

PROCEDURA TELEMATICA APERTA FINALIZZATA ALLA STIPULA DI CONVENZIONI QUADRO PER SERVIZI DI PULIZIA E SANIFICAZIONE A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE E SERVIZI ACCESSORI PER LE SEDI DELLE AMMINISTRAZIONI DEL TERRITORIO DELLA REGIONE UMBRIA

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
E VALORE DELL'APPALTO STIMATO**

(Art.14 e Art. 41 commi 12, 13 e 14 del D.Lgs. n. 36/2023)



PuntoZero S.c.a r.l.

SEDE LEGALE

Via G.B. Pontani, 39 - 06128 Perugia

C.F. - P.IVA - Reg. Imp. 02915750547

REA C.C.I.A.A. 250357

Cap. Soc. € 4.000.000,00 i.v.

Tel. 075.50271

Fax 075.5003402

puntozeroscarl@pec.it

www.puntozeroscarl.it

INDICE

1 PREMESSA	3
2 DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' OGGETTO DELL'APPALTO	3
3 SUDDIVISIONE IN LOTTI	3
4 INDIVIDUAZIONE DEI FABBISOGNI	4
5 IMPORTO A BASE D'ASTA	5
6 VALORE STIMATO DELL'APPALTO	8
7 DURATA	9
8 MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE	9

1 PREMESSA

Il presente documento illustra, in conformità alle previsioni di cui art. 41, commi 12, del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., l'oggetto dell'appalto, il contesto in cui è inserito ed il calcolo effettuato dalla Stazione Appaltante ai fini della determinazione degli importi per l'affidamento del servizio di Pulizia e sanificazione per le Amministrazioni del territorio della Regione Umbria.

2 DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto in questione, così come specificato in dettaglio nel relativo Capitolato Tecnico, ha ad oggetto l'espletamento dei servizi di pulizia e sanificazione presso le sedi delle Amministrazioni del territorio della Regione Umbria.

Le attività ricomprese nell'oggetto dell'appalto sono quindi:

Tabella 1

Descrizione servizio	UM	Tipologia servizio
Servizio di pulizia sanificazione	€/Mq/mese	Periodica/a canone
Pulizia e sanificazione su richiesta	€/h	A richiesta
Servizio di disinfestazione e derattizzazione	€/Mq/anno	A richiesta
Fornitura di materiale igienico sanitario	€/dipendente/mese	A richiesta
Servizio di lava vetreria	€/h	A richiesta

In particolare, i servizi di pulizia e sanificazione previsti nel presente appalto sono articolati nelle seguenti attività:

- Servizio di pulizia e sanificazione a canone
- Servizio accessori su richiesta pulizia, fornitura materiale igienico/sanitario e Derattizzazione/ Disinfestazione
- Servizio accessori su richiesta Lavavetreria pulizia straordinaria

3 SUDDIVISIONE IN LOTTI

La presente procedura di gara è stata suddivisa in **Lotti funzionali**, definiti sulla base della tipologia di servizi richiesti e dei relativi requisiti e specializzazioni necessari per la partecipazione all'appalto, e in **lotti territoriali**, al fine di incentivare l'accesso delle micro, piccole e medie imprese, nel rispetto dei principi di libera concorrenza, proporzionalità e non discriminazione.

Nella tabella che segue, si riporta l'elenco dei **2 Lotti** della presente procedura:

Tabella 2

Lotto	Descrizione
1	Sedi in uso alle amministrazioni situate nel territorio della Provincia di Perugia
2	Sedi in uso alle amministrazioni situate nel territorio della Provincia di Terni

4 INDIVIDUAZIONE DEI FABBISOGNI

PuntoZero ha inviato una nota per raccogliere l'interesse degli enti relativamente alle iniziative da attivare, comprese nell'elenco merceologico previsto dal Dpcm dell'11 luglio 2018, al cui interno è prevista l'iniziativa delle Pulizie Immobili.

Per la rilevazione dei fabbisogni relativi all'iniziativa legata alla Pulizia Immobili, PuntoZero trattandosi di una prima iniziativa, ha inviato, a gennaio 2024, un questionario a tutti gli enti della Regione Umbria.

Su un totale di 92 comuni e due Province, **7 comuni hanno manifestato interesse** per il servizio, nonché PuntoZero scrl **vale a dire circa il 8,5 %**.

Di seguito si riportano i fabbisogni previsionali per il servizio di pulizia e sanificazione con l'indicazione delle relative rese medie:

Tabella 3

Aree Omogenee	Ambiti Costituenti le aree omogenee	Resa Media	Lotto 1 MQ	Lotto 2 MQ
Area tipo 1 - Uffici	Uffici, sale riunioni, biblioteche non aperte al pubblico, aree stampa/fotocopiatrici, ...	315	22.520	16.000
Area tipo 2 -Spazi Connettivi	Atri, corridoi, pianerottoli, scale, ...	590	7.000	6.000
Area tipo 3 - Servizi Igienici	Bagni, antibagni, infermerie, spogliatoi ...	90	2.300	1.600
Area tipo 4 - Aree Tecniche	Ripostigli, archivi morti, magazzini, depositi, officine, garage, locali tecnici, ...	945	7.665	6.500
Area tipo 5 - Camere	Camere, camerate, dormitori, ...	625	15.800	13.500
Area tipo 6 – Aule didattiche	Aule, laboratori,...	215	1.300	1.000
Area tipo 7 – Laboratori di ricerca	Laboratori di Ricerca	190	1.300	1.000

Area tipo 8 - Aree Esterne non a verde	Aree scoperte di pertinenza dell'immobile quali parcheggi, rampe di accesso, percorsi di accesso, aree cortilive, balconi, terrazze, percorsi espositivi esterni pavimentati e non, aree archeologiche...	1855	9.515	8.000
Area tipo 9 – Uffici ridotto	Uffici, sale riunioni, biblioteche non aperte al pubblico, aree stampa/fotocopiatrici etc.	625	2.252	1.600
Area tipo 10 – Spazi connettivi ridotto	Atri, corridoi, pianerottoli, scale, etc.	1165	700	600
Area tipo 11 – Servizi igienici ridotto	Bagni, antibagni, infermerie, spogliatoi etc.	175	230	160
TOTALE MQ			70.582	55.960

Monte ore per servizio su richiesta: pulizia straordinaria (€/ora) e lava vetreria (€/ora)

Tabella 3

Lotto	Monte ore complessivo stimato (4anni)
1 Provincia di Perugia	45.662,49
2 Provincia di Terni	34.530,05
Totale monte ore	80.192,54

5 IMPORTO A BASE D'ASTA

Al fine della determinazione dell'importo complessivo della presente procedura di gara è stata svolta un'attività di Benchmark analizzando gli importi a base d'aste e di aggiudicazioni con procedure di gara simili per le Amministrazioni presenti sul territorio dell'Italia centrale (Regione Lazio e Regione Marche).

Con riferimento a quanto disciplinato dall'art. 14, del D.Lgs. n. 36/2023, l'importo complessivo a base d'asta è stato determinato sulla base dei prezzi unitari di seguito riportati:

PREZZI UNITARI A BASE D'ASTA ATTIVITA DI PULIZIA A CANONE

5.1 Servizio di pulizia e sanificazione a canone

Tabella 4

Aree Omogenee	Ambiti Costituenti le aree omogenee	Prezzo unitario (€/mq/ mese)
Area tipo 1 - Uffici	Uffici, sale riunioni, biblioteche non aperte al pubblico, aree stampa/fotocopiatrici, ...	€ 1,71
Area tipo 2 -Spazi Connettivi	Atri, corridoi, pianerottoli, scale, ...	€ 0,91
Area tipo 3 - Servizi Igienici	Bagni, antibagni, infermerie, spogliatoi ...	€ 6,04
Area tipo 4 - Aree Tecniche	Ripostigli, archivi morti, magazzini, depositi, officine, garage, locali tecnici, ...	€ 0,57
Area tipo 5 - Camere	Camere, camerate, dormitori, ...	€ 0,86
Area tipo 6 – Aule didattiche	Aule, laboratori,...	€ 2,49
Area tipo 7 – Laboratori di ricerca	Laboratori di Ricerca	€ 2,85
Area tipo 8 - Aree Esterne non a verde	Aree scoperte di pertinenza dell'immobile quali parcheggi, rampe di accesso, percorsi di accesso, aree cortilive, balconi, terrazze, percorsi espositivi esterni pavimentati e non, aree archeologiche...	€ 0,29
Area tipo 9 – Uffici ridotto	Uffici, sale riunioni, biblioteche non aperte al pubblico, aree stampa/fotocopiatrici etc.	€ 0,86
Area tipo 10 – Spazi connettivi ridotto	Atri, corridoi, pianerottoli, scale, etc.	€ 0,46
Area tipo 11 – Servizi igienici ridotto	Bagni, antibagni, infermerie, spogliatoi etc.	€ 3,02

PREZZI UNITARI A BASE D'ASTA ATTIVITÀ SU RICHIESTA

Sono da considerarsi attività su richiesta tutte le attività di pulizia non riconducibili alle prestazioni rientranti nell'ordinario espletamento del servizio remunerato a canone. Tali attività sono svolte a seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione e devono essere eseguite esclusivamente a seguito di emissione di regolare preventivo espressamente autorizzato dall'Amministrazione. Di seguito si riportano le tipologie di servizi accessori su richiesta di cui al Capitolato tecnico, su cui il concorrente dovrà formulare offerta secondo le modalità sotto riportate:

5.2 Servizi su richiesta non remunerati €/h (materiale igienico, derattizzazione e disinfestazione)

Per la fornitura di materiale igienico sanitario, si prevedono due livelli di servizio:

A. Fornitura di materiale igienico sanitario comprensiva della fornitura di carta igienica, sapone, rotoli per asciugamani/salviettine intercalate, sacchetti per la raccolta di assorbenti igienici femminili, scopini e portascopini per wc, cestini, etc.

B. Fornitura di materiale igienico sanitario comprensiva della fornitura di carta igienica, sapone, sacchetti per la raccolta di assorbenti igienici femminili, scopini e portascopini per wc, cestini, con esclusione dei rotoli per asciugamani/salviettine intercalate.

Tabella 5

Descrizione attività	U.M	Prezzo unitario € Iva esclusa
A) Fornitura del materiale igienico sanitario	€/dipendente/mese	6,00 €
B) Fornitura del materiale igienico sanitario	€/dipendente/mese	4,00 €
Derattizzazione e disinfestazione contro roditori	€/mq/anno	0,50 €
Disinfestazione contro scorpioni, formiche blatte e insetti striscianti	€/mq/anno	0,40 €
Disinfestazione per bonifica contro insetti volanti, comprensivo della disinfestazione anti-larvale/zanzare	€/mq/anno	1,00 €

5.3 Servizi su richiesta €/h (pulizia a richiesta, lava vetreria (€/h))

Tabella 6

Descrizione attività	U.M	Prezzo unitario € Iva esclusa
Pulizie su richiesta e servizio lavavetreria	€/h	24,15 €

Di seguito viene riportato l'importo complessivo a base d'asta:

Tabella 7

lotto	Descrizione Lotto	Servizio di pulizia e sanificazione a canone	Servizi su richiesta non remunerati €/h (materiale igienico, derattizzazione e disinfestazione)	Servizi su richiesta €/h (pulizia a richiesta, lava vetreria)	IMPORTO Importo a base d'asta 48 MESI (€,IVA ESCLUSA)
1	Sedi in uso alle amministrazioni situate nel territorio della Provincia di Perugia	€ 4.288.469,04	€ 735.166,12	€ 1.102.749,18	€ 6.126.384,34
2	Sedi in uso alle amministrazioni situate nel territorio della Provincia di Terni	€ 3.242.947,20	€ 555.933,81	€ 833.900,70	€ 4.632.781,71
TOTALE					€ 10.759.166,05

6 VALORE STIMATO DELL'APPALTO

Dall'analisi dei fabbisogni e in base ai prezzi unitari posti a base d'asta, è stato stimato il fabbisogno di ciascun Lotto per un totale complessivo della gara, per i 48 mesi di validità dei Contratti attuativi della Convenzione, **pari a € 14.928.342,89 €.**

Tabella 8

Lotto	Descrizione Lotto	Importo quadriennale a base d'asta (€, IVA esclusa)	QUINTO D'OBBLIGO 20%	9 MESI	TOTALE
1	Servizio di pulizia e sanificazione situate nel territorio della Provincia di Perugia	€ 6.126.384,34	€ 1.225.276,87	€ 1.148.697,06	€ 8.500.358,27
2	Servizio di pulizia e sanificazione situate nel territorio della Provincia di Terni	€ 4.632.781,71	€ 926.556,34	€ 868.646,57	€ 6.427.984,62
TOTALE					€ 14.928.342,89

Ai sensi dell'art. 41, comma 13, del Codice, l'importo posto a base del singolo Lotto comprende i costi della manodopera stimati pari a:

Tabella 9

N. lotto	Descrizione lotto	Costo della manodopera pulizie a canone 4 anni - € Iva esclusa	Costo della manodopera servizi €/h 4 anni - € Iva esclusa	Totale manodopera 4 anni
1	Sedi in uso alle amministrazioni situate nel territorio della Provincia di Perugia	€ 3.001.342,00	€ 826.482,20	€ 3.827.824,20
2	Sedi in uso alle amministrazioni situate nel territorio della Provincia di Terni	€ 2.270.029,60	€ 624.993,00	€ 2.895.022,60

L'importo degli oneri per la sicurezza da interferenze è pari a € 0,00, Iva e/o altre imposte e contributi di legge esclusi.

7 DURATA

La durata della Convenzione, escluse le eventuali opzioni, è di **24 (ventiquattro) mesi** a decorrere dalla stipula della stessa.

Per durata della Convenzione si intende il periodo entro il quale le Amministrazioni possono emettere Ordinativi di fornitura, vale a dire stipulare contratti con il Fornitore.

I Contratti / Ordinativi di Fornitura avranno una durata di 48 mesi dall'emissione degli stessi.

Nell'ipotesi in cui, alla scadenza del termine, non sia esaurito l'importo massimo spendibile pari al valore a base d'asta del Lotto, la Convenzione potrà essere **prorogata fino ad ulteriori 6 (sei) mesi**, su comunicazione scritta di PuntoZero.

8 MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto è aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 del Codice.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica è effettuata in base ai seguenti punteggi.

Tabella 10

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	70
Offerta economica	30
TOTALE	100

