



PEGASO S.r.l.

Sede legale: 00153 Roma Via del Circo Massimo, n. 7

Sede operativa: 86170 Isernia Via Umbria n. 169 T. 0039 0865 410464

Altre sedi operative: 70124 Bari Via Daniele Petrerà Scala N \ 90143 Palermo Via della Libertà n. 161 \ 10015 Ivrea Via Monte Navale n. 11

P.IVA: 07719571007

info@pegasoingegneria.com info@pec.pegasoingegneria.com www.pegasoingegneria.com

Pegaso S.r.l., società di servizi, supporta le aziende nella redazione progettuale per concorrere alle gare.
Per le richieste di preventivo contattare l'Ing. Piccoli (329.2508088, servizio-gare@pegasoingegneria.com)

OSV3

Ente	CONSIP S.p.A.	Scadenza	13/05/2025 16:00	Tipologia	Pubblico incanto
Servizi	Facility Management Grandi Immobili e Patrimoni (manutenzione, pulizia, rifiuti, verde, facchinaggio, portierato)				
Oggetto di gara	Affidamento di un Accordo Quadro, per ogni lotto, avente ad oggetto i servizi di Facility Management da eseguirsi nei Grandi Immobili e Patrimoni in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni – Edizione 2. N. 15 LOTTI.				

Importo totale € 2.057.040.000,00

N° Lotto	Oggetto del lotto	CIG
1	Piemonte - Valle Aosta	B631F68441
2	Lombardia	B631F5A8B2
3	Veneto - Friuli V. G. - Trentino Alto Adige	B631F5B985
4	Liguria	B631F5CA58
5	Emilia Romagna	B631F5DB2B
6	Toscana	B631F5EBFE
7	Marche - Umbria	B631F5FCD1
8	Lazio ≤50.000 mq	B631F60DA4
9	Lazio >50.000 mq	B631F61E77
10	Abruzzo - Molise	B631F62F4A
11	Campania	B631F63022
12	Puglia - Basilicata	B631F640F5
13	Calabria	B631F651C8
14	Sicilia	B631F6629B
15	Sardegna	B631F6736E

N° Lotto	Importo totale a base di gara (€)	Importo delle ulteriori opzioni (20% per ultimo Ordine) (€)	Importo massimo del quinto d'obbligo, in caso di variazioni in aumento (€)	Valore globale stimato (€)
1	85.000.000	17.000.000	20.400.000	122.400.000
2	133.000.000	26.600.000	31.920.000	191.520.000
3	83.000.000	16.600.000	19.920.000	119.520.000
4	23.000.000	4.600.000	5.520.000	33.120.000
5	55.000.000	11.000.000	13.200.000	79.200.000
6	128.500.000	25.700.000	30.840.000	185.040.000
7	64.500.000	12.900.000	15.480.000	92.880.000
8	97.500.000	19.500.000	23.400.000	140.400.000
9	228.000.000	45.600.000	54.720.000	328.320.000
10	43.000.000	8.600.000	10.320.000	61.920.000
11	171.500.000	34.300.000	41.160.000	246.960.000
12	98.500.000	19.700.000	23.640.000	141.840.000
13	35.500.000	7.100.000	8.520.000	51.120.000
14	161.500.000	32.300.000	38.760.000	232.560.000
15	21.000.000	4.200.000	5.040.000	30.240.000
	1.428.500.000	285.700.000	342.840.000	2.057.040.000

Ciascun concorrente può presentare offerta per un numero massimo di 4 lotti.

Numero massimo di lotti per i quali può essere aggiudicato un appalto a un offerente: 4.

L'accordo quadro prevede che il massimale di ciascun Lotto sia ripartito in quote, secondo il numero di aggiudicatari determinati dall'applicazione dell'algoritmo di cui sotto e le relative quote massime aggiudicabili indicati in Tabella.

Tabella n. 13 – Quote massime aggiudicabili

Lotti	Quote massime aggiudicabili previste
4, 10, 13, 15	100%
1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14	70% - 30%

Per i lotti che prevedono più aggiudicatari, ai fini dell'aggiudicazione di ciascun lotto e dell'assegnazione delle relative quote di massimale, si procederà come di seguito dettagliato, sulla base del numero di aggiudicatari e delle relative quote, nonché del numero di operatori economici presenti in graduatoria e dei requisiti di idoneità professionale e capacità tecnica (cfr. paragrafo 6.1 e 6.2) posseduti da ciascun singolo aggiudicatario.

L'aggiudicazione dei Lotti e l'attribuzione delle quote avverranno sulla base dell'algoritmo di seguito dettagliatamente descritto che, al fine di assicurare, per quanto possibile, la "saturazione" del massimale, potrà prevedere che il numero di aggiudicatari di ciascun lotto e le relative quote assegnate possano risultare differenti da quelle previste in tabella.

Pertanto, per raggiungere il 100% di saturazione del lotto, è prevista l'introduzione di quote aggiudicabili pari al 40% e 10%, fermi restando i requisiti di partecipazione previsti.

Lotti che prevedono due aggiudicatari (1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14)

Il lotto sarà aggiudicato e le quote saranno assegnate agli operatori economici (OE) presenti in graduatoria seguendo l'ordine della stessa, secondo l'algoritmo seguente.

1. Al primo OE in graduatoria (OE1) sarà assegnata la quota maggiore (tra 70% e 30%) per la quale abbia dichiarato (e comprovato) il possesso dei requisiti richiesti.
2. Al secondo OE in graduatoria (OE2) sarà assegnata:

- o la quota del 30% qualora la quota del 70% sia stata già assegnata all'OE1;
- o la quota del 70% qualora tale quota non sia stata già assegnata all'OE1 e, inoltre, OE2 abbia dichiarato (e comprovato) il possesso dei requisiti richiesti per tale quota.

3. Se, al termine dei due step precedenti, l'intero massimale del lotto non risulta ancora assegnato, al terzo OE in graduatoria (OE3), se presente, sarà assegnata:

- o una quota pari al 40%, qualora OE3 abbia dichiarato (e comprovato) il possesso dei requisiti per una quota pari al 70%.
- o una quota pari al 30%, qualora OE3 abbia dichiarato (e comprovato) il possesso dei requisiti solo per una quota pari al 30%.

4. Se, al termine dei tre step precedenti, l'intero massimale del lotto non risulta ancora assegnato, al quarto OE in graduatoria (OE4), se presente, sarà assegnata una quota pari al 10%.

Per ciascun Lotto, l'affidamento dei servizi oggetto dell'Accordo Quadro avviene all'esito dello svolgimento di due fasi procedurali:

- la **prima fase** che si conclude con l'aggiudicazione dell'Accordo Quadro e la sua stipula;
- la **seconda fase** che si caratterizza per l'affidamento di ciascun singolo Ordine.

Successivamente alla stipula dell'Accordo Quadro, per ogni Lotto, e per tutta la durata dello stesso, le Amministrazioni legittimate potranno emettere, uno o più Ordini entro i limiti e alle condizioni (economiche e tecnico-prestazionali) fissate nell'Accordo Quadro stesso senza un nuovo confronto competitivo, ai sensi dell'art. 59, comma 4, lett. a), del Codice.

Per ciascun lotto, le Amministrazioni affideranno gli Ordini (II fase) all'operatore economico primo nella graduatoria del lotto, sino all'esaurimento della propria quota.

Successivamente, le Amministrazioni emetteranno gli Ordini in favore dell'operatore economico secondo graduato nella graduatoria di merito dell'Accordo Quadro sino all'esaurimento del valore della quota prevista nell'Accordo Quadro per il suddetto operatore.

Tale criterio opererà sino all'aggiudicatario dell'Accordo Quadro, che ha rivestito l'ultima posizione utile nella relativa graduatoria di merito.

Si precisa tuttavia che - per i lotti che prevedono 2 aggiudicatari - che nel caso in cui l'importo di un potenziale Ordine (indicato nella Richiesta preliminare - cfr. par. 5.6.1 del Capitolato Tecnico) non trovi capienza nella quota di un aggiudicatario (anche aumentata fino alla soglia del 20% così come previsto nel paragrafo 3.4), l'Amministrazione potrà affidare l'Ordine in favore dell'aggiudicatario che lo segue in graduatoria. L'operatore economico primo in graduatoria potrà ricevere comunque ordini sino all'esaurimento della propria quota (anche aumentata fino alla soglia del 20% così come previsto nel paragrafo 3.4). La regola opererà per ogni operatore economico che occupa una posizione utile tra gli aggiudicatari nella relativa graduatoria di merito dell'Accordo Quadro.

Esempio

- Lotto n. 1
- 2 Aggiudicatari
- Importo del lotto: € 85.000.000,00
- Aggiudicatari: Fornitore X (quota 70%, pari a € 59.500.000,00), Fornitore Y (quota 30%, pari a €

Classificazione del documento: Consip Public

Gara a procedura aperta per l'affidamento di un Accordo Quadro, per ogni Lotto, avente ad oggetto i Servizi di Facility Management da eseguirsi nei Grandi Immobili e Patrimoni in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni
Edizione 2 - ID 2762

25.500.000,00).

Al tempo $t_1 < 24$ mesi, ipotizziamo che il Fornitore X abbia ricevuto Ordini per un valore complessivo pari al 68% del massimale. L'importo da lui eroso è pari a € 57.800.00,00 e pertanto l'importo residuo della propria quota è pari a € 1.700.000,00 (€ 59.500.000,00 - € 57.800.00,00).

Gli viene successivamente affidato un Ordine di importo pari a € 14.900.000. Il fornitore non potrà accettarlo, in quanto l'importo dell'ordine non rientra entro il limite della propria quota estesa fino ad un massimo del 20% come previsto al par. 3.4 del Capitolato d'Oneri.

Pertanto, l'Amministrazione potrà affidare l'Ordine al fornitore Y (secondo in graduatoria), mentre il fornitore X rimarrà disponibile per ricevere i successivi Ordini fino all'esaurimento della propria quota massima.

Si precisa infine che:

- la scadenza dell'Accordo Quadro determina l'impossibilità di procedere all'invio di successivi Ordini Principali di Fornitura e Atti Modificativi;
- in base al valore degli Ordini Principali di Fornitura e degli Atti Modificativi già emessi e in riferimento alla capienza residua della quota aggiudicata dell'Accordo Quadro, la Consip ha la facoltà di chiedere la revoca degli Ordini Principali di Fornitura e/o degli Atti Modificativi che eccedono gli importi massimi della quota aggiudicata.

Il singolo Ordine viene affidato secondo le modalità di adesione all'Accordo Quadro, come disciplinato al paragrafo 5 del Capitolato Tecnico. L'Ordine, il cui contenuto viene definito nello Schema di Accordo Quadro, dovrà tra le altre cose prevedere:

- l'importo contrattuale ed il quantitativo delle prestazioni;
- l'indicazione del luogo di esecuzione delle prestazioni;
- la durata del Contratto attuativo.

Durata Accordo Quadro: 2 anni

Opzione di proroga: 1 anno

Durata Contratti Attuativi: 3 o 4 anni

Richiesta chiarimenti entro il 28/04/2025

Sopralluogo: Non indicato

Documenti offerta tecnica ed economica

- L'“Offerta Tecnica”, generata automaticamente dal Sistema, contenente i valori inseriti a Sistema dal Concorrente nella/e scheda/e di offerta.
- Relazione Tecnica, conforme al modello di cui all'Allegato 4 - Relazione tecnica: n. 35 pagine.
- La Documentazione a comprova dei criteri tecnici tabellari.
- Allegato n. 7 - “Schema giustificativi dell'anomalia dell'offerta”, costi della manodopera e della sicurezza.

Offerta tecnica (Punti 70)

Id. Criterio (i)	Criteri di valutazione dell'offerta tecnica	Punti max del Criterio (PT _{i,max})		
		D _{max}	T _{max}	Q _{max}
1	Certificazioni	6,00		
1.1	<u>Parità di genere</u> Possesso della certificazione in materia di parità di genere di cui all'articolo 46-bis del codice delle pari opportunità tra uomo e donna, di cui al decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 198, in conformità alla norma UNI PdR 125:2022. (in caso di possesso il coefficiente è pari a 1)		1,50	

1.2	<u>Certificazione UNI EN 16636 Pest Control Management</u> Possesso di una valutazione di conformità del proprio sistema di gestione della qualità alla norma UNI EN 16636:2015 in corso di validità, idonea e pertinente ai servizi di disinfestazione. (in caso di possesso il coefficiente è pari a 1)	1,50	
1.3	<u>Certificazione Ecolabel aziendale</u> Possesso Certificazione Ecolabel come di seguito dettagliato: a. mancato possesso (il coefficiente è pari a 0); b. una divisione, un dipartimento, un ramo d'azienda o un'impresa in possesso della licenza Ecolabel (UE) per i servizi di pulizia e/o sanificazione (in caso possesso il coefficiente è pari a 0,5); c. una divisione, un dipartimento, un ramo d'azienda o un'impresa in possesso della licenza Ecolabel (UE) per i servizi di pulizia e/o sanificazione ottenuta con un punteggio uguale o superiore a 26 punti (in caso possesso il coefficiente è pari a 1).	3,00	
2	Struttura organizzativa e misure formative e informative	20,00	
2.1	<u>Modello Organizzativo</u> L'Offerente, all'interno della Relazione Tecnica, dovrà descrivere il modello organizzativo che intende adottare per l'espletamento delle diverse fasi dell'Accordo Quadro (promozione, adesione, erogazione dei servizi) anche attraverso l'esplicitazione di un organigramma delle strutture principali dedicate. Ai fini dell'attribuzione del punteggio saranno in particolare tenuti in considerazione i seguenti aspetti: - dimensionamento e funzionalità della struttura organizzativa; - flessibilità e modalità di personalizzazione della struttura organizzativa in relazione alle specifiche esigenze delle differenti Amministrazioni potenzialmente aderenti; - sistema di ruoli e modalità di interazione tra le diverse aree/funzioni/figure professionali coinvolte all'interno della struttura proposta.	4,00	
2.2	<u>Promozione dell'Accordo Quadro</u> L'Offerente, all'interno della Relazione Tecnica, dovrà elencare, in funzione delle diverse Amministrazioni potenzialmente aderenti all'Accordo Quadro, le strategie di promozione e le diverse modalità di approccio e comunicazione che intende sviluppare al fine di favorire l'adesione. Ai fini dell'attribuzione del punteggio saranno in particolare tenuti in considerazione gli strumenti di promozione e comunicazione adottati e gli eventuali studi, analisi e altri criteri utilizzati a supporto delle strategie proposte.	3,00	
2.3	<u>Formazione del personale – Servizi di Pulizia e Igiene Ambientale</u> Impegno ad erogare, entro i primi 3 mesi dall'inizio dall'attivazione del servizio, in aggiunta alla formazione obbligatoria prevista al par. 4.2 del Capitolato Tecnico e a quanto previsto nella sezione dei CAM "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di pulizia di edifici ed altri ambienti ad uso civile" DM 51 del 29 gennaio 2021, sub C, lettera c), punto 1., ulteriori contenuti inerenti i seguenti argomenti (minimo 6 ore a corso): - Corretta diluizione ed uso dei prodotti superconcentrati; - Corretto utilizzo delle risorse, ivi inclusa l'acqua e l'energia; - Corretto conferimento dei rifiuti. (in caso di impegno il coefficiente è pari a 1)	1,00	
2.4	<u>Formazione del personale – Servizi di Manutenzione impianti</u> Impegno ad erogare, entro i primi 3 mesi dell'attivazione dei servizi, in aggiunta alla formazione obbligatoria prevista al par. 4.2 del Capitolato Tecnico, ulteriori contenuti inerenti i seguenti argomenti (minimo 6 ore a corso): - l'automazione BAS e il suo impatto sulla gestione degli edifici; - il ruolo delle IoT nella building automation; - i vantaggi della building automation in termini ottimizzazione dell'efficienza energetica e riduzione dei consumi. (in caso di impegno il coefficiente è pari a 1)	1,00	

2.5	<u>Sicurezza sui luoghi di lavoro</u> L'Offerente, all'interno della Relazione Tecnica, dovrà descrivere con riferimento ai Servizi di Pulizia, Manutenzione Impianti e Mantenimento Edile, le misure ulteriori, rispetto agli obblighi legislativi, finalizzate alla riduzione dei rischi individuando inoltre le tipologie di ambienti che ritiene possano generare situazioni di maggior pericolo per i lavoratori e agli utenti anche con riferimento alle diverse destinazioni d'uso degli immobili. Ai fini dell'attribuzione del punteggio saranno in particolare tenuti in considerazione le procedure soluzioni organizzative e tecniche per la riduzione dei rischi da interferenza nonché le modalità di verifica da parte delle Amministrazioni.	2,00		
2.6	<u>Organizzazione del Servizio per l'Aggiornamento Anagrafica in modello BIM</u> L'Offerente, all'interno della Relazione Tecnica, dovrà descrivere, in riferimento alle attività di cui al par. 6.2.6 del Capitolato Tecnico, la struttura operativa che si impegna a predisporre per l'esecuzione del servizio, indicando in particolare i ruoli e le responsabilità delle figure coinvolte nonché le relative competenze ed esperienza.	2,00		
2.7	<u>Servizi di Portierato/Reception e altri Servizi Ausiliari - Addetti Antincendio</u> Impegno a garantire per ogni turno di lavoro, per i luoghi di lavoro individuati dalle Amministrazioni aderenti che ne facciano richiesta, ad esclusione della Attività di Livello 3, almeno un operatore in possesso di attestazione "Addetto antincendio in attività di Livello 2" ai sensi del DM 02/09/2021 entro i primi 3 mesi dall'attivazione del servizio (rif. par. 7.3.1 - Capitolato Tecnico). (in caso di possesso il coefficiente è pari a 1)	2,00		
2.8	<u>Servizi di Portierato/Reception e altri Servizi Ausiliari - Addetti Primo Soccorso</u> Impegno a garantire, per ogni turno di lavoro, per i luoghi di lavoro individuati dalle Amministrazioni aderenti che ne facciano richiesta, almeno un operatore in possesso di	2,00		
	attestazione "Addetto primo soccorso gruppo B e C" entro i primi 3 mesi dell'attivazione del servizio (rif. par. 7.3.1 del Capitolato Tecnico). (in caso di possesso il coefficiente è pari a 1)			
2.9	<u>Esperienza del Gestore del Servizio - Importo contratti gestiti</u> Impegno ad impiegare per la figura del "Gestore del Servizio" (cfr. par. 4 del Capitolato Tecnico) risorse che abbiano rivestito ruoli simili e analoghi su contratti di importo annuo almeno pari a 250.000,00 €, aventi ad oggetto servizi di Facility Management/Servizi integrati o nel medesimo contratto Servizi di Pulizia e di Manutenzione Impianti. L'esperienza richiesta dovrà essere pari ad almeno 24 mesi anche non consecutivi e maturata negli ultimi 5 anni antecedenti la data di attivazione dei servizi. (in caso di possesso il coefficiente è pari a 1)	3,00		
3	Qualità del Piano di lavoro, dei macchinari e delle attrezzature	12,50		
3.1	<u>Servizio di Pulizia - Metodologie operative</u> L'Offerente, all'interno della Relazione Tecnica, dovrà dettagliare, in funzione delle diverse destinazioni d'uso degli immobili (cfr. par. 7.2.1 del Capitolato Tecnico) e delle specifiche esigenze delle differenti Amministrazioni potenzialmente aderenti, le modalità di espletamento del servizio di pulizia evidenziando le procedure operative che intende implementare per la gestione del servizio ed eventuali migliorie finalizzate alla qualità e all'efficacia del servizio erogato, nonché all'accrescimento del grado di soddisfazione del cliente.	7,00		
3.2	<u>Servizi di manutenzione degli Impianti Elettrici e di Climatizzazione - Metodologie innovative</u> L'Offerente, all'interno della Relazione Tecnica, dovrà dettagliare, in funzione delle diverse destinazioni d'uso degli immobili (cfr. par. 7.1.5, 7.1.6 e 7.1.7 del Capitolato Tecnico) e delle specifiche esigenze delle differenti Amministrazioni potenzialmente aderenti, le modalità di espletamento del servizio di manutenzione degli impianti Elettrici e di Climatizzazione volte a migliorare l'efficienza degli impianti e a ridurre il rischio di guasti improvvisi.	5,50		

4	Soluzione Tecniche	3,00		
4.1	<u>Eventi imprevedibili e urgenti</u> <i>L'Offerente, all'interno della Relazione Tecnica, dovrà descrivere, per ciascuna destinazione d'uso degli immobili con particolare riferimento a quelle che prevedono apertura al pubblico a garanzia della continuità del servizio, le procedure di intervento, in caso di eventi imprevedibili ed urgenti quali eventi calamitosi ed emergenze (es. allagamenti, spandimenti, rotture, ecc.), in particolare nei giorni feriali e festivi.</i>	2,00		
4.2	<u>Riduzione tempi di sopralluogo e di inizio esecuzione attività</u> <i>Impegno a dimezzare i tempi di sopralluogo e i tempi di inizio esecuzione delle attività indicati al par. 6.3.1 del Capitolato Tecnico. (in caso di impegno il coefficiente è pari a 1)</i>		1,00	
5	Sistemi di controllo e monitoraggio	7,00		
5.1	<u>Valore obiettivo degli Indicatori di Qualità Percepita - Servizi di pulizia, igiene ambientale e altri servizi operativi</u> <i>Indicazione del valore obiettivo degli Indicatori di Qualità Percepita dei servizi di pulizia, igiene ambientale e altri servizi operativi (cfr. par.12.1.2 e 12.1.3 del Capitolato Tecnico) che il Fornitore si impegna a rispettare.</i>			1,00
5.2	<u>Valore obiettivo degli Indicatori di Qualità Percepita - Servizi di manutenzione impianti</u> <i>Indicazione del valore obiettivo degli Indicatori di Qualità Percepita dei servizi di manutenzione impianti (cfr. par.12.1.1 del Capitolato Tecnico) che il Fornitore si impegna</i>			1,00
	<i>a rispettare.</i>			
5.3	<u>Valore obiettivo degli Indicatori di Prestazione - Servizi di Pulizia, Derattizzazione e disinfezione e Manutenzione del Verde</u> <i>Indicazione del valore obiettivo degli Indicatori di Prestazione dei servizi di pulizia, derattizzazione e disinfezione e manutenzione del verde (cfr. par.12.2 Capitolato Tecnico - Capitolato Tecnico) che il Fornitore si impegna a rispettare.</i>			1,50
5.4	<u>Valore obiettivo degli Indicatori di Prestazione - Servizi di manutenzione Impianti</u> <i>Indicazione del valore obiettivo degli Indicatori di Prestazione dei servizi di manutenzione impianti (cfr. par.12.2 Capitolato Tecnico) che il Fornitore si impegna a rispettare.</i>			1,50
5.5	<u>Sistema di monitoraggio delle prestazioni</u> <i>L'Offerente, all'interno della Relazione Tecnica, dovrà descrivere soluzioni e strumenti che si impegna a realizzare per consentire all'Amministrazione di effettuare il monitoraggio dell'effettiva esecuzione delle attività elencate nel POA.</i>	2,00		
6	Sostenibilità Ambientale	11,50		
6.1	<u>Certificazione Ecolabel delle divise del personale di pulizia</u> <i>Relativamente al personale addetto all'esecuzione del servizio di Pulizia, impegno all'utilizzo esclusivo di divise in possesso della certificazione Ecolabel europeo per i prodotti tessili, con riferimento a tutti i requisiti previsti, o altra etichetta ambientale di Tipo I equivalente, ovvero possesso della certificazione OEKO-TEX® Standard 100 o "Confidence in textile" con riferimento a tutti i requisiti previsti o altra certificazione di tipo I equivalente. (in caso di impegno il coefficiente è pari a 1)</i>		3,00	

6.2	<u>Imballaggi in plastica riciclata</u> Impegno all'uso di detergenti in possesso del marchio di qualità ecologica Ecolabel UE o di altre etichette conformi alla UNI EN ISO 14024 con imballaggi in plastica riciclata con contenuto di: a. inferiore al 30% rispetto al peso complessivo dell'imballaggio; (in caso di impegno il coefficiente è pari a 0) b. almeno pari al 30% rispetto al peso complessivo dell'imballaggio; (in caso di impegno il coefficiente è pari a 0,4) c. tra il 50% e l'80% rispetto al peso complessivo dell'imballaggio; (in caso di impegno il coefficiente è pari a 0,6) d. maggiore dell'80% rispetto al peso complessivo dell'imballaggio; (in caso di impegno il coefficiente è pari a 1)	3,00	
6.3	<u>Certificazione Ecolabel dei prodotti utilizzati</u> Impegno, per le attività di Pulizia a canone (cfr. par. 7.2.1.2 Capitolato Tecnico), all'uso di detergenti in possesso del marchio di qualità ecologica Ecolabel UE o di altre etichette conformi alla UNI EN ISO 14024, privi di fragranze. (in caso di impegno il coefficiente è pari a 1)	3,00	
6.4	<u>Tessili in microfibra</u> Impegno all'uso esclusivo di elementi tessili in microfibra in possesso del marchio di qualità ecologica Ecolabel (UE) o di equivalenti etichette ambientali conformi alla norma UNI EN ISO 14024. (in caso di impegno il coefficiente è pari a 1)	2,50	
7	Criteri Sociali	10,00	
7.1	<u>Accertamento adempimenti retributivi dell'esecutore e del subappaltatore</u> L'Offerente, all'interno della Relazione Tecnica, dovrà descrivere le procedure e le azioni che si impegna a implementare al fine di mettere le Amministrazioni, in particolare nella figura del DEC, nelle condizioni di verificare con semplicità e con cadenza trimestrale l'avvenuto pagamento dei lavoratori impiegati presso l'unità di gestione, nel pieno rispetto delle normative sulla privacy. Dovrà essere descritta in particolare la capacità di	3,00	
	assicurare in maniera oggettiva sia l'avvenuto pagamento e versamento dei contributi che la completezza dei dati forniti rispetto alla copertura di tutte le ore lavorate da tutti i dipendenti che hanno svolto attività presso l'unità di gestione nel trimestre di riferimento.		
7.2	<u>Occupazione giovanile</u> Impegno ad assumere entro il termine dell'ultimo contratto attuativo, oltre alla soglia minima percentuale prevista al paragrafo 9 del Capitolato d'Oneri, una quota aggiuntiva delle assunzioni necessarie per l'esecuzione dell'Accordo Quadro o per la realizzazione di attività ad esso connesse o strumentali, dedicata all'occupazione giovanile (concorrono alla categoria le persone fino al compimento del 36° anno di età): a. minore o uguale al 5% (in caso di impegno, il coefficiente è pari a 0,00); b. maggiore del 5% e minore o uguale al 10% (in caso di impegno, il coefficiente è pari a 0,30); c. maggiore del 10% e minore o uguale al 15% (in caso di impegno, il coefficiente è pari a 0,60); d. maggiore del 15% (in caso di impegno, il coefficiente è pari a 1,00).	1,00	

7.3	<u>Occupazione femminile</u> Impegno ad assumere entro il termine dell'ultimo contratto attuativo, oltre alla soglia minima percentuale prevista la paragrafo 9 del Capitolato d'Oneri, una quota aggiuntiva delle assunzioni necessarie per l'esecuzione dell'Accordo Quadro o per la realizzazione di attività ad esso connesse o strumentali, dedicata all'occupazione femminile: a. minore o uguale al 5% (in caso di impegno, il coefficiente è pari a 0,00); b. maggiore del 5% e minore o uguale al 10% (in caso di impegno, il coefficiente è pari a 0,30); c. maggiore del 10% e minore o uguale al 15% (in caso di impegno, il coefficiente è pari a 0,60); d. maggiore del 15% (in caso di impegno, il coefficiente è pari a 1,00).		1,00	
7.4	<u>Occupazione di persone svantaggiate o molto svantaggiate</u> Impegno ad assumere entro il termine dell'ultimo contratto attuativo, oltre alla soglia minima percentuale prevista la paragrafo 9 del Capitolato d'Oneri, una quota aggiuntiva delle assunzioni necessarie per l'esecuzione dell'Accordo Quadro o per la realizzazione di attività ad esso connesse o strumentali, dedicata all'occupazione di persone svantaggiate o molto svantaggiate come definite dall'art. 4 della legge 381/1991 e dal decreto Ministero del Lavoro del 17 ottobre 2017: a. minore o uguale al 5% (in caso di impegno, il coefficiente è pari a 0,00); b. maggiore del 5% e minore o uguale al 10% (in caso di impegno, il coefficiente è pari a 0,30); c. maggiore del 10% e minore o uguale al 15% (in caso di impegno, il coefficiente è pari a 0,60); d. maggiore del 15% (in caso di impegno, il coefficiente è pari a 1,00).		1,00	
7.5	<u>Miglioramento delle condizioni lavorative e del trattamento delle risorse</u> <u>(Flessibilità turni inizio-fine lavoro)</u> Impegno ad adottare, entro i primi 6 mesi dalla attivazione dell'Accordo Quadro della propria quota, la flessibilità dei turni inizio-fine lavoro di almeno 30 minuti ogni giorno. (in caso di impegno il coefficiente è pari a 1)		1,00	
7.6	<u>Miglioramento delle condizioni lavorative e del trattamento delle risorse</u> <u>(Consulenza fiscale, previdenziale, sociale)</u>		0,50	

	Impegno a fornire, entro i primi 6 mesi dalla attivazione dell'Accordo Quadro della propria quota, un servizio di consulenza in materia di assistenza fiscale, previdenziale, sociale (es. Legge 68/99, Legge 104/92, ecc.). (in caso di impegno il coefficiente è pari a 1)			
7.7	Miglioramento delle condizioni lavorative e del trattamento delle risorse (Assistenza psicologica) Impegno a fornire, entro i primi 6 mesi dalla attivazione dell'Accordo Quadro della propria quota, un servizio di assistenza psicologica (es. sportello di ascolto). (in caso di impegno il coefficiente è pari a 1)		0,50	
7.8	Miglioramento delle condizioni lavorative e del trattamento delle risorse (Sportello informativo non discriminazione, pari opportunità, inclusione) Impegno a creare, entro i primi 6 mesi dalla attivazione dell'Accordo Quadro della propria quota, uno sportello informativo su non discriminazione, pari opportunità, inclusione persone con disabilità. (in caso di impegno il coefficiente è pari a 1)		0,50	
7.9	Miglioramento delle condizioni lavorative e del trattamento delle risorse (Banca ore) Impegno ad adottare, entro i primi 6 mesi dalla attivazione dell'Accordo Quadro della propria quota, uno strumento contrattuale che consenta ai lavoratori di accantonare le ore di lavoro straordinario che possono essere utilizzate in seguito sottoforma di permessi retribuiti. (in caso di impegno il coefficiente è pari a 1)		1,00	
7.10	Miglioramento delle condizioni lavorative e del trattamento delle risorse (Campagna di sensibilizzazione salute dei lavoratori) Impegno a promuovere, entro i primi 6 mesi dalla attivazione dell'Accordo Quadro della propria quota, una campagna di sensibilizzazione e informazione su tematiche inerenti alla salute dei lavoratori, che facilitino l'adozione di stili di vita favorevoli al conseguimento e al mantenimento del benessere fisico e psicologico dei lavoratori. (in caso di impegno il coefficiente è pari a 1)		0,50	

Offerta economica (Punti 30)

N. Macrovoce (j)	Voci di Offerta Economica				Punti max Macrovoce j (PE _{maxj})
	Codice voce (k)	Servizio incluso nella voce di offerta	Modalità di remunerazione	Peso % W _k	
Servizi di manutenzione (j=1)	ELS (k=1)	Manutenzione Impianti Elettrici Manutenzione Impianti Speciali	Canone	19,9%	7,23
	RRI (k=2)	Manutenzione Impianti di Raffrescamento Manutenzione Impianti di Riscaldamento Manutenzione Impianti Idrico Sanitari	Canone	25,6%	
	ELV (k=3)	Manutenzione Impianti Elevatori	Canone	3,0%	
	ANT (k=4)	Manutenzione Impianti Antincendio	Canone	8,7%	
	MED (k=5)	Mantenimento edile	Canone	6,0%	
	PRT (k=6)	Presidio Tecnologico	Canone	36,8%	

Servizi di pulizia (j=2)	PUL1 (k=1)	Area omogenea 1 - Uffici	Canone	26,8%	13,69
	PUL2 (k=2)	Area omogenea 2 - Spazi connettivi	Canone	11,1%	
	PUL3 (k=3)	Area omogenea 3 - Servizi igienici	Canone	9,7%	
	PUL4 (k=4)	Area omogenea 4 - Mense Area omogenea 5 - Cucine Area omogenea 6 - Camere Area omogenea 7 - Infermerie Area omogenea 8 - Corpi di Guardia Area omogenea 9 - Camere di Sicurezza	Canone	3,0%	
	PUL5 (k=5)	Area omogenea 10 - Aule	Canone	7,5%	
	PUL6 (k=6)	Area omogenea 11 - Sale polifunzionali (sale cinematografiche, auditorium, teatri) Area omogenea 12 - Sale espositive (mostre, esposizioni) Area omogenea 13 - Aree Ricreative Area omogenea 14 - Biblioteche e sale di lettura Area omogenea 15 - Archivi e spazi di conservazione	Canone	6,7%	
	PUL7 (k=7)	Area omogenea 16 - Spogliatoi Area omogenea 17 - Palestre Area omogenea 18 - Piscine	Canone	2,3%	
	PUL8 (k=8)	Area omogenea 19 - Autorimesse e Garage Area omogenea 20 - Aree Tecniche Area omogenea 21 - Area rifiuti	Canone	2,3%	
	PUL9 (k=9)	Area omogenea 22 - Aree Esterne	Canone	5,2%	
	PUL10 (k=10)	Pulizia a richiesta (€/mq/intervento e €/p.to/intervento) programmabile	Canone	3,9%	
	PUL11 (k=11)	Pulizia a richiesta (€/mq/intervento e €/p.to/intervento) non programmabile	Extra Canone	13,1%	
	PRH (k=12)	Pulizia a richiesta (€/h) programmabile Presidio Pulizia	Canone	8,4%	
Servizi di igiene ambientale (j=3)	DIS1 (k=1)	Derattizzazione e Disinfestazione Derattizzazione e Disinfestazione a richiesta programmabile	Canone	38,5%	1,22
	DIS2 (k=2)	Derattizzazione e Disinfestazione a richiesta non programmabile	Extra Canone	8,2%	
	SMA1 (k=3)	Raccolta e conferimento a smaltimento dei rifiuti speciali	Canone	6,6%	
	SMA2 (k=4)	Raccolta e conferimento a smaltimento dei rifiuti speciali a richiesta non programmabile	Extra Canone	0,8%	
	GIA (k=5)	Manutenzione del Verde	Canone	45,9%	
Altri servizi (j=4)	PRA (k=1)	Portierato/Reception e altri Servizi Ausiliari	Canone	59,8%	5,94
	FAC (k=2)	Facchinaggio Interno	Canone	32,3%	
	TRA1 (k=3)	Facchinaggio Esterno/Traslochi	Canone	7,1%	

		Utilizzo mezzo del servizio di Facchinaggio Esterno/Traslochi			
	TRA2 (k=4)	Utilizzo mezzo/squadra del servizio di Facchinaggio Esterno/Traslochi a richiesta	<i>Extra Canone</i>	0,8%	
Manodopera (j=5)	MDO (k=1)	Corrispettivo delle altre attività a richiesta (€/h)	<i>Extra Canone</i>	100,00%	0,97
Listini di riferimento (j=6)	LIS (k=1)	- Listini di riferimento relativi alle attività straordinarie di Pulizia, Manutenzione Impianti e di Mantenimento Edile (rif. par. 9.2 del Capitolato Tecnico) - Listino di riferimento relativo alle attività straordinarie di Manutenzione del Verde (rif. par. 9.2 del Capitolato Tecnico) - Listino di riferimento relativo alle attività straordinarie di Facchinaggio Esterno/Traslochi (rif. Allegato 5 – Elenco Prezzi)	<i>Extra Canone</i>	100,00%	0,95

Per ogni Macrovoce economica j di cui alla precedente tabella è attribuito un coefficiente variabile da zero ad uno, calcolato tramite la seguente formula:

$$C_{ij} = 1 - (1 - R_{ij})^n$$

dove, per ogni macrovoce j -esima:

- C_{ij} = coefficiente attribuito al concorrente i -esimo, relativo alla j -esima macrovoce;
- R_{ij} = Ribasso dell'offerta del concorrente i -esimo, relativo alla j -esima macrovoce, determinato come somma dei ribassi offerti per le singole voci di offerta (k) relative alla macrovoce, moltiplicati per i rispettivi pesi w_k di cui alla precedente tabella; il ribasso R_{ij} così determinato, espresso in formato decimale, sarà arrotondato alla sesta cifra decimale. Ad esempio, un ribasso pari a 0,1234567, corrispondente a 12,34567%, sarà arrotondato a 0,123457, corrispondente a 12,3457%;
- n = parametro che determina la concavità della curva di punteggio specifico di ciascuna macrovoce, come indicato nella successiva tabella.

j	Macrovoce	n
1	Servizi di manutenzione impianti	5
2	Servizi di pulizia	5
3	Servizi di igiene ambientale	4
4	Altri servizi	5
5	Manodopera	5
6	Listini di riferimento	3

Capacità economica e finanziaria – Capacità tecnica

- Esecuzione negli ultimi dieci anni decorrenti decorrente dalla data di pubblicazione della presente procedura di servizi analoghi alle manutenzioni impianti di importo almeno pari a quanto indicato nella tabella seguente. Tali requisiti sono stati definiti, per ogni Lotto, in considerazione della suddivisione in quote di aggiudicazione prevista nell'ambito di ciascun Lotto dell'Accordo Quadro.

Lotto	Quota 1		Quota 2	
		(%-Servizi Analoghi) (€)		(%-Servizi Analoghi) (€)
1	70%	4.819.000	30%	2.065.000
2	70%	7.541.000	30%	3.231.000
3	70%	4.706.000	30%	2.016.000
4	100%	1.863.000	-	-
5	70%	3.118.000	30%	1.336.000
6	70%	7.285.000	30%	3.122.000
7	70%	3.657.000	30%	1.567.000
8	70%	5.528.000	30%	2.369.000
9	70%	12.927.000	30%	5.540.000
10	100%	3.483.000	-	-
11	70%	9.724.000	30%	4.167.000
12	70%	5.584.000	30%	2.393.000
13	100%	2.875.000	-	-
14	70%	9.157.000	30%	3.924.000
15	100%	1.701.000	-	-

- Qualificazione in corso di validità, rilasciata da una SOA regolarmente autorizzata, per la categoria OG 11 “Impianti Tecnologici” per la classifica corrispondente agli importi massimi dei lavori, così come determinata all’art. 2 dell’Allegato II.12 del Codice; di seguito si indica per ciascun Lotto la classifica richiesta:
 - Classifica I per i lotti 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 15;
 - Classifica II per il lotto 2, 9, 11, 14.