

DECISIONE DI CONTRARRE
INDIZIONE DI APPALTO SPECIFICO
SDAPA SERVIZI AGLI IMMOBILI – ID SIGEF 2678
(ex Artt. 17 e 32 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36)

IL DIRETTORE GENERALE

VISTO il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 Codice dei Contratti Pubblici, in attuazione dell'art.1 della Legge 21 giugno 2022, n.78 recante delega al Governo in materia di contratti pubblici; VISTO il Decreto Legislativo 31 dicembre 2024, n. 209 recante disposizioni integrative e correttive al Codice dei Contratti Pubblici di cui al Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36; VISTI i poteri conferitigli dal Consiglio di Amministrazione, giusta Procura speciale autenticata nelle firme dal Notaio Marco Pinto di Roma in data 2 maggio 2023, Repertorio n. 15310, Raccolta n. 10785;

PREMESSO CHE

- l'art. 17, comma 1, del d.lgs. 36/2023 prevede che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- ai sensi dell'art. 37, comma 1 del Codice dei Contratti, le stazioni appaltanti adottano, tra l'altro, il programma triennale dei beni e dei servizi nel rispetto dei documenti programmatici e in coerenza con il bilancio e i propri principi contabili. Esse approvano, tra l'altro, l'elenco delle priorità da avviare nella prima annualità e specificano per ogni iniziativa la fonte di finanziamento, stanziata nello stato di previsione o nel bilancio o comunque disponibile;
- con apposita RDA n. **189/2025** del **6.10.2025**, trasmessa alla scrivente da parte della struttura Servizi di Facility, quest'ultima richiedeva alla Direzione Approvvigionamenti e Logistica di ACI Informatica S.p.A. lo svolgimento di una procedura acquisitiva volta alla stipula di un accordo quadro, per una durata di 4 anni, avente ad oggetto i servizi di pulizia, disinfestazione e derattizzazione, manutenzione delle aree verdi, facchinaggio e manutenzione e conduzione degli impianti tecnologici presso gli immobili in uso alla ACI Informatica S.p.A.;
- l'iniziativa acquisitiva richiesta mette a sistema, in una unica procedura aggregata di facility immobiliare, più singole procedure previste in sede di Programmazione Triennale Beni e Servizi

2025-27 (codici CUI S00405030586202500004, S00405030586202500001) e ne amplia i massimali spendibili nel quadriennio contrattuale previsto;

- il progetto tecnico dell'accordo quadro ex art. 41 del d.lgs. 36/2023 e i relativi elaborati, con particolare riguardo alla quantificazione economica del fabbisogno, sono resi disponibili e pubblicati nell'apposita sezione di società trasparente della stazione appaltante;
- l'esecuzione delle prestazioni in oggetto avverrà nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi *rationae materiae* applicabili secondo quanto stabilito dal Piano per la sostenibilità ambientale dei consumi del settore della Pubblica Amministrazione;
- il decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro e, in particolare, l'articolo 26, comma 3, prevede che dovrà essere elaborato e allegato ai contratti d'appalto o d'opera un documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (DUVRI), che indichi le misure adottate per eliminare o, ove ciò non sia possibile, ridurre al minimo i rischi da interferenze;
- Consip S.p.A., per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi dell'art. 32 del D. Lgs. n. 36/2023, come da Bando inviato per la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea in data 3.7.2023, e pubblicato sul "profilo del committente" www.consip.it, nonché sui siti www.acquistinretepa.it e www.mef.gov.it, ha indetto la procedura per l'istituzione del Sistema Dinamico di Acquisizione della Pubblica Amministrazione per "Servizi agli Immobili", attivo fino al 3.7.2027 e ha reso disponibili, per la predisposizione della documentazione dell'Appalto Specifico (AS), un Kit documentale composto da modelli standard, facsimili e altra documentazione coordinata con quanto disciplinato dal Bando Istitutivo;
- le esigenze evidenziate nel fabbisogno programmato possono essere soddisfatte mediante l'indizione di un Appalto Specifico nell'ambito del suddetto SDAPA;
- la stipula dell'Accordo Quadro, in conformità a quanto definito dall'art. 59 del Codice dei contratti pubblici e dalla lett. n), dell'art. 2 dell'Allegato I.1 al Codice, consente entro i limiti delle condizioni fissate nell'accordo quadro stesso
 - o di determinare l'effettiva articolazione e quantità delle prestazioni confacenti al fabbisogno della struttura richiedente, nonché dell'ammontare del valore del contratto attuativo e dell'impegno da assumere nel budget assegnato, nel rispetto - tra accordo quadro e contratto attuativo - dell'identità di oggetto (prestazioni e remunerazione delle stesse già prefissate), senza possibilità di apportare modifiche sostanziali alle condizioni fissate nell'accordo quadro;
 - o di semplificare le procedure di affidamento nel rispetto del vigente sistema di deleghe e dell'impianto amministrativo-contabile della Stazione Appaltante;
- il presente procedimento è finalizzato alla stipulazione di un contratto quadro, articolato in Lotti, della durata massima di 48 mesi per l'affidamento dei servizi di pulizia e igiene ambientale, manutenzione del verde, facchinaggio e trasloco e manutenzione e conduzione degli impianti tecnologici per gli immobili in uso ad ACI Informatica S.p.A., le cui caratteristiche essenziali sono qui riassunte:



- *Fine che con il contratto si intende perseguire e relativo oggetto:*
 - Erogazione dei servizi di Pulizia, Igiene ambientale e Manutenzione del verde;
 - Erogazione dei servizi di Facchinaggio e Trasloco;
 - Erogazione dei servizi di Manutenzione e Conduzione degli impianti tecnologici.
- *Importo stimato del contratto di ciascun Lotto:*
-

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO - LOTTO 1			
SERVIZIO DI PULIZIE			
1)	VALORE SERVIZI A CANONE [48 mesi]	.....	€ 4.363.416,25
1.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	.....	€ 3.171.479,91
2)	VALORE SERVIZI EXTRA CANONE [48 mesi]	.....	€ 218.170,81
2.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	.....	€ 158.574,00
3)	TOTALE SERVIZIO PULIZIE [48 MESI]	.....	€ 4.581.587,06
SERVIZIO DI DISINFESTAZIONE E DERATTIZZAZIONE			
4)	VALORE SERVIZI A CANONE [48 mesi]	.....	€ 33.269,90
4.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	.....	€ 24.465,41
5)	VALORE SERVIZI EXTRA CANONE [48 mesi]	.....	€ 4.137,19
5.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	.....	€ 3.042,33
6)	TOTALE SERVIZIO DISINFEST./DERATTIZ. [48 MESI]	.....	€ 37.407,09
SERVIZIO DI GIARDINAGGIO/VERDE			
7)	VALORE SERVIZI A CANONE [48 mesi]	.....	€ 55.651,19
7.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	.....	€ 40.923,76
8)	VALORE SERVIZI EXTRA CANONE [48 mesi]	.....	€ 23.850,51
8.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	.....	€ 17.538,75
9)	TOTALE SERVIZI GIARDINAGGIO/VERDE [48 mesi]	.....	€ 79.501,70
A)	TOTALE BASE D'ASTA SERVIZI RIBASSABILE	.....	€ 4.698.495,85
	Oneri attuazione dei piani di sicurezza ordinari/interf. 2,00% di A)		€ 93.969,92
A2)	TOTALE SERVIZI A BASE CIG al lordo degli oneri sicurezza		€ 4.792.465,77

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO - LOTTO 2			
SERVIZIO DI FACCHINAGGIO			
1)	VALORE SERVIZI A CANONE [48 mesi]	.....	€ 236.506,07
1.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	.....	€ 166.187,84
2)	VALORE SERVIZI EXTRA CANONE [48 mesi]	.....	€ 101.359,74
2.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	.....	€ 71.223,36
A)	TOTALE BASE D'ASTA SERVIZI RIBASSABILE	.....	€ 337.865,81
	Oneri attuazione dei piani di sicurezza ordinari/interf. 2,00% di A)		€ 6.757,32
A2)	TOTALE SERVIZI A BASE al lordo degli oneri sicurezza		€ 344.623,13



QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO - LOTTO 3

IMPIANTI TERMOMECCANICI ED IDRICO-SANIT.		
1)	VALORE SERVIZI A CANONE [48 mesi]	€ 2.885.078,19
1.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	€ 2.143.262,86
2)	VALORE SERVIZI EXTRA CANONE [48 mesi]	€ 577.015,64
2.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	€ 428.652,57
3)	TOTALE SERVIZIO TERMOMECCANICI [48 MESI]	€ 3.462.093,82
IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI		
4)	VALORE SERVIZI A CANONE [48 mesi]	€ 2.040.825,26
4.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	€ 1.468.212,80
5)	VALORE SERVIZI EXTRA CANONE [48 mesi]	€ 408.165,05
5.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	€ 293.642,56
6)	TOTALE SERVIZIO ELETTRICI [48 MESI]	€ 2.448.990,31
IMPIANTI ANTINCENDIO		
7)	VALORE SERVIZI A CANONE [48 mesi]	€ 352.489,88
7.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	€ 244.323,84
8)	VALORE SERVIZI EXTRA CANONE [48 mesi]	€ 70.497,98
8.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	€ 48.864,77
9)	TOTALE SERVIZIO ANTINCENDIO [48 mesi]	€ 422.987,86
IMPIANTI ELEVATORI		
10)	VALORE SERVIZI A CANONE [48 mesi]	€ 35.167,00
10.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	€ 24.000,00
11)	VALORE SERVIZI EXTRA CANONE [48 mesi]	€ 7.033,40
11.1)	DI CUI MANODOPERA ART.41	€ 4.800,00
12)	TOTALE SERVIZI ELEVATORI [48 mesi]	€ 42.200,40
A)	TOTALE BASE D'ASTA SERVIZI RIBASSABILE	€ 6.376.272,39
	Oneri attuazione dei piani di sicurezza ordinari/interf. 2,00% di A)	€ 127.525,45
A2)	TOTALE SERVIZI A BASE al lordo degli oneri sicurezza	€ 6.503.797,84

- *Forma del contratto:*
 - ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D. lgs. n. 36/2023, mediante scrittura privata;
- *Modalità di scelta del contraente:*
 - Appalto Specifico a valersi sul bando SDAPA – *Servizi agli Immobili* indetto Consip S.p.A., da condursi mediante strumento telematico di negoziazione e da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108, comma 2 lett. e del Codice, mediante l'attribuzione di 80 punti massimi all'offerta tecnica e 20 punti massimi all'offerta economica. È prevista una soglia minima di sbarramento pari a 55 punti tecnici minimi per essere

ammessi alla successiva fase di gara propria all'apertura delle offerte economiche;

○ *Clausole ritenute essenziali:*

- quelle contenute nella documentazione della procedura che correda il progetto tecnico e cui si rinvia;

- operano le previsioni di cui all'art. 110 del Codice in ordine alla verifica delle anomalie delle offerte pervenute. Il RUP, eventualmente coadiuvato dalla Commissione, provvederà comunque a verificare l'anomalia delle offerte ammesse che risulteranno in posizione tale da essere ricomprese contemporaneamente nel primo 20% sia della classifica provvisoria relativa al punteggio economico che, parimenti, in quella relativa al punteggio tecnico. Ferma resta la possibilità in capo al RUP di valutare la congruità, la serietà, la sostenibilità e la realizzabilità della migliore offerta, anche in base a elementi specifici emergenti dall'analisi delle offerte, inclusi i costi dichiarati ai sensi dell'articolo 108, comma 9;
- ai sensi dell'art.1, comma 449, della L. n. 296/2006 e s.m.i. è stata effettuata la preliminare verifica delle Convenzioni Consip attive ed è stato riscontrato che, allo stato attuale, non esistono strumenti di acquisto attivi messi a disposizione dal Soggetto aggregatore nazionale;
- ciascuna offerta sarà corredata, a pena di esclusione, da una garanzia provvisoria pari al 2% del valore complessivo dell'appalto ai sensi dell'articolo 106, comma 1 del Codice, salva l'applicazione delle riduzioni di cui all'articolo 106, comma 8 del Codice;
- a garanzia di tutte le obbligazioni contrattuali assunte con la stipula del Contratto, l'aggiudicatario dovrà prestare, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 117 del d.lgs. n. 36/2023, una garanzia definitiva che dovrà rispettare tutte le condizioni previste dall'art. 117 richiamato, sia con riferimento al contratto quadro che ai vari contratti attuativi che ne discenderanno;
- il sottoscritto non versa in situazione di conflitto d'interesse alcuno in relazione alla procedura in oggetto, ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/90 e s.m.i., dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013;
- l'importo dei contratti applicativi derivati dal presente accordo quadro rientrerà nel budget di spesa della singola struttura richiedente l'acquisto specifico;
- la specifica analisi dei costi della manodopera è stata effettuata utilizzando il CCNL **Multiservizi** (aggiornamento luglio 2025 e previsione triennio 2026-29) – Codice **CNEL K511** e il CCNL **Metalmeccanico** Codice **CNEL C011** (aggiornamento giugno 2024 e previsione triennio 2025-28);
- il RUP della procedura in oggetto è stato individuato con provvedimento assunto al prot. n. **1723** del **2.10.2025** ed è indicato nella persona dell'Ing. Giovanni Leone, responsabile dell'Ufficio Gare Lavori e servizi tecnici immobiliari della Direzione Approvvigionamenti e Logistica;
- opera l'articolo 16 del Codice dei contratti pubblici e l'articolo 6-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, introdotto dalla legge 6 novembre 2012, n. 190, relativi all'obbligo di comunicazione e di astensione dal partecipare alla procedura di aggiudicazione e all'esecuzione in caso di conflitto di interessi.

Vista la presente proposta di decisione a contrarre, predisposta d'intesa con il RUP e il Direttore Approvvigionamenti e Logistica, e quanto riportato in premessa che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

DETERMINA

- DI AUTORIZZARE il RUP all'indizione di un Appalto Specifico nell'ambito del Sistema Dinamico di Acquisizione della Pubblica Amministrazione per "Servizi agli Immobili" (ID 2678) istituito da Consip S.p.A. ai sensi dell'art. 32 del D.Lgs. n. 36/2023 e attivo dal 17.10.2021 per l'affidamento di un contratto quadro ex art. 59 del d.lgs. 36/2023 avente ad oggetto l'erogazione di Facility Management per gli immobili in uso ad ACI Informatica S.p.A.;
- DI PRECISARE, oltre quanto riportato in premessa e qui determinato, che:
 - l'aggiudicazione avverrà, ai sensi dell'art.108, comma 1, del Codice dei contratti pubblici, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, con assegnazione massima al prezzo di punti **20/100** e all'offerta tecnica di punti **80/100**, secondo gli elementi di valutazione stabiliti nel Capitolato d'oneri di Appalto Specifico, prevedendo una soglia di sbarramento minima al punteggio tecnico pari a **55/80**;
 - si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta ammissibile e soddisfacente per i fabbisogni espressi dalla Stazione Appaltante;
 - in caso di parità di punteggio finale, il contratto sarà aggiudicato mediante sorteggio pubblico;
 - ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 3, del D.P.R. n. 62/2013 e del Codice di Comportamento di ACI Informatica S.p.A., l'affidatario e, per suo tramite, i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, si impegnano, pena la risoluzione del contratto, al rispetto degli obblighi di condotta previsti dai sopracitati codici, per quanto compatibili;
 - modalità di partecipazione, criteri di aggiudicazione, condizioni e specifiche delle prestazioni da erogare saranno indicati nella documentazione di gara (Progetto tecnico del servizio, Capitolato d'oneri di Appalto Specifico, Capitolato tecnico-prestazionale, Schema di contratto, DUVRI generico, e relativi allegati);
 - sarà ammesso il subappalto nei limiti delle previsioni di cui all'art. 109 del Codice dei Contratti, ferma la necessità di disporre di subappaltatori **iscritti** in white list/liste antimafia della Prefettura territorialmente competente. E' fatto divieto del subappalto cd. *a cascata* ove il subappaltatore designato non sia in possesso dell'iscrizione in white list/liste antimafia della Prefettura territorialmente competente. Tanto in ragione della particolare categoria merceologica di riferimento e del sovraordinato interesse della tutela e del monitoraggio di possibili fenomeni infiltrativi mafiosi;

- DI DEMANDARE al Direttore Approvvigionamenti e Logistica o al nominato RUP l'approvazione dei seguenti atti di successiva adozione:
 - della lettera di invito e i relativi allegati all'uopo predisposti;
 - le indicazioni generali di disciplina della procedura;
 - il capitolato d'oneri di Appalto Specifico e relativi allegati;
 - la bozza del Documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (DUVRI);
- DI STABILIRE che, ai fini del contratto conseguente l'aggiudicazione, le finalità, le modalità di stipulazione e le clausole essenziali sono quelle richiamate in narrativa e comunque comprese nella documentazione della procedura regolante il rapporto tra le parti;
- DI DARE ATTO che l'impegno di spesa effettivo a favore della Ditta che risulterà aggiudicataria di ciascun Lotto, nella misura effettivamente determinata a seguito dell'aggiudicazione, verrà comunque assunto solo preventivamente alla stipula dei contratti esecutivi dipendenti dal contratto quadro oggetto della presente procedura ed in armonia con le risorse disponibili a budget;
- DI DARE ATTO che:
 - per le prestazioni in parola verrà acquisito il CIG a cura del RUP;
 - il RUP è stato individuato con provvedimento assunto al prot. n. **1723** del **2.10.2025** e lo stesso ha dichiarato di non trovarsi in alcuna delle ipotesi di conflitto d'interessi previste dalla disciplina applicabile;
- DI DISPORRE che copia del presente provvedimento sia pubblicata nell'apposita sezione internet "*Bandi di gara e contratti*" della Stazione Appaltante, in ossequio alle previsioni di cui all'art. 28 del d.lgs. 36/2023, mediante rinvio al link della BDNCP, decorrente dal 1.1.2024 e secondo le relative modalità di pubblicità legale e trasparenza;
- DI DARE ATTO, altresì, ai sensi dell'art. 3 della Legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo regionale territorialmente competente entro i termini previsti dal c.p.a.;
- DI RISERVARE alla stazione appaltante la facoltà di revocare in autotutela, ai sensi dell'art. 21 *quinquies* della L. n. 241/1990, in qualsiasi momento la procedura attivata o comunque di non espletare la stessa per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, dandone comunicazione ai concorrenti o agli operatori potenzialmente interessati, anche mediante idoneo avviso pubblicato sul profilo del committente nella sezione internet di Società Trasparente, senza che gli stessi possano vantare alcuna pretesa a riguardo, assicurando il regolare flusso delle informazioni e dei dati dal responsabile del progetto (flusso in partenza) al responsabile della trasparenza (flusso in arrivo), in modo tale che la pubblicazione venga



assicurata nei tempi e con modalità idonee ad assicurare l'assolvimento dei vigenti obblighi di pubblicazione;

- DI DISPORRE che la Direzione Approvvigionamenti e Logistica dia corso a tutti gli adempimenti conseguenti e necessari al presente provvedimento e che il RUP provveda all'indizione dell'Appalto Specifico mediante la Piattaforma Acquistinretepa operando tutte le previste attività operative richieste per la completa gestione della procedura e degli obblighi informativi connessi nei riguardi di ANAC e della pubblicità legale.

Il Direttore Generale
Ing. Mauro Minenna

Visto,
il Direttore Approvvigionamenti e Logistica
Ing. Stefano Carosi

Visto,
Il RUP
Ing. Giovanni Leone