



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PULIZIA DEGLI UFFICI DELL'ATER DI POTENZA

**PROGETTO TECNICO AI SENSI
DELL'ART. 23, COMMI 14 E 15,
DEL D. LGS. N. 50/2016**

Il presente progetto, ai sensi dell'art. 23, commi 14 e 15, del Codice degli Appalti contiene:

- Relazione tecnico-illustrativa del contesto in cui è inserito il servizio;
- Capitolato Speciale;
- Allegato A) Criteri valutazione offerte;
- Allegato B) Quadro economico e importo dell'appalto;
- Allegato B1) Schema di contratto.
- Allegato C) Duvri;
- Allegato D) Prospetto personale in servizio;
- Allegato E) Planimetria ufficio.

A) RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PREMESSA

ATER Potenza, da oltre trenta anni, ha esternalizzato il servizio di pulizia dell'edificio di proprietà ove è posta la propria sede, in cui sono allocati servizi ed uffici.

Occorre quindi acquisire esternamente, tramite contratto di appalto, tale fornitura.

Con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 11 luglio 2018, adottato di concerto col Ministro dell'Economia e delle Finanze, pubblicato sulla GURI il 16 agosto 2018, in esecuzione dell'art 9 del DL 24 aprile 2016 n. 46, convertito con modificazioni in L 23 giugno 2014 n. 89, è stato individuato - confermando le previsioni dei precedenti analoghi DPCM - anche l'acquisizione del servizio di pulizia di immobili, se di importo soprasoglia comunitaria, fra quelli per i quali le stazioni appaltanti debbono obbligatoriamente ricorrere a Consip o agli altri Soggetti Aggregatori.

Nella fattispecie ATER Potenza si avvarrà della SUA-RB.

Il processo realizzativo dell'affidamento del servizio di pulizie è condotto in modo unitario e accentrato con individuazione di un unico operatore economico, senza suddivisione in lotti, per il principio di razionalizzazione e di ottimizzazione delle risorse, poiché se da una parte è necessario relazionarsi univocamente con un solo operatore economico, per l'efficienza, efficacia e l'economicità dell'azione amministrativa, dall'altra diventa ancor più importante avere un unico interlocutore per la gestione del personale che non può essere suddivisa fra più operatori.

Nel caso di RTI, è sempre necessario che la mandataria gestisca in toto il personale, in relazione alle modalità di organizzazione ed esecuzione della prestazione con omogeneità dei comandi lavorativi, nonché per la tenuta regolare dei lavoratori, in ordine al giorno di paga e ad uniformità di diritti e doveri della prestazione lavorativa.

L'unico interlocutore è necessario sia agli addetti, ma anche indirettamente in termini di resa del servizio all'ente, per la qualità e puntualità delle prestazioni richieste, per la sicurezza e salute dei lavoratori, con particolare attenzione al Covid 19, a seguito del quale è fatto assoluto divieto, per il personale/pubblico, rimanere in ufficio, per rischi interferenziali.

OGGETTO

L'appalto ha per oggetto la gestione del servizio di pulizia e di sanificazione, giornaliera e periodica della sede dell'ATER di Potenza, nonché la fornitura di materiali di consumo e la gestione della raccolta differenziata dei rifiuti urbani ed assimilati.

Il servizio prevede lo svolgimento delle attività necessarie ad assicurare la pulizia dei locali di pertinenza dell'Amministrazione, adibiti prevalentemente ad uso ufficio, ivi comprese le dotazioni di arredi ed apparecchiature.

Per quanto concerne la gestione della problematica relativa al contrasto dell'epidemia da Covid-19 negli ambienti di lavoro, alla data di redazione del presente documento è possibile fare riferimento esclusivamente ad un documento del Ministero della Salute del 14 marzo 2020 "Protocollo condiviso di regolamentazione

delle misure per il contrasto ed il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro”, successivamente emendato in data 27 aprile 2020.

Tale protocollo prevede la pulizia giornaliera e la sanificazione periodica dei locali, degli ambienti, delle postazioni di lavoro e delle aree comuni e di svago.

Per quanto concerne la pulizia giornaliera degli uffici è stata prevista, in ottemperanza alle indicazioni contenute nel citato protocollo ministeriale, la detergenza e la disinfezione con detergenti specifici di tutte le superfici che vengono toccate frequentemente e che potrebbero veicolare la trasmissione del virus (scrivanie, computer, monitor, tastiere, stampanti, macchine calcolatrici, lampade da tavolo, telefoni, maniglie porte, schermi parafuoco).

Nelle more dell’approvazione di ulteriori atti normativi e/o regolamentari recanti una disciplina di maggiore dettaglio in ordine alle procedure di sanificazione periodica degli ambienti, si ritiene opportuno affidare con il presente appalto esclusivamente il servizio di pulizia “ordinario”, riservandosi la facoltà di affidare successivamente all’impresa appaltatrice anche l’esecuzione degli interventi di sanificazione periodica degli ambienti di lavoro.

L’affidamento di tale servizio aggiuntivo sarebbe effettuato come cosiddetto “quinto d’obbligo” nel rispetto dei presupposti previsti dall’art. 106, comma 12, del D.Lgs. n. 50/2016 secondo cui: “La stazione appaltante, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell’importo del contratto, può imporre all’appaltatore l’esecuzione alle stesse condizioni previste nel contratto originario. In tal caso l’appaltatore non può far valere il diritto alla risoluzione del contratto.”

SUPERFICI

Le superfici complessive, come meglio dettagliato nell’**allegato E) Planimetria ufficio**, pari a mq. **3.416,98**, raggruppate per tipologie omogenee di ambienti ai fini dell’individuazione di schede prestazionali, nelle quali sono indicate gli interventi di pulizia e le relative frequenze, sono le seguenti:

TIPOLOGIA AMBIENTE	SUPERFICIE COMPLESSIVA (mq.)
UFFICI	1108,99
SERVIZI IGIENICI	132,90
SCALE - INGRESSI - PORTICO INGRESSO E CORRIDOI - ASCENSORI	843,16
DEPOSITI - RIPOSTIGLI - PORTICATI	145,50
ARCHIVIO DI DEPOSITO	281,39
ARCHIVI CORRENTI	325,51
GARAGE	64,43
TOTALE SUPERFICI COPERTE	2.902,08

Le superfici coperte complessive non sono soggette a verifica, salvo che l’approssimazione del calcolo non presenti scostamenti superiori al 5%.

Le superfici scoperte complessive oggetto del servizio di pulizia, sono riportate nella seguente tabella:

TIPOLOGIA AMBIENTE	SUPERFICIE COMPLESSIVA
CORTILI, PASSERELLE, TERRAZZI	477,97
BALCONI	36,93
TOTALE SUPERFICI SCOPERTE	514,90

Sulla base della loro destinazione, degli orari e giornate settimanali di frequentazione di dipendenti, utenti e pubblico, viene definito per ogni tipologia di spazio, in base all’esperienza maturata nel corso del tempo, il livello di servizio necessario, ovvero le frequenze con cui le varie attività specifiche costituenti il servizio di

pulizia (a puro titolo di esempio: spazzatura pavimenti, lavaggio pavimenti, spolveratura superfici, ecc. ecc.) debbono essere svolte.

Il servizio di pulizia compreso nell'appalto si articola nelle seguenti tipologie di intervento, analiticamente descritte nel Capitolato Speciale e nel rispetto delle tempistiche e delle norme in esso indicate:

- a) prestazioni ordinarie a canone, comprendenti la pulizia periodica, la raccolta rifiuti e la fornitura di materiale igienico sanitario;
- b) pulizie straordinarie extra canone, che consistono in prestazioni relative ad esigenze non prevedibili, o in pulizie intensive legate ad iniziative e manifestazioni promosse dall'Azienda, al di fuori del sistema di routine sopra indicato per le quali l'Azienda si riserva l'opzione di acquisto, con pagamento commisurato al costo orario offerto in sede di gara.

DURATA

L'appalto, organizzato in lotto unico, ha la durata di sessanta (60) mesi, con decorrenza dalla data della stipula del relativo contratto. L'esecuzione del servizio ha inizio, a seguito di formale consegna, risultante da apposito verbale.

L'Azienda si riserva la possibilità di avviare l'esecuzione del servizio in via d'urgenza.

Il mancato avvio del servizio determinerà la revoca dell'aggiudicazione e/o l'immediata risoluzione del contratto, qualora già sottoscritto, con incameramento della cauzione definitiva, fatto salvo il diritto al risarcimento di ogni ulteriore maggior danno.

L'Azienda si riserva la facoltà di rinnovare il contratto, alle medesime condizioni, per una durata pari ad anni 3 (tre). Tale facoltà sarà esercitata mediante comunicazione all'appaltatore a mezzo posta elettronica certificata almeno 60 giorni prima della scadenza del contratto originario.

Alla scadenza del contratto l'aggiudicatario è tenuto a garantire la continuità del servizio per un periodo di max 12 mesi, agli stessi prezzi, patti e condizioni contrattuali, nelle more dell'espletamento di nuova gara di appalto.

STESURA DOCUMENTI SULLA SICUREZZA

La valutazione dei rischi di interferenza è stata condotta sulla base dei criteri interpretativi forniti dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici con la determinazione n. 3 del 5 marzo 2008.

Alla stregua di tali criteri è stato verificato che le modalità di svolgimento del servizio oggetto dell'appalto non comportano alcun rischio di contatto tra il personale dell'Impresa appaltatrice con il personale dell'Amministrazione e l'utenza, né tantomeno sussiste alcuna sovrapposizione di attività lavorativa tra lavoratori che rispondono a datori di lavori diversi. Infatti, la pulizia giornaliera degli uffici dell'Azienda dovrà essere effettuata, a scelta dell'Impresa, prima dell'apertura degli uffici nella fascia oraria compresa tra le ore 5.00 e le ore 7.30, oppure dopo la chiusura degli uffici. (**Allegato C) DUVRI**)

CRITERI AMBIENTALI

Le modalità di erogazione del servizio, contenute nel Capitolato Speciale d'appalto sono ispirate all'esigenza di garantire la tutela della salute e dell'ambiente, alla promozione dello sviluppo sostenibile ed al rispetto delle indicazioni contenute nel Piano di Azione Nazionale per il Green Public Procurement di cui al Decreto Interministeriale dell'11 aprile 2008 "Approvazione del Piano di azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della pubblica amministrazione", nonché ai Criteri Minimi Ambientali per l'affidamento del servizio di pulizia e per la fornitura di prodotti per l'igiene adottati in data 24 maggio 2012 e pubblicati sulla GURI Serie generale - n. 142 del 20 giugno 2012.

CLAUSOLA SOCIALE

Al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell'Unione Europea, ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione dell'operatore economico subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l'aggiudicatario del contratto di appalto è tenuto a valutare prioritariamente l'assorbimento nel proprio organico del personale già operante alle

dipendenze dell'aggiudicatario uscente, come previsto dall'articolo 50 del Codice e secondo i termini e le condizioni stabilite nelle Linee Guida ANAC n. 13 del 13.2.2019.

In tal senso ed al fine di garantire i livelli occupazionali esistenti, si applicano le disposizioni previste dalla contrattazione collettiva in materia di riassorbimento di personale, nonché di quanto disposto dall'art. 1 della legge regionale della Basilicata n. 24 del 15 febbraio 2010, che prevede ad onere dell'aggiudicatario "l'utilizzo del personale già assunto dalla precedente impresa appaltatrice, compatibilmente con la gestione efficiente dei servizi e della normativa vigente sugli appalti, nonché le condizioni economiche e contrattuali già in essere". (**Allegato D) Prospetto personale in servizio**)

Ai fini dell'applicazione della clausola sociale si considera il personale del fornitore uscente calcolato ad oggi.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I requisiti richiesti ai concorrenti per la partecipazione alla gara sono i seguenti:

A) Requisiti di ordine generale:

Insussistenza delle cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento degli appalti di lavori, forniture e servizi previste dall'articolo 80, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016.

B) Requisiti di idoneità professionale:

Iscrizione nel Registro delle imprese della C.C.I.A.A. per l'esercizio di attività rientranti nel settore oggetto dell'appalto; ai fini dell'ammissione alla gara è richiesta, in particolare, l'iscrizione per l'attività di servizi di pulizia nella fascia di classificazione fino a €. 516,457,00 (fascia d) (art. 3 del D.M. 7/07/1997 n. 274 e s.m.i.).

C) Requisiti di capacità economico-finanziaria:

Fatturato globale minimo annuo riferito a ciascuno degli ultimi n. 3 esercizi finanziari disponibili di €. _____ IVA esclusa;

D) Requisiti di capacità tecnica e professionale:

Esecuzione nell'ultimo triennio di almeno un servizio analogo a quello oggetto del presente appalto per un importo minimo annuo non inferiore a €. _____, al netto dell'Iva.

E) Certificazioni di qualità:

Possesso della certificazione del Sistema di Gestione per la Qualità (QMS) in conformità alle norme UNI EN ISO 9001 idonea, pertinente e proporzionata ai servizi di pulizia.

- Possesso della certificazione del Sistema di Gestione Ambientale (EMS) in conformità alle norme UNI EN ISO 14001 idonea, pertinente e proporzionata ai servizi di pulizia.

Relativamente ai requisiti di fatturato, ai sensi dell'art. 83 del Codice, si precisa che gli importi sopra indicati sono richiesti al fine di consentire la selezione di un operatore affidabile e con esperienza nel settore oggetto della gara tenuto conto, in particolare, delle esigenze di sicurezza e di riservatezza che devono essere assicurate dal personale che accede all'interno degli uffici comunali al di fuori dell'ordinario orario di servizio.

I requisiti richiesti sono proporzionati all'oggetto dell'appalto e tali da garantire il rispetto dei principi di libera concorrenza, di trasparenza e di proporzionalità.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto è aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 2, del Codice.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi: Offerta Tecnica 70 punti; Offerta Economica 30 punti.

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella allegata tabella A) con la relativa ripartizione dei punteggi.

B) CALCOLO DELLA SPESA PER L'ACQUISIZIONE DEL SERVIZIO

Per la progettazione dell'appalto occorre fissare preventivamente i parametri da utilizzare per la determinazione del prezzo da porre a base d'asta.

Nella quantificazione del costo da porre a base di gara si è fatto lo sforzo di tenere conto di tutte le più recenti disposizioni di legge in materia di appalti e di sicurezza dei luoghi di lavoro, oltre che dei prevalenti orientamenti giurisprudenziali.

Più in dettaglio, l'importo del costo medio orario dei lavoratori dipendenti da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi, è quello definito con Decreto Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali 13 febbraio 2014 con decorrenza gennaio 2013.

Gli articoli 86 e 87 del Codice degli Appalti, e l'articolo 8 della Legge 3 agosto 2007 n. 123, prevedono che il valore economico dell'appalto sia adeguato e sufficiente rispetto al costo del lavoro e agli oneri della sicurezza (che devono essere specificamente indicati nei bandi di gara) e devono risultare congrui rispetto all'entità e alle caratteristiche dei servizi o delle forniture oggetto di appalto.

A prescindere della scelta dei criteri di aggiudicazione previsti dagli articoli da 81 a 83 Codice degli Appalti, le amministrazioni appaltatrici dei servizi debbono giudicare inammissibili offerte nelle quali il costo del lavoro previsto sia inferiore ai valori previsti dalla contrattazione collettiva di categoria, e periodicamente aggiornati con Decreto del Ministero del Lavoro, oltre che dalle leggi previdenziali ed assistenziali. (cfr. Legge 27 dicembre 2006, n. 296 comma 909 e segg.).

In presenza di una pluralità di contratti collettivi della medesima categoria, le società cooperative che svolgono le attività ricomprese nell'ambito di applicazione di quei contratti di categoria applicano, ai propri soci lavoratori, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della legge 3 aprile 2001, n. 142, i trattamenti economici complessivi non inferiori a quelli dettati dai contratti collettivi stipulati dalle organizzazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative a livello nazionale nella categoria.

Da ciò discende che per la progettazione dell'appalto occorre fissare preventivamente i parametri da utilizzare per la determinazione del prezzo da porre a base d'asta per le gare di affidamento del servizio di pulizia.

Detti parametri consistono in:

1. costo orario della manodopera;
2. costi relativi alla sicurezza.
3. tipologia degli ambienti e delle superfici;
4. frequenza degli interventi;
5. produttività oraria di un operatore addetto al servizio di pulizia (ovvero ipotesi di superficie che un operatore mediamente riesce a pulire in un'ora di lavoro);
6. quantificazione della superficie da pulire;
7. costo dei materiali da impiegare;
8. costo di gestione ed utile d'impresa.

Sono stati preliminarmente fissati dei parametri relativi alla tipologia di superficie oggetto del servizio. In particolare sono stati assunti i seguenti coefficienti:

- a. Uffici – coefficiente 1;
- b. Servizi igienici – coefficiente 1,50;
- c. Garage, superfici coperte destinate a camminamenti, depositi, corridoi, scale, atrii, ascensori, etc.- coefficiente 0,40;
- d. Superfici scoperte – coefficiente 0,15.

Relativamente al costo orario della manodopera si è fatto riferimento alla vigente tabella ministeriale del 18.07.2013, assumendo a base il costo medio orario di un operatore di pulizia di II livello.

Per quanto attiene al parametro della produttività oraria, esistono diversi dati su cui operare ma mai integralmente accettati unitamente dalle Associazioni datoriali e dalle Associazioni Sindacali. Gli stessi oscillano tra 100 mq./ora lavoro e 200 mq./ora lavoro, con possibili variazioni del 20% in relazione alla destinazione d'uso degli ambienti ed allo stato degli stessi.

Per la determinazione di detto parametro, tenuto conto della periodicità/ripetizione delle prestazioni, è stato assunto l'indice di produttività in 170 mq./ora lavoro. Tale parametro è da ritenersi congruo, per il fatto che è stato assunto a base dei rispettivi calcoli da svariati Enti ed amministrazioni pubbliche.

Riguardo alla determinazione del costo dei materiali da impiegare e del valore di ammortamento delle attrezzature, si precisa quanto segue:

1. la fornitura include i sacchi per rifiuti utilizzati negli appalti di pulizia tradizionali, oltre ai materiali (detergenti ecc.), strettamente necessari per l'esecuzione del servizio;
2. nello specifico, è prevista, oltre alla pulizia delle superfici, anche la pulizia dei vetri, interni ed esterni;
4. l'onere corrispondente alla fornitura degli altri materiali di consumo e delle spese contrattuali, è stato partitamente previsto all'interno dell'importo a base d'asta, tenendo conto che tale onere incide anche sulla valutazione dei costi generali e dell'utile aziendale.

Per la determinazione dell'importo totale gli altri costi sono stati valutati come incidenza percentuale rispetto al costo della manodopera, come di seguito analiticamente indicato:

a) Costo orario manodopera	15,84 €/h
b) Materiali di consumo (10% di 15,84)	<u>1,58 €/h</u>
Sommano	17,42 €/h
c) Spese generali (15% di 17,42)	<u>2,61 €/h</u>
Sommano	20,03 €/h
d) Utile di impresa (10% di 20,03)	<u>2,00 €/h</u>
Sommano	22,03 €/h

Frequenza degli interventi: viene calcolata moltiplicando il numero di prestazioni di pulizia:

- Interventi quotidiani : giorni cinque (5) per numero settimane annue (52) = 260
- Interventi una volta alla settimana: giorni uno (1) per numero settimane annue (52) = 52
- interventi due volte alla settimana: giorni due (2) per numero settimane annue (52) = 104
- Interventi mensili: un intervento ogni mese concordati = 12
- Interventi bimestrali: un intervento ogni due mesi concordati = 6
- Interventi semestrali: un intervento ogni sei mesi concordati = 2
- Interventi a richiesta concordati = a carattere non continuativo da eseguirsi, in occasione di lavori, tinteggiature, traslochi, ridistribuzione o ridefinizione dell'uso dei locali sostituzione di mobilio, manifestazioni, mostre ed altri eventi non previsti. L'impresa aggiudicataria si impegna a fornire il servizio a chiamata entro 24 ore dalla richiesta.
- Chiamate di emergenza = Le "chiamate di emergenza" sette giorni su sette dovute ad incidenti e/o fatti imprevedibili. La ditta aggiudicataria si impegna ad eseguire il servizio di pulizia entro 1 ora dalla chiamata mettendo a disposizione fino a 2 addetti. In questi ultimi due casi troverà applicazione il prezzo orario, comprensivo del viaggio ed ogni altro onere, ricavato dall'indicazione del monte-ore nell'offerta tecnica e dai canoni orario indicati in sede di offerta economica.

Il quadro economico, come meglio dettagliato nell'allegato B), è il seguente:

IMPORTO MANODOPERA ANNUALE	€	40.823,90	a
MATERIALI DI CONSUMO (10%)	€	4.082,39	b
SPESE GENERALI (15%)	€	6.735,94	c
UTILE DI IMPRESA (10%)	€	5.245,87	d
TOTALE ANNUO (a+b+c+d)	€	56.888,10	e
ONERI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO (2% MANODOPERA)	€	816,48	f
TOTALE ANNUO (e+f)	€	57.704,58	g
TOTALE BASE D'ASTA PER 5 ANNI (g*5)	€	288.522,90	h

DI CUI NON SOGGETTI A RIBASSO	€	4.082,40	
SOGGETTI A RIBASSO	€	284.440,50	
SPESE GESTIONE GARA SUA-RB	€	2.885,23	i
IMPORTO STIMATO PER UN OTTENNIO (5 ANNI COMPRENSIVO DI OPZIONE RINNOVO TRIENNALE) (al netto dell'iva) (g*8)	€	461.636,64	
DI CUI NON SOGGETTI A RIBASSO	€	6.531,84	
SOGGETTI A RIBASSO	€	455.104,80	

Potenza, lì 19 novembre 2020

Il RUP
Dott. Sebastiano Di Giacomo