



VINCENZO TEDESCO

Direttore Generale

OGGETTO: PROCEDURA RISTRETTA PER L'ISTITUZIONE DEL SISTEMA DINAMICO DI ACQUISIZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE AI SENSI DELL'ART. 32, D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II. PER L'AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE IMPIANTI TERMIDRAULICI E DI CONDIZIONAMENTO INSTALLATI PRESSO GLI IMMOBILI IN PROPRIETÀ O IN USO AL POLITECNICO DI TORINO
CUI S00518460019202500006

Modifiche e integrazioni al DDG n. 1545/2025 del 25.09.2025 e approvazione atti di gara

*Servizio Appalti Comunitari
in cc Ufficio Appalti*

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO che con Delibera del 23.07.2025, il Consiglio di Amministrazione di Ateneo ha approvato l'impianto generale della procedura per l'acquisizione dei servizi in titolo e il Quadro Tecnico Economico di spesa, di valore complessivo pari a € 13.908.180,00, al lordo dell'IVA e degli altri oneri previsti, dando mandato al Direttore Generale per l'indizione della gara e per l'espletamento di tutti i successivi adempimenti – dalla fase di approvazione degli atti di gara all'approvazione dell'aggiudicazione.

VERIFICATO che, in attuazione della citata Delibera, il DDG n. 1545/2025 del 25.09.2025 ha autorizzato l'avvio 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 mediante il ricorso al sistema dinamico di acquisizione istituito da Consip S.p.A., ai sensi dell'art. 32 D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. Il citato decreto stabiliva che gli atti di gara, in corso di definizione all'epoca dell'indizione, una volta definiti sarebbero stati approvati con successivo provvedimento.

PRESO ATTO che i servizi oggetto di affidamento erano stati progettati, sotto il profilo quantitativo, tenendo conto delle esigenze previste all'epoca dei richiamati provvedimenti, stimando



quelle future, relative alla gestione degli edifici che di volta in volta saranno rilasciati e dovranno entrare in funzione, in coerenza con i cronoprogrammi dei progetti edilizi delle nuove edificazioni (Giovanni Cottino Learning Center, Digital Revolution House, Padiglioni di Torino Esposizioni, Città dell'Aerospazio, Piattaforma Automotive Mirafiori, Spina della Didattica), nonché con le indicazioni pervenute dalla governance politica.

Le attività di manutenzione su fabbricati in corso di progettazione/realizzazione, stimate ma non garantite, erano confluite nell'importo posto a base di gara, tenuto conto dei cronoprogrammi dei rispettivi progetti edilizi.

CONSIDERATO l'attuale andamento dei lavori inerenti agli edifici di nuova realizzazione, che ha generato maggior incertezza circa le date di attivazione dei nuovi fabbricati, si ritiene opportuno - in un'ottica più cautelativa - scorporare dall'importo posto a base di gara le attività di manutenzione sui nuovi fabbricati, per ricomprenderle nel valore complessivo dell'affidamento.

DATO ATTO che, fermo restando l'importo totale del progetto già approvato dal Consiglio di amministrazione, il Quadro Tecnico Economico contenente il prospetto degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione dei servizi, allegato alla Delibera del 23.07.2025, deve essere rimodulato.

CONSIDERATO che la rimodulazione delle voci di spesa del Quadro Tecnico Economico, nonché gli approfondimenti che si sono resi necessari in sede di definizione degli atti di gara, impongono la parziale modifica del provvedimento di indizione dell'appalto specifico. In particolare, le modifiche/integrazioni al DDG n. 1545/2025 riguardano:

Valore complessivo dell'affidamento: **€ 11.167.189,82** (al netto dell'IVA), comprensivo delle opzioni previste dagli atti di gara, degli importi stimati per le varianti contrattuali, nonché dell'accantonamento ai fini della rivalutazione ISTAT;

Importo posto a base di gara: **€ 3.652.164,77**, comprensivo degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, pari a € 39.634,39.

Rinnovo del contratto, da esercitare entro 6 mesi dalla data di scadenza del Contratto, per l'importo massimo di **€ 5.654.561,00**, comprensivo delle modifiche contrattuali ai sensi dell'art. 120, commi 1, lett. a), 3 e 9, D.lgs. 36/2023, tra cui rientra l'accontamento ISTAT, nonché degli oneri per la sicurezza (al netto di IVA);

Proroga (art. 120, co. 10, D.lgs. 36/2023) di mesi 6, per l'importo massimo di **€ 778.464,05**, comprensivo degli oneri per la sicurezza (al netto di IVA);



Modifiche contrattuali ai sensi dell'art. 120 D.lgs. 36/2023, come declinate negli atti di gara e nei limiti di importo previsti dal quadro tecnico economico allegato al presente atto (€ 1.082.000,00 per il triennio di durata contrattuale);

Tra le modifiche contrattuali è prevista la variazione fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto (ai sensi dell'art. 120, comma 9, del Codice): qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto, la stazione appaltante può imporre all'affidatario l'esecuzione alle condizioni originariamente previste e l'appaltatore non può fare valere il diritto alla risoluzione del contratto.

Soglia di sbarramento: ai sensi dell'art. 108, comma 7, del D.lgs. 36/2023, non saranno ammesse alle fasi successive le offerte tecniche che, prima della riparametrazione, abbiano raggiunto un punteggio complessivo inferiore a 42 punti su 70.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore dell'operatore economico che avrà conseguito il maggior punteggio complessivo risultante dalla combinazione prezzo – qualità.

Deroga, ai sensi dell'art. 1, comma 7, dell'Allegato II.3 al Codice, all'inserimento negli atti di gara di specifiche clausole che impongano, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, l'obbligo di assicurare una quota pari almeno al 30% delle assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o per la realizzazione di attività ad esso connesse o strumentali, all'occupazione giovanile e femminile. Le ragioni sottese a tale esclusione tengono conto non solo della specificità del servizio - che richiede una consolidata conoscenza del contesto tecnologico, ma anche della circostanza che imporre oneri assunzionali nell'ambito di un contratto per la cui realizzazione è richiesta alta specializzazione difficilmente rinvenibile in risorse che non abbiano lunga esperienza lavorativa e che abbiano una giovane età, risulterebbe eccessivamente oneroso per gli operatori economici del mercato che potrebbero quindi decidere di astenersi dalla partecipazione, tanto da far andare deserta la stessa procedura.

TENUTO CONTO che le attività manutentive oggetto di affidamento saranno remunerate in parte a corpo (manutenzione ordinaria e presidio tecnologico remunerati a canone) e in parte a misura (manutenzione straordinaria e presidio tecnologico aggiuntivo); per queste ultime, in ragione della loro natura straordinaria che non ne consente la



preventiva puntuale definizione, si evidenzia che l'importo stimato rappresenta un importo massimo non garantito. Tali attività saranno compensate mediante prezzi determinati sulla base dei prezzi di riferimento indicati nel Capitolato, applicando il ribasso contrattuale.

PRESO ATTO che in ragione delle predette modifiche/integrazioni sono stati definiti gli atti di gara (costituiti da: *lettera di invito, capitolato d'oneri allegato alla lettera d'invito, Allegato 1 al Capitolato D'oneri - Capitolato tecnico, Patto di integrità (legge 190/2012) e ogni altro documento riferito alla procedura in oggetto, generato e/o caricato sulla piattaforma del sistema dinamico di acquisizione*), che tengono conto delle modifiche apportate al Quadro Tecnico Economico, allegato al presente atto, nonché delle ulteriori integrazioni al provvedimento di indizione, che si sono rese necessarie a valle degli approfondimenti effettuati in sede di definizione degli stessi.

VISTI

- il Decreto Legislativo n. 36/2023, rubricato "Codice dei Contratti Pubblici" e ss.mm.ii.;
- la Legge 190/2012, recante "*Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione*";
- 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 DR 1301 del 12.12.2022;
- La Delibera del Consiglio di amministrazione del 23.07.2025, con allegato il Quadro Tecnico Economico di spesa;
- il DDG n. 1545/2025 del 25.09.2025 di indizione della procedura;
- gli atti di gara sopra richiamati, nonché il Quadro Tecnico Economico di spesa rimodulato;
- la documentazione SDAPA.

DECRETA

- di modificare e integrare il DDG n. 1545/2025 del 25.09.2025, nonché il Quadro Tecnico Economico di spese ad esso allegato, limitatamente ai seguenti aspetti:
 - *Valore complessivo dell'affidamento: € 11.167.189,82* (al netto dell'IVA), comprensivo delle opzioni previste dagli atti di gara, degli importi stimati per le



varianti contrattuali, nonché dell'accantonamento ai fini della rivalutazione ISTAT;

- *Importo posto a base di gara: € 3.652.164,77, comprensivo degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, pari a € 39.634,39;*
 - *Rinnovo del contratto, per l'importo massimo di € 5.654.561,00, comprensivo delle modifiche contrattuali ai sensi dell'art. 120, commi 1 lett. a), 3 e 9, ivi compreso l'accontamento ISTAT, nonché degli oneri per la sicurezza (al netto di IVA);*
 - *Proroga (art. 120, co. 10, D.lgs. 36/2023) di mesi 6, per l'importo massimo di € 778.464,05, comprensivo degli oneri per la sicurezza (al netto di IVA);*
 - *Modifiche contrattuali ai sensi dell'art. 120 D.lgs. 36/2023, nei limiti di importo di € 1.082.000,00 per il triennio di durata contrattuale. Tra le modifiche contrattuali è prevista la variazione fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto (ai sensi dell'art. 120, comma 9, del Codice).*
 - *Soglia di sbarramento: punteggio tecnico complessivo inferiore a 42 punti su 70.*
 - *Deroga, ai sensi dell'art. 1, comma 7, dell'Allegato II.3 al Codice, dell'obbligo di inserimento negli atti di gara di specifiche clausole che impongano, ai sensi del comma 4 del medesimo articolo, l'obbligo di assicurare una quota pari almeno al 30% delle assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o per la realizzazione di attività ad esso connesse o strumentali, all'occupazione giovanile e femminile. Le ragioni sottese a tale esclusione tengono conto non solo della specificità del servizio - che richiede una consolidata conoscenza del contesto tecnologico, ma anche della circostanza che imporre oneri assunzionali nell'ambito di un contratto per la cui realizzazione è richiesta alta specializzazione difficilmente rinvenibile in risorse che non abbiano lunga esperienza lavorativa e che abbiano una giovane età, risulterebbe eccessivamente oneroso per gli operatori economici del mercato che potrebbero quindi decidere di astenersi dalla partecipazione, tanto da far andare deserta la stessa procedura.*
- Di approvare l'allegato Quadro Tecnico Economico di spesa, che contempla gli oneri complessivi necessari per l'acquisizione dei servizi, in coerenza con quanto approvato con Delibera del Consiglio di amministrazione del 23.07.2025 e che, come ivi riportato, troverà copertura nella unità analitica UA.00.01.38.06.001 PROGES.CGPE Gestite;



**Politecnico
di Torino**

- Di approvare gli atti di gara 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 mediante il ricorso al sistema dinamico di acquisizione istituito da Consip s.p.a., ai sensi dell'art. 32 D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., costituiti da: lettera di invito, capitolato d'oneri allegato alla lettera d'invito, Allegato 1 al Capitolato D'oneri - Capitolato tecnico, Patto di integrità (legge 190/2012) e ogni altro documento riferito alla procedura in oggetto, generato e/o caricato sulla piattaforma del sistema dinamico di acquisizione, che - anche se non materialmente allegati - costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Atto.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Vincenzo Tedesco

AF/ms

QUADRO TECNICO ECONOMICO

Servizi di manutenzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento su tutti gli immobili in proprietà o in uso al Politecnico di Torino per il periodo 2026-2033

Voce	Importo
a) Importo esecuzione prestazioni:	
a1) A CANONE - Importo a canone per i servizi gestionali e per i servizi operativi per gli edifici esistenti al 16/08/2026	2.778.869,52 €
a2) A PRESTAZIONE - Importo a consumo (non garantito) per servizi operativi	833.660,86 €
di cui manodopera al netto di SGU	2.168.885,81 €
di cui MDO al netto di SGU in termini percentuali	60,04%
Totale a)	3.612.530,38 €
	21.730,11 €
b1) A CANONE - Importo oneri per la sicurezza derivanti da DUVRI	
b2) A PRESTAZIONE: Importo oneri per la sicurezza per interventi a consumo derivanti da eventuale PSC	17.904,28 €
Totale b) (importo oneri non soggetti a ribasso di gara)	39.634,39 €
Totale a)+b) (importo servizi da appaltare)	3.652.164,77 €
c) Somme a disposizione dell'Amministrazione	
c1) Modifiche del contratto ai sensi dell'art. 120 D.lgs. 36/2023:	
c1.1) Modifiche contrattuali (art.120 comma 1, lett. a)	545.000,00 €
c1.2) Modifiche contrattuali (art.120 comma 3)	150.000,00 €
c1.3) Modifiche contrattuali (art.120 comma 9) - aumento delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto	387.000,00 €
c2) Contratto di rinnovo della durata di tre anni comprensivo della sicurezza e delle modifiche contrattuali:	5.654.561,00 €
c2.1) Contratto di rinnovo (fabbricati esistenti + fabbricati attivati nel primo triennio) comprensivo della sicurezza	4.481.711,19 €
c2.2) Modifiche del contratto di rinnovo ai sensi dell'art. 120 D.Lgs. 36/2023	1.172.849,54 €
c3) Allacciamenti a pubblici servizi	
c4) Ripetizione di servizi analoghi	
c5) Eventuale proroga contrattuale del contratto 6 mesi con oneri sicurezza (art. 120 comma 10)	778.464,05 €
	0,00 €
c6) Accantonamento per eventuale applicazione ISTAT	0,00 €
c7) Spese tecniche (al netto del contrib. CNPAIA) relative a:	0,00 €
c7.1) progettazione;	17.000,00 €
c7.2) attività preliminari e di supporto;	0,00 €
c7.3) coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione;	26.000,00 €
c7.4) conferenze di servizi;	0,00 €
c7.5) direzione lavori, assistenza giornaliera e contabilità;	8.000,00 €
c7.6) assicurazione dei dipendenti;	0,00 €
c7.7) incentivazione alla progettazione interna (2%);	214.680,07 €
c7.8) altro	0,00 €
c8) Spese per attività di consulenza e di supporto	0,00 €
c9) Eventuali spese per commissioni giudicatrici	4.608,69 €
c10) Spese per pubblicità e tassa gara	660,00 €
c11) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico	0,00 €
Totale c 1) ÷ c 6)	7.515.025,05 €
Totale c 7) spese tecniche professionisti esterni	51.000,00 €
Totale c 7) ÷ c 11)	219.948,75 €
Totale c 1) ÷ c 11)	7.785.973,81 €
c12) IVA ed eventuali altre imposte:	
c12.1) IVA di a)+b) (22%)	803.476,25 €
c12.2) IVA di c1) ÷ c6) (22%)	1.653.305,51 €
c12.3) IVA c7) spese tecniche professionisti esterni (22%)	11.220,00 €
c12.4) contributi alla Cassa Naz. di c7) e c11)	2.040,00 €
TOTALE IVA c12)	2.470.041,76 €
Totale c)	10.256.015,57 €
IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO a)+b)+c):	13.908.180,00 €