

Linee guida per l'affidamento dei servizi di manutenzione degli immobili

PATRIMONI PA net

PPAnet ha già fatto pervenire all'AVCP - oggi assorbita dall'ANAC - le proprie riflessioni in ordine alle criticità relative alle procedure di affidamento dei contratti pubblici attinenti ai servizi di manutenzione e ai criteri per la distinzione tra prestazioni di servizi e prestazioni di lavori.

Si sottopongono pertanto all'ANAC le ulteriori osservazioni in ordine al documento posto in consultazione.

* * *

Riquadro 1.

In relazione a quanto indicato nel paragrafo 2.1, ritenete che vi siano altri criteri, oltre a quello del c.d. "quid novi", che potrebbero consentire alla stazione appaltante di pervenire ad una corretta distinzione tra lavori e servizi?

Ferma la condivisione delle considerazioni espresse nel paragrafo 1.2, si ritiene che i seguenti criteri aggiuntivi potrebbero consentire alla stazione appaltante di pervenire ad una corretta distinzione tra lavori e servizi nei casi in cui l'applicazione del criterio del "quid novi" risulti incerta:

1. Le prestazioni si considerano servizi anche quando vi è prevalenza di manodopera rispetto a materiali e forniture.
2. In ogni caso, deve prevalere il criterio teleologico per cui un appalto pluriennale finalizzato al raggiungimento di un obiettivo gestionale (es. il risparmio energetico) si considera di servizi indipendentemente dal valore della componente lavori.

Si ritiene, inoltre, che i capitolati afferenti appalti di servizi non debbano contenere la descrizione delle prestazioni in termini di progetto preliminare o definitivo, ma descrivere puntualmente e in termini prestazionali il fine del contratto, lasciando l'intera progettualità all'appaltatore, definitiva in fase di gara ed esecutivo in fase di esecuzione del contratto.

* * *

Riquadro 2.

In relazione a quanto indicato nei paragrafi 3 e 4,

1. ritenete che il piano di manutenzione contenga le informazioni necessarie per poter predisporre

la procedura di affidamento oppure è necessario acquisire informazioni da altre fonti? In caso positivo, indicare le possibili fonti.

2. ritenete che le principali modalità di svolgimento del servizio siano quelle sopra riportate e descritte nell'allegato 4, oppure ritenete che vi siano altre modalità di cui le stazioni appaltanti dovrebbero tenere conto?
3. vi sono ulteriori criteri, oltre alla prevedibilità dei guasti, che potrebbero orientare le stazioni appaltanti nello stabilire quando adottare una tipologia di attività rispetto ad un'altra?
4. si concorda con il suggerimento in base al quale la manutenzione programmata dovrebbe contemplare le prime cinque attività?

Si ritiene che il Piano di manutenzione contenga le informazioni necessarie per poter predisporre la procedura di affidamento solo se lo stesso è fornito dal Costruttore completo ed esaustivo, con l'indicazione di tutti gli interventi di sostituzione e di controllo programmabili ex ante. In caso contrario il Piano va necessariamente integrato con specifiche prestazionali a cura della Stazione appaltante. L'anagrafe dei componenti e subcomponenti dei beni oggetto di manutenzione costituisce uno strumento essenziale per la definizione di quanto precede. Ove non sia possibile fornire da parte della stazione appaltante in sede di affidamento tutte le specifiche funzionali che devono caratterizzare l'attività, l'onere dell'individuazione delle stesse, fermo il rispetto dei requisiti prestazionali indicati dai documenti di gara, deve essere posto in capo al concorrente in fase di progetto offerta.

* * *

Riquadro 4.

In relazione a quanto indicato nei paragrafi 6 e 6.1, ritenete che

1. vi sono ulteriori informazioni, rispetto a quelle indicate, che la stazione appaltante dovrebbe acquisire nell'indagine di mercato per i servizi di manutenzione?
2. i criteri individuati per la scelta tra integrazione dei servizi o separazione degli stessi

(eventualmente in più lotti all'interno di una medesima gara) siano adeguati oppure vi sono altri criteri/elementi che le stazioni appaltanti dovrebbero considerare?

3. vi sono ulteriori strumenti per favorire la partecipazione delle PMI?
4. ritenete utile l'utilizzo di limiti di partecipazione/aggiudicazione per le gare suddivise in lotti?

Si ritiene che:

1. Nel caso di appalti che includono in parte servizi molto specialistici, al fine di non restringere la concorrenza non debbono essere richiesti necessariamente requisiti di partecipazione connessi a tali prestazioni super specialistiche, ma le stesse debbono poter essere subappaltabili a ditte in possesso della necessaria qualificazione, in analogia a quanto avviene nel settore dei lavori per le categorie scorporabili. Ad esempio, negli appalti di servizi per la manutenzione di tutti gli impianti di una struttura ospedaliera, la componente "manutenzione di apparecchiature elettromedicali" può essere inserita, ma non deve influenzare la selezione preliminare dei partecipanti.

2. Va chiarito che la dizione di “servizi equivalenti” si intende sinonimo di “servizi analoghi” e non introduzione di un nuovo e più restrittivo criterio di valutazione della qualificazione degli operatori economici.

* * *

Riquadro 5.

In relazione a quanto indicato nei paragrafi 7 e 7.1., ritenete che

1. **vi siano ulteriori problematiche da esaminare in materia di requisiti di partecipazione?**
2. **nel caso di lavorazioni a carattere periodico-continue, il concorrente debba possedere i requisiti per l'importo complessivo oppure ritenete che sia più corretto richiedere il possesso dei requisiti per la quota di lavori svolti in ciascun periodo/anno?**

Si ritiene che:

1. Per le gare di notevole importo e di grande complessità che prevedono l'affidamento contemporaneo di numerosi servizi, anche in mancanza di una classificazione normativa dei servizi principali e accessori, dovrebbe essere comunque demandata alla *lex specialis* di gara l'individuazione dei requisiti che devono essere considerati principali – e che, quindi, rilevano ai fini dei requisiti di partecipazione - e quali accessori i quali dovrebbero essere interamente subappaltabili.
2. Se la quota lavori è ripetuta negli anni, la categoria SOA richiesta dovrebbe essere commisurata alla quota annua dei lavori e non all'importo totale degli stessi.

* * *

Riquadro 7.

In relazione a quanto illustrato nel paragrafo 10,

1. **ritenete che esistano ulteriori strumenti/meccanismi, oltre ai premi e alle penali, per incentivare il contraente a fornire prestazioni previste nei documenti contrattuali?**
2. **quali aspetti ritenete che debbano essere oggetto di particolare verifica (con applicazione delle penali in caso di inadempimento) in corso e al termine del rapporto contrattuale?**

Si ritiene che:

1. Fermo che il premio dovrebbe essere erogato solo se sono superati gli standard pattuiti per tutto il tempo del contratto e le penali andrebbero applicate solo in presenza di scostamenti superiori a determinate soglie di tolleranza e, comunque, con un limite massimo, potrebbe risultare utile prevedere che le opzioni di rinnovo contrattuale previste dai documenti di gara possano essere esercitate solo nel caso di raggiungimento degli obiettivi dichiarati.
2. Tutti i livelli di servizio devono essere misurabili in modo oggettivo in base ai risultati raggiunti e non alle prestazioni effettuate.

* * *

Riquadro 8.

In relazione a quanto illustrato nelle documento,

1. ritenete che vi siano ulteriori problematiche che andrebbero affrontate nelle linee guida? Se si, specificare le problematiche.
2. Ritenete che vi siano aspetti che necessitano di maggiori approfondimenti?

1. Andrebbero supportate le stazioni appaltanti nell'individuazione di criteri palesi e oggettivi per la valutazione della congruità delle offerte ritenute anomale.
2. Andrebbero chiariti i termini di pagamento sia in funzione delle recenti direttive europee sia identificando i passi necessari per arrivare alla liquidazione della fattura.