

OGGETTO: Affidamento ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) e successive modificazioni del servizio di facility management per la gestione, conduzione e manutenzione dell'immobile della Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle materie concianti detenuto nell'area Olivetti in Pozzuoli, via Campi Flegrei n. 34. CIG 912227644C

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso che in esecuzione delle pertinenti deliberazioni degli Organi sociali, la Stazione Sperimentale per l'Industria delle Pelli e delle materie concianti stipulava in data 26/06/2018 contratto di sub-locazione relativamente all'immobile sito nel Comprensorio Olivetti, in via Campi Flegrei n. 34 a Pozzuoli, per trasferirvi la sede operativa destinata ad uffici, laboratori e attività di formazione;

Considerato che

- per garantire una più efficiente ed efficace gestione dell'immobile a livello manutentivo e di organizzazione, la Stazione Sperimentale necessita di esternalizzare tutte le attività connesse, anche per mancanza di personale idoneo nell'organico aziendale, affidando ad una società specializzata l'esecuzione di servizi di facility management da erogarsi in favore dell'immobile condotto in sub-locazione e dei relativi impianti;
- per “*facility management*” si intendono, infatti, una serie coordinata di servizi globali, esemplificativamente connessi alla conduzione, manutenzione di tutti gli impianti e del fabbricato, alla pulizia ed all'igiene ambientale, con disponibilità di personale addetto alle dipendenze dell'appaltatore;

Ritenuta l'opportunità di procedere all'acquisizione dei suddetti servizi ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. a) della Legge 120/2020 come novellato dall'art. 51, comma 1, lettera a), sub. 2.1), decreto-legge n. 77 del 2021, ovvero mediante affidamento diretto anche senza consultazione di più operatori economici, fermo restando il rispetto dei principi di cui all'art. 30 del D. Lgs. n. 50/2016;

Valutato che

- in seguito alla detenzione dei nuovi locali e sulla base dell'esperienza precorsa, esperite le verifiche di mercato circa la congruità dei costi e delle condizioni praticate, la Stazione Sperimentale ritiene di affidare il complesso dei servizi sopra indicati alla ReKeep S.p.A., società a socio unico di diritto italiano, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Manutencoop Società Cooperativa, la quale conduce la porzione immobiliare nella detenzione di Stazione Sperimentale in ragione del contratto per l'esecuzione dei servizi di global service, per la manutenzione programmata e preventiva nel complesso immobiliare sito in via Campi Flegrei n. 34, stipulato con la proprietaria DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR, essendo in possesso di adeguati requisiti di esperienza e capacità tecnico-organizzativa per garantire l'ottimale esecuzione delle complesse prestazioni indicate innanzi;
- pertanto, nella specie, ricorre l'ipotesi eccezionale e derogatoria al principio dell'evidenza pubblica ai sensi dell'art. 63, comma 2, lett. b) del D.Lgs. n. 50/2016 laddove è previsto che è possibile procedere all'affidamento diretto mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara quanto i servizi possono essere forniti unicamente da un determinato operatore economico (c.d. esecutore determinato) perché la concorrenza è assente per motivi tecnici in quanto il prestatore dei servizi globali è lo stesso soggetto affidatario

STAZIONE SPERIMENTALE PER L'INDUSTRIA DELLE PELLI E DELLE MATERIE CONCANTI Srl

SEDE OPERATIVA

Comprensorio Olivetti - Via Campi Flegrei, 34 80078 Pozzuoli (NA) - Tel. +39 081 5979100 - ssip@ssip.it * www.ssip.it

Distretto Industriale di Arzignano (VI)
c/o Camera di Commercio di Vicenza
Azienda Speciale
della Camera di Commercio di Vicenza
Via Achille Papa, 28 * 36071 Arzignano (VI)
Tel. +39 0444 994267
Email: arzignano@ssip.it

Distretto Industriale di Santa
Croce sull'Arno (PI) c/o POTECO
Via San Tommaso, 119/121/123
56029 S. Croce s/Arno (PI)
Tel. +39 0571 32542
Email: santacroce@ssip.it

Distretto Industriale di Solofra (AV)
c/o UNIC - Centro Servizi ASI
Via Melito Langano, 9
83029 Solofra (AV)
Tel. +39 0825 582740
Email: ssip@ssip.it

Sede di Milano c/o UNIC
Via Brisa, 3
20123 Milano
Tel. +39 02 8807711 * 02 88077129
Email: ssip@ssip.it



della gestione dell'intero comprensorio ed esso è titolare di un diritto esclusivo che rende inopportuno, antieconomico o non ragionevole esperire una gara pubblica;

- l'affidamento del servizio viene fissato nella durata di 2 anni a partire dal 01/01/2022 e deve ritenersi risolutivamente condizionato all'efficacia del contratto di sublocazione, con espressa facoltà di motivato rinnovo fino alla scadenza del contratto di locazione ed in caso di accertata soddisfazione in merito al livello dei servizi resi così come consentito dall'art. 54, comma 1, del D. Lgs. n. 50/2016;
- il corrispettivo dell'appalto del servizio è stato stimato complessivamente, in sede di negoziazione e sulla scorta dell'analitica individuazione dei servizi offerti, in euro 37.000 annui oltre IVA ed appare largamente conveniente nonché sensibilmente inferiore, sulla scorta di un'analisi comparativa dei costi sostenuti finora, a quanto sarebbe gravato sul bilancio della Stazione a seguito di affidamento sul mercato mediante gara di appalto in ragione della particolare relazione dell'appaltatore con il bene immobile destinato a sede operativa;
- in ogni caso, le prestazioni manutentive garantite ad intervento sono oggetto di apposito capitolato con annessa quotazione controfirmata dalle parti;

Tenuto conto che occorre procedere contestualmente alla liquidazione, a saldo e stralcio di ogni pendenza, del corrispettivo dei servizi e delle attività rese a tutto il 31.12.2021 che sono stati quantificati, di comune accordo e sulla base di una valutazione complessiva di congruità e convenienza, in euro 37.000 oltre IVA, importo contenuto entro la soglia di cui all'art. 36, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016;

Verificato che il R.U.P. dott. Gianluigi Calvanese ha definito analiticamente i contenuti delle prestazioni, integralmente accettate dall'appaltatore, che saranno inserite nel contratto;

Ritenuto inoltre di dare immediato avvio ai controlli sull'operatore economico individuato, dando atto che l'efficacia della presente determinazione resta subordinata al positivo espletamento delle verifiche sui requisiti prescritti, mentre, al fine di poter assicurare il corretto funzionamento di tutti gli impianti e del fabbricato, nonché la pulizia e l'igiene ambientale, occorre procedere all'esecuzione anticipata in via d'urgenza del servizio in oggetto, nelle more del perfezionamento del contratto;

Dato atto che il CIG del presente servizio è 912227644C;

Visti

- Il Dl.gs n. 50/2016;
- Il D.lgs. n. 33/2013;
- la copertura finanziaria;

Con il presente atto, il sottoscritto, nell'esercizio dei poteri ad esso conferiti:

determina

- di affidare ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 comma 2 lett. b) e art. 63, comma 2, lett. b) del D.Lgs. n. 50/2016 a ReKeep S.p.A., con sede legale in Zola Predosa (BO), Via U. Poli n. 4, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bologna, C.F. e P.IVA 02402671206, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Manutencoop

STAZIONE SPERIMENTALE PER L'INDUSTRIA DELLE PELLI E DELLE MATERIE CONCANTI Srl

SEDE OPERATIVA

Comprensorio Olivetti - Via Campi Flegrei, 34 80078 Pozzuoli (NA) - Tel. +39 081 5979100 - ssip@ssip.it * www.ssip.it

Distretto Industriale di Arzignano (VI)
c/o Camera di Commercio di Vicenza
Azienda Speciale
della Camera di Commercio di Vicenza
Via Achille Papa, 28 * 36071 Arzignano (VI)
Tel. +39 0444 994267
Email: arzignano@ssip.it

Distretto Industriale di Santa
Croce sull'Arno (PI) c/o POTECCO
Via San Tommaso, 119/121/123
56029 S. Croce s/Arno (PI)
Tel. +39 0571 32542
Email: santacroce@ssip.it

Distretto Industriale di Solofra (AV)
c/o UNIC - Centro Servizi ASI
Via Melito Langano, 9
83029 Solofra (AV)
Tel. +39 0825 582740
Email: ssip@ssip.it

Sede di Milano c/o UNIC
Via Brisa, 3
20123 Milano
Tel. +39 02 8807711 * 02 880771297
Email: ssip@ssip.it



Società Cooperativa, locatrice dell'immobile, l'appalto del servizio globale di facility management per la conduzione, la gestione e manutenzione dell'immobile di viale Campi Flegrei n. 34 (Comprensorio Olivetti) e dei relativi impianti per la durata di 2 anni, salvo rinnovo espresso per tutta la durata del contratto di locazione, al costo annuo stimato di euro 37.000 oltre IVA, salvo l'avveramento della condizione risolutiva anticipata per risoluzione del contratto di sub-locazione;

- di demandare al RUP dott. G. Calvanese la verifica dei requisiti e, provvedere successivamente alla stipula del contratto;
- nelle more dell'espletamento delle suddette verifiche, di disporre l'esecuzione anticipata del servizio ai sensi dell'art. 32, comma 8, del D. Lgs. n. 50/2016;
- che la presente ai sensi dell'art. 32 commi 7 e 8 del D. Lgs. 50/2016, diventerà automaticamente efficace dopo il positivo esito la verifica dei requisiti;
- di liquidare, altresì, l'importo forfettariamente di euro 37.000 oltre IVA, dietro presentazione di fattura, a titolo di corrispettivo omnicomprendente per i servizi e le attività rese a tutto il 31.12.21;
- di dare atto che ai sensi degli artt. 29, comma 1 e 76, comma 5, del D.lgs. n. 50/2016, la presente determina sarà pubblicata sul profilo del committente nella sezione "Amministrazione trasparente" secondo le disposizioni di cui al D.lgs. n. 33 del 14 marzo 2013, nonché di provvedere alla comunicazione della presente determina al concorrente ai sensi dell'art. 76, comma 5, del Codice.

Il Direttore Generale
dott. Edoardo Imperiale

STAZIONE SPERIMENTALE PER L'INDUSTRIA DELLE PELLI E DELLE MATERIE CONCIANTI Srl

SEDE OPERATIVA

Comprensorio Olivetti - Via Campi Flegrei, 34 80078 Pozzuoli (NA) - Tel. +39 081 5979100 - ssip@ssip.it * www.ssip.it

Distretto Industriale di Arzignano (VI)
c/o Camera di Commercio di Vicenza
Azienda Speciale
della Camera di Commercio di Vicenza
Via Achille Papa, 28 * 36071 Arzignano (VI)
Tel. +39 0444 994267
Email: arzignano@ssip.it

Distretto Industriale di Santa
Croce sull'Arno (PI) c/o POTECCO
Via San Tommaso, 119/121/123
56029 S. Croce s'Arno (PI)
Tel. +39 0571 32542
Email: santacroce@ssip.it

Distretto Industriale di Solofra (AV)
c/o UNIC - Centro Servizi ASI
Via Melito Langano, 9
83029 Solofra (AV)
Tel. +39 0825 582740
Email: ssip@ssip.it

Sede di Milano c/o UNIC
Via Brisa, 3
20123 Milano
Tel. +39 02 8807711 * 02 880771297
Email: ssip@ssip.it

