



STADTGEMEINDE MERAN
COMUNE DI MERANO

Prot. Nr.

DELIBERAZIONE BESCHLUSS
DELLA GIUNTA COMUNALE DES GEMEINDEAUSSCHUSSES

Nr. 110

Seduta del Sitzung vom

05.05.2026

OGGETTO: BETRIFFT:

MAN - Indizione della gara per l'affidamento del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di riscaldamento e condizionamento nonché di altri impianti tecnici comunali per tre anni (dall'1-10-2026 al 30-9-2029) e prorogabile per ulteriori due anni - CUP G35I26000040004 - CUI S00394920219202600004

MAN - Ausschreibung für den ordentlichen und außerordentlichen Wartungsdienst der gemeindeeigenen Heiz- und Klimaanlage sowie anderer technischer Anlagen für drei Jahre (vom 01.10.2026 bis 30.09.2029) und Verlängerungsmöglichkeit für weitere 2 Jahre - CUP G35I26000040004 - CUI S00394920219202600004

Zeller Katharina Johanna

Sindaca / Bürgermeisterin

Zaccaria Nerio

Vicesindaco / Vize-Bürgermeister

Costanzo Antonella

Assessora / Gemeindereferentin

Di Lucrezia Daniele

Assessore / Gemeindereferent

Frötscher Stefan

Assessore / Gemeindereferent

Hölzl Barbara

Assessora / Gemeindereferentin

Mitterhofer Christoph

Assessore / Gemeindereferent

Presenti Anwesend	Ass. giust. Ger. Abw.	Ass. ingiust. Unger. Abw.
	X	
X		
	X	
	X	
X		
X		
X		

Lucia Attinà

La Segretaria generale / Die Generalsekretärin

Premesso che il 30 settembre 2024 è scaduto il contratto d'appalto (n. di repertorio 28928) relativo all'affidamento del servizio di manutenzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento presso vari immobili comunali;

constatato che con determinazione n. 1971 del 10-12-2024 il servizio è stato prorogato fino al 31-5-2025 e poi, con determinazione n. 977 del 25-6-2025, lo stesso è stato ulteriormente prorogato fino al 30-9-2026;

ritenuto pertanto opportuno indire una gara per l'affidamento del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di riscaldamento e condizionamento nonché di altri impianti tecnici presso vari immobili comunali per tre anni, dall'1-10-2026 al 30-9-2029, prorogabili per ulteriori due anni, al fine di poter proseguire con il regolare servizio di manutenzione;

rilevato che il servizio di manutenzione comprende, oltre agli impianti di riscaldamento e climatizzazione, anche la manutenzione delle celle frigorifere, dei separatori di olio e grasso, degli impianti di aria compressa, degli impianti di sollevamento delle acque reflue, nonché del generatore di vapore e della macchina depilatrice del macello;

constatato che complessivamente devono essere sottoposti a manutenzione 265 impianti;

dato atto che tale prestazione è stata inserita nel programma triennale delle forniture e dei servizi 2026-2027-2028 con il codice CUI S00394920219202600004;

che i costi per il periodo di 3 anni sono stati stimati in € 496.778,75 (inclusi i costi per la sicurezza e l'IVA), mentre l'eventuale proroga di 2 anni ammonta a € 331.185,83 (inclusi i costi per la sicurezza e l'IVA);

rilevato che si è reso necessario affidare a un esperto esterno la redazione della documentazione tecnica di gara, data la carenza di personale all'interno dell'amministrazione con i requisiti necessari per lo svolgimento dell'incarico stesso;

considerato che il personale era già oberato di impegni per lo svolgimento delle procedure ordinarie e quindi non si trovava nelle condizioni di poter provvedere con la necessaria efficacia e nei tempi richiesti all'esecuzione di tale prestazione;

dato atto che pertanto, con determinazione n. 1543 del 10-10-2025, è stato incaricato l'operatore economico Thermostudio STP Srl della redazione della documentazione tecnica di gara;

che per l'individuazione dell'aggiudicatario ci si avvarrà del criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in base ai criteri di massima indicati di seguito e con il seguente peso:

a) prezzo offerto 45 punti;

Am 30. September 2024 ist der Vertrag (Urkundensammlung Nr. 28928) für den Wartungsdienst der gemeindeeigenen Heiz- und Klimaanlage ausgelaufen.

Der Dienst wurde mit Verfügung der Führungskraft Nr. 1971 vom 10.12.2024 bis zum 31.05.2025 und später mit Verfügung Nr. 977 nochmal vom 25.06.2025 bis zum 30.09.2026 verlängert.

Um den Wartungsdienst weiterhin ordnungsgemäß fortzusetzen, wird es daher für zweckmäßig erachtet, eine Ausschreibung für die Vergabe des ordentlichen und außerordentlichen Wartungsdienstes der gemeindeeigenen Heiz- und Klimaanlage sowie anderer technischer Anlagen für drei Jahre, vom 01.10.2026 bis zum 30.09.2029, verlängerbar um weitere zwei Jahre, durchzuführen.

Der Wartungsdienst umfasst neben den Heiz- und Klimaanlage auch die Instandhaltung der Kühlzellen, Öl- und Fettabscheider, Druckluftanlagen, Abwasserhebeanlagen sowie des Dampfgenerators und der Enthaarungsmaschine des Schlachthofs.

Insgesamt müssen 265 Anlagen instandgehalten werden.

Der betreffende Dienst wurde mit dem Erkennungscode S00394920219202600004 ins Dreijahresprogramm der Lieferungen und Dienstleistungen 2026-2027-2028 aufgenommen.

Die Kosten für den 3-Jahres-Zeitraum wurden mit € 496.778,75 (inklusive Sicherheitskosten und MwSt.) geschätzt, wobei die Kosten für eine eventuelle Verlängerung um 2 Jahre € 331.185,83 (inklusive Sicherheitskosten und MwSt.) betragen.

Es war notwendig, einen externen Sachverständigen mit der Erstellung der technischen Ausschreibungsunterlagen zu beauftragen, da bei der Stadtverwaltung ein Mangel an Personal mit den erforderlichen Voraussetzungen für die Ausführung dieses Auftrags herrschte.

Das interne Personal war bereits mit der Abwicklung der laufenden Verfahren überlastet und daher nicht in der Lage, diese Leistung mit der erforderlichen Effizienz und innerhalb der geforderten Fristen zu erbringen.

Mit Verfügung Nr. 1543 vom 10.10.2025 wurde daher das Thermostudio STP GmbH mit der Erstellung der technischen Ausschreibungsunterlagen beauftragt.

Zur Ermittlung des Zuschlagsempfängers wird das Kriterium des wirtschaftlich günstigsten Angebots herangezogen, und zwar auf der Grundlage der folgenden allgemeinen Kriterien und nach der folgenden Gewichtung:

a) angebotener Preis 45 Punkte;

b) qualità 55 punti:

la valutazione viene così suddivisa:

- organizzazione 25%
- organigramma 25%
- formazione 5%;

considerato che non sono attive convenzioni ACP ovvero di Consip relative a servizi comparabili con quelli da appaltare;

ritenuto pertanto opportuno procedere all'appalto dei servizi in oggetto mediante procedura aperta sopra soglia UE ai sensi dell'art. 71 d.lgs. n. 36/2023, con la scelta del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per prezzo e qualità ai sensi dell'art. 33 della l.p. n. 16/2015 e dell'art. 108 d.lgs. n. 36/2023, in quanto compatibile (con peso prezzo pari a 45 punti e peso qualità pari a 55 punti percentuali);

ritenuto doveroso dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige l.r. n. 2/2018, per permettere l'avvio programmato del procedimento di gara e garantire continuità al servizio di manutenzione;

dato atto che il servizio di cui al presente provvedimento è finanziato con mezzi propri di bilancio;

rilevato che l'art. 45 del d.lgs. n. 36/2023, come modificato dal d.lgs. n. 209/2024 e dal d.l. n. 73/2025, ha introdotto un emolumento da attribuire al RUP e ai soggetti che svolgono le funzioni indicate nell'allegato I.10 del Codice, nonché da ripartire fra i/le loro collaboratori/trici, previa definizione dei criteri del riparto "stabiliti dalle stazioni appaltanti e dagli enti concedenti, secondo i rispettivi ordinamenti";

dato atto che con deliberazione n. 161/2025, la Giunta comunale ha approvato la "Disciplina per la corresponsione degli incentivi appalti" ai sensi dell'art. 45 del d.lgs. n. 36/2023 e ha incaricato il Consorzio dei Comuni dell'avvio delle trattative sindacali con le quali saranno definite le percentuali di corresponsione dell'incentivo fra i membri del team che svolge le attività/funzioni di cui all'allegato I.10 del d.lgs. n. 36/2023 per le procedure di affidamento;

dato infine atto che la "Disciplina per la corresponsione degli incentivi appalti" produce i suoi effetti dal 1° gennaio 2025 e che pertanto essa verrà applicata alla presente procedura di gara, ma che, non essendo concluse le trattative del Consorzio dei comuni e viste le indicazioni della direttrice dell'Ufficio gare e appalti e del direttore della Ripartizione finanziaria dello scorso 24 luglio

b) Qualität 55 Punkte:

die Bewertung gliedert sich wie folgt:

- Organisation 25 %
- Organigramm 25 %
- Weiterbildung 5 %.

Ferner wird festgehalten, dass es derzeit keine laufenden Rahmenvereinbarungen der AOV bzw. Consip in Bezug auf Dienstleistungen gibt, die mit den zu erwerbenden vergleichbar wären.

Es wird daher für angebracht erachtet, für die besagten Leistungen ein offenes Verfahren über EU-Schwelle gemäß Art. 71 GvD Nr. 36/2023 auszuschreiben. Als Auswahlkriterium gilt das wirtschaftlich günstigste Angebot hinsichtlich Preis und Qualität im Sinne von Art. 33 LG Nr. 16/2015 und, soweit mit diesem vereinbar, gemäß Art. 108 GvD Nr. 36/2023, wobei für den Angebotspreis bis zu 45 Prozentpunkte und für die Qualität bis zu 55 Prozentpunkte vergeben werden.

Es wird für notwendig erachtet, diese Maßnahme im Sinne von Art. 183, Absatz 4 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, RG Nr. 2/2018, für unverzüglich vollziehbar zu erklären, um den geplanten Start des Ausschreibungsverfahrens zu ermöglichen und die Kontinuität des Wartungsdienstes zu gewährleisten.

Die betreffende Dienstleistung wird mit eigenen Haushaltsmitteln finanziert.

Art. 45 des GvD Nr. 36/2023, abgeändert durch das GvD Nr. 209/2024 und das Gesetzesdekret Nr. 73/2025, hat eine Vergütung eingeführt, die dem EPV und den Personen, die die im Anhang I.10 des Kodex genannten Aufgaben erfüllen, sowie ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zuerkannt wird. Die entsprechenden Kriterien für die Aufteilung müssen dabei im Voraus „von den Vergabestellen und den gewährenden Körperschaften nach Maßgabe ihrer jeweiligen Rechtsvorschriften festgelegt werden“.

Mit Beschluss Nr. 161/2025 hat der Gemeindevorstand die „Regelung für die Auszahlung der Auftragsprämien“ gemäß Art. 45 des GvD Nr. 36/2023 genehmigt und den Südtiroler Gemeindenverband beauftragt, die Vertragsverhandlungen mit den Gewerkschaftsorganisationen aufzunehmen, in deren Rahmen die Prozentsätze für die Auszahlung der Auftragsprämien unter den Mitgliedern des Teams festgelegt werden, das im Zuge des Vergabeverfahrens die in Anhang I.10 des GvD Nr. 36/2023 genannten Tätigkeiten/ Funktionen ausübt.

Die „Regelung für die Auszahlung der Auftragsprämien“ ist seit dem 1. Januar 2025 in Kraft und wird daher auf das vorliegende Vergabeverfahren angewendet. Da jedoch die Verhandlungen des Gemeindenverbandes noch nicht abgeschlossen sind und unter Berücksichtigung der Anweisungen der Direktorin des Amtes für Ausschreibungen und Vergabeverfahren

2025, il provvedimento di individuazione dei membri del team, di definizione delle funzioni/attività a ciascuno assegnate e dei tempi per provvedere, delle percentuali di corresponsione dell'incentivo, dell'esigibilità e di impegno della relativa spesa viene rimandato a dopo la conclusione delle trattative. L'impegno complessivo di spesa da destinare agli incentivi pari al 2% dell'importo a base d'asta relativo al servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di riscaldamento e condizionamento nonché di altri impianti tecnici ammonta complessivamente a € 8.143,91.

Ciò premesso e presa visione dei pareri favorevoli quale parte integrante della presente delibera con impronta digitale MBUhW5OZcnfx4XQr0UO8X3fVO/OQEU66erHhTIBK5Ls= e pLI9g353GMbUUfVmmocK4xPgfz/ftDdDBdxKs534GC0= per quanto riguarda la regolarità tecnica e contabile della presente proposta di delibera, espressi da parte degli impiegati o delle impiegate competenti, ai sensi degli artt. 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con legge regionale del 3 maggio 2018, n. 2,

LA GIUNTA COMUNALE d e l i b e r a

a voti unanimi

1) di bandire la gara d'appalto per l'affidamento del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di riscaldamento e condizionamento nonché di altri impianti tecnici presso vari immobili comunali per un importo a base d'asta di € 496.778,75 (costi di sicurezza e IVA 22% inclusi) per tre anni, dall'1-10-2026 al 30-9-2029, e di € 331.185,83 (costi di sicurezza e IVA 22% inclusi) per la eventuale proroga di due anni, adottando la procedura aperta sopra soglia UE ai sensi dell'art. 71 d.lgs. n. 36/2023, con la scelta del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per prezzo e qualità ai sensi dell'art. 33 della l.p. n. 16/2015 e dell'art. 108 d.lgs. n. 36/2023 in quanto compatibile (con peso prezzo pari a 45 punti e peso qualità pari a 55 punti percentuali), approvando nel contempo come parti essenziali della presente deliberazione, anche se non materialmente allegati, la seguente documentazione tecnica:

- stima dei costi su cui si basa lo sconto
- capitolato tecnico descrittivo e prestazionale
- piano manutentivo
- criteri di valutazione per l'offerta economica-

sowie des Direktors der Finanzabteilung vom 24. Juli 2025 wird die Verwaltungsmaßnahme zur Benennung der Teammitglieder, die Festlegung der jedem Mitglied zugewiesenen Funktionen/Tätigkeiten und der Fristen für deren Ausführung, der Prozentanteile der Vergütung, die Bestimmung der Fälligkeit sowie der Mittelbindung für die entsprechenden Ausgaben auf einen Zeitpunkt nach Abschluss der Verhandlungen verschoben. Für die zu gewährenden Vergütungen ist ein Anteil von 2 % des Ausschreibungsbetrags für die Vergabe des ordentlichen und außerordentlichen Wartungsdienstes der gemeindeeigenen Heiz- und Klimaanlageanlagen sowie anderer technischer Anlagen, also von insgesamt € 8.143,91 zu bestimmen.

Dies vorausgeschickt und nach Einsicht in die als wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses beigefügten positiven Gutachten mit dem Fingerabdruck MBUhW5OZcnfx4XQr0UO8X3fVO/OQEU66erHhTIBK5Ls= und pLI9g353GMbUUfVmmocK4xPgfz/ftDdDBdxKs534GC0= hinsichtlich der technischen und buchhalterischen Ordnungsmäßigkeit dieser Beschlussvorlage, abgegeben vom zuständigen Beamten bzw. der zuständigen Beamtin im Sinne der Art. 185 und 187 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit Regionalgesetz Nr. 2 vom 3. Mai 2018,

b e s c h l i e ß t DER GEMEINDEAUSSCHUSS

einstimmig,

1. die Vergabe des ordentlichen und außerordentlichen Wartungsdienstes der gemeindeeigenen Heiz- und Klimaanlageanlagen sowie anderer technischer Anlagen für drei Jahre, vom 01.10.2026 bis zum 30.09.2029, zu einem geschätzten Ausschreibungsbetrag von € 496.778,75 (inklusive Sicherheitskosten und MwSt.) und von € 331.185,83 für die eventuelle Verlängerung von weiteren 2 Jahren aususchreiben. Für die besagten Leistungen wird ein offenes Verfahren über EU-Schwelle im Sinne von Art. 71 GvD Nr. 36/2023 ausgeschrieben. Als Auswahlkriterium gilt das wirtschaftlich günstigste Angebot hinsichtlich Preis und Qualität im Sinne von Art. 33 LG Nr. 16/2015 und, soweit mit diesem vereinbar, von Art. 108 GvD Nr. 36/2023, wobei für den Angebotspreis bis zu 45 Prozentpunkte und für die Qualität bis zu 55 Prozentpunkte vergeben werden. Gleichzeitig werden folgende Unterlagen als wesentliche Bestandteile dieses Beschlusses, wenn auch nicht tatsächlich beigelegt, genehmigt.

- Kostenschätzung, auf die der Abschlag erfolgt
- technisches beschreibendes Leistungsverzeichnis
- Wartungsplan

- mente più vantaggiosa
- relazione tecnica CAM
- modello responsabile esecuzione
- modello tecnico di servizio
- modello apprendisti
- cronoprogramma;

- 2) di rimandare il provvedimento di individuazione dei membri del team, di definizione delle funzioni/attività a ciascuno assegnate e dei tempi per provvedere, delle percentuali di corresponsione dell'incentivo, dell'esigibilità e dell'impegno della relativa spesa ai sensi dell'art. 45 del d.lgs. n. 36/2023 e successive modifiche e integrazioni e della deliberazione della Giunta comunale di Merano 161/2025 a dopo la conclusione delle trattative condotte dal Consorzio dei comuni, dando atto che l'impegno complessivo di spesa da destinare agli incentivi pari al 2% dell'importo a base d'asta relativo al servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di riscaldamento e condizionamento, nonché di altri impianti tecnici comunali, ammonta a € 8.143,91;
- 3) di stabilire come durata del contratto il periodo dall'1-10-2026 al 30-9-2029, con opzione di proroga di ulteriori due anni;
- 4) di incaricare la stazione appaltante dell'espletamento della procedura;
- 5) di finanziare la spesa per gli anni 2026-2027-2028-2029 come risulta dal seguente prospetto:

<i>Importo Betrag</i>	<i>Creditore Begünstigter</i>	<i>Codice Kennziffer</i>	<i>Centro di costo Kostenstelle</i>	<i>Codice Kennziffer</i>	<i>Capitolo Kapitel</i>	<i>Anno di comp. Komp.-Jahr</i>	<i>N. impegno Verpflichtung Nr.</i>	<i>Data Datum</i>
42.076,89 €		0	10501	01061.03	20900/	2026	797	
168.307,56 €		0	10501	01061.03	20900/	2027	797	
168.307,56 €		0	10501	01061.03	20900/	2028	797	
118.086,74 €		0	10501	01061.03	20900/	2029	797/2026	

- 6) di dichiarare con votazione separata con lo stesso esito di voto immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 183, comma 4 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige l.r. n. 2/2018;

- Bewertungskriterien für das wirtschaftlich günstigste Angebot, nach Preis und Qualität
- technischer Bericht MUK
- Modell Verantwortlicher für die Ausführung
- Modell diensthabender Techniker
- Modell Lehrlinge
- Terminplan.

2. Die Verwaltungsmaßnahme zur Benennung der Teammitglieder, die Festlegung der jedem zugewiesenen Funktionen/Tätigkeiten und der Fristen für deren Ausführung, der Prozentanteile der Vergütung, die Bestimmung der Fälligkeit sowie der Mittelbindung für die entsprechenden Ausgaben gemäß Artikel 45 des GvD Nr. 36/2023 in geltender Fassung sowie gemäß Beschluss des Meraner Gemeindeausschusses Nr. 161/2025 werden auf einen Zeitpunkt nach Abschluss der Verhandlungen des Gemeindenverbandes verschoben. Für die zu gewährenden Vergütungen wird ein Anteil von 2 % des Ausschreibungsbetrags für die Vergabe des ordentlichen und außerordentlichen Wartungsdienstes der gemeindeeigenen Heiz- und Klimaanlageanlagen sowie anderer technischer Anlagen, also von insgesamt € 8.143,91 herangezogen.
3. Als vertragliche Laufzeit wird der Zeitraum vom 01.10.2026 bis zum 30.09.2029, mit möglicher Verlängerung für weitere zwei Jahre, festgelegt.
4. Die Vergabestelle wird mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt.
5. Die Finanzierung der Ausgaben für die Jahre 2026-2027-2028-2029 erfolgt wie aus der folgenden Tabelle hervorgeht:

6. dieser Beschluss wird im Sinne von Artikel 183 Absatz 4 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, Regionalgesetz Nr. 2/2018, mit getrennter Abstimmung mit gleichem Abstimmungsergebnis für unverzüglich vollziehbar erklärt.

- 7) di dare atto che ogni cittadino e ogni cittadina, ai sensi dell'art. 183, comma 5 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige l.r. n. 2/2018, può presentare alla Giunta comunale opposizione alla presente deliberazione entro il periodo della sua pubblicazione, ed ogni interessato o interessata presentare ricorso al Tribunale regionale di giustizia amministrativa per la Regione Trentino-Alto Adige, Sezione autonoma di Bolzano, entro 60 giorni dall'esecutività della stessa. Se la deliberazione interessa l'affidamento di lavori pubblici, il termine di ricorso, ai sensi dell'art. 120, comma 5, d.lgs. 2-7-2010, n. 104, è ridotto a 30 giorni dalla conoscenza dell'atto.
7. Alle Bürgerinnen und Bürger können gegen den vorliegenden Beschluss während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung gemäß Artikel 183, Absatz 5 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, Regionalgesetz Nr. 2/2018, Einwände beim Gemeindevorstand vorbringen und alle Interessierten innerhalb von 60 Tagen ab Vollziehbarkeit dieser Maßnahme beim Regionalen Verwaltungsgericht für Trentino-Südtirol, Autonome Sektion Bozen, Rekurs einreichen. Betrifft der Beschluss die Vergabe von öffentlichen Aufträgen, ist die Rekursfrist gemäß Artikel 120, Absatz 5 des gesetzesvertretenden Dekrets Nr. 104 vom 02.07.2010 auf 30 Tage ab Kenntnisnahme reduziert.



STADTGEMEINDE **MERAN**
COMUNE DI **MERANO**

Fatto, letto e sottoscritto

Verfasst, gelesen und unterzeichnet

Vicesindaco

Vize-Bürgermeister

Zaccaria Nerio

La Segretaria generale

Die Generalsekretärin

Lucia Attinà

Digital signiertes Dokument – documento firmato tramite firma digitale