



Comune di Curno
Provincia di Bergamo

01 - DOCUMENTAZIONE DI GARA

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DI PROGETTO

(Art. 23 comma 15 del D.Lgs 50/2016)

PROGETTO PER LA GESTIONE DELLA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO IN REGIME DI GLOBAL SERVICE DEL COMUNE DI CURNO

Il comune di Curno intende affidare il servizio di manutenzione del patrimonio comunale in regime di global service per 2 anni dal 01.10.2020 al 30.09.2022 eventualmente rinnovabili di un (1) ulteriore anno (opzione di rinnovo). I contratti di servizi integrati per la gestione del patrimonio immobiliare costituiscono, nell'economia di un Ente, una modalità di esternalizzazione di funzioni di supporto (facilities, vale a dire attività non appartenenti al core business) per affidarle ad un solo contraente, il quale assume il ruolo – più che di mero esecutore di lavori – di responsabile unico rispetto al raggiungimento delle performance attese dal committente. Essi si caratterizzano per la complessità dell'oggetto contrattuale, dal momento che riuniscono in un unico negozio giuridico attività di varia natura, riconducibili tanto all'ambito dei lavori, quanto a quello dei servizi e delle forniture. Non esistendo al riguardo schemi precostituiti (si tratta, peraltro, di un contratto non tipizzato nel Codice civile) nel global service possono trovare accoglienza, secondo le necessità del committente, attività disparate come, a titolo esemplificativo: manutenzione edile e impiantistica, conduzione di impianti tecnici, pulizia e igiene ambientale, vigilanza, logistica e trasporti, manutenzione degli spazi verdi, refezione, gestione documentale, ma anche altre a più elevato contenuto professionale e tecnologico quali l'implementazione di sistemi informatici o l'efficientamento energetico. L'accorpamento in un unico appalto di servizi eterogenei, inoltre, può trovare applicazione in diversi settori, dalla gestione di edifici o complessi di immobili (generalmente, di edilizia per uffici, residenziale o sanitaria), alla manutenzione di strade, verde, pubblica illuminazione, segnaletica, semafori – sovente a scala comunale o provinciale – senza che muti in modo sostanziale l'impianto complessivo del contratto.

La storia del global service

Nato in ambito aziendale, tale modello contrattuale è stato mutuato dalla pubblica amministrazione per rispondere alle esigenze di contenimento e razionalizzazione della spesa pubblica. È emerso, infatti, che il trasferimento all'esterno di tutte le funzioni gestionali e manutentive su di un unico assuntore (cd. outsourcing strategico) è potenzialmente idoneo a determinare significative economie tanto rispetto ad una gestione interna (in amministrazione diretta) delle stesse funzioni, quanto rispetto ai costi diretti e indiretti – ossia amministrativi, di coordinamento, legali, ivi compresi i costi non trascurabili del contenzioso – connessi all'affidamento e alla gestione della pluralità di contratti in cui s'inverna tradizionalmente la conduzione del patrimonio immobiliare (cd. outsourcing tattico).

In confronto alle altre forme di gestione, l'appalto di servizi integrati, grazie alla messa in campo delle competenze specialistiche e di coordinamento dell'assuntore privato, consente di migliorare l'efficienza gestionale, che in ambito pubblico risulta spesso carente per questo genere di funzioni, nonché la qualità complessiva dei servizi, con riflessi sensibili sul livello di soddisfazione dell'utente. Ma ciò che qui rileva maggiormente è il nuovo paradigma gestionale incarnato da questa figura contrattuale, in relazione al modo di organizzare il processo di manutenzione.

La strategia del global service

Per realizzare gli obiettivi di razionalizzazione della spesa e di efficientamento dei servizi, la strategia proposta con il global service è quella della programmazione degli interventi manutentivi, affidandone la regia allo stesso assuntore. A tal fine, negli appalti di global service i servizi di manutenzione in senso stretto sono generalmente affiancati da alcune funzioni strumentali, quali l'anagrafe conoscitiva del patrimonio immobiliare, la programmazione e progettazione degli interventi manutentivi, il monitoraggio continuo dei livelli prestazionali, nonché il coordinamento di tali funzioni tramite un sistema informativo dedicato (cd. servizio di gestione integrata), tutti concorrenti alla realizzazione del nuovo modello della manutenzione programmata. Nel complesso, il passaggio «dalla logica "dell'emergenza" – e cioè dalla gestione diretta di una miriade di micro interventi manutentivi "a guasto", per il tramite di una pluralità di contratti di appalto frammentati – all'ottica della gestione programmata della manutenzione del patrimonio immobiliare, basata su strategie preventive e sull'esecuzione di operazioni periodiche e pianificate», può consentire all'amministrazione pubblica di razionalizzare gli interventi medesimi e i relativi costi, sfruttando le possibili economie di scala.

A questa logica, tra l'altro, sono collegati i caratteri distintivi del contratto di global service, ossia la classificazione della manutenzione come servizio e la piena responsabilizzazione dell'assuntore sul raggiungimento dei risultati.

Guardando oltre i confini del contratto di gestione immobiliare, si rileva che il paradigma della manutenzione programmata permea trasversalmente la recente produzione legislativa in materia di lavori pubblici, che ne prevede l'applicazione sin dalla fase di concezione dell'opera. Infatti, secondo l'impostazione introdotta dal regolamento d'attuazione della legge n. 109/94 e confermata da quello del Codice dei contratti, la progettazione dei lavori deve essere orientata all'obiettivo della "massima manutenibilità" dell'opera da realizzare, e la sua qualità si misura nel rapporto tra i benefici e i costi di costruzione, manutenzione e gestione, previamente identificati.

Solo se è programmata e non diretta ad inseguire le emergenze, la manutenzione può essere inserita nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, in conformità al dettato dell'art. 21 del Codice, e recepita negli strumenti di programmazione economica dell'ente. Si instaura così una piena consonanza tra le strategie dell'azione pubblica nella costruzione e nella gestione dei beni immobili, fondate entrambe sul momento previsionale, e i meccanismi di governo della spesa dello Stato e degli enti locali, incentrati sulla programmazione finanziaria annuale e pluriennale. È evidente, tuttavia, che non sempre gli interventi manutentivi da farsi possono essere previsti ed è possibile predeterminare la loro esatta natura e consistenza. Cosicché di regola i contratti di global service includono, da una parte, la manutenzione programmata, dall'altra il monitoraggio sistematico dell'immobile allo scopo di attivare iniziative utili a prevenire il verificarsi di guasti (manutenzione predittiva), nonché infine gli interventi di riparazione o sostituzione resi necessari in seguito ai guasti (manutenzione a rottura). Normalmente tali attività sono considerate rientranti nella manutenzione ordinaria e compensate a forfait, tramite la corresponsione di un canone.

Al fine di pervenire all'affidamento del servizio di manutenzione in regime di global service del patrimonio del Comune di Curno ai sensi dell'art 23 del Codice, è stato predisposto il presente progetto.

Tale progetto, al fine di identificare l'oggetto della prestazione del servizio da acquisire, è articolato in un unico livello ed è costituito dai seguenti elaborati:

- | | |
|-------------------|---|
| 01 | Relazione tecnico illustrativa di progetto, con riferimento al contesto in cui è inserito il servizio; |
| 02 | Capitolato speciale d'appalto; |
| 03 | Capitolato tecnico prestazionale; |
| 04 | Criteri e requisiti |
| 05 | Prospetto economico e calcolo della spesa; |
| 06 | Schema di contratto; |
| 07 | Duvri - Documento Unico per la Valutazione dei rischi da interferenze; |
| 08 | Dichiarazione di avvenuto sopralluogo; |
| Allegato A | Consistenza immobili e patrimonio; |
| Allegato B | Elenco del verde 2020; |
| Allegato C | Mappa del verde 2020; |
| Allegato D | Superfici pulizie Edificio via De Amicis; |
| Allegato E | Superfici pulizie Nuova Biblioteca Auditorium; |
| Allegato F | Atto di nomina del responsabile del trattamento |

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di proseguire nella gestione della manutenzione del patrimonio pubblico in regime di global service per il periodo dal 01.10.2020 al 30.09.2022.

Con deliberazione n. 173 del 17/12/2015 la Giunta Comunale ha deliberato formale atto di indirizzo per la manutenzione del patrimonio comunale in regime di global service e definito linee guida nelle quali il global service viene individuato quale formula più adatta per la gestione manutentiva.

Preso atto quindi dell'analisi storica anche a seguito della recente esperienza di gestione in global service attuata nell'ultimo triennio a partire dal 2017, l'Amministrazione Comunale di Curno intende proseguire attraverso il sistema innovativo di gestione della manutenzione del patrimonio pubblico, più efficiente ed efficace, e più tangibile agli occhi della popolazione. Si vuole riconfermare dunque un sistema di organizzazione che permetta di mantenere in piena efficienza il patrimonio comunale e che conservi il valore economico dello stesso. Tale servizio dovrà essere attivo dal 1° ottobre 2020 fino al 30 settembre 2022.

In linea con le indicazioni fornite nella determinazione Avcp n. 5/2013, si ritiene, quindi, che la c.d. "manutenzione programmata" sia, in generale, la strategia più rispondente agli obiettivi di mantenimento del patrimonio pubblico in piena efficienza e di conservazione del suo valore economico nel tempo.

La formula che si ripropone per la gestione del patrimonio pubblico è quella del Global Service, una formula contrattuale relativa a servizi multidisciplinari nella quale l'Assuntore progetta, gestisce ed eroga le attività manutentive con piena responsabilità sul raggiungimento degli obiettivi prefissati (UNI 10685), risultando essere la soluzione ideale per le necessità dell'Amministrazione Comunale. Attraverso questa formula è possibile riorganizzare e informatizzare le attività di gestione del Patrimonio Pubblico con particolare riguardo a:

- Censimento e/o gestione informatizzata del patrimonio pubblico
- Interlocutore unico per il coordinamento e la gestione delle manutenzioni
- Monitoraggio costante per evitare rischi agli utenti
- Esecuzione di manutenzioni ordinarie
- Programmazione di manutenzioni preventive
- Riduzione dei tempi di intervento
- Controllo costante della spesa in modo semplificato, certo e pianificato
- Controllo in tempo reale di tutti gli interventi

Gli obiettivi prefissati

Il progetto di global service prende in carico la manutenzione ordinaria di tutti gli impianti così definite: Manutenzione ordinaria programmata: manutenzione preventiva e predittiva (preventiva su condizione) eseguita in base ad un programma temporale a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti e volta a ridurre la possibilità di guasto o il degrado del funzionamento di un'entità o componente.

Manutenzione ordinaria riparativa: manutenzione eseguita nell'ambito di servizi manutentivi periodici (manutenzione programmata) e aperiodici (a guasto, a richiesta), finalizzata al ripristino delle diverse anomalie (riscontrate e/o segnalate) e alla conservazione dello stato dei beni nelle loro condizioni di partenza.

A volte è però necessario effettuare interventi di manutenzione straordinaria, che possono riguardare sia la riparazione di impianti mal funzionanti che la sostituzione di quelli obsoleti. Queste operazioni sono mirate a mantenere nel tempo il livello tecnologico dell'impianto, in modo che sia sempre in regola con le normative di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente. L'intento è quello di ridurre gli interventi straordinari.

Ulteriori considerazioni

Poche parole, per riportare lo stato dell'arte: Trasparenza, efficienza efficacia ed economicità, questi i concetti su cui si basa la gestione manutentiva cambiando il concetto dell'intervento sul patrimonio pubblico, che passa dalla riparazione del guasto, ad una logica di previsione e programmazione.

Non si può non sottolineare un ultimo aspetto. Il servizio di global service è gestito a canone, anziché a chiamata come il precedente. Colui che gestisce il servizio a canone, nelle economie aziendali avrà tutto l'interesse ad intervenire il meno possibile e quindi tenere sotto controllo il funzionamento e il buono stato del bene affidato. Colui che viene pagato a chiamata, avrà invece tutto l'interesse a tornare più volte, per avere maggiori guadagni. Il nuovo sistema ribalta questo ultimo aspetto, che per un ente pubblico diventa un elemento essenziale.

Troppo spesso, in precedenza, dovendo intervenire in emergenza, per ripristinare il servizio, ci si trovava a scegliere un'offerta immediatamente disponibile. Il nuovo servizio prevede attraverso la programmazione,

anche la possibilità di governare e gestire al meglio le risorse economiche. Sapere se è possibile rimandare un intervento, vuole dire anche avere il tempo per trovare l'offerta migliore e concorrenziale sul mercato.

Uno degli aspetti cruciali per il buon esito di una procedura di affidamento consiste nell'identificare in modo preciso gli impianti/strutture oggetto di manutenzione. A tale fine, il primo step da seguire è la rilevazione dei dati sulla consistenza e sulle caratteristiche tecniche del patrimonio immobiliare ed impiantistico dell'amministrazione, ovvero la costituzione e l'alimentazione della c.d. "anagrafica tecnica"

Un altro aspetto da considerare nell'affidamento del servizio di global service, è il monitoraggio dei consumi anche sotto il profilo energetico. Non si può non tenere conto della gestione dell'energia spesa per riscaldare le aule, per esempio. Un consumo inutile di energia che viene evitato sotto il profilo economico ed ambientale, ricordiamo infatti che la prima fonte di inquinamento dell'aria è il riscaldamento degli edifici della stagione invernale.

Il servizio proposto vuole mettere in campo, un nuovo modo di interfacciarsi con la popolazione, attraverso materiale informativo, che veda la predisposizione di pieghevoli di presentazione del servizio, ma anche la realizzazione di un "Portale informatico" ovvero un sistema tecnologico altamente specializzato di gestione operativa. Ogni cittadino può segnalare il problema 24 ore su 24, parlare con un operatore al numero verde gratuito dal lunedì al sabato pomeriggio anche se gli uffici comunali sono chiusi. L'obiettivo è l'avvicinamento della pubblica amministrazione alle esigenze del cittadino e della popolazione (Citizen first).

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

I Servizi oggetto dell'appalto sono classificati nelle seguenti macro categorie:

- A Servizi di Governo
- B Servizi Operativi:
 - B.1 Servizi di Manutenzione;
 - B.2 Servizi di Pulizia ed Igiene ambientale;
 - B.3 Altri servizi Operativi.
 - B.4 Coordinamento operativo operai

Servizi di governo

I Servizi di Governo hanno l'obiettivo di ottenere la gestione integrata di tutti i Servizi Operativi erogati nell'ambito dell'Appalto, nonché di altri servizi similari affidati a Fornitori Terzi. Ciò avviene attraverso la realizzazione di una piattaforma informativa e di un sistema di procedure e di strumenti operativi comuni per la gestione di tutti i servizi operativi. Alcuni dei Servizi di Governo hanno l'obiettivo di fornire all'Amministrazione Contraente competenze tecniche e soluzioni per il miglioramento funzionale di edifici e impianti e per l'ottimizzazione dei servizi e dei costi di esercizio. Rientrano nella macro categoria "Servizi di Governo" i seguenti servizi:

- Implementazione e Gestione del Sistema Informativo;
- Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica;
- Gestione del Call Center;
- Gestione Ordini Attività straordinarie;
- Programmazione e Controllo Operativo delle Attività;
- Verifica del piano di supporto alla p.a. per l'ottimizzazione ed il controllo della domanda;
- Integrazione Gestionale di Servizi appaltati a Terzi.

Servizi operativi

Rientrano nella macro categoria "Servizi Operativi" le seguenti categorie di servizio:

- B.1 Servizi di Manutenzione
- B.2 Servizi di Pulizia ed Igiene ambientale
- B.3 Altri servizi Operativi
- B.4 Coordinamento operativo operai

Di seguito si riporta l'elenco dei servizi che compongono ognuna delle categorie sopra elencate. La categoria "Servizi di Manutenzione" comprende i seguenti servizi:

- Manutenzione Impianti;
- Manutenzione Impianti Antincendio;
- Manutenzione Impianti di Sicurezza e controllo accessi;
- Manutenzione Reti;

Per i servizi di cui sopra è previsto il:

- Servizio di Presidio Tecnologico;
- Servizio di Reperibilità;

La categoria "Servizi di Pulizia ed Igiene ambientale" comprende i seguenti servizi:

- Servizio di Pulizia e igienizzazione;
- Servizio di Disinfestazione;
- Servizio di Giardinaggio e diserbo;

Per parte dei servizi di cui sopra è previsto il:

- Servizio di Presidio Tecnologico;
- Servizio di Reperibilità;

La macro categoria "Altri Servizi Operativi" comprende i seguenti servizi:

- Manutenzione aree attrezzate a gioco, attrezzature palestre e campi da gioco;
- Segnaletica verticale, orizzontale e targhe viarie;
- Spurghi e caditoie;
- Mantenimento stradale;
- Minuto mantenimento;

Per parte dei servizi di cui sopra è previsto il:

- Servizio di Presidio Tecnologico;
- Servizio di Reperibilità.

Di seguito si riportano l'elenco degli immobili oggetto di appalto:

UNITA' DI GESTIONE	
Immobile	Superficie mq.
AREE PUBBLICHE E DI PERTINENZA DI EDIFICI PUBBLICI COMPRESSE STRUTTURE PRESSO PARCHI E PRESSO AREE ESTERNE, SOTTOPASSI	297347,30
SCUOLA MEDIA GIOVANNI PASCOLI Via Novembre, 27	2813,21
PALESTRA SCUOLA MEDIA GIOVANNI PASCOLI Via Novembre, 27	1072,60
SCUOLA ELEMENTARE PAPA GIOVANNI XXIII Via Lungobrembo, 23	992,93
PALESTRA SCUOLA ELEMENTARE PAPA GIOVANNI XXIII Via Lungobrembo, 23	733,49
EX RODARI EDIFICIO VIA DE AMICIS Via De Amicis, 13	2065,65
PALESTRA EX RODARI EDIFICIO VIA DE AMICIS Via De Amicis, 13	334,71
MUNICIPIO Piazza Papa Giovanni XXIII, 18	1534,19
C.V.I. 1 BAR RISTORANTE Via IV Novembre, 25	715,67
C.V.I. 1 MENSA - SALE MUSICA – LUDOBABY Via IV Novembre, 25	568,78

C.V.I. 1 PALAZZINA SPOGLIATOI Via IV Novembre, 25	1180,00
C.V.I. 1 N.4 CAMPI DA TENNIS Via IV Novembre, 25	2500,00
C.V.I. 1 SPOGLIATOI TAMBURELLO Via IV Novembre, 25	70,00
C.V.I. 2 CAMPI DA TENNIS (n.2) Via Abruzzi, 9	1250,00
C.V.I. 2 PALAZZINA BAR Via Abruzzi, 9	181,66
C.V.I. 2 SPOGLIATOI Via Abruzzi, 9	390,00
C.V.I. 2 PATTINAGGIO Via Abruzzi, 9	585,00
SEDE POLIZIA MUNICIPALE Via Abruzzi, 9	123,80
PALAZZINA ASL Via IV Novembre	1157,42
CIMITERO Via IV Novembre	9617,43
CASERMA CARABINIERI Piazza Papa Giovanni XXIII	912,17
SALA CIVICA CATTANEO/COWORKING/LE MUSE E AMB. MEDICO Via IV Novembre	312,82
APPARTAMENTI CASCINA TERZI LOTTO A Via Santo Jesus	1350,00
APPARTAMENTI CASCINA TERZI LOTTO B Via Santo Jesus	1400,00
APPARTAMENTI CASCINA TERZI LOTTO C Via Santo Jesus	115,00
CENTRO POLIVALENTE Via IV Novembre	620,19
MAGAZZINO COMUNALE E MINIERA Via Aldo Moro	772,00
STAZIONE ECOLOGICA COMUNALE Via Curnasco	3680,00
PARCHEGGIO INTERRATO PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII Piazza Papa Giovanni XXIII	1094,00
NUOVA SCUOLA ELEMENTARE G. RODARI Via IV Novembre, 33	2970,00
PALESTRA NUOVA SCUOLA ELEMENTARE G. RODARI Via Ghandi	640,53
CASCINA SANTINI Via Marconi	170,00
NUOVA BIBLIOTECA/AUDITORIUM Via IV Novembre	2088,00

Si allega per completezza l'anagrafica tecnica e la consistenza del patrimonio pubblico oggetto di affidamento.