



IPA: ardsu\_to Reg: RP01  
AOO: A2D6EE0  
Progr. Assoluto 000784943  
Data Prot. 30/05/2023  
Protocollo N. 0006602/23  
Class. VI.6

AATI/Approvvigionamenti e Contratti  
Servizi tecnici ed informatici  
CPA

Al Coordinatore del Servizio  
Approvvigionamenti e Contratti

Al Dirigente Area Approvvigionamenti  
e Contratti, Servizi Tecnici e  
Informatici

E, p.c. Al Direttore

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA PER L’AFFIDAMENTO DIRETTO, AI SENSI DELL’ART. 1, COMMA 2 LETT. A) DEL D.L. 16 LUGLIO 2020, N. 76 CONVERTITO IN LEGGE 11 SETTEMBRE 2020, N. 120 E SS.MM.II. DI UN SERVIZIO DI ASSISTENZA E SUPPORTO PROFESSIONALE PER LA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI DA PERSEGUIRE NELL’ATTUAZIONE DEL PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILIARE DELL’AZIENDA.**

## **1. STATO DI FATTO**

Il Consiglio di Amministrazione dell’Azienda, fin dalla definizione delle linee programmatiche per l’esercizio 2022 tradottesi nel relativo Bilancio economico-previsionale approvato con Deliberazione n. 4/22 del 21 gennaio 2022, ha fissato tra gli obiettivi strategici quello volto ad ottimizzare la gestione del patrimonio immobiliare, individuando tra le azioni da intraprendere a tal riguardo, “*l’analisi sullo Stato del Patrimonio immobiliare destinato a Residenza Universitaria : economicità (anche in ottica di sostenibilità ambientale) e funzionalità degli edifici e il Piano di Razionalizzazione del Patrimonio Immobiliare*”, che si inserisce in un contesto operativo in cui la definizione degli obiettivi aziendali per il triennio 2022-2024, doveva essere fortemente indirizzata ad incrementare i livelli di soddisfazione degli utenti e i livelli di sicurezza dei servizi erogati e, al contempo, a recuperare l’efficienza della gestione e ad assicurarne la sostenibilità economica nel medio-lungo periodo<sup>1</sup>.

A seguito dell’espletamento delle attività di cui sopra, sfociate nel Piano di razionalizzazione immobiliare presentato in Consiglio di Amministrazione nella seduta del 29 settembre 2022, nella determinazione degli obiettivi programmatici per l’esercizio 2023 il medesimo C.d.A. ha individuato alcune linee di intervento che si propongono di dare attuazione al citato Piano, in continuità con la scelta maturata già nel precedente ciclo di programmazione e volta a garantire una gestione dei servizi abitativi che combini adeguato livello qualitativo per l’utenza studentesca con l’efficienza e la sostenibilità economica, in un quadro complessivo in cui peraltro l’incertezza in ordine alle risorse su cui l’Azienda potrà contare dall’esercizio 2024 sta assumendo un impatto sempre più rilevante.

In tal senso va letta la previsione, tra le azioni funzionali a garantire l’equilibrio economico-finanziario presente nel Piano di attività 2023-2025 allegato al Bilancio economico-previsionale

<sup>1</sup> Ved. Piano di attività 2022-2024, paragr. 2.3

2023 approvato con Deliberazione del C.d.A. n. 2/23 del 31/01/2023, della "gestione integrata delle attività funzionali al servizio abitativo: verifica ed implementazione prime strutture interessate"<sup>2</sup>.

A tale previsione contenuta nell'atto programmatico aziendale ha fatto seguito la relativa declinazione operata in sede di Piano della Qualità della Prestazione Organizzativa allegato al Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2023-2025 approvato con Deliberazione del C.d.A. n. 9/23 del 30/03/2023, espressa nel Piano obiettivi dell'Area Residenze nei termini di seguito enunciati:

N. OBIETTIVO AREA	RIF. N° OBIETTIVO PQPO EVENTUALE	DESCRIZIONE OBIETTIVO	EVENTUALE FASE	RISULTATO ATTESO	TARGET 2023, se temporale indicare data di inizio e fine	
RES. 8	13	Gestione delle Residenze Universitarie affidando i servizi di manutenzione, portineria e pulizia in modalità integrata	Analizzare la fattibilità economico-finanziaria	Analisi di fattibilità economico-finanziaria	01/01/2023	31/05/2023
			Predisposizione documenti di gara affidamento servizi integrati	Documentazione per indizione gara	01/06/2023	30/09/2023

Muovendo dalle conclusioni maturate nel Piano di razionalizzazione di cui sopra che definisce, in via preliminare, un programma di ottimizzazione della gestione del patrimonio immobiliare aziendale, già identificando i beni di interesse strategico da quelli non d'interesse, per dare attuazione all'intervento sopra illustrato occorre porre in essere un'attività di analisi e studio a tutto tondo che punti ad identificare le azioni da mettere in campo per perseguire gli obiettivi programmatici a cui deve tendere questa linea di intervento, ovvero la razionalizzazione delle attività di gestione delle residenze studentesche, il contenimento dei costi di gestione e l'ulteriore miglioramento dei servizi resi.

La conduzione dell'attività di analisi sopra indicata presuppone, tra le molteplici competenze e conoscenze, una consolidata esperienza e capacità d'analisi e verifica di interventi infrastrutturali/gestionali complessi in ambito pubblico, di pianificazione economico-finanziaria a medio-lungo termine che includa le relative "analisi di sensitività" e di identificazione e sviluppo di possibili iniziative di partenariato pubblico privato laddove ritenute idonee a concorrere al conseguimento degli obiettivi strategici a cui deve tendere l'azione di cui trattasi.

La portata e complessità dell'attività di analisi richiesta nella prima fase dell'obiettivo in parola e la rilevanza delle decisioni che ad essa dovranno conseguire inducono a ritenere necessario integrare le competenze interne all'Azienda con un contributo professionale esterno, in possesso di esperienza altamente specializzata e consolidata nel settore delle operazioni di project financing, nella definizione di iniziative di partenariato pubblico privato e nell'assistenza nelle scelte di pianificazione strategica e finanziaria aziendale.

## 2. OBIETTIVI E TERMINI ESSENZIALI DELL'APPALTO

Il servizio da acquisire consiste nella prestazione di assistenza e supporto professionale al Gruppo di lavoro incaricato di procedere con le attività previste dall'obiettivo RES. 8 identificato al n. 13 nel PQPO aziendale, affiancando a detto gruppo di lavoro i professionisti messi a disposizione dal Fornitore per apportare le rispettive conoscenze e capacità di analisi maturate negli ambiti disciplinari sopra descritti, lungo tutto il corso di svolgimento delle suddette attività e che si articoleranno nelle fasi che si vanno ad enunciare:

a) analisi del Piano di razionalizzazione immobiliare predisposto dall'Azienda, partecipazione ad un "kick off meeting" con l'Azienda e analisi in corso d'opera dell'ulteriore eventuale documentazione trasmessa dalla stessa;

<sup>2</sup> Ved. Piano di attività 2023-2025, paragr. 1.3

- b) assistenza per la definizione e conferma degli obiettivi strategici del Piano di razionalizzazione al fine di fissare, prima d'avviare operativamente le attività del Team di lavoro, gli obiettivi che l'Azienda intende perseguire con lo sviluppo del Piano stesso;
- c) assistenza per la definizione del Piano di modo che lo stesso, nella sostanza, assuma le caratterizzazioni che sono tipiche di un "piano industriale".

Nello specifico in questa fase specifica verranno identificati:

- i) i possibili interventi di natura straordinaria (cessioni, nuovi investimenti, ristrutturazioni, ecc.);
- ii) le possibili misure di ottimizzazione dei costi e di efficientamento delle molteplici attività gestionali;
- iii) le eventuali alternative programmatiche astrattamente considerabili, di modo che le stesse possano poi essere opportunamente recepite nel Piano economico-finanziario (PEF) di cui al successivo punto d). Nel contesto descritto il Fornitore tratterà, seppur in termini preliminari, i contenuti (procedurali, contrattuali e di rischio) associabili alle eventuali forme di iniziative di PPP ritenute adottabili;
- d) predisposizione, parallelamente allo sviluppo delle attività descritte al precedente punto c), di un PEF idoneo ad accogliere la sequenza degli interventi, delle misure e delle alternative. Il PEF verrà alimentato anche dal preliminare profilo patrimoniale, economico e finanziario di possibili iniziative sviluppabili in regime di PPP e dovrà essere configurato in modo da costituire uno strumento di lavoro duttile, idoneo a confrontare più percorsi di possibile sviluppo del Piano, modificando ad esempio le modalità di aggregazione di interventi e misure. Il PEF rifletterà i vincoli amministrativi e contrattuali caratterizzanti la realtà sottostante. Nell'ambito della predisposizione del PEF si terranno in considerazione le possibilità d'accesso a finanziamenti/contributi pubblici ed a qualsiasi possibile strumento di finanza agevolata.

La prestazione in parola si configura come appalto di servizio di cui all'art. 3, comma 1, lett. ss) del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., identificato dal CPV 79411000-8.

Il termine di conclusione della prestazione è stabilito nel 31 ottobre 2023.

### **3. PROCEDURA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO**

L'art. 1, comma 2, lett. a) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" convertito con modifiche dalla Legge 11 settembre 2020, n.120, come modificato dal D.L. n. 77/2021 convertito, con modificazioni, nella Legge n. 108/2021, prevede per le Stazioni Appaltanti il ricorso alla procedura dell'affidamento diretto per lavori di importo inferiore a Euro 150.000,00 e per forniture e servizi, compresi i servizi attinenti l'architettura e l'ingegneria d'importo inferiore a Euro 139.000,00 e senza la necessità di acquisizione di più preventivi di spesa.

In considerazione dell'importo presunto stimato per l'affidamento del servizio in parola, contenuto entro il limite di cui alla sopracitata disposizione normativa, si è ritenuto di rivolgersi per un preventivo di spesa, alla società Albion S.r.l., avente sede legale in Milano, Via Crocefisso n. 21 - C.F. e P.IVA 10883130154, che possiede una comprovata e consolidata specializzazione negli ambiti professionali e gestionali che assumono rilevanza ai fini della qualificazione necessaria per l'affidamento del servizio di cui trattasi (attività di PPP structuring e di advisor nell'ambito del project finance).

L'operatore economico individuato ha rimesso in data 15 maggio 2023 preventivo di spesa con cui richiede, quale corrispettivo per l'espletamento della prestazione richiesta, l'importo di € 45.000,00 oltre Iva (22%) e oneri al 5%, conseguente alla previsione di impiego, per l'intera durata prevista di cinque mesi, di n. 4 professionisti da coinvolgere a vario titolo nella conduzione del servizio, rispetto al quale ha poi applicato con mail del 17 maggio 2023 una riduzione del 10%, così da determinare l'importo effettivo richiesto a titolo di corrispettivo in € 40.500,00 oltre Iva (22%) e oneri al 5%.

In considerazione dell'importo presunto di affidamento superiore alla soglia di € 5.000,00 al netto dell'IVA, si renderà necessario attivare una procedura di richiesta di offerta mediante il Sistema S.T.A.R.T..

Il preventivo di cui trattasi risulta congruo in rapporto agli elementi qualitativi afferenti il contenuto prestazionale del servizio oggetto di affidamento e quantitativi in rapporto alle risorse professionali che saranno impiegate, alle prestazioni che dovranno essere rese e alla durata delle stesse.

In ragione dell'oggetto e della tipologia della prestazione oggetto di affidamento non sono previsti oneri per la sicurezza e non vi è, pertanto, la necessità di predisporre il DUVRI.

Il servizio è previsto in un solo lotto trattandosi di un unico servizio da svolgersi unitariamente senza lotti funzionali o prestazionali.

Si dà atto che l'Operatore economico individuato per l'affidamento del presente servizio non è risultato negli ultimi dodici mesi aggiudicatario da parte dell'Azienda di appalti di servizio.

#### **4. QUADRO ECONOMICO**

L'importo massimo dell'affidamento di cui trattasi è pari a € 40.500,00 oltre Iva 22% e oneri al 5%.

Si tratta di un importo stimato massimo, riferito a tutte le prestazioni di cui si compone il servizio oggetto di affidamento.

La Stazione Appaltante, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle stesse condizioni e prezzi previsti nel contratto originario.

#### **5. COPERTURA ECONOMICA DELL'INTERVENTO**

Previsione nel budget di spesa approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda n. 2/23 del 31 gennaio 2023.

La presente acquisizione non è prevista nel Programma annuale di attività contrattuale 2023 e, in ragione dell'urgenza di provvedere alla luce anche dei termini di target fissati dal PQPO in merito al perseguimento dell'obiettivo in parola, si ritiene di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 8, co. 1, lett. c) del D.L. 76/2020 e ss.mm. che consente di dare avvio ad una procedura di acquisizione di lavori, forniture e servizi anche se non previste negli atti di programmazione di cui all'art. 21 del D. Lgs. 50/2016 a condizione che detti strumenti vengano aggiornati alla prima occasione utile.

Il Responsabile Unico del Procedimento

