€ 51.325,00	€ 51.325,00
Servizio energia termica - ART. 7.1 CAP. TECNICO	€ 1.572.665,00	€ 1.572.665,00	€ 1.572.665,00	€ 1.572.665,00	€ 1.572.665,00
Conduzione calore climatizzazione estiva - ART. 7.2 CAP. TECNICO	€ 38.528,25	€ 38.528,25	€ 38.528,25	€ 38.528,25	€ 38.528,25
Reperibilità - ART. 8 CAP. TECNICO	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00
Fornitura energia elettrica durata 4 anni e 8 mesi - ART. 9.1 CAP. TECNICO	€ 331.698,83	€ 497.548,25	€ 497.548,25	€ 497.548,25	€ 497.548,25
Manutenzione elettrica infrastrutture stradali e immobili - ART. 9.2 CAP. TECNICO	€ 42.825,00	€ 42.825,00	€ 42.825,00	€ 42.825,00	€ 42.825,00
<b>SERVIZI A MISURA</b>					
Manutenzione edile	€ 283.330,00	€ 283.330,00	€ 283.330,00	€ 283.330,00	€ 283.330,00
Spalatura neve - quota a misura - ART. 6.8 CAP. TECNICO	€ 2.675,00	€ 2.675,00	€ 2.675,00	€ 2.675,00	€ 2.675,00
Prestazioni specialistiche	€ 3.800,00	€ 3.800,00	€ 3.800,00	€ 3.800,00	€ 3.800,00
<b>IMPORTO TOTALE ANNUO</b>	<b>€ 2.604.712,08</b>	<b>€ 2.770.561,50</b>	<b>€ 2.770.561,50</b>	<b>€ 2.770.561,50</b>	<b>€ 2.770.561,50</b>
<b>IMPORTO ANNI 2019-2023</b>	<b>€ 13.686.958,08</b>				
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA (fino a)</b>	<b>€ 5.000.000,00</b>				
<b>IMPORTO TOTALE</b>	<b>€ 18.686.958,08</b>				

QUADRO ECONOMICO DI VARIANTE

	CANONE SERVIZI 1° ANNO	CANONE SERVIZI 2° ANNO	CANONE SERVIZI 3° ANNO	CANONE SERVIZI 4° ANNO	CANONE SERVIZI 5° ANNO
<b>SERVIZI A CANONE</b>					
Gestione tecnica e servizio centralino - ART. 2 CAP. TECNICO	€ 118.775,00	€ 118.775,00	€ 118.775,00	€ 118.775,00	€ 118.775,00
Gestione informatica - ART. 4 CAP. TECNICO	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00
Gestioni speciali -ascensori, impianti di sicurezza, antincendio, impianti fotovoltaici e solari, pompe di sollevamento - ART. 6 CAP. TECNICO	€ 114.180,00	€ 114.180,00	€ 114.180,00	€ 114.180,00	€ 114.180,00
Gestione corpi illuminanti - ART. 6.7 CAP. TECNICO	€ 38.060,00	€ 38.060,00	€ 38.060,00	€ 38.060,00	€ 38.060,00
Spalatura neve - quota a canone - ART. 6.8 CAP. TECNICO	€ 570,00	€ 570,00	€ 570,00	€ 570,00	€ 570,00
Manutenzione del verde - ART. 6.9 CAP. TECNICO	€ 51.325,00	€ 51.325,00	€ 51.325,00	€ 51.325,00	€ 51.325,00
Servizio energia termica - ART. 7.1 CAP. TECNICO	€ 1.572.665,00	€ 1.572.665,00	€ 1.572.665,00	€ 1.888.557,85	€ 1.572.665,00
Conduzione calore climatizzazione estiva - ART. 7.2 CAP. TECNICO	€ 38.528,25	€ 38.528,25	€ 38.528,25	€ 38.528,25	€ 38.528,25
Reperibilità - ART. 8 CAP. TECNICO	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00	€ 3.140,00
Fornitura energia elettrica durata 4 anni e 8 mesi - ART. 9.1 CAP. TECNICO	€ 331.698,83	€ 497.548,25	€ 497.548,25	€ 1.151.168,95	€ 497.548,25
Manutenzione elettrica infrastrutture stradali e immobili -	€ 42.825,00	€ 42.825,00	€ 42.825,00	€ 42.825,00	€ 42.825,00

ART. 9.2 CAP. TECNICO					
SERVIZI A MISURA					
Manutenzione edile	€ 283.330,00	€ 283.330,00	€ 283.330,00	€ 383.330,00	€ 283.330,00
Spalatura neve - quota a misura - ART. 6.8 CAP. TECNICO	€ 2.675,00	€ 2.675,00	€ 2.675,00	€ 2.675,00	€ 2.675,00
Prestazioni specialistiche	€ 3.800,00	€ 3.800,00	€ 3.800,00	€ 3.800,00	€ 3.800,00
<b>IMPORTO TOTALE ANNUO</b>	<b>€ 2.604.712,08</b>	<b>€ 2.770.561,50</b>	<b>€ 2.770.561,50</b>	<b>€ 3.840.075,05 Per conguaglio fino a € 4.002.387,73 (*)</b>	<b>€ 2.770.561,50</b>
<b>IMPORTO ANNI 2019-2023 (fino a)</b>	<b>€ 14.918.784,31</b>				

(\*) si precisa che gli importi dell'energia elettrica e del calore sono ancora a livello di stima; gli importi definitivi verranno calcolati a conguaglio. Non si prevede di superare l'incremento richiesto del 9% dell'importo contrattuale, pari a € 1.231.826,23

<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>	<b>€ 5.495.000,00</b>
-----------------------------------	-----------------------

<b>IMPORTO TOTALE (fino a)</b>	<b>€ 20.413.784,31</b>
--------------------------------	------------------------

- di dare atto che:
  - non vengono prese in esame, per il momento, le possibili variazioni del costo energetico dell'anno 2023, in quanto troppe incerte e difficilmente quantificabili sono le variabili che le determinano;
  - l'appaltatore ha dichiarato di accettare la modifica al contratto proposta, rimanendo immutate le condizioni a base del contratto principale e in data 12/12/2022 ha firmato l'atto di sottomissione, conservato in originale agli atti del Servizio Unità Speciale per l'Edilizia e la Sismica, necessario per la successiva regolazione contrattuale della variante sopra descritta, tenuto conto che l'appaltatore medesimo deve darvi corso ai sensi del comma 12 del citato art. 106, del D.Lgs. 50/2016;
  - il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 è l'Ing. Azzio Gatti, Dirigente del Servizio Unità Speciale per l'Edilizia e la Sismica;
  - con l'impresa appaltatrice si procederà alla stipula del relativo atto integrativo al contratto principale in forma pubblica amministrativa in modalità elettronica, ai sensi dell'art. 32, comma 14, del D.Lgs. 50/2016;
  - ai sensi della Legge 136/2010, per la gestione del contratto in argomento, il Codice Identificativo di Gara (CIG) è il n. 72813410AE;
  - di ridefinire le rate per il servizio energia utilizzando la stima dell'importo normalizzato (con solo detrazione 10%) calcolato sull'ammontare provvisorio delle ore del 2022 (€ 315.892,87 per il calore, e € 653.620,70 per l'elettricità per complessivi € 969.513,57) anticipando il 90% dell'importo del calore e dell'energia elettrica, come da tabella sotto riportata, tenuto conto che l'importo a conguaglio sarà poi corrisposto a seguito del ricalcolo effettivo dell'anno 2022 e che si procederà a fatturazione separata degli aumenti del canone:

**FATTURAZIONE AL 30/12/2022 (importi iva esclusa)**

SERVIZIO	RATA 1° BIMESTRE 2022	RATA 2° BIMESTRE 2022	RATA 3° BIMESTRE 2022	RATA 4° BIMESTRE 2022	RATA 5° BIMESTRE 2022	RATA 6° BIMESTRE 2022
GESTIONE CALORE rate contrattuali	€ 262.110,83	€ 262.110,83	€ 262.110,83	€ 262.110,83	€ 262.110,83	€ 262.110,83
GESTIONE CALORE rev 22 (90% importo)	283.283,68 €	283.283,68 €	283.283,68 €	283.283,68 €	283.283,68 €	€ 283.283,68
<b>DELTA RATA CALORE</b>	<b>21.172,85 €</b>					
FORNITURA EE rate contrattuali	82.924,71 €	82.924,71 €	82.924,71 €	82.924,71 €	82.924,71 €	82.924,71 €
FORNITURA EE rev 22 (90% importo)	172.675,34 €	172.675,34 €	172.675,34 €	172.675,34 €	172.675,34 €	172.675,34 €
<b>DELTA RATA EE</b>	<b>89.750,63 €</b>					
<b>DELTA COMPLESSIVI</b>	<b>110.923,48 €</b>					

- di prendere atto che occorre sostenere gli oneri di pubblicità per la pubblicazione sulla GURI, ex art. 106, comma 5 del D.Lgs. 50/2016, stimata in € 600,00, (comprensivi dell'imposta di bollo di € 16,00 su ogni pubblicazione), da corrispondere all'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A.;
- di imputare, sentito il Dirigente del Servizio Unità Speciale Amministrativa per il PNRR e gli Investimenti, gli oneri di cui sopra pari a € 600,00, alla Missione 01, Programma 11, del Bilancio 2022-2024, annualità 2022 e al corrispondente Cap. 203 del PEG 2022, Codice del Piano dei Conti Integrato 1030216001, con esigibilità anno 2022;
- di dare, infine, atto che:
  - in ordine alla disciplina dell'art. 192, del D.Lgs. 267/2000, si richiama quanto in narrativa indicato;
  - il CIG identificante la procedura per la pubblicità legale della variante è ZF2391414A.

**Allegati:**

- Confronto costi;
- Atto di sottomissione.

Reggio Emilia, li 14/12/2022

IL DIRIGENTE DEL  
Servizio Unita' Speciale per l'Edilizia e la  
Sismica  
F.to GATTI AZZIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n ..... del .....

Reggio Emilia, li.....Qualifica e firma .....