



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

UFFICIO MANUTENZIONI

DETERMINAZIONE

Determ. n. 693 del 16/10/2025

**Oggetto: AFFIDAMENTO DIRETTO DEL SERVIZIO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI, CENTRALI TERMICHE E IMPIANTI REFRIGERANTI INSTALLATI NEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE PER LE STAGIONI 2025-2026, 2026-2027, 2027-2028
DECISIONE A CONTRARRE - CIG B8AA037EC7.**

IL RESPONSABILE DELL'AREA

VISTI:

- gli articoli 107, comma 3, lett. d), e 109, comma 2, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- l'art. 21 del Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione della Giunta Comunale 19/11/2012, n. 102, aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale 29/04/2013, n. 45 e, da ultimo, con deliberazione della Giunta Comunale 30/04/2015, n. 52;
- il Decreto Sindacale n.9 in data 27/02/2025, di nomina della sottoscritta quale incaricata di Elevata Qualificazione per l'Area Pianificazione e Gestione del Territorio a tutto il 31/12/2025, ai sensi dell'articolo 16 e seguenti del CCNL 16 novembre 2022;
- il Decreto Sindacale n. 36 del 30/09/2025 di nomina del dott. Rocco Ermidio quale incaricato di Elevata Qualificazione per l'Area finanziaria fino al 31/10/2025;

RICHIAMATI:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 23/12/2024 dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione del Bilancio di Previsione degli esercizi 2025/2026/2027;
- la deliberazione della Giunta Comunale n.3 del 9/01/2025 dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per gli anni 2025/2026/2027 e la

successiva deliberazione della Giunta Comunale del 11.04.2025, n. 43, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale sono state approvate le variazioni al Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per gli anni 2025/2026/2027;

- la deliberazione della Giunta Comunale n.44 del 27/3/2025, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) per gli anni 2025-2027;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 29/07/2025 dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione dell'asestamento generale di bilancio e salvaguardia degli equilibri 2025-2027;

PREMESSO:

- che per far fronte alla necessità di assicurare il riscaldamento degli edifici pubblici durante il periodo invernale garantendo il funzionamento sicuro, efficiente e conforme alla normativa vigente degli impianti termici bisogna procedere all'affidamento del servizio di conduzione e manutenzione di tali impianti includendo la funzione di "Terzo responsabile" ai sensi della normativa vigente in materia (D.Lgs.192/2005 e D.P.R. 74/2013). Al fine di garantire continuità ed efficacia, si prevede una durata del servizio pari a tre stagioni termiche ovvero 2025-26, 2026-27 e 2027-28;
- che il servizio è riferito a tutti gli stabili comunali fatta eccezione per quelli già oggetto del contratto ESCo stipulato in data 25/11/2019, avente durata pari a 18 anni ed avente per oggetto le tre scuole primarie, la secondaria e l'asilo nido;
- che il valore del servizio da affidare, ai fini dell'individuazione delle procedure da seguire è stimato in € 39.900,00 oltre IVA inclusi € 4.500,00 per oneri della sicurezza;
- che ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 17 del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36:
 - a) il fine che si intende perseguire con l'affidamento in oggetto è quello di assicurare il riscaldamento degli edifici pubblici e quindi un adeguato comfort all'utenza;
 - b) l'oggetto del contratto e le relative clausole contrattuali, nonché le modalità di stipula sono descritte nell'allegato capitolato d'oneri completo dell'elenco degli impianti oggetto dell'appalto. Tra questi oltre agli impianti di riscaldamento sono inclusi, laddove già installati, gli impianti di raffrescamento. Sono inoltre incluse quote per manutenzioni minime ordinarie nel triennio e una quota relativa all'installazione di tre impianti di telecontrollo per una migliore gestione degli edifici più sensibili e con un elevato numero di utenze;
 - c) la modalità di scelta del contraente, vista la soglia cui è riconducibile l'importo della prestazione oggetto del presente affidamento, è quella dell'affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del D. Lgs. 36/2023;
- che alla data del presente provvedimento, per il servizio in oggetto:
 - a) non sono attive convenzioni di cui all'art. 26, comma 3 della legge 23/12/1999, n. 488;
 - b) non risultano pubblicati prezzi di riferimento definiti dai soggetti di cui all'art. 9, comma 7 del D. L. 24/04/2014 n. 66 convertito della Legge 23/06/2014, n. 89;
 - c) non risultano individuati dall'ANAC prezzi massimi di aggiudicazione di cui all'art. 1, comma 508 della L. 28/12/2015, n. 208;
 - d) il servizio non rientra nelle categorie merceologiche individuate con il D.P.C.M. 24/12/2015;
 - e) sono stati adottati criteri ambientali minimi - D.M. 8 giugno 2023 "Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione dell'energia per gli edifici della P.A." - che l'appaltatore ha dichiarato di impegnarsi a rispettare;
- che ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. n. 36/2023, l'appalto, peraltro già accessibile per le micro imprese, piccole e medie imprese, non è suddivisibile in lotti aggiudicabili separatamente, dato l'importo non rilevante;
- che sussistendo rischi da interferenza nell'esecuzione dell'appalto in parola è stato redatto il Documento unico di valutazione dei rischi da interferenza (DUVRI) e che i costi della sicurezza, inclusi nell'importo a base di gara, ma non soggetti a ribasso, sono definiti in € 1.500,00 a stagione;

CONSIDERATO:

- ✓ che il Responsabile Unico del Progetto (RUP) ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. n. 36/2023 è il sottoscritto responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio;
- ✓ che ai sensi dell'art. 4 della L. 241/90 e in applicazione del modello organizzativo adottato dal Comune in osservanza del principio di auto organizzazione amministrativa di cui all'art. 7 del D. Lgs. n. 36/2023 per la sola fase di esecuzione è stato nominato il seguente responsabile di procedimento: geom.Sara De Maio in servizio presso questa Area Pianificazione e Gestione del Territorio;

- ✓ che l'affidamento è effettuato nel rispetto dei principi enunciati nel Titolo I del D. Lgs. 36/2023 e che trattandosi di appalto di importo inferiore ad euro 140.000,00 e, fermi restando gli obblighi di utilizzo di strumenti di acquisto e di negoziazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa, questa Amministrazione può, ai sensi dell'art. 62, comma 1, del D. Lgs n. 36/2023, procedere direttamente e autonomamente all'acquisizione del servizio in oggetto;

DATO ATTO che in merito alla scelta del contraente si è ritenuto opportuno ricorrere alla Società che già gestisce gli impianti delle scuole primarie, della secondaria e dell'asilo nido nell'ambito del contratto ESCo, ciò al fine di avere un unico soggetto "Terzo Responsabile" per tutti gli impianti di proprietà comunale, tenuto conto della professionalità e della buona organizzazione tecnica dell'operatore economico;

DATO ATTO altresì

- che l'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti (ARIA) di Regione Lombardia costituisce soggetto aggregatore di riferimento per gli Enti Pubblici della Regione Lombardia e che la stessa ha messo a disposizione degli Enti medesimi la piattaforma telematica di eProcurement Sintel per l'acquisizione di beni e servizi;
- che si è proceduto per l'acquisizione del servizio a pubblicare sulla piattaforma Sintel di ARIA Lombardia apposita procedura di affidamento diretto con richiesta di preventivo per l'acquisto della prestazione in argomento invitando la ditta CEI SPA CALORE ENERGIA IMPIANTI con sede in Sesto San Giovanni (MI);
- che la procedura esperita sulla piattaforma telematica Sintel è descritta nel report allegato e registrato all'ID 208461240;

RITENUTO che, a conclusione dell'attività istruttoria, il Responsabile unico del progetto (RUP) ha formulato la proposta di affidamento alla ditta CEI SPA CALORE ENERGIA IMPIANTI del servizio di *conduzione e manutenzione degli impianti e centrali termiche e impianti refrigeranti installati negli immobili di proprietà comunale per le stagioni 2025-26, 2026-27 e 2027-28* per un importo di € 39.740,00, oltre IVA così articolato:

	Importo di contratto
Servizio conduzione	€ 26.940,00 oltre Iva (ovvero € 8.980,00 a stagione)
Oneri della sicurezza	€ 4.500,00 oltre Iva (ovvero € 1.500,00 a stagione)
Quota minima per interventi di piccola manutenzione (da rendicontare mensilmente applicando lo sconto offerto alle voci del listino DEI in vigore all'atto dell'esecuzione della manutenzione)	€ 4.800,00 oltre Iva (ovvero € 1.600,00 a stagione) da rendicontare applicando lo sconto offerto del 5% alle voci del listino DEI in vigore all'atto dell'esecuzione della manutenzione
Installazione n.3 impianti di telecontrollo nei seguenti immobili: - scuola infanzia <i>Sabin</i> Gurone - scuola infanzia <i>Rajchman</i> Rovera - Municipio	€ 3.500,00 quale importo offerto per la fornitura e installazione dei tre impianti di telecontrollo nella prima stagione termica

CONSIDERATO che la ditta CEI SPA CALORE ENERGIA IMPIANTI

- è in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto del presente affidamento, come previsto dall'art. 50 comma 1 lett. b) del D. Lgs. 36/2023;
- ha confermato nella misura pari al 40% il costo della manodopera;
- ha dichiarato di applicare ai lavoratori impiegati nell'appalto il seguente contratto nazionale di lavoro CNL H011;

DATO ATTO:

- ✓ che è stato acquisito il CIG B8AA037EC7 rilasciato dell'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici ai fini sia della tracciabilità di cui alla legge 136/2010 che ai fini del monitoraggio dei contratti pubblici;

- ✓ che il presente affidamento avviene nel rispetto del principio di rotazione di cui all'art. 49 del D. Lgs. 36/2023;
- ✓ che si ritiene congruo il costo della manodopera indicato in sede di presentazione del preventivo dall'affidatario e adeguato il contratto collettivo applicato in relazione alle tutele a favore dei lavoratori da impiegare nell'appalto;

RITENUTO, pertanto, procedere all'affidamento diretto del servizio di *conduzione e manutenzione degli impianti e centrali termiche e impianti refrigeranti installati negli immobili di proprietà comunale per le stagioni 2025-26, 2026-27 e 2027-28* alla ditta CEI SPA CALORE ENERGIA IMPIANTI con sede in Sesto San Giovanni (MI), Via Crescenzago 160 (Cf/Piva 09183610154), per un importo di € 39.740,00, oltre IVA riservandosi questo Ente, ai sensi dell'art. 1 comma 13 del D.L. 95/2012 convertito in Legge n. 135/2012, il diritto di recedere dal contratto qualora i parametri di Convenzioni stipulate successivamente da Consip o da ARIA di Regione Lombardia fossero migliorativi rispetto a quelli del presente affidamento;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 52 del D. Lgs. 36/2023, per affidamenti di importo inferiore a € 40.000,00 il possesso dei requisiti di partecipazione e qualificazione richiesti sono attestati con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e che la Stazione Appaltante verifica le dichiarazioni su un campione individuato con modalità preordinate ogni anno;

ATTESO che:

- ai sensi dell'art. 53, comma 1, del D. Lgs. 36/2023, per il presente affidamento non è stata richiesta la garanzia provvisoria;
- ai sensi dell'art. 53, comma 4, del D. Lgs. 36/2023, si procede alla richiesta della garanzia definitiva per un importo pari al 5% dell'importo contrattuale;
- si procederà alla stipula del contratto ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D. Lgs. 36/2023 mediante apposito scambio di lettere tra le parti tramite posta elettronica certificata;

RILEVATO il pieno rispetto, in fase istruttoria e di predisposizione degli atti, delle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici e l'insussistenza, ai sensi dell'articolo 6 bis della legge 241/1990, dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62, dell'art. 16 del D. Lgs. 36/2023 e dell'art. 7 del Codice di Comportamento del Comune di Malnate, di conflitto di interesse in capo al firmatario del presente atto, al RUP, agli altri partecipanti al procedimento e in relazione ai destinatari finali dello stesso;

ATTESO che il presente atto è adottato ai sensi dell'art. 17 comma 2 del D. Lgs. 36/2023 che prevede, in caso di affidamento diretto, che la decisione a contrarre individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico finanziaria e tecnico professionale;

RITENUTO che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la sua regolarità e correttezza, ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;

DETERMINA

- 1) **APPROVARE** il capitolato d'oneri, che contiene la disciplina utile a regolare i rapporti con l'appaltatore nonché l'elenco impianti, il DUVRI e la lettera d'invito tutti allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale ed inseriti nella procedura esperita sulla piattaforma telematica Sintel Aria di Regione Lombardia.
- 2) **AFFIDARE**, per i motivi di cui in premessa, il servizio di *conduzione e manutenzione degli impianti e centrali termiche e impianti refrigeranti installati negli immobili di proprietà comunale per le stagioni 2025-26, 2026-27 e 2027-28* alla ditta CEI SPA CALORE ENERGIA IMPIANTI con sede in Sesto San Giovanni (MI), Via Crescenzago 160 (Cf/Piva 09183610154), per un importo di € 39.740,00, oltre IVA, e quindi, complessivamente € 48.482,80.

3) **DARE ATTO:**

- che si provvederà alla liquidazione del corrispettivo secondo le scadenze previste nel capitolato d'oneri e successivamente all'esito positivo dei controlli di legge e al regolare espletamento del servizio richiesto;
- che il programma dei pagamenti derivanti dal presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8, del D. Lgs. n. 267/2000.

4) **ATTESTARE** la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.

5) **IMPEGNARE** la spesa di € 48.482,80 ad appositi capitoli del bilancio di previsione 2025 e pluriennale 2026/27/28 come indicato nella scheda contabile allegata.

Avverso alla presente determinazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. o entro 120 gg. al Presidente della Repubblica. E' ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 30 gg. se trattasi di appalto di lavori, servizi o forniture.

**Sottoscritta dal Responsabile d' Area
(GALLI DANIELA)
con firma digitale**