



**Politecnico
di Torino**

VINCENZO TEDESCO

Direttore Generale

Affidamento dei servizi di manutenzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento su tutti gli immobili in proprietà o in uso al Politecnico di Torino.

**Provvedimento di indizione procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 76, co. 2, lett. b, n. 2, del D.lgs. 36/2023 e s.m.i.
CUI S00518460019202500037**

*Servizio Appalti Comunitari
in cc Ufficio Appalti*

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO che in data 01/10/2018, a seguito dell'esperimento di una procedura ristretta ai sensi dell'art. 61, D.lgs. 50/2016, svolta tramite il sistema dinamico di acquisizione istituito da Consip S.p.A., è stato sottoscritto con la società Siram S.p.A. – aggiudicataria della procedura - il contratto di appalto, della durata di 3 anni, per l'affidamento del servizio in titolo, di importo pari a € 1.697.385,60 (comprensivo di oneri per la sicurezza dovuti a rischi da interferenza), soggetto a rivalutazione ISTAT.

PRESO ATTO che con DDG n. 1728 del 12/10/2021 è stato autorizzato il rinnovo del contratto stipulato l'01/10/2018 con la Società Siram S.p.A. per ulteriori tre anni, per l'importo di euro € 1.714.267,19 (oltre IVA), comprensivo dei costi della sicurezza per i rischi interferenziali, pari a € 38.231,44, rivalutato secondo gli indici ISTAT. In data 12/11/2021 è stato sottoscritto il contratto di rinnovo.

CONSIDERATO che in vista della scadenza del rinnovato contratto si è proceduto a verificare la possibilità di aderire ad una delle Convenzioni attivate da Consip per l'affidamento dei nuovi servizi.

VERIFICATO che, ricevuti i primi riscontri, in data 28/03/2024 è stata avviata la procedura di adesione alla convenzione CONSIP Facility management 4 – lotto 15, con l'invio della Richiesta Preliminare di Fornitura (RPF) alla RTI Engie servizi S.p.A. – Consorzio Stabile Energie Locali S.c.a r.l. – Colser Soc. Cooperativa – Consorzio Nazionale Cooperative Pluriservizi Attività 360 Soc. Cooperativa – Consorzio GISA – Society Moderne Facility Management S.r.l.



APPURATO che in data 10/04/2024 con nota prot. n. 0026861 Engie servizi S.p.A. comunicava l'accettazione della RPF.

ACCERTATO che in attesa del Piano di supporto alla P.A. per l'ottimizzazione ed il controllo della domanda (PSO), è stata pronunciata la sentenza del Consiglio di Stato del 31 luglio 2024 n. 6872, che ha disposto l'annullamento dell'aggiudicazione del Lotto 15 in favore del RTI Engie Servizi S.p.A. In ragione di tale pronuncia, il lotto 15 della Convenzione stipulata tra Consip S.p.A. e il RTI aggiudicatario è stato sospeso a far data dal 1° agosto 2024.

APPURATO che in considerazione della sentenza del Consiglio di Stato, vista l'impossibilità di aderire allo strumento convenzionale e in attesa di una definizione della vicenda giudiziaria, con DDG n. 3109 del 24/10/2024 è stata autorizzata la proroga tecnica del contratto di rinnovo sottoscritto il 12/11/2021 con l'impresa SIRAM S.p.A., agli stessi patti e condizioni, e fissata la nuova scadenza al 15/05/2025.

CONSIDERATO il permanere della volontà di aderire allo strumento convenzionale, la Stazione appaltante in data 29/10/2024 contattava Consip per acquisire informazioni in merito alla gestione della Convenzione Lotto 15 CONSIP Facility management 4, ma gli uffici Consip non hanno fornito informazioni utili in relazione allo strumento convenzionale sospeso.

PRESO ATTO della Relazione del 24/04/2025 redatta dal Direttore dell'Esecuzione del contratto che ha segnalato alcuni peculiari aspetti di contesto che hanno inciso sulla gestione operativa del contratto e sulla progettazione del futuro affidamento. In particolare, le Strutture amministrative deputate alla gestione del contratto sono state oggetto di una profonda riorganizzazione che ha determinato una ridefinizione delle modalità e degli obiettivi che si vogliono assicurare in materia di manutenzione e gestione edilizia degli spazi. Inoltre, l'Ateneo ha avviato un importante programma di sviluppo edilizio strategico che inciderà in maniera significativa sulle esigenze manutentive degli impianti termoidraulici. Nei prossimi mesi entreranno nelle disponibilità dell'Ateneo nuovi impianti e spazi che incideranno sia sotto l'aspetto quantitativo, sia qualitativo sulle esigenze manutentive. Sono tutt'ora in via di definizione le tipologie e le tecnologie impiantistiche utilizzate nei nuovi spazi. Tali elementi hanno reso incerto il quadro di riferimento e ritardato la definizione delle future esigenze manutentive.

VERIFICATO che nel corso dell'esecuzione del contratto in essere, prorogato fino al 15/05/2025, nell'esclusivo interesse della Stazione Appaltante, si è reso necessario procedere, ai sensi dell'art. 106 del D.lgs. 50/2016, ad un aumento delle prestazioni contrattuali vista la necessità di dover garantire la costante efficienza ed il funzionamento in sicurezza degli impianti termoidraulici e di condizionamento e la piena fruibilità degli spazi.



In relazione alle nuove prestazioni, il Direttore dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 22, comma 2, D. M. n. 49/2018, ha redatto e proposto al RUP, mediante articolata Relazione, la Perizia di Variante n. 1.

Il Responsabile del Procedimento, ritenuta ammissibile la variante ai sensi dell'art. 106, comma 2, D.lgs. 50/2016, in data 09/05/2025 ha formulato con apposita relazione giudizio di ammissibilità.

VERIFICATO che la variante di cui trattasi ammonta a complessivi € 170.000,00 al netto del ribasso offerto dal fornitore ed IVA di legge - pari ad un aumento del 9,92% del valore del contratto iniziale ed è al di sotto sia delle soglie di cui all'art. 35 del D.lgs. 50/2016 sia al 10% del valore iniziale del contratto. La modifica non ha alterato la natura complessiva del contratto, incidendo sulla sola durata contrattuale, che conseguentemente è stata prorogata di ulteriori 5 mesi, ovvero fino al 15/10/2025.

PRESO ATTO che in vista della nuova scadenza contrattuale, la Stazione appaltante, al fine di aderire agli strumenti convenzionali Consip, ha richiesto con PEC del 31/07/2025 aggiornamenti in merito ai ricorsi pendenti, che fino ad oggi non hanno consentito l'adesione allo strumento convenzionale.

ACCERTATO che, con nota del 19/08/2025, CONSIP S.p.A. ha comunicato che con sentenza n. 6641 del 25.07.2025, il Consiglio di Stato - all'esito della rinnovazione del giudizio d'appello ordinata dalla precedente sentenza non definitiva n. 926 del 06.02.2025 - ha annullato l'aggiudicazione del Lotto 15 della Convenzione in oggetto inizialmente disposta in favore del RTI Engie. Con la richiamata pronuncia, il Consiglio di Stato non si è espresso, tuttavia, sulla sorte della suddetta Convenzione e sul conseguente diritto al subentro nella stessa. Consip Spa ha dichiarato che si attiverà in sede giurisdizionale allo scopo di ottenere un'indicazione chiara, da parte del giudice, sulla sorte della Convenzione in essere con il RTI Engie, prima che sia disposta la riapertura nel negozio elettronico a suo tempo sospeso con provvedimento tuttora efficace, che impedisce a tutt'oggi l'emissione di nuovi ordinativi di fornitura nell'ambito della Convenzione Lotto 15.

DATO ATTO della perdurante impossibilità di aderire agli strumenti convenzionali disposti da CONSIP S.p.A. e dell'impossibilità di attivare ulteriori opzioni contrattuali (rinnovo o proroga), l'Ateneo, aderendo al Sistema Dinamico di Acquisizione per la fornitura di servizi di manutenzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento istituito da Consip S.p.A., ha indetto con DDG n. 1545/2025 del 25/09/2025 un appalto specifico per l'affidamento dei servizi in titolo, che rivestono natura essenziale ai fini della gestione e dell'uso degli immobili del Politecnico di Torino;



CONSIDERATE l'urgenza e la necessità di assicurare continuità ai servizi essenziali oggetto di affidamento e tenuto conto che, ai fini di una immediata e tempestiva esecuzione degli stessi - che salvaguardi l'efficienza degli impianti e lo svolgimento di tutte le attività propedeutiche all'avvio delle centrali termiche per il prossimo periodo invernale, è assolutamente necessaria, ai fini dell'esecuzione delle prestazioni, una approfondita e peculiare conoscenza dei luoghi e degli impianti oggetto delle attività manutentive.

VALUTATO che tali approfondite conoscenze possono essere acquisite solo per mezzo di sopralluoghi e grazie allo svolgimento di attività preparatorie necessarie all'avvio del servizio.

PRESO ATTO che lo svolgimento di tali attività è inconciliabile con la necessità di assicurare immediatezza e continuità alle attività manutentive e che l'affidamento dei servizi in titolo - entro il termine di scadenza contrattuale del 15/10/2025 - risulta incompatibile con le tempistiche di svolgimento della procedura ristretta indetta con DDG n. 1545/2025 del 25/09/2025.

APPURATO che, secondo quanto riportato dal RUP nella Relazione del 26.09.2025, solo la società SIRAM S.p.A., attuale gestore del servizio manutentivo, sarebbe in grado di garantire continuità al servizio, poiché in possesso delle conoscenze tecniche e dei luoghi, necessarie per assicurare a far dal 16/10/2025 l'esecuzione delle attività manutentive.

DATO ATTO che la società SIRAM S.p.A., con nota del 02/10/2025 (ns Prot. n. 0104207 del 02/10/2025) si è dichiarata disponibile – nelle more dell'espletamento dell'appalto specifico e fino all'individuazione del nuovo affidatario - ad assumere la gestione dei servizi in titolo, agli stessi patti e condizioni previsti nel contratto stipulato in data 12/11/2021, i cui prezzi sono aggiornati secondo l'indice ISTAT FOI luglio 2025 – coefficiente 1,014 e, relativamente ai canoni per gli impianti di climatizzazione e produzione acs e impianti idrici e idrico sanitari, incrementati in ragione dell'aumento delle apparecchiature oggetto di manutenzione, nonché dell'estensione del servizio a tutti gli impianti attualmente presenti presso tutte le sedi del Politecnico di Torino, anche se non inclusi nel precedente contratto.

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 76, comma 2, lett. b) nr. 2 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. "le Stazioni Appaltanti possono ricorrere a una procedura negoziata senza pubblicazione di un bando nei seguenti casi:

a) ...omissis...

b) quando i lavori, le forniture o i servizi possono essere forniti unicamente da un determinato operatore economico per una delle seguenti ragioni:

1) ...omissis...



- 2) la concorrenza è assente per motivi tecnici;
- 3) ...omissis...

VALUTATO che sussistono i presupposti per il ricorso alla procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando, ai sensi dell'art. 76, comma 2, lett. b) nr. 2 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., da svolgersi attraverso piattaforma di negoziazione telematica, ai sensi dell'art. 25 del medesimo Decreto.

APPURATO che per l'affidamento di cui trattasi, stante l'assenza di concorrenza per motivi tecnici, non è possibile applicare il comma 7 del citato articolo 76 che prevede che *"ove possibile, le stazioni appaltanti individuano gli operatori economici da consultare sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economica e finanziaria e tecniche e professionali desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza e concorrenza, selezionando almeno tre operatori economici, se sussistono in tale numero soggetti idonei...omissis..."*.

RITENUTO che per il servizio di cui trattasi, sono nominati Responsabile Unico del Progetto e Direttore dell'esecuzione del contratto rispettivamente l'ing. Heloise De Melo Witiski, dell'Ufficio gestione impianti idrotermici, e il sig. Marco Massè, dell'Ufficio gestione impianti idrotermici, entrambi afferenti alla Direzione PROGES dell'Ateneo.

APPURATO che il RUP ha quantificato in € 558.588,20 il fabbisogno dei servizi manutentivi in titolo, per il periodo stimato di 10 mesi, decorrente dal 16/10/2025 e fino alla data di avvio del nuovo contratto, che verrà stipulato a valle dell'esperimento dell'appalto specifico per l'affidamento dei servizi di manutenzione impianti termoidraulici e di condizionamento nell'ambito dello SDAPA per la fornitura dei "Servizi agli immobili" in uso, a qualsiasi titolo, alle pubbliche amministrazioni, che è stato indetto dal Politecnico di Torino con DDG n. 1545/2025 del 25.09.2025.

CONSIDERATO che le prestazioni oggetto di affidamento saranno eseguite alle condizioni economiche accettate con nota prot. n. 0104207 del 02/10/2025 e alle condizioni tecniche previste dal contratto sottoscritto con la società SIRAM S.p.A. in data 12/11/2021 attualmente in essere, in scadenza il 15/10/2025.

RITENUTO che per tutto quanto sopra si debba procedere all'affidamento del servizio di manutenzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento su tutti gli immobili in proprietà o in uso al Politecnico di Torino alla società SIRAM S.p.A. e che sussistono i presupposti per il ricorso alla procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando, ai sensi dell'art. 76 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., da svolgersi attraverso

piattaforma di negoziazione telematica, ai sensi dell'art. 25 del medesimo Decreto Legislativo.

- PRESO ATTO che la spesa complessiva per l'acquisto in titolo troverà copertura nel bilancio del Politecnico a valere sulla seguente unità analitica UA.00.01.38.06.001 PROGES.CGPE Gestite.

VISTO il Programma degli acquisti di beni e servizi riferito al triennio 2025-2027, approvato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 18.12.2024 e successivi aggiornamenti, che individua per l'anno 2025, con l>ID P-087-2025 e il CUI: S00518460019202500037 - l'affidamento dei "Servizi di manutenzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento su tutti gli immobili in proprietà o in uso al Politecnico di Torino", per l'importo massimo di € 603.000,00 al netto dell'IVA, per il periodo di 10 mesi decorrenti dal 16.10.2025 e fino al 15.08.2026.

VISTO il quadro economico contenente il prospetto degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione del servizio e la Richiesta di Acquisto n. 902 del 24/09/2025, formulata dalla Direzione PROGES, di importo pari a € 558.588,20 registrata nella procedura contabile, a copertura della spesa.

PRESO ATTO che il Politecnico di Torino ha acquisito la qualificazione di Stazione Appaltante ai sensi dell'art. 63, comma 2, lett. c) del D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. ed è pertanto autorizzato a procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione del servizio in oggetto, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa.

VISTI

- la Legge n. 190/2012, recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";
- il Decreto Legislativo n. 36/2023, rubricato "Codice dei Contratti Pubblici" e ss.mm.ii., in particolare l'art. 76, comma 2, lett. b) n. 2;
- lo Statuto del Politecnico di Torino, emanato con D.R. n. 774 del 17.07.2019;
- il Regolamento di Finanza e Contabilità del Politecnico di Torino, emanato con DR1301 del 12.12.2022;
- il Programma degli acquisti di beni e servizi riferito al triennio 2025-2027, approvato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 18.12.2024 e successivi aggiornamenti;
- il contratto stipulato in data 01/10/2018;
- il contratto di rinnovo stipulato in data del 12/11/2021;
- il DDG n. 3109 del 24/10/2024 di autorizzazione della proroga tecnica:



- la Relazione del RUP di ammissibilità della Variante del 09/05/2025;
- la Relazione del RUP del 26.09.2025;
- il DDG n. 1545/2025 del 25.09.2025 di indizione dell'appalto specifico nell'ambito dello SDAPA per la fornitura dei "Servizi agli immobili" in uso, a qualsiasi titolo, alle pubbliche amministrazioni,
- la RDA n. 902 del 24.09.2025;
- il quadro economico.

Tutto ciò premesso e considerato

DECRETA

- Che le superiori premesse fanno parte integrante del presente atto;
- Di autorizzare, ai sensi dell'art. 76, comma 2, lett. b) n. 2 D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., per le motivazioni riportate in narrativa, l'indizione di una procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara per l'affidamento a favore della società SIRAM S.p.A. del contratto avente ad oggetto la fornitura dei "Servizi di manutenzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento su tutti gli immobili in proprietà o in uso al Politecnico di Torino", agli stessi prezzi, patti e condizioni tecniche ed economiche di cui al contratto stipulato con la società in data 01/10/2018, rinnovato il 12/11/2021 e prorogato il 24/10/2024;
- Di nominare, quale Responsabile Unico del Progetto, l'Ing. Heloise De Melo dell'ufficio gestione impianti idrotermici, in quanto soggetto idoneo allo svolgimento delle funzioni e dei compiti di Responsabile Unico del Progetto per l'affidamento di cui trattasi e, su indicazione di quest'ultima, e il sig. Marco Massè, dell'Ufficio gestione impianti idrotermici, il soggetto idoneo allo svolgimento delle funzioni e dei compiti di Direttore dell'Esecuzione del Contratto, entrambi afferenti alla Direzione PROGES dell'Ateneo;
- Di nominare, quale Responsabile della fase di affidamento la dott.ssa Anna Fidale, Responsabile del Servizio Appalti comunitari dell'Ateneo;
- Di approvare il quadro economico allegato contenente il prospetto degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione del servizio;
- Con riferimento agli incentivi per le funzioni tecniche di cui all'art. 45 del Codice, nelle more della definizione della disciplina interna in ordine al riparto del predetto incentivo, di accantonare in apposita posta del bilancio il 2% dell'importo posto a base della procedura di affidamento;
- Che la spesa massima complessiva per l'affidamento in titolo è pari a € 558.588,20 al netto dell'IVA e troverà copertura nel bilancio del Politecnico a valere sulla seguente unità analitica: UA.00.01.38.06.001 PROGES.CGPE Gestite.



**Politecnico
di Torino**

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Vincenzo TEDESCO

AF/ms