

RELAZIONE PROGETTUALE

OGGETTO	Accordo Quadro per l'affidamento dei Servizi di pulizia e igiene ambientale da eseguirsi su immobili delle Pubbliche Amministrazioni aventi sede legale nel territorio della Regione Liguria – appalto verde (DM 29 gennaio 2021)
STAZIONE APPALTANTE	La Città Metropolitana di Genova
RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO DI GARA	D.ssa Norma Tombesi

SOMMARIO

1	ANALISI DI CONTESTO.....	2
2	TIPOLOGIA DI CONTRATTO.....	3
3	IMPORTI A BASE DI GARA.....	5
4	CONDIZIONI PARTICOLARI.....	6
5	REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.....	6
6	CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	7
7	DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE	7

1 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 22 luglio 2015 n.58 e del 17 gennaio 2018, n. 31, si propone di rispondere al fabbisogno dell'Ente in termini di pulizia ed igiene ambientale degli immobili di competenza, nonché di mettere a disposizione degli altri Enti sul territorio regionale uno strumento agile e personalizzabile per l'attivazione dei medesimi servizi. L'esperienza acquisita dalla Città Metropolitana di Genova (già Provincia di Genova) nel percorso ormai pluriennale di gestione dei servizi di facility management, precedentemente comprensivi anche dei servizi di Pulizia, relativi al patrimonio immobiliare di competenza, consente di partire da una base già consolidata, puntando al miglioramento dei servizi, dello stato di igiene degli immobili e alla soddisfazione delle Amministrazioni e degli utenti fruitori dei servizi.

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

- a) miglioramento dello stato di igiene degli immobili;
- b) sensibilizzazione dei fruitori dei servizi di pulizia e igiene ambientale attraverso l'introduzione di questionari specifici in un'ottica di costante miglioramento del grado di soddisfazione dell'utenza (customer satisfaction);
- c) 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);
- d) semplificazione e riduzione delle procedure tecnico-amministrative e dei relativi costi amministrativi.

L'attività progettuale dei servizi di pulizia e igiene ambientale si è sviluppata in particolare cercando di costruire un sistema, facilmente gestibile, altamente personalizzabile, attento all'ambiente, volto ad ottenere crescenti standard di pulizia e soddisfazione degli utenti, verificabile:

- ✓ scegliendo il modello dell'Accordo Quadro, cui possano aderire le Amministrazioni Pubbliche aventi sede nel territorio della Regione Liguria, tramite procedure semplici e con tempistiche predeterminate;
- ✓ prevedendo un set di Servizi di Governo, per la gestione amministrativa dei servizi di pulizia, con particolare attenzione alla digitalizzazione di tutti i documenti rilevanti, tramite la previsione di una piattaforma informatica "Sistema Informativo" dedicata al servizio;
- ✓ recependo le indicazioni e le specifiche tecniche dei Criteri Ambientali Minimi in materia di pulizia di immobili all'interno del Capitolato Tecnico e nel Progetto Offerta, con specifici criteri premianti;
- ✓ configurando diversi standard per i servizi di pulizie, che possono essere scelti dalle Amministrazioni, contraddistinti da diverse frequenze di intervento, in modo che i contratti derivati possano essere personalizzati in base alle esigenze e al budget delle diverse Amministrazioni;
- ✓ prevedendo un sistema di controlli sulla qualità del servizio erogato, mediante controlli a campione, nonché sul grado di soddisfazione degli utenti, mediante la somministrazione di questionari, per poter monitorare continuamente la qualità dei servizi e poter intervenire, se del caso, con l'applicazione di penali, laddove il livello del servizio sia inferiore rispetto a quello atteso.

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 Patrimonio sulla base dell'andamento storico dei servizi di pulizia 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 interesse sul territorio regionale (uffici, immobili di residenzialità pubblica ed aree esterne delle scuole).

Servizi e prestazioni oggetto dell'affidamento

L'Accordo Quadro ha per oggetto l'affidamento di servizi, gestionali e operativi, di pulizia e igiene ambientale da eseguirsi sugli immobili, in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni, all'interno del territorio della Regione Liguria, che siano, alternativamente:

1. immobili adibiti prevalentemente ad uso ufficio;
2. immobili ad uso abitativo di edilizia residenziale pubblica;
3. aree esterne di istituti scolastici.

L'oggetto dell'appalto comprende la *pianificazione, la programmazione, 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, nel Capitolato Tecnico con relativi allegati e, se migliorative, nell'Offerta tecnica ed economica presentata dall'Appaltatore.

L'affidamento prevede l'esecuzione dei seguenti servizi:

Tipologie di servizi	
Servizi gestionali	(A) Pianificazione e programmazione delle attività, (B) Gestione ordini di attività a richiesta, (C) Call center (D) Sistema Informativo
Servizi operativi	(E) Pulizie interne, compresa fornitura materiale igienico-sanitario di consumo (F) Pulizia aree grigie (G) Derattizzazione, disinfestazione e disinfezione

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 *Pulizia immobili*.

2 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 programmazione 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.

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.

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 36 (trentasei) 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 12 (dodici) mesi con durata massima di 36 (trentasei) mesi, decorrenti dalla data di inizio di erogazione dei servizi.

In ogni caso il contratto derivato non può avere durata superiore ai 12 (dodici) mesi successivi alla scadenza dell'Accordo Quadro.

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 aventi sede legale del territorio della Regione Liguria.

Suddivisione in lotti

La procedura di affidamento è articolata nei seguenti 3 lotti 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	VALORE TOTALE DELL'APPALTO (36 mesi +12 mesi di opzione proroga tecnica)
1	Servizi di pulizia e igiene ambientale sugli immobili di competenza delle pubbliche amministrazioni aventi sede legale nel territorio della Città Metropolitana di Genova e nel territorio della Provincia della Spezia eccetto gli immobili di competenza della Regione Liguria	12.893.500
2	Servizi di pulizia e igiene ambientale sugli immobili di competenza delle pubbliche amministrazioni aventi sede legale nel territorio della Province di Savona e Imperia Imperia eccetto gli immobili di competenza della Regione Liguria	2.782.000

3	Servizi di pulizia e igiene ambientale sugli immobili di competenza della Regione Liguria e del Consiglio Regionale della Regione Liguria	8.720.500
---	---	-----------

3 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 di competenza delle Amministrazioni del territorio regionale che potranno aderire all'Accordo Quadro.

Il valore stimato dei lotti è stato 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 costisia 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 e di altri Soggetti aggregatori*.

Sulla base della suddetta stima, l'importo a base di gara per ogni singolo lotto, riferito ad una durata di 36 mesi, risulta il seguente:

Lotti	Importo a base di gara		Costi sicurezza relativi a rischi da interferenze	Costo stimato manodopera
Lotto 1	€ 9.670.125	di cui	€ 90.375,00	€ 6.382.282,50
Lotto 2	€ 2.086.500		€ 20.865,00	€ 1.377.090,00
Lotto 3	€ 6.540.375		€ 65.403,75	€ 4.316.647,50

L'importo a base di gara per ogni singolo lotto, riferito ad una durata di 48 mesi (relativa alla durata massima possibile di ogni contratto derivato, comprensiva dell'eventuale proroga tecnica), risulta invece il seguente:

Lotti	Importo a base di gara		Costi sicurezza relativi a rischi da interferenze	Costo stimato manodopera
Lotto 1	€ 12.893.500	di cui	€ 128.935	€ 8.509.710
Lotto 2	€ 2.782.000		€ 27.820,00	€ 1.836.120
Lotto 3	€ 8.720.500		€ 87.205	€ 5.755.530

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.

4 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 d. Lgs.50/2016, 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 Linee Guida ANAC n. 13 di cui alla Deliberazione del 13 febbraio 2019, 114.

A tale fine l'Amministrazione richiederà all'Appaltatore (richiesta preliminare di fornitura) 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.

5 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Requisiti di idoneità professionale

Come da bando di gara

Requisiti di capacità economica e finanziaria

Come da bando di gara

Requisiti di capacità tecnica e professionale

Come da bando di gara

6 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. Qualora un concorrente dovesse risultare primo in graduatoria per entrambi i Lotti, gli sarà attribuito il Lotto di maggiore valore.

7 DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE

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</i>
CONDIZIONI GENERALI	<i>Documento che regola i rapporti tra le Amministrazioni Contraenti e l'Appaltatore, contenente le norme contrattuali per l'attivazione e la gestione dei contratti derivati</i>
PROGETTO OFFERTA	<i>Documento che stabilisce i criteri per la valutazione delle offerte e che fornisce ai concorrenti indicazioni e modalità per la presentazione delle offerte.</i>
CAPITOLATO TECNICO	<i>Documento contenente le prestazioni, le modalità di svolgimento e di controllo, le penali, ecc. dei singoli servizi.</i>