



Direzione Centrale Amministrazione,
Pianificazione e Logistica

Settore Approvvigionamenti e Logistica

PROGETTO TECNICO **ai sensi dell'art.23 c.15 del d.lgs. 50/2016**

Servizi di conduzione, presidio e manutenzione ordinaria *programmata e non programmata* per gli impianti tecnologici in uso presso gli immobili dell'Agenzia delle entrate e dell'Agenzia delle entrate-Riscossione, oltre minuto mantenimento edile.

Sommario

1. PREMESSE	3
2. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA CON RIFERIMENTO.....	4
2.1 OBIETTIVI DELLA PROCEDURA	6
2.2 DESCRIZIONE DEI SERVIZI DA AFFIDARE E SUDDIVISIONE IN LOTTI	7
2.3 DURATA DELL'APPALTO, OPZIONI E RINNOVI	11
2.4 SOGGETTI AMMESSI E CRITERI DI SELEZIONE	15
3. CALCOLO DELL'IMPORTO A BASE DI GARA E COSTO MANODOPERA	20
4. INDICAZIONI PER LA STESURA DEL DUVRI DI CUI AL D.LGS. 81/2008	28
5. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE IN SEDE DI GARA E CRITERI PREMIALI	29
5.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA	30
5.2 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA	37
5.3 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA.....	39
5.4 METODO PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI	41
5.5 CLAUSOLA SOCIALE.....	43

1. PREMESSE

Con accordo sottoscritto in data 18 aprile 2018, Agenzia delle entrate - Riscossione (di seguito per brevità AdER) ha conferito mandato all'Agenzia delle entrate (di seguito per brevità AdE), ai sensi e per gli effetti dell'art. 37, comma 10, del d.lgs. 50/2016, a svolgere le funzioni di Stazione Appaltante e di Centrale di Committenza per l'individuazione e la selezione degli operatori economici ai quali affidare i servizi di *conduzione, presidio e manutenzione ordinaria programmata e non programmata degli impianti tecnologici presso gli immobili dell'Agenzia delle entrate e dell'Agenzia delle entrate-Riscossione, oltre che il minuto mantenimento edile*. Pertanto, Agenzia delle entrate svolgerà la procedura in nome proprio e in nome e per conto di Agenzia delle entrate – Riscossione.

Detto accordo è stato stipulato al fine di perseguire una razionalizzazione delle procedure e dei costi di acquisizione dei servizi aggregando i fabbisogni comuni di AdE e AdER (di seguito, per brevità, anche "Amministrazioni"), come specificati al paragrafo 2, in armonia col disposto di cui all'articolo 15, comma 1, della legge 7 agosto 1990, n. 241, ove è previsto che le PP.AA. possano sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune.

L'affidamento avverrà mediante procedura aperta e l'aggiudicazione dell'appalto avverrà con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 60 e 95 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 – Codice dei contratti pubblici (in seguito anche "Codice").

L'appalto in argomento, avendo ad oggetto sia servizi sia lavori, è di tipo "misto"; verrà ad ogni modo aggiudicato secondo le disposizioni applicabili ai servizi, giacché questi ultimi costituiscono l'oggetto principale dell'appalto *de quo*, in considerazione sia del valore stimato della componente *servizi* sia della rilevanza qualitativo-funzionale che gli stessi rivestono rispetto alla restante componente *lavori* dell'appalto.

Il presente Progetto si articola nei seguenti paragrafi:

- 1) *Relazione tecnico illustrativa con riferimento al contesto in cui è inserito il Servizio;*
- 2) *Calcolo dell'Importo a base di gara e costo della manodopera;*
- 3) *Indicazioni per la stesura del DUVRI di cui al D.Lgs. 81/2008;*
- 4) *Criteri di valutazione delle offerte in sede di gara e criteri premiali.*

2. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA CON RIFERIMENTO

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

A titolo esemplificativo ma non esaustivo, l'attuale quadro normativo di riferimento per le prestazioni oggetto d'affidamento è il seguente:

- *Legge n. 186 del 1° marzo 1968 “Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici” e s.m.i.;*
- *Legge n. 46 del 18 maggio 1990 “Norme per la sicurezza degli impianti” e s.m.i.;*
- *Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”;*
- *D.P.R. n. 462 del 22 ottobre 2001 “Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia d’installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra d’impianti elettrici e d’impianti elettrici pericolosi”;*
- *D.lgs. n. 194 del 6 novembre 2007 “Attuazione della direttiva 2004/108/CE relativa alla compatibilità elettromagnetica, e della direttiva 2014/30/UE del 26 febbraio 2014, concernente l'armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alla compatibilità elettromagnetica (rifusione) che ne dispone l'abrogazione”;*
- *D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008 “Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11- quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”;*
- *D.lgs. 9 aprile 2008 , n. 81 recante “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;*
- *D.lgs. 3 agosto 2009, n. 106 recante “Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;*
- *D.P.R. n. 151 del 1° agosto 2011 “Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122”;*
- *D. lgs. 19 maggio 2016, n. 86, recante “Attuazione della direttiva 2014/35/UE concernente l'armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alla messa a disposizione sul mercato del materiale elettrico destinato ad essere adoperato entro taluni limiti di tensione”.*
- *Direttiva 2002/91/Ce sulla prestazione energetica degli edifici, recepita dal D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, che resta il testo chiave sull’argomento, come modificato e integrato negli anni:*
 - *Dm Sviluppo economico 26 giugno 2009, recante “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici” e s.m.i.;*

- *Dpr 2 aprile 2009, n. 59 , recante disposizioni circa il “Rendimento energetico in edilizia - Regolamento di attuazione”. (abrogato al momento della completa attuazione delle modifiche introdotte nel D.lgs. 192/2005;*
- *Dpr 16 aprile 2013, n. 74, recante “Definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione controllo e manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari”;*
- *Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica degli edifici (EPDB), come recepita con Dl 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modifiche nella legge 90/2013 a modifica sostanziale del Dlgs 192/05.*
- *Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, come recepita con il Decreto legislativo n. 102/2014.*

In aggiunta, si rimanda a tutto quanto previsto dalle *norme tecniche di settore* UNI - CTI, UNI - CIG, UNI – CEI e ai restanti riferimenti normativi di cui alla parte *seconda* del Capitolato Tecnico d'appalto.

Si precisa inoltre che tutti gli interventi manutentivi da effettuarsi su impianti rientranti nelle previsioni di cui al D.M. n. 37/2008 e s.m.i. devono essere eseguiti da impresa a ciò abilitata, la quale è tenuta anche a rilasciare, a cura di personale abilitato ai sensi di legge, le prescritte certificazioni di conformità, ogni qualvolta dovute per disposizione normativa, senza ulteriore onere a carico dell'Amministrazione.

Resta inteso che i servizi e, in generale, tutte le prestazioni contrattuali, dovranno essere conformi alle norme legislative e regolamentari comunque applicabili, siano esse inerenti le specifiche prestazioni di cui al Capitolato d'Appalto o siano esse di carattere generale tra le quali, in particolare, il D. Lgs. n.50/2016, il D.P.R. n. 207/2010 nei limiti di quanto previsto dagli artt. 216 e 217 del medesimo D. Lgs. n.50/2016 fatta salva, in ogni caso, l'adozione delle Linee Guida da parte dell'ANAC, e quelle di carattere tecnico e di sicurezza, anche sopravvenute alla stipula dei Contratti Esecutivi.

2.1 OBIETTIVI DELLA PROCEDURA

Con il presente affidamento, la Stazione Appaltante intende raggiungere i seguenti obiettivi:

– disporre di un servizio di manutenzione per garantire la massima affidabilità ed efficienza degli immobili e degli impianti ivi installati e, al contempo, individuare le eventuali necessità di adeguamento e/o aggiornamento degli stessi (adeguamento di tipo funzionale e/o normativo);

– sviluppare gli strumenti per una efficiente gestione del patrimonio immobiliare ed impiantistico a disposizione attraverso l'ulteriore perfezionamento dell'anagrafe immobiliare e degli impianti tecnologici e la loro restituzione su supporto informatico;

– migliorare la qualità e ridurre il costo dei servizi attraverso una razionalizzazione delle spese di manutenzione e di conduzione relative agli immobili in uso a qualsiasi titolo da parte delle Amministrazioni.

2.2 DESCRIZIONE DEI SERVIZI DA AFFIDARE E SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'appalto in oggetto è di tipo "misto", con componente *servizi* prevalente e componente *lavori* accessoria; verrà ad ogni modo aggiudicato secondo le disposizioni applicabili ai *servizi*, giacché questi ultimi costituiscono l'oggetto principale dell'appalto *de quo*, in considerazione sia del valore stimato della componente *servizi* sia della rilevanza qualitativo-funzionale che gli stessi rivestono rispetto alla restante componente *lavori* dell'appalto.

Sulla base delle analisi dei fabbisogni delle amministrazioni sono stati individuati, quali oggetto dell'appalto, rispettivamente:

- a) **Manutenzione programmata degli impianti tecnologici.** Sono ricomprese tutte quelle attività direttamente finalizzate alla normale e regolare *conduzione, gestione e mantenimento* del patrimonio impiantistico-tecnologico in uso. Le predette attività sono esplicitate nella parte seconda del Capitolato, ove vengono puntualmente definite in termini di *attività* e cadenzate in termini di *frequenza d'esecuzione*. Sono ricomprese, pertanto, la manutenzione cd. *preventiva*, la *reperibilità ed il pronto intervento* nonché la *manutenzione correttiva a guasto* (ove, cioè, non sia prevista alcuna fornitura extra per la riparazione del guasto stesso);
- b) **Presidio tecnologico.** Unitamente alla manutenzione impiantistica *programmata* di cui al precedente punto a), è uno strumento con cui la Stazione Appaltante intende garantire, solo presso taluni immobili caratterizzati da una oggettiva *complessità* e da una rilevante *dimensione* delle dotazioni impiantistiche, la massima continuità d'esercizio degli uffici, assicurando la presenza diretta *in situ* di due operai specializzati per un congruo numero di ore di servizio giornaliero, come meglio disciplinato in seguito;
- c) **Manutenzione non programmata degli impianti tecnologici.** Sono ricomprese tutte quelle attività non direttamente finalizzate alla normale e regolare *conduzione, gestione e mantenimento* del patrimonio impiantistico-tecnologico in uso, ma che si rendono necessarie ed improcrastinabili a seguito di *guasti* (ove, però, sia contestualmente richiesta anche la fornitura di componenti per la riparazione), *adeguamenti normativi, sostituzione* di parti di impianti caratterizzati da avanzati e pericolosi stati di degrado delle componenti esistenti. Dette prestazioni, a differenza di quelle afferenti alla manutenzione di tipo *programmato*, possono rendersi

necessarie nel corso della gestione del contratto d'appalto e, in relazione ai singoli casi, afferiscono sia alla sfera della manutenzione ordinaria (es: *mere sostituzioni, anche integrali di impianti tecnologici*) che alla manutenzione straordinaria (es: *adeguamenti normativi, potenziamenti, modifiche, miglioramenti dello stato esistente*) e sono da intendersi afferenti alla componente *lavori* del presente appalto misto a prevalenza *servizi*.

- d) **Minuto mantenimento edile.** Rappresenta quota parte della componente *lavori* del presente appalto misto (caratterizzato globalmente come *appalto di servizi* in ragione della prevalenza della componente specifica, in aderenza al disposto di cui all'art. 28 del D.lgs. 50/2016). Afferiscono alla presente categoria di interventi tutte le attività manutentive edili strumentali e/o direttamente necessarie all'esecuzione di interventi di manutenzione impiantistica ordinaria/straordinaria *non programmata* ovvero si intendono inclusi gli autonomi interventi edilizi manutentivi di non particolare complessità, di diretta competenza delle Amministrazioni e comunque non direttamente ascrivibili al sistema del Manutentore Unico istituito presso l'Agenzia del Demanio, salvo che non siano già stati iscritti entro gli strumenti di Programmazione Pluriennale di cui all'art. 21 del D.lgs. 50/2016. Detti interventi verranno eseguiti su segnalazione/richiesta espressa delle Amministrazioni, secondo le modalità di cui alla parte seconda del Capitolato, ove vengono regolamentate anche le modalità di calcolo dei corrispettivi economici relativi a questa ulteriore sub-specie di attività *non programmate*.

Si riportano in allegato alla presente le tabelle di sintesi riepilogative contenenti **l'analisi dei fabbisogni impiantistici** e la relativa caratterizzazione e distribuzione numerica delle consistenze che costituiranno l'oggetto del contratto.

Nel rispetto della disciplina comunitaria in materia di appalti pubblici e del disposto di cui all'art. 51 del D.lgs. 50/2016, si è proceduto a suddividere il presente appalto in n. **11 (undici) lotti**, come identificati e definiti nella tabella allegata alla presente relazione (*all_lotti territoriali*). La Stazione Appaltante ha operato la predetta suddivisione contemperando tra loro le prioritarie istanze di cui alla disciplina comunitaria finalizzate a favorire l'accesso delle Piccole e Medie Imprese alle procedure di gara, con le oggettive esigenze tecnico-gestionali derivanti dalla tipologia di organizzazione territoriale delle due amministrazioni pubbliche interessate. La suddivisione in lotti funzionali territoriali indicata rappresenta, per l'approvvigionamento in parola, il migliore dei compromessi ammissibili sotto i profili della tutela dei principi di *libera concorrenza, favor participationis, proporzionalità, non discriminazione*, nonché di *celerità* dell'azione amministrativa.

In sintesi, a copertura dell'intero territorio nazionale, si ha che:

TOT. IMMOBILI ADE =	506
TOT. IMMOBILI ADER =	211
TOT. IMMOBILI =	717

La tabella riepilogativa di sintesi riportante la distribuzione territoriale dei singoli Lotti funzionali risulta:

Tabella articolazione dei lotti di gara

LOTTO	REGIONI
1	<i>Abruzzo, Marche, Molise</i>
2	<i>Basilicata, Campania</i>
3	<i>Emilia-Romagna</i>
4	<i>Direzioni Centrali e Lazio</i>
5	<i>Calabria, Puglia</i>
6	<i>Toscana, Umbria</i>
7	<i>Friuli V.G., Trento e Bolzano, Veneto</i>
8	<i>Lombardia</i>
9	<i>Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria</i>
10	<i>Sardegna</i>
11	<i>Sicilia</i>

Con l'aggiudicatario di ciascun lotto sarà sottoscritto un Contratto normativo/accordo quadro, sulla base del quale l'aggiudicatario sottoscriverà con ciascuna Amministrazione appositi Contratti esecutivi/contratti di appalto aventi ad oggetto le specifiche prestazioni ricomprese nel Contratto normativo/Accordo quadro, nel rispetto sia dell'importo complessivo massimo sia della durata temporale massima da esso stabiliti.

Gli operatori economici possono presentare offerta per tutti i lotti di gara; il numero massimo di lotti aggiudicabili è pari a n. 2.

Qualora l'operatore economico risultasse primo graduato per un numero di lotti superiore a 2, la stazione appaltante procederà all'aggiudicazione dei 2 lotti d'importo maggiore, fatto salvo il caso in cui l'operatore economico risulti unico offerente ammesso:

in tale ultima ipotesi è possibile l'aggiudicazione di un numero di lotti anche superiore a 2 in favore del medesimo operatore economico.

Ciascuna Amministrazione, nel rispetto del disposto del Codice dei Contratti Pubblici e dei propri Regolamenti interni, nominerà, nei **Contratti esecutivi** di propria competenza, il relativo Responsabile del procedimento per la fase di esecuzione, il Direttore dell'esecuzione del Contratto ed eventuali assistenti del Direttore dell'esecuzione.

Il monitoraggio sulla corretta esecuzione delle prestazioni, il conseguente pagamento del corrispettivo e l'eventuale contenzioso, afferente all'esecuzione dei contratti, saranno gestiti direttamente dall'Amministrazione che beneficia delle relative prestazioni.

2.3 DURATA DELL'APPALTO, OPZIONI E RINNOVI

La durata dell'appalto (escluse le eventuali opzioni) è, in via generale, di 48 mesi, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto normativo.

Per quanto attiene l'AdE è stata considerata una durata complessiva pari a 48 mesi (ulteriormente prorogabili per ulteriori 12 mesi), mentre per la durata complessiva relativa all'AdER si è tenuto debitamente in considerazione che l'attuale sistema acquisitivo prevede il seguente scadenario:

Ambito territoriale	Modalità acquisitiva	Decorrenza contratto	Scadenza contratto
Piemonte-Valle d'Aosta	Convenzione CONSIP FM3	01/07/2014	30/06/2021
Lombardia	Convenzione CONSIP FM3	01/02/2014	31/01/2021
Marche Abruzzo	Convenzione CONSIP FM3	01/02/2014	30/06/2020
Molise	Convenzione CONSIP FM3	01/02/2014	31/01/2021
Puglia	Convenzione CONSIP FM3	01/02/2014	31/01/2021
Lazio	Convenzione CONSIP FM3	01/10/2013	30/09/2020
Roma - Sportelli	Convenzione CONSIP FM3	01/07/2013	31/03/2019
Calabria	Convenzione CONSIP FM3	01/10/2013	30/09/2020
Roma – Direzione Generale	Convenzione CONSIP FM3	04/08/2013	31/03/2019
Basilicata	Convenzione CONSIP FM3	01/11/2012	31/10/2019
Liguria	Proroga tecnica (CONSIP)	01/10/2017	30/07/2018
	Procedura urgenza 18 mesi	01/08/2018	31/01/2020
Triveneto	Proroga tecnica (EXTRA CONSIP)	14/01/2018	31/07/2018
	Procedura urgenza 18 mesi	01/08/2018	31/01/2020
Toscana	Proroga tecnica (CONSIP)	01/10/2017	30/07/2018
	Procedura urgenza 18 mesi	01/08/2018	31/01/2020
Umbria	Proroga tecnica (CONSIP)	01/10/2017	30/07/2018
	Procedura urgenza 18 mesi	01/08/2018	31/01/2020
Sardegna	Proroga tecnica (EXTRA CONSIP)	10/01/2018	30/06/2018 ¹
	Procedura urgenza 18 mesi	01/08/2018	31/01/2020

¹ Il mese non coperto sarà gestito anticipando quanto più possibile le manutenzioni ordinarie.

Emilia Romagna	Proroga tecnica (CONSIP)	01/10/2017	31/07/2018
	Procedura urgenza 18 mesi	01/08/2018	31/01/2020
Campania	Proroga tecnica (CONSIP)	01/10/2017	31/10/2018
	Procedura urgenza 18 mesi	01/11/2018	30/04/2020

Atteso che 5 degli 11 Lotti complessivi sono interessati da almeno un immobile AdER ricadente nella casistica di cui alla tabella precedente (ovvero è previsto un avvio temporalmente sfasato del servizio tra gli immobili dell'AdE e quelli dell'AdER), al fine di stimare il massimale di ciascun lotto, si è assunta come data stimata di avvio del servizio il 1.2.2020.

In particolare, quindi, si avrà che gli immobili AdER di cui alla tabella seguente saranno mantenuti per il tramite del contratto oggetto del presente approvvigionamento (stimato operativo a partire dal 1.2.2020), a decorrere rispettivamente da:

Ambito territoriale	Decorrenza contratto
Piemonte-Valle d'Aosta	Luglio 2021
Lombardia	Febbraio 2021
Marche Abruzzo	Luglio 2020
Molise	Febbraio 2021
Puglia	Febbraio 2021
Lazio	Ottobre 2021
Calabria	Ottobre 2021
Campania	Maggio 2020

Per ciascun lotto, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di rinnovare il contratto normativo, alle medesime condizioni, per una durata massima pari a 12 mesi e per un importo massimo pari ad una annualità completa di servizio, come riportato nella tabella seguente, al netto di Iva, nonché degli oneri per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze.

La Stazione Appaltante esercita tale facoltà comunicandola all'appaltatore mediante PEC almeno 30 giorni prima della scadenza del contratto originario. La durata del contratto in corso di esecuzione potrà essere modificata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art. 106, comma 11 del Codice. In tal caso il contraente è tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto agli stessi - o più favorevoli - prezzi, patti e condizioni.

Ai fini dell'art. 35, comma 4 del Codice, **il valore massimo stimato dell'appalto dovrà essere considerato pari ad € 60.851.170,97** al netto di Iva, nonché degli oneri per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze e delle restanti *somme a disposizione* come riportate e definite all'interno di ciascun *prospetto economico*, suddiviso in Lotti così come riportato nella sottostante tabella:

	A. MANUTENZIONE PROGRAMMATA 48 mesi + 12				
	A1. AdE 48 + 12 mesi	AdE 12 mesi	A2. AdER 48 + 12 mesi	AdER 12 mesi	sub totale A. [A1+A2]
LOTTO 1	€ 2 282 059,25	€ 456 411,85	€ 212 175,68	€ 50 496,99	€ 2 494 234,93
LOTTO 2	€ 3 470 585,27	€ 694 117,05	€ 777 861,76	€ 163 081,47	€ 4 248 447,04
LOTTO 3	€ 2 117 040,23	€ 423 408,05	€ 211 089,58	€ 42 217,92	€ 2 328 129,81
LOTTO 4	€ 3 876 820,12	€ 775 364,02	€ 956 381,70	€ 191 276,34	€ 4 833 201,82
LOTTO 5	€ 2 679 733,35	€ 535 946,67	€ 289 286,69	€ 69 784,54	€ 2 969 020,05
LOTTO 6	€ 2 410 053,88	€ 482 010,78	€ 420 323,57	€ 84 064,71	€ 2 830 377,45
LOTTO 7	€ 2 690 704,04	€ 538 140,81	€ 297 275,59	€ 59 455,12	€ 2 987 979,62
LOTTO 8	€ 3 110 127,59	€ 622 025,52	€ 636 863,91	€ 159 215,98	€ 3 746 991,50
LOTTO 9	€ 2 955 576,98	€ 591 115,40	€ 546 149,43	€ 144 480,25	€ 3 501 726,40
LOTTO 10	€ 996 202,30	€ 199 240,46	€ 186 743,09	€ 37 348,62	€ 1 182 945,38
LOTTO 11	€ 2 345 090,03	€ 469 018,01	€ 0,00	€ 0,00	€ 2 345 090,03
TOTALI	€ 28 933 993,03	€ 5 786 798,61	€ 4 534 151,00	€ 1 001 421,93	€ 33 468 144,04

	B. MANUTENZIONE NON PROGRAMMATA 48 mesi + 12				
	B1. AdE 48 + 12 mesi	AdE 12 mesi	B2. AdER 48 + 12 mesi	AdER 12 mesi	sub totale B. [B1+B2]
LOTTO 1	€ 1 867 139,39	€ 373 427,88	€ 173 598,28	€ 41 315,72	€ 2 040 737,67
LOTTO 2	€ 2 839 569,77	€ 567 913,95	€ 636 432,35	€ 133 430,29	€ 3 476 002,12
LOTTO 3	€ 1 732 123,83	€ 346 424,77	€ 172 709,66	€ 34 541,93	€ 1 904 833,48
LOTTO 4	€ 3 171 943,73	€ 634 388,75	€ 782 494,12	€ 156 498,82	€ 3 954 437,85
LOTTO 5	€ 2 192 509,11	€ 438 501,82	€ 236 689,11	€ 57 096,44	€ 2 429 198,22
LOTTO 6	€ 1 971 862,27	€ 394 372,45	€ 343 901,10	€ 68 780,22	€ 2 315 763,37
LOTTO 7	€ 2 201 485,12	€ 440 297,02	€ 243 225,48	€ 48 645,10	€ 2 444 710,60
LOTTO 8	€ 2 544 649,84	€ 508 929,97	€ 521 070,48	€ 130 267,62	€ 3 065 720,32
LOTTO 9	€ 2 418 199,34	€ 483 639,87	€ 446 849,53	€ 118 211,11	€ 2 865 048,88
LOTTO 10	€ 815 074,61	€ 163 014,92	€ 152 789,80	€ 30 557,96	€ 967 864,40
LOTTO 11	€ 1 918 710,02	€ 383 742,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1 918 710,02
TOTALI	€ 23 673 267,03	€ 4 734 653,41	€ 3 709 759,91	€ 819 345,22	€ 27 383 026,94

ed aggiungendo i costi per la sicurezza non soggetti a ribasso si ha:

	C. SICUREZZA 48 mesi + 12				
	C1. AdE 48 + 12 mesi	AdE 12 mesi	C2. AdER 48 + 12 mesi	AdER 12 mesi	sub totale C. [C1+C2]
LOTTO 1	€ 128 987,81	€ 26 162,12	€ 37 993,17	€ 7 706,01	€ 166 980,98
LOTTO 2	€ 149 165,51	€ 30 254,69	€ 53 229,02	€ 10 796,25	€ 202 394,53
LOTTO 3	€ 116 632,77	€ 23 656,19	€ 25 599,65	€ 5 192,28	€ 142 232,42
LOTTO 4	€ 153 878,29	€ 31 210,57	€ 56 463,71	€ 11 452,33	€ 210 342,01
LOTTO 5	€ 136 917,56	€ 27 770,49	€ 45 811,07	€ 9 291,69	€ 182 728,64
LOTTO 6	€ 136 408,28	€ 27 667,19	€ 35 344,75	€ 7 168,85	€ 171 753,03
LOTTO 7	€ 189 917,64	€ 38 520,30	€ 33 673,10	€ 6 829,79	€ 223 590,75
LOTTO 8	€ 246 455,19	€ 49 987,60	€ 65 360,15	€ 13 256,76	€ 311 815,33
LOTTO 9	€ 226 333,09	€ 45 906,31	€ 73 511,85	€ 14 910,14	€ 299 844,95
LOTTO 10	€ 58 468,36	€ 11 858,92	€ 29 775,61	€ 6 039,28	€ 88 243,97
LOTTO 11	€ 156 243,83	€ 31 690,36	€ 0,00	€ 0,00	€ 156 243,83
TOTALI	€ 1 699 408,34	€ 344 684,74	€ 456 762,10	€ 92 643,38	€ 2 156 170,44

Ovvero sommando:

	IMPORTI 48 mesi + 12			
	sub totale A.	sub totale B.	sub totale C.	TOT. LOTTO
LOTTO 1	€ 2 494 234,93	€ 2 040 737,67	€ 166 980,98	€ 4 701 953,59
LOTTO 2	€ 4 248 447,04	€ 3 476 002,12	€ 202 394,53	€ 7 926 843,69
LOTTO 3	€ 2 328 129,81	€ 1 904 833,48	€ 142 232,42	€ 4 375 195,71
LOTTO 4	€ 4 833 201,82	€ 3 954 437,85	€ 210 342,01	€ 8 997 981,68
LOTTO 5	€ 2 969 020,05	€ 2 429 198,22	€ 182 728,64	€ 5 580 946,90
LOTTO 6	€ 2 830 377,45	€ 2 315 763,37	€ 171 753,03	€ 5 317 893,85
LOTTO 7	€ 2 987 979,62	€ 2 444 710,60	€ 223 590,75	€ 5 656 280,97
LOTTO 8	€ 3 746 991,50	€ 3 065 720,32	€ 311 815,33	€ 7 124 527,15
LOTTO 9	€ 3 501 726,40	€ 2 865 048,88	€ 299 844,95	€ 6 666 620,23
LOTTO 10	€ 1 182 945,38	€ 967 864,40	€ 88 243,97	€ 2 239 053,75
LOTTO 11	€ 2 345 090,03	€ 1 918 710,02	€ 156 243,83	€ 4 420 043,88
TOTALI	€ 33 468 144,04	€ 27 383 026,94	€ 2 156 170,44	€ 63 007 341,41

di cui:

Amministrazione	48 MESI	12 MESI	TOTALE
AdE	€ 43.440.531,65	€ 10.866.136,75	€ 54.306.668,40
AdER	€ 6.787.261,48	€ 1.913.411,53	€ 8.700.673,01
	Importo totale massimo (escl. somma a disposizione)		€ 63.007.341,41

2.4 SOGGETTI AMMESSI E CRITERI DI SELEZIONE

Gli operatori economici, anche stabiliti in altri Stati membri, possono partecipare alla presente procedura in forma singola o associata, secondo le disposizioni dell'art. 45 del Codice, purché in possesso dei requisiti prescritti nella documentazione di gara.

Per quanto attiene i **requisiti generali** di partecipazione, sono **esclusi** dalla gara gli operatori economici per i quali sussistono cause di esclusione di cui all'art. 80 del Codice.

Sono, inoltre, **esclusi** gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001 n. 165.

In merito ai **critéri di selezione**, allo scopo di individuare fornitori affidabili ed atti a garantire la regolare esecuzione dei servizi richiesti, alla procedura di gara saranno ammessi solo gli operatori economici con comprovata capacità tecnica ed economica. Tuttavia, al fine di garantire la partecipazione delle piccole e medie imprese di settore - in possesso di adeguate capacità tecniche ed organizzative e, quindi, potenzialmente interessate a concorrere alla presente procedura - per gli RTI e i Consorzi non sono state previste percentuali minime pro-quota dei requisiti di fatturato minimo e di capacità tecnico-professionale in capo alle imprese mandanti, fermo restando il possesso dei requisiti di fatturato in misura maggioritaria in capo alla mandataria.

Per quanto attiene ai **requisiti di idoneità**, invece, ciascun concorrente deve soddisfare, pena l'esclusione, anche ai sensi di quanto stabilito nel Disciplinare di gara, le seguenti condizioni:

- a) iscrizione per attività inerenti l'oggetto del presente appalto della C.C.I.A.A. o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato in conformità con quanto previsto dal comma 3 dell'art. 83 del D.lgs. n. 50/2016;
- b) iscrizione all'Albo Nazionale dei Gestori Ambientali ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. per le categorie di rifiuto di diretta applicabilità delle lavorazioni previste dal Capitolato Tecnico;
- c) iscrizione al Registro Nazionale dei Gas Fluorurati F-GAS di cui al DPR 42/2012 – art. 13 per le attività 303 (refrigerazione) e 304 (gas estinguenti antincendio).
- d) l'operatore economico dovrà inoltre essere in possesso delle abilitazioni impiantistiche previste dall'art. 1, comma 1, lett. a), b), c), d), e), f) e g) di cui al D.M. n. 37/2008 e s.m.i..

Per quanto attiene i **requisiti di capacità economico-finanziaria**, gli operatori economici devono possedere un **fatturato specifico medio annuo nel settore di attività oggetto dell'appalto**, riferito agli ultimi n. 3 esercizi finanziari disponibili, **non inferiore al 50% del valore posto a base d'asta del Lotto per il quale si presenta l'offerta al netto (i)**

di Iva, (ii) degli oneri per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze e (iii) degli importi per opzioni e rinnovi previsti dalle Amministrazioni Contraenti.

Il settore di attività considerato per il requisito del fatturato specifico è: *manutenzione ordinaria e conduzione degli impianti tecnologici*.

Tale requisito è richiesto in ragione della complessità tecnologica degli impianti che l'aggiudicatario dovrà mantenere al fine di selezionare imprese dotate di elevata capacità produttiva, esperienza e solidità, nello svolgimento delle prestazioni oggetto del Contratto. Il fatturato specifico richiesto può essere stato conseguito dagli operatori economici nello svolgimento di qualsiasi tipo di attività di manutenzione (ordinaria, straordinaria, presidio ecc.) su qualsiasi tipo di impianto tecnologico oggetto del contratto da affidare (*impianti elettrici, impianti termomeccanici di condizionamento e climatizzazione, impianti elevatori ed impianti antincendio*).

Il concorrente che intenda partecipare a più Lotti dovrà possedere i requisiti di fatturato specifico con riferimento al **Lotto con importo maggiore tra quelli cui intende partecipare**, fermo restando che in caso di aggiudicazione di più Lotti detto requisito dovrà essere posseduto, alla data di presentazione delle offerte, in maniera cumulativa per tutti i Lotti in aggiudicazione.

Per quanto attiene i **requisiti di capacità tecnica e professionale**, il concorrente nell'ultimo triennio antecedente la data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte deve:

- a. aver stipulato **un contratto**, concluso o in corso di esecuzione, **in favore di Pubbliche Amministrazioni e/o soggetti privati, il cui importo medio annuo sia pari o superiore al 15% del valore del Lotto per il quale si presenta l'offerta** per il quale presenta l'offerta avente ad oggetto servizi analoghi a quelli oggetto del presente appalto, intesi afferenti alla *manutenzione degli impianti tecnologici e della relativa conduzione*. Il concorrente che intenda partecipare a più Lotti dovrà possedere il requisito in parola con il riferimento al lotto di maggior importo;
- b. aver stipulato **un contratto**, concluso o in corso di esecuzione, **in favore di Pubbliche Amministrazioni e/o soggetti privati, di manutenzione straordinaria su almeno due dei seguenti impianti industriali: Cabine di Trasformazione MT – BT, Sistemi elettrici in continuità e privilegiata, Centrali frigo o Centrali a Pompa di Calore dalla potenza nominale > di 500 KWf, il cui importo contrattuale complessivamente sia stato pari o superiore al 5% del valore del Lotto per il quale presenta l'offerta**. Il concorrente che intenda partecipare a più Lotti dovrà possedere il requisito in parola con il riferimento al Lotto di maggior importo;

Il concorrente alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte deve inoltre:

- c. essere in possesso dell'attestazione di qualificazione in corso di validità, rilasciata da società di attestazione (**SOA**) regolarmente autorizzata, che documenti il possesso

della qualificazione per la categoria e le classifiche adeguate ai lavori da assumere come indicato negli atti di gara espressamente per ciascun Lotto e qui in seguito riassunto:

LOTTI			Abruzzo Marche Molise	Basilicata Campania	Emilia Romagna
CALCOLO SOA	OS28 - TERMOMECCANICI	totale per 48 mesi	€ 579 688,09	€ 990 253,17	€ 578 021,11
		CLASSIFICA MINIMA	III CLASS.	III CLASS.	III CLASS.
	OS30 - ELETTRICI	totale per 48 mesi	€ 271 594,72	€ 407 395,50	€ 211 395,58
		CLASSIFICA MINIMA	II CLASS.	II CLASS.	I CLASS.
	OS3 - ANTINCENDIO	totale per 48 mesi	€ 151 897,89	€ 346 452,42	€ 151 466,91
		CLASSIFICA MINIMA	I CLASS.	II CLASS.	I CLASS.
	equipollenza OG11 - IMPIANTI TECNOLOGICI	totale per 48 mesi	€ 1 003 180,70	€ 1 744 101,09	€ 940 883,59
		CLASSIFICA MINIMA	III CLASS.	IV CLASS.	III CLASS.
	OS4 - ELEVATORI	totale per 48 mesi	€ 144 632,40	€ 202 460,10	€ 125 823,16
		CLASSIFICA MINIMA	NO SOA	I CLASS.	NO SOA
	OG1 - EDILE CIVILE	totale per 48 mesi	€ 465 439,65	€ 655 662,59	€ 289 123,74
		CLASSIFICA MINIMA	II CLASS.	III CLASS.	II CLASS.
OG2 - EDILE VINCOLATO	totale per 48 mesi	€ 32 252,66	€ 185 950,51	€ 168 036,30	
	CLASSIFICA MINIMA	NO SOA	I CLASS.	I CLASS.	

LOTTI			Direzioni Centrali Lazio	Calabria Puglia	Umbria Toscana
CALCOLO SOA	OS28 - TERMOMECCANICI	totale per 48 mesi	€ 974 917,91	€ 669 606,63	€ 641 862,80
		CLASSIFICA MINIMA	III CLASS.	III CLASS.	III CLASS.
	OS30 - ELETTRICI	totale per 48 mesi	€ 542 062,72	€ 316 984,17	€ 288 408,84
		CLASSIFICA MINIMA	III CLASS.	II CLASS.	II CLASS.
	OS3 - ANTINCENDIO	totale per 48 mesi	€ 414 478,02	€ 208 123,06	€ 195 905,68
		CLASSIFICA MINIMA	II CLASS.	I CLASS.	I CLASS.
	equipollenza OG11 - IMPIANTI TECNOLOGICI	totale per 48 mesi	€ 1 931 458,65	€ 1 194 713,85	€ 1 126 177,32
		CLASSIFICA MINIMA	IV CLASS.	III BIS CLASS.	III BIS CLASS.
	OS4 - ELEVATORI	totale per 48 mesi	€ 283 026,54	€ 165 637,15	€ 170 650,17
		CLASSIFICA MINIMA	II CLASS.	I CLASS.	I CLASS.
	OG1 - EDILE CIVILE	totale per 48 mesi	€ 949 065,08	€ 443 720,32	€ 538 518,49
		CLASSIFICA MINIMA	III CLASS.	II CLASS.	III CLASS.
OG2 - EDILE VINCOLATO	totale per 48 mesi	€ 0,00	€ 150 997,59	€ 17 264,72	
	CLASSIFICA MINIMA	NO SOA	I CLASS.	NO SOA	

LOTTI			Friuli Venezia Giulia Bolzano Trento Veneto	Lombardia	Piemonte Valle d'Aosta Liguria
CALCOLO SOA	OS28 - TERMOMECCANICI	totale per 48 mesi	€ 689 511,31	€ 852 975,88	€ 733 618,66
		CLASSIFICA MINIMA	III CLASS.	III CLASS.	III CLASS.
	OS30 - ELETTRICI	totale per 48 mesi	€ 308 454,68	€ 425 045,54	€ 446 250,53
		CLASSIFICA MINIMA	II CLASS.	II CLASS.	II CLASS.
	OS3 - ANTINCENDIO	totale per 48 mesi	€ 199 546,84	€ 221 561,68	€ 214 496,92
		CLASSIFICA MINIMA	I CLASS.	I CLASS.	I CLASS.
	equipollenza OG11 - IMPIANTI TECNOLOGICI	totale per 48 mesi	€ 1 197 512,83	€ 1 499 583,11	€ 1 394 366,10
		CLASSIFICA MINIMA	III BIS CLASS.	III BIS CLASS.	III BIS CLASS.
	OS4 - ELEVATORI	totale per 48 mesi	€ 171 525,10	€ 217 220,27	€ 210 061,27
		CLASSIFICA MINIMA	I CLASS.	I CLASS.	I CLASS.
	OG1 - EDILE CIVILE	totale per 48 mesi	€ 426 238,03	€ 590 722,26	€ 558 839,14
		CLASSIFICA MINIMA	II CLASS.	III CLASS.	III CLASS.
OG2 - EDILE VINCOLATO	totale per 48 mesi	€ 160 492,51	€ 176 314,84	€ 163 382,03	
	CLASSIFICA MINIMA	I CLASS.	I CLASS.	I CLASS.	

LOTTI			Sardegna	Sicilia
CALCOLO SOA	OS28 - TERMOMECCANICI	totale per 48 mesi	€ 221 574,71	€ 514 947,52
		CLASSIFICA MINIMA	I CLASS.	II CLASS.
	OS30 - ELETTRICI	totale per 48 mesi	€ 182 466,00	€ 271 348,12
		CLASSIFICA MINIMA	I CLASS.	II CLASS.
	OS3 - ANTINCENDIO	totale per 48 mesi	€ 67 089,41	€ 141 798,03
		CLASSIFICA MINIMA	NO SOA	NO SOA
	equipollenza OG11 - IMPIANTI TECNOLOGICI	totale per 48 mesi	€ 471 130,12	€ 928 093,67
		CLASSIFICA MINIMA	II CLASS.	III CLASS.
	OS4 - ELEVATORI	totale per 48 mesi	€ 70 873,95	€ 146 383,95
		CLASSIFICA MINIMA	NO SOA	NO SOA
	OG1 - EDILE CIVILE	totale per 48 mesi	€ 232 287,46	€ 395 821,75
		CLASSIFICA MINIMA	I CLASS.	II CLASS.
OG2 - EDILE VINCOLATO	totale per 48 mesi	€ 0,00	€ 64 668,65	
	CLASSIFICA MINIMA	NO SOA	NO SOA	

In particolare, in osservanza alle definizioni di cui alla lett. oo-bis) e oo-ter) del comma 3, art.3 del D.Lgs. 50/2016, sono rispettivamente definite le seguenti categorie di lavori prevalenti e scorporabili, nei rispettivi valori e classifiche riportate in precedenza:

LOTTO	CATEGORIA PREVALENTE	CATEGORIA SCORPORABILE
1	OS28 (o alternativamente OG11)	OS30 – OS3 – OG1 (o alternativamente OG11 se non impiegata come categoria prevalente)
2	OS28 (o alternativamente OG11)	OS30 – OS3 – OS4 – OG1 – OG2 (o alternativamente OG11 se non impiegata come categoria prevalente)
3	OS28 (o alternativamente OG11)	OS30 – OS3 – OG1 – OG2 (o alternativamente OG11 se non impiegata come categoria prevalente)
4	OS28 (o alternativamente OG11)	OS30 – OS3 – OS4 – OG1 (o alternativamente OG11 se non impiegata come categoria prevalente)
5	OS28 (o alternativamente OG11)	OS30 – OS3 – OS4 – OG1 – OG2 (o alternativamente OG11 se non impiegata come categoria prevalente)
6	OS28 (o alternativamente OG11)	OS30 – OS3 – OS4 – OG1 (o alternativamente OG11 se non impiegata come categoria prevalente)
7	OS28 (o alternativamente OG11)	OS30 – OS3 – OS4 – OG1 – OG2 (o alternativamente OG11 se non impiegata come categoria prevalente)
8	OS28 (o alternativamente OG11)	OS30 – OS3 – OS4 – OG1 – OG2 (o alternativamente OG11 se non impiegata come categoria prevalente)
9	OS28 (o alternativamente OG11)	OS30 – OS3 – OS4 – OG1 – OG2 (o alternativamente OG11 se non impiegata come categoria prevalente)
10	OS28 (o alternativamente OG11)	OS30 – OG1 (o alternativamente OG11 se non impiegata come categoria prevalente)

11	<i>OS28 (o alternativamente OG11)</i>	<i>OS30 – OS4 – OG1 (o alternativamente OG11 se non impiegata come categoria prevalente)</i>
-----------	---	--

Per tutti i Lotti di gara, ove presenti, le categorie OG11 (se utilizzata come equipollenza) OS30 e OG2 sono da intendersi a qualificazione obbligatoria.

- d.** essere in possesso di una valutazione di conformità del proprio sistema di gestione della **qualità alla norma UNI EN ISO 9001:2015** settore IAF 28 (costruzioni) e sotto-categorie specifiche oggetto dell'appalto, ovvero:
- impianti civili ed industriali di riscaldamento, climatizzazione, idrosanitari
 - impianti civili ed industriali elettrici (BT/MT)
 - impianti di protezione antincendio
 - ascensori e componenti di sicurezza per ascensori (direttiva 2014/33/UE)

3. CALCOLO DELL'IMPORTO A BASE DI GARA E COSTO MANODOPERA

Attesa l'inesistenza di prezzi di riferimento elaborati a cura dell'Autorità Nazionale Anticorruzione per il servizio di cui trattasi, per il calcolo della base d'asta da porre a base di gara si è proceduto ad elaborare preventivamente ogni utile attività progettuale tecnico-specialistica finalizzata all'identificazione dei singoli costi unitari di riferimento. La peculiare natura tecnica dell'approvvigionamento oggetto di acquisizione, infatti, ha consentito di analizzare puntualmente ed in maniera analitica l'intero servizio di conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici, scomponendo le singole macro-categorie merceologiche (*termoidraulici, elettrici, antincendio, elevatori, presidio tecnologico*) fino ad *identificare, definire e stimare i tempi di esecuzione e i costi unitari* di ciascuna singola sub-categoria di intervento afferente alla specifica macro-categoria di riferimento. Si è preliminarmente proceduto a classificare ed identificare gli impianti tecnologici oggetto di manutenzione secondo la seguente specificazione:

- **Macro-categoria impianti termoidraulici, condizionamento ed idrico-sanitario:**
 - caldaie murali;
 - centrali termiche;
 - ventilconvettori, termoconvettori, etc;
 - impianti solari termici;
 - impianti di condizionamento (*chiller, pompe di calore, sistemi ad espansione diretta, sistemi a gas VRF-VRV*);
 - unità interne split system, e VRF-VRV;
 - unità di trattamento aria, canalizzazione e terminali;
 - torri evaporative/raffreddamento;
 - impianti idrici, idricosanitari e di scarico;

- **Macro-categoria impianti elettrici e speciali:**
 - cabine MT/BT;
 - quadri generali MT/BT;
 - quadri di distribuzione BT e linee di distribuzione;
 - gruppi elettrogeni;
 - gruppi di continuità;
 - impianti di protezione da scariche atmosferiche e messa a terra;
 - illuminazione e luci emergenza;
 - serramenti motorizzati elettrici;
 - controllo accessi (*sistemi apriporta/varco*) - lettori presenze/assenze;
 - impianti TV;
 - impianti video-citofonici;
 - linee e punti di rete dati ed UPS <2KW;
 - impianti antintrusione;
 - impianti videosorveglianza;

- **Macro-categoria impianti antincendio:**
 - estintori portatili;
 - porte tagliafuoco;
 - Sistemi di evacuazione di fumo e calore;
 - impianti di rivelazione ed allarme incendi;
 - Sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza;
 - Sistemi automatici a sprinkler;
 - Sistemi di estinzione incendi ad estinguenti gassosi;
 - Sistemi estinguenti ad aerosol condensato;
 - Rete idranti;
 - Gruppi pompe antincendio;
 - Vasche di accumulo idrico;

- **Macro-categoria impianti elevatori:**
 - ascensori;
 - montacarichi e montacarte;
 - montascale;

Le prestazioni richieste, come meglio approfondite e descritte nell'allegato "Capitolato tecnico", consistono principalmente in:

- > ***manutenzione ordinaria programmata impianti:***
 - manutenzione preventiva;
 - reperibilità e pronto intervento;
 - manutenzione correttiva a guasto;
- > ***manutenzione straordinaria non programmata impianti;***
- > ***presidio tecnologico;***
- > ***minuto mantenimento edile.***

La *manutenzione programmata, non programmata* e il *minuto mantenimento edile* sono richiesti per ciascuno dei lotti posti a base di gara, mentre il servizio di *presidio tecnologico* interesserà soltanto le seguenti sedi dell'AdE:

- *Abruzzo: n.1 squadra per gli immobili della città di Pescara;*
- *Campania: n.1 squadra per gli immobili della città di Napoli e n.1 squadra per gli immobili della città di Salerno;*
- *Direzioni Centrali: n.1 squadra per gli immobili in uso nella città di Roma;*
- *Emilia Romagna: n.1 squadra per gli immobili della città di Bologna;*
- *Lazio: n.1 squadra per gli immobili della città di Roma;*
- *Lombardia: n.1 squadra per gli immobili della città di Milano;*
- *Piemonte: n.1 squadra per gli immobili della città di Cuneo e Collegno;*

- *Puglia: n.1 squadra per gli immobili della città di Bari;*
- *Sicilia: n.1 squadra per gli immobili della città di Palermo;*
- *Umbria: n.1 squadra per gli immobili della città di Perugia;*
- *Veneto: n.1 squadra per gli immobili della città di Venezia (località di Mestre e Marghera);*

Per gli immobili in uso ad AdER, invece, il servizio di presidio (n.1 squadra) verrà richiesto per gli immobili delle città di **Roma, Milano, Torino e Napoli**.

Per determinare l'importo da porre a base di gara, quindi, si è proceduto preliminarmente all'acquisizione delle consistenze impiantistiche (antincendio, elettriche, termoidrauliche, impianti elevatori, singoli componenti, impianti centralizzati, impianti speciali etc...) per ciascun immobile in uso e, sulla base dei dati aggregati territoriali, si è ricavata la specifica consistenza degli impianti tecnologici presenti in ciascun Lotto.

Successivamente, per ciascuna tipologia di intervento previsto attività *programmata*, sono stati analiticamente determinati i singoli prezzi unitari (allegati "Schede di Analisi Prezzo") redigendo rispettivamente:

- a) n.10 *schede di analisi prezzo* per le relative prestazioni ordinarie della macro-categoria ANTINCENDIO;
- b) n.14 *schede di analisi prezzo* per le relative prestazioni ordinarie della macro-categoria ELETTRICI;
- c) n.34 *schede di analisi prezzo* per le relative prestazioni ordinarie della macro-categoria TERMOMECCANICI;
- d) n.4 *schede di analisi prezzo* per le relative prestazioni ordinarie della macro-categoria ELEVATORI;
- e) n.1 *scheda di analisi prezzo* per la relative prestazione ordinarie del cd. PRESIDIO TECNOLOGICO;

per complessive n. 63 *schede di analisi prezzo*.

Queste ultime sono state prodotte in funzione dell'impianto tecnologico o della singola componente da mantenere e della specifica attività manutentiva richiesta per la consistenza interessata. Per la formazione dei singoli prezzi unitari delle attività *programmate* riportati nell'elenco prezzi unitari annui di ciascun lotto, si è proceduto allo studio analitico (qualitativo e quantitativo) che ha portato alla definizione dei prezzi unitari di ciascuna lavorazione/attività attraverso l'individuazione delle sue componenti elementari, ovvero rispettivamente:

- ✓ il **costo orario della manodopera**, per addetti del settore metalmeccanico ed edilizia/industria.
 - Con particolare riguardo alla stima del costo unitario della manodopera si rimanda alla tabella allegata alla presente (“*Tabella Costi Manodopera*”) redatta ai sensi del disposto di cui all’art. 23, c.16 del D.lgs. 50/2016. Attesa la pubblicazione del D.D. 37/2018 da parte del Ministero del Lavoro, infatti, sono state assunte a riferimento le paghe medie orarie pubblicate nelle tabelle ministeriali di cui al citato art. 23 del D.Lgs. 50/2016.

- ✓ i **tempi medi di esecuzione** della singola attività manutentiva.
 - Per ciascuna delle 63 schede di analisi prodotte, si è proceduto ad analizzare le rese orarie medie della manodopera da impiegare in funzione della specifica attività manutentiva, ipotizzando, sulla scorta delle conoscenze già acquisite per servizi analoghi, sia le durate medie in *termini temporali* per l’esecuzione delle prestazioni specifiche, sia le singole *composizioni tipiche delle squadre* di intervento, analizzando anche i livelli economici relativi all’inquadramento contrattuale di ciascun componente della *squadra tipo* di operatori.

- ✓ l’**incidenza media dei materiali** di consumo.
 - Per ciascuna delle 63 schede di analisi prodotte, tenendo in debita considerazione la specificità della singola lavorazione analizzata, si è considerata anche l’incidenza, seppur generalmente modesta, dei costi relativi alla *minuteria* (*ingrassanti, lubrificanti, materiale di consumo in generale, bullonerie, fisher, ancoraggi, materiali adesivi, etichette etc. etc.*) eventualmente necessaria alla corretta esecuzione delle attività *programmate*. Tale incidenza è stata generalmente ricompresa in un *range* del 2-10% rispetto al costo elementare della manodopera, fatta salva la voce di analisi prezzo relativa a *Conduzione e manutenzione ILLUMINAZIONE e LUCI EMERGENZA*, ove si è raggiunta una incidenza del 20% in quanto si è ricompresa anche la sostituzione periodica delle lampade esauste.

- ✓ le **spese generali** e l’**utile di impresa**
 - Con la voce relativa alle *Spese Generali*, espresse mediante un coefficiente medio percentuale fissato al 15%, si è inteso considerare le spese *dirette* che l’operatore economico dovrà sostenere per **la gestione dell’attività d’impresa derivante dall’esecuzione del contratto specifico** (es. *spese di contratto ed accessorie e l’imposta di registro; oneri finanziari generali e particolari, compresa cauzione definitiva o la garanzia globale di esecuzione, ove prevista, e le polizze assicurative; la quota delle spese di organizzazione e gestione tecnico-amministrativa di sede dell’esecutore; la gestione amministrativa del personale di cantiere e la direzione tecnica di cantiere; le spese per l’impianto, la manutenzione, l’illuminazione e il ripiegamento finale dei cantieri, ivi inclusi i*

costi per l'utilizzazione di aree diverse da quelle poste a disposizione dal committente; sono escluse le spese relative alla sicurezza nei cantieri stessi non assoggettate a ribasso; le spese per trasporto di qualsiasi materiale o mezzo d'opera; le spese per attrezzi e opere provvisoriale e per quanto altro occorre alla esecuzione piena e perfetta dei lavori; le spese per rilievi, tracciati, verifiche, esplorazioni, capisaldi e simili che possono occorrere, anche su motivata richiesta del direttore dei lavori o del responsabile del procedimento o dall'organo di collaudo, dal giorno in cui comincia la consegna fino all'emissione del certificato di regolare esecuzione, etc. etc.)

Con la voce relativa agli *utili di impresa*, espressa mediante un coefficiente medio percentuale fissato al 10%, invece, si è valorizzato ed identificato il più probabile dei valori relativi al ristoro economico che un operatore rappresentativo e razionale tende naturalmente a perseguire nell'ambito dell'esercizio della propria attività di impresa, in condizioni di mercato libero e ordinario.

Per quanto attiene, invece, alla stima dei costi relativi alle attività cd. *non programmate* è stato quantificato un *plafond* per ciascun Lotto al fine di garantire la copertura finanziaria delle *eventuali* attività non preventivabili che dovessero rendersi necessarie, sia di carattere impiantistico che di minuto mantenimento edile. Tale differenziazione è stata espressamente riportata nei singoli *prospetti economici di spesa* di ciascun Lotto. La quantificazione economica di tali importi da destinarsi alle attività cd. *non programmate* è stata eseguita **nel rispetto della Determinazione ANAC n. 7 del 28 aprile 2015**, operando specifiche valutazioni sui costi storici sostenuti nei precedenti appalti dell'AdE da cui è emerso che il costo delle attività *non programmate* è stato mediamente pari a circa il 35% della spesa complessiva, in assenza del minuto mantenimento edile. Pertanto, alla luce di dette considerazioni, si è inteso parametrare il *plafond* da destinare alle attività *non programmate* in maniera tale che questo sia al più pari al 45% del totale della spesa di ciascun lotto, dovendo tener conto anche dell'aumento provocato dal minuto mantenimento edile. Della quota complessiva afferente alle attività *non programmate*, in attuazione di un approccio comparativo-incrementale, il 70% dell'importo è stato destinato alle attività di natura *impiantistica* mentre il restante 30% per le attività di *minuto mantenimento edile*.

In fase esecutiva, la contabilizzazione delle attività avverrà in ragione di appositi ordinativi di fornitura per la cui liquidazione, come meglio esplicitato del Capitolato, saranno applicati rispettivamente e nell'ordine, al netto del ribasso offerto in gara:

- ✓ i **Prezzari Ufficiali Regionali** vigenti applicabili nelle Regioni ove deve espletarsi lo specifico servizio;
- oppure, in mancanza della/e voci di computo,
- ✓ i **Prezzari DEI** vigenti;
- oppure, in mancanza della/e voci di computo ed in ultima istanza,

✓ i **Prezzi desunti a valle di apposito Processo di Concordamento Nuovi Prezzi**

Ulteriore aspetto, contemplato in sede di progettazione dell'approvvigionamento, è stato l'assolvimento degli obblighi derivanti dall'art. 26 comma 2 del D.lgs. 9 aprile 2008 n. 81, così come modificato dal D.lgs. 106/2009, in ordine alla quantificazione dei **costi della sicurezza interferenziali** per ciascun Lotto, per l'intero quadriennio, in funzione della tipologia di intervento previsto (per attività *programmata*, per attività *non programmata* e per presidio tecnologico, ove presente). A tal fine, si segnala che per le attività *programmate* sono stati puntualmente ed analiticamente quantificati i costi della sicurezza interferenziale per ciascun lotto, mentre per le attività *non programmate* i costi interferenziali sono stati quantificati come incidenza del 3% sul controvalore economico delle attività *non programmate* stesse.

Ai sensi dell'art. 23, comma 16, del Codice l'importo posto a base di gara del "singolo lotto" comprende i *costi della manodopera* che la Stazione Appaltante ha stimato nelle quantità desumibili dall'allegato "*Prospetto economico di gara*".

L'importo complessivo (escluso il periodo di eventuale proroga ulteriore di 12 mesi) per l'esecuzione dei servizi, esclusa di Iva e degli oneri per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze, risulta essere pari ad € **48.508.951,81** come riportato nella sottostante tabella.

Nr.	Descrizione servizi/beni	CPV	P (principale)	Importo
			S (secondaria)	
1	<i>Servizi di riparazione e manutenzione di impianti di edifici</i>	50700000-2	P (principale)	€ 41.960.243,32
2	<i>Lavori edili</i>	45262522-6	S (secondaria)	€ 6.548.708,49
Importo totale massimo (escl. sicurezza)				€ 48.508.951,81

di cui:

- € **42.085.808,05** per il fabbisogno di AdE;
- € **6.423.143,76** per il fabbisogno di AdER,

Ovvero, esplicitando:

	A. MANUTENZIONE PROGRAMMATA - 48 mesi		
	AdE	AdER	sub totale A.
LOTTO 1	€ 1 825 647,40	€ 161 678,69	€ 1 987 326,10
LOTTO 2	€ 2 776 468,22	€ 614 780,29	€ 3 391 248,51
LOTTO 3	€ 1 693 632,19	€ 168 871,66	€ 1 862 503,85
LOTTO 4	€ 3 101 456,10	€ 765 105,36	€ 3 866 561,46
LOTTO 5	€ 2 143 786,68	€ 219 502,15	€ 2 363 288,83
LOTTO 6	€ 1 928 043,11	€ 336 258,86	€ 2 264 301,96
LOTTO 7	€ 2 152 563,23	€ 237 820,47	€ 2 390 383,70
LOTTO 8	€ 2 488 102,07	€ 477 647,94	€ 2 965 750,01
LOTTO 9	€ 2 364 461,58	€ 401 669,18	€ 2 766 130,76
LOTTO 10	€ 796 961,84	€ 149 394,47	€ 946 356,30
LOTTO 11	€ 1 876 072,02	€ 0,00	€ 1 876 072,02
TOTALI	€ 23 147 194,43	€ 3 532 729,07	€ 26 679 923,50

	B. MANUTENZIONE NON PROGRAMMATA - 48 mesi		
	AdE	AdER	sub totale B.
LOTTO 1	€ 1 493 711,51	€ 132 282,57	€ 1 625 994,08
LOTTO 2	€ 2 271 655,82	€ 503 002,06	€ 2 774 657,87
LOTTO 3	€ 1 385 699,06	€ 138 167,73	€ 1 523 866,79
LOTTO 4	€ 2 537 554,99	€ 625 995,29	€ 3 163 550,28
LOTTO 5	€ 1 754 007,29	€ 179 592,67	€ 1 933 599,95
LOTTO 6	€ 1 577 489,81	€ 275 120,88	€ 1 852 610,70
LOTTO 7	€ 1 761 188,10	€ 194 580,38	€ 1 955 768,48
LOTTO 8	€ 2 035 719,88	€ 390 802,86	€ 2 426 522,73
LOTTO 9	€ 1 934 559,47	€ 328 638,42	€ 2 263 197,90
LOTTO 10	€ 652 059,68	€ 122 231,84	€ 774 291,52
LOTTO 11	€ 1 534 968,02	€ 0,00	€ 1 534 968,02
TOTALI	€ 18 938 613,62	€ 2 890 414,69	€ 21 829 028,32

ed aggiungendo i costi per la sicurezza non soggetti a ribasso si ha:

	C. SICUREZZA - 48 mesi		
	AdE	AdER	sub totale C.
LOTTO 1	€ 102 825,69	€ 30 287,15	€ 133 112,84
LOTTO 2	€ 118 910,82	€ 42 432,77	€ 161 343,59
LOTTO 3	€ 92 976,57	€ 20 407,37	€ 113 383,94
LOTTO 4	€ 122 667,73	€ 45 011,39	€ 167 679,11
LOTTO 5	€ 109 147,08	€ 36 519,38	€ 145 666,46
LOTTO 6	€ 108 741,09	€ 28 175,91	€ 136 917,00
LOTTO 7	€ 151 397,35	€ 26 843,31	€ 178 240,66
LOTTO 8	€ 196 467,59	€ 52 103,39	€ 248 570,98
LOTTO 9	€ 180 426,78	€ 58 601,72	€ 239 028,50
LOTTO 10	€ 46 609,44	€ 23 736,34	€ 70 345,77
LOTTO 11	€ 124 553,47	€ 0,00	€ 124 553,47
TOTALI	€ 1 354 723,60	€ 364 118,72	€ 1 718 842,32

che sommano globalmente:

	IMPORTI 48 mesi			
	<i>sub totale A.</i>	<i>sub totale B.</i>	<i>sub totale C.</i>	TOT. LOTTO
LOTTO 1	€ 1 987 326,10	€ 1 625 994,08	€ 133 112,84	€ 3 746 433,02
LOTTO 2	€ 3 391 248,51	€ 2 774 657,87	€ 161 343,59	€ 6 327 249,98
LOTTO 3	€ 1 862 503,85	€ 1 523 866,79	€ 113 383,94	€ 3 499 754,57
LOTTO 4	€ 3 866 561,46	€ 3 163 550,28	€ 167 679,11	€ 7 197 790,85
LOTTO 5	€ 2 363 288,83	€ 1 933 599,95	€ 145 666,46	€ 4 442 555,25
LOTTO 6	€ 2 264 301,96	€ 1 852 610,70	€ 136 917,00	€ 4 253 829,65
LOTTO 7	€ 2 390 383,70	€ 1 955 768,48	€ 178 240,66	€ 4 524 392,83
LOTTO 8	€ 2 965 750,01	€ 2 426 522,73	€ 248 570,98	€ 5 640 843,71
LOTTO 9	€ 2 766 130,76	€ 2 263 197,90	€ 239 028,50	€ 5 268 357,15
LOTTO 10	€ 946 356,30	€ 774 291,52	€ 70 345,77	€ 1 790 993,60
LOTTO 11	€ 1 876 072,02	€ 1 534 968,02	€ 124 553,47	€ 3 535 593,51
TOTALI	€ 26 679 923,50	€ 21 829 028,32	€ 1 718 842,32	€ 50 227 794,13

Il subappalto è ammesso nei termini e con le modalità di cui all'art. 105 del D.lgs. n. 50 del 2016.

4. INDICAZIONI PER LA STESURA DEL DUVRI DI CUI AL D.LGS. 81/2008

E' stato redatto un "Documento unico di valutazione dei rischi" *tipo* ai sensi dell'art. 28 e 29 del D.Lgs. 81/08, con la finalità al fine di eliminare o ridurre il più possibile i rischi per la sicurezza e salute dei lavoratori, derivanti dalle interferenze conseguenti allo svolgimento delle attività in appalto. Tale Documento, in versione integrale, è allegato alla presente unitamente ad un ulteriore allegato contenente note metodologiche utili alla compilazione dei DUVRI per ciascun contratto esecutivo ed in maniera organica all'organizzazione dei vari Servizi di Prevenzione e Protezione istituiti presso ciascun centro di costo o immobile che costituirà oggetto delle prestazioni contrattuali ricercate.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE IN SEDE DI GARA E CRITERI PREMIALI

Vista la tipologia dei servizi richiesti che possono comportare specifiche valutazioni di ordine tecnico delle prestazioni ed alla luce di quanto riportato all'art. 95 c. 2 del D.lgs. 50/2016 nonché di quanto riportato dall'ANAC nelle linee guida nr. 2 (approvata dal Consiglio dell'ANAC con Delibera numero 424 del 02 maggio 2018), l'appalto sarà aggiudicato in base al criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, prevedendosi l'assegnazione, secondo lo schema sotto riportato.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica (PT)	70
Offerta economica (PE)	30
TOTALE (PTOT)	100

Il Punteggio Totale (P_{TOT}) per ciascuna offerta sarà così determinato:

$$P_{TOT} = PT + PE$$

dove:

- a) PT = somma dei punti attribuiti all'Offerta tecnica;
- b) PE = somma dei punti attribuiti all'Offerta economica.

5.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Per ciascuno dei Lotti della procedura, con riferimento al Criterio di valutazione dell'Offerta tecnica, il **Punteggio Tecnico (PT)** è determinato dalla sommatoria dei punteggi attribuiti all'offerta in base a quanto stabilito di seguito.

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE TECNICA

(PT 70 PUNTI SU 100 PUNTI TOTALI)

Si evidenziano in seguito i parametri di attribuzione dei punteggi valevoli per tutti i lotti in gara:

AMBITO DI VALUTAZIONE	CRITERI DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO TECNICO	P.TI TECNICI	MODALITA' ATTRIBUZIONE
A. ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO (37 p.ti max)	A1. Contenuti dell'offerta tecnica: organizzazione generale del servizio Relazione Tecnico-Illustrativa (max. 20 pagine f.to A4 fronte/retro carattere minimo dimensione 12) finalizzata ad esporre criteri e modalità organizzative del servizio che si intenderà offrire. L'offerente, all'interno della relazione tecnica, dovrà descrivere, fermi restando i requisiti minimi previsti dal Capitolato Tecnico, la propria struttura organizzativa che utilizzerà per l'esecuzione e gestione della commessa. In particolare dovrà descrivere i seguenti aspetti (max. 13 punti):		Discrezionale
	A1.1. Modello e dimensionamento della struttura organizzativa;	max.3	
	A1.2 Modalità di interazione e procedure di coordinamento tra le diverse aree/funzioni/figure professionali;	max.3	
	A1.3 Flessibilità ed adattabilità della struttura organizzativa per fronteggiare eventuali situazioni di concentrazione di attività, indisponibilità di personale interno, altre emergenze eventuali attinenti a vario titolo all'erogazione delle prestazioni;	max.3	
	A1.4 Tipologie e numerosità delle attrezzature e dotazioni;	max.2	
	A1.5. Misure e sistema che si intenderà adottare ai fini del controllo interno del rispetto della qualità e dei livelli prestazionali contrattuali, in termini di struttura organizzativa e figure preposte alle valutazioni e ai controlli, procedure e azioni che si intende implementare per ripristinare eventuali insufficienze prestazionali a seguito di controlli negativi.	max.2	

	<p>A2. Tempi di avvio del servizio. Redazione di apposita dichiarazione di impegno scritta indicante il <u>numero di giorni solari e consecutivi</u> ritenuti necessari alla completa presa in carico delle consistenze impiantistiche (con contestuale sottoscrizione ed adempimento degli atti di cui al cd. <i>soggetto terzo responsabile</i>), intercorrenti dalla sottoscrizione del contratto normativo e l'avvio operativo del servizio. Verranno valutati <u>migliori</u> le offerte che garantiranno tempi di presa in consegna più brevi rispetto a quanto indicato come valore massimo nel Capitolato Tecnico allegato.</p> <p>(Massimo Valore previsto da Capitolato Tecnico = 60gg)</p>	Entro 20 gg. dalla stipula del Contratto Normativo del Lotto	3	Tabellare
		Entro 40 gg. dalla stipula del Contratto Normativo del Lotto	2	
	<p>A3. Professionalità, specializzazioni ed esperienze del Responsabile del Servizio (operaio capocantiere). Verrà valutato il <i>curriculum vitae</i> dell'operaio proposto come Responsabile del Servizio (operaio capocantiere), prendendo in considerazione l'esperienza maturata nell'arco della vita professionale con esclusivo riferimento a commesse analoghe (manutenzione e conduzione di impianti tecnologici) e per le quali il Responsabile tecnico (operaio capocantiere) abbia svolto mansioni equivalenti a quelle della figura per la quale si propone.</p> <p>(Minimo Valore previsto da Capitolato Tecnico = 2 anni)</p>	Maggiore di 5 anni	4	Tabellare
		Tra 2 e 5 anni	2	
	<p>A4. Esperienza del Responsabile Tecnico della Commessa. Verrà valutato il <i>curriculum vitae</i> del tecnico proposto come Responsabile della Commessa,</p>	Superiore a 15 anni	4	

<p>prendendo in considerazione l'esperienza maturata nell'arco della vita professionale con esclusivo riferimento a commesse analoghe (manutenzione e conduzione di impianti tecnologici) e per le quali il Responsabile della Commessa abbia svolto mansioni equivalenti a quelle della figura per la quale si propone.</p> <p>(Minimo Valore previsto da Capitolato Tecnico = 5 anni)</p>	Tra 10 e 15 anni	2	Tabellare
	Tra 5 e 10 anni	1	
<p>A5. Professionalità e specializzazione del Responsabile Tecnico della Commessa.</p> <p>Verrà valutato il curriculum vitae del tecnico proposto come Responsabile della Commessa, prendendo in considerazione l'iscrizione o meno ad un Albo Professionale riconosciuto (es.: Geometra, Ingegnere Junior, Ingegnere Senior, etc...) a valle del relativo corso di studi.</p>	Iscrizione ad Albo conseguita a valle del conseguimento di Diploma di Laurea Magistrale o Specialistica (LM/LS). (es: <i>Ingegnere Senior, Ingegnere Sez. A, etc.</i>)	5	Tabellare
	Iscrizione ad Albo conseguita a valle del conseguimento di Diploma di Laurea (L) Triennale. (es: <i>Ingegnere Junior, Ingegnere Sez. B, etc.</i>)	3	
	Iscrizione ad Albo conseguita a valle del conseguimento di Diploma presso istituti tecnici o professionali. (es: <i>geometra, perito industriale, etc.</i>)	1	

	A6. Aumento fascia oraria di reperibilità: (Minimo Valore previsto da Capitolato Tecnico = 8:00 - 18:30)	8:00 - 20:30	2	Tabellare	
		8:00 - 19:30	1		
	A7. Tempo di intervento in emergenza (minuti):	30	3	Tabellare	
		60	2		
	(Minimo Valore previsto da Capitolato Tecnico = 120)	90	1		
	A8. Tempo di intervento in urgenza (ore):	5	3	Tabellare	
		6	2		
	(Minimo Valore previsto da Capitolato Tecnico = 8)	7	1		
	B. MISURE IN MATERIA DI SICUREZZA (7 p.ti max)	B1. Aumento standard minimi di sicurezza Relazione Tecnico-Illustrativa (max. 20 pagine f.to A4 fronte/retro) finalizzata ad esporre criteri e modalità organizzative del servizio che si intenderà offrire, al fine di perseguire il miglioramento delle procedure finalizzate ad assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza sul lavoro con particolare riferimento al <i>coordinamento</i> , la <i>cooperazione</i> e il <i>controllo delle imprese esecutrici</i> (compresi <i>subfornitori e subappaltatori</i>) in relazione alle specificità degli ambienti destinati ad ufficio (escluso le misure di sicurezza <i>interna</i> all'operatore economico <u>oltre a quanto segnatamente stabilito come minimo tecnico inderogabile</u> dal D.Lgs. 81/2008 di cui al DUVRI allegato).		2	Discrezionale
		B2. Certificazione sicurezza Possesso della certificazione BS OHSAS 18001 (o successive) in <i>Gestione della salute e della sicurezza sul lavoro</i> in corso di validità rilasciata da un ente di certificazione accreditato ACCREDIA, o da altro ente di accreditamento firmatario degli accordi di mutuo riconoscimento nel settore specifico. Si applica quanto previsto all'art. 87 D. Lgs. n. 50/2016. La comprova del predetto requisito avverrà trasmettendo copia conforme all'originale della certificazione posseduta, corredata da apposita dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR 445/2000.		5	Tabellare ON/OFF

C. IMPATTO SOCIO-AMBIENTALE (20 p.ti max)	C1. Certificazione ambientale Possesso di una registrazione EMAS (Regolamento n. 1221/2009 sull'adesione volontaria delle organizzazioni a un sistema comunitario di eco-gestione e audit), in corso di validità, oppure una certificazione secondo la norma ISO14001 o secondo norme di gestione ambientale basate sulle pertinenti norme europee o internazionali, certificate da organismi di valutazione della conformità. Sono accettate altre prove relative a misure equivalenti in materia di gestione ambientale, purché certificate da un organismo di valutazione della conformità espressamente autorizzato allo scopo e riconosciuto dall'istituto nazionale ACCREDIA. La comprova del predetto requisito avverrà trasmettendo copia conforme all'originale della certificazione posseduta, corredata da apposita dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR 445/2000:		Tabellare ON/OFF	
	C1.1: Possesso di una registrazione EMAS:	4		
	C1.2: Possesso di una Certificazione ISO14001:	4		
	C2. Possesso Certificazione EGE – Esperto Gestione Energetica in capo al Responsabile Tecnico della Commessa. Verrà valutato il possesso della Certificazione EGE UNI CEI 11339:2009 in capo al tecnico proposto come Responsabile della Commessa. La comprova del predetto requisito avverrà trasmettendo copia conforme all'originale della certificazione posseduta, corredata da apposita dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR 445/2000.		3	Tabellare ON/OFF
	C3. Inserimento sociale Impegno a impiegare nell'ambito dell'appalto soggetti "svantaggiati", "molto svantaggiati" o "disabili" (secondo le definizioni previste dall'art. 2 punti 18, 19 e 20 del Regolamento CE 800/2008). Verranno valutati, in particolare, il <i>numero dei soggetti</i> già inseriti e il nuovo eventuale <i>progetto di inserimento sociale</i> che deve contenere almeno il <i>numero dei soggetti da inserire</i> e <i>tipologia di svantaggio</i> , con indicazione del <i>monte ore complessivo di</i>	numero di unità di personale fino al raggiungimento della quota complessiva del 30% del personale totale nell'appalto	2	Tabellare
		numero di unità di personale inferiore al 30%, ma superiore al 20% del personale totale nell'appalto	1,5	
numero di unità di personale inferiore al 20%, ma superiore al		1		

	<i>impiego</i> , mansioni e condizioni contrattuali, eventuali percorsi formativi assegnati ai lavoratori.	10% del personale totale nell'appalto		
		numero di unità di personale inferiore al 10%, ma superiore al 5% del personale totale nell'appalto	0,5	
C4. Responsabilità sociale Possesso della certificazione SA 8000 Responsabilità sociale in corso di validità rilasciata da un ente di certificazione accreditato SAAS (Social Accountability Accreditation Services)/SAI, o da altro ente di accreditamento firmatario degli accordi di mutuo riconoscimento nel settore specifico. Si applica quanto previsto all'art. 87 D. Lgs. n. 50/2016. La comprova del predetto requisito avverrà trasmettendo copia conforme all'originale della certificazione posseduta, corredata da apposita dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR 445/2000.			3	Tabellare ON/OFF
	C5. Riduzione immissioni atmosferiche CO2 e materia particolata PM Impegno formale ad erogare le prestazioni di cui al Capitolato d'Appalto mediante l'utilizzo ESCLUSIVO (100% delle macchine circolanti per l'appalto) di autoveicoli o automezzi in genere classificati secondo la seguente indicazione ex Regolamento UE n.692 del 2008. La comprova del possesso di detto requisito avverrà trasmettendo copia conforme all'originale dei libretti di circolazione del parco automezzi che l'operatore economico intenderà vincolare per l'intera durata contrattuale all'espletamento del servizio in oggetto, fatte salve le eventuali future necessarie sostituzioni delle macchine che avverranno con altre delle medesime caratteristiche. L'operatore dovrà dimostrare l'effettiva disponibilità d'uso degli	elettrica/ibrida	4	Tabellare
		≥ EURO 6	2	
		≥ EURO 5	1	
		< EURO 5	0	

	automezzi esibendo in alternativa certificati di proprietà, contratto di noleggio a lungo termine etc...			
D. RIDUZIONE TEMPI (6 p.ti max)	D.1 Riduzione tempi di emissione del preventivo per interventi di manutenzione straordinaria	Entro 2 gg	2	Tabellare
		Entro 3 gg	1	
	D.2 Riduzione dei tempi di avvio degli interventi programmabili a breve termine	Entro 2 gg	2	
		Entro 3 gg	1	
	D.3 Riduzione dei tempi di avvio degli interventi programmabili a medio termine	Entro 9 gg	2	
		Entro 12 gg	1	

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella precedente tabella, indicante la relativa massima attribuzione dei punteggi per ciascuna categoria e sotto-categoria costituenti.

Nell'ultima colonna della tabella riportante i criteri ed i sub-criteri di assegnazione dei punti tecnici, è qualificata la modalità di attribuzione del punteggio che potrà avvenire per il tramite delle seguenti 2 possibilità:

1. **“punteggi di natura discrezionale”**, ovvero il cui coefficiente verrà attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità in capo alla Commissione Giudicatrice. La sommatoria dei punti tecnici massimi attribuibili di tipo ponderale/*discrezionale* è pari a: **15/70** (21% ca.);
2. **“punteggi di natura tabellare o on/off”**, ovvero la cui assegnazione è predeterminata in forma tabellare esplicita oppure in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificamente richiesto. La sommatoria dei punti tecnici massimi attribuibili di tipo *tabellare/non discrezionale* è pari a: **55/70** (79% ca.);

5.2 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA

L'attribuzione del punteggio tecnico, **per un totale di 70 punti**, avverrà in modalità:

- discrezionale (15 punti), con il metodo del “confronto a coppie”
- tabellare-on/off (55 punti).

Il metodo “discrezionale” (o ponderale) consiste nel calcolare la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuito da parte dei singoli commissari **mediante il “confronto a coppie”**, seguendo il criterio fondato sul calcolo dell'autovettore principale della matrice completa dei confronti a coppie, secondo quanto specificato dalla *linea guida dell'ANAC n. 2/2016*.

Ogni commissario costruisce la matrice completa come segue:

- si costruisce una matrice quadrata con un numero di righe o colonne pari al numero dei concorrenti;
- nella diagonale principale viene riportato il valore unitario in quanto rappresenta il confronto dell'elemento dell'offerente i-esimo con se stesso (parità);
- in corrispondenza della riga i-esima con la colonna j-esima riporterà, secondo quanto di seguito indicato, un punteggio (da 1 a 9) all'offerta ritenuta più importante e l'inverso di detto punteggio all'altra offerta.

Relativamente a ciascun elemento qualitativo, ogni commissario procederà, confrontando a due a due le offerte, ad assegnare un punteggio da 1 a 9 secondo la seguente scala semantica dell'importanza relativa (Saaty):

- 1= uguale importanza;
- 3 = moderata importanza
- 5= significativa;
- 7= forte;
- 9 = fortissima.

I valori 2, 4, 6 e 8 costituiscono valori intermedi o di “compromesso”.

Una volta effettuati tutti i confronti a coppie, ogni commissario procederà a quantificare il punteggio del concorrente i-esimo calcolando la radice n-esima del prodotto degli elementi di ciascuna riga della matrice (n pari al numero di concorrenti).

Successivamente attribuisce il coefficiente 1 al concorrente che ha ottenuto il punteggio massimo ed agli altri i rispettivi coefficienti in proporzione lineare al punteggio ottenuto.

Ciascun commissario, dopo aver determinato il punteggio del concorrente i-esimo calcola l'autovalore principale, l'indice di consistenza e il rapporto di consistenza allo scopo di verificare la coerenza dei giudizi, considerando consistenti i giudizi per i quali il rapporto di consistenza (della matrice a cui si riferisce) sia minore o uguale a 0,10.

Una volta terminati i "confronti a coppie", nonché la verifica della consistenza dei giudizi, la Commissione, per ciascun concorrente, procederà a sommare i coefficienti attribuiti da ciascun commissario ed a calcolare la media aritmetica dei coefficienti e, successivamente, procederà a normalizzare tra 0 e 1 i valori medi ottenuti, attribuendo il coefficiente 1 al concorrente che ha ottenuto il valore massimo ed agli altri i rispettivi coefficienti in proporzione.

Si fa presente che, per ogni singolo lotto, qualora le offerte da valutare siano inferiori a tre, ai fini della valutazione sarà utilizzata la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari per ciascun criterio/sub criterio discrezionale con le modalità operative descritte nella tabella di seguito riportata e procedendo alla successiva riparametrazione, sempre per ciascun criterio/sub criterio:

<u>VALUTAZIONE SINTETICA</u>	<u>COEFFICIENTE</u>	<u>DESCRIZIONE</u>
OTTIMO	1,00	Questa valutazione si applica quando gli elementi e le indicazioni contenute nell'Offerta Tecnica attestano una qualità del servizio eccezionalmente elevata rispetto alle esigenze della stazione appaltante.
DISTINTO	0,75	Questa valutazione si applica quando gli elementi e le indicazioni contenute nell'Offerta Tecnica attestano una qualità del servizio elevata rispetto alle esigenze della stazione appaltante.
BUONO	0,50	Questa valutazione si applica quando gli elementi e le indicazioni contenute nell'Offerta Tecnica attestano una qualità del servizio buona rispetto alle esigenze della stazione appaltante.
DISCRETO	0,25	Questa valutazione si applica quando gli elementi e le indicazioni contenute nell'Offerta Tecnica attestano una qualità del servizio più che sufficiente rispetto alle esigenze della stazione appaltante.
ESSENZIALE	0	Questa valutazione si applica quando gli elementi e le indicazioni contenute nell'Offerta Tecnica sono solo rispondenti alle condizioni minime richieste dal Capitolato tecnico e relativi allegati, senza alcun elemento migliorativo apprezzabile.

Il metodo "tabellare – on/off", invece, consiste nell'assegnare automaticamente ed in valore assoluto il relativo punteggio assegnabile per ciascun sub-criterio sulla base della predeterminazione offerta dalla tabella generale dei criteri e sub-criteri, oltre che della presenza o assenza nell'offerta, dell'elemento richiesto.

5.3 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA

Quanto all'offerta economica, **per un totale di 30 punti**, si utilizzerà la formula con "interpolazione lineare"²:

$$CE_i = R_i / R_{max}$$

dove

- CE_i = Coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta economica attribuito al concorrente i -esimo
- R_i = ribasso % dell'offerta del concorrente i -esimo risultante a valle della media pesata dei singoli ribassi offerti per ciascuna richiesta del disciplinare a base di gara.
- R_{max} = ribasso % più elevato tra quelli offerti dai concorrenti in gara, inteso come risultante a valle della media pesata dei singoli ribassi offerti per ciascuna richiesta del disciplinare a base di gara

Nell'offerta economica i concorrenti dovranno indicare, **per ciascun lotto** al quale gli stessi intendono partecipare, i singoli ribassi percentuali offerti rispettivamente per:

- Manutenzione ordinaria *a canone*;
- Presidio tecnologico (ove previsto);
- Manutenzione non programmata;

Non sono ammesse offerte in aumento.

Il ribasso finale (R_i), espresso in percentuale, sarà calcolato sul totale dell'importo dell'offerta presentata dal concorrente i -esimo rispetto all'importo totale a base di gara (escluso gli oneri di sicurezza non soggetti a ribasso), previa esecuzione della media pesata dei singoli ribassi offerti per le voci a), b) e c) come sopra definite. In particolare, assunto che:

LOTTO	A. MANUTENZIONE PROGRAMMATA		B. PRESIDIO		C. MANUTENZIONE NON PROGRAMMATA		TOT.	
	€ a base di gara	peso Kpr	€ a base di gara	peso Kps	€ a base di gara	peso Knpr	€	peso
LOTTO N.1	€ 1 748 219,67	48,383%	€ 239 106,42	6,617%	€ 1 625 994,08	45,000%	€ 3 613 320,17	100%
LOTTO N.2	€ 2 688 873,40	43,609%	€ 702 375,11	11,391%	€ 2 774 657,87	45,000%	€ 6 165 906,39	100%
LOTTO N.3	€ 1 623 397,43	47,939%	€ 239 106,42	7,061%	€ 1 523 866,79	45,000%	€ 3 386 370,64	100%
LOTTO N.4	€ 3 149 242,19	44,796%	€ 717 319,27	10,204%	€ 3 163 550,28	45,000%	€ 7 030 111,74	100%
LOTTO N.5	€ 2 124 182,41	49,435%	€ 239 106,42	5,565%	€ 1 933 599,95	45,000%	€ 4 296 888,79	100%
LOTTO N.6	€ 2 025 195,54	49,192%	€ 239 106,42	5,808%	€ 1 852 610,70	45,000%	€ 4 116 912,66	100%
LOTTO N.7	€ 2 151 277,27	49,498%	€ 239 106,42	5,502%	€ 1 955 768,48	45,000%	€ 4 346 152,17	100%
LOTTO N.8	€ 2 547 313,77	47,240%	€ 418 436,24	7,760%	€ 2 426 522,73	45,000%	€ 5 392 272,74	100%
LOTTO N.9	€ 2 372 601,44	47,175%	€ 393 529,32	7,825%	€ 2 263 197,90	45,000%	€ 5 029 328,66	100%
LOTTO N.10	€ 946 356,30	55,000%	€ -	0,000%	€ 774 291,52	45,000%	€ 1 720 647,83	100%
LOTTO N.11	€ 1 636 965,60	47,990%	€ 239 106,42	7,010%	€ 1 534 968,02	45,000%	€ 3 411 040,04	100%

² Schema di disciplinare di gara – Bando Tipo ANAC nr. 1/2017

è possibile calcolare il Ribasso (Ri) offerto dal concorrente i-esimo per il tramite della seguente relazione:

$$\mathbf{R}_{i,n} = \mathbf{R}_{i,n\ PR} * \mathbf{K}_{n,PR} + \mathbf{R}_{i,n\ PS} * \mathbf{K}_{n,PS} + \mathbf{R}_{i,n\ NPR} * \mathbf{K}_{n,NPR}$$

dove:

$\mathbf{R}_{i,n}$ = Ribasso medio ponderato, offerto dal concorrente i-esimo, sul Lotto n-esimo;

$\mathbf{R}_{i,n\ PR}$ = Ribasso offerto dal concorrente i-esimo, per la componente *programmata* sul Lotto n-esimo;

$\mathbf{R}_{i,n\ PS}$ = Ribasso offerto dal concorrente i-esimo, per la componente *presidio* sul Lotto n-esimo;

$\mathbf{R}_{i,n\ NPR}$ = Ribasso offerto dal concorrente i-esimo, per la componente *non programmata* sul Lotto n-esimo;

Si precisa che il $\mathbf{R}_{i,n\ PR}$ ovvero il Ribasso offerto dal concorrente i-esimo sul Lotto n-esimo per la componente *programmata*, sarà a sua volta calcolato ed espresso come media ponderale dei singoli ribassi offerti dal concorrente per le 62 voci di analisi prezzo unitario poste a base di gara nell'ambito delle attività programmate, ponderate secondo la specifica incidenza percentuale che ciascun prezzo unitario (PU_x) ha in funzione del proprio valore complessivo ($PU_x q_x$) sul valore totale di ciascun Lotto. Si avrà, pertanto, che:

$$\mathbf{R}_{i,n\ PR} = \sum_{x=1}^{62} R_{x,n} * K_{nPR,x}$$

dove $K_{nPR,x}$ è il peso *x-esimo* (uno per ciascuno delle 62 voci di prezzo unitario costituenti l'allegato *Schede di elenco prezzi unitari* con l'esclusione della voce di analisi relativa al *Presidio Tecnologico* quotata a parte) del ribasso *x-esimo* che il concorrente *i-esimo* offrirà in sede di compilazione dell'offerta economica, per il Lotto *n-esimo*. Detti pesi sono integralmente e puntualmente riportati in riferimento a ciascun Lotto di gara negli allegati denominati *Analisi Fabbisogni Globali*.

5.4 METODO PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi e quantitativi, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo il *metodo aggregativo compensatore*, giuste indicazioni delle Linee Guida dell'ANAC n. 2/2016, par. VI.1.

Il punteggio, per i criteri “discrezionali”, compreso quello per il calcolo del punteggio dell'offerta economica, sarà, quindi, dato dalla seguente formula:

$$P_i = \sum_n (V_a * C_{ai})$$

dove

- P_i = punteggio concorrente i -esimo
- n = numero totale degli elementi - criteri/subcriteri
- V_a = peso definito per il criterio/sub-criterio di valutazione(a);
- C_{ai} = coefficiente attribuito al criterio di valutazione al concorrente i -esimo.

Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene riparametrato. La c.d. “*riparametrazione*” si applica ai criteri di natura qualitativa (nonché a quei criteri di natura quantitativa, la cui formula non consenta la distribuzione del punteggio massimo). La stazione appaltante procederà ad assegnare al concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto su un singolo criterio il massimo punteggio previsto per lo stesso e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

Al risultato della suddetta operazione verranno, successivamente, sommati i punteggi ottenuti per i criteri di tipo **tabellare – on/off**, già espressi in valore assoluto, ottenuti dall'offerta del singolo concorrente.

Pertanto, il punteggio complessivo finale del concorrente *i*-esimo sarà espresso dalla seguente:

$$P_{i,finale} = (P_{i,discrezionali} + P_{i,tabellari}) + P_{i,economico}$$

dove:

$P_{i,discrezionali}$ = punteggio attribuito al concorrente *i*-esimo a valle dell'assegnazione dei punti tecnici discrezionali, assegnati mediante “confronto a coppie” e successiva riparametrazione – max. 15 punti di 100;

$P_{i,tabellari}$ = punteggio attribuito al concorrente *i-esimo* a valle dell'assegnazione dei punti tecnici tabellari, assegnati in via diretta in relazione all'offerta del concorrente e che, per la loro natura, non saranno oggetto di ulteriore riparametrazione – max. 55 punti di 100;

$P_{i,economico}$ = punteggio attribuito al concorrente *i-esimo* a valle dell'assegnazione dei punti economici assegnati in applicazione di quanto previsto al punto 5.3 del presente elaborato (formula interdipendente R_i/R_{max}) e dal presente punto 5.4;

5.5 CLAUSOLA SOCIALE

Al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell'Unione Europea, e ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione dell'operatore economico subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l'aggiudicatario del contratto di appalto 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.

I profili del personale attualmente dedicato all'appalto sono contenuti in un allegato del Capitolato Tecnico.

Allegati:

- ALL_1: Tabella Immobili e Lotti
- ALL_2: Prospetto economico del progetto;
- ALL_3: Schede di Analisi Prezzo;
- ALL_4: Tabella Costi Manodopera;
- ALL_5: Elenco Immobili con Sopralluogo;
- ALL_6: Analisi dei Fabbisogni Impiantistici.
- ALL_7: DUVRI tipo;
- ALL_8: Nota metodologica allegata al DUVRI;