

PROGETTO TECNICO PER L'APPALTO DEL SERVIZIO DI PULIZIA DEGLI IMMOBILI COMUNALI A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE

Art. 41 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e Allegato I.7

Stazione appaltante	Comune di Pescopagano (PZ)
CPV	90911200-8 - Servizi di pulizia di edifici
RUP	dott.ssa Maria Masini
Durata del servizio	24 mesi + eventuale opzione/proroga di 4 mesi (modificabile)
Procedura	art. 50, comma 1, lettera e) D.Lgs. n. 36/2023 - criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, preceduto da avviso di manifestazione di interesse

PREMESSA

Il presente progetto è predisposto dal Comune di Pescopagano ai sensi dell'articolo 41 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, come modificato e integrato, e dell'Allegato I.7 al medesimo Codice, per l'affidamento del servizio di pulizia, disinfezione e sanificazione degli immobili comunali a ridotto impatto ambientale.

La progettazione dei servizi e delle forniture è articolata in un unico livello ed è predisposta dalla stazione appaltante. Il progetto individua il fabbisogno dell'Ente, le caratteristiche delle prestazioni, il costo della manodopera, gli oneri della sicurezza, il valore stimato del contratto, il quadro economico e gli elementi necessari per la successiva procedura di affidamento.

Ai sensi dell'articolo 41, comma 13, del Codice, il costo del lavoro è determinato assumendo a riferimento le tabelle emanate dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali sulla base del contratto collettivo applicabile, delle norme previdenziali e assistenziali e delle specificità territoriali. Nei documenti di gara sono individuati i costi della manodopera e gli oneri della sicurezza, secondo la disciplina vigente.

Il progetto è articolato nelle seguenti sezioni:

- relazione tecnico-illustrativa;
- indicazioni e disposizioni per la sicurezza e per il DUVRI;
- prospetto analitico delle voci di costo, con indicazione dei costi della manodopera e degli oneri della sicurezza;
- valore stimato del contratto e quadro economico;
- rinvio al Capitolato speciale d'appalto e al DUVRI.

A. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

A.1 Oggetto del servizio

L'appalto ha per oggetto l'affidamento del servizio di pulizia, disinfezione e sanificazione, ordinaria e periodica, come definite dall'articolo 1, lettere a), b) ed e), del D.M. 7 luglio 1997, n. 274, degli immobili comunali e delle relative pertinenze, compresa la fornitura di detersivi, disinfettanti, sacchi e contenitori per la raccolta differenziata, materiali di consumo per i servizi igienici, macchinari, attrezzature e ogni altro presidio necessario alla corretta esecuzione delle prestazioni.

Il servizio comprende le attività giornaliere, periodiche e a chiamata previste dal Capitolato speciale d'appalto. Le prestazioni dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme in materia di igiene, tutela della salute, sicurezza sul lavoro, gestione dei rifiuti, criteri ambientali minimi e protezione dei beni e degli arredi comunali.

Non disponendo l'Ente, nella propria dotazione organica, di personale sufficiente e specificamente destinato allo svolgimento integrale del servizio, si prevede l'esternalizzazione mediante contratto d'appalto.

A.2 Immobili comunali interessati

Il servizio dovrà assicurare la perfetta pulizia dei locali e l'esecuzione dei cicli di lavoro con frequenze differenziate in relazione alla destinazione d'uso, al livello di affluenza, alla presenza di servizi igienici, alla superficie, agli arredi e alle esigenze dell'Amministrazione.

1	CENTRO ANZIANI	VIA ROMA	39,69	SALA INFERMIERA DI COMUNITÀ
2	CENTRO ANZIANI	VIA ROMA	13,95	BAGNI
3	EDIFICIO COMUNALE	PIAZZA DELLA VITTORIA	236,8	AULA CONSILIARE
4	EDIFICIO COMUNALE	PIAZZA DELLA VITTORIA	389,97	UFFICI PIANO TERRA
4	EDIFICIO COMUNALE	PIAZZA DELLA VITTORIA	12,68	BAGNI PIANO TERRA
6	EDIFICIO COMUNALE	PIAZZA DELLA VITTORIA	411,24	UFFICI PRIMO PIANO
6	EDIFICIO COMUNALE	PIAZZA DELLA VITTORIA	12,68	BAGNI PRIMO PIANO
8	EDIFICIO COMUNALE	ARCHIVIO	300	ARCHIVIO SECONDO PIANO E UFFICIO INPS

A.3 Criteri ambientali minimi (CAM)

Ai sensi degli articoli 57 e 113 del D.Lgs. n. 36/2023, il servizio è progettato e affidato nel rispetto dei criteri ambientali minimi vigenti per il servizio di pulizia e sanificazione di edifici e ambienti ad uso civile e per i prodotti detergenti, approvati con D.M. 29 gennaio 2021 e successive modifiche o aggiornamenti applicabili.

In particolare, l'appaltatore dovrà utilizzare prodotti e sistemi conformi ai CAM, privilegiando detergenti a ridotto impatto ambientale, sistemi di dosaggio controllato, materiali riutilizzabili, elementi tessili in microfibra, prodotti in carta da fibre riciclate o provenienti da foreste gestite responsabilmente e attrezzature efficienti e riparabili. Dovrà essere ridotto l'impiego di prodotti monouso e dovranno essere adottate procedure idonee a contenere consumi di acqua, energia, sostanze chimiche e produzione di rifiuti.

A.4 Lotto unico

L'appalto è previsto in un unico lotto funzionale.

A.5 Durata del servizio e opzioni

ELEMENTO	PREVISIONE EDITABILE
Durata del contratto principale IN MESI	24
Decorrenza presunta	01/08/2026
Opzione/proroga contrattuale	4 mesi, se prevista e nei limiti consentiti dall'art. 120 del Codice

Proroga tecnica	Solo per il tempo strettamente necessario alla conclusione della nuova procedura, se ricorrono i presupposti di legge
Eventuale quinto d'obbligo	Nei limiti e alle condizioni dell'articolo 120 del D.Lgs. n. 36/2023

A.6 Clausole sociali e contratto collettivo

Ai sensi dell'articolo 57 del D.Lgs. n. 36/2023, la documentazione di gara dovrà contenere clausole sociali orientate alla stabilità occupazionale del personale impiegato, alle pari opportunità generazionali e di genere, all'inclusione lavorativa delle persone con disabilità o svantaggiate e al contrasto del lavoro irregolare.

L'aggiudicatario dovrà applicare il contratto collettivo nazionale di lavoro indicato dalla stazione appaltante, individuato nel CCNL per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi, oppure altro contratto che garantisca tutele economiche e normative equivalenti, secondo le disposizioni del Codice.

Al fine di promuovere la stabilità occupazionale, l'operatore economico subentrante dovrà presentare il progetto di assorbimento e riassorbire prioritariamente il personale già impiegato nell'appalto, compatibilmente con la propria organizzazione aziendale, con le esigenze tecnico-organizzative del nuovo servizio e con la disciplina collettiva applicabile.

Saranno comunicati i dati del personale uscente.

B. INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA SICUREZZA - ART. 26 D.LGS. N. 81/2008

L'esecuzione del servizio comporta la presenza del personale dell'appaltatore all'interno di immobili nei quali operano dipendenti comunali, utenti, amministratori, tecnici, fornitori e altri soggetti. La stazione appaltante dovrà pertanto promuovere la cooperazione e il coordinamento previsti dall'articolo 26 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81.

Il Documento unico di valutazione dei rischi da interferenza (DUVRI) individua i rischi derivanti dal contatto tra le attività del committente e quelle dell'appaltatore, le misure di prevenzione e coordinamento, le modalità di accesso ai locali, la segnalazione delle aree interessate dalle pulizie, la gestione di pavimenti bagnati, prodotti chimici, cavi, macchinari, movimentazioni, emergenze e compresenze.

Sono esclusi dal DUVRI i rischi specifici propri dell'attività dell'impresa appaltatrice, che restano a carico e sotto la responsabilità del datore di lavoro dell'appaltatore. Gli oneri per la sicurezza da interferenza sono quantificati dalla stazione appaltante e non sono soggetti a ribasso E SONO QUANTIFICATI IN EURO 1.400,00.

C. COSTO DEL SERVIZIO

C.1 Analisi dei costi della manodopera

Per la determinazione del costo della manodopera si assumono a riferimento le tabelle del Ministero del lavoro e delle politiche sociali relative alle imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione e servizi integrati/multiservizi, approvate con Decreto direttoriale n. 25 del 30 marzo 2026.

Alla data di redazione, per gli operai di livello 2, la tabella nazionale con decorrenza maggio 2026 indica un costo medio orario di € 18,87

C.2 Analisi dei costi della manodopera

Per la determinazione del costo della manodopera si assumono a riferimento le tabelle del Ministero del lavoro e delle politiche sociali relative alle imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione e servizi integrati/multiservizi, approvate con Decreto direttoriale n. 25 del 30 marzo 2026.

Alla data di redazione, per gli operai di livello 2, la tabella nazionale con decorrenza maggio 2026 indica un costo medio orario di € 20,27.

Ai fini della stima delle ore, può essere adottata una resa oraria differenziata per tipologia di ambiente, da motivare sulla base dell'organizzazione del servizio, delle superfici, degli arredi e degli standard qualitativi richiesti. A titolo di base tecnica, il modello originario assumeva:

- 130 mq/ora per uffici, locali arredati e aree che richiedono una pulizia accurata;
- 150 mq/ora per servizi e spazi con difficoltà intermedia (bagni);

PROSPETTO

LOCALI	UBICAZIONE		PERIODICITÀ	MQ	INTERVENTI ANNUI	MQ/ANNO	RESA MQ/H	ORE ANNUE	COSTO ORARIO	TOTALE ANNO
CENTRO ANZIANI	VIA ROMA	SALA INFERMIERA DI COMUNITà	SETTIMANALE	39,69	52	2.063,88 €	130	15,88 €	20,27 €	321,81 €
CENTRO ANZIANI	VIA ROMA	BAGNI	SETTIMANALE	13,95	52	725,40 €	150	4,84 €	20,27 €	98,03 €
EDIFICIO COMUNALE	PIAZZA DELLA VITTORIA	AULA CONSILIARE	periodico	236,8	15	3.552,00 €	130	27,32 €	20,27 €	553,84 €
EDIFICIO COMUNALE	PIAZZA DELA VITTORIA	UFFICI PIANO TERRA	3 volte a settimana	389,97	156	60.835,32 €	130	467,96 €	20,27 €	9.485,63 €
EDIFICIO COMUNALE	PIAZZA DELLA VITTORIA	BAGNI PIANO TERRA	3 volte a settimana	12,68	156	1.978,08 €	150	13,19 €	20,27 €	267,30 €
EDIFICIO COMUNALE	PIAZZA DELLA VITTORIA	UFFICI PRIMO PIANO	3 volte a settimana	411,24	156	64.153,44 €	130	493,49 €	20,27 €	10.003,00 €
EDIFICIO COMUNALE	PIAZZA DELLA VITTORIA	BAGNI PRIMO PIANO	3 volte a settimana	12,68	156	1.978,08 €	130	15,22 €	20,27 €	308,43 €
EDIFICIO COMUNALE	ARCHIVIO	ARCHIVIO SECONDO PIANO E UFFICIO INPS	settimanale	154,7	52	8.044,40 €	130	61,88 €	20,27 €	1.254,31 €
EDIFICIO COMUNALE	ARCHIVIO	BAGNI ARCHIVIO	settimanale	24,3	52	1.263,60 €	150	8,42 €	20,27 €	170,75 €
										22.463,10 €
									costo oneri di sicurezza	1.400,00 €
									totale	23.863,10 €
									IVA	5.249,88 €
									totale complessivo a base di gara	29.112,98 €

DEI COSTI DELLA MANODOPERA SU BASE ANNUA

C.3 Altre voci di costo

Oltre alla manodopera, il corrispettivo deve coprire i prodotti, i materiali di consumo, le attrezzature, i mezzi, la formazione, la gestione del personale, gli oneri aziendali di sicurezza, le spese generali e l'utile d'impresa.

VOCE	BASE DI CALCOLO	PERCENTUALE/VALORE	IMPORTO ANNUO
A) Costo annuo della manodopera	Totale tabella manodopera	22.463,10 €	
B) Noli, mezzi, attrezzature e materiali	Percentuale di A	3,00%	€ 673,89
C) Spese generali	Percentuale di A	2,00%	€ 449,26
D) Oneri sicurezza aziendale		€ 1.400,00	
E) Utile d'impresa	Percentuale di A	10,00%	€ 2.386,31
TOTALE ANNUO	Somma A+B+C+E	23.863,10 €	€ 3.509,47

costo a base di appalto 27.372,57 €

IVA 22% 6.021,96 €

totale previsione annuale in bilancio 33.394,53 €

C.5 Valore stimato dell'appalto

Ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 36/2023, il valore stimato è determinato al netto dell'IVA e comprende l'importo massimo pagabile, è determinato come segue:

C.6 Quadro economico

CODICE	VOCE	IMPORTO	IMPORTO PER 24 MESI
A1	Importo del servizio principale soggetto a ribasso	€ 25.972,57	51.945,14 €
A2	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 1.400,00	2.800,00 €
A	IMPORTO CONTRATTO PRINCIPALE	€ 27.372,57	54.745,14 €
A+B	VALORE STIMATO DELL'APPALTO - VALORE CIG	€ 25.972,57	51.945,14 €
C.2	IVA sul servizio e sulle opzioni	€ 6.021,96	12.043,92 €
C.3	Incentivi per funzioni tecniche ex art. 45	€ 519,45	1.038,90 €
C	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 6.541,41	13.082,82 €
TOT	IMPORTO TOTALE QUADRO ECONOMICO	€ 32.513,98	65.027,96 €
	CONTRIBUTO ANAC		35,00 €
	TOTALE PREVISIONE IN BILANCIO		65.062,96 €

C.7 Ripartizione della spesa per esercizio finanziario

ESERCIZIO	MESI	SERVIZIO	ANAC	INCENTIVO	TOTALE
2026	5	€ 13.331,05	€ 35,00	€ 623,60	€ 13.989,65
2027	12	€ 31.994,53			€ 31.994,53
2028	7	€ 18.663,48		€ 415,22	€ 19.078,70
2029					
2030					
TOTALE	24	€ 63.989,06	€ 35,00	€ 1.038,90	€ 65.062,96

L'opzione o proroga è considerata ai fini del valore massimo stimato dell'appalto e sarà impegnata con successivi atti soltanto qualora venga effettivamente esercitata.

D. MODALITÀ DI AFFIDAMENTO - REQUISITI - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Gli operatori economici dovranno possedere i requisiti generali previsti dal D.Lgs. n. 36/2023 e i requisiti di idoneità professionale, capacità economico-finanziaria e capacità tecnico-professionale proporzionati all'oggetto e al valore dell'appalto.

l'art. 50 del D. Lgs. n. 36/2023- comma 1, lett. e) Procedure per l'affidamento-

“1. Salvo quanto previsto dagli articoli 62 e 63, le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 14 con le seguenti modalità: ...

e) procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, ove esistenti, individuati in base ad indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per l'affidamento di servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo pari o superiore a 140.000 euro e fino alle soglie di cui all'articolo 14.”

Criterio di aggiudicazione

Qualora il costo della manodopera sia pari ad almeno il 50 per cento dell'importo complessivo, il servizio è qualificabile come servizio ad alta intensità di manodopera e deve essere aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'articolo 108 del Codice, e valutata in base ai seguenti parametri:

Offerta tecnica: max punti 70/100

Offerta economica: max punti 30/100

La formula per il punteggio economico, i coefficienti, le soglie, le eventuali riparametrazioni e i criteri motivazionali dovranno essere definiti nel disciplinare di gara in modo chiaro, trasparente e coerente con il servizio.

Stipula e documenti contrattuali

Il contratto sarà stipulato in modalità elettronica secondo la forma prevista per la procedura e per lo strumento telematico utilizzato. Costituiranno parte integrante del contratto:

- il Capitolato speciale d'appalto e i relativi allegati;
- il presente progetto tecnico e il prospetto economico approvato;
- l'offerta tecnica ed economica dell'aggiudicatario;
- il progetto di assorbimento del personale, ove applicabile;
- il DUVRI
- l'elenco degli immobili, delle superfici, delle frequenze e delle prestazioni;
- ogni altro documento richiamato dalla decisione a contrarre e dalla documentazione di gara.