



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale  
della Provincia di Verona

**Oggetto:** affidamento dell'incarico annuale, per l'anno 2021, delle verifiche e manutenzioni degli impianti di riscaldamento, condizionamento e idrico della sede Ater e incarico di Terzo responsabile della C.T.

### **DECRETO N. 5380**

Il giorno 16 dicembre 2020 il sottoscritto Ing. Franco Falcieri, Direttore dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona, premesso che con nota in data odierna il Responsabile del Settore Manutenzione Ordinaria, geom. Stefano Berrini, espone quanto segue:

- la sede dell'Ater di Verona è stata costruita nella fine degli anni 80 e che, per quel periodo, presentava una impiantistica dotata di tecnologie sofisticate e materiali all'avanguardia mentre adesso risulta, purtroppo, visti gli anni trascorsi, obsoleta e vetusta, complessa nella gestione e alquanto problematica per la manutenzione;
- oltre le difficoltà dovute ad un degrado dei materiali, alle continue modifiche, adattamenti e riparazioni apportate agli impianti per diverse e nuove esigenze dei vari uffici, si deve anche rilevare che i vari interventi di manutenzione sono avvenuti da ditte diverse, che si sono succedute nel tempo, spesso "a chiamata", utilizzando le imprese affidatarie dei contratti di manutenzione degli alloggi e con competenze specifiche, purtroppo, non appropriate per la complessità di un impianto per uffici come quello presente nella sede Ater;
- sarebbe opportuno e appropriato iniziare, proprio per la complessità degli impianti, a procedere ad una gestione programmata e periodica degli impianti, al fine anche di evitare successivi costi per una mancata manutenzione preventiva;
- sarebbe opportuno anche avvalersi dell'operato di una ditta unica, così da eliminare la difficoltà di individuare le responsabilità per eventuali lavori non correttamente eseguiti e, soprattutto, di una ditta che presenti una profonda conoscenza degli impianti esistenti.

Considerato che:

- la ditta DE MARCHI Srl di Legnago (VR) è la ditta che ha la maggior conoscenza degli impianti in oggetto e anche del nostro sistema di telegestione, in quanto ha un'esperienza decennale della manutenzione, essendo stata la principale ditta di riferimento per tali interventi;
- ha le capacità tecniche e professionali per l'affidamento dell'incarico e che ha svolto il proprio operato sempre con professionalità e tempismo;
- è stata interpellata la sopracitata ditta che ha presentato la propria offerta, prot. 23960 del 07/12/2020, per una manutenzione periodica e preventiva degli impianti di riscaldamento, condizionamento e idrico della sede Ater (la frequenza, la tipologia della manutenzione e il relativo costo, risulta più dettagliato nell'allegato preventivo) e incarico Terzo responsabile della C.T. L'importo complessivo della manutenzione programmata risulta essere pari a €10.250,00+IVA annuali
- inoltre, per quanto riguarda eventuali interventi "a chiamata", nel caso di riparazioni, sostituzioni o modifiche richieste dagli uffici, la ditta propone un ribasso percentuale pari al 45% sul prezzario in uso all'Ufficio Manutenzione o del 35% sull'EPU della Regione Veneto, nel caso di prezzi non contemplati. Nel caso invece di fornitura di materiali la ditta propone uno sconto del 25% sul listino prezzi dei vari produttori. Si rileva che il ribasso del 45% sull'EPU della manutenzione Ater risulta maggiore ai ribassi offerti in passato con i quali la ditta s'è aggiudicata gli affidamenti di manutenzione degli alloggi Ater. Da una verifica contabile degli

ultimi anni risulta una spesa media annuale, per interventi “a chiamata”, di circa €7.000,00+iva. Tutto ciò premesso e considerato

**decreta**

- di affidare l’incarico annuale, per l’anno 2021, di manutenzione periodica e preventiva degli impianti di riscaldamento, condizionamento e idrico installati presso la sede dell’Ater e incarico di Terzo responsabile della C.T., alla ditta DE MARCHI Srl di Legnago (VR), per un importo di €10.250,00 + iva;
- di affidare l’incarico di intervento “a chiamata”, per l’anno 2021, sempre alla ditta DE MARCHI Srl, con l’applicazione di un ribasso percentuale pari al 45% sul prezzario in uso all’Ufficio Manutenzione o del 35% sull’EPU della Regione Veneto, nel caso di prezzi non contemplati, per un importo preventivato di circa €7.000,00+iva.

IL DIRETTORE

Ing. Franco Falcieri