



*Comune di*  
**RIGNANO SULL'ARNO**  
*Città metropolitana di Firenze*

**PROGETTO**  
**PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PULIZIA DI IMMOBILI COMUNALI**  
**2020-2021**  
**(CIG \_\_\_\_\_)**

## **1. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

Il presente documento è redatto ai fini dell'affidamento del servizio di pulizia e sanificazione degli immobili di proprietà del Comune di Rignano sull'Arno indicati nell'allegato Capitolato Speciale d'Appalto.

### **1.1 Premessa**

Ai sensi dell'art. 23 comma 14 del D.Lgs. 50/2016 "la progettazione di servizi e forniture è articolata ... in un unico livello ed è predisposta dalle stazioni appaltanti, di regola, mediante propri dipendenti in servizio...", e ai sensi del comma 15 "il progetto deve contenere: la relazione tecnico-illustrativa del contesto in cui è inserito il servizio; le indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all'articolo 26, comma 3, del decreto legislativo n. 81 del 2008; il calcolo degli importi per l'acquisizione dei servizi, con indicazione degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso; il prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione dei servizi; il capitolato speciale descrittivo e prestazionale, comprendente le specifiche tecniche, l'indicazione dei requisiti minimi che le offerte devono comunque garantire e degli aspetti che possono essere oggetto di variante migliorativa e conseguentemente, i criteri premiali da applicare alla valutazione delle offerte in sede di gara, l'indicazione di altre circostanze che potrebbero determinare la modifica delle condizioni negoziali durante il periodo di validità, fermo restando il divieto di modifica sostanziale..."

L'affidamento e l'esecuzione di lavori, servizi devono garantire la qualità delle prestazioni e il loro svolgersi nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza, di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, nonché di pubblicità.

## **1.2 Finalità dell'affidamento**

Lo scopo della presente procedura è quello di garantire un adeguato livello di pulizia ed igiene presso tutti i siti oggetto del servizio, tenendo conto delle necessità di coloro che vi lavorano e dei visitatori, nonché della salvaguardia del patrimonio comunale.

La complessità e la varietà degli interventi che potenzialmente potrebbero essere necessari sul patrimonio immobiliare del comune impone una puntuale programmazione che garantisca sia la tutela dei luoghi di interesse pubblico e degli ambienti di lavoro.

Al momento, essendo in scadenza l'attuale affidamento a ditta specializzata per interventi di pulizia ordinaria e periodica che garantiscono uno standard minimo di prevenzione e tutela, si rende opportuno affidare nuovamente il servizio avvalendosi di apposita ditta, iscritta al registro delle imprese per le attività di pulizia ed in possesso di idonee certificazioni di qualità, per l'esecuzione di interventi di pulizia e sanificazione.

L'esecuzione di tale servizio, necessitando di specifici standard qualitativi in considerazione delle particolari esigenze a seconda della tipologia degli immobili, giustifica un affidamento a ditta individuata a seguito di espletamento di una gara autonoma, anziché l'adesione alla convenzione stipulata da soggetti aggregatori come Consip o dalla Città metropolitana di Firenze, anche in considerazione della sospensione fino al 31/12/2020 dell'obbligo per i Comuni non capoluogo di ricorrere alle Centrali Uniche di Committenza (L. 55/2019 di conversione del D.L. 32/2019, c.d. "Sblocca-Cantieri")

La fattispecie degli affidamenti tramite convenzione, infatti, consente solo interventi standardizzati senza tener conto della necessità di personalizzare il servizio in considerazione delle tipologie di immobili diverse da uffici o archivi, e non realizza un'economia sostanziale in casistiche o modulazioni specifiche. Trattasi oltretutto di gara di importo inferiore alla soglia comunitaria, per cui non ricorre l'obbligo di ricorrere a convenzione Consip.

L'affidamento avverrà mediante procedura negoziata cui invitare almeno n.10 ditte, preceduta da indagine di mercato/manifestazione di interesse, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) e art. 95 comma 3 lett. a) del D.lgs. 50/2016.

### **1.3 Tipologia del Servizio**

Il servizio di pulizia e sanificazione consiste in interventi di pulizia giornaliera, di sanificazione, di interventi su chiamata e di raccolta di rifiuti solidi e urbani in modo differenziato, integrati da interventi di pulizia periodica atti ad assicurare un grado ottimale di pulizia e igiene negli immobili di proprietà del Comune.

L'appalto dovrà garantire il rispetto di un adeguato standard di pulizia tenendo conto dell'ubicazione, dell'estensione e dello stato di conservazione dei locali ove le pulizie dovranno essere effettuate, nonché della consistenza delle relative dotazioni di mobili e arredi.

La ditta eseguirà il monitoraggio degli interventi effettuati che saranno sottoposti a verifica dei referenti comunali.

Il servizio comprende interventi come meglio dettagliati nel Capitolato Speciale d'Appalto, con fornitura dei prodotti specifici e utilizzo di appositi macchinari e attrezzature.

Nell'esecuzione degli interventi dovranno essere impiegati mezzi e materiali idonei (ecocompatibili e certificati) in modo da non danneggiare i pavimenti, le vernici, gli arredi e dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di criteri ambientali minimi.

La ditta dovrà attivare le procedure più opportune, a basso impatto ambientale, al fine di assicurare gli interventi tecnico-operativi previsti nel rispetto delle norme in materia di sicurezza e igienico sanitarie.

Rispetto alla gara precedente, sono stati inseriti ulteriori immobili come oggetto del servizio: LOCALI PRESSO EX DISTRETTO SANITARIO (dove è previsto a breve il trasloco di alcuni uffici comunali – Servizi alla Persona), CENTRO AQUILONE e SERVIZI IGIENICI CIMITERO SAN DONATO. In un'ottica di razionalizzazione ed incremento dell'efficienza della gestione del servizio, sono state inoltre redistribuite diversamente le modalità e le tempistiche di alcune attività, per adeguare il servizio alle mutate specifiche esigenze di ciascuna tipologia di immobile.

### **2. DOCUMENTI INERENTI LA SICUREZZA (art. 26 comma 3 D.Lgs. 81/2008)**

Ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008, l'importo degli oneri della sicurezza per questi servizi è stimato in Euro 600,00, in relazione alla normativa inerente la sicurezza nei luoghi di lavoro, come da documento DUVRI allegato agli atti di gara.

### 3. PROSPETTO ECONOMICO DEGLI ONERI COMPLESSIVI NECESSARI PER L'ACQUISIZIONE DEI SERVIZI

L'ammontare dei servizi in oggetto dal 1° GENNAIO 2020 al 31 DICEMBRE 2021 posto a base di gara è pari ad **€ 46.391,60 per ogni annualità (€ 92.783,20 per l'intera durata complessiva dell'affidamento -2 ANNI) al netto dell'IVA**, di cui € 600,00 per oneri della sicurezza, stimati nel DUVRI, non soggetti a ribasso, come dettagliato nella seguente tabella.

Monte ore annuo	2.734,10
Costo orario	16,56
Costo annuo personale	€ 45.291,60
Costo prodotti e attrezzature	€ 500,00
Oneri sicurezza	€ 600,00
<b>TOTALE BASE D'ASTA annuale</b>	<b>€ 46.391,60</b>
IVA	€ 10.206,15
<b>Totale base d'asta annuale lordo</b>	<b>€ 56.597,75</b>

Il costo della manodopera è stato calcolato nel rispetto di quanto previsto dalle Tabelle del MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI - COSTO MEDIO ORARIO DEL PERSONALE DIPENDENTE DA IMPRESE ESERCENTI SERVIZI DI PULIZIA, DISINFESTAZIONE, SERVIZI INTEGRATI/MULTISERVIZI – TOSCANA.

L'ammontare del corrispettivo potrà subire variazioni in aumento qualora vengano richiesti interventi straordinari da parte dell'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 106, comma 1 lettera e), del D.Lgs. n. 50/2016, che saranno coperti utilizzando il ribasso offerto in sede di gara, oppure nel caso ci si avvalga dell'opzione di proroga di cui all'art.63 comma 5 del D.Lgs. n. 50/2016 **per ulteriori 2 anni**, come specificato negli atti di gara .

Rispetto alla gara precedente, che prevedeva un monte ore annuo di 2.200 ore, l'aggiunta di nuovi immobili ha comportato un aumento stimato di 510 ore circa. La base d'asta della gara precedente era pari a € 38.000,00. Va però considerato che si trattava di gara riservata alle sole cooperative sociali: pertanto le tabelle ministeriali di riferimento erano diverse e il costo orario per le equivalenti unità di personale (n. 2 unità di personale di livello A2, corrispondente al 2° livello) era diverso (€ 17,02). Inoltre la precedente gara teneva conto dei soli costi di personale ma non dei costi di prodotti e attrezzature, che sono stati sommariamente stimati in € 500,00.

Ciò comporta la **necessità di variare sul Bilancio pluriennale** la previsione del capitolo 01111.03.0010 - SPESE PULIZIA UFFICI, attualmente pari a € 49.000,00 (di cui € 47.000,00 disponibili per l'affidamento del servizio in questione) incrementandolo di **€ 9.598,00**.

Ovviamente, tale stima dovrà essere ricalibrata sulla base del ribasso offerto in sede di gara dall'aggiudicatario.

#### 4. INDICAZIONI SUI CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto, ad alta intensità di manodopera, verrà aggiudicato ai sensi dell'art.95 comma 2 lett. a) del D.Lgs.50/2016, ovvero con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e come di seguito specificato:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	70
Offerta economica	30
TOTALE	100

CRITERI QUALITATIVI	SUB-CRITERI
<b>A)</b> Modalità organizzative per l'espletamento del servizio, personale impiegato e servizi aggiuntivi <b>Punti max 40</b>	A1-Modalità organizzative per l'espletamento del servizio Punti max 20
	A2-Personale impiegato Punti max 15
	A3-Servizi aggiuntivi Punti max 5
<b>B)</b> Attrezzature e prodotti <b>Punti max 30</b>	B1-Attrezzature Punti max 15
	B2-Prodotti Punti max 15

Criterio di valutazione	Punteggio massimo
Ribasso percentuale unico	30

I suddetti criteri sono stati individuati ispirandosi a quelli individuati dal Bando tipo ANAC n. 2 del 10 gennaio 2018, i quali, comunque, sono stabiliti per gare di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, e, in ogni caso, sono esclusivamente dimostrativi e costituiscono meri esempi a supporto della Stazione appaltante, alla cui totale discrezionalità è rimessa la scelta dei criteri di valutazione dell'offerta tecnica ritenuti più adeguati alla gara.

#### 5. CAPITOLATO SPECIALE

Allegato al presente progetto a formarne parte integrante e sostanziale

Il Responsabile Servizio Affari Generali e istituzionali