



**Politecnico
di Bari**

**LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE
IMMOBILIARE INTEGRATA E INFORMATIZZATA
DEI SERVIZI DI ENERGIA, MANUTENZIONE,
PULIZIA E PORTIERATO DEGLI IMMOBILI DEL
POLITECNICO DI BARI**



a cura del Rup: **Ing. Leonardo Prencipe**

con il supporto di: **Dott.ssa Antonietta Quatela**

Indice

- **Introduzione generale**
- **Il contratto**
- **Come funziona la Concessione**
- **Perché la Concessione: il vantaggio economico**
- **I numeri**
- **Oneri e investimenti di contratto**
- **Evoluzione delle attività in Concessione e relativo adeguamento del PEF**
- **I vantaggi sul servizio energia**
- **Attività extra-canone**
- **Progetto d'investimento: aspetti tecnici**
- **Anagrafica Immobiliare Informatizzata**
- **I cambiamenti apportati ai servizi in Concessione in seguito all'emergenza COVID-19**
- **Iniziative future**

N. B. Tutta la documentazione citata è disponibile presso il Settore Servizi Tecnici per gli Impianti e la Gestione Immobiliare Integrata ed Informatizzata

Introduzione generale

La Concessione nasce ufficialmente il 31 maggio 2016, con contratto registrato a n. 153 di repertorio, con lo scopo di consentire una gestione razionale ed informatizzata degli immobili di proprietà del Concedente, attraverso investimenti duraturi a carico del Concessionario, volti a ridurre e razionalizzare i consumi energetici, per il tramite di soluzioni impiantistiche ecosostenibili.

Il contratto è stato redatto sulla base dell'art. 278 del DPR n. 207 del 2010, in base al quale, ai fini dell'affidamento in finanza di progetto di contratti di concessione di servizi, soggetti privati possono presentare proposte che contengono uno studio di fattibilità, una bozza di convenzione, un piano economico – finanziario, una specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché l'indicazione delle garanzie offerte dal promotore all'amministrazione aggiudicatrice.

Ma facciamo un passo indietro per comprendere come si è arrivati alla redazione del contratto.

In data 23 luglio 2014 il Politecnico di Bari riceveva una proposta di Project Financing da parte della società Biomasseengineering Srl; il CdA nella seduta n. 13 - 2014 del 29/07/2014, dava "mandato al Direttore Generale, anche avvalendosi di esperti esterni, di effettuare gli opportuni approfondimenti sia sotto il profilo giuridico, al fine di verificare la praticabilità dell'istituto del Project Financing al caso di specie, sia sotto il profilo economico, al fine di verificare il piano finanziario presentato dalla società Biomasseengineering srl, e di riferire conseguentemente al Consiglio di Amministrazione sugli esiti di tali approfondimenti nel corso delle sedute successive".

In seguito, il Direttore Generale, fatta una breve introduzione sulla complessità del procedimento, riferiva di aver incaricato l'Avv. Laura Maceroni, esperta in procedure di gara ed appalti, di redigere una relazione in merito alla fattibilità giuridica del procedimento, che veniva fornita ai membri del CdA. Il CdA, esaminata la relazione, deliberava:

- di prendere atto della relazione dell'avv. Laura Maceroni, docente esperta in gare e appalti, con la quale si esprimeva la praticabilità, sotto il profilo giuridico, della proposta avanzata dalla società Biomasseengineering srl.
- di proseguire l'esame della proposta sotto il profilo economico-finanziario e tecnico;
- di nominare, a tale scopo, la seguente Commissione: prof. Pierpaolo Pontrandolfo, prof. Francesco Cupertino e l'avv. Laura Maceroni; con il compito di approfondire e relazionare al CdA, entro il 15 gennaio 2015, in merito al piano economico finanziario presentato dalla società Biomasseengineering srl, e, sotto il profilo tecnico, di verificare gli aspetti di integrazione dei servizi inclusi nella proposta.

Nella seduta del CdA n. 5 – 2015 del 30/03/2015 il Rettore invitava nell'aula consiliare il prof. Pontrandolfo e il prof. Cupertino per relazionare in merito agli aggiornamenti del Project Financing. I professori hanno illustrato alcune slides sull'argomento che evidenziavano le modifiche apportate al progetto sulla base degli ultimi interventi edilizi in materia di efficientamento energetico finanziati dal MISE.

Nella seduta del CdA n. 6 – 2015 del 21.04.2015 si approvava la proposta di Project Financing della Società BIOMASS ENGINEERING SRL, acquisita al prot. n. 9485 del 23.07.2014 con relativi allegati e la successiva integrazione acquisita al prot. n. 9557 del 27.07.2014, dichiarandola di pubblica utilità e si dava contestualmente mandato al Direttore Generale- pro tempore- di avviare le procedure di gara ai sensi dell'art. 278 del D.P.R. n. 270/2010 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 163/2006 Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE".

Con D.D. n. 202 del 07.08.2015 veniva autorizzato l'espletamento della procedura aperta per la "Concessione della gestione immobiliare integrata e informatizzata dei servizi di energia, manutenzione, pulizia e portierato degli immobili del Politecnico di Bari", ai sensi dell'art. 278 del DPR 207/2010 per la durata di 15 anni.

Il criterio di aggiudicazione è stato quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art.83 del D.lgs n. 163/2006 e degli artt. 120 e 283 del DPR 207/201, fatto salvo il diritto di prelazione del promotore, ai sensi dell'art. 278 comma 4 del DPR 207/2010.

Con D.D. n. 291 del 22.10.2015 è stata nominata la commissione di gara, ai sensi dell'art. 84 del D.Lgs 163/2006 e ss.mm. ii., incaricata di valutare le offerte pervenute;

Con D.D. n. 27 del 29.01.2016, è stato approvato l'operato della Commissione di gara ed è stato dichiarato aggiudicatario della procedura, nelle more dell'effettuazione delle verifiche e adempimenti previsti per Legge, il Raggruppamento Temporaneo di Concorrenti Costituendo composto dalla ARIETE Soc. Coop (Impresa Capogruppo/Mandataria) con sede in Modugno (BA) e la Soc. BIOMASS ENGINEERING SRL (Impresa Mandante) con sede in Gravina di Puglia (BA), per l'importo di un canone annuo di Euro 3.233.750,87, pari ad un ribasso dello 0.1% sull'importo posto a base di gara, nonché una percentuale di ribasso pari al 20% sul listino prezzi (prezzario regionale Puglia/Prezzario dell'ARIAP/Prezzario delle opere edili della CCIAA di Milano/Prezzario DEI) tempo per tempo vigente, e tempo di realizzazione dei lavori accessori espresso in giorni 335 e un incremento degli investimenti previsti nel bando di gara per ulteriori Euro 167.200,00, per un importo complessivo di Euro 1.967.200,00.

Nelle more della sottoscrizione del contratto, le parti si sono incontrate per procedere alla verifica degli effettivi consumi relativi alle forniture di energia elettrica e gas metano dell'anno 2015.

Con nota prot. n. 3112 del 12.05.2016 il Concessionario ha comunicato i dati relativi ai consumi di energia elettrica e gas riscontrati per l'anno 2015 a seguito delle verifiche effettuate, e si è riscontrata una situazione idonea a consentire al Concedente di avanzare una richiesta di riequilibrio del Piano Economico Finanziario ai sensi dell'art. 143 co 8 del D.Lgs 163/2006. La suddetta richiesta di rimodulazione del Piano Economico Finanziario (PEF) veniva inoltrata dal Concedente con nota prot. n. 8486 del 13.05.2016, e riscontrata dal Concessionario con nota prot. n. 3177 del 16.05.2016, con la presentazione di un nuovo Piano Economico Finanziario che prevedeva una durata della concessione a 20 anni, un canone annuo pari ad Euro 2.914.039,18 oltre IVA e un investimento pari ad Euro 1.967.200,00.

Con nota prot. n. 3423 del 25.05.2016 è stato trasmesso dal Concessionario, il nuovo Piano Economico Finanziario formulato così come approvato dal Consiglio di Amministrazione del Concedente con delibera del 17.05.2016.

Il contratto

Il contratto di concessione è stato sottoscritto il 31/05/2016, rep. n. 153, divenendo operativo dal 01/06/2016.

Il Politecnico ha affidato in concessione, per la durata di anni 18, la gestione immobiliare integrata ed informatizzata dei seguenti servizi:

SERVIZIO	DETTAGLIO
ENERGIA	Gestione servizio fornitura di gas metano ed energia elettrica
MANUTENZIONE E CONDUZIONE IMPIANTI	Servizio di manutenzione impianti elettrici, cogeneratore, ascensori/elevatori, antincendio, idrico-sanitario-fognante, termico-raffrescamento. mtbt
PULIZIA	Aree interne e aree esterne
PORTIERATO/VIGILANZA	Servizio di vigilanza e gestione impianto di videosorveglianza
VERDE	Manutenzione aree a verde e relativi impianti annessi, e servizio di disinfestazione
RIFIUTI	Servizio di raccolta e smaltimento rifiuti ordinari

Vanno considerate anche quelle attività che potrebbero rendersi necessarie per esigenze sopravvenute o imprevedibili (vedi art. 15 del contratto).

E' importante capire il senso della Concessione, in quanto cosa diversa rispetto ad un contratto d'appalto.

La Concessione in parola è uno strumento complesso di Partenariato Pubblico Privato, in quanto è l'insieme di due forme contrattuali presenti nel D. Lgs. n.163/06, e nel relativo D.P.R. n. 207/10.

Le forme di contratto sono il "Global Service" e il "Project Financing".

Tali forme di contratto sono presenti nell'ordinamento giuridico in forma singola, ma non in forma congiunta. L' art. 278 del DPR 207/2010 regola le situazioni non espressamente previste dal Codice.

In CONSIP è presente, come tipologia di convenzione, il contratto del "Global Service", e non anche i contratti di "Concessione" e di "Project Financing".

L' Amministrazione, in funzione delle proprie esigenze e dei piani di sviluppo dell'Ente, ha ritenuto che il contratto di Concessione fosse lo strumento più idoneo per realizzare i suoi obiettivi di medio lungo termine; per tale motivo ha inteso, comunque nel rispetto delle normative vigenti, derogare alle disposizioni di cui ai disposti normativi della "Spending review".

Il Concessionario, di fatto, ha assunto in concreto i rischi economici concernenti la gestione del servizio energia, mentre per la restante parte dei servizi il Concedente riconosce alla Concessione un canone annuo determinato secondo le indicazioni previste dal contratto.

Il rischio operativo, previsto nella definizione di Concessione, è imputabile al Project Financing.

Ai sensi dell'art. 143 comma 8 del d. lgs. 163/2006 e del successivo art. 165 del D. lgs. 50/2016 la Concessione è caratterizzata dall'**equilibrio economico-finanziario** dell'investimento; all'esito delle verifiche fatte, sia da un punto di vista giuridico che economico, tale equilibrio è documentato negli atti e nelle istruttorie che hanno portato l'Amministrazione del Politecnico di Bari a dichiarare la pubblica utilità della proposta di Concessione. L'Amministrazione del Politecnico di Bari ha contestualmente formalizzato al proponente, divenuto poi Concessionario, la possibilità di legare il Project Financing ad un Global Service, ai sensi dell'art. 143 sopra citato, riconoscendogli il pagamento di un corrispettivo, che è stato determinato sulla base dei consumi storici del Concedente.

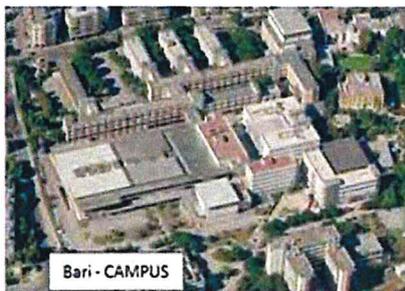
Ai sensi e per gli effetti del contratto di concessione, la Concessionaria è consegnataria degli impianti del Politecnico (impianti termici, di climatizzazione, elettrici, antincendio, idrico-fognario, ascensori e speciali), nonché gestore di tali impianti, fermo restando le responsabilità dell'Amministrazione Concedente, in riferimento ai compiti e ruoli delle figure del rappresentante legale (il Rettore), del Direttore Generale, del RUP e del Direttore dell'esecuzione del contratto.

Il contratto di concessione disciplina tutti gli aspetti contrattuali relativamente ai servizi concessi, declinati e meglio specificati attraverso numerosi allegati tecnici.



Gli immobili del Politecnico di Bari che ricadono nelle attività della Concessione sono i seguenti:

- Plesso del Campus Poliba – via Orabona, 4 – Bari.
- Plesso dell'Amministrazione Centrale - via Amendola, 126/b – Bari
- Plesso di ex Scianatico - via Amendola, 132 – Bari
- Plesso Isolato 47 - via Lamberti, 47 – Bari
- Plesso di Japigia – via Gentile, 182 – Bari
- Sede distaccata di Taranto – viale del Turismo, snc – Taranto
- Sede distaccata di Foggia – via Rotundi, 4 – Foggia
- Plesso del L.I.C. – via per Casamassima, snc – Valenzano (Ba)
- Altre strutture dinamiche



Come funziona la Concessione

La Concessione della gestione immobiliare integrata ed informatizzata dei servizi degli immobili del Politecnico di Bari comprende:

- Gestione energia
- Gestione Impianti
- Gestione manutenzione
- Gestione pulizia
- Gestione aree a verde
- Gestione portierato



Il corretto ed efficace funzionamento della concessione stessa si fonda sull'interazione tra il Settore dell'Amministrazione, preposto alla gestione e allo sviluppo del contratto, e l'azienda concessionaria, che si avvale di numerose competenze tecnico professionali, grande impiego di risorse umane e utilizzo di un sistema informatizzato che consente di gestire al meglio tutti i processi lavorativi.

L'attuale strumento informativo utilizzato è la piattaforma INFOR EAM.

Sono in corso, tuttavia, a valle delle esperienze fatte in questi anni, le valutazioni del caso al fine di valutare il passaggio ad altra piattaforma informativa che risponda meglio alle esigenze dell'Amministrazione.

Di seguito riportiamo una tabella esplicativa, riepilogativa e non esaustiva, delle principali azioni svolte mediante l'utilizzo della piattaforma informatica:

AZIONI	Responsabile di Commessa	Coordinatore	Addetto Servizio	Resp. Qualità
Pianificazione e programmazione degli interventi	•	•		
Emissione e distribuzione degli ODL/Istruzioni Op.		•		
Compilazione schede attività ordinarie/ODL		•	•	
Compilazione schede attività periodiche/straordinarie		•		
Pianificazione dei controlli	•			•
Compilazione schede di controllo	•	•		
Registrazioni e Monitoraggio dei controlli qualità				•
Valutazione dell'efficienza	•			•
Funzione responsabile (•) – Funzione addetta al controllo e supervisione dell'azione (•)				

Per ogni singola tipologia di servizi sono previste le **attività cosiddette “ordinarie”**, alle quali si affiancano numerose **attività extra-canone, di natura straordinaria**.

Ogni tipologia di prestazione, sia ordinaria che straordinaria, viene costantemente eseguita e monitorata secondo una programmazione fatta sulla base delle priorità dell'intervento richiesto.

Tutti gli interventi di manutenzione vengono effettuati dando priorità alle emergenze, e seguendo una programmazione di base come indicato nello schema che segue:

LIVELLO DI PRIORITA'	DESCRIZIONE	TEMPO DI SOPRALLUOGO
EMERGENZA	Situazioni che possono mettere a rischio l'incolumità delle persone e/o possono determinare l'interruzione delle normali attività lavorative	Il sopralluogo avrà inizio entro 20 minuti dalla segnalazione
URGENZA	Situazioni che possono compromettere le condizioni ottimali (ad es. condizioni microclimatiche) per lo svolgimento delle normali attività lavorative.	Il sopralluogo avrà inizio entro 5 ore dalla segnalazione
NESSUNA EMERGENZA E NESSUNA URGENZA	Tutte le altre situazioni non rientranti nel livello di priorità di emergenza o urgenza	Il sopralluogo avrà inizio entro 24 ore dalla segnalazione

Successivamente al sopralluogo o contestualmente ad esso, in relazione al livello di priorità, l'intervento viene classificato come di seguito indicato:

PROGRAMMABILITA' DELL'INTERVENTO	TEMPI D'INIZIO ESECUZIONE
INDIFFERIBILE	Da eseguire contestualmente al sopralluogo, con soluzioni anche provvisorie, per poi procedere alla programmazione dell'intervento risolutivo.
A BREVE TERMINE	Da eseguire in un arco temporale di 4 giorni consecutivi al sopralluogo.
A MEDIO TERMINE	Da eseguire in un arco temporale compreso tra i 5 e i 14 giorni consecutivi al sopralluogo.
A LUNGO TERMINE	Da eseguire in un arco temporale di oltre 14 giorni consecutivi al sopralluogo.

In questi primi anni di vita della Concessione, a seguito delle molteplici attività poste in essere dall'Amministrazione, non rientranti nelle attività ordinarie, e della vetustà di alcuni impianti e strutture, si è più volte utilizzato lo strumento della Concessione, in applicazione dell'art. 15 del contratto. Le attività straordinarie determinatesi e gli oneri derivanti da tali interventi sono riportati nei paragrafi successivi.



Il Settore scrivente, insieme alla Concessionaria, si è dovuto occupare anche di numerose attività, inerenti la gestione e l'organizzazione di eventi istituzionali, manifestazioni culturali e convegni, che hanno dato lustro a questo Politecnico; spirito di squadra, grande disponibilità da parte di tutte le risorse umane coinvolte, elevate capacità gestionali del responsabile di settore e del responsabile di commessa sono stati determinanti per la perfetta riuscita delle suddette manifestazioni.

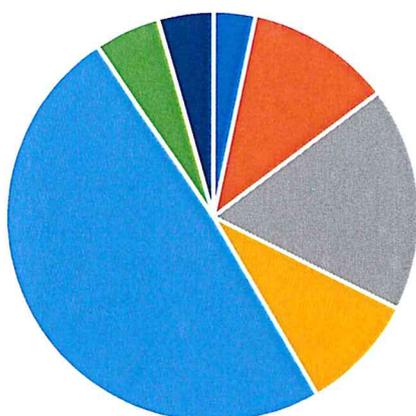
I numeri.

Si riportano di seguito i numeri delle attività svolte in concessione in questi anni, al fine di fornire una istantanea del lavoro fin qui svolto.

Numero degli OdL eseguiti raggruppati per tipologia

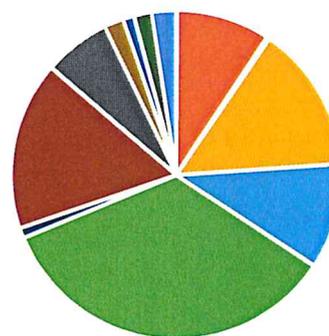
	Manutenzione Programmata	Manutenzione a Richiesta
Antintrusione	1.310	1
Antincendio	4.622	110
Apparecchiature aule		3
Raffreddamento	7.148	174
Riscaldamento	3.722	125
Elettrico	19.772	415
Facchinaggio		12
Idrico-Fognante	2.082	199
Impianti Edili		79
Portierato		23
Pulizia		13
Ascensore	1.756	21
Verde		29
TOTALE	40.412	1.204

Manutenzione Programmata



- Antintrusione
- Antincendio
- Raffreddamento
- Riscaldamento
- Elettrico
- Idrico-Fognante
- Ascensore

Manutenzione a Richiesta



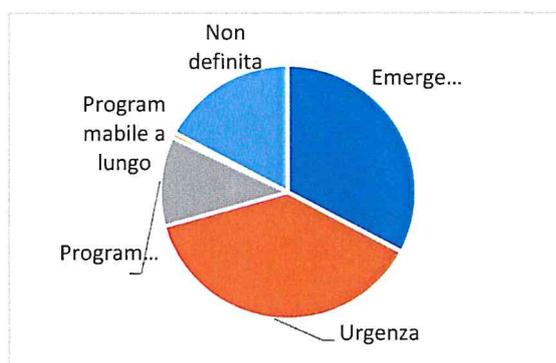
- Antintrusione
- Antincendio
- Apparecchiature aule
- Raffreddamento
- Riscaldamento
- Elettrico
- Facchinaggio
- Idrico-Fognante
- Impianti Edili
- Portierato
- Pulizia
- Ascensore
- Verde

Numero degli OdL eseguiti divisi per manutenzione programmata e a richiesta

Numero di Manutenzione Programmata gestite	86
Numero attività di Manutenzione Programmata gestite	453
Ordini di Lavoro di Manutenzione Programmata eseguiti	40.412
Numero di Attività di Manutenzione Programmata eseguite	218.554
Ordini di Lavoro a Richiesta eseguite	1.204

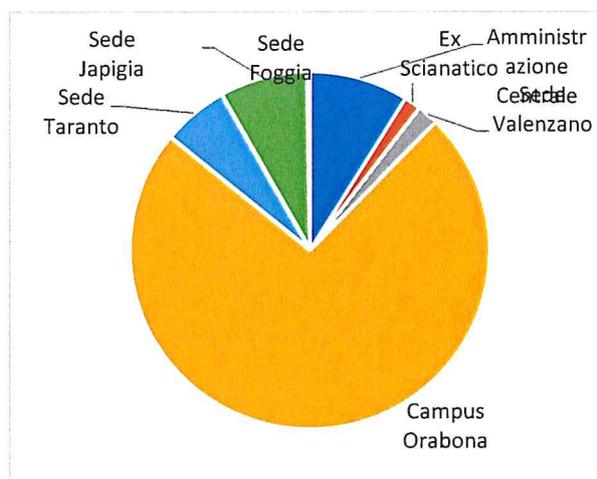
Numero OdL a richiesta per priorità

Priorità	N. OdL
Emergenza	395
Urgenza	456
Programmabile a breve	138
Programmabile a lungo	8
Non definita	207



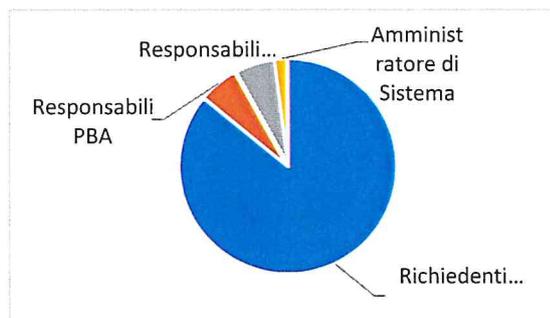
Numero OdL a richiesta per Macrostruttura

Macrostruttura	N. OdL
Amministrazione Centrale	106
Ex Scianatico	18
Sede Valenzano	23
Campus Orabona	879
Sede Taranto	71
Sede Japigia	94
Sede Foggia	3



Numero di Utenti per tipologia

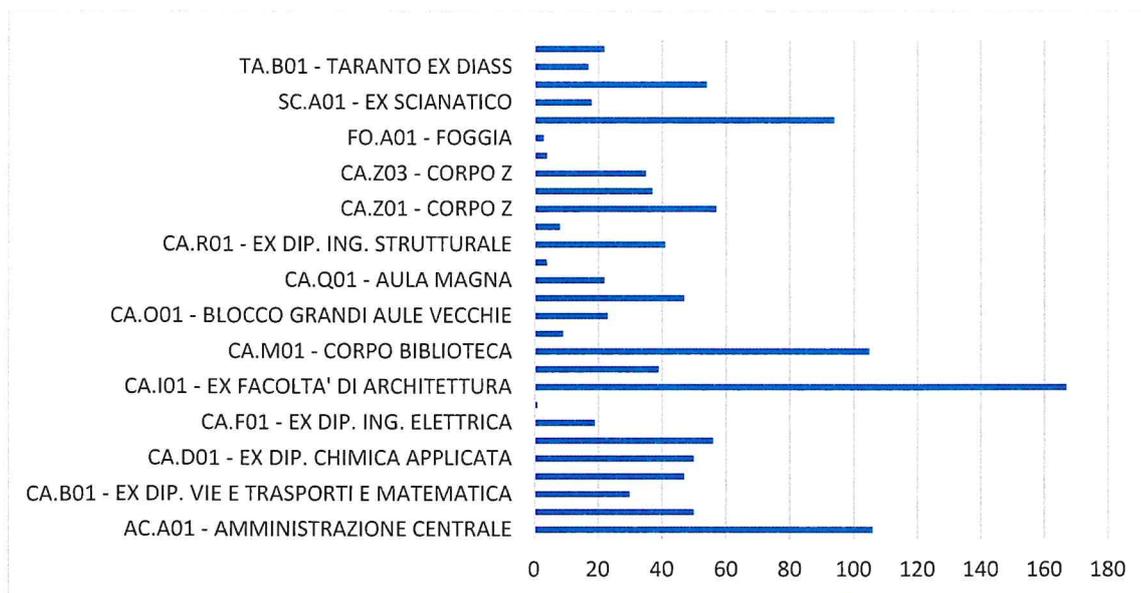
Tipologia	N. Utenti
Richiedenti PBA	43
Responsabili PBA	3
Responsabili Ariete	3
Amministratore di Sistema	1



Numero OdL a richiesta per struttura

CODICE	DESCRIZIONE	OdL	
AC.A01	AMMINISTRAZIONE CENTRALE	106	
CA.A01	EX DIP. ING. IDRAULICA	50	
CA.B01	EX DIP. VIE E TRASPORTI E MATEMATICA	30	
CA.C01	EX DIP. VGEOLOGIA E GEOTECNICA	47	
CA.D01	EX DIP. CHIMICA APPLICATA	50	
CA.E01	EX. DIP. ING ELETTRICA	56	
CA.F01	EX DIP. ING. ELETTRICA	19	
CA.H01	COGENERATORE	1	
CA.I01	EX FACOLTA' DI ARCHITETTURA	167	
CA.L01	DIP. ING. MECCANICA	39	
CA.M01	CORPO BIBLIOTECA	105	
CA-N01	ATRIO COPERTO	9	
CA.O01	BLOCCO GRANDI AULE VECCHIE	23	
CA.P01	BLOCCO GRANDI AULE NUOVE	47	
CA.Q01	AULA MAGNA	22	
CA.Q02	UFFICI	4	
CA.R01	EX DIP. ING. STRUTTURALE	41	
CA.T01	AULE CELSO ULPANI	8	

CA.Z01	CORPO Z	57	
CA.Z02	CORPO Z	37	
CA.Z03	CORPO Z	35	
CA.Z04	CORPO Z	4	
FO.A01	FOGGIA	3	
JA.A01	JAPIGIA	94	
SC.A01	EX SCIANATICO	18	
TA.A01	TARANTO EX INGEGNERIA	54	
TA.B01	TARANTO EX DIASS	17	
VA.A01	VALENZANO	22	



Perché la Concessione: il vantaggio economico.

A seguito di una visita ispettiva condotta dal MEF fra il 2016 e il 2017, il Responsabile del Procedimento, su richiesta degli ispettori del Ministero, è stato chiamato a dimostrare la **convenienza economica** della operazione posta in essere dal Politecnico di Bari, rispetto alle proposte presenti in CONSIP.

L'analisi è stata agevolata dal fatto che il Politecnico di Bari nel 2013-2014 ha richiesto uno studio di fattibilità economica alla Soc. Romeo Gestioni, propedeutico all'eventuale sottoscrizione della convenzione per servizi di Facility Management (Global Service) presente in CONSIP, per immobili adibiti prevalentemente ad uso ufficio in uso alle Amministrazioni, relativamente al Lotto 11 (Puglia e Molise).

La proposta contrattuale della Soc. Romeo Gestioni è stata strutturata per una durata di 7 anni.

Per valutare la convenienza economica della soluzione adottata dal Politecnico si è proceduto a mettere a confronto la proposta della Soc. Romeo Gestioni, la proposta della Concessionaria, in riferimento alla quota parte del progetto relativo al Global Service, e, per ultimo, i costi sostenuti dal Politecnico di Bari nel 2015 per gli stessi servizi.

Si riporta di seguito il quadro di confronto riepilogativo delle soluzioni:

	Proposta Romeo Gestione del 10/10/2013				Contratto di Concessione	Corrispettivi pagati dal Poliba per i servizi anno 2015
	Canone per prestazioni base - Complessivo per 7 anni	Prestazioni extra richieste rispetto a quelle di base - Complessivo per 7 anni	Totale complessivo per 7 anni	Importo annuo	Importo medio annuo su 7 anni	Oneri complessivi anno 2015
Servizio di pulizia	€ 6.088.478,32	€ 1.552.109,01	€ 7.640.587,33	€ 1.091.512,48	€ 1.154.155,96	€ 1.004.562,39
Servizio di manutenzione impianti	€ 3.221.252,52	€ 96.958,33	€ 3.318.210,85	€ 474.030,12	€ 288.831,04	€ 265.820,33
Servizio di portierato/vigilanza	€ 3.178.411,59	€ 484.166,67	€ 3.662.578,26	€ 523.225,47	€ 675.681,23	€ 690.547,36
Servizio di facchinaggio interno	€ 0,00	€ 9.554,89	€ 9.554,89	€ 1.364,98	Incluso	A richiesta
Servizio di facchinaggio esterno/trasochi	€ 0,00	€ 9.747,04	€ 9.747,04	€ 1.392,43	Sono inclusi piccoli spostamenti o traslochi, sono esclusi i traslochi di grosse entità	A richiesta
Servizio di disinfestazione	€ 408.451,97	€ 0,00	€ 408.451,97	€ 58.350,28	Incluso	A richiesta
Servizio di giardinaggio	€ 349.545,13	€ 0,00	€ 349.545,13	€ 49.935,02	€ 23.666,06	€ 24.000,00
Servizio di gestione anagrafica	€ 54.964,89	€ 0,00	€ 54.964,89	€ 7.852,13	Incluso	Non previsto
Servizio di call center	€ 28.299,28	€ 0,00	€ 28.299,28	€ 4.042,75	Incluso	Non previsto
Servizio di gestione sistema informativo	€ 25.496,73	€ 0,00	€ 25.496,73	€ 3.642,39	Incluso	Non previsto
				€ 2.215.348,05	€ 2.142.334,29	€ 1.984.930,08

Una prima analisi evidenzia il vantaggio economico conseguito dall'Amministrazione nell'aver proceduto all'affidamento dei servizi alla Concessionaria, in quanto assolutamente vincente rispetto alla soluzione CONSIP.

Occorre evidenziare che in riferimento ai costi di gestione a consuntivo sostenuti per i servizi dall'Amministrazione nel 2015, la spesa sostenuta è inferiore al valore del canone annuo di Concessione, ma tale differenza non tiene conto della differenza dei servizi erogati in Concessione, della qualità delle prestazioni contrattualizzate, dei costi extra che si sono determinati nel 2015 per interventi che si sono resi necessari soprattutto nei processi di conduzione e manutenzione degli impianti, della durata dei servizi e prestazioni erogate, etc.

Anche il confronto fra i costi di gestione che rivengono dalla proposta della Soc. Romeo Gestioni e quelli che rivengono dal contratto di Concessione necessitano di un approfondimento, infatti sussistono alcune differenze che non sono evidenti nel prospetto economico:

- La proposta della Soc. Romeo Gestioni, relativamente al servizio di pulizia si riferiva ad uno standard di pulizia base, come da classificazione in convenzione CONSIP; lo standard di pulizia contrattualizzato con la Concessionaria è classificabile come medio, in riferimento sempre alla classificazione dei servizi nella convenzione CONSIP.
- Per i servizi di portierato/vigilanza, che nella convenzione CONSIP vengono individuati come servizi di reception, sono stati quantificati dalla Soc. Romeo Gestioni in un monte ore annuo per tutte le strutture del Politecnico di Bari di n. 31.616,5 ore. Nella offerta della Concessionaria, contrattualizzata, il monte ore del servizio di portierato/vigilanza è di 39.560 ore.
- La proposta della Soc. Romeo Gestioni, relativamente al servizio di manutenzione impianti non prevede il servizio di reperibilità, che è invece previsto nel contratto di Concessione.
- La proposta della Soc. Romeo Gestioni non prevede la presenza di un presidio fisso per i servizi manutentivi (impianti elettrici, termici, idraulici). Nel contratto di concessione è previsto un presidio fisso articolato su un numero di 2 unità per ogni tipologia d'impianto, con una copertura giornaliera dei servizi di 16 ore, dal lunedì al venerdì.
- La proposta della Soc. Romeo Gestioni, relativamente al servizio di manutenzione impianti non ha in conto il servizio di manutenzione e conduzione dell'impianto di cogenerazione, e dell'impianto di solar cooling del Politecnico di Bari.
- La proposta della Soc. Romeo Gestioni, relativamente al servizio di manutenzione impianti prevede che gli interventi a rottura o a guasto, siano a carico della stessa, con una franchigia di € 870,00 per gli impianti elettrici ed idrico sanitari, € 1.100,00 per gli impianti di riscaldamento e raffrescamento, €1.500,00 per gli impianti elevatori.

Nel contratto di concessione sono di pertinenza della Concessionaria tutti i costi di ripristino, senza franchigia, riconducibili ai processi di manutenzione ordinaria; invece per le manutenzioni straordinarie, di qualsiasi tipo e natura, è prevista una scontistica del 20% sugli importi di cui al prezziario della Regione Puglia, e di altri prezziari.

Dall'analisi del confronto e delle spiegazioni addotte è risultata evidente anche agli ispettori del MEF la convenienza economica dell'operazione sostenuta dal Politecnico di Bari.

Oneri e investimenti di contratto.

I corrispettivi dei dati economici del contratto di Concessione sono presenti nel PEF a 18 Anni, allegato al contratto stesso.

Il PEF è uno strumento tecnico particolarmente articolato che viene utilizzato per la gestione della parte economica della Concessione.

Nello stesso sono evidenziate due voci di costo:

- **Oneri** in capo al Politecnico di Bari, ossia il canone (Global Service), per i servizi forniti dalla Concessionaria;
- **Investimenti** della Concessionaria Progreen (Project Financing), relativi alla effettuazione di interventi di efficientamento energetico sugli impianti del Politecnico di Bari.



Si riporta di seguito il Piano di vendita del PEF, così come presente nel contratto di Concessione, in cui viene evidenziato il trend di crescita della spesa per l'Amministrazione, legata ai processi di indicizzazione (inflazione) e alla variazione dei costi in materia di energia dettati dall'ARERA (Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente).

PIANO DI VENDITA

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18

€	2.914.039,18	3.091.504,17	3.184.249,29	3.279.774,77	3.378.170,07	3.479.516,18	3.583.900,43	3.691.417,65	3.802.160,18	3.914.224,98	4.033.711,73	4.154.723,09	4.279.344,78	4.407.746,72	4.539.978,09	4.674.177,44	4.814.464,54
IVA	641.080,62	660.321,28	680.130,92	700.534,84	721.550,89	743.197,42	765.493,34	788.458,14	812.111,88	836.569,50	861.816,58	887.846,28	914.640,25	942.294,04	970.807,16	1.000.181,81	1.031.421,81
€	3.555.127,80	3.741.781,43	3.771.435,08	3.884.764,14	4.001.327,66	4.121.347,49	4.249.008,51	4.379.358,77	4.534.635,42	4.727.794,48	4.921.138,31	5.048.742,14	5.230.825,03	5.374.477,78	5.598.934,47	5.874.084,57	6.205.886,35

predefinito: ENERGIA ELETTRICA

energia elettrica	€	511.210,65	526.555,21	542.351,87	558.672,42	575.381,09	592.425,53	610.491,80	629.734,46	649.294,39	669.204,39	689.512,12	709.241,82	729.324,00	749.764,00	770.564,54	791.724,54
IVA	22%	112.468,10	115.842,15	119.317,41	122.896,93	126.583,84	130.381,36	134.292,80	138.311,50	142.441,23	146.684,26	151.037,23	155.492,16	160.052,42	164.722,44	169.504,29	174.398,44
sommano + inflazione	3%	623.678,75	642.397,36	661.669,28	681.519,35	701.944,94	723.023,88	744.714,40	767.046,04	790.007,72	813.719,75	838.182,84	863.378,17	889.278,18	915.905,02	943.288,83	971.403,00

predefinito: GAS

gas metano	€	346.140,53	356.545,35	367.241,71	378.258,96	389.606,73	401.294,93	413.333,78	425.733,79	439.505,80	453.649,41	468.167,13	483.149,41	498.596,86	504.504,83	519.884,41	526.634,41
IVA	22%	76.155,32	78.439,98	80.793,18	83.216,97	85.713,40	88.288,88	90.939,43	93.661,43	96.451,28	99.304,38	102.216,27	105.181,65	108.197,27	111.259,65	114.374,25	117.538,41
sommano + inflazione	3%	422.295,85	434.985,32	448.034,88	461.475,93	475.320,21	489.583,81	504.273,21	519.395,22	534.957,08	550.953,79	567.368,70	584.181,06	601.394,13	619.004,48	637.028,66	655.462,82

predefinito: MANUT. ORDINARIA

impianto elettrico	€	42.300,00	43.569,00	44.874,07	46.222,35	47.609,02	49.037,29	50.508,41	52.023,46	53.584,37	55.191,91	56.847,46	58.553,09	60.309,49	62.117,98	63.980,55	65.898,22
impianto di cogenerazione	€	11.280,00	11.618,40	11.966,95	12.325,96	12.695,74	13.076,61	13.468,91	13.872,98	14.289,17	14.717,84	15.159,38	15.614,16	16.082,58	16.564,06	17.058,01	17.564,87
impianto arrenzioni/elevatori	€	34.827,00	35.871,01	36.947,96	38.054,40	39.198,10	40.374,04	41.585,26	42.832,82	44.117,80	45.441,24	46.804,58	48.200,71	49.634,97	51.100,42	52.600,56	54.138,82
impianto antincendio	€	17.703,68	18.234,79	18.781,83	19.345,65	19.925,65	20.523,42	21.139,12	21.773,29	22.426,49	23.099,29	23.792,27	24.506,03	25.240,21	25.995,45	26.772,40	27.571,69
impianto idrico-sanitario-fognario	€	53.739,80	55.351,99	57.012,55	58.725,93	60.494,62	62.322,16	64.210,25	66.162,18	68.183,45	70.278,60	72.442,80	74.670,45	76.966,10	79.324,40	81.749,87	84.238,00
impianto termico-riscaldamento	€	110.529,52	122.095,41	135.747,97	150.520,41	133.406,02	137.408,20	141.530,45	145.776,36	150.149,45	154.654,14	159.293,76	164.072,58	168.994,75	174.064,40	179.286,53	184.665,13
prelievi	€	21.620,00	22.268,00	22.926,66	23.624,76	24.363,50	25.053,51	25.805,41	26.529,87	27.227,57	27.999,20	28.734,56	29.533,24	30.324,95	31.174,20	32.020,19	32.832,75
sommano manutenzione ordinaria	€	300.000,00	309.000,00	318.270,00	327.818,10	337.652,44	347.789,22	358.215,69	368.942,16	380.031,02	391.431,76	403.174,81	415.270,16	427.727,27	440.540,11	453.774,92	467.350,22
IVA	22%	66.000,00	67.800,00	70.019,40	72.119,98	74.203,58	76.512,09	78.807,45	81.171,48	83.606,83	86.115,03	88.698,48	91.359,44	94.100,22	96.923,23	99.830,92	102.825,85
sommano + inflazione	3%	374.000,00	376.800,00	388.289,40	399.938,08	411.856,02	424.294,31	437.033,14	450.113,63	463.637,85	477.544,79	491.873,29	506.629,40	521.826,48	537.483,34	553.607,84	570.214,07

predefinito: SERVIZIO PULIZIA

Pulizie	€	1.108.000,00	1.141.240,00	1.175.477,20	1.210.741,52	1.247.063,76	1.284.425,67	1.323.009,94	1.362.790,24	1.403.581,25	1.445.488,69	1.489.059,35	1.533.731,13	1.579.743,06	1.627.135,35	1.676.049,42	1.726.527,90
IVA	22%	243.760,00	251.072,80	259.604,98	268.343,13	277.334,03	286.584,45	296.102,19	297.994,05	308.707,88	316.051,51	327.593,06	337.543,47	357.967,28	368.708,87	379.701,14	391.163,24
sommano + inflazione	3%	1.351.760,00	1.392.312,80	1.434.082,18	1.477.104,65	1.521.417,79	1.567.010,12	1.614.112,13	1.662.784,29	1.712.289,13	1.763.540,20	1.816.652,40	1.871.151,78	1.927.288,54	1.985.105,13	2.044.458,29	2.105.598,04

predefinito: SERVIZIO PORTIERATO

Portierato	€	648.640,00	668.119,80	688.163,39	708.808,30	730.072,54	751.974,72	774.533,76	797.769,98	821.703,08	846.354,17	871.744,80	897.897,14	924.834,06	952.579,08	981.156,45	1.010.591,14
IVA	22%	142.705,20	146.966,36	151.395,95	155.937,03	160.618,96	165.434,44	170.397,47	175.509,40	180.774,68	186.197,92	191.783,86	197.537,37	203.463,49	209.567,40	215.854,42	222.330,05
sommano + inflazione	3%	791.345,20	815.106,16	839.559,34	864.746,12	890.691,50	917.409,16	944.931,43	973.279,38	1.002.477,76	1.032.552,09	1.063.528,65	1.095.434,51	1.128.297,55	1.162.146,48	1.197.010,87	1.232.971,20

Si è proposto il piano di vendita in considerazione del fatto che lo stesso contiene due elementi utili a fornire informazioni sullo stato di andamento economico della Concessione:

1. La **base di partenza del costo del canone** di concessione, riportato nella prima colonna e relativo al primo anno di attività della Concessione.
I dati in esso riportati sono desunti dai costi sostenuti dall'Amministrazione nel 2015 per le diverse tipologie di attività e servizi, e sono stati assunti come base di calcolo per l'importo della concessione posta a base di gara.
2. La **previsione della crescita della spesa** in tutti i 18 anni di vita della Concessione.
Tale andamento è stato determinato ipotizzando una indicizzazione in incremento, legata all'inflazione reale e alla variazione dei costi della materia energia del **3%** dell'importo del canone dell'anno precedente.
Nel piano di vendita del PEF a 18 anni non sono ricomprese le rimodulazioni legate a variazioni dei servizi e delle forniture richieste dall'Amministrazione o determinate da situazioni contingenti.

In questi anni si è proceduto ad eseguire il solo adeguamento del canone di concessione relativo al 2° anno di attività.

Sono in essere le verifiche propedeutiche all'adeguamento del canone per il 3° e 4° anno di attività. L'indicizzazione eseguita per il 2° anno (riferita ai costi e alle attività del 1° anno) è risultata del **2.12%**.

Occorre evidenziare che, nei primi anni di attività della Concessione, l'Amministrazione ha incrementato le richieste di servizi erogati dalla Concessionaria. Nello specifico, si sono registrate variazioni dei servizi forniti per la gestione del verde e delle superfici oggetto di attività di pulizia, oltre a variazioni dei servizi di vigilanza.

Gli oneri, al netto d'Iva, per i servizi erogati dalla Concessionaria al Politecnico di Bari, riferiti al 1° anno di attività, come da PEF a 18 anni, sono così riassunti:

prodotto: ENERGIA ELETTRICA			
energia elettrica		€	511.218,65
prodotto: GAS			
gas metano		€	346.160,53
prodotto: MANUT. ORDINARIA			
impianto elettrico		€	42.300,00
impianto di cogenerazione		€	11.280,00
impianto ascensori/elevatori		€	34.827,00
impianto antincendio		€	17.703,68
impianto idrico-sanitario-fognario		€	53.739,80
impianto termico-raffrescamento		€	118.529,52
gestione verde		€	21.620,00
prodotto: SERVIZIO PULIZIA			

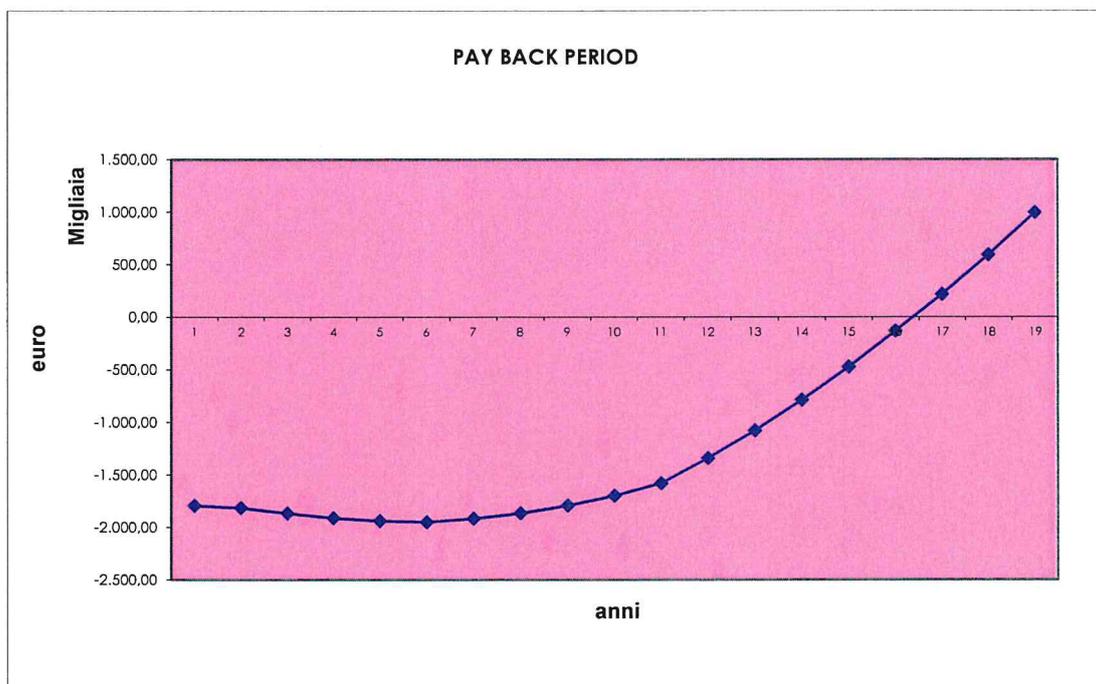
Pulizia		€	1.108.000,00
prodotto: SERVIZIO PORTIERATO			
Portierato		€	648.660,00
TOTALE			€ 2.914.639,18

In riferimento al contratto sottoscritto, rep. n. 153 del 31/05/2016, come già detto in precedenza, gli oneri per i servizi di cui sopra sono indicizzati su base annua, a partire dal II° anno, secondo gli indici Foi- Istat.

Per quanto concerne, invece, il **piano di investimento della Concessionaria** (i cui aspetti tecnico-descrittivi verranno ripresi in seguito in apposito paragrafo), il quadro economico complessivo assomma a **1.967.200,00 di euro**, come meglio specificato nella tabella che segue.

somme per lavori e forniture:		
IMPIANTO FV COMPRENSIVO DI EFFETTI DI MITIGAZIONE		981.353,00
ILLUMINAZIONE INTERNA A LED		201.167,00
SUPERVISIONE E CONTROLLO IMPIANTI TERMICI E ELETTRICI		150.000,00
TERMOREGOLAZIONE UFFICI POLITECNICO CAMPUS		167.480,00
PROPOSTE MIGLIORATIVE		152.000,00
SOMMANO		1.652.000,00
di cui Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso		45.065,00
totale Investimenti materiali		1.606.935,00
Somme a disposizione della Stazione Appaltante:		
Spese tecniche relative alla progettazione, attività preliminari, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e esecuzione, conferenza di servizi, direzione lavori, assistenza e contabilità		45.000,00
Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al RUP, di verifica e validazione, commissioni, art. 92.		10.000,00
Rilievi, accertamenti e indagini		8.000,00
Allacciamenti a pubblici servizi (ENEL, ACQUA, ecc.)		0,00
Spese predisposizione della proposta		30.000,00
Spese per collaudi (tecnico-amministrativi, statici)		3.000,00
IVA su lavori	10%	160.693,50
IVA su spese	22%	14.520,00
Contributi assicurativi	4%	2.640,00
CNPAIA	4%	2.625,60
Imprevisti (compreso IVA)		83.785,90
SOMMANO		360.265,00
totale somme a disposizione		360.265,00
TOTALE (A) + (B)		1.967.200,00

Dall'analisi del PEF e degli indicatori economici si evidenzia che il **pay back period** è di 16 anni, fatta salva la capacità gestionale della Concessionaria di ridurre ulteriormente i tempi di ritorno dell'investimento, garantendo comunque gli standard di servizi energetici previsti in contratto.



Evoluzione delle attività in Concessione e relativo adeguamento del PEF.

La Concessione ha subito una naturale evoluzione che ha reso necessaria, a distanza di quattro anni dall'avvio della gestione, una ricognizione sulle attività svolte, sui servizi resi, e sui consumi registrati, nonché un adeguamento del Piano Economico Finanziario, a seguito dell'atto aggiuntivo sottoscritto tra le parti nel 2019.

L'analisi ha interessato anzitutto i consumi di energia elettrica e le variazioni di superficie trattate.

Per quanto riguarda i consumi di energia elettrica, si è registrato un problema relativo ai consumi determinati nel 2015, e posti a base di calcolo per il canone di concessione. In particolare, nel luglio del 2016 l'Enel, a seguito di verifiche interne, ha riscontrato la manomissione, ad opera di ignoti, del misuratore di energia elettrica relativo al Pod che alimenta il Campus.

Sulla base di valutazioni interne dell'Enel è risultato che tale problema persisteva dal 1 gennaio 2015, per cui hanno effettuato una ricostruzione dei consumi reali, al termine della quale è emerso che, per tale Pod, i consumi fatturati erano ridotti nella misura del 51% rispetto al consumo reale.

L'Amministrazione ha posto in essere tutta una serie di attività atte a verificare lo stato delle cose, al termine delle quali ha ritenuto di voler chiudere la vicenda liquidando i maggiori oneri che si sono determinati. La Concessionaria, dopo attenta analisi sui consumi energetici, e dopo aver acquisito opportune informazioni presso l'Enel, ha chiesto la revisione del canone di concessione, in riferimento alla voce "energia elettrica", per le motivazioni espresse in precedenza.

Per quanto riguarda, invece, le variazioni di superficie, in questi anni sono stati avviati e chiusi molteplici cantieri che hanno portato ad un incremento delle attività di pulizia.

Tutto ciò ha determinato la necessità di adeguamento del PEF, tenendo presente le mutate condizioni tra la situazione iniziale, rilevata nel 2015, e la situazione attuale; nel dettaglio:

- Gestione di un ulteriore PoD (su richiesta del Concedente), corrispondente al Compensorio Ex Scianatico;
- Presenza di cantieri temporanei intervenuti dopo la presa in carico dei servizi da parte del Concessionario (cantiere DIMEG, punto ristoro Ladisa S.p.A.);
- Gestione di un ulteriore PDR (su richiesta del Concedente), attivato presso il LIC di Valenzano;
- Ampliamento delle attività di manutenzione del verde (su richiesta del Concedente).

Nel 2019 si è provveduto, quindi, a fare tale adeguamento, come deliberato nel CDA del 29/07/2019.

Allo stato il **canone di concessione annuo** è di **3.132.958,61 euro**, oltre oneri.

Si evidenzia che il PEF a 18 anni, nella tabella del piano di vendita, riporta per il 4° anno di attività un costo di **3.184.249,29 euro**, oltre oneri. Ciò significa che, nonostante le vicissitudini e le variazioni contrattuali determinatesi a seguito di esigenze dell'Amministrazione, **la spesa per il contratto di concessione è sostanzialmente in linea con quanto preventivato inizialmente nel PEF**, tenuto conto che non si è ancora provveduto a determinare e applicare l'indicizzazione del canone per il 3° e 4° anno di attività.

Per ogni ulteriore dettaglio tecnico, o di approfondimento, si rimanda alla relazione di revisione trasmessa al Politecnico di Bari in data 05/06/2019 dal Concessionario, e alle istruttorie predisposte per i CDA del 10 giugno, 18 luglio e 29 luglio 2019.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

NUOVO CANONE PEF DA GIUGNO 2019		
ENERGIA ELETTRICA:		
VALORE ECONOMICO ENERGIA ELETTRICA	CANONE DA PEF 2015	€ 511.218,65
	DIFFERENZA CON CONSUMI REALI	€ 53.935,81
	POD MANCANTE	€ 76.382,43
ADEGUAMENTO PREZZO ENERGIA ELETTRICA	giugno 2016-maggio 2017	€ -
	giugno 2017-maggio 2018	€ 19.630,80
	DIFFERENZA PERIODO giugno 2017-maggio 2018	€ 2.071,14
TOTALE ENERGIA ELETTRICA:	€	663.238,83
GAS:		
VALORE ECONOMICO GAS	CANONE DA PEF 2015	€ 346.160,53
	DIFFERENZA CON CONSUMI REALI	€ -
	PRD MANCANTE	€ 4.613,09
ADEGUAMENTO PREZZO GAS	giugno 2016-maggio 2017	€ -
	giugno 2017-maggio 2018	€ 19.523,45
	DIFFERENZA PERIODO giugno 2017-maggio 2018	€ 260,18
TOTALE GAS:	€	370.557,25
MANUTENZIONE ORDINARIA VERDE		
VALORE ECONOMICO MAN. ORD. VERDE	CANONE DA PEF 2015	€ 300.000,00
	ADEGUAMENTO Giugno 2017 - Maggio 2018	€ 3.300,00
	ESTENSIONE VERDE	€ 51.000,00
TOTALE MANUTENZIONE ORDINARIA:	€	354.300,00
PULIZIE:		
VALORE ECONOMICO PULIZIE	CANONE DA PEF 2015	€ 1.108.000,00
	ADEGUAMENTO Giugno 2017 - Maggio 2018	€ 12.188,00
	RIDETERMINAZIONE SUPERFICI COME DA RELAZIONE NR. 2	-€ 82.823,39
	VARIAZIONI SUPERFICI GIUGNO 2019 (EX DIMEG)	€ 51.702,72
TOTALE PULIZIE:	€	1.089.067,33
PORTIERATO:		
VALORE ECONOMICO PORTIERATO	CANONE DA PEF 2015	€ 648.660,00
	ADEGUAMENTO Giugno 2017 - Maggio 2018	€ 7.135,20
TOTALE PORTIERATO:	€	655.795,20
TOTALE COMPLESSIVO NUOVO CANONE DA GIUGNO 2019:	€	3.132.958,61

I vantaggi sul servizio energia

Il Politecnico di Bari, nel contratto di Concessione, ha affidato alla Concessionaria il Servizio energia (approvvigionamento di energia elettrica e di gas metano), a fronte di un corrispettivo fisso annuo di **€ 911.315,01** oltre Iva, che come già detto è aggiornato su base annua, secondo le indicazioni disposte dall'ARERA. Tale valore è inclusivo di euro 53.935,81, oltre IVA, determinatosi a seguito del problema al Pod del Campus, come già precedentemente descritto.

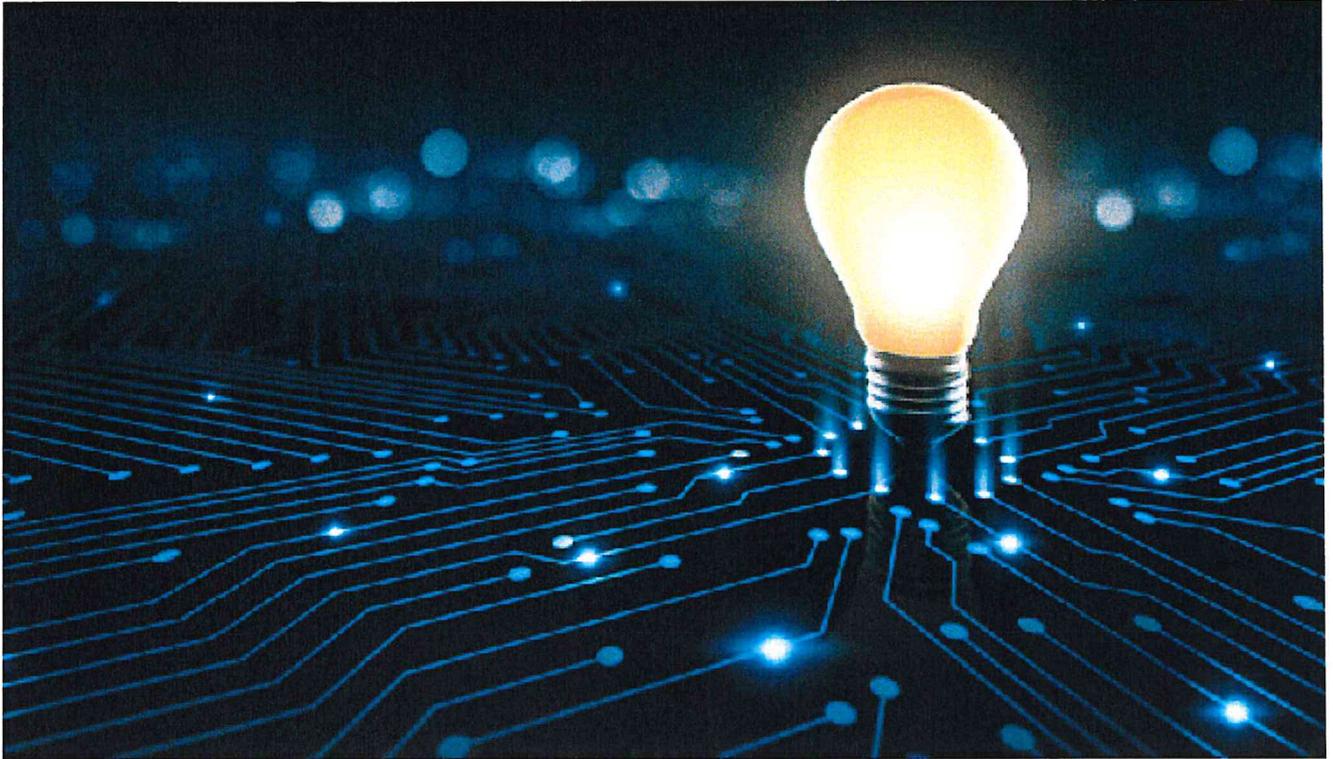
In questo paragrafo si esporranno le ragioni del vantaggio economico dell'Amministrazione nell'aver affidato in concessione anche tale servizio.

In primo luogo occorre richiamare l'attenzione sul fatto che la Concessione contiene al suo interno un Project Financing basato su delle attività di efficientamento energetico. Il rischio d'impresa previsto nel contratto di Concessione, come detto, è legato a questo aspetto contrattuale.

Occorre premettere che il Politecnico ha avviato dal 2007 al 2015 interventi di efficientamento energetico, con finanziamenti Ministeriali e Regionali, che hanno ridotto notevolmente la spesa per energia. Nel 2011 la spesa documentata per energia era di € 1.180.324,73 + Iva, nel 2015 la spesa documentata per l'energia è stata di € 911.315,01 + Iva.

Le valutazioni fatte dall'Amministrazione, in riferimento al servizio energia, sono così articolate:

- I costi per energia elettrica e gas metano, del 2015, da cui si è desunto il corrispettivo fisso base a riconoscersi alla Concessionaria, sono successivi ad una azione dell'Ente mirata a conseguire grossi risparmi nel settore dei consumi energetici. **Gli ulteriori efficientamenti energetici**, che sono alla base dell'analisi della remuneratività degli investimenti da parte della Concessionaria, **hanno dei rientri non a breve termine, e richiedono investimenti significativi da parte della stessa**.
- Nel contratto di Concessione è espressamente prevista la rimodulazione della voce di spesa per il servizio energia a seguito di variazioni agli immobili o ai sistemi energivori che si andranno ad installare o rimuovere dopo l'avvio della Concessione. Ciò detto, premesso che i costi per energia relativi al 2015 erano ai minimi già da diversi anni e che gli stessi erano i costi applicati in convenzione CONSIP, **la quota del rateo per le energie è da considerarsi un valore di riferimento minimo rispetto ai valori del mercato libero**; ciò è vero in ragione del ruolo svolto da CONSIP per le pubbliche Amministrazioni. **Gli eventuali incrementi di costo, che si dovessero registrare in futuro, comunque sarebbero stati pagati dal Politecnico anche nel caso in cui lo stesso non avesse affidato in concessione tale servizio**, aderendo obbligatoriamente alla convenzione CONSIP (come previsto per Legge).
- Il ritorno dell'investimento (**PAY BACK PERIOD**) della Concessionaria è stato valutato in **16 anni**.
- **La durata di vita media degli impianti fotovoltaici** previsti in progetto è, allo stato, **superiore a 25 anni**, per cui al termine della concessione il Politecnico avrà in servizio impianti ancora attivi.
- Con l'investimento della Concessionaria si favorirà **l'innovazione tecnologica degli impianti**.
- A livello operativo, si riducono i costi sostenuti dall'Ente relativi all'impiego di unità lavorative per le attività di gestione e liquidazione degli oneri rivenienti dai contratti di fornitura.



Come si evince dalle motivazioni addotte, l'aver affidato il servizio energia alla Concessionaria produrrà, nel medio e lungo termine, notevoli **risparmi per l'Amministrazione**.

Attività extra-canone

Il Politecnico di Bari, in attuazione di quanto previsto dall'art. 15 del contratto di concessione, in questi anni ha avuto la necessità di affidare alla Concessionaria altre attività non previste dal contratto, pertanto "extra-canone", per far fronte ad esigenze specifiche dell'Amministrazione e per intervenire con attività di manutenzione straordinaria tese a risolvere problematiche, impreviste ed imprevedibili, relative al funzionamento degli impianti.

In merito alle attività extra canone per interventi di manutenzione straordinaria occorre svolgere alcune riflessioni. **La vetustà degli impianti** rappresenta una criticità rilevante che deve indurre l'Amministrazione a considerare la necessità di predisporre un piano, con un orizzonte temporale pluriennale, di **interventi di riqualificazione ed ammodernamento** degli stessi impianti.

In tal senso il Settore, sulla scorta anche dell'analisi di criticità e guasti che si sono verificati nel corso degli ultimi anni, ha già provveduto a porre in essere alcune iniziative: importanti interventi di riqualificazione di molteplici impianti termici ed elettrici saranno realizzati grazie al finanziamento ottenuto dalla Regione Puglia per l'efficientamento energetico del Campus del Politecnico di Bari.

Il Settore, inoltre, ha già avviato un piano di ammodernamento degli impianti elevatori.

Nel breve termine, riveste carattere di urgenza procedere alla **sostituzione delle caldaie** della centrale termica del Campus.

Occorre anche procedere, in tempi stretti, alla riqualificazione degli impianti termici della sede di Taranto, all'adeguamento degli impianti antincendio delle varie strutture e degli impianti primari idrico-fognari del Campus. A ciò si aggiunge l'investimento della Concessionaria, che descriveremo nel seguito.

In riferimento, invece, alle attività extra canone legate a specifiche necessità dell'Amministrazione possiamo annoverare:

- Servizio ritiro e consegna documenti da e per le sedi del Politecnico di Bari;
- Servizio di supporto e collaborazione alle attività del CSA;
- Servizio collaboratore per attività di controllo presso Student Center;
- Servizio presidio apertura Biblioteche;
- Supporto tecnico alle aule;
- Interventi di varia natura per la visita CEV;
- Consumi di gas e utilizzo manodopera eccedente per accensioni straordinarie impianti termici.

Trattasi principalmente di servizi richiesti dall'Amministrazione nel 2019, e che, per la maggior parte, non sono stati prorogati per il 2020.

Tali attività sono indicate con la voce "altro", all'interno del diagramma più avanti riportato.

Nel corso degli anni, inoltre, si sono manifestate esigenze di trasferimento di interi Dipartimenti, o singoli docenti e laboratori, che si sono rese necessarie a seguito di attività di cantiere poste in essere dall'Amministrazione. Tali attività hanno determinato incrementi di spese per le voci "facchinaggio".

In riferimento, invece, alle attività di vigilanza ed assistenza, l'Ente ha richiesto alla Concessionaria, nel corso degli anni, una serie di servizi legati ad **eventi particolari**, come ad esempio la visita del Presidente Conte nell'ambito della inaugurazione dell'anno accademico, l'evento che ha visto la partecipazione dell'Ambasciatore Israeliano, la visita della Commissione di Esperti dell'ANVUR e numerose altre manifestazioni di vario tipo.

Si riporta di seguito la tabella esplicativa delle spese sostenute per le attività extra-canone eseguite tra il 2016 e il 2019, suddivise per anno e per tipologia, e la diagrammazione delle stesse.

PROSPETTO ATTIVITA' EXTRA - CANONE

ANNO	ATTIVITA'	DETTAGLIO ATTIVITA'	IMPORTO I.E.
2016	PULIZIA	SERVIZI STRAORDINARI DI PULIZIA	euro 31.320,21
2016	VERDE	SERVIZI STRAORDINARI DI MANUTENZIONE E CURA DEL VERDE	euro 11.102,26
2016	MANUTENZIONE	LAVORI STRAORDINARI DI MANUTENZIONE	euro 59.240,91
			TOT. euro 101.663,38
2017	PULIZIA	SERVIZI STRAORDINARI DI PULIZIA	euro 11.924,00
2017	VERDE	SERVIZI STRAORDINARI DI MANUTENZIONE E CURA DEL VERDE	euro 44.437,05
2017	MANUTENZIONE	LAVORI STRAORDINARI DI MANUTENZIONE	euro 130.435,9
2017	ALTRO	CONSUMI DI GAS E UTILIZZO MANODOPERA ECCELENTE A SEGUITO DI ACCENSIONI STRAORDINARIE DEGLI IMPIANTI TERMICI	euro 20.120,94
2017	PORTIERATO	PRESTAZIONI DI PORTIERATO ECCELENTE	euro 22.580,75
			TOT. euro 229.498,64
2018	PULIZIA	SERVIZI STRAORDINARI DI PULIZIA	euro 16.776,00
2018	MANUTENZIONE	LAVORI STRAORDINARI DI MANUTENZIONE	euro 211.180,18
2018	PORTIERATO	PRESTAZIONI DI PORTIERATO ECCELENTE	euro 18.692,23
2018	FACCHINAGGIO, SMALTIMENTO RIFIUTI E TRASLOCHI	SERVIZI STRAORDINARI DI FACCHINAGGIO E SMALTIMENTO RIFIUTI	euro 16958,43
2018	VERDE	SERVIZI STRAORDINARI DI MANUTENZIONE E CURA DEL VERDE	euro 2.018,00
2018	ENERGIA	CONSUMI DI GAS E UTILIZZO MANODOPERA ECCELENTE A SEGUITO DI ACCENSIONI STRAORDINARIE DEGLI IMPIANTI TERMICI	euro 6.395,82
2018	ALTRO	SERVIZIO RITIRO E CONSEGNA DOCUMENTI DA E PER LE SEDI DEL POLITECNICO DI BARI	euro 16.050,00
2018	ALTRO	SERVIZIO PRESIDIO APERTURA BIBLIOTECHE	euro 13.107,24
2018	VIGILANZA	PRESTAZIONI DI VIGILANZA ECCELENTE	euro 28.436,28
			TOT. euro 329.614,18

2018 DEI	MANUTENZIONE	LAVORI STRAORDINARI DI MANUTENZIONE PRESSO VARI LABORATORI DEL DEI	euro 20.915,63
2018 DEI	FACCHINAGGIO E SMALTIMENTO RIFIUTI	SERVIZI STRAORDINARI DI FACCHINAGGIO E SMALTIMENTO RIFIUTI PRESSO IL DEI	euro 44.882,76
2018 DEI	FACCHINAGGIO E SMALTIMENTO RIFIUTI	SERVIZI URGENTI DI FACCHINAGGIO E SMALTIMENTO RIFIUTI PRESSO PIANO INTERRATO DEL DEI	euro 15.472,19
			TOT. euro 81.270,58
2019	MANUTENZIONE	LAVORI STRAORDINARI DI MANUTENZIONE	euro 244.644,67
2019	ALTRO	SERVIZIO RITIRO E CONSEGNA DOCUMENTI DA E PER LE SEDI DEL POLITECNICO DI BARI	euro 15.840,00
2019	ALTRO	SERVIZIO DI SUPPORTO E COLLABORAZIONE ALLE ATTIVITA' DEL CSA	euro 27.616,00
2019	ALTRO	SERVIZIO COLLABORATORE PER ATTIVITA' DI CONTROLLO STUDENT CENTER	euro 32.600,00
2019	ALTRO	SERVIZIO PRESIDIO APERTURA BIBLIOTECHE	euro 19.850,00
2019	ALTRO	SUPPORTO TECNICO ALLE AULE	euro 30.000,00
2019	PULIZIA	SERVIZI STRAORDINARI DI PULIZIA	euro 9.569,00
2019	ALTRO	INTERVENTI PER LA VISITA CEV	euro 19.718,85
2019	VERDE	SERVIZI STRAORDINARI DI MANUTENZIONE E CURA DEL VERDE	euro 30.574,28
2019	FACCHINAGGIO	SERVIZI URGENTI DI FACCHINAGGIO	euro 93.071,00
2019	VIGILANZA	PRESTAZIONI DI VIGILANZA ECCEDENTI	euro 73.104,30
2019	ALTRO	SERVIZIO DI SUPPORTO ALLE BIBLIOTECHE	euro 8.846,66
			TOT. euro 740.909,76



Progetto d'investimento: aspetti tecnici.

Gli interventi di efficientamento energetico attuati e in fase di ultimazione sulle strutture del Politecnico di Bari sono scaturiti da un attento studio delle strutture, delle dotazioni di impianti, dei fabbisogni energetici, in funzione dell'utilizzo delle varie sedi e delle necessità.

Sono stati analizzati i consumi di energia elettrica e di gas, tenendo conto delle ore di "consumo", in base alle stagioni e agli ambienti, al fine di decidere gli interventi mirati ad efficientare le varie strutture.

In base alle analisi condotte sono state fatte le seguenti scelte:

1. Dotare le strutture principali di un impianto di produzione di energia da fonte rinnovabile (fotovoltaica);
2. Monitorare i consumi di energia, al fine di avere diagnosi energetiche in tempo reale;
3. Installare sistemi di regolazione per la gestione dei carichi termici estivi/invernali degli edifici dell'Amministrazione, con particolare riferimento al Campus, con lo scopo di ottimizzare il servizio reso all'utenza.

Le strutture oggetto dell'installazione degli impianti fotovoltaici sono state individuate considerando i consumi di energia elettrica e l'adeguatezza degli spazi dove poter installare gli impianti.

Le strutture individuate sono:

- Gli uffici amministrativi di Via Amendola
- I laboratori "Ex- Scianatico" di Via Amendola
- Il Campus di Via Orabona

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici relativi agli impianti fotovoltaici installati.

Foto 1. Amministrazione centrale



Foto 2. Campus – corpo A-Z



Foto 3. Palazzina ex-Idraulica



Fot 4. Laboratori Ex-Scianatico



Foto 5. Misuratori di controllo (impianti termici ed elettrici)



Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dello stato avanzamento lavori:

STATO AVANZAMENTO LAVORI AL 27/07/2020	
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	
<i>Campus</i>	100%
<i>Amministrazione Centrale</i>	100%
<i>Ex Scianatico</i>	35%
MISURATORI ENERGIA ELETTRICA	95%
COLLEGAMENTO BT - MT	100%
MISURATORI ENERGIA TERMICA	95%

Anagrafica Immobiliare Informatizzata

In ambito contrattuale è prevista anche la creazione dell'Anagrafica Immobiliare Informatizzata.

La Concessionaria, di concerto con il Settore scrivente, e con il supporto del Settore controllo di gestione e miglioramento continuo dei processi, ha provveduto ad adempiere al suddetto obbligo contrattuale.

Si tratta, di fatto, di un vero e proprio data-base che contiene tutte le informazioni tecniche e strutturali per gestire le attività ed i servizi in concessione, e che consente di avere una conoscenza puntuale della situazione conservativa degli impianti e dell'intero patrimonio immobiliare del Politecnico di Bari.

Il data-base realizzato costituisce la fonte primaria di un Datawarehouse (il primo dell'Amministrazione), che consentirà di adeguare il processo gestionale dell'Amministrazione, sia a livello patrimoniale che informativo.

Censimento anagrafica

Per la creazione dell'anagrafica del Politecnico di Bari, sono state seguite le modalità di codifica degli spazi di U-GOV. La scelta di tale soluzione permette l'interscambio dei dati.



Dal sistema U-GOV verranno quindi importate su Infor EAM le destinazioni d'uso di ogni locale, consentendo successivamente a Infor EAM di esportare tutti i locali distinti per tipologia, destinazione d'uso e centro di costo, con le informazioni sul perimetro e l'area della superficie.

Gli obiettivi che ci si pone sono i seguenti:

- la razionale collocazione dei dati all'interno di un Sistema Informativo integrato che permetta un veloce accesso e controllo delle informazioni relative alle diverse classi e unità tecnologiche secondo i criteri di classificazione della Norma UNI e la puntuale conoscenza dei componenti e degli impianti tecnologici nel quale sono inseriti i singoli elementi che permetta, successivamente, un'immediata individuazione e valutazione di ogni componente significativo;
- l'ottimale pianificazione, oltre che un'efficace gestione dei servizi richiesti, con il

raggiungimento di economie gestionali ed operative del complesso di attività.

- implementazione del Sistema Informativo in grado di rendere disponibili online per la consultazione le planimetrie degli immobili oggetto d'appalto navigando da esse alle schede descrittive dei componenti e viceversa;
- consultazione via Web in tempo reale dei dati raccolti e censiti con la possibilità da parte dell'Amministrazione di visionare in progress l'attività di costituzione dell'anagrafe;
- utilizzo di strumentazione tecnologicamente avanzata per un'esecuzione efficace del rilievo allo scopo di ridurre possibili ritardi e/o errori nella rilevazione: come Tablet PC, macchine fotografiche digitali, termo-camere. La strumentazione sarà di volta in volta adeguata alla tipologia di servizi attivati.

Struttura dell'anagrafica tecnica

La struttura anagrafica è composta da sei livelli:

- Il primo livello (PBA – Politecnico di Bari) rappresenta l'elemento radice delle gerarchie degli spazi.
- Il secondo livello rappresenta un compendio immobiliare (lotto fondiario), cioè un insieme di spazi di varia natura

- Campus Orabona
- Amministrazione
- Sede di Foggia
- Sede di Taranto
- Sede di Japigia
- Ex Scianatico
- Sede di Valenzano

☐ S-POLITECNICO DI BARI(PBA)	
☐ S-CAMPUS ORABONA(PBA)	
☐ S-AMMINISTRAZIONE CENTRALE(PBA)	Centrale
☐ S-FOGGIA(PBA)	
☐ S-TARANTO(PBA)	
☐ S-JAPIGIA(PBA)	
☐ S-EX SCIANATICO(PBA)	
☐ S-VALENZANO(PBA)	

- Il terzo livello rappresenta un corpo di fabbrica strutturalmente indipendente (suddivisione in base ai giunti strutturali)
- Il quarto livello rappresenta i piani dei corpi di fabbrica
- Il quinto livello rappresenta il locale, corridoio, scala o uno spazio comune
- Il sesto livello rappresenta l'asset

- [-] [-] S-POLITECNICO DI BARI(PBA)
- [-] [-] S-CAMPUS ORABONA(PBA)
- [-] [-] S-EX DIP. ING. IDRAULICA(PBA)
- [-] [-] P-Piano Amezato(PBA)
- [-] [-] P-STANZA 011(PBA)
 - [+] [-] A-CORPO ILLUMINANTE 2(PBA)
 - [+] [-] A-CORPO ILLUMINANTE 2(PBA)
 - [+] [-] A-INTERRUTTORE LUCE(PBA)
 - [+] [-] A-PORTA WC(PBA)
- [+] [-] P-STANZA 012(PBA)
- [+] [-] P-STANZA 013(PBA)
- [+] [-] P-STANZA 014(PBA)
- [+] [-] P-STANZA 015(PBA)
- [+] [-] P-STANZA 016(PBA)
- [+] [-] P-Piano Interrato -1(PBA)
- [+] [-] P-Piano Interrato -2(PBA)
- [+] [-] P-Piano Terra(PBA)
- [+] [-] P-Piano Primo(PBA)
- [+] [-] P-Piano Secondo(PBA)
- [+] [-] P-Piano Terzo(PBA)
- [+] [-] S-EX DIP. VIE E TRASPORTI E MATEMATICA(PBA)
- [+] [-] S-EX DIP. VGEOLOGIA E GEOTECNICA(PBA)
- [-] [-] S-EX DIP. ING. ELETTRICA(PBA)
- [+] [-] S-EX DIP. CHIMICA APPLICATA(PBA)
- [+] [-] S-EX DIP. ING. ELETTRICA(PBA)

Numeri del censimento anagrafica

Numero di immobili	21
Numero di piani	83
Numero di locali	2.032
Numero di Asset	25.410
Numero di planimetrie lavorate	386

CODICE	DESCRIZIONE	Piani	Stanze	Asset
AC.A01	AMMINISTRAZIONE CENTRALE	6	342	2.216
CA.A01	EX DIP. ING. IDRAULICA	7	73	1.586
CA.B01	EX DIP. VIE E TRASPORTI E MATEMATICA	5	100	2.387
CA.C01	EX DIP. VGEOLOGIA E GEOTECNICA	7	104	1.683
CA.D01	EX DIP. CHIMICA APPLICATA	5	83	1.628
CA.F01	EX DIP. ING. ELETTRICA	5	188	3.471
CA.G01	CENTRALE TERMICA	1	2	217
CA.H01	COGENERATORE	1	1	122
CA.H02	CABINA ELETTRICA INNALZAMENTO	1	1	274
CA.I01	EX FACOLTA' DI ARCHITETTURA	5	268	1.080
CA.M01	CORPO BIBLIOTECA	4	149	1.377
CA.O01	BLOCCO GRANDI AULE VECCHIE	2	34	179
CA.P01	BLOCCO GRANDI AULE NUOVE	2	30	213
CA.R01	EX DIP. ING. STRUTTURALE	6	169	1.067
CA.T01	AULE CELSO ULPANI	1	15	213
CA.Z01	CORPO Z	5	64	1.108
CA.Z02	CORPO Z	5	129	2.849
CA.Z03	CORPO Z	5	77	1.397
CA.Z04	CORPO Z	5	22	385
TA.A01	TARANTO EX INGEGNERIA	3	120	1.355
TA.B01	TARANTO EX DIASS	2	61	603

Gestione planimetrie

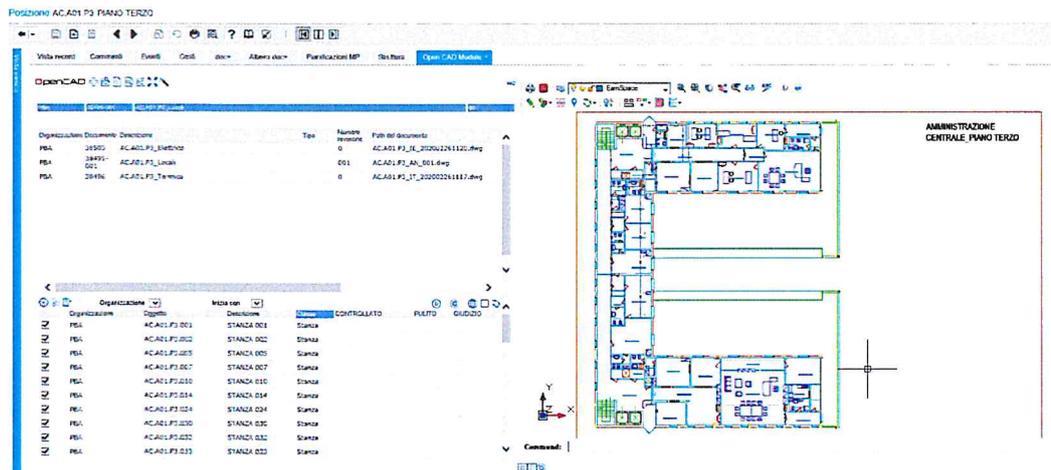
Sono state create e/o modificate le planimetrie allegandole ad ogni piano di tutti gli stabili censiti. Le planimetrie sono state suddivise per tipologia:

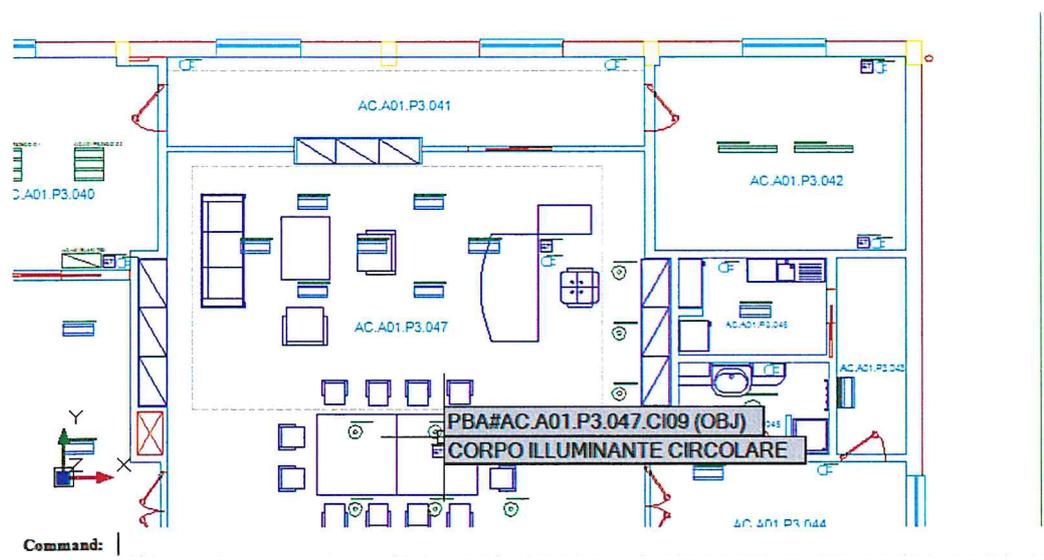
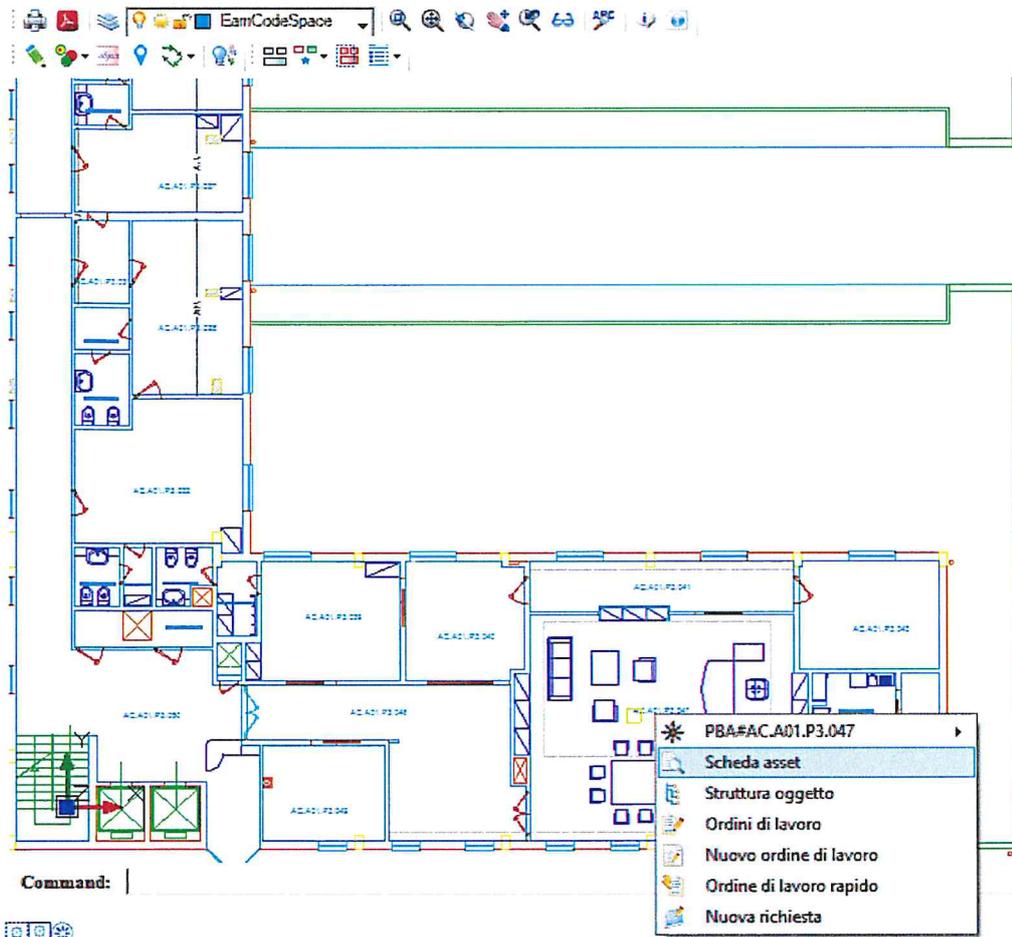
- Locali
- Impianti elettrici
- Impianti idrico fognari
- Impianti termici
- Impianti antincendio
- Arredi

Ogni locale è stato disegnato tramite l'utilizzo delle polilinee e generato il relativo blocco per permettere il calcolo delle superfici. Ad ogni blocco è stato inserito il codice identificativo e i relativi attributi.

Ad esempio per gli ambienti sono stati rilevati a titolo esemplificativo, il battiscopa, la controsoffittatura, il pavimento, il rivestimento, i corpi illuminanti, le bocchette di climatizzazione, gli elementi terminali di climatizzazione, le prese dati e le prese forza motrice.

Le planimetrie sono consultabile direttamente sul sistema informativo tramite l'apposito modulo che permette l'identificazione degli asset presenti nel dwg, la visualizzazione di tutti gli Ordini di Lavoro riferibili agli asset, nonché la generazione di una richiesta di lavoro di un asset specifico.





I cambiamenti apportati ai servizi in Concessione in seguito all'emergenza COVID-19

In seguito all'emergenza COVID-19 si è resa necessaria la rimodulazione e l'integrazione di alcuni dei servizi in concessione. Nell'ambito del Piano di rientro programmato dall'Amministrazione del Politecnico di Bari sono state programmate le seguenti azioni per la tutela igienico sanitaria degli ambienti di lavoro:

- Interventi periodici di sanificazione, igienizzazione superfici e suppellettili, e disinfezione pavimenti di tutti gli ambienti, delle zone di transito e degli spazi comuni, mediante l'uso di prodotti specifici;
- Incremento degli interventi di pulizia e sanificazione di tutti i servizi igienici presenti nelle strutture del Politecnico,
- Implementazione di misure specifiche di pulizia per le aree ad alta frequentazione;
- Installazione di dispenser per favorire la corretta disinfezione delle mani;
- Implementazione delle procedure di monitoraggio, pulizia e sanificazione dei sistemi termici e di ventilazione;
- Interventi specifici di manutenzione e disinfezione degli spazi adibiti al verde.

Ogni attività si è svolta cercando di ridurre al minimo tutte le interazioni fra il personale della Concessionaria e il personale del Politecnico di Bari.

Tutte le attività, che a seguito del DR del 10/03/2020 n. 185 erano state gradualmente ridotte, sono riprese a partire dal 24/08/2020.

I servizi di pulizia ordinaria sono stati integrati con attività di sanificazione e igienizzazione.

I maggiori costi derivanti dalle prestazioni aggiuntive sopra indicate saranno parzialmente o totalmente coperti dalle economie rivenienti da gradualità riduzioni delle attività.



Iniziative future

Alla luce di quanto è stato già fatto in questi anni e di quanto descritto, è evidente che il contratto di Concessione è, di fatto, un contratto dinamico, che si evolve nel tempo in ragione delle mutate condizioni che caratterizzano la vita del Politecnico di Bari, e che possono essere di natura legislativa, o legate a cause imprevedibili, o dipendenti da esigenze dell'Amministrazione.

Pertanto, la gestione della Concessione non può essere statica, come richiesto, invece, da un comune contratto di appalto. Tale peculiarità giustifica, di fatto, l'esistenza stessa del Settore Servizi Tecnici per gli Impianti e la Gestione Immobiliare Integrata ed Informatizzata, in quanto preposto alla evoluzione dinamica del contratto, oltre che alla gestione ordinaria dello stesso.

Tutto ciò premesso, è importante progettare possibili scenari futuri di miglioramento dei servizi.

L'ampliamento degli orizzonti parte, innanzitutto, dall'incremento della formazione e dell'informazione sui servizi offerti in concessione.

Il Settore ha posto in essere studi e verifiche tese a risolvere le seguenti problematiche:

1. Analisi delle modalità di richiesta di interventi e/o segnalazioni da parte dell'utenza;
2. Modifiche dei servizi in ragione delle necessità dell'Amministrazione;
3. Coordinamento e organizzazione dei processi di adeguamento e ammodernamento degli impianti;
4. Valorizzazione del feed-back che riviene dall'utenza, per meglio organizzare le attività in concessione;
5. Sviluppo dell'anagrafica informatizzata nella logica di creare un data warehouse per l'Amministrazione.

In riferimento alla problematica n.1 è in fase di studio la possibilità di passare ad una nuova piattaforma informatizzata, e la predisposizione di una applicazione "user friendly" che consenta l'interazione tra gli utenti del Politecnico, l'ufficio preposto alla gestione dei rapporti con la Concessionaria, e la Concessionaria stessa. Tale applicativo permetterà agli utenti tutti di segnalare direttamente, in tempo reale, ogni tipo di guasto o disservizio, oltre ad effettuare richieste di interventi manutentivi o di materiale di consumo; consentendo, quindi, un ulteriore snellimento delle procedure, e rendendo i tempi di intervento ancora più veloci.

In riferimento alle problematiche n. 2 e n. 4 si sta lavorando per creare procedure atte a rendere i servizi sempre più flessibili e orientati all'utenza.

Per quanto concerne la problematica n. 3, in ragione dei dati rinvenuti dalle attività poste in essere negli anni precedenti, è allo studio la programmazione di interventi mirati a rinnovare il parco tecnologico dell'Amministrazione.

Infine, per quanto riguarda la problematica n. 5, in collaborazione con altri Settori dell'Amministrazione, si sta lavorando alla predisposizione e realizzazione di meta dati che, partendo dall'Anagrafica informatizzata realizzata dalla Concessionaria, consentiranno di creare una interazione tra le diverse banche dati attualmente disponibili. Ciò consentirà all'Amministrazione di avere in tempo reale tutte le informazioni sul proprio patrimonio immobiliare.

Ultimo obiettivo, ma non il meno importante, è quello che investe il “**fattore umano**”, con la finalità di riuscire a mantenere alta l’importanza del lavoro di tutti gli addetti che ogni giorno assolvono a tutti quei compiti che sono vitali per il buon funzionamento del Politecnico di Bari.



Il minimo comune di tutte le attività poste in essere è quello di continuare a garantire servizi efficienti, innovativi, rapidi; che nell’ambito di un appalto di gestione integrata si definiscono solo tramite una governance appropriata, in grado di garantire il raggiungimento di obiettivi di elevata qualità.

ELENCO ALLEGATI CITATI

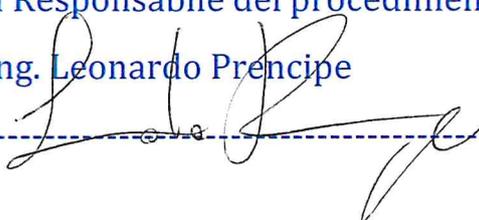
- **Contratto di Concessione**
- **Verbale di inizio attività**
- **Elenco attività ordinarie**
- **Elenco attività extra canone**
- **Progetto d'investimento**
- **Relazione di revisione del PEF del 5/6/2019**
- **Verbale del 7/5/2020**
- **Verbale cda e senato del 30/4/2020**
- **Estratto delibera del CdA n. 13 - 2014**
- **Estratto delibera del CdA n. 15 - 2014**
- **Estratto delibera del CdA n. 06 - 2015**
- **Istruttoria Romeo Gestioni CdA del 25/10/2013**
- **PEF proposta Romeo Gestioni**
- **PEF 18 anni Concessione**

N. B.

Tutta la documentazione citata è disponibile presso il Settore Servizi Tecnici per gli Impianti e la Gestione Immobiliare Integrata ed Informatizzata

Il Responsabile del procedimento

Ing. Leonardo Principe



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dashed line. The signature is stylized and appears to read 'L. Principe'.