

26 MARZO 2026

AREA APPALTI E CENTRALE ACQUISTI

**OGGETTO: SETTORE PATRIMONIO: CONVENZIONE “FACILITY MANAGEMENT 4”
CON APLEONA ITALY SPA: APPROVAZIONE NUOVO PDA E
RIDETERMINAZIONE IMPORTO CONTRATTUALE.**

C.I.G.: 9079227F20

Premesso che:

la legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 e s.m. recante: "Norme in materia di diritto allo studio nell'ambito dell'Istruzione superiore" ed istituiva dell'Opera Universitaria quale ente pubblico provinciale, attribuisce all'Opera Universitaria competenza per l'erogazione dei servizi di assistenza agli studenti universitari.

Per l'attuazione di tale finalità l'Ente dispone di un patrimonio immobiliare, sia di proprietà che a disposizione a vario titolo, il quale necessita di costanti manutenzioni sia al fine di adempiere a specifiche normative sia per mantenere in efficienza gli impianti funzionali presenti.

Con determinazione n. 12 del 3 febbraio 2022 è stata autorizzata l'adesione alla convenzione CONSIP Facility management, lotto 4, con l'impresa APLEONA ITALY spa con cod. fiscale e part. IVA 04131800270, con sede in S. Donato Milanese (MI) via Milano n. 10 per un importo complessivo contrattuale di € 1.877.660,23= IVA esclusa (di cui euro 1.127.660,23 relativi ad interventi ordinari e euro 750.000,00 per interventi extra canone e per riparazioni e manutenzioni non compresi nella quota a canone, eccedenti la franchigia o a richiesta);

tale convenzione ha una durata di sei anni (dal 01/02/2022 al 31/01/2028) e ha ad oggetto servizi tecnico-gestionali e servizi di manutenzione per impianti elettrici, impianti idrico sanitari, impianti di riscaldamento e raffrescamento, impianti elevatori, impianti di sicurezza e controllo accessi, impianti antincendio e servizi di reperibilità.

A seguito dell'emissione dell'ordinativo, l'impresa ha trasmesso il documento denominato “Piano Dettagliato delle Attività (PDA)”, nel quale è specificata la descrizione di ciascun servizio come riferito alle singole strutture, tale documento è stato acquisito con prot. Opera n. 14197 del 30/12/2021 ed è stato inviato sottoscritto per accettazione con prot. Opera n. 116 dd 10/01/2022;

successivamente, si è proceduto all'emissione di un primo atto aggiuntivo, identificato come da ordine CONSIP n. 7057435 del 05/12/2022, prot. Opera 13909/2022, che ha comportato la conseguente revisione del PDA in ragione dell'esigenza dell'Ente sia di includere ulteriori immobili, quali lo studentato S. Bartolameo – parte FCS, la residenza S. Margherita, la residenza Bernardo Clesio e lo studentato Italcementi, rispetto a quelli contemplati nell'ordinativo originario sia di ricomprendere alcuni servizi di manutenzione necessari non presenti fra quelli offerti a canone ed attivabili, che pertanto sono stati integrati fra le manutenzioni ordinarie, ma considerati ricadenti all'interno dell'importo extra-canone.

In seguito si è ritenuto opportuno integrare nuovamente l'importo contrattuale, al fine di poter includere anche la manutenzione di parti di impianti non considerati in sede di OPF presso il fabbricato Studentato S. Bartolameo;

si è pertanto proceduto all'emissione di un secondo atto aggiuntivo, ordine CONSIP n. 7063430 del 09/12/2022, prot. Opera 14095/2022, che ha determinato un ulteriore aggiornamento del PDA, acquisito al prot. Opera n. 14082/2022.

Nel corso dell'esecuzione dell'appalto sono poi emerse diverse esigenze dell'Ente che hanno comportato successive ulteriori variazioni, in aumento e in diminuzione, delle quote a canone e delle prestazioni extra-canone, mantenendo invariato l'importo contrattuale complessivo;

in particolare, sono state apportate le seguenti modifiche:

- posticipo dell'attivazione dei servizi presso l'immobile "B. Clesio" e riduzione del numero di appartamenti siti in Rovereto di proprietà di Opera, come da aggiornamento del PDA acquisito al prot. Opera n. 1010 del 29/01/2024;
- inserimento del nuovo immobile "Polifunzionale Via Prati", approvato con PDA prot. Opera n. 16576 del 28/10/2024;
- posticipo dell'attivazione dei servizi presso l'immobile "S. Margherita" ed eliminazione dell'immobile "B. Clesio", come da PDA acquisito al prot. Opera n. 18541 del 12/12/2024.

Recentemente, nel riscontrare che alcuni interventi di natura ordinaria non risultavano ricompresi tra le prestazioni a canone riferite agli immobili interessati, è nata l'esigenza di aggiornare l'importo della quota a canone includendo i servizi precedentemente omessi, riducendo dello stesso importo la quota extra canone al fine di non alterare l'importo contrattuale;

durante la fase di analisi del budget è emerso che l'importo contrattuale riportato nella determinazione n. 190 dd. 20/10/2022 di autorizzazione del primo atto aggiuntivo non coincideva con l'importo del relativo ordinativo CONSIP emesso e conseguentemente del PDA autorizzato:

in particolare nella determina di approvazione dell'atto aggiuntivo era stata autorizzata un'integrazione pari a € 773.994,50 IVA esclusa, corrispondente a € 944.273,29 IVA inclusa;

in sede di emissione dell'ordinativo, per mero errore materiale, è stato indicato un importo netto di € 944.273,29, al quale per errore è stata nuovamente aggiunta l'iva al 22%;

da cui è derivato un importo lordo dell'ordinativo pari a € 1.152.013,41 IVA inclusa;

ciò ha determinando una differenza in eccesso di € 170.278,09.

In data 16/12/2025 con nota prot. Opera n. 19025 è stata contattata Consip in qualità di stazione appaltante, al fine di rettificare l'errore materiale sopra individuato e aggiornare l'importo complessivo effettivo del contratto,

visto il punto 4.3 del capitolato tecnico secondo cui *"una volta scaduta/esaurita la Convenzione, non possono essere emessi Atti Aggiuntivi che comportino un incremento del valore economico dell'Ordinativo Principale di Fornitura"*,

visto altresì il punto 5.6 del capitolato tecnico secondo cui *“le variazioni che comportano un incremento dell’importo complessivo dell’OPF, possono essere recepite solo se la Convenzione è attiva e se non è stato ancora raggiunto l’importo massimo per il lotto (...)”*,

con nota prot. Opera n. 210 del 08/01/2026, considerata la scadenza del lotto di riferimento in data 10/12/2022 e la conseguente impossibilità pratica di gestire a livello di piattaforma eventuali rettifiche ai relativi contratti attuativi, Consip ha rimandato a specifico accordo tra le parti (Opera universitaria e Apleona Italy Spa) la gestione della questione di cui ai punti precedenti;

con nota prot. Opera n. 584 dd. 16/01/2026 Apleona Italy Spa ha inviato il PDA aggiornato (all. 1), da cui si desume:

- il posticipo dell’attivazione dei servizi presso l’immobile di “S. Margherita” al 1° gennaio 2026,
- l’inserimento a canone di servizi di manutenzione ordinaria che non risultava fossero stati attivati e pertanto precedentemente richiesti da Opera con determinazione n. 248/2025,
- la rettifica dell’errore materiale con riduzione dell’importo contrattuale di € 170.278,09 e conseguente definizione dell’importo contrattuale complessivo pari a € 2.916.656,23 di cui € 1.278.765,72 riferiti alla quota a canone ed € 1.637.890,60 alla quota extra-canone.

Stante le sopra citate premesse, con la presente determinazione si propone pertanto di prendere atto dell’effettivo importo complessivo di cui al contratto stipulato con Apleona Italy Spa, come rideterminato in riduzione pari a € 2.916.656,23 IVA esclusa, di cui € 1.278.765,72 riferiti alla quota a canone ed € 1.637.890,60 alla quota extra-canone, del posticipo dell’attivazione dei servizi riferiti all’immobile “S. Margherita”, dell’inserimento a canone dei nuovi servizi concordati.

Il presente provvedimento non riporta il Codice Unico di Progetto in quanto trattandosi di un appalto avente ad oggetto una pluralità di servizi, ivi compresi i normali interventi di manutenzione ordinaria, si rinvia l’acquisizione ad un momento successivo in conformità alla risposta del quesito allegato alla nota della Provincia n. D319/2022/1.1 – 2022-8/SF/1f (prot. otu_tn – 05/01/2022 – 0000051) il quale prevede che nel caso di specie *“il CUP va generato in relazione allo specifico progetto e al singolo quadro economico di spesa”*.

Si precisa inoltre che ai fini del pagamento del corrispettivo non si applica il decreto del Presidente della Provincia 28 gennaio 2021 n. 2-36/Leg. *“Regolamento per la verifica della correttezza delle retribuzioni nell’esecuzione di contratti pubblici, in attuazione dell’articolo 33 della legge provinciale 9 marzo 2016 n. 2 e modificazioni di disposizioni connesse del decreto del Presidente della Provincia 11 maggio 2012, n. 9-84/Leg”* in quanto in base all’art. 6 il capo trova applicazione per i *“contratti pubblici i cui bandi o lettere di invito sono pubblicati o trasmessi a partire dal 1° maggio 2021”*.

Si dà atto infine che nel rispetto dell’art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti della Provincia autonoma di Trento e degli enti pubblici strumentali della Provincia, in capo al direttore e al personale incaricato dell’istruttoria di questo provvedimento non sussistono situazioni di conflitto di interesse.

Tutto ciò premesso,

IL DIRETTORE

- vista la legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 “Norme in materia di diritto allo studio nell’ambito dell’istruzione superiore”;
- visto il regolamento di contabilità e del patrimonio dell’Ente approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione 3 dicembre 2015, n. 35 e deliberazione della Giunta Provinciale 18 dicembre 2015 n. 2367;
- visto il Programma pluriennale di attività, il Budget economico e il Piano investimenti per il triennio 2026-2028 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 20, di data 26 novembre 2025 e con deliberazione della Giunta Provinciale di data 23 gennaio 2026 n. 44;
- visto il regolamento sulle “funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore” approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione 26 ottobre 1998, n. 166 e delibera della Giunta Provinciale 4 dicembre 1998, n. 13455;
- vista la deliberazione della Giunta Provinciale n. 2114 del 27 novembre 2015 “*Direttive per l’attuazione degli obiettivi della manovra finanziaria provinciale per il 2016 da parte degli enti strumentali della Provincia*”, modificata con deliberazione della Giunta Provinciale 30 dicembre 2015, n. 2441;
- vista la legge provinciale 19 luglio 1990 n. 23 “Disciplina dell’attività contrattuale e dell’amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento” e s.m. ed il relativo regolamento di attuazione;
- vista la legge provinciale 9 marzo 2016, n. 2 “Legge provinciale di recepimento delle direttive europee in materia di contratti pubblici 2016”;
- visto il d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 “Codice dei contratti pubblici”;
- vista la Legge 27 dicembre 2006, n. 296 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)”;
- vista la legge 13 agosto 2010 n. 136 “Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia” e s.m.;
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;

DETERMINA

1. di prendere atto, per le ragioni esposte in premessa, della rettifica in riduzione dell’importo contrattuale pari ad € 3.558.320,60 IVA compresa, del posticipo dell’attivazione dei servizi presso l’immobile di “S. Margherita” al 1° gennaio 2026, dell’inserimento a canone dei nuovi servizi precedentemente richiesti.

IL DIRETTORE
dott. Gianni Voltolini

RAGIONERIA VISTO

LA RAGIONERIA

(CL/EC/mr)