



**PROGETTO**  
**PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PULIZIA DI ALCUNI IMMOBILI**  
**COMUNALI DAL 1° NOVEMBRE 2018 AL 31 OTTOBRE 2020.**  
**(CIG \_\_\_\_\_)**

**1. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

**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...”*

Le Stazioni Appaltanti, ai sensi dell'art. 37 del D.Lgs. 50/2016, per l'acquisizione di beni e servizi di importo superiore a 40.000,00 Euro, devono ricorrere a una Centrale Unica di Committenza o procedere mediante aggregazione con una o più Stazioni Appaltanti qualificate. 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, relativamente a quegli interventi standardizzati per i quali il decentramento della competenza ai vari uffici potrebbe risultare antieconomica.

Oltre che negli edifici utilizzati per l'attività istituzionale, come uffici e cantieri, il servizio sarà



## Città di Figline e Incisa Valdarno Città Metropolitana di Firenze

eseguito anche presso Biblioteche-Cimiteri-Casa Petrarca-Pretorio.

L'esecuzione di tale servizio, necessitando di specifici standard qualitativi diversi per specifiche esigenze a seconda della tipologia degli immobili, giustifica un affidamento a ditta individuata a seguito di espletamento di una gara, anziché l'adesione alla convenzione Consip. La fattispecie declinata negli affidamenti tramite convenzione infatti consente solo interventi standardizzati senza tener conto di tipologie diverse dagli uffici-archivi e non realizza un'economia sostanziale in casistiche o modulazioni specifiche; la gestione del servizio in forma globale e non lottizzata in tutti gli edifici che l'Amministrazione intende includere nell'affidamento è maggiormente economica, efficace e funzionale e l'interfaccia con un unico interlocutore offre maggiore garanzia di controllo. Il presente documento è redatto ai fini dell'affidamento del servizio di pulizia e sanificazione immobili di proprietà del Comune di Figline e Incisa Valdarno indicati nell'allegato Capitolato Speciale d'Appalto.

L'affidamento avverrà mediante procedura negoziata cui invitare 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 del D.lgs. 50/2016.

La Stazione Appaltante è il Comune di Figline e Incisa Valdarno.

### 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 di Figline e Incisa Valdarno.

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 sanità.

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.

### 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 250,00, in relazione alla normativa inerente la sicurezza nei luoghi di lavoro, come da documento riportato in allegato.

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

L'ammontare complessivo dei servizi in oggetto dal 1° novembre 2018 al 31 ottobre 2020 posto a



**Città di  
Figline e Incisa Valdarno**  
Città Metropolitana di Firenze

base di gara è pari ad € 173.100,00 al netto dell'IVA per l'intero periodo di affidamento, come dettagliato nella seguente tabella.

5.000,00	ore	
16,71	costo orario personale (media)	
83.550,00	costo annuo personale (incluso sicurezza)	
3.000,00	costo prodotti e attrezzature	
86.550,00	totale base d'asta annuale (netto)	173.100,00 totale base d'asta 2 anni (netto)
19.041,00	iva	38.082,00 iva
105.591,00	lordo	211.182,00 lordo

L'ammontare del corrispettivo potrà subire variazioni in aumento qualora vengano richiesti interventi straordinari da parte dell'Amministrazione comunale .

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'appalto è finanziato con fondi propri dell'Amministrazione

#### 4. INDICAZIONI SUI CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

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

##### I. da 0 a 30 punti al prezzo globale del servizio;

Ai fini della determinazione del punteggio (Pi) riferito all'elemento prezzo, la Commissione giudicatrice utilizzerà la seguente formula (Allegato P DPR 207/2010):

$$P_i = C_i \times 30$$

dove:

$$C_i \begin{matrix} \text{(per } A_i \leq A \\ \text{soglia)} \end{matrix} = X (A_i / A_{\text{soglia}})$$
$$C_i \begin{matrix} \text{(per } A_i > A \\ \text{soglia)} \end{matrix} = X + (1,00 - X) [(A_i - A_{\text{soglia}}) / (A_{\text{max}} - A_{\text{soglia}})]$$

**C<sub>i</sub>** = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

**A<sub>i</sub>** = ribasso percentuale del concorrente i-esimo

**A soglia** = media aritmetica dei valori del ribasso offerto dai concorrenti

**X** = 0,90



**Città di  
Figline e Incisa Valdarno**  
Città Metropolitana di Firenze

**A max** = *valore del ribasso più conveniente*

II. da 0 a 70 punti per le caratteristiche qualitative, metodologiche e tecniche ricavate dalla relazione tecnica, secondo i seguenti criteri:

**CRITERIO A: Modalità organizzative per l'espletamento del servizio, qualifica del personale da impiegare e servizi aggiuntivi MAX 40 PUNTI**

**A.1:** Modalità organizzative del servizio MAX 20 PUNTI suddivisi come segue:

- A.1.1 Pianificazione: organizzazione pulizie, attività di presidio, reperibilità H24 e flessibilità dell'orario MAX 12 PUNTI
- A.1.2 Controllo: Sistema di verifica e controllo qualità delle attività (modalità di controllo sullo standard qualitativo del servizio di pulizia, sulle presenze del personale, sui prodotti e attrezzature) MAX 8 PUNTI

**A.2:** Personale da impiegare nel servizio MAX 15 PUNTI

**A.3:** Servizi aggiuntivi MAX 5 PUNTI

**CRITERIO B: Attrezzature e prodotti previsti nel servizio MAX 30 PUNTI**

**B.1:** Attrezzature: Elenco (tipologia e quantità) delle attrezzature principali (max n. 5) utilizzate nei diversi immobili comunali: carrelli di lavoro attrezzati, aspiratore con asta telescopica, aspirapolvere per polvere e liquidi, idropulitrice, macchina lavavetri, macchina monospazzola, ecc... MAX 15 PUNTI

**B.2:** Prodotti Elenco dei prodotti più significativi utilizzati (max n. 3) e relative certificazioni ed attestazioni di compatibilità ambientale MAX 15 PUNTI

**5. CAPITOLATO SPECIALE**

Allegato al presente progetto a formarne parte integrante e sostanziale

F.to Il Responsabile Unico  
del Procedimento  
(Dott.ssa M. Cristina Ielmetti)