



**REGIONE TOSCANA**  
**AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO**  
 Sede Legale Piazza Santa Maria Nuova n. 1 – 50122 Firenze

**DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE**

<b>Numero della delibera</b>	679
<b>Data della delibera</b>	10-06-2022
<b>Oggetto</b>	Evidenza pubblica
<b>Contenuto</b>	- Recepimento della relazione riguardante: “Definizione delle strategie per l’attuazione del programma di manutenzione sugli immobili dell’Azienda Asl Toscana Centro area di Firenze per gli anni 2022 e seguenti” aggiornata rispetto a quanto approvato con DG 632/2020 - Approvazione prosecuzione tecnica contrattuale della Convenzione Consip Servizio Integrato Energia 3 – lotto 5 Toscana (SIE 3) – CIG: 670199553B.

<b>Dipartimento</b>	DIPARTIMENTO AREA TECNICA
<b>Direttore Dipartimento</b>	LAMI SERGIO
<b>Struttura</b>	SOC MANUTENZIONE IMMOBILI FIRENZE
<b>Direttore della Struttura</b>	BELLAGAMBI PIERLUIGI
<b>Responsabile del procedimento</b>	BELLAGAMBI PIERLUIGI

Spesa prevista	Conto Economico	Codice Conto	Anno Bilancio
1.601.847,93	Riscaldamento da privati	3B030118	2022
1.419.265,78	Fornitura Energia Elettrica	3B030139	2022
578.375,7	Manutenzione immobili	3B0401	2022

Estremi relativi ai principali documenti contenuti nel fascicolo		
Allegato	N° pag.	Oggetto
A	6	Relazione strategie programma manutentivo anni 2022 e seguenti
B	7	Relazione del Responsabile del Procedimento e sub allegati: "B1" Valutazione proroga SIE 3 Energy Manager per la Area di Firenze e Energy Manager aziendale; "B2" Prospetto spesa prosecuzione tecnica contrattuale

**“documento firmato digitalmente”**

**IL DIRETTORE GENERALE**  
**(in forza del D.P.G.R. Toscana n. 29 del 28 febbraio 2022)**

**Vista** la Legge Regionale n. 84/2015 recante “*Riordino dell’assetto istituzionale e organizzativo del Sistema Sanitario Regionale. Modifiche alla Legge Regionale 40/2005*”;

**Vista** la delibera n. 1720 del 24.11.2016 di approvazione dello Statuto aziendale e le conseguenti delibere di conferimento degli incarichi dirigenziali delle strutture aziendali;

**Vista** la delibera del Direttore Generale n. 1438 del 17.01.2019 nomina del Vice Direttore Amministrativo che stabilisce l’incarico alla Dott.ssa Valeria Favata;

**Preso atto** della delibera del Direttore Generale n. 1909 del 9/12/2021, di “Conferimento incarico di Direzione del Dipartimento Area Tecnica” all’Ing. Sergio Lami, a decorrere dal 15/12/2021”;

**Richiamate** le delibere n. 644 del 18.04.2019 “*Approvazione del sistema aziendale di deleghe e conseguente individuazione delle competenze nell’adozione di atti amministrativi ai dirigenti delle macro articolazione aziendali*” e la delibera n. 1348 del 26.09.2019 “*...Integrazione delle deleghe dirigenziali ed individuazione competenze nell’adozione degli atti nell’ambito del Dipartimento Area Tecnica...*” che definiscono delle deleghe per il Dipartimento Area Tecnica;

**Richiamate** per lo specifico ambito del Dipartimento Area Tecnica, la Delibera n. 885 del 16/06/2017 e la delibera n. 1348 del 26.09.2019 con le quali è stata definita la ripartizione delle competenze tra le SOC afferenti al medesimo Dipartimento;

**Visti**

- l’art. 1 comma 449, ultimo capoverso, della Legge n. 296/2006 e ss.mm.ii., il quale stabilisce che: *gli enti del Servizio Sanitario Nazionale sono in ogni caso tenuti ad approvvigionarsi utilizzando le convenzioni stipulate dalle centrali regionali di riferimento ovvero, qualora non siano operative convenzioni regionali, le convenzioni quadro stipulate da Consip S.p.A.*;
- D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm. “*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*” ed il suo regolamento approvato con D.P.R. n. 207/2010, normativa vigente alla data di pubblicazione del bando di gara del servizio oggetto della presente deliberazione, pertanto, stante il principio del *tempus regit actum* (Contratti oggetto della presente delibera antecedenti l’entrata in vigore del D.Lgs 50/2016) costituiscono il quadro normativo applicabile;

**Premesso che:**

- con Delibera D.G. n. 440 del 30.04.2015 la ex Azienda Usl 10 di Firenze, relativamente al servizio gestione energia dei Presidi Territoriali autorizzava l’attivazione dell’iter procedurale per l’adesione ad apposita convenzione tra CONSIP spa e il raggruppamento *temporaneo di imprese con capogruppo C.N.S. (Consorzio Nazionale Servizi Soc. Coop)*, operativa dal 22.12.2014, avente ad oggetto “*Servizio Integrato Energia per le Pubbliche Amministrazioni — Lotto 5 — Toscana*” ;

- con Delibera D.G. n.779 del 27.05.2016 dell’AUSL Toscana Centro ai fini dell’adesione alla Convenzione S.O.C. Manutenzione Ordinaria:

- è stato approvato il piano tecnico economico dei servizi presentato dal C.N.S. (Consorzio Nazionale Servizi Soc. Coop), avente durata di 6 anni per un importo di € 21.471.308,49 oltre Iva;
- è stata autorizzata la struttura competente all’emissione di apposito Ordinativo di Fornitura;
- è stato nominato quale Responsabile del Procedimento ai sensi dell’art. 10 del D. Lgs. 163/2006 e dell’art. 272 del DPR 207/2010, l’Ing. Pierluigi Bellagambi, Direttore della S.O.C. Manutenzione

Ordinaria e quale Direttore dell'Esecuzione del servizio ai sensi del DPR 207/2010 l'Ing. Andrea Rossi in servizio presso la S.O.C. Manutenzione Ordinaria;

- in data 27.05.2016 veniva formalizzato l'ordine diretto di acquisto n. 2023542 (CIG derivato 670199553B) con durata 6 anni per l'importo di € 21.471.308,49 oltre IVA, per il servizio di che trattasi;
- in data 16.06.2016 veniva sottoscritto dalle parti il verbale di presa in consegna degli impianti con conseguente scadenza del contratto al 15.06.2022;

**Richiamata**, altresì la Delibera D.G. n. 632 del 28 maggio 2020 con la quale, in vista delle scadenze contrattuali delle convenzioni MIES e SIE3, venivano individuate le possibili strategie di intervento ai fini manutentivi del patrimonio immobiliare dell'area Firenze nel suo complesso. In particolare, venivano individuati come strumenti contrattuali più efficaci per il raggiungimento degli obiettivi manutentivi il Partenariato pubblico privato e l'adesione a Contratti integrati di gestione calore; mentre non si riteneva confacente agli obiettivi aziendali l'adesione al Contratto di accordo quadro della Regione Toscana Soggetto Aggregatore che – peraltro - al momento della delibera n. 632/2020 sopra citata era lungi dall'essere perfezionato.

**Vista** la revisione della relazione allegata alla sopra citata delibera del mese di Marzo 2022 avente ad oggetto *“Definizione delle strategie per l'attuazione del programma di manutenzione sugli immobili dell'Azienda Asl Toscana Centro area di Firenze per gli anni 2022 e seguenti”* (**Allegato A** parte integrante e sostanziale del presente atto) predisposta dal Direttore della SOC Manutenzione Immobili, Ing. Pierluigi Bellagambi, di concerto con il Direttore Area Manutenzione e Gestione Investimenti Firenze, ing. Luca Meucci con la quale, considerate le condizioni del patrimonio immobiliare dell'area Fiorentina anche in relazione al tempo trascorso, vengono individuati i seguenti strumenti contrattualmente più efficaci per l'attuazione delle strategie del programma di manutenzione:

- Partenariato Pubblico Privato: lo strumento, finalizzato a realizzare “contratti di rendimento energetico”, viene indicato come il più efficace per il raggiungimento degli obiettivi aziendali; all'interno dello strumento risulta ricompresa una cospicua quota di lavori e l'investimento è sostenuto dal Promotore del Partenariato mentre l'onere relativo viene remunerato dai risparmi energetici effettivamente conseguiti;
- Contratti specifici di lavori edili ed affini, di adeguata capienza economica relativamente alle porzioni edilizie non direttamente connesse ad obiettivi di risparmio energetico;
- Contratti integrati di Gestione Calore, quali le convenzioni Consip, integrate (come previsto e consentito dallo strumento contrattuale) da quote anche significative di lavori di riqualificazione ed adeguamento alle più recenti normative, sia di impianti a rete che di porzioni edilizie (forma contrattuale purtroppo esaurita per quanto riguarda le sedi territoriali);
- Contratto di gestione e manutenzione con modeste quote di riqualificazione impiantistica e con esclusione dei vettori energetici, del tipo di quello aggiudicato dal Soggetto Aggregatore Regione Toscana, utilizzabile marginalmente e temporaneamente con riferimento agli edifici territoriali;

**Vista** l'imminente scadenza al 15.06.2022 del termine contrattuale naturale della adesione, da parte della ex Azienda Sanitaria di Firenze, alla *Convenzione SIE 3* di Consip - CIG: 670199553B;

**Vista** la Relazione del Responsabile del Procedimento del 19.05.2022, **allegato B**), parte integrante e sostanziale del presente atto, nella quale il RUP, dà atto:

- che ad oggi non esiste alcuna Convenzione di Consip S.p.A. immediatamente fruibile ed idonea a sostituire la convenzione in naturale scadenza né risultano stipulati contratti di partenariato pubblico privato;
- di aver proposto, per tutte le sedi territoriali di Firenze l'adesione all'accordo quadro *“Servizi integrati di manutenzione, conduzione e gestione immobili ed impianti” – Lotto 1: Area Centro 1*, aggiudicato dalla Regione Toscana in qualità di Soggetto Aggregatore;

- che, in accordo e su proposta del Direttore del Dipartimento area tecnica, il Direttore Generale con nota prot. n. 23298 del giorno 25 marzo u.s. ha inviato alla Regione Toscana formale manifestazione d'interesse all'adesione all'Accordo Quadro "Servizi integrati di manutenzione, conduzione e gestione immobili ed impianti" per i presidi territoriali fiorenti. Tuttavia, la formalizzazione dell'adesione potrà avvenire solo quando la Regione Toscana avrà concluso, ai sensi dell'art. 63, comma 5, del D.Lgs. 50/2016, la procedura di affidamento all'aggiudicatario dell'accordo quadro, di nuovi servizi consistenti nella ripetizione di servizi analoghi, a favore della ASL Centro per immobili che insistono nella provincia di Firenze, secondo quanto previsto nel progetto posto a base di gara.
- che, nelle more del perfezionamento e dell'effettiva operatività dello strumento manutentivo regionale, che prevede in fase di adesione un periodo di "mobilitazione" ed uno, conseguente, di "start-up", al fine di non interrompere l'attività manutentiva dei Presidi Territoriali fiorentini, si rende necessaria una prosecuzione tecnica della convenzione SIE3 fino al 31 dicembre c.a., con opportuna clausola rescissoria qualora prima di tale data venisse raggiunta la piena operatività dello strumento contrattuale regionale.
- che con nota del 05.05.2022 (protocollo aziendale in arrivo n. 34030), C.N.S. (Consorzio Nazionale Servizi Soc. Coop), attuale assuntore della *Convenzione SIE 3*, esprimeva la disponibilità alla prosecuzione del Servizio alle stesse condizioni e secondo le modalità previste dal contratto in scadenza al 15.06.2022
- che con nota prot. n. 37194 del 17.05.2022 il Rup, comunicava a C.N.S. (Consorzio Nazionale Servizi Soc. Coop.), in riscontro alla nota di cui al punto precedente, la necessità, per garantire continuità e non provocare l'interruzione di pubblico servizio, di una prosecuzione del contratto in essere, per una durata al momento quantificabile dal 16.06.2022 al 31.12.2022, fatto salvo che, qualora l'avvio della nuova contrattualizzazione avvenisse in tempi inferiori, l'Azienda potrà interrompere immediatamente il periodo di prosecuzione, corrispondendo all'Appaltatore i canoni delle varie componenti contrattuali per i soli mesi di servizio effettivamente svolti;
- per l'attuazione di tale prosecuzione tecnica contrattuale è stata, altresì, acquisita una relazione valutativa nel merito energetico a firma dell'Energy Manager per la Area di Firenze, ing. Andrea Rossi e dell'Energy Manager aziendale, ing. Niccolò Bellandi conservata agli atti della SOC Manutenzione immobili che esclude, al netto di imprevedibili sviluppi della situazione, la diseconomicità della prosecuzione contrattuale che, con la presente, viene proposta. (**Allegato B1** alla Relazione del Responsabile del procedimento).

**Dato atto** che sulla base del Prospetto di stima economica per le Prosecuzioni Contrattuali allegato B2 alla Relazione del Responsabile del procedimento), parte integrante e sostanziale del presente atto, per il periodo di prosecuzione tecnica contrattuale dal 16.06.2022 al 31.12.2022 è stimata una spesa di € 2.950.401,16 oltre Iva 22% pari ad € 649.088,25 per complessivi **€ 3.599.489,41** che trova copertura economica nel bilancio di esercizio 2022 nei conti economici di seguito indicati :

- € 1.601.847,93 conto economico 3B030118 – Riscaldamento da privati
- € 1.419.265,78 conto economico 3B030139 – Fornitura Energia Elettrica
- € 578.375,70 conto economico 3B0401 – Manutenzione immobili

**Dato atto altresì che** tali importi potranno subire variazioni a conguaglio, valutabili con esattezza solo a posteriori, per quei parametri che, all'interno della convenzione SIE3 in questione, sono soggetti a periodico riallineamento, quali l'effettivo andamento climatico, il costo del gas naturale, le variazioni di volumetria riscaldata. Inoltre, i costi dei vettori energetici (gas naturale ed energia elettrica), aggiornati trimestralmente da Consip S.p.A. e pubblicati sul sito del MEPA, al momento non sono facilmente prevedibili, considerata l'influenza sulla disponibilità e conseguentemente sul valore di mercato di tali vettori energetici della situazione contingente ed in particolare alle operazioni belliche in corso.

**Rilevato** che, non eccedendo l'importo della prosecuzione contrattuale il 20% del contratto originario, non è necessario acquisire un nuovo CIG come da disposizioni del Comunicato del Presidente ANAC del 28 ottobre 2015 e sottoscrivere atti aggiuntivi al contratto principale;

**Stabilito** inoltre che, trattandosi di prosecuzioni contrattuali, si debbono intendere da proseguire anche i subappalti già autorizzati per l'appalto principale;

**Ritenuto** pertanto:

- di recepire la relazione predisposta nel mese di marzo 2022 avente ad oggetto *Definizione delle strategie per l'attuazione del programma di manutenzione sugli immobili dell'Azienda Asl Toscana Centro area di Firenze per gli anni 2022 e seguenti* predisposta dal Direttore della SOC Manutenzione Immobili, Ing. Pierluigi Bellagambi, di concerto con il Direttore Area Manutenzione e Gestione Investimenti Firenze, ing. Luca Meucci;
- di approvare la Relazione del Responsabile Unico del Procedimento Ing. Pierluigi Bellagambi del 19.05.2022, **allegato B)** e il Prospetto di stima economica delle prosecuzioni contrattuali allegato B2), parti integranti e sostanziali del presente atto;
- di procedere alla prosecuzione contrattuale, a di favore C.N.S. (Consorzio Nazionale Servizi Soc. Coop.) con sede in Via della Cooperazione n. 3, Bologna, PIVA 03609840370, in qualità di capogruppo del R.T.I. aggiudicatario del *Servizio Integrato Energia per le Pubbliche Amministrazioni — Lotto 5 — Toscana* CIG: 670199553B per una durata al momento stimata dal 16.06.2022 al 31.12.2022 fatto salvo che, qualora l'avvio della nuova contrattualizzazione avvenisse in tempi inferiori, l'Azienda potrà recedere anticipatamente dalla scadenza del 31.12.2022, senza necessità di giustificazione, corrispondendo all'Appaltatore i canoni contrattuali per i soli mesi di servizio effettivamente resi;
- di imputare la spesa di € 2.950.401,16 oltre Iva 22% pari ad € 649.088,25 per complessivi € **3.599.489,41** sui seguenti conti economici del bilancio di esercizio 2022:
  - € 1.601.847,93 conto economico 3B030118 – Riscaldamento da privati
  - € 1.419.265,78 conto economico 3B030139 – Fornitura Energia Elettrica
  - € 578.375,70 conto economico 3B0401 – Manutenzione immobili

**Preso atto** che il Direttore della SOC Manutenzione immobili Ing. Pierluigi Bellagambi, nel proporre il presente atto attesta la regolarità tecnica ed amministrativa e la legittimità e congruenza dell'atto con le finalità istituzionali di questo Ente, stante anche l'istruttoria effettuata in qualità di Responsabile del Procedimento;

**Vista** la sottoscrizione dell'atto da parte del Direttore del Dipartimento Area Tecnica Ing. Sergio Lami che ne attesta la coerenza agli indirizzi e agli obiettivi del dipartimento medesimo;

**Su proposta** del Direttore della Direzione della SOC Manutenzione immobili Ing. Pierluigi Bellagambi:

**Acquisito** il parere favorevole del Vice Direttore Amministrativo, del Direttore Sanitario e del Direttore dei Servizi Sociali;

**Ravvisata** la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 42, comma 4, della L.R.T. n. 40 del 24.02.2005 e ss.mm.ii., al fine di consentire che la prosecuzione tecnica contrattuale del *Servizio Integrato Energia per le Pubbliche Amministrazioni — Lotto 5 — Toscana* SIE3 decorra dal 16.06.2022 garantendo la continuità del pubblico servizio e la regolare fornitura dei vettori energetici;

## **DELIBERA**

per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente richiamate:

1. di recepire la relazione predisposta nel mese di marzo 2022 avente ad oggetto *Definizione delle strategie per l'attuazione del programma di manutenzione sugli immobili dell'Azienda Asl Toscana Centro area di Firenze per gli anni 2022 e seguenti*” (**allegato A** parte integrante e sostanziale del presente atto), predisposta dal Direttore della SOC Manutenzione Immobili, Ing. Pierluigi Bellagambi, di concerto con il Direttore Area Manutenzione e Gestione Investimenti Firenze, ing. Luca Meucci;

2. di prendere atto che gli strumenti contrattuali pubblici ritenuti maggiormente efficaci per il raggiungimento degli obiettivi sono i seguenti:

- Partenariato Pubblico Privato: lo strumento, finalizzato a realizzare “contratti di rendimento energetico”, viene indicato come il più efficace per il raggiungimento degli obiettivi aziendali; all'interno dello strumento risulta ricompresa una cospicua quota di lavori e l'investimento è sostenuto dal Promotore del Partenariato mentre l'onere relativo viene remunerato dai risparmi energetici effettivamente conseguiti;
- Contratti specifici di lavori edili ed affini, di adeguata capienza economica relativamente alle porzioni edilizie non direttamente connesse ad obiettivi di risparmio energetico;
- Contratti integrati di Gestione Calore, quali le convenzioni Consip, integrate (come previsto e consentito dallo strumento contrattuale) da quote anche significative di lavori di riqualificazione ed adeguamento alle più recenti normative, sia di impianti a rete che di porzioni edilizie (forma contrattuale purtroppo esaurita per quanto riguarda le sedi territoriali);
- Contratto di gestione e manutenzione con modeste quote di riqualificazione impiantistica e con esclusione dei vettori energetici, del tipo di quello aggiudicato dal Soggetto Aggregatore Regione Toscana, utilizzabile marginalmente e temporaneamente con riferimento agli edifici territoriali;

3. di approvare la Relazione del Responsabile Unico del Procedimento Ing. Pierluigi Bellagambi del 19.05.2022 (**allegato B**) e il Prospetto di stima economica delle prosecuzioni contrattuali (**allegato B2**) alla relazione del Rup, parti integranti e sostanziali del presente atto;

4. di autorizzare la prosecuzione contrattuale, a favore del Consorzio Nazionale Servizi soc. coop. con sede in Via della Cooperazione n. 3, Bologna, PIVA 03609840370, in qualità di capogruppo del R.T.I. aggiudicatario del *Servizio Integrato Energia per le Pubbliche Amministrazioni — Lotto 5 — Toscana*” CIG: 670199553B per una durata stimata, al momento, dal 16.06.2022 al 31.12.2022 fatto salvo che, qualora l'avvio della nuova contrattualizzazione avvenisse in tempi inferiori, l'Azienda potrà recedere anticipatamente dalla scadenza del 31.12.2022, senza necessità di giustificazione, corrispondendo all'Appaltatore i canoni contrattuali per i soli mesi di servizio effettivamente resi;

5. di imputare la spesa di € 2.950.401,16 oltre Iva 22% pari ad € 649.088,25 per complessivi **€ 3.599.489,41** sui seguenti conti economici del bilancio di esercizio 2022:

- € 1.601.847,93 conto economico 3B030118 – Riscaldamento da privati
- € 1.419.265,78 conto economico 3B030139 – Fornitura Energia Elettrica
- € 578.375,70 conto economico 3B0401 – Manutenzione immobili

6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 42, comma 4, della L.RT n. 40 del 24.02.2005 e ss.mm.ii., al fine di consentire che la prosecuzione tecnica contrattuale del *Servizio Integrato Energia per le Pubbliche Amministrazioni — Lotto 5 — Toscana*” SIE3 decorra dal 16.06.2022 garantendo la continuità del pubblico servizio e la regolare fornitura dei vettori energetici;

7. di pubblicare il presente atto ai sensi dell'art. 29 del Dlgs. n. 50/2016 nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito web di questa Azienda nella sottosezione "Bandi di gara e contratti" e sul sito dell'Osservatorio dei Contratti Pubblici;

8. di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale, a norma di quanto previsto dall'art. 3-ter, del D.lgs. 502/92, articolo introdotto dal D.lgs. 229/99, e dall'art. 42, comma 2, della L.R.T. n. 40/2005 e ss.mm.ii..

9. di pubblicare sull' albo on-line ai sensi dell'art. 42 comma 2, della Legge Regionale 40/2005 e ss.mm.ii.

**IL DIRETTORE GENERALE**  
**(Dr. Paolo Morello Marchese)**

**IL VICE DIRETTORE AMMINISTRATIVO**  
**(Dr. ssa Valeria Favata)**

**IL DIRETTORE SANITARIO**  
**(Dr. Emanuele Gori)**

**IL DIRETTORE DEI SERVIZI SOCIALI**  
**( Dr.ssa Rossella Boldrini)**

Firenze, marzo 2022

## RELAZIONE

### DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI MANUTENZIONE SUGLI IMMOBILI DELLA AZIENDA ASL TOSCANA CENTRO AREA DI FIRENZE PER GLI ANNI 2022 e SEGUENTI

#### 1) Premessa

La presente relazione intende costituire aggiornamento ed integrazione della precedente relazione, ugualmente titolata ed a firma degli scriventi, del giorno 30 gennaio 2020, approvata con delibera del Direttore Generale n. 632 del 27 maggio 2020.

In essa veniva condotta un'approfondita valutazione delle possibili "politiche di manutenzione", e confrontate le diverse strategie manutentive percorribili nell'ambito del contesto normativo e regolamentare vigente, valutando le diverse opportunità sia in relazione all'ambito qualitativo (tipologia degli strumenti contrattuali) che quantitativo (somme effettivamente impegnate).

#### 2) Considerazioni sulla attuale condizione manutentiva – Degrado della prestazione ed incremento dei requisiti richiesti

Rispetto a due anni orsono, non si evidenziano, relativamente agli edifici di proprietà della ex ASF, tra i quali sei presidi ospedalieri e oltre cento sedi territoriali principali ed altrettante sedi territoriali minori, variazioni di rilievo, essendosi nel frattempo concretizzati solo ulteriori, ma sempre limitati, interventi di parziale ristrutturazione o nuova edificazione.

Pertanto, salvo eccezioni numericamente sporadiche, la maggioranza degli immobili continua a presentare un grado di vetustà e di obsolescenza molto elevato.

Non verranno qui riproposte le valutazioni già condotte nella relazione redatta nell'anno 2020 di cui si è preso atto con la delibera del Direttore Generale n. 632 del 27 maggio 2020, ritenendo sufficiente richiamare come le prestazioni originarie degli involucri edilizi siano ormai storicamente soggette ad un progressivo decadimento, determinato nel tempo dalla assenza di interventi di radicale riqualificazione o rifacimento.

All'opposto, i requisiti funzionali richiesti, e di riferimento, hanno visto negli anni un progressivo incremento, sia per l'evoluzione della normativa tecnica che per la sempre maggiore complessità delle prestazioni sanitarie; sia infine, per la flessibilità obbligatoriamente richiesta al fine di fronteggiare le reiterate ondate epidemiche che negli ultimi due anni si sono succedute.

La combinazione delle circostanze suddette, ha determinato una riduzione della corrispondenza tra i requisiti richiesti e le prestazioni attualmente offerte dagli involucri edilizi e relativi impianti, e cioè una diminuzione del livello di qualità, determinandosi in tal modo un alto livello di degrado, inteso come **differenza fra il livello di qualità iniziale e quello relativo al momento considerato per effetto del decadimento nel tempo delle prestazioni offerte dall'entità.**



DIPARTIMENTO AREA TECNICA  
DIPARTIMENTO AREA TECNICA

ING. LUCA MEUCCI  
Direttore S.O.C.  
Gestione Investimenti Firenze  
Via di San Salvi 12  
50131 - FIRENZE  
Telefono: 055 6933447  
Fax: 055 6933714  
e-mail:  
luca.meucci@uslcentro.toscana.it



Poiché tuttavia il livello di qualità dipende, come detto, dalla corrispondenza fra le prestazioni offerte dall'unità immobiliare ed i requisiti di riferimento, la sua variazione nel tempo è determinata, oltre che dal decadimento delle prestazioni dell'entità, anche da una variazione in aumento dei requisiti richiesti.

La manutenzione ha la potenzialità di permettere una variazione del quadro prestazionale offerto da una determinata entità, al fine sia di riportare la qualità corrente offerta alla qualità iniziale dell'oggetto (controllo del degrado), che allo scopo di fronteggiare una differente e maggiore richiesta di qualità, a seguito di un innalzamento del sistema dei requisiti (controllo degli effetti dell'obsolescenza).

### **3) Motivazioni ed Indicatori dell'attuale degrado - Modalità di manutenzione sino ad oggi esercitate**

Ad eccezione dell'intervento di quasi completa ristrutturazione, che ha riguardato il Presidio Ospedaliero di SMN, i rimanenti Presidi Ospedalieri hanno mantenuto prevalentemente le caratteristiche risalenti alla loro realizzazione, sia per quanto riguarda l'involucro edilizio che la componente impiantistica, quantomeno a livello di impostazione generale.

Fanno eccezione alla valutazione che precede solo interventi di riqualificazione ed edificazione specifica di taluni reparti e/o centrali tecnologiche (es. centrale frigorifera OSMA).

La attività di manutenzione eseguita in via generale, per l'insieme degli immobili non oggetto di ristrutturazione, e con le eccezioni degli interventi attuati nell'ambito delle convenzioni di Consip SpA MIES, MIES2 e SIE3, è consistita per lo più in interventi su guasto, su richiesta, su segnalazione, e pertanto di ripristino (talvolta anche solo parziale) delle iniziali condizioni di funzionamento.

Il degrado prestazionale delle strutture è oggettivamente riscontrabile dalla valutazione del numero e della frequenza delle richieste di intervento per anomalie o guasti, e dalle risultanze degli interventi posti in essere.

L'obsolescenza degli impianti è infine evidenziata dalla scarsa prestazione offerta, relativamente alle più recenti normative tecniche ed alle prassi igienico-sanitarie di sempre maggiore complessità ed impegno (a titolo di esempio: preparazione farmaci antiblastici, lotta alla legionellosi, controllo infezioni in sale operatorie, etc.).

### **4) Costi di manutenzione**

Le risorse economiche storicamente disponibili per la attività di manutenzione degli immobili si sono mantenute anche nell'ultimo biennio a livello significativamente inferiore al valore annuo necessario, espresso in termini percentuali del costo patrimoniale a nuovo, che viene stimato, nella letteratura corrente, non inferiore **al 2% per edifici a destinazione sanitaria**, e che correntemente viene indicato quale **soglia minima per poter mantenere in buono stato di conservazione gli involucri edilizi ed i relativi impianti**.



**DIPARTIMENTO AREA TECNICA  
DIPARTIMENTO AREA TECNICA**

ING. LUCA MEUCCI  
Direttore S.O.C.  
Gestione Investimenti Firenze  
Via di San Salvi 12  
50131 - FIRENZE  
Telefono: 055 6933447  
Fax: 055 6933714  
e-mail:  
luca.meucci@uslcentro.toscana.it

I contratti di gestione calore MIES2 e SIE3 hanno consentito un certo grado di riqualificazione impiantistica localizzata, contrastando in qualche misura il progressivo degrado degli edifici, rendendo possibile ammodernare, almeno puntualmente, alcune delle centrali tecnologiche. Tuttavia, per motivi correlati sia alle ridotte disponibilità economiche, che alle esigenze di continuità di esercizio, non è quasi mai stato possibile incidere in modo più significativo sugli involucri edilizi, e tantomeno sulla impiantistica distributiva diffusa e sui sistemi a rete.

L'impiantistica generale necessita infatti di ulteriori e molto radicali interventi di rifacimento/riqualificazione, finalizzati sia alla futura continuità di esercizio, che alla maggiore igienicità, che - infine - **al risparmio energetico**.

Per quanto attiene agli elementi più segnatamente edilizi, estranei all'ambito delle convenzioni di Consip S.p.A., i contratti relativi alla manutenzione edile, di entità economica modesta rispetto al fabbisogno del patrimonio immobiliare, hanno consentito di realizzare quasi esclusivamente interventi urgenti e comunque puntuali.

Il confronto tra la spesa storica per la attività di manutenzione ed i parametri percentuali consolidati nella letteratura tecnica di riconosciuta validità, evidenzia un sostanziale scostamento, al ribasso, dell'effettivo speso, **pari, negli ultimi anni, a meno della metà delle risorse economiche da ritenersi necessarie utilizzando i parametri di spesa standard di letteratura tecnica**.

## 5) Necessità - Obiettivi

Per quanto precede, si conferma come si ritenga necessario superare la logica sino ad oggi seguita per porre le basi di un mantenimento in esercizio affidabile e conveniente degli edifici, contrastando il naturale degrado e traguardando, per quanto possibile, le nuove richieste prestazionali, in molti casi inimmaginabili al momento della edificazione degli stessi.

In particolare, si evidenzia la necessità, che si ritiene non più procrastinabile, di intervenire in maniera sistematica sugli impianti (ed in particolar modo sulle reti di distribuzione) per un verso, e sugli involucri edilizi (coperture, facciate, infissi) per l'altro.

## 6) Strategie generali

In considerazione dello stato del patrimonio immobiliare, che - a differenza delle due Aziende Universitarie fiorentine e delle altre tre ex Aziende Sanitarie confluite nella USL Toscana Centro - non ha visto la edificazione ex novo né la ristrutturazione radicale dei principali presidi, ad eccezione del Presidio di Santa Maria Nuova, si ritiene che occorra:

- Sviluppare modelli manutentivi che possano integrare la gestione corrente, quali interventi preventivi e correttivi su guasto, con un sostanziale e sistematico rifacimento e riqualificazione dell'impiantistica esistente, almeno per i presidi ospedalieri e le principali sedi territoriali, ed in particolare delle reti impiantistiche diffuse;



DIPARTIMENTO AREA TECNICA  
DIPARTIMENTO AREA TECNICA

ING. LUCA MEUCCI  
Direttore S.O.C.  
Gestione Investimenti Firenze  
Via di San Salvi 12  
50131 - FIRENZE  
Telefono: 055 6933447  
Fax: 055 6933714  
e-mail:  
luca.meucci@uslcentro.toscana.it

- Contemporaneamente, sia in ottica di sicurezza e confort delle strutture che di risparmio energetico e di garanzia di continuità dell'attività aziendale, riqualificare gli involucri edilizi, in particolare sia le coperture (in ordine ai parametri di impermeabilizzazione, di isolamento termico, di sicurezza di accesso) che le porzioni verticali degli immobili, a partire in questo ultimo caso dagli infissi esterni, quasi sempre coevi con la prima edificazione e pertanto con prestazioni energetiche ormai estremamente modeste;
- Incrementare la ridondanza della impiantistica di soccorso ed emergenza, quale gruppi elettrogeni, gruppi di continuità, ed analoghi elementi, anche in relazione alle fortemente mutate sensibilità ed esigenze;
- Integrare la limitata impiantistica speciale esistente, con riferimento anche alla prevenzione incendi, alla sicurezza degli operatori sanitari, al controllo e gestione da remoto degli impianti ed alla automazione in genere degli edifici;
- Acquisire un software gestionale che consenta sia il controllo che una più efficiente gestione da remoto dell'attività manutentiva posta in essere sul vasto territorio di competenza.

## 7) Strumenti contrattuali

Per quanto precede, si conferma come si ritenga che – stante le sopra analizzate caratteristiche degli immobili esistenti – il modello di gestione manutentiva inteso quale mero servizio di mantenimento delle originarie prestazioni (certamente ben indicato in edifici di più recente edificazione, performanti e normativamente già adeguati alle più recenti disposizioni) sia poco idoneo a promuovere quel miglioramento degli immobili ritenuto ormai indifferibile, e sopra delineato.

Viceversa, alcuni strumenti contrattuali maggiormente integrati, e comprendenti quote – da considerarsi necessariamente molto significative sul piano economico - di lavori di adeguamento e riqualificazione, sia edilizia che impiantistica, parrebbero più idonei alle necessità degli immobili esistenti.

Gli strumenti contrattualmente efficaci nell'ambito delle strategie indicate appaiono i seguenti:

- il più efficace al raggiungimento dell'obiettivo pare sostanziarsi nella tipologia del **Partenariato Pubblico Privato identificabile come Contratto di Rendimento energetico**, all'interno dei quali sia ricompresa una cospicua quota lavori, in cui l'investimento è sostenuto dal Promotore del Partenariato, ed il cui onere può essere remunerato dai risparmi energetici conseguiti;
- relativamente alle porzioni edilizie non direttamente connesse ad obiettivi di risparmio energetico possono essere considerati "Contratti specifici di lavori edili ed affini", di adeguata capienza economica;
- Contratti integrati di Gestione Calore, quali le convenzioni Consip, integrate (come previsto e consentito dallo strumento contrattuale) da quote anche molto significative di lavori di riqualificazione ed adeguamento alle più recenti normative, sia di impianti a rete che di porzioni edilizie (forma contrattuale purtroppo esaurita per quanto riguarda le sedi territoriali);



DIPARTIMENTO AREA TECNICA  
DIPARTIMENTO AREA TECNICA

ING. LUCA MEUCCI  
Direttore S.O.C.  
Gestione Investimenti Firenze  
Via di San Salvi 12  
50131 - FIRENZE  
Telefono: 055 6933447  
Fax: 055 6933714  
e-mail:  
luca.meucci@uslcentro.toscana.it

- Marginalmente e temporaneamente, con riferimento agli edifici territoriali, può essere preso in considerazione il “Contratto di gestione e manutenzione con modeste quote di riqualificazione impiantistica e con esclusione dei vettori energetici, del tipo di quello aggiudicato dal Soggetto Aggregatore Regione Toscana;

## 8) Azioni immediate proposte in ordine alle sedi territoriali

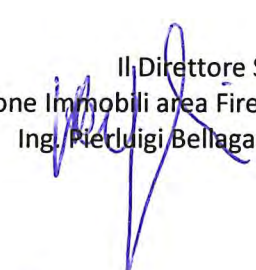
In considerazione della imminente scadenza della convenzione attualmente vigente SIE3 di Consip SpA, stante la non fruibilità per gli immobili che ospitano attività sanitaria della convenzione SIE4 e dell'esaurimento della convenzione MIES2 di Consip, ad oggi esaurita nella capienza economica contrattuale e rimasta senza sostituzione, ed allo scopo di perseguire gli obiettivi suddetti mediante le strategie indicate, si ritiene utile esplorare la possibilità di un **contratto di Partenariato Pubblico Privato**.

L'eventuale ausilio del Consorzio Energia Toscana, del quale l'Azienda è partecipe, consentirà valutare la oggettiva convenienza economica dello strumento del Partenariato ai fini del raggiungimento degli obiettivi di sicurezza impiantistica, risparmio energetico e corretta manutenzione.

Tuttavia, per le motivazioni sopra illustrate e per i tempi prevedibili di sviluppo della strategia di partenariato, si ritiene necessario procedere nell'immediato con la manifestazione di interesse e con la successiva adesione allo strumento contrattuale manutentivo recentemente affidato da Regione Toscana – Soggetto Aggregatore, anche in considerazione della possibilità di aderire inizialmente per un periodo limitato di anni eventualmente estendibile nel caso di impraticabilità o diseconomia della strumento di partenariato pubblico privato. Anche tale tipologia di affidamento richiede, per consentire un'effettiva operatività, tempi di attraversamento incompatibili con l'esigenza di continuità dei servizi manutentivi, rendendo pertanto necessaria una prosecuzione tecnica del contratto SIE3 attualmente in essere.

Tutto quanto precede al fine di assicurare da un lato il perseguimento delle migliori strategie manutentive, dall'altro di scongiurare l'interruzione dei servizi nei periodi temporali necessari al perfezionamento dei complessi percorsi amministrativi.



  
Il Direttore SOC  
Manutenzione Immobili area Firenze  
Ing. Pierluigi Bellagambi

DIPARTIMENTO AREA TECNICA  
DIPARTIMENTO AREA TECNICA

ING. LUCA MEUCCI  
Direttore S.O.C.  
Gestione Investimenti Firenze  
Via di San Salvi 12  
50131 - FIRENZE  
Telefono: 055 6933447  
Fax: 055 6933714  
e-mail:  
luca.meucci@uslcentro.toscana.it

  
Il Direttore AREA  
Manutenzione e Gestione Investimenti Firenze  
Ing. Luca Meucci

**OGGETTO: CONVENZIONE CONSIP “SERVIZIO INTEGRATO ENERGIA 3 – LOTTO 5 TOSCANA” (SIE 3) – CIG: 670199553B  
PROPOSTA PROSECUZIONE TECNICA CONTRATTUALE**

La presente relazione è rilasciata dal sottoscritto ing. Pierluigi Bellagambi, Direttore della SOC manutenzione immobili Firenze, in qualità di Responsabile del contratto e Responsabile del procedimento in oggetto.

In data 27.05.2016, l’Azienda Usl Toscana centro formalizzava l’adesione alla CONVENZIONE CONSIP “SERVIZIO INTEGRATO ENERGIA 3 – LOTTO 5 TOSCANA” (SIE 3), in esecuzione della Delibera DG. 779 del 27.05.2016, mediante ordine diretto di acquisto n. 2023542 (CIG derivato 670199553B) per la durata di 6 anni, decorrenti 16.06.2016 al 15.06.2022, per l’importo di € 21.471.308,49 oltre IVA;

Successivamente, in vista delle scadenze contrattuali delle Convenzioni MIES e SIE3, con la Delibera D.G. n. 632 del 28 maggio 2020, venivano individuate le possibili strategie di intervento ai fini manutentivi del patrimonio immobiliare dell’area Firenze nel suo complesso. In particolare, venivano individuati come strumenti contrattuali più efficaci per il raggiungimento degli obiettivi manutentivi il Partenariato pubblico privato e l’adesione a Contratti integrati di gestione calore; mentre non si riteneva confacente agli obiettivi aziendali l’adesione al Contratto di accordo quadro della Regione Toscana Soggetto Aggregatore che – peraltro - al momento della delibera n. 632/2022 sopra citata era lungi dall’essere perfezionato.

Nel frattempo, nel mese di marzo 2022, è stata predisposta una revisione della relazione di *“Definizione delle strategie per l’attuazione del programma di manutenzione sugli immobili dell’Azienda Asl Toscana Centro area di Firenze per gli anni 2022 e seguenti”* dal sottoscritto, di concerto con il Direttore Area Manutenzione e Gestione Investimenti Firenze, ing. Luca Meucci con la quale, considerate le condizioni del patrimonio immobiliare dell’area Fiorentina anche in relazione al tempo trascorso, vengono individuati gli strumenti contrattualmente più efficaci per l’attuazione delle strategie del programma di manutenzione.

Vista l’approssimarsi della scadenza della Convenzione SIE 3 e tenuto conto che non esiste alcuna convenzione Consip di gestione calore fruibile ed idonea, né risultano stipulati contratti di partenariato pubblico privato, il sottoscritto ha proposto, per tutte le sedi territoriali di Firenze, l’adesione all’accordo quadro *“Servizi integrati di manutenzione, conduzione e gestione immobili ed impianti” – Lotto 1: Area Centro 1* stipulato dalla Regione Toscana – Soggetto Aggregatore il cui iter si è nel frattempo perfezionato, a seguito di procedura di gara indetta da Regione Toscana - Soggetto Aggregatore.

Pertanto, in accordo e su proposta del Direttore del Dipartimento area tecnica, il Direttore Generale con nota prot. n. 23298 del giorno 25 marzo u.s. ha inviato alla Regione Toscana formale manifestazione d’interesse all’adesione all’Accordo Quadro *“Servizi integrati di manutenzione, conduzione e gestione immobili ed impianti”* per i presidi territoriali fiorenti. Tuttavia, la formalizzazione dell’adesione potrà avvenire solo quando la Regione Toscana avrà concluso la procedura di affidamento all’aggiudicatario dell’accordo quadro, ai sensi dell’art. 63, comma 5, del D.Lgs. 50/2016, di nuovi servizi consistenti nella ripetizione di servizi analoghi a favore della ASL Cen-



Ing. Pierluigi Bellagambi  
S.O.C. Manutenzione Immobili  
Firenze  
Via di San Salvi n. 12 Edificio n. 12  
50135 Firenze.  
Telefono: 055/6933721  
Fax: 055/6933089  
e-mail: pierluigi.bellagambi@  
uslcentro.toscana.it

tro per immobili che insistono nella provincia di Firenze, secondo quanto previsto nel progetto posto a base di gara. Ciò in quanto all'atto dell'effettuazione di tale percorso competitivo non era prevedibile con certezza, per le valutazioni di scelta strategica espresse nella delibera D.G. n. 632/2020 sopra richiamata, l'adesione della nostra Azienda a tale strumento contrattuale.

Nelle more del perfezionamento e dell'effettiva operatività dello strumento manutentivo regionale, che prevede in fase di adesione un periodo di "mobilitazione" ed uno, conseguente, di start-up, al fine di non interrompere l'attività manutentiva dei Presidi Territoriali fiorentini, **si rende necessaria una prosecuzione tecnica della convenzione SIE3 fino al 31 dicembre c.a.**, con consueta clausola rescissoria qualora prima di tale data venisse raggiunta la piena operatività dello strumento contrattuale regionale.

Il C.N.S. (Consorzio Nazionale Servizi Soc. Coop.), attuale Assuntore della Convenzione di Consip S.p.A. SIE3, ha comunicato, con propria nota del giorno 05 maggio u.s., trasmessa via pec ed assunta al protocollo aziendale al n. 34030, la propria disponibilità alla prosecuzione del servizio alle stesse condizioni e secondo le modalità previste dal contratto in scadenza.

Pertanto lo scrivente, con nota prot. n. 37194 del giorno 17/05/2022, comunica allo stesso CNS, in riscontro alla nota ricevuta, la necessità, per garantire continuità e scongiurare una interruzione di pubblico servizio, di una prosecuzione contrattuale del contratto in essere, per una durata al momento stimata sino al 31 dicembre 2022, fatto salvo che, qualora l'avvio della nuova contrattualizzazione avvenisse in tempi inferiori, la nostra Azienda potrà interrompere il periodo di prosecuzione corrispondendo all'Appaltatore i canoni contrattuali per i soli mesi di servizio effettivamente resi.

Ai fini di una più approfondita valutazione, comprendente gli aspetti economici dell'approvvigionamento energetico relativi alla proposta proroga contrattuale, è stata, altresì, acquisita specifica relazione valutativa a firma dell'Energy Manager per la Area di Firenze, ing. Andrea Rossi, e dell'Energy Manager aziendale, ing. Niccolò Bellandi, allegata alla presente. Detta relazione, allo stato delle conoscenze attuali ed al netto di imprevedibili sviluppi della situazione, esclude la diseconomicità della prosecuzione contrattuale che, con la presente, viene proposta.

L'importo stimato della prosecuzione tecnica per il periodo di 6 mesi decorrenti dal 16.06.2022 al 31.12.2022 ammonta ad € 2.950.401,16 oltre Iva 22% pari ad € 649.088,25 per complessivi **€ 3.599.489,41** che trova copertura economica nel bilancio di esercizio 2022 nei rispettivi conti così suddivisi:

- € 1.601.847,93 conto economico 3B030118 – Riscaldamento da privati
- € 1.419.265,78 conto economico 3B030139 – Fornitura Energia Elettrica
- € 578.375,70 conto economico 3B0401 – Manutenzione immobili

Tali importi risultano ricompresi nell'ambito del sesto quinto del contratto originario e in applicazione del capitolato tecnico di cui alla procedura di gara di Consip S.p.A., potranno subire variazioni a conguaglio, valutabili con esattezza solo a posteriori, per quei parametri che, all'interno della convenzione SIE3 in questione, sono soggetti a periodico riallineamento, quali l'effettivo andamento climatico, il costo del gas naturale, le variazioni di volumetria riscaldata.

Si ritiene infine opportuno rappresentare come, mentre la previsione degli importi dell'attività manutentiva è assolutamente attendibile e pressoché cristallizzata, i costi dei vettori energetici (gas naturale ed energia elettrica), che vengono trimestralmente aggiornati da Consip S.p.A. e pubblicati sul sito del MEPA, al momento **non sono facilmente prevedibili, considerata l'influenza sulla disponibilità, e conseguentemente sul valore di mercato di tali vettori energetici, della situazione contingente ed in particolare alle operazioni belliche in corso.**

Per quanto sopra dettagliatamente esposto, il sottoscritto Responsabile Unico del Procedimento Ing. Pierluigi Bellagambi

Azienda USL Toscana centro

### PROPONE

alla Stazione Appaltante, per tutte le motivazioni espresse in narrativa:

- di autorizzare la prosecuzione tecnica contrattuale dell'adesione alla Convenzione Consip SIE 3 per il periodo 16.06.2022 -31.12.2022 alle stesse condizioni e secondo le modalità previste dal contratto in scadenza con previsione di apposita clausola rescissoria qualora, prima del 31.12.2022, venisse perfezionata l'adesione all'Accordo Quadro Regionale;
- di prendere atto che l'importo stimato della prosecuzione tecnica per il periodo di 6 mesi decorrenti dal 16.06.2022 al 31.12.2022 ammonta ad € 2.950.401,16 oltre Iva 22% pari ad € 649.088,25 per complessivi € **3.599.489,41** che trova copertura economica nel bilancio di esercizio 2022 nei rispettivi conti così suddivisi:
  - € 1.601.847,93 conto economico 3B030118 – Riscaldamento da privati
  - € 1.419.265,78 conto economico 3B030139 – Fornitura Energia Elettrica
  - € 578.375,70 conto economico 3B0401 – Manutenzione immobili



Firenze 19/05 /2022

Il RUP  
Ing. Pierluigi Bellagambi

Allegati:

1. Valutazione proroga SIE 3 Energy Manager per la Area di Firenze, ing. Andrea Rossi, e dell'Energy Manager aziendale, ing. Niccolò Bellandi;
2. Prospetto spesa prosecuzione tecnica contrattuale.

Ing. Pierluigi Bellagambi  
S.O.C. Manutenzione Immobili  
Firenze  
Via di San Salvi n. 12 Edificio n. 12  
50135 Firenze.  
Telefono: 055/6933721  
Fax: 055/6933089  
e-mail: pierluigi.bellagambi@  
uslcentro.toscana.it

**Oggetto: Valutazione tecnica ed economica della proposta di proroga all'adesione alla Convenzione CONSIP SIE 3 relativamente alle sedi territoriali dell'Azienda USL Toscana Centro, Area Firenze**

In riferimento alla scadenza contrattuale dell'adesione alla Convenzione CONSIP SIE 3 da parte della ex Azienda Sanitaria di Firenze, prevista per il prossimo 15 giugno 2022, nell'impossibilità di fruire di analogo strumento contrattuale, si è condotta una verifica sulla convenienza tecnica ed economica della proposta di proroga contrattuale fino al prossimo 31/12/2022.

I termini di confronto sono da una parte i canoni della Convenzione CONSIP SIE 3 attualmente in essere, comprensivi di forniture energetiche, manutenzione preventiva, correttiva e a guasto, più il ruolo di terzo responsabile previsto da DPR 412/93, dall'altro un'eventuale contrattualizzazione di lavori di riqualificazione e manutenzione straordinaria degli impianti, compresa quota parte di servizi consistenti in attività di manutenzione preventiva, correttiva e a guasto, più le forniture energetiche da richiedersi tramite Accordi Quadro CET.

Premesso che le criticità del particolare momento storico, caratterizzato prima dalla pandemia da Coronavirus 19, che ha comportato una sensibile riduzione della domanda energetica ed una conseguente diminuzione dei prezzi unitari dei vettori energetici, seguita poi dall'esplosione del conflitto in Ucraina e successiva impennata dei medesimi valori, rendono quanto mai difficoltoso effettuare una previsione realistica sull'andamento dei costi energetici, si è effettuato un confronto tra gli importi unitari di fornitura energetica contabilizzati nella Convenzione in oggetto e gli analoghi valori proposti nei corrispondenti contratti CET.

Analizziamo nel dettaglio i diversi strumenti contrattuali:

**Fornitura di gas naturale per l'anno termico 2021-22**

Il 28 giugno 2021 il Consorzio Energia Toscana CET srl, che ha operato in nome e per conto del Soggetto Aggregatore regionale, ha aggiudicato la gara per la fornitura di Gas Naturale per l'anno termico 2021-22. Per effetto di quanto sopra, in data 30 agosto 2021 Regione Toscana – Soggetto Aggregatore ha sottoscritto l'Accordo Quadro con gli aggiudicatari.

Il Lotto 1 (CIG: 8766565E48), in cui rientra l'Azienda USL Toscana Centro, Area Firenze, è stato aggiudicato ad Edison Energia Spa.

L'Accordo Quadro sottoscritto da CET prevede che il corrispettivo unitario  $P_0$ , per metro cubo prelevato, venga aggiornato trimestralmente in base alle variazioni riportate dall'indice  $P_{FOR,t}$  di cui all'art. 6.2.d del Testo Integrato TIVG dell'AEEGSI. Detti aggiornamenti, con l'applicazione dei dovuti fattori di conversione, hanno portato ad avere un importo unitario della fornitura di gas metano nel I Trimestre 2022 pari a 0,09964 €/kWh, al quale risulta da applicare (ad oggi e prevedibilmente fino al prossimo 30 giugno 2022) un incremento IVA del 5%, per un valore complessivo di **0,104622 €/kWh**.

La corrispondente fornitura energetica tramite Convenzione CONSIP SIE 3, anch'essa contabilizzata trimestralmente con una rivisitazione del prezzo unitario tramite formula di Capitolato che tiene conto delle fluttuazioni di mercato, nel I trimestre 2022, al netto delle detrazioni contabili per applicazione accise uso industriale, è computata al prezzo unitario di 0,088879 €/kWh, con aliquota IVA del 22%, per un importo complessivo di **0,10843 €/kWh**.

A prescindere dal protrarsi della misura di contenimento dei costi energetici (IVA al 5% sul gas metano), considerato che la fornitura trimestrale dei Presidi ricompresi nella Convenzione CONSIP SIE 3 è calcolata forfettariamente in circa 5 milioni di kWh, pari ad un quarto del Fabbisogno Termico annuo, in virtù della



Pierluigi Bellagambi  
SC Manutenzione Ordinaria

Via di San Salvi n. 12 Ed. n. 12

Telefono : 055/6933721

Fax : 055/6933556

e-mail: pierluigi.bellagambi  
@uslcentro.toscana.it



scadenza proposta per la proroga in esame (il prossimo 31/12) ed in applicazione della formula esposta al paragrafo 12.1.1.3 – Variazione del consumo energetico per variazione di volumetria - del Capitolato Tecnico della Convenzione CONSIP SIE 3, il divario atteso a fronte della fatturazione dei consumi reali che andremo a sostenere nel periodo estivo qualora ammessi alla fornitura CET è da ritenersi completamente assorbito nel trimestre successivo, quando a fronte del massimo consumo di gas previsto per l'avvio della stagione invernale 2022/2023, il canone energia riconosciuto nella Convenzione CONSIP SIE 3 rimarrebbe invariato, ovvero corrispondente ad un quarto del Fabbisogno Termico annuo, mentre la fatturazione del fornitore scelto dalla Regione seguirebbe i reali consumi stagionali. A questo fattore d'incertezza è da aggiungersi il fatto che l'attuale Accordo Quadro CET avrà scadenza naturale il prossimo 30/09 e non è dato al momento conoscere le condizioni economiche del futuro affidamento.

### **Fornitura di energia elettrica per l'anno 2022**

Analogamente a quanto avvenuto per il gas il 27 luglio 2021 è stata aggiudicata da CET la gara per la fornitura di Energia Elettrica per l'anno 2022.

L'aggiudicatario è risultato essere NOVAeg SpA sia per il Lotto 1 relativo alla fornitura in Media Tensione che per il Lotto 2 per la fornitura in Bassa Tensione.

Anche in questo caso la fatturazione avviene con formulazione a Prezzo Variabile, applicando ai consumi effettivi dei Punti di Prelievo la somma, differenziata per lotto e per fascia oraria, di SPREAD offerto dall'aggiudicatario sul lotto in esame e la media aritmetica mensile di fascia oraria del PUN medio aritmetico mensile di ciascuna fascia oraria mensilmente pubblicato dal GME.

L'esame della fatturazione del mese di marzo 2022 ha evidenziato un importo unitario di **0,36581 €/kWh**, a fronte di un importo unitario Convenzione Consip SIE3 per il I Trimestre 2022 di **0,3156 €/kWh**. La fornitura trimestrale nella Convenzione Consip SIE3 ammonta a circa 1,850 milioni di kWh.

Va sottolineato anche in questo caso che la Convenzione CET rappresenta una pura fornitura energetica, mentre il canone energia della Convenzione Consip SIE3 comporta la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti elettrici e di condizionamento gestiti dall'Assuntore. La mancata proroga comporterebbe la necessità di formulare uno specifico contratto di lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica comprensivo di quota parte di servizio consistente in attività manutentiva programmata, correttiva e a guasto.

Vale la pena infine aggiungere che in ambito Convenzione CONSIP SIE 3, analogamente a quanto evidenziato per il canone corrispondente alla fornitura di energia termica, anche la contabilità relativa alla sola fornitura di energia elettrica vede il fabbisogno annuo di energia elettrica suddiviso in quattro trimestri di pari valore (al netto delle rivalutazioni del prezzo unitario): l'estensione della proroga richiesta, che copre l'intero periodo estate – autunno, vede un bilancio dei consumi storici tra i mesi maggiormente energivori (luglio e agosto) ed i mesi autunnali.

### **Conclusioni**

Occorre a questo punto sottolineare come nell'importo del canone SIE 3 siano ricomprese attività di riqualificazione energetica e manutenzione straordinaria per un importo pari al 10,91% dell'importo contrattuale, alle stesse modalità e condizioni del contratto originario, che ad oggi si è dimostrato più conveniente rispetto ad altre forme di affidamento. Stimato l'importo complessivo della proroga proposta pari ad € 2.950.401,16 ciò corrisponde ad un importo di **€ 321.888,77** che l'Assuntore dovrà impiegare per interventi di riqualificazione e manutenzione straordinaria degli impianti in gestione.



Pierluigi Bellagambi  
SC Manutenzione Ordinaria

Via di San Salvi n. 12 Ed. n. 12

Telefono: : 055/6933721

Fax: : 055/6933556

e-mail: pierluigi.bellagambi  
@uscentro.toscana.it

Non ultimo è necessario mettere in evidenza che la Convenzione SIE 3 comporta riconosciuti a canone interventi di manutenzione programmata e correttiva, nonché l'assunzione del ruolo di terzo responsabile, eventualmente da formalizzare a diverso assuntore nell'ipotesi di mancata proroga dell'attuale adesione.

Si precisa che il confronto, condotto tra ambiti contrattuali decisamente disomogenei, nonostante l'impegno profuso, risulta necessariamente a valenza esclusivamente descrittiva. Al riguardo pare opportuno rilevare, peraltro, l'intervenuta variazione del regime fiscale relativo al gas metano, che è nel frattempo transitato dalla applicazione dell'IVA dal 22% al 5%, misura della quale ad oggi non è dato conoscere la durata temporale. Tale variazione nel confronto esposto non consente di percepire la convenienza della proroga proposta.

Riepilogando gli aspetti salienti che in fase di adesione hanno fatto propendere l'Amministrazione nella scelta di aderire alla Convenzione e che tutt'oggi confermano tale scelta sono i seguenti:

1. miglioramento della qualità dei servizi multitecnologici proposti grazie all'affidamento degli stessi ad un unico assuntore a fronte di una eventuale pluralità di contratti manutentivi;
2. convenienza economica nell'esecuzione degli interventi di efficientamento energetico rispetto ad altra forma di finanziamento;
3. nonostante l'attuale regime fiscale (IVA al 5% sul gas metano fino al prossimo 30 giugno) applicato in ambito Accordo Quadro CET lasci supporre un minor costo energetico (almeno fino alla validità del provvedimento citato), il delta sfavorevole è ampiamente compensato dal valore dei lavori di riqualificazione energetica e manutenzione straordinaria che l'Assuntore è chiamato a realizzare a fronte della proroga contrattuale; d'altro canto si evidenzia nell'analisi dei prezzi unitari un'apparente convenienza nell'acquisto del vettore energia elettrica in ambito Convenzione CONSIP SIE 3 rispetto al prezzo assicurato dall'Accordo Quadro CET.



Firenze 17 maggio 2021

Energy Manager  
Azienda USL Toscana Centro  
Ing. Niccolò Bellandi

Energy Manager Locale  
TARCA Firenze  
Ing. Andrea Rossi



Pierluigi Bellagambi  
SC Manutenzione Ordinaria  
Via di San Salvi n. 12 Ed. n. 12  
Telefono: 055/6933721  
Fax: 055/6933556  
e-mail: pierluigi.bellagambi  
@uslcentro.toscana.it

ALL. n. **B2**

**Convenzione Consip "Servizio Integrato Energia 2 - Lotto 5 Toscana**  
**CIG derivato 670199553B**  
**Proseguimento contrattuale dal 16/06/2022 al 31/12/2022**

conto economico	importi IVA esclusa	IVA 22%	Totale IVA inclusa
3B030118 – Riscaldamento da privati	€ 1.312.990,11	€ 288.857,82	€ 1.601.847,93
3B030139 – Fornitura Energia Elettrica	€ 1.163.332,61	€ 255.933,17	€ 1.419.265,78
3B0401 – Manutenzione immobili	€ 474.078,44	€ 104.297,26	€ 578.375,70
<b>TOTALE PROSECUZIONE</b>	<b>€ 2.950.401,16</b>	<b>€ 649.088,25</b>	<b>€ 3.599.489,41</b>

**AZIENDA USL TOSCANA CENTRO**  
**S.O.C. MANUTENZIONE**  
**IMMOBILI FIRENZE**  
*Direttore*  
*Ing. Pierluigi Bellagambi*

