



Area Gestione del Patrimonio, Servizi Tecnici e  
Informatici  
CPA

Al Coordinatore del Servizio  
Approvvigionamenti e Contratti

Al Dirigente ad interim Area Affari Legali

E. p.c. Al Direttore

Al Coordinatore del Servizio Residenze sede  
di Firenze

**PROGETTO/RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA PER L’AFFIDAMENTO IN APPALTO DEI SERVIZI INTEGRATI MANUTENTIVI E STRUMENTALI ALLA GESTIONE DELLA RESIDENZA UNIVERSITARIA “MARIO LUZI”, PIAZZA DALLA PICCOLA 6 FIRENZE.**

**1. STATO DI FATTO**

L’Azienda Regionale per il diritto allo studio universitario annovera tra le proprie residenze studentesche la Residenza Universitaria “Mario Luzi”, posta in Piazza Luigi Dalla Piccola 6 Firenze. Si tratta di una struttura di cui l’Azienda è proprietaria dei piani dal 3° al 6°, per complessivi 222 posti letto, mentre la proprietà dei piani 1° e 2° fa capo alla società EVERGREEN IMMOBILIARE S.r.l. - ovvero l’operatore economico che ha costruito l’edificio -, che li gestisce autonomamente come struttura ricettiva, in coerenza con lo specifico vincolo di destinazione imposto dalla convenzione urbanistica dell’agosto 2002 posta a fondamento dell’intervento costruttivo in questione. Gli spazi comuni sono invece gestiti da un condominio formalmente costituito, oltretutto dai due soggetti di cui sopra, dalla ASL Firenze e dal Comune di Firenze, che detengono piccole quote di detti spazi.

In data 23/1/2006, contestualmente alla stipula del rogito di acquisto della porzione di immobile di cui sopra, l’Azienda sottoscriveva con la sopraddetta EVERGREEN IMMOBILIARE S.r.l. un contratto della durata di 15 anni, con cui si affidava a tale società l’esecuzione dei servizi manutentivi e strumentali connessi alla gestione della porzione della struttura acquistata dall’Azienda, dietro corresponsione di un canone annuo di € 339.000,00 oltre IVA, con adeguamento ISTAT a decorrere dal quinto anno.

Attualmente il canone annuo corrisposto dall’Azienda ammonta a € 403.233,24 oltre IVA 22%. La scelta operata dall’allora Direzione aziendale teneva conto del fatto che la residenza è, come detto, suddivisa tra due proprietari (4/6 Azienda e 2/6 Evergreen Immobiliare) che la gestiscono in maniera autonoma, anche se per la stessa tipologia di attività (ricettiva) ed è strutturata con una consistente dotazione impiantistica comune all’edificio, che come tale richiede una gestione unitaria, al pari del servizio di portierato, dal momento che l’accesso alla struttura è unico e indivisibile.



Area Gestione del Patrimonio, Servizi Tecnici e  
Informatici  
CPA

Muovendo da queste premesse che mettevano in rilievo l'inscindibilità delle prestazioni da eseguire fu quindi deciso di affidare una sorta di global service ad EVERGREEN IMMOBILIARE Srl che, per il fatto di dover gestire la propria parte della residenza, oltre ad altre attività analoghe in città, si era nel frattempo dotata di una adeguata struttura organizzativa.

Con l'approssimarsi della scadenza del contratto in parola, che non conteneva alcuna previsione in ordine al rinnovo o altre modalità atte ad assicurarne la prosecuzione, l'Azienda ha avviato una valutazione complessiva della questione che tenesse conto dell'evoluzione normativa intervenuta nel frattempo, al fine di individuare la corretta modalità per l'affidamento in outsourcing delle prestazioni in esame, avuto riguardo alla constatazione che restano pienamente in essere le premesse che a suo tempo avevano giustificato la scelta operata nel 2006 dall'Azienda, ovvero:

- a) compresenza nella struttura di due soggetti, uno pubblico (l'Azienda) e l'altro privato (Evergreen Immobiliare Srl), che usufruiscono delle prestazioni di carattere strumentale e manutentivo necessarie per la gestione dell'attività ricettiva espletata da entrambi, pur per finalità e destinatari diversi;
- b) inscindibilità della parte preponderante di tali prestazioni, quale conseguenza della modalità con cui è stato costruito l'edificio e che determina, quale scelta obbligata, l'unitarietà nell'esecuzione delle stesse.

In tale attività preparatoria l'Azienda si è avvalsa anche del supporto dell'Avvocatura Regionale che ha rilasciato apposito parere legale che ha riconosciuto la possibilità di ravvisare nel contenuto del servizio di cui trattasi la fattispecie del servizio infungibile ai sensi dell'articolo 63 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. (norma vigente al momento del rilascio del parere, riproposta pressoché nel medesimo contenuto nell'art. 76, comma 2, lettera b), nr. 2 del D.Lgs. 36/2023), così da legittimare il ricorso da parte dell'Azienda alla procedura di scelta del contraente espressamente prevista per tale ipotesi (procedura negoziata senza pubblicazione di bando con invito a presentare offerta inoltrato al solo operatore economico in grado di fornire la prestazione attesa), anche nel caso, come quello che qui rileva, in cui l'importo stimato di affidamento è destinato ad essere superiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 14 del D.Lgs. 36/2023.

Si richiama al riguardo quanto recato nelle Linee guida ANAC n. 8 "Ricorso a procedure negoziate senza previa pubblicazione di un bando nel caso di forniture e servizi infungibili" approvate con Deliberazione n. 950 del 13/09/2017, laddove si esplicita, a proposito appunto dell'affidamento di appalti di servizi infungibili, che *"il legislatore, comunitario e nazionale, ha previsto deroghe all'evidenza pubblica, considerato che l'esito di un'eventuale gara risulterebbe scontato, esistendo un unico operatore economico in grado di aggiudicarsela e, conseguentemente, l'indizione di una procedura ad evidenza pubblica determinerebbe uno spreco di tempo e di risorse. Naturalmente, trattandosi di una deroga all'evidenza pubblica, occorre che l'infungibilità sia debitamente accertata e motivata nella delibera o determina a contrarre dell'amministrazione"*.



Area Gestione del Patrimonio, Servizi Tecnici e  
Informatici  
CPA

La connotazione del servizio in esame, come sopra delineata, risulta inoltre tale da rendere impraticabili, ai fini dell'individuazione della procedura di affidamento, le diverse soluzioni alternative alla procedura negoziata con un unico operatore economico indicate dalle sopra menzionate Linee guida ANAC n. 8 che appaiono utilmente spendibili soprattutto per acquisizioni di beni e servizi ad elevato contenuto tecnologico e/o innovativo, ma non anche nel caso che qui interessa di un servizio caratterizzato da un contenuto prestazionale altamente standardizzato e ripetitivo.

A queste considerazioni va aggiunta anche la circostanza che l'operatore economico individuato quale unico fornitore in grado di eseguire la prestazione oggetto di acquisizione risulta titolare, per effetto della Convenzione urbanistica sottoscritta per la realizzazione del complesso immobiliare in esame, di un diritto di superficie in forza del quale potrà continuare a disporre della parte della Residenza gestita per l'attività ricettiva di propria pertinenza almeno fino alla data del 5/8/2050, con ciò limitando in maniera sostanziale il margine di manovra dell'Azienda in ordine alla modalità di individuazione del fornitore a cui affidare l'esecuzione delle prestazioni che costituiscono l'oggetto della presente acquisizione, in quanto almeno fino alla data di cui sopra, se non interverranno variazioni nell'assetto dei titoli giuridici attualmente in essere rispetto all'edificio, è destinata a rimanere immutata la peculiare connotazione dello stesso in termini di compresenza di un soggetto pubblico (l'Azienda) e uno privato (Evergreen Immobiliare Srl), che usufruiscono delle prestazioni di carattere strumentale e manutentivo necessarie per la gestione dell'attività ricettiva espletata da entrambi, pur per finalità e destinatari diversi, e di inscindibilità della parte preponderante di tali prestazioni.

In uno scenario quale quello sopra illustrato resterà quindi preclusa per l'Azienda la possibilità di fare ricorso alle procedure ordinarie di scelta del contraente che, per le ragioni sopra esposte, risulterebbero in contrasto con il principio di proporzionalità, eccedendo manifestamente quanto necessario per conseguire gli obiettivi perseguiti dalla direttiva 2014/24/UE.

Il contratto in questione è stato oggetto di una serie di proroghe tecniche nell'attesa della piena definizione da parte dell'Azienda di tutte le questioni connesse al nuovo affidamento, compresa quella volta ad aggiornare il contenuto prestazionale del servizio rispetto allo schema iniziale risalente al 2006 in modo da tener conto anche dell'esperienza maturata in questi anni nella gestione di strutture quali quella in esame.

## **2. OBIETTIVI DELL'APPALTO**

Obiettivo dell'appalto di cui trattasi è garantire l'esecuzione dei servizi strumentali necessari per la conduzione e gestione della Residenza Universitaria "Mario Luzi", mediante quell'insieme di attività di natura manutentiva e di servizi alla persona che consentano all'Azienda di utilizzare al meglio la struttura immobiliare secondo la propria destinazione di residenza per studenti universitari, perseguendo obiettivi con elevati standard di qualità.

Il contenuto specifico della prestazione oggetto di affidamento è definito nel Capitolato speciale di appalto allegato alla presente Relazione.

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



Area Gestione del Patrimonio, Servizi Tecnici e  
Informatici  
CPA

La peculiarità della struttura interessata dal servizio come ampiamente illustrata al punto 1., consente di connaturare lo stesso come infungibile ai sensi dell'articolo 76, comma 2, lettera b), nr. 2 del D.Lgs. 36/2023, così da consentire di ricorrere alla procedura di scelta del contraente espressamente prevista per tale ipotesi, ovvero la procedura negoziata senza pubblicazione di bando con invito a presentare offerta inoltrato al solo operatore economico in grado di fornire la prestazione attesa (Evergreen Immobiliare Srl).

Le motivazioni sopra esposte sono spendibili anche per giustificare il mancato ricorso alle convenzioni/accordi quadro/contratti aperti affidati dalle Centrali di committenza, che pur risultano disponibili per la tipologia di servizio a cui appartiene la prestazione da affidare, ma che appare impraticabile proprio in ragione dell'inscindibilità tra le attività rese a servizio del soggetto pubblico (l'Azienda) e quelle a favore del soggetto privato (Evergreen Immobiliare).

La peculiarità sopra tratteggiata, che non appare destinata a subire variazioni almeno fino al 2050, data in cui viene meno il vincolo di destinazione imposto al soggetto privato dalla Convenzione urbanistica dell'agosto 2002, giustifica anche la determinazione di una durata di nove anni per l'affidamento di cui trattasi.

Tale connotazione giustifica altresì la scelta di aggiudicare il presente appalto in un lotto unico in quanto trattasi di servizio necessariamente caratterizzato da unitarietà gestionale, oltreché dal fatto che si tratta di un servizio destinato ad un'unica struttura residenziale.

Il corrispettivo stimato per l'esecuzione del servizio è fissato in € 450.000,00/anno oltre IVA 22% e, così, per un importo complessivo posto a base d'asta riferito all'intero periodo contrattuale di € 4.050.000,00 oltre IVA 22%.

Ai sensi dell'art. 41, comma 14 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. i costi della manodopera ricompresi nell'importo a base d'asta sono determinati in € 396.000,00/anno, per una incidenza del 88% e un importo complessivo di € 3.564.000,00.

Il calcolo della manodopera deriva dall'applicazione delle tabelle orarie dei contratti collettivi di riferimento ai sensi dell'art. 11, co. 2 D.Lgs. 36/2023 per le diverse figure che si prevede debbano essere impiegate nell'esecuzione dell'appalto, in rapporto all'incidenza percentuale stimata per ciascuna di tali figure così determinata:

- Servizi di portineria, vigilanza e accoglienza – contratto di riferimento CCNL per i dipendenti degli Istituti di Vigilanza Privata, sezione istituti fiduciari – importo € 178.200,00/anno per una incidenza del 44%;
- Servizi di pulizie - contratto di riferimento CCNL per i dipendenti delle cooperative, consorzi e società consortili operanti nel settore della pulizia e servizi integrati/multiservizi – importo € 27.000,00/anno per una incidenza del 6%;
- Servizi di direzione, segreteria amministrativa, gestione planning, verifiche manutenzioni - contratto di riferimento CCNL settore Commercio Terziario, settore Servizi – importo € 135.000,00/anno per una incidenza del 30%;
- Servizi di manutenzione – contratti di riferimento CCNL Metalmeccanico, imprese artigiane e CCNL Edilizia imprese artigiane – importo € 90.000,00/anno per una incidenza del 20%.



Area Gestione del Patrimonio, Servizi Tecnici e  
Informatici  
CPA

In considerazione della gestione unitaria dei servizi necessari al funzionamento della residenza imputata ad un unico operatore economico non si rileva la sussistenza di rischi interferenziali e, di conseguenza, non è stato redatto il Documento unico di valutazione dei rischi.

La deroga all'evidenza pubblica in cui si concretizza il ricorso alla procedura negoziata prescelta per l'affidamento del servizio in esame, quale unica soluzione possibile in relazione allo stato di fatto enunciato al punto 1, associata alla definizione recata nel capitolato speciale di appalto di un contenuto prestazionale che, per quanto appartenente a pieno titolo alla categoria della prestazione ad alta intensità di manodopera come regolata dall'art. 2, comma 1, lettera e) dell'Allegato I.1 del D.Lgs. 36/2023, si configura per caratteristiche standardizzate in relazione alle prestazioni richieste alla forza lavoro dell'appaltatore che si connotano per la ripetitività dell'opus e che rendono di fatto irrilevante per la Stazione Appaltante il conseguimento di proposte migliorative sotto il profilo tecnico, costituisce presupposto idoneo a legittimare il ricorso nel caso di specie al criterio di aggiudicazione sulla base dell'elemento prezzo, con il costo della manodopera come sopra determinato scorporato dall'importo a base di gara ai sensi dell'art. 41, comma 13 del D.Lgs. 36/2023.

Tale elemento, integrato dalle disposizioni capitolari che sanciscono l'obbligo per l'Appaltatore di applicazione delle condizioni giuridiche ed economiche minime sancite dai CCNL di riferimento assunti per la presente procedura, assicura il pieno rispetto delle tutele che devono assistere le prestazioni di lavoro rese nell'esecuzione di appalti della natura di quello in esame (clausola sociale ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. 36/2023), cosicché questa esigenza può essere garantita anche mediante il ricorso al criterio di aggiudicazione prospettato per la presente procedura, che risulta pertanto conforme ai principi sanciti in materia dal diritto comunitario, laddove applicare il diverso criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa apparirebbe misura eccessiva, sproporzionata ed ingiustificata.

Accertata come sopra esposto l'impossibilità di ricorso a convenzioni stipulate da CONSIP o da soggetti aggregatori regionali ai sensi dell'articolo 26 della legge 23 dicembre 1999, n. 488 per le medesime motivazioni esposte al punto 1. per argomentare il ricorso ad un operatore economico determinato, si procede in autonomia all'affidamento dell'appalto, anche in considerazione della qualificazione conseguita dall'Azienda ai sensi dell'art. 63 del Codice (livello sf1 = qualificazione avanzata o di terzo livello, senza limiti di importo).

In attuazione di quanto disposto dall'art. 27 del D.Lgs. 36/2023 la gestione delle operazioni di gara sarà svolta interamente per via telematica, con utilizzo della Piattaforma certificata di approvvigionamento digitale "Sistema Telematico di Acquisto della Regione Toscana - START" messa a disposizione dalla centrale regionale di riferimento, costituente strumento di negoziazione per lo svolgimento delle procedure da parte degli Enti aderenti tra i quali è compresa appunto l'Azienda.

La presente acquisizione è prevista nel Programma triennale 2024-2026 di acquisti di beni e servizi di cui all'art. 37 D. Lgs. 36/2023, approvato con Deliberazione del C.d.A. n. 1/24 del 17/01/2024.



**DSU TOSCANA**

Area Gestione del Patrimonio, Servizi Tecnici e  
Informatici  
CPA

#### 4. QUADRO ECONOMICO DELL'APPALTO

<b>QUADRO ECONOMICO DI APPALTO</b>		
<b>A) IMPORTO DEL SERVIZIO</b>		
a.1)	Importo di esecuzione del servizio a base d'asta	€ 4.050.000,00
	di cui:	
	Importo costi manodopera non soggetto a ribasso	€ 3.564.000,00
a.2)	Importo oneri sicurezza da interferenze non soggetto a ribasso	€ 0,00
a.3)	Incremento del quinto d'obbligo	€ 810.000,00
a.4)	Opzione di proroga	€ 0,00
a.5)	Opzione di proroga tecnica	€ 0,00
a.6)	Opzione di rinnovo	€ 0,00
<b>TOTALE A - VALORE GLOBALE STIMATO DELL'APPALTO</b>		<b>€ 4.860.000,00</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>		
b.1)	Imprevisti	€ 0,00
b.2)	Revisione prezzi	€ 1.296.000,00
b.3)	Incentivi art. 45	€ 16.200,00
b.4)	Spese per attività di consulenza o di supporto	€ 0,00
b.5)	Spese per commissione giudicatrici	€ 0,00
b.6)	Spese per pubblicità	€ 0,00
b.7)	Contributo ANAC	€ 660,00
b.8)	I.V.A. 22%	€ 1.069.200,00
<b>TOTALE B - SOMME A DISPOSIZIONE</b>		<b>€2.382.060,00</b>
<b>IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO (A+B)</b>		<b>€7.242.060,00</b>

#### 5. COPERTURA ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Budget di cui alla Deliberazione del C.D.A. n. 1/24 del 17/01/2024 per la quota parte relativa all'esercizio 2024.

Il Responsabile Unico del Progetto  
Ing. Andrea Franci