



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

Da un secolo, oltre.



HR EXCELLENCE IN RESEARCH

AREA
GESTIONE E ADEGUAMENTO
PATRIMONIO IMMOBILIARE

La Dirigente

Decreto n. _____

Anno 2025

Prot. _____

OGGETTO: 1941-2025 – Convenzione per l’affidamento di servizi integrati, gestionali ed operativi, da eseguirsi negli immobili adibiti prevalentemente ad uso ufficio, in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni, nonché negli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Istituzioni Universitarie Pubbliche ed agli Enti ed Istituti di Ricerca, ai sensi dell’articolo 26, legge 23 dicembre 1999 N. 488 e ss.mm.ii. e dell’articolo 58, legge 23 dicembre 2000 N. 388 - Lotto 6. CIG 5651312A2F – CIG Derivato 9011823798

Approvazione della perizia di variante suppletiva n° 4 - Contratto CONSIP -Lotto 6

PREMESSO CHE

- in data 30.12.2020 è stata stipulata una convenzione tra *CONSIP S.p.A. e il RTI L’Operosa S.p.A. Mandataria e Società per azioni commercio combustibili industria riscaldamento S.A.C.C.I.R. - La Pultra S.r.l. – Vivenda S.p.A. - Getec Italia S.p.A. (già Antas S.p.A.) - Del BO Soc. Consortile Stabile a responsabilità limitata (Consorzio Del BO S.C.A.R.L.)* mandanti, per l’affidamento dei servizi integrati, gestionali ed operativi, da eseguirsi negli immobili, adibiti prevalentemente ad uso ufficio, in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni, nonché negli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Istituzioni Universitarie Pubbliche ed agli Enti ed Istituti di Ricerca Lotto 6, ai sensi dell’art. 26 della l. 488 del 23.12.1999 e dell’art. dell’art. 58 l. 388/2000;
- in data 02 febbraio 2021, sulla piattaforma Consip, è stato attivato il Lotto 6 della Convenzione FM4, aggiudicato al suddetto raggruppamento temporaneo d’imprese (RTI) *L’Operosa S.P.A. Unipersonale Capogruppo mandataria - Mandanti Soc. Coop arl-Antas-S.P.A. - La Pul-Tra di Tirelli Augusto e Antonella Sas -La Cascina Global Service Srl-S.A.C.C.I.R. Spa - Consorzio del Bo Scarl.*



- In data 21.12.2021 l'Amministrazione ha inviato l'Ordinativo Principale di Fornitura con N.ro 6515333 – con ns. Rep. 235 prot. 62632 del 21.03.2022;
- con D.D. 763/2022 prot. 0118993 del 01.06.2022 ed a far data dal 16.05.2022 è stato nominato quale Supervisore del suddetto Ordinativo principale di fornitura con ruolo di RUP l'Ing. Giuseppe Gennaro D'Agata, in sostituzione dell'Arch. Silvia Giannoni, precedentemente nominata Decreto Prot. 321270 rep.1590/2021 del 02.12.2021

CONSIDERATO CHE

- Questa Amministrazione rientra per eventuali servizi aggiuntivi/varianti tra i soggetti tenuti ad utilizzare la Convenzione stipulata con il Fornitore.
- In data 27/01/2023 rep. 147/2023 prot. 19769 del 30/01/2023 il Consiglio di Amministrazione approvava la Perizia di variante, variata distribuzione di spesa e suppletiva n.1 resasi necessaria per il mantenimento e conservazione dei beni, in particolare per quelli acquistati, quelli in fase finale di realizzazione (entro il 31/03/2023), quelli che erano stati ultimati nel 2022 e, infine, per un aggiornamento delle attrezzature antincendio presenti nelle strutture Universitarie con variazione dell'importo contrattuale.
- A seguito della perizia di variante n. 1 l'importo contrattuale è asceso da € 18.567.888,48 a € 18.767.726,64 oltre IVA al 22% con una maggiore spesa di € 199.838,16 oltre IVA al 22%. Il relativo Atto aggiuntivo è stato sottoscritto in data 01/02/2023 Rep 64/2023 Prot. 23332 del 02/02/2023.
- Con delibera del CdA del 26/05/2023 è stata approvata la Perizia di variante e suppletiva n. 2 (per variazione ISTAT 2023) – che ha comportato una variazione dell'importo contrattuale del servizio-“parte a canone”- per l'anno 2023 di € 256.960,50 oltre IVA al 22% così come desumibile dal relativo quadro economico allegato alla perizia di variante n. 2.
- Con delibera del CdA del 26/03/2024 Prot. 70475 Rep. 713 del 28/03/2024 è stata approvata la Perizia di variante e suppletiva n. 3 (per variazione ISTAT 2024) per gli anni 2024- 2025- 2026-2027 che ha esposto un nuovo importo contrattuale (canone +



extra canone + sicurezza) di €. 20.214.820,12 oltre IVA 22% per un maggior importo contrattuale di € 1.088.762,98 oltre IVA 22% come evidenziato nel Quadro economico assestato allegato alla variante n. 3.

- L'Amministrazione con D.D. 950/2024 prot. 0123082 del 30/05/2024 nominava quale RUP e Supervisore l'Ing. Marco Giorgi in sostituzione dell'Ing. Giuseppe Gennaro D'Agata

PERTANTO CONSIDERATO CHE

- Il contratto Consip prevede " *che annualmente verrà applicato l'aggiornamento del canone in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI - nella versione che esclude il calcolo dei tabacchi), verificatosi nell'anno precedente. Si precisa che i prezzi da utilizzarsi per la definizione di ogni OPF, dovranno essere quindi quelli vigenti alla data di presentazione del PDA. Il primo aggiornamento con formale comunicazione del Fornitore all'Amministrazione Contraente, dopo 12 mesi della stipula dell'Ordinativo Principale di Fornitura"....*
- l'indice dei prezzi al consumo FOI (Famiglie di operai ed impiegati – senza tabacchi) del mese di dicembre 2024 rispetto al mese di dicembre dell'anno precedente 2023 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale di gennaio 2025, ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 ed ai sensi dell'articolo 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica) - (Gazzetta Ufficiale serie generale n. 19 del 24 gennaio 2025, allegato 1) espone un aumento del **1,1%** rispetto all'anno precedente. (Allegato A)
- Con comunicazione del 24 febbraio 2025, assunta con protocollo n. 0042467, in pari data (Allegato B) la ditta *RTI L'Operosa S.p.A.* il qualità di Mandante ha chiesto l'aggiornamento del canone su variazione ISTAT indice FOI con applicazione dell'art. 8.1 del capitolato tecnico.
- Gli aggiornamenti possono essere effettuati dopo ogni 12 mesi dalla stipula, nel caso specifico con effetto sui canoni da corrispondere dall'anno 2025 fino all'anno 2027;
- l'importo di adeguamento non era stato previsto nel quadro economico iniziale e pertanto non risulta ad oggi finanziato;



PRESO ATTO

- della relazione propositiva del Responsabile Unico del Procedimento e supervisore Ing. Marco Giorgi (Allegato D) nella quale specifica che la perizia di variante in parola è ammissibile in quanto rientra tra le variazioni previste dall'art. 8.1 del Capitolato Tecnico della convenzione Consip e rientra nella fattispecie di cui all'art. 106 comma 1 lettera a) del D. Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.
- che lo stesso ha verificato la documentazione trasmessa dal fornitore riguardante la formale comunicazione per aggiornamento ISTAT conformemente dell'art. 8.1. del capitolato tecnico.
- Della rimodulazione della spesa del solo canone (per gli anni dal 2025 al 2027), che tiene conto della variazione ISTAT 2025 (variazione dicembre 2024-dicembre 2023 del 1,1%) per un importo per l'anno 2025 pari ad € 28.089,60 oltre IVA 22%.

CONSIDERATO CHE

- L'applicazione della clausola contrattuale di cui all'art. 8.1 del Capitolato comporta di fatto una modifica contrattuale durante il periodo di efficacia e questa fattispecie è disciplinata dall'art. 106, comma 1, lett. a) del Codice dei Contratti. In particolare, l'articolo prevede che le modifiche, nonché le varianti, dei contratti di appalto in corso di validità devono essere autorizzate dal RUP con le modalità previste dall'ordinamento della Stazione Appaltante cui il RUP dipende. I contratti di appalto nei settori ordinari e nei settori speciali possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento nel caso in cui le modifiche, a prescindere dal loro valore monetario, siano state previste nei documenti di gara iniziali in clausole chiare, precise e inequivocabili, che possono comprendere clausole di revisione dei prezzi.
Esse non apportano modifiche che avrebbero l'effetto di alterare la natura generale del contratto.
- La revisione prezzi deve essere effettuata, stante le disposizioni contrattuali sopra citate, esclusivamente sulla parte contrattuale costituita dal canone applicando l'indice FOI dicembre 2024/dicembre 2023 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale di gennaio 2025, ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 ed ai sensi dell'articolo 54 della legge del 27 dicembre 1997



n449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica) (Gazzetta Ufficiale n. 19 del 24 gennaio 2025) che è risultato essere pari allo 1,1% rispetto all'ultima perizia di variante n. 3 (Variazione ISTAT 2024).

- E' necessario adeguare i canoni (dal 2025 al 2027) con l'approvazione di una perizia di variante, per un maggiore importo di € 28.089,60 + Iva al 22% **corrispondente alla variazione ISTAT 2025 del solo canone arrotondato pari al 1,1 %** della convenzione, (Canone perizia di variante n. 3 € 2.553.604,68 oltre Iva al 22% - Nuovo importo canone € 2.581.694,28 oltre IVA al 22%).
- il maggior importo della variante 4 **del solo canone** (per gli anni dal 2025 al 2027) è pari ad € 84.268,80 oltre Iva al 22% corrispondente alla differenza tra 20.299.088,92 come risultante dal nuovo quadro economico di assestamento oggetto della presente Variante e € 20.214.820,12 (Perizia di variante n. 3 CDA del 26.03.2024),
- Il nuovo importo contrattuale residuo (canone + extra canone + sicurezza) per l'anno 2025 ammonta ad € 3.489.839,48 oltre Iva al 22%, - per l'anno 2026 ammonta € 3.489.839,48 oltre Iva al 22% - e per l'anno 2027 ammonta ad € 3.489.839,48 oltre Iva al 22%, ai sensi degli art. 106 comma 1 lettera a) del D. Lgs 50/2016 s.mm.ii;
- la revisione del canone per il 2025-2026-2027 non apporta modifiche che alterano la natura generale del contratto;
- il tempo contrattuale del ciclo della convenzione è pari a 6 anni a decorrere dalla data 01.01.2022 fino al 31.12.2027, e la variante non va a modificare i tempi contrattuali;

Tutto quanto sopra premesso e considerato vista la proposta del RUP con la quale sottopone all'approvazione la Variante n.4 al contratto principale per gli anni 2025-2026-2027

PRESO ATTO

- che il maggior importo della variante **corrispondente alla variazione ISTAT 2025 del solo canone arrotondato pari al 1,1** (per gli anni dal 2025 al 2027) ammonta ad € 84.268,80 oltre Iva al 22% (corrispondente alla differenza tra 20.299.088,92 come risultante dal nuovo quadro economico di assestamento oggetto della presente Variante e € 20.214.820,12 come



da perizia di variante n. 3 approvata dal CDA del 26.03.2024).

- Che per il solo anno 2025 il maggior importo della variante -importo canone - è pari ad € 28.089,60 oltre Iva al 22% e trova copertura sui fondi UA.A.50000.TECN.PATRIM.EORDICTR CO.04.01.02.01.08.18.04 bilancio 2025.
- Che le residue annualità contrattuali in essere (canone + extra-canone + sicurezza) sono così ripartite sui fondi di bilancio:
 - per l'anno 2025 pari ad € 3.489.839,48 oltre Iva al 22% per un totale di € 4.257.604,16 su UA.A.50000.TECN.PATRIM.EORDICTR CO.04.01.02.01.08.18.14 bilancio 2025
 - per gli importi residui di € 3.489.839,48 oltre Iva al 22% per l'anno 2026 – e € 3.489.839,48 oltre Iva al 22% per l'anno 2027 sui bilanci delle rispettive annualità..
- L'atto amministrativo recante l'autorizzazione alla modifica del contratto per effetto dell'aggiornamento dei canoni ISTAT che vanno dall'anno 2025 al 2027 come sopra rappresentato, sarà trasmesso per la conoscibilità dell'atto alla RTI L'Operosa S.p.A.

VISTO

- il D. Lgs. 50/2016 - Codice dei contratti Pubblici;
- il DPR 207/2010 - Regolamento di attuazione del D. Lgs 163/2006 per quanto ancora vigente;
- il Decreto 07/03/2018 n. 49 - Regolamento recante approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del Direttore dei Lavori e del Direttore dell'Esecuzione;
- l'art. 8.1 del Capitolato Tecnico alla convenzione Consip FM4 a cui l'Università di Firenze ha aderito mediante Ordinativo principale di Fornitura sottoscritto in data 21/12/2021 rep Rep. 235 prot. 62632 del 2022;
- la variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (indice FOI dicembre 2024/dicembre 2023 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale di gennaio 2025, ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 ed ai sensi dell'articolo 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica) - (Gazzetta Ufficiale n. 18 del 23 gennaio 2024) pari **allo 1,1%** rispetto all'anno precedente (Allegato A);



- la comunicazione del 24 febbraio 2025, assunta con protocollo in pari data, n. 0042467 (Allegato B) con la quale la ditta *RTI L'Operosa S.p.A. il qualità di Mandante* ha chiesto l'aggiornamento del canone su variazione ISTAT indice FOI con applicazione dell'art. 8.1 del capitolato tecnico
- il Quadro economico assestato alla Variante n. 4 (Allegato C);
- la Relazione del Responsabile Unico del Procedimento e Supervisore e l'ammissibilità ai sensi all'art. 106 comma 1 lettera a) del D. Lgs 50/2016 e ss.mm.ii della variante oggetto della presente pratica, come riportato nella relazione in allegato (Allegato D);
- che la presente Perizia di Variante n. 4 non prevede protrazione dei tempi contrattuali;

APPROVA

- **la Perizia di variante suppletiva n. 4 per adeguamento dei canoni alla variazione ISTAT per gli anni 2025-2026-2027** al contratto principale, che per l'anno 2025 è pari al **1.1% del solo canone** ed espone una maggiore spesa complessiva di €. 84.268,80 oltre IVA 22%
- **Per l'anno 2025 la maggiore spesa della variante per variazione ISTAT del solo canone corrispondente al 1.1% che** ammonta ad €. 28.089,60 oltre Iva al 22% e trova copertura sui fondi UA.A.50000.TECN.PATRIM.EORDICTR CO.04.01.02.01.08.18.04 bilancio 2025.
- **Il nuovo importo contrattuale aggiornato (canone + extra canone + sicurezza)** per un importo pari ad € 20.299.088,92 oltre IVA 22% come riportato nel quadro economico assestato (Allegato C), per un importo residuo corrispondente alle annualità 2025-2026 e 2027 così ripartito:
 - **Per l'anno 2025** €. 3.489.839,48 oltre Iva al 22% per complessivi € 4.257.604,16 oltre alla quota incentivo di €. 34.146,23 per un totale di 4.291.750,39 su UA.A.50000.TECN.PATRIM.EORDICTR CO.04.01.02.01.08.18.14 bilancio 2025
 - Per l'anno 2026 sul bilancio della rispettiva annualità 2026
 - Per l'anno 2027 sul bilancio della rispettiva annualità 2027



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

Da un secolo, oltre.



HR EXCELLENCE IN RESEARCH

AREA
GESTIONE E ADEGUAMENTO
PATRIMONIO IMMOBILIARE

- **Il Quadro economico assestato alla Variante n.4 (Allegato C)** per un importo complessivo di €. 24.966.895,83 che trova copertura, per la parte residua, sui fondi UA.A.50000.TECN.PATRIM.EORDICTR CO.04.01.02.01.08.18.04 per ciascuna annualità (vd. Allegato C) rispettivamente sui bilanci 2025, 2026 e 2027
- La presente perizia di variante non dà luogo a protrazione del tempo contrattuale.

/ci

La Dirigente

Area Gestione e Adeguamento

Patrimonio Immobiliare

Arch. Carmen Carrera

Visto per la regolarità contabile

U.P. Servizi di Ragioneria e Contabilità

Dott. Francesco Oriolo