

Determina N. 34/2022 del 03/05/2022

Oggetto: Affidamento *in house* a TecnoServiceCamere S.C.p.A. del “Servizio di Manutenzione presso lo stabile di Via Meravigli n. 7 – Milano”, per il periodo dal 1 maggio 2022 al 31 marzo 2023.

## L'Amministratore Delegato

Visti i poteri conferitigli dal Consiglio di Amministrazione durante la seduta del 29 aprile 2021;

visto il provvedimento del Consiglio di Amministrazione di Parcam S.r.l. del 22 dicembre 2021, con cui è stato approvato il bilancio preventivo relativo all'esercizio 2022, mentre il bilancio preventivo relativo all'esercizio 2023 verrà approvato con successivo provvedimento;

vista la determina del Direttore Generale n. 67 del 9 novembre 2020, con cui è stato formalizzato l'affidamento *in house* a TecnoServiceCamere S.C.p.A. del Servizio di “Manutenzione presso lo stabile di Via Meravigli n. 7 – Milano”, per il periodo dal 1 novembre 2020 al 30 aprile 2022”;

vista la delibera portata in discussione nel corso della seduta del Consiglio di Amministrazione del 27 ottobre 2020 – punto 4 O.d.g., che riguarda la sottoscrizione da parte del Direttore Generale - successivamente anche Amministratore Delegato - dei contratti di fornitura con TecnoServiceCamere S.c.p.A., in costanza della carica di Consigliere di Amministrazione attribuita a quest'ultimo in tale Società.

Premesso che:

La Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi ha affidato a Parcam S.r.l. la gestione degli stabili di “Palazzo Mezzanotte” (Piazza Affari n. 6 – Milano), “Palazzo F. Turati” (Via Meravigli n.7), “Palazzo Affari ai Giureconsulti” (Via Mercanti, 2), oltre alle Sale congressuali di “Palazzo E. Turati” (Via Meravigli 9/b), con l'obiettivo di ottimizzare l'efficienza e la gestione degli immobili di proprietà o condotti dall'Ente, affidandola ad un unico soggetto mediante comodato gratuito;

per consentire a Parcam S.r.l. di conseguire con maggiore efficienza ed efficacia gli obiettivi prefissati dall'Ente in ordine alla valorizzazione degli immobili affidati, rendendo la gestione del patrimonio immobiliare camerale sempre più efficace ed in linea con le esigenze e le indicazioni dell'Ente, l'Azienda si avvale con carattere di continuità dei servizi altamente qualificati di gestione integrata degli edifici offerti da TecnoServiceCamere S.C.p.A, ed in particolare di quelli riconducibili all'ambito della conduzione e manutenzione degli impianti, del presidio sulla sicurezza, della progettazione degli edifici, della direzione dei lavori e, più in generale, dell'ingegneria e dell'architettura;

Determina N. 34/2022 del 03/05/2022

alla luce delle considerazioni esposte ai paragrafi che precedono, con girata autenticata in data 22 ottobre 2020 dal Notaio Debora Ferro in Milano (R.G. n. 69), conservata agli atti presso gli uffici di Parcam S.r.l., è stato formalizzato il trasferimento a Parcam S.r.l. di n. 12.685 Azioni ordinarie di TecnoServiceCamere S.c.p.A., precedentemente possedute da Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, a seguito del quale l'Azienda è entrata nella compagine societaria di TecnoServiceCamere S.C.p.A., può avvalersi dei servizi erogati da quest'ultima in qualità di Socio e, in tale veste, può intervenire ed indirizzare direttamente le attività e le prestazioni delle quali necessita per assicurare la gestione ottimale del patrimonio immobiliare affidatole dal Socio unico Camera di Commercio, anche tramite il ricorso allo strumento dell' *in house providing* diretto;

Parcam S.r.l. provvede a soddisfare una parte del proprio fabbisogno di servizi strumentali necessari allo svolgimento delle attività istituzionali tramite le società *in house* del sistema camerale, su cui la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi esercita un controllo analogo a quello svolto sui propri servizi secondo la definizione fornita dal diritto e dalla giurisprudenza europea, nel rispetto dei principi di efficienza e di economicità ed al fine di garantire l'innovazione nell'azione amministrativa;

la materia relativa agli affidamenti *in house* è regolata dal Codice Contratti Pubblici (D.Lgs. n.50/2016), che ha disciplinato i suddetti affidamenti prevedendo che le stazioni appaltanti si iscrivano in apposito Elenco tenuto dall'Autorità Nazionale Anticorruzione;

in riferimento a detto Elenco, la società TecnoServiceCamere è stata regolarmente iscritta a far data dal 16 ottobre 2018, a seguito dell'istanza prot. ANAC n. 7234 del 24 gennaio 2018, mentre l'istanza presentata da Parcam S.r.l. per l'iscrizione nell'Elenco *in house* del legame intercorrente tra la stessa e TecnoServiceCamere S.c.p.A. in regime di controllo analogo diretto è stata inviata in data 22 ottobre 2020 (prot. ANAC n. 0078639);

la disposizione di cui all'art. 192 del citato Codice Contratti prevede altresì che, ai fini degli affidamenti *in house*, di contratti aventi ad oggetto servizi disponibili sul mercato in regime di concorrenza, le stazioni appaltanti effettuino preventivamente la valutazione sulla congruità economica dell'offerta avuto riguardo "*all'oggetto ed al valore della prestazione, dando conto nella motivazione del provvedimento di affidamento delle ragioni del mancato ricorso al mercato, nonché dei benefici per la collettività della forma di gestione prescelta, anche con riferimento agli obiettivi di universalità e socialità, di efficienza, di economicità e di qualità del servizio, nonché di ottimale impiego delle risorse pubbliche*";

in base ai contratti stipulati da Parcam S.r.l. per la gestione degli immobili alla stessa affidati, l'attività di gestione degli immobili può includere, tra i servizi da svolgere a carico dell'Azienda, la manutenzione degli impianti e degli arredi presenti all'interno delle rispettive sedi, pertanto, detti servizi rappresentano per Parcam S.r.l un'esigenza di carattere

Determina N. 34/2022 del 03/05/2022

continuativo, che non può subire interruzioni, poiché è funzionale alla realizzazione di attività istituzionali;

per le ragioni e le considerazioni esposte ai paragrafi che precedono, tenendo conto che in data 30 aprile 2022 termina il periodo di affidamento alla società *in house* TecnoServiceCamere S.C.p.A. del servizio di Manutenzione presso lo stabile di via Meravigli n. 7 – Milano, formalizzato con la citata Determina n. 67/2020, Parcam S.r.l. ha la necessità di rinnovare l'affidamento di detto servizio senza soluzione di continuità con l'affidamento precedente;

è attualmente disponibile la Convenzione Consip denominata “*Facility Management Uffici 4*”, di cui il Lotto 3 destinato alla regione Lombardia – attivo dal 21 luglio 2021 - è relativo a servizi assimilabili a quelli oggetto del presente affidamento;

il ricorso a tale strumento non è tuttavia in grado di garantire una gestione tempestiva del fabbisogno di Parcam S.r.l., idonea a consentire la prosecuzione del servizio senza soluzione di continuità con il Fornitore precedente e, come si evince dal prospetto di calcolo inserito nel fascicolo della presente determinazione, di cui si prende atto, in esito a una valutazione di congruità delle voci di costo previste dalla citata Convenzione “*Facility Management Uffici 4*” (ove effettivamente confrontabili), il ricorso alla citata Convenzione sarebbe antieconomico per l’Azienda;

con offerta prot. n. 71013\_GS\_134201 del 7 marzo 2022, inserita nel fascicolo della presente determinazione, la società *in house* TecnoServiceCamere S.c.p.A. ha quantificato, per l’esecuzione dei servizi in argomento, un corrispettivo annuo di Euro 133.058,52 + IVA se dovuta, comprensivo degli oneri per la sicurezza quantificati in complessivi Euro 1.597,50 + IVA, con fatturazione su base mensile e canone mensile corrispondente pari ad Euro 11.088,21 + IVA se dovuta;

come precisato nell’offerta sopra citata, il canone annuo proposto da TecnoServiceCamere S.c.p.A. include i seguenti servizi, a fronte degli importi sotto riportati:

- Manutenzione impianti elettrici e speciali	Euro 48.270,60 + IVA;
- Manutenzione impianti di climatizzazione	Euro 44.483,04 + IVA;
- Manutenzione impianto idrico	Euro 7.121,52 + IVA;
- Manutenzione impianti elevatori	Euro 9.797,76 + IVA;
- Manutenzione attrezzature di sicurezza	Euro 9.495,36 + IVA;
- Manutenzione generica (porte, arredi, ecc)	Euro 13.890,24 + IVA.

in aggiunta al canone annuo per il servizio di Manutenzione, l’offerta economica inviata da TecnoServiceCamere S.C.p.A. prevede, altresì, la possibilità di effettuare un servizio di manutenzione straordinaria “a chiamata”, a fronte del pagamento di una tariffa oraria di

Determina N. 34/2022 del 03/05/2022

Euro 28,75 + IVA se dovuta (per il servizio dal lunedì al venerdì fino alle ore 22.00) con aumento del 30% - 50% - 100% nel caso in cui il servizio richiesto debba essere effettuato nelle giornate di sabato, in giorni festivi oppure in orario notturno (dalle ore 22.00 alle ore 06.00) ovvero in giorni festivi e in orario notturno, tuttavia il corrispettivo per il “presidio straordinario a chiamata” non rientra nei costi di manutenzione dello stabile ma nei costi per la gestione degli eventi;

per la ragione riportata al paragrafo che precede, l’impegno di spesa effettivo per il servizio di manutenzione straordinaria “a chiamata” verrà assunto tramite singoli ordinativi, che saranno di volta in volta inizializzati dall’Area Gestione Immobiliare e congressuale;

nel 2018 Tecnoservicecamere S.C.p.A. ha attivato, in collaborazione con il soggetto terzo Praxi S.p.A. , un’analisi di *benchmark* dei propri servizi, che sono stati suddivisi secondo le attività offerte ai Soci e raggruppati in macrocategorie, tra le quali i servizi di *Global Service* rientranti nella categoria “C” e tale analisi ha avuto come finalità la verifica della congruità rispetto ad analoghi servizi offerti sul mercato;

come risultato, la suddetta analisi ha portato a considerare le tariffe di Tecnoservicecamere S.C.p.A. competitive e congrue rispetto al mercato - con una diminuzione media del 15,68% per i servizi di *Global Service* rispetto alla tariffa offerta dalla Convenzione Consip comprensiva di ribasso - nonchè a valutare positivamente la qualità dei servizi offerti dalla società *in house*;

in osservanza della disciplina vigente, in aggiunta al confronto con lo studio di benchmark citato ai paragrafi che precedono in relazione ai servizi erogati dalla Società TecnoServiceCamere S.C.p.A., quest’ultima ha altresì effettuato una valutazione di congruità dell’offerta in argomento mediante confronto con i prezzi di cui alla citata Convenzione Consip “*Facility Management Uffici 4*” che, attualmente, costituisce il più recente parametro Consip disponibile per il benchmark;

in esito a detta valutazione, come si evince dal prospetto di calcolo inserito nel fascicolo della presente determinazione, l’offerta della società *in house* è risultata congrua nel suo complesso, pertanto, ai fini del presente affidamento, Parcam S.r.l. ritiene di non ricorrere al mercato e di avvalersi dei servizi offerti dalla società *in house* del sistema camerale;

tenendo conto che in data 31 marzo 2023 terminerà l’utilizzo dello stabile di via Meravigli n. 7 da parte di Parcam S.r.l., si ritiene opportuno stabilire la durata dell’affidamento del servizio di “Manutenzione presso lo stabile di Via Meravigli n. 7 – Milano” in 11 mesi solari dalla data di avvio del servizio, fissandone l’importo in complessivi Euro 121.970,31 + IVA se dovuta, ad esclusione del servizio di manutenzione straordinaria “a chiamata” per le motivazioni esposte in dettaglio nei paragrafi che precedono;

Determina N. 34/2022 del 03/05/2022

conformemente a quanto disposto dalla delibera del C.d.A. di Parcam S.r.l. del 27 ottobre u.s. – punto 4 O.d.g. citata in premessa, l'Ufficio Acquisti struttura accentrata ha richiesto al Responsabile dell'Ufficio Gestione Spazi congressuali il benestare alla sottoscrizione da parte dell'Amministratore Delegato degli atti necessari per formalizzare l'affidamento oggetto del presente provvedimento, ottenendo riscontro positivo da quest'ultimo, come risulta dalla corrispondenza conservata agli atti dall'Ufficio Acquisti struttura accentrata e inserita nel fascicolo della presente determinazione;

in relazione all'affidamento oggetto del presente provvedimento, si propone di individuare il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi della normativa in vigore, nella persona della Dott.ssa Marta Irene Lisena, Responsabile dell'Ufficio Acquisti Aziende speciali – struttura accentrata;

occorre, altresì, individuare il Direttore dell'Esecuzione del Contratto ai sensi della normativa in vigore e, per tale funzione, si propone la persona del Sig. Carlo Edoardo Bramati dell' Ufficio Gestione Immobiliare e congressuale.

Sentito l'Ufficio Gestione Immobiliare e congressuale;  
Sentito il Controllo di gestione

## d e t e r m i n a

1. di prendere atto dell' offerta prot. n. 71013\_GS\_134201 del 7 marzo 2022 ricevuta da TecnoServiceCamere S.C.p.A. per la realizzazione del servizio di Manutenzione presso lo stabile di Via Meravigli n. 7 – Milano;
2. di affidare a TecnoServiceCamere S.c.p.A. il servizio citato al punto precedente, per un periodo di 11 mesi solari decorrenti dal 1 maggio 2022 e fino al 31 marzo 2023, a fronte di un canone di Euro 121.970,31 + IVA se dovuta, comprensivo degli oneri per la sicurezza;
3. di prendere atto che l'impegno di spesa effettivo per il servizio di manutenzione straordinaria "a chiamata", il cui corrispettivo è valorizzato come "extra-canone" e rientra nei costi per la gestione degli eventi, verrà assunto tramite singoli ordinativi che saranno di volta in volta inizializzati dall'Area Gestione Immobiliare e congressuale;
4. di individuare il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi della normativa in vigore, nella persona della Dott.ssa Marta Irene Lisena, Responsabile dell'Ufficio Acquisti Aziende speciali – Struttura accentrata;

Determina N. 34/2022 del 03/05/2022

5. di individuare il Direttore dell' Esecuzione del Contratto, ai sensi della normativa in vigore, nella persona del Sig. Carlo Edoardo Bramati, dell'Area Gestione Immobiliare e congressuale di Parcam S.r.l.;
6. di autorizzare l'impegno di spesa per l'importo complessivo di cui al punto 2), ponendo l'onere conseguente a carico dei bilanci preventivi relativi agli esercizi 2022 e 2023, quest'ultimo una volta approvato, in base alla competenza.

L'Amministratore delegato  
Piergiorgio Borgogelli

Ufficio Acquisti struttura accentrata  
Responsabile del procedimento: Marta Irene Lisena