

RELAZIONE PROGETTUALE

OGGETTO	Accordo Quadro per l'affidamento dei Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della Regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche – Appalto verde (DM 11 ottobre 2017; DM 07 marzo 2012; DM 10 marzo 2020).
----------------	---

SOMMARIO	
	<i><u>pagina</u></i>
ANALISI DI CONTESTO _____	2
TIPOLOGIA DI CONTRATTO _____	5
IMPORTI A BASE DI GARA _____	7
CONDIZIONI PARTICOLARI _____	8
REQUISITI DI PARTECIPAZIONE _____	9
CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE _____	16
DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE _____	16

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

ANALISI DI CONTESTO

La Città Metropolitana di Genova, con il presente appalto, in applicazione dell'articolo 9, comma 2 del Decreto Legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito dalla Legge 23 giugno 2014, n. 89, del D.P.C.M 11 novembre 2014 e della Deliberazione dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (di seguito Anac) del 23 luglio 2015 n.58 e del 17 gennaio 2018, n. 31, si propone di estendere ad altri Enti il processo continuo di miglioramento degli obiettivi intrapresi e l'esperienza acquisita dalla Città Metropolitana di Genova (già Provincia di Genova) nel percorso ormai pluriennale di gestione dei servizi di facility management relativi al patrimonio immobiliare di competenza.

In particolare, gli **obiettivi generali** individuati sono così riassumibili:

- a) miglioramento dello stato conservativo e manutentivo degli immobili;
- b) valorizzazione dei singoli edifici e ottimizzazione degli spazi interni e degli usi dell'immobile;
- c) aumento dell'efficienza del sistema edificio/impianto e riduzione del fabbisogno energetico;
- d) valorizzazione di un sistema di incentivazione ai fini del risparmio energetico, favorendo lo sviluppo di progetti innovativi;
- e) sviluppo di un sistema di indicatori delle prestazioni per rilevare e misurare con maggiore efficacia i livelli prestazionali del contratto (standard qualitativi);
- f) miglioramento continuo della centralità, dell'utilizzo e dell'applicazione del Sistema Informativo-Informatico nella gestione dell'appalto e del suo impiego quale supporto indispensabile nelle analisi, monitoraggio e pianificazione delle scelte strategiche dell'ente e per una puntuale conoscenza e monitoraggio dello stato d'uso e di conservazione del patrimonio immobiliare;
- g) favorire la partecipazione e sensibilizzazione dei fruitori dei servizi manutentivi attraverso l'introduzione di questionari specifici in un'ottica di costante miglioramento del grado di soddisfazione dell'utenza (customer satisfaction);
- h) utilizzo di procedure e materiali ecologicamente sostenibili, in attuazione dei criteri ambientali minimi (CAM) definiti all'interno del Piano d'Azione Nazionale sul Green Public Procurement (PAN GPP);
- i) garanzia di raggiungimento e di mantenimento di risultati in termini di *garanzie reali circa i tempi d'intervento manutentivi, di maggiore flessibilità operativa* rispetto all'organizzazione interna dell'ente, in riferimento ai mutamenti tecnologici e normativi, specialmente in materia di sicurezza;
- j) garanzia e supporto tecnico/normativo in merito allo svolgimento delle attività connesse agli obblighi di legge in materia di prevenzione incendi (*controlli, verifiche periodiche, interventi di manutenzione, informazione, tenuta registri ai sensi D.P.R. 151/2011*) ed in generale per la sicurezza sui luoghi di lavoro (*D.Lgs. 81/2008*);
- k) semplificazione e riduzione delle procedure tecnico-amministrative e dei relativi costi amministrativi.

L'attività progettuale dei servizi di manutenzione si è sviluppata in particolare cercando di mantenere una visione strategica unitaria e di lungo periodo:

- ✓ interpretando il processo di manutenzione, considerato non più come *semplice sommatoria di lavori* di riparazione eseguiti isolatamente ed episodicamente, ma piuttosto come un insieme rilevante e coordinato di attività e servizi divenuti necessari e obbligatori per una corretta gestione manutentiva volta al mantenimento del bene patrimoniale in sicurezza (*controlli di sicurezza e di prevenzione incendi, servizi cd. di governo del patrimonio relativi alla gestione dell'anagrafica, di un sistema informativo-informatico, dei piani di manutenzione, dei sistemi di controlli e dei sistemi di "customer satisfaction" per la valutazione delle prestazioni*);
- ✓ ponendosi come riferimento l'intero "*ciclo di vita del sistema edilizio*": dall'analisi e gestione delle

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

esigenze tecniche, normative e funzionali all'uso - alla conoscenza tecnico funzionale dell'edificio - alla programmazione e progettazione delle attività manutentive – all'esecuzione, gestione e controllo degli interventi garantendo un costante e continuo aggiornamento del sistema informativo;

- ✓ confermando la necessità di investire sulla manutenzione preventiva e programmata che rappresenta la migliore risorsa per prevenire maggiori danni alle strutture e rischi per la sicurezza degli utenti e della popolazione, evitando di sostenere costi ben superiori per il ripristino e per l'adeguamento negli anni successivi;
- ✓ confermando la scelta della gestione integrata dei servizi di facility management relativi agli immobili.

L'analisi di contesto e i dati relativi al fabbisogno relativo al patrimonio immobiliare della Città Metropolitana di Genova sono stati elaborati dagli uffici della Direzione Personale, Istruzione e Edilizia - Servizio Edilizia sulla base dell'andamento storico dei contratti di facility management già sperimentati e di quello in corso.

Per quanto riguarda i fabbisogni delle altre Amministrazioni che potranno aderire all'Accordo Quadro, si è operata una stima utilizzando le informazioni disponibili con riferimento al numero e alle tipologie di immobili di competenza nel territorio regionale (scuole e uffici) comparandoli ad uno stato conservativo e di vetustà medio, così come desumibile dall'esperienza pluriennale acquisita da Città Metropolitana di Genova nella gestione di un patrimonio diversificato e di rilevante dimensione.

Servizi e prestazioni oggetto dell'affidamento

L'Accordo Quadro ha per oggetto l'affidamento di servizi integrati, gestionali e operativi, di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni nel territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche e formative.

L'oggetto dell'appalto comprende la *pianificazione, la programmazione, la progettazione, la gestione, l'esecuzione ed il controllo* dei servizi di seguito dettagliati, secondo le modalità e le condizioni stabilite nell'Accordo Quadro, nelle Condizioni Generali, nei Capitolati Tecnici e, se migliorative, nell'Offerta tecnica ed economica presentata dall'Appaltatore.

L'affidamento prevede l'esecuzione dei servizi di facility management di cui alla seguente classificazione:

Tipologie di servizi	Servizi	Sub servizi principali
Servizi Gestionali	1 Servizi di governo (rif. Capitolato Tecnico N. 1)	Gestione Sistema Informativo Gestione Anagrafica Tecnica Gestione Call Center Gestione richieste e interventi
Servizi Operativi di Manutenzione	2 Manutenzione Edile (rif. Capitolato Tecnico N. 2)	Manutenzione programmata Manutenzione riparativa (a guasto) Manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione <i>1. componenti Edili</i>

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

	3	Manutenzione Impianti <i>(rif. Capitolato Tecnico N. 3)</i>	Manutenzione programmata Manutenzione riparativa (a guasto) Manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione <i>Impianti</i> 1. <i>Elettrici e speciali</i> 2. <i>Idrico-sanitari</i> 3. <i>Antincendio</i> 4. <i>Fissi di trasporto (ascensori, montascale, ecc.)</i>
	4	Climatizzazione Ambientale <i>(rif. Capitolato Tecnico N. 4)</i>	Conduzione e manutenzione <i>Impianti di Riscaldamento e acqua calda sanitaria</i> (servizio energia e servizio riscaldamento) Manutenzione programmata e riparativa <i>Impianti di Raffrescamento e Trattamento aria</i> Manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione <i>impianti di climatizzazione</i>
	5	Manutenzione Aree verdi <i>(rif. Capitolato Tecnico N. 5)</i>	Manutenzione aree Verdi

Le Amministrazioni che intendano utilizzare l'Accordo Quadro dovranno attivare, per ciascun immobile, un quantitativo minimo di servizi composto da:

- tutti i servizi gestionali di cui al Capitolato Tecnico n. 1 Servizi di Governo;
- almeno n. 3 (tre) sub-servizi operativi di cui ai Capitolati Tecnici 2,3,4,5 e nell'ambito di ciascun sub-servizio almeno una tipologia di attività tra quelle di seguito elencate

Cap. Tecnici	Sub-servizi operativi	Tipologie di attività
2	Manutenzione Edile	<i>manutenzione programmata</i> <i>manutenzione ripartiva</i>
3	Manutenzione Impianti Elettrici e speciali	<i>manutenzione programmata</i> <i>manutenzione riparativa</i> <i>ad eccezione degli impianti fotovoltaici</i>
	Manutenzione Impianti Idrico-sanitari	<i>manutenzione programmata</i> <i>manutenzione ripartiva</i>

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

	Manutenzione Impianti Antincendio	<i>manutenzione di impianti di estinzione fissa ad acqua</i> <i>manutenzione estintori</i> <i>manutenzione impianti rilevazione incendio</i> <i>manutenzione impianti rilevazione gas</i>
	Manutenzione Impianti Fissi di trasporto (ascensori, montascale, ecc.)	<i>manutenzione impianti elevatori</i> <i>manutenzione piattaforme</i> <i>manutenzione montascale</i>
4	Conduzione e manutenzione Impianti Riscaldamento	<i>considerata la necessità della gestione unitaria, la condizione si intende soddisfatta esclusivamente con la scelta aggregata dell'energia (o combustibile), della manutenzione impianti e della manutenzione circuiti e terminali</i>
	Manutenzione Impianti di Raffrescamento e/o trattamento aria	<i>manutenzione impianti di raffrescamento</i> <i>manutenzione impianti di trattamento aria</i>
5	Manutenzione aree Verdi	<i>manutenzione aree verdi</i>

Vincoli normativi

La Città Metropolitana di Genova, ai sensi del Decreto Legge 24 aprile 2014, n. 66 e delle Deliberazioni ANAC del 23 luglio 2015 n. 58 e del 17 gennaio 2018, n. 31, è Soggetto aggregatore competente per l'affidamento, mediante forme di aggregazione dei fabbisogni condotte su base regionale, dei servizi ricompresi tra le categorie merceologiche previste dal D.P.C.M. 24 dicembre 2015 e dal successivo D.P.C.M. 11 luglio 2018, categorie tra le quali rientrano i servizi di *Facility management immobili*.

TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Per raggiungere lo scopo dell'iniziativa di acquisto si è ritenuto che la formula dell'Accordo Quadro, di cui all'art. 54 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, sia la più idonea ad assicurare l'omogeneità e la standardizzazione dei servizi.

L'Accordo Quadro assicura, infatti, una maggiore flessibilità di ordinazione e gestione delle prestazioni, consentendo di individuare, per ogni lotto, un unico soggetto aggiudicatario cui le amministrazioni aderenti possono successivamente commissionare l'esecuzione del servizio attivando i singoli contratti (cosiddetti contratti derivati), risultando maggiormente idoneo al contemporaneo soddisfacimento delle esigenze di economia procedimentale e di omogeneizzazione del servizio, da un lato, e di salvaguardia dell'autonomia gestionale dall'altro lato. Inoltre l'accordo Quadro crea le condizioni per possibili economie di scala anche grazie all'unificazione dei servizi gestionali.

L'Accordo Quadro, sostanzialmente, è un contratto normativo, dal quale discendono per le amministrazioni aderenti non tanto obblighi esecutivi ma un vincolo di esclusività nei confronti del fornitore per tutto il periodo di validità del contratto, alle condizioni predefinite nel contratto di Accordo Quadro medesimo.

Nella definizione di un Accordo Quadro risultano rilevanti il valore economico ed il periodo di validità.

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

Validità ed efficacia dell'Accordo Quadro

L'Accordo Quadro, considerato il processo di attivazione del contratto e le caratteristiche tecniche dei servizi oggetto di affidamento, ha una durata di 48 (quarantotto) mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione, fatto salvo l'anticipato esaurimento dell'importo massimo previsto per ciascun lotto di gara, eventualmente incrementato ai sensi dell'articolo 106, comma 12 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

La durata minima di ogni singolo contratto derivato, è stabilita in 24 mesi con durata massima di 72 (settantadue) mesi, decorrenti dalla data di inizio di erogazione dei servizi.

In ogni caso il contratto derivato non può avere durata superiore ai 30 (trenta) mesi successivi alla scadenza dell'Accordo Quadro; la previsione di ultrattività è motivata dalla durata del processo di attivazione del contratto derivato, dalla prospettiva di efficientamento dell'appalto e dalla complessità dei servizi previsti.

E' prevista, ai sensi dell'articolo 106 comma 11, del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, la proroga dei contratti derivati per il tempo necessario, non superiore a 12 mesi, all'espletamento delle procedure finalizzate all'affidamento di un nuovo contratto e al subentro del nuovo soggetto aggiudicatario in tutti i casi di cessazione anticipata dell'efficacia, a qualsiasi titolo, dell'Accordo Quadro e/o dei contratti derivati, o qualora alla scadenza dei contratti derivati non dovessero essere state completate le formalità per un nuovo affidamento del servizio;

Il valore dell'Accordo Quadro rappresenta l'ammontare massimo delle prestazioni che costituiscono l'oggetto dei possibili contratti derivati, attivabili nel periodo di validità dello stesso.

Luogo di esecuzione delle prestazioni

Le prestazioni previste dall'Accordo Quadro riguardano gli immobili nella disponibilità delle Pubbliche Amministrazioni del territorio della Regione Liguria.

Suddivisione in lotti

La procedura di affidamento è articolata nei seguenti 3 lotti territoriali comprendenti nel complesso l'intero territorio regionale, al fine di meglio garantire adeguate economie di scala, un miglior efficientamento delle prestazioni, una organizzazione aderente alle esigenze logistico-territoriali e standard elevati di professionalità dei servizi erogati.

N. Lotto	Oggetto del Lotto
1	Servizi integrati di Facility Management sugli immobili siti nei territori comunali della Città Metropolitana di Genova di proprietà o in uso a qualsiasi titolo della stessa
2	Servizi integrati di Facility Management sugli immobili siti nei territori comunali della Città Metropolitana di Genova e della Provincia della Spezia di proprietà o in uso a qualsiasi titolo delle Pubbliche Amministrazioni diverse dalla Città Metropolitana di Genova
3	Servizi integrati di Facility Management sugli immobili siti nei territori comunali delle Province di Savona e Imperia di proprietà o in uso a qualsiasi titolo delle Pubbliche Amministrazioni

Non è prevista la divisione in lotti funzionali per singoli servizi, in quanto oggetto della presente gara è l'affidamento della gestione integrata di un insieme di servizi, necessari per il mantenimento efficiente degli immobili, ad un unico Appaltatore, responsabile dei risultati da raggiungere in termini di livelli prestazionali

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

stabiliti contrattualmente; l'affidamento unitario ad un medesimo operatore dei diversi servizi è condizione necessaria per la finalità perseguita relativa alla corretta gestione e funzionalità degli immobili.

IMPORTI A BASE DI GARA

Il valore dei singoli lotti dell'Accordo Quadro è frutto di una stima presunta del numero e del fabbisogno delle Amministrazioni che attiveranno i contratti derivati nell'arco temporale di durata dello stesso. Tale stima, pertanto, non è in alcun modo impegnativa e vincolante, né per la Stazione Appaltante, né per le Amministrazioni del territorio interessato, nei confronti degli aggiudicatari e sottoscrittori dell'Accordo Quadro.

Il soggetto aggiudicatario, pertanto, nulla può pretendere in caso di mancata attivazione dei contratti derivati previsti dall'Accordo Quadro.

Gli importi posti a base di gara di ciascun Lotto sono stati stimati assumendo a riferimento le informazioni disponibili in relazione al numero e alle tipologie di immobili ad uso scolastico e ad uso ufficio delle Amministrazioni del territorio regionale che potranno aderire all'Accordo Quadro.

In particolare per il patrimonio ad uso scolastico si sono utilizzati i dati desunti a livello regionale relativi al numero degli immobili, classificati per le 4 tipologie di scuole (secondaria di 2° grado, secondaria di 1° grado, primaria, infanzia), valutandoli in base al numero degli alunni e agli indici standard dimensionali (superfici/alunni per tipologie di classi).

Per quanto concerne il patrimonio ad uso ufficio, la stima è stata effettuata classificando gli enti del territorio in base al numero degli abitanti, tenendo conto della compresenza, nel caso del comune capoluogo, della struttura comunale e di quella provinciale di riferimento e applicando criteri ponderali statistici di dimensione media.

Il valore stimato dei lotti è stato, quindi, determinato tenendo conto dei costi delle risorse umane e, strumentali necessarie allo svolgimento delle prestazioni richieste, nonché degli oneri connessi all'assolvimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza.

In particolare, considerata la durata pluriennale del contratto, si è proceduto alla determinazione di detti costi sia per *via statistica*, su base storica, sia per *via analitica*, ricorrendo a prezziari, analisi di mercato, indici di costo aggregati, e dal *confronto con i prezzi CONSIP*.

In tale prospettiva si è avuto riguardo a:

- a) Il costo della manodopera, con riferimento ai seguenti elementi:
- *tempo per l'esecuzione delle prestazioni: stimato in base alle tipologie di elementi tecnici, alle frequenze richieste per tipologie di prestazioni e ai servizi richiesti in relazione ai maggiori costi di sicurezza necessari;*
 - *costo medio orario della manodopera, calcolato in base*
 - al costo orario medio del personale calcolato sulla base delle tabelle predisposte dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali relative al personale dipendente da imprese dell'industria metalmeccanica private e della installazione di impianti;
 - al costo orario medio del personale calcolato sulla base delle tabelle predisposte dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali relative al personale dipendente da imprese edilizie e attività affini;
- a cui sono stati aggiunti le spese generali e gli utili d'impresa, o ai Prezzari Regionali della Regione Liguria (per gli addetti florovivaisti).

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

- al costo orario desunto dal prezzario delle opere Edili ed Impiantistiche 2020 edito dalla Regione Liguria;
 - *costi di gestione del contratto e pianificazione operativa*, valutati secondo le tabelle predisposte dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali relative al personale dipendente da imprese del Settore del terziario della distribuzione e dei servizi;
- b) gli oneri di sicurezza: facendo riferimento alle attività di coordinamento, al trattamento dei rischi interferenziali e agli apprestamenti di sicurezza valutati sulla base di costi unitari desunti da indagini di mercato e prezzari;
- c) la fornitura di materiale per l'esecuzione delle prestazioni suddette: stimato in base a indagini di mercato, prezzari, e ai consumi desumibili da esperienze in appalti precedenti;
- d) le tipologie e le quantità stimate dei servizi richiesti;
- e) la produttività oraria dei servizi.

I costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta, sono stati stimati in riferimento alle attività ordinarie oggetto del presente appalto (servizi a canone); per le attività straordinarie (servizi extracanone a misura) gli oneri saranno calcolati in sede di preventivo di spesa per ciascun ordine di attività.

Sulla base degli elementi di costo sopra enunciati e dei fabbisogni potenziali riferibili alle amministrazioni del territorio regionale, l'importo a base di gara per ogni singolo lotto, riferito ad una durata di 6 anni (relativa alla durata massima possibile di ogni contratto derivato), risulta il seguente:

<i>Lotti</i>	<i>Importo a base di gara</i>		<i>Costi sicurezza relativi a rischi da interferenze</i>	<i>Costo manodopera</i>
Lotto 1	€. 27.600.000,00	<i>Di cui</i>	€. 690.000,00	€. 12.806.000,00
Lotto 2	€. 25.800.000,00		€. 645.000,00	€. 11.971.000,00
Lotto 3	€. 26.100.000,00		€. 652.500,00	€. 12.110.000,00

Il valore dell'Accordo Quadro, è calcolato tenendo altresì conto delle ipotesi di modifica estensione e proroga contrattuale e rileva sia ai fini della definizione dei requisiti di qualificazione (capacità economica e finanziaria e capacità tecnica e professionale) dei concorrenti, sia ai fini dell'applicazione delle soglie normative comunitarie.

Nei provvedimenti di attivazione dei contratti derivati dovranno essere considerati gli oneri fiscali da calcolarsi sui singoli importi contrattuali.

CONDIZIONI PARTICOLARI

Clausola sociale

Al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell'Unione Europea, e ferma restando la necessaria armonizzazione con la propria organizzazione con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l'Appaltatore, con l'attivazione del contratto derivato, è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell'aggiudicatario uscente, come previsto dall'articolo 50 del Codice, garantendo l'applicazione dei CCNL di settore, di cui all'art. 51 del d.lgs. 15 giugno 2015, n. 81 e secondo i termini e le condizioni stabilite nelle

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

Linee Guida ANAC n. 13 di cui alla Deliberazione del 13 febbraio 2019, 114.

Considerata la natura di contratto misto dell'appalto, la clausola sociale trova applicazione con riguardo al personale impiegato dal gestore uscente nelle attività corrispondenti a quelle previste dall'Accordo Quadro e individuate nei "Servizi di Governo", nel "Servizio di Manutenzione Edile", nel Servizio di Manutenzione Edile, nel Servizio di Climatizzazione ambientale (limitatamente all'attività di manutenzione impianti) e nel "Servizio Aree Verdi", oggetto di affidamento, servizi per i quali si è stimata un'incidenza percentuale del costo della manodopera rispetto al valore posto a base di gara per ciascun Lotto, superiore al 50% e tanto in conformità alle previsioni contenute nella citata Linea Guida Anac n. 13 /2019.

A tale fine l'Amministrazione richiedente allega alla RPF l'Elenco dei dipendenti in servizio presso il gestore uscente, con l'indicazione del CCNL di riferimento, della tipologia di rapporto di lavoro, della relativa qualifica, degli eventuali scatti di anzianità, della data di assunzione e dell'impiego orario.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I requisiti di partecipazione degli operatori economici, in conformità a quanto previsto dall'articolo 83 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, sono stati individuati come di seguito indicato.

Requisiti di idoneità professionale

Coerentemente con le indicazioni contenute nel bando tipo predisposto da ANAC si prevede il seguente requisito:

1. Iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura oppure nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara.

Requisiti di capacità economica e finanziaria

Per la partecipazione ai LOTTI N. 1 – 2- 3

Livelli minimi di capacità eventualmente richiesti:

- Aver conseguito, un **fatturato globale medio annuo** riferito agli ultimi tre esercizi approvati alla data di pubblicazione del Bando pari o superiore a € 9.000.000,00. In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio, il requisito deve essere posseduto in misura minima pari al 60% dal soggetto capogruppo, non è richiesto un importo minimo per i mandanti.

Il possesso del requisito richiesto per il singolo Lotto è condizione sufficiente per la partecipazione anche ai restanti, in ragione della identità del requisito e della limitazione prevista ai fini dell'aggiudicazione, comunque conseguibile per un Lotto soltanto

Requisiti di capacità tecnica e professionale

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

La capacità potenziale dell'operatore economico di gestire le prestazioni è stata considerata sul valore complessivo dell'appalto nell'ambito di un determinato periodo temporale (triennio di esercizio).

Conseguentemente a quanto sopra i requisiti di qualificazione per l'ammissione alla gara saranno espressi nel modo seguente.

Tale requisito viene richiesto a comprova delle necessarie capacità organizzativo/operative dei concorrenti, tenuto conto della complessità e della diversificazione dei servizi oggetto di affidamento.

Livelli minimi di capacità eventualmente richiesti:

LOTTO 1

a) Servizi:

- avere eseguito con buon esito contratti relativi a prestazioni di **servizi integrati e/o per la prestazione di attività di facility management** per un fatturato medio annuo riferito agli ultimi tre anni antecedenti la data di pubblicazione del Bando di gara d'importo pari o superiore a € **2.000.000,00** oneri fiscali esclusi;

Per tali tipologie di contratto il concorrente deve aver assunto il coordinamento e la gestione integrata delle diverse attività e aver compreso almeno 2 delle tipologie di servizi/attività oggetto del presente accordo quadro (manutenzione edile, manutenzione impianti, climatizzazione ambientale).

Nel caso di servizi iniziati in epoca precedente e/o che saranno conclusi successivamente alla data di pubblicazione del bando, gli stessi saranno valutati esclusivamente in quota parte e ferma restando la regolare esecuzione; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio il requisito deve essere posseduto in misura minima pari al 60% dal soggetto capogruppo; non è richiesto importo minimo per i mandanti;

- avere eseguito con buon esito, nel triennio antecedente la pubblicazione del Bando di gara, **un singolo contratto relativo a prestazioni di servizi integrati e/o per la prestazione di attività di facility management**, d'importo pari o superiore a € **1.500.000,00**, oneri fiscali esclusi;

Per tale tipologia di contratto il concorrente deve aver assunto il coordinamento e la gestione integrata delle diverse attività e aver compreso almeno 2 delle tipologie di servizi/attività oggetto del presente accordo quadro (manutenzione edile, manutenzione impianti, climatizzazione ambientale e servizio energia, aree verdi).

Nel caso di contratto iniziato in epoca precedente e/o che sarà concluso successivamente alla data di pubblicazione del bando, lo stesso sarà valutato esclusivamente in quota parte e ferma restando la regolare esecuzione; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio il requisito deve essere posseduto integralmente dal soggetto capogruppo;

- avere eseguito con buon esito, contratti relativi a **servizi di climatizzazione ambientale e/o**

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

contratti servizio energia, di contenuto analogo a quanto definito nei capitolati, per un fatturato medio annuo riferito agli ultimi tre anni antecedenti la data di pubblicazione del Bando di gara d'importo pari o superiore a € **1.000.000,00**, oneri fiscali esclusi.

Nel caso di servizi iniziati in epoca precedente o che saranno conclusi successivamente alla data di pubblicazione del bando, gli stessi saranno valutati esclusivamente in quota parte e ferma restando la regolare esecuzione; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio, il requisito deve essere posseduto dai soli operatori componenti il raggruppamento che assumono l'esecuzione dei servizi di climatizzazione ambientale e dei contratti servizio energia che sono oggetto di affidamento, con quote minime pari ad almeno il 30% del requisito richiesto;

- avere eseguito con buon esito, contratti relativi a **servizi di manutenzione delle aree verdi e forestali**, di contenuto analogo a quanto definito nei capitolati, per un fatturato medio annuo riferito agli ultimi tre anni antecedenti la data di pubblicazione del Bando di gara d'importo pari o superiore a € **250.000,00**, oneri fiscali esclusi.

Nel caso di servizi iniziati in epoca precedente o che saranno conclusi successivamente alla data di pubblicazione del bando, gli stessi saranno valutati esclusivamente in quota parte e ferma restando la regolare esecuzione; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio, il requisito deve essere posseduto dai soli operatori componenti il raggruppamento che assumono l'esecuzione dei servizi di manutenzione delle aree verdi e forestali che sono oggetto di affidamento, con quote minime pari ad almeno il 30% del requisito richiesto.

Tale requisito viene richiesto a comprova delle necessarie capacità organizzativo/operative dei concorrenti, tenuto conto della complessità e della diversificazione dei servizi oggetto di affidamento.

LOTTO 2

a) Servizi:

- avere eseguito con buon esito contratti relativi a prestazioni di **servizi integrati e/o per la prestazione di attività di facility management** per un fatturato medio annuo riferito agli ultimi tre anni antecedenti la data di pubblicazione del Bando di gara d'importo pari o superiore a € **2.000.000,00** oneri fiscali esclusi;

Per tali tipologie di contratto il concorrente deve aver assunto il coordinamento e la gestione integrata delle diverse attività e aver compreso almeno 2 delle tipologie di servizi/attività oggetto del presente accordo quadro (manutenzione edile, manutenzione impianti, climatizzazione ambientale).

Nel caso di servizi iniziati in epoca precedente e/o che saranno conclusi successivamente alla data di pubblicazione del bando, gli stessi saranno valutati esclusivamente in quota parte e ferma restando la regolare esecuzione; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio il requisito

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

deve essere posseduto in misura minima pari al 60% dal soggetto capogruppo; non è richiesto importo minimo per i mandanti;

- avere eseguito con buon esito ,nel triennio antecedente la pubblicazione del Bando di gara, un singolo contratto relativo a prestazioni di **servizi integrati e/o per la prestazione di attività di facility management**, d'importo pari o superiore a € **1.000.000,00**, oneri fiscali esclusi

Per tale tipologia di contratto il concorrente deve aver assunto il coordinamento e la gestione integrata delle diverse attività e aver compreso almeno 2 delle tipologie di servizi/attività oggetto del presente accordo quadro (manutenzione edile, manutenzione impianti, climatizzazione ambientale e servizio energia, aree verdi).

Nel caso di contratto iniziato in epoca precedente e/o che sarà concluso successivamente alla data di pubblicazione del bando, lo stesso sarà valutato esclusivamente in quota parte e ferma restando la regolare esecuzione; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio il requisito deve essere posseduto integralmente dal soggetto capogruppo;

- avere eseguito con buon esito, contratti relativi a **servizi di climatizzazione ambientale e/o contratti servizio energia**, di contenuto analogo a quanto definito nei capitolati, per un fatturato medio annuo riferito agli ultimi tre anni antecedenti la data di pubblicazione del Bando di gara d'importo pari o superiore a € **1.000.000,00**, oneri fiscali esclusi.

Nel caso di servizi iniziati in epoca precedente o che saranno conclusi successivamente alla data di pubblicazione del bando, gli stessi saranno valutati esclusivamente in quota parte e ferma restando la regolare esecuzione; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio, il requisito deve essere posseduto dai soli operatori componenti il raggruppamento che assumono l'esecuzione dei servizi di climatizzazione ambientale e dei contratti servizio energia che sono oggetto di affidamento, con quote minime pari ad almeno il 30% del requisito richiesto;

- avere eseguito con buon esito, contratti relativi a **servizi di manutenzione delle aree verdi e forestali**, di contenuto analogo a quanto definito nei capitolati, per un fatturato medio annuo riferito agli ultimi tre anni antecedenti la data di pubblicazione del Bando di gara d'importo pari o superiore a € **250.000,00**, oneri fiscali esclusi.

Nel caso di servizi iniziati in epoca precedente o che saranno conclusi successivamente alla data di pubblicazione del bando, gli stessi saranno valutati esclusivamente in quota parte e ferma restando la regolare esecuzione; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio, il requisito deve essere posseduto dai soli operatori componenti il raggruppamento che assumono l'esecuzione dei servizi di manutenzione delle aree verdi e forestali che sono oggetto di affidamento, con quote minime pari ad almeno il 30% del requisito richiesto.

Tale requisito viene richiesto a comprova delle necessarie capacità organizzativo/operative dei

concorrenti, tenuto conto della complessità e della diversificazione dei servizi oggetto di affidamento.

LOTTO 3

a) Servizi:

- avere eseguito con buon esito contratti relativi a prestazioni di **servizi integrati e/o per la prestazione di attività di facility management** per un fatturato medio annuo riferito agli ultimi tre anni antecedenti la data di pubblicazione del Bando di gara d'importo pari o superiore a € **2.000.000,00** oneri fiscali esclusi;

Per tali tipologie di contratto il concorrente deve aver assunto il coordinamento e la gestione integrata delle diverse attività e aver compreso almeno 2 delle tipologie di servizi/attività oggetto del presente accordo quadro (manutenzione edile, manutenzione impianti, climatizzazione ambientale).

Nel caso di servizi iniziati in epoca precedente e/o che saranno conclusi successivamente alla data di pubblicazione del bando, gli stessi saranno valutati esclusivamente in quota parte e ferma restando la regolare esecuzione; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio il requisito deve essere posseduto in misura minima pari al 60% dal soggetto capogruppo; non è richiesto importo minimo per i mandanti;

- avere eseguito con buon esito ,nel triennio antecedente la pubblicazione del Bando di gara, un singolo contratto relativo a prestazioni di **servizi integrati e/o per la prestazione di attività di facility management**, d'importo pari o superiore a € **800.000,00**, oneri fiscali esclusi

Per tale tipologia di contratto il concorrente deve aver assunto il coordinamento e la gestione integrata delle diverse attività e aver compreso almeno 2 delle tipologie di servizi/attività oggetto del presente accordo quadro (manutenzione edile, manutenzione impianti, climatizzazione ambientale e servizio energia, aree verdi).

Nel caso di contratto iniziato in epoca precedente e/o che sarà concluso successivamente alla data di pubblicazione del bando, lo stesso sarà valutato esclusivamente in quota parte e ferma restando la regolare esecuzione; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio il requisito deve essere posseduto integralmente dal soggetto capogruppo;

- avere eseguito con buon esito, contratti relativi a **servizi di climatizzazione ambientale e/o contratti servizio energia**, di contenuto analogo a quanto definito nei capitolati, per un fatturato medio annuo riferito agli ultimi tre anni antecedenti la data di pubblicazione del Bando di gara d'importo pari o superiore a € **1.000.000,00**, oneri fiscali esclusi.

Nel caso di servizi iniziati in epoca precedente o che saranno conclusi successivamente alla data di pubblicazione del bando, gli stessi saranno valutati esclusivamente in quota parte e ferma

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

restando la regolare esecuzione; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio, il requisito deve essere posseduto dai soli operatori componenti il raggruppamento che assumono l'esecuzione dei servizi di climatizzazione ambientale e dei contratti servizio energia che sono oggetto di affidamento, con quote minime pari ad almeno il 30% del requisito richiesto;

- avere eseguito con buon esito, contratti relativi a **servizi di manutenzione delle aree verdi e forestali**, di contenuto analogo a quanto definito nei capitolati, per un fatturato medio annuo riferito agli ultimi tre anni antecedenti la data di pubblicazione del Bando di gara d'importo pari o superiore a € **250.000,00**, oneri fiscali esclusi.

Nel caso di servizi iniziati in epoca precedente o che saranno conclusi successivamente alla data di pubblicazione del bando, gli stessi saranno valutati esclusivamente in quota parte e ferma restando la regolare esecuzione; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio, il requisito deve essere posseduto dai soli operatori componenti il raggruppamento che assumono l'esecuzione dei servizi di manutenzione delle aree verdi e forestali che sono oggetto di affidamento, con quote minime pari ad almeno il 30% del requisito richiesto.

LOTTE n. 1 - 2 - 3

- b) Lavori:** possesso della qualificazione in corso di validità rilasciata da una SOA regolarmente autorizzata ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 207/2010 per le seguenti categorie:

Categoria	descrizione	classe
OG1	Edifici civili e industriali	III
OG2	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	I
OS3	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	II
OS4	Impianti elettromeccanici trasportatori	I
OS30	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici, e televisivi	I
OS28	Impianti termici e di condizionamento	II

Il possesso del requisito richiesto per un singolo Lotto è condizione sufficiente per la partecipazione anche ai restanti, in ragione della limitazione prevista ai fini dell'aggiudicazione, conseguibile per un Lotto soltanto.

- c) Norme di garanzia della qualità:**

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

Possesso della certificazione del sistema di gestione per la qualità aziendale UNI EN ISO 9001:2015 o UNI EN ISO 9001:2008 relativa al settore di attività; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio il requisito deve essere posseduto da tutti i componenti.

Il possesso del requisito richiesto per un singolo Lotto è condizione sufficiente per la partecipazione anche ai restanti, in ragione della limitazione prevista ai fini dell'aggiudicazione, conseguibile per un Lotto soltanto (**requisito richiesto per la partecipazione ad uno o più Lotti**).

Condizioni richieste per l'esecuzione dell'appalto

Le prestazioni oggetto dell'appalto possono essere realizzate dall'appaltatore, direttamente solo se in possesso delle necessarie autorizzazioni, abilitazioni o qualifiche di seguito elencate; diversamente, le prestazioni sono affidate obbligatoriamente ad operatori qualificati:

- (1) abilitazioni previste dal D.M. n. 37/2008 per tutti gli impianti indicati nell'art. 1 del medesimo decreto;
- (2) abilitazione, per il personale di manutenzione degli ascensori e montacarichi, rilasciata dalla Prefettura, ai sensi degli articoli 6, 7, 8, 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 24 dicembre 1951, n. 1767, così come previsto dall'art. 15 del D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162;
- (3) abilitazione ai sensi del D.M. 5 agosto 2011 recante "Procedure e requisiti per l'autorizzazione e l'iscrizione dei professionisti negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'articolo 16 del decreto legislativo 8 marzo 2006 n.139" (prevenzione incendi);
- (4) abilitazioni dei manutentori per attrezzature ed impianti antincendio atte a dimostrare la competenza e la qualificazione degli stessi in base a quanto richiesto dal D.M. 10 marzo 1998 Allegato VI punto 6.4. In linea generale, indicativa e non esaustiva, saranno valutati:
 - a) certificazioni dei manutentori per attrezzature ed impianti antincendio secondo lo standard ISO/IEC 17024;
 - b) attestati di formazione e qualificazione per manutentori di porte tagliafuoco atti a dimostrare il possesso di abilità e competenze in relazione alle norme di riferimento (UNI 11473/1-2-3);
 - c) attestati di formazione e qualificazione per manutentori di estintori portatili e carrellati atti a dimostrare il possesso di abilità e competenze in relazione alle norme di riferimento (UNI 9994/1-2);
 - d) attestati di formazione e qualificazione per manutentori di impianti idranti/naspi antincendio atti a dimostrare il possesso di abilità e competenze in relazione alle norme di riferimento (UNI 10779 – UNI EN 671-3);.
 - e) attestati di formazione e qualificazione per manutentori di sistemi di evacuazione di fumo e valore atti a dimostrare il possesso di abilità e competenze in relazione alle norme di

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

riferimento (UNI 9494-3-2014);

- f) attestati di formazione e qualificazione per manutentori di impianti di rilevazione incendi atti a dimostrare il possesso di abilità e competenze in relazione alle norme di riferimento (UNI 11224 – 2011) e su tutte le tipologie di impianti di rivelazione incendi considerati dalla norma UNI 9795 ultima edizione.
 - g) attestati di formazione e qualificazione per manutentori di impianti sprinkler/schiuma atti a dimostrare il possesso di abilità e competenze in relazione alle norme di riferimento (UNI EN 12845-2009)
 - h) attestati di formazione e qualificazione per manutentori di impianti antincendio ad estinguenti gassosi atti a dimostrare il possesso di abilità e competenze in relazione alle norme di riferimento (UNI EN 15004; UNI EN 12094; UNI 11280)
- (5) terzo responsabile e fornitore di servizio energia in conformità alle disposizioni delle seguenti norme: DPR 412/93 (art. 1 c.1 lett. o) e s.m.i., così come integrato dal D.P.R. 74/2013, in particolare il possesso della certificazione UNI EN ISO 9001 relativa all'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici, o attestazione rilasciata ai sensi del D.P.R. del 5 ottobre 2010, n. 207, nelle categorie OG 11, impianti tecnologici, oppure OS 28;
- (6) specializzazioni ed abilitazione del personale addetto alla conduzione di generatori di calore, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 art. 287 e della Legge 615/1966;
- (7) iscrizione all'albo gestori ambientali per la categoria 10 a e 10 b classe E (bonifica dei beni contenenti amianto fino a 200.000 euro);
- (8) Abilitazione alla professione di ingegnere o architetto (laurea specialistica) con iscrizione al relativo albo per il/i tecnico/i incaricato/i dei controlli statici sulle strutture.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il sistema di aggiudicazione della gara è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, di cui all'articolo 95 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

La ripartizione dei punti massimi a disposizione della commissione giudicatrice (100) è 70 per l'offerta tecnica e 30 per l'offerta economica.

Ciascun concorrente potrà essere aggiudicatario di un solo Lotto. L'aggiudicazione provvisoria dei Lotti sarà condotta previa ordinazione degli stessi per ordine decrescente di valore posto a base di gara, procedendo dal più grande al più piccolo; qualora un concorrente dovesse risultare primo in graduatoria per più Lotti, gli sarà attribuito, procedendo secondo l'ordine indicato, il Lotto di maggiore valore tra quelli nei quali è risultato migliore offerente.

DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE

Affidamento di Servizi integrati di Facility Management da eseguirsi sugli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni del territorio della regione Liguria, adibiti prevalentemente ad uso ufficio e/o ad attività scolastiche

La documentazione contrattuale, predisposta in conformità alla presente relazione progettuale, comprende:

ACCORDO QUADRO	<i>Il contratto che disciplina i rapporti tra la Stazione appaltante e il Soggetto Aggiudicatario, l'adesione delle Amministrazioni contraenti e l'attivazione dei contratti derivati</i>
CONDIZIONI GENERALI	<i>Documento contenente le norme contrattuali per i contratti derivati o attuativi.</i>
PROGETTO OFFERTA	che stabilisce i criteri per la valutazione delle offerte e che fornisce ai concorrenti indicazioni e modalità per la presentazione delle offerte.
CAPITOLATI TECNICI	<i>Documenti contenenti le prestazioni, le modalità di svolgimento e di controllo, le penali, ecc. dei singoli servizi.</i>