

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE DEL 23/06/2026

-----*****-----

SERVIZIO QUINQUENNALE DI MANUTENZIONE DELLE CENTRALI TERMICHE, CON INCARICO DI TERZO RESPONSABILE, PRESSO EDIFICI SCOLASTICI E PALESTRE DEI NOSTRI COMUNI SOCI

CPV 50720000-8 Servizi di riparazione e manutenzione di riscaldamenti centrali

CODICE ATECO: 43.22.07 Installazione di impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria

CCNL titolo: METALMECCANICO ARTIGIANATO -

Settore contrattuale: C - Meccanici - ID CCNL: C049

Sottosettore Contrattuale: Settore metalmeccanico e installazione di impianti

NUTS ITH53 - Reggio Emilia

R.U.P.: ing. Sanfelici Giuseppe

CIG BB8252D2A7

DETERMINA DI AFFIDAMENTO DIRETTO APPALTO EX ART. 50, c. 1, lett. b) D. Lgs. 36/2023 - DISPOSIZIONI CONSEGUENTI

L'anno 2026, il giorno 23 del mese di GIUGNO

Il sottoscritto ing. **Marco Boselli**, Direttore Generale di S.A.BA.R. Servizi S.r.l., in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'intestata Società

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 25/10/2017, il Comune di Boretto ha affidato "in house" in regime di concessione a S.A.BA.R. SERVIZI S.r.l. la gestione energetica degli immobili costituenti la Scuola Elementare di Boretto sita in Via Firenze,1,
- che con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 22/12/2017, il Comune di Novellara ha pertanto affidato "in house" in regime di concessione a S.A.BA.R. Servizi s.r.l. la gestione ed efficientamento energetico dell'immobile costituente la scuola primaria "Don Milani" del comune di Novellara,
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 05/03/2019, il Comune di Gualtieri ha affidato "in house" in regime di concessione a S.A.BA.R. SERVIZI S.r.l. la gestione energetica degli immobili costituenti la Scuola Primaria e palestra "F. Simonazzi" e scuola secondaria di primo grado "I. Bentivoglio" di Gualtieri (RE),
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 29/03/2018 il Comune di Luzzara ha affidato "in house" in regime di concessione a S.A.BA.R. SERVIZI S.r.l. la gestione ed efficientamento energetico della scuola secondaria "E. Fermi" e annessa palestra,
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2018, il Comune di Guastalla ha affidato "in house" in regime di concessione a S.a.ba.r. Servizi S.r.l. la gestione energetica degli immobili costituenti la scuola primaria di Guastalla sita in Via Rosario, 13,
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 28/03/2019, il Comune di Reggiolo ha affidato "in house" in regime di concessione a S.A.BA.R. SERVIZI S.r.l. la gestione energetica dell'immobile costituente la Scuola Elementare "E. De Amicis", presso l'Istituto Comprensivo di Reggiolo sito in via XXV Aprile 8;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 05/05/2020, il Comune di Novellara ha affidato "in house" in regime di concessione a S.A.BA.R. SERVIZI S.r.l. gli interventi di riqualificazione e la gestione energetica del plesso costituente l'Asilo Nido "Birillo" e la scuola d'infanzia "Arcobaleno" sito in via Indipendenza 19 e 21 a Novellara (RE),
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 22/05/2020, il Comune di Luzzara ha affidato "in house" in regime di concessione a S.A.BA.R. SERVIZI S.r.l. la gestione energetica degli immobili costituenti il plesso scolastico adibito a nido d'infanzia "Stella" e scuola materna "R. Grisanti" sito in via Circonvallazione Ovest, 49 e 51, a Luzzara (RE),



- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 05 del 28/01/2021, il Comune di Reggiolo ha affidato “in house” in regime di concessione a S.A.BA.R. Servizi s.r.l. gli interventi di riqualificazione e la gestione energetica della Palestra “I. Magnani”,
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 28/11/2023, il Comune di Boretto ha affidato “in house” in regime di concessione a S.A.BA.R. SERVIZI S.r.l. la gestione energetica degli immobili costituenti la Scuola secondaria di primo grado “Nizolio” Boretto,
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 29/07/2022 (e con successiva delibera n. 2 del 15/02/2024), il Comune di Guastalla ha affidato “in house” in regime di concessione a S.A.BA.R. Servizi S.r.l. la gestione energetica degli immobili costituenti la Scuola secondaria di primo grado “F. Gonzaga” di Guastalla;

DATO ATTO che S.A.BA.R. Servizi S.r.l. ha realizzato interventi di riqualificazione energetica e di adeguamento normativo degli impianti presso suddetti edifici scolastici affidando i rispettivi lavori in appalto a ditte esterne;

PRESO ATTO che nei progetti per gli interventi di riqualificazione energetica era prevista anche la riqualificazione delle centrali termiche mediante sostituzione dei generatori di calore esistenti con generatori di calore a condensazione;

CONSIDERATO che le ditte aggiudicatrici dei lavori di riqualificazione energetica hanno proposto un unico costruttore di generatori di calore nelle loro offerte tecniche, corrispondente a Viessmann Srl;

RILEVATO che nei progetti sopra menzionati è prevista l'applicazione della garanzia di legge e, talvolta, la relativa estensione a 5 anni, e che il costruttore si riserva di non applicare tale estensione nel caso in cui la manutenzione non sia svolta tramite Centro Assistenza autorizzato;

CONSIDERATO che sono possibili economie di scala anche quando risultino scadute le garanzie dei primi impianti realizzati, unificando il sistema di gestione delle richieste di intervento, fino all'esaurimento della garanzia degli ultimi impianti realizzati;

RAVVISATA la necessità di affidare la conduzione e manutenzione delle centrali termiche, con incarico di terzo responsabile, ad un Centro di Assistenza autorizzato, al fine di mantenere l'estensione della garanzia sui generatori di calore, oltre a garantire il costante buon funzionamento, la massima efficienza e la sicurezza degli stessi;

RILEVATO che per poter svolgere le operazioni di manutenzione alle centrali termiche occorre procedere con l'affidamento del servizio a Operatore Economico del settore di comprovata capacità tecnico professionale in grado di garantire interventi efficaci e tempestivi nel rispetto delle esigenze della Committente;

RITENUTO di procedere mediante affidamento del servizio ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. b), D. Lgs. 36/2023 che consente e disciplina l'affidamento diretto dei servizi di importo inferiore ad € 140.000,00;

APPURATO che non risultano attive Convenzioni Consip/Intercent-ER aventi ad oggetto beni e/o servizi comparabili con quelli relativi alla presente procedura di affidamento;

PREMESSO che le centrali termiche da sottoporre al controllo annuale sono le seguenti:

- Centrale termica scuola primaria di Boretto
- Centrale termica palestra di Boretto
- Centrale termica scuola primaria di Guastalla
- Centrale termica scuola secondaria primo grado di Luzzara
- Centrale termica palestra di Luzzara
- Centrale termica scuola primaria di Novellara
- Centrale termica asilo nido di Novellara
- Centrale termica scuola d'infanzia di Novellara
- Centrale termica nido d'infanzia e scuola materna di Luzzara
- Centrale termica palestra di Reggiolo
- Centrale termica scuola primaria di Gualtieri
- Centrale termica scuola primaria di Reggiolo



- Centrale termica scuola primaria e secondaria di primo grado di Poviglio
- Centrale termica scuola secondaria di primo grado "Nizolio" di Boretto
- Centrale termica scuola secondaria di primo grado "Gonzaga" di Guastalla

TENUTO CONTO che **A.F. Termotecnica S.r.l. Unipersonale**, C.F./P.IVA 03116410352, con sede legale in Reggio Emilia (RE), via Guastalla n° 71, si è già occupata del servizio di manutenzione centrali termiche con incarico di terzo responsabile e si è rivelato operatore economico serio, affidabile, professionale in grado di soddisfare le richieste della Committente anche per chiamate relativi ad "interventi in urgenza". Inoltre, gli interventi eseguiti nel precedente affidamento sono stati eseguiti a regola d'arte e non hanno dato adito a problematiche sia a livello tecnico che di sicurezza;

DATO ATTO che **A.F. Termotecnica S.r.l. Unipersonale** è:

- società certificata UNI EN ISO 9001:2015,
- in possesso di patentino di abilitazione per la conduzione di un impianto termico con potenza termica nominale superiore a 200 000 kcal/h (232 kW) ai sensi dell'art. 287 del Codice ambientale D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale,
- Centro Assistenza Tecnica autorizzato dei Costruttori delle centrali termiche installate presso le scuole oggetto dei lavori di riqualificazione
- è attiva da più di 20 anni nel settore dell'assistenza e manutenzione degli impianti termoidraulici, offrendo servizi professionali certificati secondo le normative nazionali e regionali,

disponendo di personale qualificato e attrezzatura in grado di rispondere alle esigenze e/o alle richieste di S.A.B.A.R. Servizi S.r.l. in tempi rapidi, garantendo alla società il rispetto delle tempistiche fissate per le attività di manutenzione;

TENUTO CONTO che, ex artt. 19-36 D. Lgs. 36/2023, che disciplinano la digitalizzazione del ciclo vita dei contratti, per l'espletamento dell'affidamento di cui all'oggetto, S.A.B.A.R. Servizi S.r.l. intende avvalersi del Sistema per gli Acquisti Telematici dell'Emilia-Romagna (SATER) gestito da INTERCENT-ER, mediante la modalità della Richiesta di Offerta-R.d.O. inviando richiesta a **A.F. Termotecnica S.r.l. Unipersonale**;

PRESO ATTO che l'Operatore Economico **A.F. Termotecnica S.r.l. Unipersonale** risulta regolarmente iscritto sulla Piattaforma SATER, gestita da Intercent-ER, e abilitato alla categoria merceologica richiesta per la partecipazione alla procedura in oggetto;

RILEVATO che la Committente, a decorrere dal 01/01/2025, si è dotata di proprio Regolamento interno il quale, tra le altre cose, disciplina la gestione della rotazione degli affidamenti, secondo il quale è stata disposta la ripartizione degli affidamenti diretti in fasce in base al valore economico, come disposto dall'art. 49 c. 3 D. Lgs. 36/2023;

RILEVATO pertanto, che il principio della rotazione degli affidamenti, ex art. 49 D. Lgs. 36/2023 risulta rispettato in quanto il presente affidamento rientra in una fascia differente (terza fascia) rispetto al precedente affidamento diretto che vedeva l'Operatore **A.F. Termotecnica S.r.l. Unipersonale** quale soggetto affidatario;

DATO ATTO che non sussistono interessi transfrontalieri certi, avuto riguardo al modesto valore stimato dell'affidamento, ai luoghi nei quali verrà eseguito il servizio, nonché alle caratteristiche tecniche del servizio medesimo;

CONSIDERATO che l'affidamento è costituito da un unico lotto in quanto, è necessario garantire l'uniformità nella gestione del servizio di manutenzione e incarico di Terzo Responsabile, inoltre, trattandosi di servizio standardizzato e di modesto valore, vengono, in ogni caso, rispettati e garantiti i principi europei sulla promozione di condizioni di concorrenza paritarie per le piccole e medie imprese.

Inoltre, la presenza di un unico lotto rende più economica la gestione ottimizzando tempi e lavoro per raggiungere una migliore efficacia ed efficienza nell'erogazione del servizio;

DATO ATTO che il predetto servizio non è subordinato al rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM);

DATO ATTO che:

- l'affidamento avrà durata n° 5 (cinque) anni, a partire dalla data di sottoscrizione del contratto,
- il CPV relativo al presente servizio è 50720000-8 Servizi di riparazione e manutenzione di riscaldamenti centrali,
- il valore complessivo stimato dell'affidamento, calcolato ai sensi dell'art. 14, comma 4, del D. Lgs. 36/2023, è



pari a **euro 89.412,50** (IVA esclusa), per la sua intera durata;

CONSIDERATO il dettaglio delle prestazioni in oggetto:

Descrizione servizio	CPV	P (principale) S (secondaria)	Importo totale presunto
Servizio quinquennale di manutenzione delle centrali termiche, con incarico di terzo responsabile, presso edifici scolastici e palestre dei nostri Comuni soci	50720000-8 Servizi di riparazione e manutenzione di riscaldamenti centrali	P	€ 89.262,50
A) Importo servizi soggetto a ribasso (di cui costi manodopera € 22.980,78)			€ 74.262,50
B) Importo forniture soggetto a ribasso			€ 15.000,00
C) Oneri sicurezza da interferenza non soggetti a ribasso			€ 150,00
A)+B)+C) IMPORTO COMPLESSIVO STIMATO			€ 89.412,50

DATO ATTO che l'importo a base di gara, al netto dell'IVA di legge, comprende i costi della manodopera che la Committente ha stimato pari a circa il 35% (pari a stimati euro 22.980,78), calcolati sulla base dei seguenti elementi:

- ✓ personale potenzialmente necessario per l'espletamento del servizio e monte ore stimate per lo svolgimento del servizio (anche sulla base dell'attuale gestione del medesimo);
- ✓ CCNL generalmente applicati nel settore in base al costo orario per tipo di figura professionale e livello;
- ✓ costo medio orario del personale dipendente di cui alle Tabelle Ministeriali.

TENUTO CONTO che nella sopra richiamata Richiesta di Offerta-R.d.O. è stabilito che:

- la Committente procederà con affidamento diretto, ex art. 50, c. 1, lett. b) D. Lgs. 36/2023 s.m.i.; il contratto sarà stipulato a "misura".
- per la formalizzazione dell'affidamento diretto la Committente utilizzerà la Piattaforma SATER, gestita da Intercent-ER, accessibile dal sito all'indirizzo: <https://sater.regione.emilia-romagna.it/portale/index.asp> e tramite il quale sarà possibile accedere alla procedura nonché alla relativa documentazione,
- all'operatore economico è richiesta una quotazione per ogni attività prevista nell'affidamento è più precisamente:
 - Servizio a canone per la riparazione e manutenzione di impianti meccanici di edifici
 - Interventi a chiamata di manutenzione extra canone (importo massimo stimato)
 - Fornitura ricambi e accessori
- i prezzi offerti dall'Operatore Economico ed indicati nel preventivo, rimarranno fissi ed invariati per tutta la durata del contratto. Ex art. 60 D. Lgs. 36/2023 s.m.i. è prevista la revisione dei prezzi. Ai fini della determinazione della variazione dei costi e dei prezzi, si utilizza il/i seguente/i indice/i sintetico/i:

Descrizione CPV	Tipo Indice	Codice ATECO/Ecoicop – Indice ISTAT
50720000-8 Servizi di riparazione e manutenzione di riscaldamenti centrali	PC – Prezzi al consumo	[04323] Servizi di manutenzione dei sistemi di riscaldamento

Tale revisione si attiva al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva, non prevedibili al momento della formulazione dell'offerta, che determinano una variazione del costo del servizio, in aumento o in diminuzione, superiore al 5 per cento dell'importo complessivo e operano nella misura dell'80 per cento del valore eccedente la variazione del 5 per cento applicata alle prestazioni da eseguire. L'attivazione della clausola di revisione del prezzo, in assenza dell'istanza di parte, avverrà automaticamente su iniziativa della Committente a seguito della pubblicazione dell'indice ISTAT recante la variazione dello stesso, così come previsto all'art. 60 comma 3 del Codice e dall'art. 12 dell'Allegato II.2 bis. La Committente monitorerà l'andamento degli indici ex art. 60 del Codice con frequenza mensile al fine di valutare se sussistono le condizioni per l'attivazione delle clausole di revisione prezzi. Il RUP, nei successivi 15 giorni dalla modifica dell'indice, darà luogo alle operazioni di determinazione della variazione in ossequio all'art. 12 dell'Allegato II.2 bis. Una volta svolte le predette operazioni, la Committente, previa comunicazione all'appaltatore dei prezzi revisionati, procederà al pagamento dei corrispettivi dovuti, in conseguenza dell'applicazione della revisione prezzi, entro i successivi 60 giorni fine mese dalla data della relativa fattura.



VISTI i seguenti documenti:

- Richiesta di Offerta (R.d.O.) Prot. n. 171/GS del 04/05/2026
- Allegato 1 - Dichiarazione possesso requisiti
- Allegato 2 - Capitolato tecnico
- Allegato 3 – Elenco Centrali Termiche

CONSIDERATO che il sottoscritto Direttore Generale dichiara:

- di non avere riportato condanne, anche con sentenza non passata in giudicato, per i reati previsti nel capo I del titolo II del libro secondo del Codice Penale;
- l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse, ai sensi della normativa vigente, con la procedura di scelta del contraente in oggetto;

TENUTO CONTO che il sottoscritto Direttore Generale si impegna a comunicare tempestivamente alla Committente, quando ritiene sussistere un conflitto di interessi, anche potenziale o non patrimoniale, tra le decisioni o le attività inerenti al suo profilo e i propri interessi personali, del coniuge, di conviventi, di parenti, di affini entro il secondo grado e di persone con le quali abbia rapporti di frequentazione abituale, ovvero di soggetti od organizzazioni con cui egli o il coniuge abbia causa pendente o grave inimicizia o rapporti di credito o debito significativi, ovvero di soggetti od organizzazioni di cui sia tutore, curatore, procuratore o agente, ovvero di enti, associazioni anche non riconosciute, comitati, società o stabilimenti di cui sia amministratore o gerente o dirigente, e si impegna ad astenersi dalle relative decisioni e attività qualora ciò sia ritenuto opportuno dal responsabile della struttura;

DATO ATTO che, in data il 02/03/2026, mediante procedura R.d.O., con n. di registro di sistema n. PI223277-26, tramite il quale è stato ottenuto il CIG **BB8252D2A7**, sulla base della:

- richiesta di offerta R.d.O. prot. n. 171/GS del 04/05/2026 e relativi allegati

è stato invitato a presentare offerta-preventivo sulla Piattaforma SATER, gestita da Intercenter, entro le ore 15:00 del 14/05/2026, l'Operatore Economico:

- A.F. Termotecnica S.r.l. Unipersonale (C.F e P. IVA 03116410352), con sede legale in Reggio Emilia (RE), via Guastalla n° 71;

PRESO ATTO che:

- ✓ entro il termine del 14/05/2026 ore 15:00, sulla Piattaforma SATER, è pervenuta la seguente offerta economica:
 - A.F. Termotecnica S.r.l. Unipersonale (C.F e P. IVA 03116410352), con sede legale in via Guastalla n. 71, Reggio Emilia (RE), n. registro di sistema offerta PI240862-26, ricevuta in data 13/05/2026 ore 15:20;
- ✓ di seguito alla scadenza del termine per la presentazione dell'offerta si è proceduto all'apertura e verifica della busta virtuale contenente la documentazione amministrativa presentata dall'operatore economico offerente;

DATO ATTO che la Committente ha attivato la procedura di Soccorso Istruttorio per la seguente motivazione:
"Si procede al soccorso istruttorio in quanto non è stato allegato il Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio (come dichiarato al punto 1 dell'Allegato 1). Si chiede di inviare visura camerale in corso di validità";

RILEVATO che A.F. Termotecnica S.r.l. Unipersonale, a seguito di soccorso istruttorio, ha prodotto la visura camerale in corso di validità e che, pertanto, tutta la documentazione richiesta risulta presente e regolare, in data 15/05/2025 si è proceduto all'apertura e valutazione dell'offerta economica su Piattaforma telematica SATER, la quale è risultata regolare;

PRESO ATTO che, dall'esame dell'offerta economica presentata, l'Operatore Economico invitato ha presentato i seguenti ribassi, sul valore a base d'asta soggetto a ribasso, per le prestazioni oggetto di affidamento:

Descrizione	Valore a base d'asta ribassabile	Sconto offerto	Valore dell'offerta economica
Servizio a canone per la riparazione e manutenzione di impianti meccanici di edifici	€ 49.662,50	4,50%	€ 47.427,69



Interventi a chiamata di manutenzione extra canone (importo massimo stimato)	€ 24.600,00	2,43%	€ 24.002,22
Fornitura ricambi e accessori	€ 15.000,00	1,00%	€ 14.850,00
			€ 86.279,91

TENUTO CONTO del Verbale di Gara della procedura di affidamento di cui all'oggetto del 15/05/2026;

DATO ATTO che nei confronti dell'Operatore Economico affidatario sono state inviate le richieste di verifiche previste dalla vigente normativa, afferenti il possesso dei requisiti generali e morali ex artt. 94 e 95 D. Lgs. 36/2023, nonché le verifiche relative al possesso dei requisiti di ordine speciale, le quali hanno dato tutte esito positivo;

RILEVATO che, ai fini della revisione prezzi ex art. 60 D. Lgs. 36/2023 s.m.i., alla data odierna l'indice Istat [04323] Servizi di manutenzione dei sistemi di riscaldamento è pari a 101,90 - ultimo dato ISTAT disponibile al 2026-05;

VISTI la L. 241/90, il D.P.R. 445/2000, il DPR 207/2010 per gli articoli non abrogati e/o vigenti in via transitoria, il D. Lgs. n. 36/2023, la Delibera ANAC n. 582 del 13/12/2023 - Adozione comunicato relativo avvio processo digitalizzazione;

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

- 1. DI AFFIDARE** il *Servizio quinquennale di manutenzione delle centrali termiche, con incarico di terzo responsabile, presso edifici scolastici e palestre dei nostri Comuni soci* alla società **A.F. Termotecnica S.r.l. Unipersonale** (C.F e P. IVA 03116410352), con sede legale in via Guastalla n. 71, Reggio (RE), per un importo di aggiudicazione di euro **86.429,91** (ottantaseimilaquattrocentoventinove/91), IVA di legge esclusa, di cui **euro 150,00** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, con contratto da stipulare "a misura";
- 2. DI PROCEDERE** con l'invio alla società **A.F. Termotecnica S.r.l. Unipersonale** della comunicazione di affidamento del servizio e di richiesta documentale necessaria alla stipula del contratto;
- 3. DI DARE ATTO** che alla copertura della spesa complessiva di **euro 86.429,91** (IVA di legge esclusa) la Committente farà fronte con le previste somme di Bilancio;
- 4. DI DARE ATTO** che quale Responsabile Unico del Progetto, per l'affidamento di cui all'oggetto, viene nominato l'ing. Giuseppe Sanfelici, Responsabile Ufficio Appalti della Committente, il quale in data 14/05/2026 ha dichiarato:
 - di non essere stato condannato, anche con sentenza non passata in giudicato, per i reati previsti nel capo I del titolo II del libro secondo del Codice penale;
 - di non incorrere in situazioni, anche potenziali, di conflitto d'interessi, ai sensi della normativa vigente;
- 5. DI APPROVARE** la documentazione relativa alla procedura di affidamento in oggetto;
- 6. DI DICHIARARE** che la documentazione di affidamento si intende allegata alla presente determina, anche se non materialmente e fisicamente unita alla medesima ma depositata agli atti della Società.

Il Direttore Generale
(ing. Marco Boselli)