



ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DELL'8 FEBBRAIO 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di venerdì otto del mese di febbraio, alle ore 16,50, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 FUNARI LUCIA.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 BARBUSCIA BARBARA.....	<i>Assessore</i>	10 LAMANDA CARMINE.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 MILANI MASSIMO.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 SPENA MARIA.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti il Vice Sindaco e gli Assessori Barbuscia, Corsini, De Palo, Funari, Gasperini, Lamanda e Milani.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

A questo punto l'Assessore Milani esce dall'Aula.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 46

Approvazione degli indirizzi relativi all'affidamento dei servizi di gestione integrata amministrativa, tecnica e di valorizzazione del patrimonio immobiliare di Roma Capitale.

Premesso che con contratto di appalto Repertorio 8500 del 30 settembre 2005 il Comune di Roma (oggi Roma Capitale) ha affidato alla Società Romeo Gestioni S.p.A. i servizi di gestione integrata amministrativa e tecnica del patrimonio immobiliare per una durata di sette anni, con scadenza in data 20 ottobre 2012;

Con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 43 del 4 ottobre 2012 è stata approvata la Proposta di deliberazione dell'Assessorato al Patrimonio e Casa del 12 settembre 2012 prot. n. 19638 inerente il nuovo, piano di alienazioni; in aggiunta a quello vigente per gli immobili ERP, con evidente riflesso sull'oggetto del nuovo affidamento;

Con Memoria del 4 ottobre 2012 la Giunta Capitolina prendendo atto del mutato scenario economico, legato anche all'approvazione della legge n. 135/2012 di conversione del D.L. n. 95/2012, la cosiddetta “spending review”, dava incarico al Dipartimento Patrimonio “di rivedere il modello complessivo di affidamento dei servizi sul patrimonio sul

quale l'Amministrazione aveva in precedenza lavorato" alla luce delle nuove esigenze dell'Amministrazione sia nei termini di gestione che delle alienazioni;

Inoltre, si è palesata la necessità d'introdurre nell'ambito dei Contratti di Servizio in via di attivazione specifiche clausole per le procedure di erogazione dei servizi con l'inserimento di standard di qualità e modalità di vigilanza e di controllo;

La spesa relativa all'affidamento dei servizi troverà copertura nel Bilancio in corso e in quelli successivi;

Inoltre, al fine di razionalizzare la spesa complessiva inerente i servizi di gestione del Patrimonio Capitolino riconducendoli il più possibile ad un unitario ed organico appalto, appare opportuno e vantaggioso, che la nuova gara integri l'oggetto del precedente affidamento con servizi, che per loro natura risultano complementari e sinergici con quelli previsti nell'appalto originario quali:

- a) gestione, conduzione e manutenzione straordinaria impianti di riscaldamento centralizzati;
- b) gestione, conduzione e manutenzione impianti di sollevamento;
- c) manutenzione delle aree pertinenziali;
- d) attività commerciali e amministrative inerenti alle vendite del patrimonio immobiliare;

Considerato che tali servizi aggiuntivi sono svolti attualmente da altri soggetti giuridici, compatibilmente con le singole scadenze, tali servizi saranno presi in carico dall'affidatario. Tale condizione sarà esplicitata nella documentazione di gara;

La prevista riduzione del patrimonio immobiliare, conseguente alle alienazioni di cui alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 43 del 4 ottobre 2012, impone che all'interno dei documenti di gara sia prevista una modalità automatica di riduzione del corrispettivo relativo alla gestione del complesso degli immobili in conseguenza della progressiva dismissione dei medesimi;

Con riferimento alla durata del contratto da sottoscrivere con l'affidatario, appare ragionevole e opportuno, prevederla in linea con il precedente affidamento che, sulla base dell'esperienza acquisita, si è rilevata congrua anche in ragione del periodo necessario al nuovo gestore di chiudere il ciclo degli ammortamenti programmati;

In ragione della rilevanza economica e finanziaria dell'appalto nonché della dimensione, complessità ed eterogeneità del patrimonio immobiliare che il nuovo affidatario sarà chiamato a gestire (costituito da circa 30.000 unità immobiliari principali di cui quasi il 90% di edilizia residenziale pubblica – ERP) nonché l'imponente segmento della popolazione cittadina interessato (30.000 unità immobiliari per circa 150.000 abitanti) appare chiara ed irrinunciabile per l'Amministrazione l'esigenza di pervenire attraverso il necessario percorso concorsuale, individuato nella procedura aperta ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006, alla selezione di un affidatario dei servizi particolarmente qualificato e specializzato sul piano tecnico nell'erogazione dei servizi in appalto e che disponga di sufficienti e competenti risorse umane nonché di idonee potenzialità economiche e finanziarie;

Parimenti in ragione della natura e qualità specifica dell'appalto di servizi in oggetto, si ritiene opportuno procedere alla valutazione delle offerte presentate dai potenziali concorrenti con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa che appare l'unico idoneo ad assicurare alla Amministrazione, sulla base delle proprie specifiche di servizio ed in ragione delle imprescindibili esigenze strategiche di pervenire all'individuazione della migliore e più avanzata e qualificata proposta operativa da parte dei concorrenti, privilegiando in sede di valutazione, l'offerta tecnica rispetto a quella economica;

Il Capitolato d'oneri regolante il futuro appalto conterrà ipotesi operative che prevedano corrispettivi del Gestore basati su principi generali, prudenziali e convenienti per

l'Amministrazione e che siano tali da assicurare servizi di qualità adeguata alle esigenze dell'Amministrazione;

Il sistema integrato di servizi affidato all'esterno, analogamente al precedente appalto, dovrà prevedere le attività inerenti la manutenzione, di carattere straordinario, sia edile che impiantistica degli immobili, che vengano realizzate sulla base degli stanziamenti di Bilancio previsti annualmente dalla Amministrazione sui corrispondenti capitoli di Bilancio;

Sempre in ragione della importanza e del rilievo economico-sociale rivestito dall'appalto in oggetto appare opportuno che la documentazione di gara disciplini, puntualmente, le modalità di esercizio delle attività di controllo sull'aggiudicatario che saranno espletate dalla competente struttura di Roma Capitale, nonché l'individuazione delle sanzioni eventualmente applicabili nella fase esecutiva del contratto;

La procedura di gara dovrà svilupparsi, compatibilmente con la normativa vigente, nel più breve tempo possibile, fatto salvo qualsivoglia evento di natura contenziosa o altro non prevedibile. Tali tempi dovranno essere, compatibili con la scadenza della vigente proroga al vecchio gestore (20 ottobre 2013). Pertanto tutte le strutture amministrative coinvolte nel processo dovranno dare la massima collaborazione per il rispetto dei termini fissati;

Che in data 10 dicembre 2012 il Direttore del Dipartimento Patrimonio, quale responsabile del servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: V. Palumbo";

Che in data 10 dicembre 2012 il Direttore del Dipartimento Patrimonio ha attestato, ai sensi dell'art. 29 co. 1 lett. h) e i) del Regolamento Uffici e Servizi, la coerenza della proposta di deliberazione con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: V. Palumbo;

Che sulla proposta in esame è stata svolta da parte del Segretario Generale la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del T.U.E.L. n. 267/2000;

Per tutto quanto descritto in premessa

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

– di approvare gli indirizzi, descritti in premessa, di dare mandato al Dipartimento Patrimonio affinché vengano avviate al più presto, le procedure per l'affidamento della gestione integrata amministrativa tecnica e di valorizzazione del patrimonio immobiliare di Roma Capitale, e specificatamente nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- 1) l'oggetto dell'appalto dovrà prevedere oltre ai servizi affidati con contratto di appalto Repertorio 8500 del 30 settembre 2005 anche le seguenti attività:
 - a) gestione, conduzione e manutenzione straordinaria impianti di riscaldamento centralizzati;
 - b) gestione, conduzione e manutenzione impianti di sollevamento;
 - c) manutenzione delle aree pertinenziali;

- d) attività commerciali e amministrative inerenti alle vendite del patrimonio immobiliare;
- 2) la durata dell'affidamento è stabilita in anni 7;
 - 3) la gara sarà bandita con procedura aperta ai sensi dell'art. 54 e 55 del D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 ed utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, attribuendo nel bando, peso specifico prevalente all'offerta tecnica rispetto a quella economica;
 - 4) i documenti di gara dovranno prevedere modalità automatiche di riduzione del corrispettivo relativo alla gestione del complesso degli immobili in conseguenza della progressiva dismissione dei medesimi nonché disciplinare puntualmente ogni aspetto inerente all'esercizio della funzione di controllo da parte del Dipartimento competente e relativo all'attività sanzionatoria nella fase esecutiva del contratto.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
S. Belviso

IL SEGRETARIO GENERALE
L. Iudicello

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta
dell'**8 febbraio 2013**.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....