

DETERMINA A CONTRARRE
ART. 17 D.LGS. N. 36/2023

OGGETTO DELL'ACQUISIZIONE	Facility Management da eseguirsi negli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Forze Armate (Esercito, Aeronautica Militare, Marina Militare), ai Corpi di Polizia ad ordinamento militare (Guardia di Finanza, Arma dei Carabinieri, Guardia Costiera) e ai Corpi di Polizia ad ordinamento civile (Vigili del Fuoco, Corpo Forestale dello Stato, Polizia di Stato, Polizia Penitenziaria)
CODICE IDENTIFICATIVO	ID 2791
BENEFICIARIO	Pubbliche Amministrazioni ex art. 1 del D. Lgs. n. 165/2001
AVVISO DI PREINFORMAZIONE	No
TIPOLOGIA DI PROCEDURA PRESCELTA	Accordo Quadro con più operatori economici senza riapertura del confronto competitivo, ex art. 59, comma 4, lettera a) del Codice. La ricognizione dei fabbisogni è stata determinata sulla base dei seguenti elementi: • analisi dell'adesione alla precedente edizione dell'iniziativa Pulizia Caserme e della scadenza dei relativi contratti; • analisi dell'adesione alle precedenti edizioni delle iniziative in ambito Facility Management per gli immobili «<i>adibiti prevalentemente ad uso ufficio</i>», ovvero Convenzione FM Ed. 4 ed AQ FM Grandi Immobili Ed.1 e della scadenza dei relativi contratti; • analisi delle negoziazioni effettuate attraverso gli strumenti di negoziazione Consip relativamente ai servizi in ambito Facility Management.
IMPORTO MASSIMO STIMATO	Importo globale € 679.680.000 (iva esclusa) comprensivo dell'opzione del 20% per l'ultimo Ordine e dell'opzione ai sensi dell'art.120, comma 9, del Codice.
CCNL	I contratti collettivi applicati sono: • CCNL per personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi (ID CNEL: K511) per il settore PULIZIA, FACILITY MANAGEMENT, SERVIZI INTEGRATI; • CCNL per i dipendenti dalle aziende metalmeccaniche e della installazione di impianti (ID CNEL: C011) per il SETTORE METALMECCANICO E INSTALLAZIONE DI IMPIANTI.

DURATA DEL CONTRATTO	Durata dell'Accordo Quadro: 36 mesi con possibilità di proroga fino a ulteriori 12 mesi Durata dei contratti attuativi: 36 mesi o 48 mesi																																												
REQUISITI DI PARTECIPAZIONE	<u>Requisiti generali</u> Insussistenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 D.Lgs. 36/2023. <u>Idoneità professionale</u> a) Iscrizione nel Registro delle Imprese oppure nell'Albo delle Imprese artigiane per attività pertinenti con quelle oggetto della presente procedura di gara. b) Per le imprese che svolgono servizi di pulizia e disinfestazione, iscrizione nel Registro delle Imprese o all'Albo delle Imprese artigiane di cui alla legge n. 82/1994 e al D.M. n. 274/1997 o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza se si tratta di uno Stato dell'UE, con appartenenza almeno alla Fascia di classificazione (volume d'affari - al netto dell'IVA) indicata nella tabella sottostante. <u>Capacità tecniche e professionali</u> c) Esecuzione, negli ultimi dieci anni decorrenti dalla data di pubblicazione della presente procedura, di servizi analoghi alle manutenzioni impianti di importo almeno pari a quanto indicato nella tabella sottostante. Si specifica che: - ciascun contratto presentato dovrà avere ad oggetto almeno un servizio di manutenzione impianti tra quelli oggetto dell'appalto; - complessivamente i contratti presentati dovranno avere ad oggetto almeno due servizi di manutenzione impianti tra quelli oggetto dell'appalto; - ciascun contratto dovrà avere un importo - relativo ai servizi di manutenzione impianti tra quelli oggetto dell'appalto - almeno pari a 80.000 €. Si potranno indicare anche contratti in corso di esecuzione. In ogni caso, sia per contratti conclusi che in corso di esecuzione, sarà considerato solo l'importo correttamente eseguito nel periodo di riferimento sopra indicato, che non potrà essere comunque inferiore a 80.000 €. d) Possesso di attestazione in corso di validità, rilasciata da una SOA regolarmente autorizzata, per la categoria OG11 "Impianti tecnologici", pari almeno a quanto indicato nella tabella sottostante. <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">N° Lotto</th><th colspan="2">quota 1</th><th colspan="2">quota 2</th><th colspan="2">quota 3</th><th rowspan="2">Classifica SOA</th></tr> <tr> <th>Fascia class.</th><th>Servizi analoghi (€)</th><th>Fascia class.</th><th>Servizi analoghi (€)</th><th>Fascia class.</th><th>Servizi analoghi (€)</th></tr> <tr> <td>1</td><td>F</td><td>1.674.000</td><td>E</td><td>717.000</td><td></td><td></td><td>I</td></tr> <tr> <td>2</td><td>E</td><td>1.269.000</td><td>D</td><td>543.000</td><td></td><td></td><td>I</td></tr> <tr> <td>3</td><td>F</td><td>2.376.000</td><td>E</td><td>1.018.000</td><td></td><td></td><td>I</td></tr> </table>							N° Lotto	quota 1		quota 2		quota 3		Classifica SOA	Fascia class.	Servizi analoghi (€)	Fascia class.	Servizi analoghi (€)	Fascia class.	Servizi analoghi (€)	1	F	1.674.000	E	717.000			I	2	E	1.269.000	D	543.000			I	3	F	2.376.000	E	1.018.000			I
N° Lotto	quota 1		quota 2		quota 3		Classifica SOA																																						
	Fascia class.	Servizi analoghi (€)	Fascia class.	Servizi analoghi (€)	Fascia class.	Servizi analoghi (€)																																							
1	F	1.674.000	E	717.000			I																																						
2	E	1.269.000	D	543.000			I																																						
3	F	2.376.000	E	1.018.000			I																																						

4	E	1.134.000	D	486.000			I
5	F	1.377.000	D	590.000			I
6	F	1.350.000	D	578.000			I
7	G	4.725.000	G	2.835.000	F	1.890.000	II
8	F	1.388.000					I
9	F	2.646.000	E	1.134.000			I
10	F	2.511.000	E	1.076.000			I
11	E	1.195.000					I
12	F	1.458.000	D	624.000			I
13	E	1.269.000	D	543.000			I

Il concorrente, per ciascun lotto, deve dichiarare e comprovare almeno i requisiti indicati nella tabella relativamente alla «quota aggiudicabile» di proprio interesse (nel caso del lotto monoaggiudicatario: quota 1 - 100%; nel caso dei lotti con due aggiudicatari: quota 1 - 70%, quota 2 - 30%; nel caso dei lotti con tre aggiudicatari: quota 1 - 50%, quota 2 - 30%, quota 3 – 20%).

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'Accordo Quadro è aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108, commi 1 e 2, del Codice

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si, 13 Lotti geografici.

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	31.000.000	6.200.000	7.440.000	44.640.000
2	23.500.000	4.700.000	5.640.000	33.840.000
3	44.000.000	8.800.000	10.560.000	63.360.000
4	21.000.000	4.200.000	5.040.000	30.240.000
5	25.500.000	5.100.000	6.120.000	36.720.000
6	25.000.000	5.000.000	6.000.000	36.000.000
7	122.500.000	24.500.000	29.400.000	176.400.000
8	18.000.000	3.600.000	4.320.000	25.920.000
9	49.000.000	9.800.000	11.760.000	70.560.000
10	46.500.000	9.300.000	11.160.000	66.960.000
11	15.500.000	3.100.000	3.720.000	22.320.000
12	27.000.000	5.400.000	6.480.000	38.880.000
13	23.500.000	4.700.000	5.640.000	33.840.000
	472.000.000	94.400.000	7.440.000	679.680.000

	La suddivisione in lotti è stata definita sulla base del presunto fabbisogno delle amministrazioni, unitamente all'esigenza di consentire un'ampia ed equa partecipazione anche da parte delle micro, piccole e medie imprese (MPMI) sul tutto il territorio nazionale. Tale obiettivo è anche perseguito attraverso la suddivisione dei lotti in quote aggiudicabili, con la possibilità per imprese più piccole di presentare offerta anche solo per le quote di minori dimensioni. Non è prevista la divisione in lotti funzionali/merceologici, in quanto oggetto dell'iniziativa è l'affidamento della gestione integrata dell'insieme di servizi necessario per il mantenimento efficiente di beni immobiliari, ad un unico assuntore, responsabile del raggiungimento dei livelli prestazionali stabiliti contrattualmente; l'affidamento unitario dei diversi servizi ad un medesimo operatore è dunque condizione necessaria per perseguire l'obiettivo della corretta gestione e funzionalità degli immobili.	
MOTIVAZIONI	La Stazione Appaltante si avvale dell'inversione procedimentale di cui all'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 36/2023, al fine di perseguire l'obiettivo di economicità ed efficienza procedurale, oltre che di affidare nel più breve tempo possibile il contratto.	
NOMINATIVO DELL'OPERATORE ECONOMICO	N.A.	
ELEMENTI ESSENZIALI DEL CONTRATTO	Trovano applicazione ai sensi dell'art. 57, comma 1, del Codice: • Clausola sociale per la stabilità occupazionale; • Clausola sociale per le pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa per le persone con disabilità o svantaggiate.	
DEROGHE AL BANDO TIPO	In ottemperanza alla sentenza n. 16458/2024 del TAR Lazio, in deroga al Bando Tipo Anac n. 1/2023, del 27 giugno 2023 e alla relativa FAQ n. 1.2, non si prevede l'esclusione per il tardivo pagamento del contributo ANAC avvenuto nel termine concesso a seguito dell'attivazione del soccorso istruttorio.	
RESPONSABILE PROCEDIMENTO	Il Responsabile unico del progetto è l'Ing. Simona Petetta, ferma restando l'applicazione dell'art. 15, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023. Il Responsabile del procedimento per la fase di affidamento è la Dott.ssa Paola Sollima ferma restando l'applicazione dell'art. 15, comma 2, secondo periodo del D.Lgs. n. 36/2023.	
FIRMA DEL RESPONSABILE APPROVAZIONE DETERMINA E DATA	Avv. Marco Reggiani (Amministratore Delegato e Direttore Generale)	Vale la data della firma digitale del documento