

RELAZIONE ISTRUTTORIA E STIMA DEI COSTI

Determinazione dell'importo massimo presunto ai fini dell'affidamento del servizio di pulizia, sanificazione ed attività ausiliarie comprensivo della fornitura del materiale igienico sanitario, giardinaggio e diserbo, eventuale sgombero neve presso i locali adibiti ad uffici ed archivi della sede di VARESE mediante ricorso alla piattaforma www.acquistinretepa.it (RdO sul ME.PA della Consip)

Ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., in conformità alle prescrizioni contenute nelle Linee Guida n. 3, "Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per affidamenti di appalti e concessioni", emanate dall' ANAC con determinazione n. 1096 del 26 ottobre 2016 ed al Comunicato del Presidente del 14 dicembre 2016, tenuto conto di quanto previsto dall'art. 5 della Legge n. 241/90, il sottoscritto Dott. Carmelo Filiti, Responsabile dell' Unità Territoriale di Varese, svolgerà le funzioni di Responsabile del procedimento con riferimento alla procedura in argomento.

Alla data del 31/12/2019 verrà a scadenza il contratto per i servizi di pulizia, sanificazione ed attività ausiliare, comprensivo della fornitura del materiale igienico-sanitario, e si rende, pertanto, necessario assicurare la continuità del servizio ed individuare un nuovo fornitore.

A tal fine, è stata condotta una preliminare indagine delle offerte disponibili nel mercato della pubblica amministrazione ed è stato verificato che, allo stato attuale, non sono attive convenzioni Consip per forniture e servizi similari atteso che la procedura di gara per l'appalto *Facility Management Uffici 4* risulta aggiudicata ma, al momento, non attiva con data presunta di fine procedimento il 31.12.2019. E' stato, inoltre, verificato che a livello regionale esiste il mercato elettronico denominato ARCA LOMBARDIA su piattaforma SINTEL nell'ambito del quale è presente la Convenzione "ARCA 2016 97.1 Servizio di Pulizia e disinfezione degli ambienti (Enti non sanitari)" che risulta, però, scaduta il 22/05/2019.

Sul sistema MEPA della Consip è invece disponibile il bando "Servizi" all'interno del quale si evidenziano le seguenti categorie e sottocategorie: "Servizi di Pulizia degli Immobili e Disinfestazione e Sanificazione Impianti" (servizi di pulizia agli immobili - a canone), "Servizi di Manutenzione del Verde Pubblico" (servizi di manutenzione del verde) e "Servizi di Pulizia delle Strade e Servizi Invernali" (servizi invernali e di sgombero neve) tutte attive per il periodo 08/06/2017 – 26/07/2021.

Ai fini della determinazione dell'importo massimo presunto (c.d. base d'asta), sono stati fissati preventivamente dei parametri, desumibili dalle Linee guida per gli appalti dei servizi di pulizia dell'ANAC (vedi ad es. Osservatorio territoriale provinciale per le imprese di pulizia disponibile su internet; indicazioni operative ITACA per la stima dei costi della Sicurezza ecc.).

A tal proposito, nella fase di stesura dei documenti relativi all'affidamento del servizio, è stato preso come riferimento il "bando tipo dell'ANAC per servizi di pulizia" considerando i fabbisogni e le attività che devono essere ricompresi nell'importo a base di gara. In particolare, esso prevede che la Stazione Appaltante dovrà tenere conto della mappatura delle aree, dei servizi e della frequenza delle attività richieste, ipotizzando una determinata "produttività" del lavoro, ovvero le ore/uomo richieste per

svolgere il servizio sui metri quadri a base di gara, e su tali basi dovrà determinare il monte ore complessivo per lo svolgimento del servizio.

Si segnalano i principali parametri presi in esame:

- produttività oraria di un operatore addetto al servizio di pulizia (oppure ipotesi di superficie che un operatore mediamente riesce a pulire in un'ora di lavoro);
- quantificazione della superficie da pulire;
- tipologia degli ambienti;
- tipologia di superficie;
- frequenza degli interventi;
- costo orario manodopera;
- costo materiali;
- costo attrezzature;
- costi relativi alla sicurezza.

Per quanto attiene al primo parametro, esistono diversi dati su cui operare ma non univoci, che oscillano tra 100 mq/ora lavoro e 200 mq/ora lavoro, con possibili variazioni del 20% in più o in meno in relazione alla destinazione d'uso degli ambienti ed allo stato degli stessi.

Si dettaglia, di seguito, la distribuzione delle superfici interessate al servizio oggetto dell'appalto

Sede ACI di VARESE	
Uffici e Servizi igienici	Mq 1.326
Magazzini/Archivi e Assimilabili	Mq 122
Autorimessa	Mq 356
Piazzali e Aree Verdi	Mq 979
TOTALE	Mq 2.783

Tenuto conto dell'indice di produttività medio (assunto in 200mq/ora lavoro), vista la periodicità/ripetizione delle prestazioni suddivise per superfici ad uso uffici ed assimilabili e superfici ad uso archivio ed assimilabili, rilevato il dato "storico" e quindi della forza/lavoro necessaria per far fronte a quanto richiesto nell'appalto di cui trattasi, per la durata di 12 mesi, pari a n. 254 giorni lavorativi, sono stimate 1414 ore contrattuali.

Va rilevato che l'appalto di pulizie è una obbligazione ove acquista molto rilievo l'organizzazione del servizio da parte della società e la forza lavoro costituisce il maggior peso in termini economici (circa 90%) del corrispettivo complessivo, mentre il resto è costituito dal costo della fornitura del materiale ed attrezzature di pulizia necessarie in ragione di n. 33 dipendenti, dai costi amministrativi e gestionali dell'impresa ecc., nonché dell'utile (circa 10%).

Per quanto riguarda la voce di maggior rilievo, il costo orario del lavoro, il paramento utilizzato ha preso a riferimento quanto disposto dalle tabelle del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali a livello nazionale (centro nord) di Luglio 2013 (ultime reperibili) ed è rapportato al costo medio per un lavoratore di II livello pari ad € 15,97.

Al fine di assicurare la continuità del servizio e garantire la continuità del livello occupazionale per il personale in servizio della ditta uscente, nella richiesta di offerta si procederà ad inserire la possibilità di riassunzione dei dipendenti del precedente appaltatore e il mantenimento delle loro qualifiche e livelli.

Il numero degli addetti, attualmente in servizio a cui l'impresa aggiudicataria dell'appalto, ai sensi del vigente contratto collettivo nazionale di lavoro (clausola sociale di salvaguardia dei livelli occupazionali), dovrà garantire il livello occupazionale per il numero di ore settimanalmente effettuato e per l'intera durata del contratto è così identificato:

n. 1 operatore per 25 ore settimanali circa per lavori ordinari, livello II

n. 1 operatore per 25 ore settimanali circa per lavori ordinari, livello II

per lavori periodici 12 ore di media mensili

Per quanto attiene alle attività ausiliarie si evidenzia che riguardano:

- fornitura del materiale igienico-sanitario consistente nell'approvvigionamento di carta igienica, carta asciugamani, saponi ecc.. che dovranno essere di quantità e qualità adeguate all'uso;
- diserbo dei cortili, piazzali interni ed esterni, rampe di accesso ad autorimesse da eseguire minimo due volte l'anno, taglio dell'erba degli spazi verdi e potatura siepi da eseguire minimo sei volte l'anno effettuati con prodotti/materiali ed attrezzature adeguate da svolgersi in date da concordare;
- eventuale sgombero neve relativamente ai passaggi per persone ed automezzi nel cortile, nelle piazzole di sosta e nelle altre superfici ad uso privato, spargimento di sale su dette superfici, sgombero neve nei tratti di suolo pubblico (rampe, marciapiedi e simili) interessanti l'immobile e relativo spargimento di sale, spargimento di sale in caso di ghiaccio sulle superfici di cui ai due precedenti punti da effettuarsi con tempestività ma solo all'occorrenza;

In conseguenza a quanto sopra evidenziato si rende necessario che la società che dovrà svolgere questi servizi possieda mezzi ed attrezzature adeguate e sia in grado di intervenire con tempestività. Per questo motivo nello svolgimento della procedura di affidamento le ditte invitate dovranno essere **obbligatoriamente** iscritte al bando ME.PA "Servizi" sia per la categoria "Servizi di Pulizia degli Immobili e Disinfestazione e Sanificazione Impianti" (servizi di pulizia agli immobili - a canone), sia per la categoria "Servizi di Manutenzione del Verde Pubblico" (servizi di manutenzione del verde). Per quanto riguarda, invece, i "Servizi di Pulizia delle Strade e Servizi Invernali" (servizi invernali e di sgombero neve), trattandosi di un servizio solo eventuale, pur dietro pagamento di un canone, non si ritiene obbligatoria l'iscrizione, ma i fornitori che parteciperanno alla procedura verranno valutati attentamente tramite il sito web, recensioni ecc.. come conformi a svolgere anche questo tipo di attività.

A tale scopo è stata svolta una preliminare indagine esplorativa del settore di mercato, ed in data 22.08.2019 con art. 2521 è stata pubblicata sul sito dell'Ente una "Manifestazione di interesse" che riguardava i servizi sopra specificati avente scadenza 11.09.2019 alla quale non ha risposto alcun fornitore. Due diversi fornitori hanno,

invece, fatto richiesta di essere invitati alle procedure per l'affidamento dei servizi di pulizia locali (prot. n° 6120/19 e prot. n° 7010/19) inviando una PEC, ma entrambi, da verifiche effettuate sul sistema ME.PA, non posseggono l'iscrizione alla categoria "Servizi di Manutenzione del Verde Pubblico", considerata obbligatoria e nemmeno quella relativa ai "Servizi di Pulizia delle Strade e Servizi Invernali" considerata opzionale ma preferibile. Per questo motivo, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, rotazione, nonché per assicurare la partecipazione delle micro, piccole e medie imprese, si ritiene di svolgere una procedura negoziata ed inviare una Richiesta di offerta (R.d.O) a n. 10 operatori. Gli operatori che saranno invitati alla procedura saranno selezionati tra quelli presenti sul sistema ME.PA iscritti al bando Servizi nelle categorie "Servizi di pulizia degli immobili, disinfestazione e sanificazione impianti" e "Manutenzione del verde pubblico" (considerati obbligatori in relazione dei 979mq di piazzali e aree verdi da gestire), prendendo anche in considerazione la categoria "Servizi di pulizia delle strade e servizi invernali". Si valuteranno prima i fornitori presenti in Provincia di Varese (visto l'obbligo di verifica mensile in loco da effettuarsi da parte del legale rappresentante riguardante la griglia dei lavori svolti) per poi prendere in considerazione le Province limitrofe Como, Lecco e Milano, sempre tenendo presente gli stessi parametri.

Tenuto conto che si ritiene di affidare il servizio per il periodo di un anno (dal 01/01/2020 al 31/12/2020), per poi valutare l'anno a seguire la Convenzione Facility Management 4 che dovrebbe risultare attiva proprio dal prossimo anno, l'importo complessivo stimato è pari ad € 31.440,00 oltre IVA.

Al suddetto importo, si deve aggiungere l'importo di € 2.620,00, corrispondente alla prosecuzione del contratto per un periodo massimo di un mese.

Considerate le suddette opzioni contrattuali, il valore totale stimato dell'affidamento - ai soli fini dell'individuazione della disciplina in materia di appalti di servizi - ai sensi dell'art. 35 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., è pari a € 34.060,00, oltre IVA.

In considerazione di quanto indicato dall'art. 26 comma 5 del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. e con determinazione dell'ANAC del 3 del 5 marzo 2008 "*Sicurezza nell'esecuzione degli appalti relativi a servizi e forniture*", si evidenzia che i costi della sicurezza derivanti da rischi di natura interferenziale sono pari a € 0,00.

Varese, 24.09.2019

Il Responsabile del procedimento
e Responsabile dell' U.T. ACI di Varese
dott. Carmelo Filiti