



DSU TOSCANA
AAL/Servizio Approvvigionamenti e Contratti
EBA

**A
I** **Al Coordinatore del Servizio Approvvigionamenti e Contratti**

Al Dirigente ad interim Area Affari Legali

E, p.c. **Al Dirigente Area Gestione del Patrimonio, Servizi Tecnici e Informatici**

Al Dirigente ad interim Area Servizi Ristorazione e Residenze

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA PER L’AFFIDAMENTO DIRETTO, AI SENSI DELL’ART. 50, CO. 1, LETT. B) D.LGS. 36/2023 DI UN SERVIZIO DI ASSISTENZA E SUPPORTO PROFESSIONALE PER LA FASE “2” DELL’ATTIVITA’ DEL GRUPPO DI LAVORO INCARICATO DELLA DEFINIZIONE DELLE MODALITA’ DI ATTUAZIONE DELLE LINEE STRATEGICHE DEL PIANO DI ATTIVITA’ 2024-2026 RELATIVE ALLA GESTIONE DEL SERVIZIO ABITATIVO AZIENDALE

1. STATO DI FATTO

Il Consiglio di Amministrazione dell’Azienda, fin dalla definizione delle linee programmatiche per il triennio 2022-2024 contenute nel Bilancio economico-previsionale approvato con Deliberazione n. 4/22 del 21 gennaio 2022, ha fissato l’obiettivo strategico dell’ottimizzazione della gestione del patrimonio immobiliare, individuando tra le azioni da intraprendere *“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”*, in un contesto operativo in cui l’elaborazione della programmazione aziendale è stata fortemente indirizzata ad incrementare i livelli di soddisfazione degli utenti e di sicurezza dei servizi erogati e, al contempo, a recuperare l’efficienza della gestione e ad assicurarne la sostenibilità economica nel medio-lungo periodo.

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 formulazione degli obiettivi programmatici per il triennio 2023-2025 esso ha individuato alcune linee di intervento volte a dare attuazione al citato Piano, in continuità con la richiamata scelta del precedente ciclo di programmazione e sempre protesa a garantire una gestione dei servizi abitativi che combinasse un adeguato livello qualitativo per l’utenza studentesca con l’efficienza e la sostenibilità economica.

In tal senso va letta la previsione, quale misura del Piano di attività 2023-2025 preordinata a garantire l’equilibrio economico-finanziario, della *“gestione integrata delle attività funzionali al servizio abitativo: verifica ed implementazione prime strutture interessate”*.

A tale previsione 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 datadi 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

Per dare attuazione all'obiettivo in questione è stato costituito un gruppo di lavoro interno, costituito dalle funzioni a vario titolo coinvolte in ragione delle rispettive attribuzioni, che ha intrapreso l'attività di analisi e studio finalizzata ad identificare le azioni da mettere in campo per perseguire l'obiettivo della razionalizzazione della gestione delle residenze studentesche, il contenimento dei costi e l'ulteriore miglioramento dei servizi resi.

Nella conduzione della prima fase di tale attività, dedicata ad accertare la fattibilità economico-finanziaria di interventi di razionalizzazione del patrimonio immobiliare, il Gruppo di lavoro si è avvalso dell'assistenza e del supporto professionale dell'operatore economico Albion S.r.l. di Milano, giusto affidamento disposto con Determinazione dirigenziale n. 401/23 del 19/06/2023, quale soggetto in possesso di quelle molteplici competenze e conoscenze e di 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 e di identificazione e sviluppo di possibili iniziative di partenariato pubblico privato, ritenute indispensabili ad integrare il bagaglio di conoscenze apportato dai componenti del predetto Gruppo di lavoro.

In esito allo svolgimento dell'attività del Gruppo di lavoro, integrata con il supporto professionale esterno sopra richiamato, sono stati individuati i criteri di aggregazione degli immobili del patrimonio aziendale su cui sviluppare possibili iniziative di partenariato pubblico privato e, previa applicazione degli stessi, le suddette aggregazioni, una per ciascuno dei tre ambiti territoriali che interessano l'Azienda, ritenute astrattamente idonee allo sviluppo di iniziative in PPP anche sulla scorta di una prima ipotesi di Piano economico-finanziario al riguardo elaborata, così da poter ritenere conclusa la fase 1 dell'azione di cui trattasi.

Lo step successivo che si rende necessario per completare la specifica attività definita nell'obiettivo sopra indicato, richiede l'avvio di una successiva fase di lavoro – la fase 2 – che si articolerà in attività di approfondimento finalizzate in particolare a:

- (i) validare definitivamente le stime dei Capex ed Opex per ciascuna aggregazione di immobili e confermare la sussistenza di idonee condizioni di equilibrio economico finanziario connesse all'implementazione delle partnership con investitori privati di settore;
- (ii) dettagliare e completare la cornice tecnica e giuridica in cui l'iniziativa andrà ad inserirsi;
- (iii) predisporre, per ciascuna aggregazione, l'Avviso finalizzato a sollecitare il mercato per la presentazione di proposte di finanza di progetto.

Le motivazioni in termini di portata e complessità dell'attività di analisi richiesta, che hanno a suo tempo costituito il presupposto per integrare le competenze interne all'Azienda con il contributo professionale prestato da Albion Srl, in quanto soggetto 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, sono tuttora valide e rilevanti anche nell'ambito dello svolgimento della seconda fase dell'attività come sopra descritta che presuppone appunto una dotazione di quelle molteplici competenze e conoscenze già identificate in tale occasione, che non è possibile disporre in termini compiuti tra le risorse umane in servizio in Azienda, rendendo così necessario il ricorso a professionalità esterne.

2. OBIETTIVI E TERMINI ESSENZIALI DELL'APPALTO

Il servizio da acquisire consiste nella prestazione di funzioni di assistenza e supporto professionale al Gruppo di lavoro aziendale incaricato di procedere con la seconda fase delle attività previste dall'obiettivo RES. 8 identificato al n. 13 nel PQPO aziendale 2023-2025 e riproposto nel corrispondente documento del successivo ciclo di programmazione 2024-2026, affiancando a detto gruppo di lavoro i professionisti messi a disposizione dal Fornitore per apportare le proprie conoscenze e capacità di analisi e di elaborazione di scenari e soluzioni maturate negli ambiti disciplinari sopra citati, lungo tutto il corso di svolgimento della suddetta attività e che si articoleranno nelle prestazioni che si vanno ad enunciare:

Attività di Fase 2	Dettaglio attività
Attività 1): approfondimenti sulla titolarità giuridica degli immobili rientranti nelle Aggregazioni di Firenze, Pisa e Siena.	<p>1.a) individuare, in relazione agli aspetti di (e conseguenti alla) proprietà degli immobili, le più opportune, semplici ed efficienti modalità giuridiche di coinvolgimento degli Enti Proprietari;</p> <p>1.b) acquisire la prospettiva disponibilità degli Enti Proprietari ad interpretare le soluzioni individuate a mente del punto precedente qualora talune delle Proposte ricevute risultino di pubblico interesse;</p> <p>1.c) verificare che la tempistica (in termini di rinnovo e scadenze) delle concessioni d'uso sia/venga definite coerentemente con la durata dell'Ipotesi di PPP che si intende strutturare.</p>
Attività 2): Definizione e raccolta, per ciascun immobile, degli input per la predisposizione del "PEF Interno".	<p>2.a) Raccolta dei dati/informazioni richiesti dal Fornitore per le residenze inserite nelle aggregazioni</p> <p>2.b) Verifica eventuale presenza di immobili da utilizzare quale Contributo pubblico; definire l'intenzione di DSU Toscana di (i) dismettere o (ii) trasferire al futuro concessionario l'immobile a titolo di contributo pubblico o (iii) affidare al futuro Concessionario la gestione dello studentato a libero mercato. Nel percorrere l'ipotesi (ii) occorrerà inoltre ottenere una perizia immobiliare per quantificarne il valore/rendita.</p> <p>2.c) valutazione di possibili ulteriori voci di ricavo per il futuro concessionario.</p>
Attività 3): Strutturazione del PEF Interno, con relative simulazioni ed analisi di sensitività	<p>3.a) Il Fornitore inizierà sin da subito a predisporre il PEF Interno sulla base dei dati disponibili e farà un upgrading del modello di volta in volta saranno disponibili le informazioni risultanti nell'attività: 1), 2.b), 4 a), 4b)</p> <p>3.b) Simulazione e individuazione di alcuni elementi caratterizzanti l'iniziativa e che dovranno essere già indicati nell'Avviso</p>
Attività 4): determinazione delle finalità e oggetto della sollecitazione del mercato	<p>4.a) Descrizione degli immobili e degli interventi. Al fine della predisposizione dell'Avviso è necessario reperire informazioni circa (i) lo stato dell'arte attinente agli immobili oggetto dell'iniziativa in PPP e (ii) gli interventi che si intendono chiedere ai Proponenti; in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • descrizione tecnica degli immobili (informazioni catastali, relazioni tecniche, certificazioni presenti/da ottenere, originali progetti costruttivi ecc.); • elencazione (i) degli interventi/esigenze che l'amministrazione ritiene debbano essere necessariamente soddisfatte dai Proponenti (i.e. attività di progettazione, ristrutturazione, ottenimento di certificazioni, ammodernamento, ecc.), (ii) delle eventuali caratteristiche prestazionali dell'opera che si intendono raggiungere, ecc. <p>4.b) descrizione dei servizi gestionali richiesti ai Proponenti e determinazione approssimativa dei connessi flussi di ricavo per il concessionario, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elencazione dei servizi che DSU Toscana ritiene debbano essere necessariamente oggetto della gestione da parte del privato; • indicazione di ulteriori beni/servizi da offrire ai Proponenti come ulteriore fonte di reddito (valutando di conseguenza eventuali ulteriori CAPEX); • quantificazione di massima dei possibili ricavi e dei connessi OPEX. <p>4.c) Conferma delle qualificazioni imprenditoriali e dei requisiti dei Proponenti. In particolare: individuazione dei requisiti richiesti per la presentazione delle proposte: di ordine generale, di idoneità professionale, di capacità tecnico-professionale, ecc.</p> <p>4.d) Se emersi nel corso delle attività che precedono, individuazione dei criteri meramente indicativi che influenzeranno l'esame delle Proposte, al fine di orientare le proposte dei promotori.</p> <p>4.e) Se emersi nel corso delle attività che precedono: individuazione degli elementi essenziali e irrinunciabili di cui DSU Toscana può chiedere la presenza negli schemi di convenzione che dovranno essere predisposti dai Proponenti.</p>

Attività 5): valutazione finale (anche con la direzione) dell'opportunità economica e strategica dell'Ipotesi in PPP (anche in rapporto ad alternative di sviluppo)	
Attività 6): delibera di autorizzazione	con il supporto del Fornitore, DSU Toscana provvederà con le attività prodromiche all'assunzione delle delibere inerenti all'implementazione dell'iniziativa
Attività 7): redazione e pubblicazione dell'Avviso	con il supporto del Fornitore, DSU Toscana provvederà alla redazione della bozza dell'Avviso e alla sua pubblicazione.
Attività 8): supporto nella fase di successiva alla pubblicazione dell'Avviso di indagine di mercato	Plafond di 20 ore/professionista per eventuali esigenze di assistenza/supporto successive alla pubblicazione dell'Avviso di indagine di mercato, comprese simulazioni su effetti ipotesi di finanziamento della componente di contributo pubblico da mettere a disposizione

La prestazione in parola si configura come appalto di servizio di cui all'art. 2, comma 1, lett. b) dell'Allegato I.1 del D. Lgs. 36/2023, identificato dal CPV 79411000-8.

Il termine di conclusione della prestazione è stabilito nel 31 dicembre 2024.

3. PROCEDURA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO

L'articolo 50, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 36/2023 dispone che le stazioni appaltanti procedono all'affidamento diretto di forniture e servizi, compresi i servizi tecnici afferenti all'architettura e all'ingegneria, di importo inferiore a Euro 140.000,00 al netto di IVA anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante.

In considerazione dell'importo presunto stimato per l'affidamento del servizio in parola, contenuto entro il limite di cui alla sopracitata disposizione normativa, nonché della necessaria continuità tra le due fasi in cui si articola l'attività del Gruppo di lavoro aziendale a supporto del quale si rende necessario acquisire la presente prestazione, si è ritenuto di rivolgersi nuovamente alla società Albion S.r.l., avente sede legale in Milano, Via Crocefisso n. 21 - C.F. e P.IVA 10883130154, già affidataria dell'analogo servizio prestato nell'ambito della fase 1, come da Determinazione dirigenziale n. 401/23 del 19/06/2023, che oltre a possedere 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), ha eseguito il precedente affidamento in maniera esemplare e pienamente soddisfacente per l'Amministrazione aggiudicatrice, concorrendo in termini determinanti alla definizione di un percorso che ha trovato conferma negli atti del ciclo di programmazione per il triennio 2024-2026 approvati dal Consiglio di Amministrazione con la Deliberazione n. 1/24 del 17 gennaio 2024 e poi declinato nel PIANO INTEGRATO DI ATTIVITÀ E ORGANIZZAZIONE 2024-2026 approvato con Deliberazione del C.d.A. n. 5/24 del 5 aprile 2024, che prevede al numero 7 l'obiettivo di "Ottimizzare la sostenibilità organizzativa ed economica", definito come "obiettivo finalizzato ad individuare gli interventi che potranno permettere un incremento di economicità della gestione dei servizi oltre che al rispetto delle previsioni 2024 per la salvaguardia dell'equilibrio economico", per la cui attuazione è stato definito il cronoprogramma 5 che prevede, tra le attività da porre in essere, quelle indicate ai nr. 1, 2 e 3 che riguardano appunto l'avvio della procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in gestione in Partenariato Pubblico Privato (PPP - capital intensive) dell'aggregato residenze identificato a seguito dell'analisi preliminare condotta nel corso della prima fase dell'attività sopra descritta.

Il nesso di interrelazione che deve necessariamente sussistere tra le due fasi dell'attività posta in carico al Gruppo di lavoro aziendale, in quanto parti conseguenti l'una all'altra di un unico e unitario processo che tende al risultato finale rappresentato dall'obiettivo definito dalla programmazione dell'Ente, si estende evidentemente anche all'attività di supporto e assistenza oggetto di acquisizione, con evidenti ragioni di convenienza e opportunità anche in termini di tempi contingentati per l'avvio e il suo espletamento, che impongono che anche questa funzione debba svolgersi in regime di continuità rispetto a quella prestata nella fase precedente.

Le argomentazioni sopra esposte costituiscono pertanto elementi utili a ritenere adeguatamente giustificata e motivata, nel caso in esame, la deroga al principio di rotazione di cui all'art. 49 del D.Lgs. 36/2023 con il conseguente ricorso al medesimo operatore economico già affidatario del precedente servizio analogo sopra indicato.

Albion Srl ha quindi rimesso con mail del 23/02/2024 preventivo di spesa con cui richiede, quale corrispettivo per l'espletamento della prestazione richiesta, l'importo di Euro 48.400,00 oltre Iva (22%) e oneri al 5%, conseguente alla previsione di impiego, per l'intera durata prevista, di n. 4 professionisti da coinvolgere a vario titolo nella conduzione del servizio.

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 (trattasi di servizio di natura intellettuale) non sono previsti oneri per la sicurezza e non vi è, pertanto, la necessità di predisporre il DUVRI, oltre a non venire in rilievo la verifica in ordine ai costi della manodopera.

Il presente appalto non ha un interesse transfrontaliero certo a norma dell'art. 48, comma 2 del D.Lgs. 36/2023, avuto riguardo all'importo contenuto dell'affidamento, cosicché è possibile ricorrere alla procedura di affidamento definita dalla Parte I del Libro II del citato D.Lgs. 36/2023.

Il servizio non rientra nell'ambito di applicazione dei criteri ambientali minimi adottati ed in vigore in base al Piano per la sostenibilità ambientale dei consumi del settore della pubblica amministrazione in quanto l'oggetto della prestazione.

E' stata accertata l'assenza di convenzioni stipulate da CONSIP o da soggetti aggregatori regionali ai sensi dell'articolo 26 della legge 23 dicembre 1999, n. 488, relative alla fornitura/servizio di cui trattasi e che l'oggetto del presente affidamento non ricade tra le categorie merceologiche per le quali l'Azienda è obbligata ad utilizzare le convenzioni CONSIP, o degli altri soggetti aggregatori (art. 1, comma 7, del D.L. 95/2012, art. 9, comma 3, del D.L. 66/2014, come individuate dai D.P.C.M. del 2016 e del 2018.

In relazione al contenuto prestazionale del servizio oggetto di affidamento, compresa la durata contenuta, oltreché alla comprovata affidabilità dell'Operatore economico affidatari non si richiede la costituzione della cauzione definitiva ai sensi dell'art. 53, co. 4 del D.Lgs. 36/2023.

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

4. QUADRO ECONOMICO

QUADRO ECONOMICO DI APPALTO		
A) IMPORTO SERVIZIO		
a.1)	Importo di esecuzione fornitura/servizio a base d'asta	€ 48.400,00
	di cui	
	Importo costi manodopera non soggetto a ribasso	€ 0
a.2)	Importo oneri sicurezza non soggetto a ribasso	€ 0
a.3)	Incremento del quinto d'obbligo	€ 0
a.4)	Opzione di proroga	€ 0
a.5)	Proroga tecnica	€ 0
a.6)	Opzione di rinnovo	€ 0
TOTALE A – VALORE GLOBALE STIMATO DELL'APPALTO		€ 48.400,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		
b.1)	Imprevisti	€ 0
b.2)	Revisione prezzi	€ 0
b.3)	Incentivi art. 45	€ 0
b.4)	Spese per attività di consulenza o di supporto	€ 0
b.5)	Spese per commissione giudicatrici	€ 0
b.6)	Spese per pubblicità	€ 0
b.7)	Contributo ANAC	€ 35,00

b.8)	Spese 5 %	€ 2.420,00
b.9)	I.V.A. 22% ed eventuali altre imposte su altre voci	€ 10.648,00
TOTALE B: SOMME A DISPOSIZIONE		€ 13.103,00
IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO (A+B)		€ 61.503,00

5. COPERTURA ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Previsione nel budget di spesa approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda n. 1/24 del 17 gennaio 2024.

In considerazione dell'importo del presente affidamento non vi è l'obbligo del preventivo inserimento nel programma triennale di acquisti di beni e servizi di cui all'art. 37 del D.Lgs. 36/2023.

Il Responsabile unico di progetto

Dott. Giuseppe Cioffi

**AZIENDA REGIONALE PER IL
DIRITTO ALLO STUDIO
UNIVERSITARIO**

sede legale
Viale A. Gramsci, 36 – 50132 Firenze
www.dsu.toscana.it
info@dsu.toscana.it
C.F. 94164020482 – P.I. 05913670484

PISA

Piazza dei Cavalieri, 6 – 56126 Pisa
Tel. + 39 050 567111 Fax +39 050 562032

