



**SERVIZIO DI PULIZIA,
SANIFICAZIONE
E SERVIZI COMPLEMENTARI 6**

CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

Bologna, 23 ottobre 2024

SOMMARIO

1. OGGETTO DELLA PROCEDURA
2. FOCUS EDIZIONE PRECEDENTE
3. STRATEGIA DI GARA
4. CONCLUSIONI

1. OGGETTO DELLA PROCEDURA

- a) Premesse
- b) CAM

OGGETTO DELLA PROCEDURA - Premesse

Oggetto dell'iniziativa è l'affidamento dei **servizi di pulizia e sanificazione** e servizi complementari da eseguirsi negli immobili utilizzati dalle Amministrazioni della Regione Emilia- Romagna con la sola esclusione degli immobili adibiti prevalentemente ad uso sanitario.

I **servizi** oggetto dell'affidamento possono essere così distinti:

- Servizi di pulizia e sanificazione;
- Attività a richiesta (in particolare, lavaggio vetreria e servizi connessi, disinfestazione e derattizzazione);
- Servizi complementari.

I **servizi complementari** disciplinati a titolo esemplificativo nel Capitolato sono: servizio di apertura e chiusura locali pre/post scuola; servizio di raccolta siringhe; allestimento di sale riunioni, consiglio, in occasione di eventi; il presidio durante l'arco della giornata.

La presente iniziativa è una **riedizione** della «Procedura aperta per l'acquisizione del servizio di pulizia, sanificazione e servizi ausiliari 5», indetta con il 21 dicembre 2018 con Determina n. 466.



OGGETTO DELLA PROCEDURA – CAM

Nel febbraio 2021 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto Ministeriale n. 51 del 29 gennaio 2021 che aggiorna i **Criteri Ambientali Minimi** servizio di pulizia e sanificazione di edifici e ambienti ad uso civile, sanitario e per i prodotti detergenti. I CAM sono parte integrante del Piano di azione per la sostenibilità dei consumi della Pubblica Amministrazione (PAN GPP).

AMBITO DI APPLICAZIONE DEI CAM

- Servizio di pulizia di edifici e di altri ambienti ad uso civile;
- Detergenti per le pulizie ordinarie delle superfici;
- Detergenti per le pulizie periodiche e straordinarie delle superfici;
- Detergenti per l'igiene personale;
- Prodotti in tessuto carta per l'igiene personale.



ELEMENTI FONDAMENTALI

- Riduzione delle sostanze pericolose;
- Acquisto e uso di detergenti con formulazioni migliori per l'ambiente e per la salute;
- Impiego di elementi tessili in microfibra;
- Uso di sistemi di dosaggio e diluizione, per razionalizzare il consumo di detergenti e disinfettanti;
- Valorizzazione delle pulizie manuali.

2. FOCUS EDIZIONE PRECEDENTE

- a) Punti salienti
- b) Monitoraggio Ordinatori di Fornitura

FOCUS EDIZIONE PRECEDENTE – Punti salienti

OGGETTO



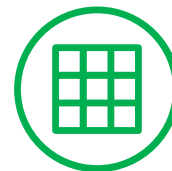
- **PROCEDURA APERTA PER L'ACQUISIZIONE DEL SERVIZIO DI PULIZIA, SANIFICAZIONE E SERVIZI AUSILIARI 5**
- DURATA CONVENZIONE: 24 mesi + rinnovo 12 mesi
- DURATA ODF: 36 mesi
- OEPV: 70/30

LOTTE



- **9 LOTTE TERRITORIALI:**
 - 1) Prov. di Bologna
 - 2) Prov. di Modena
 - 3) Prov. di Reggio Emilia
 - 4) Prov. di Parma
 - 5) Prov. di Piacenza
 - 6) Prov. di Ferrara
 - 7) Prov. di Forlì-Cesena e Rimini
 - 8) Prov. di Ravenna
 - 9) sedi della Giunta, Enti e Agenzie Regionali, dell'Assemblea Legislativa, del Comune e della Città Metropolitana di Bologna situati nella provincia di Bologna

STANDARD



- **14 STANDARD:**
 1. Uffici aperti al pubblico
 2. Uffici tradizionali
 3. Magazzini/officine
 4. Archivi morti
 5. Sale consiglio
 6. Sale di rappresentanza
 7. Aree est. pavimentate
 8. Biblioteche
 9. Musei/Aree Espositive
 10. Aule corsi
 11. Scuole dell'infanzia e asili nido
 12. Area assistenziale A.S.P.
 13. Istituti Scolastici
 14. Palestre

BA E OFFERTA ECONOMICA

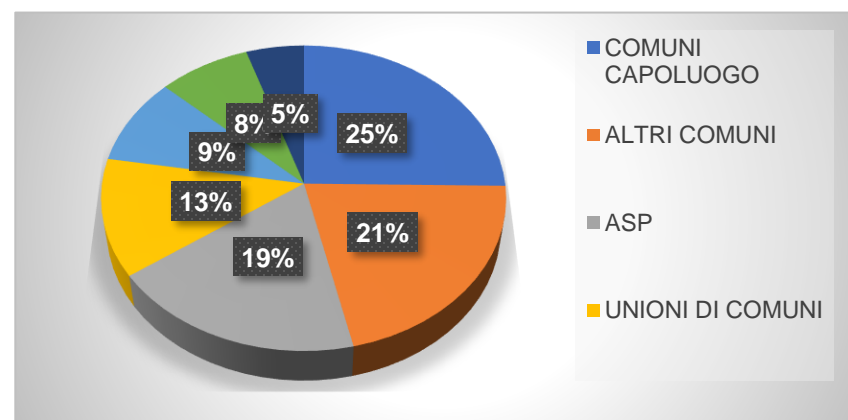


- Valore complessivo della gara: **€ 187.530.000,00 oltre IVA.**
- **Busta economica:**
 - Sconto su listino attività livello normale e ridotto;
 - Sconto su listino attività a richiesta;
 - Sconto sulla maggiorazione del 25% del costo della manodopera per le prestazioni dei servizi ausiliari quotati €/h.

FOCUS EDIZIONE PRECEDENTE – Monitoraggio ODF

Alla fine di giugno 2024, **334 Enti** avevano aderito alla Convenzione Pulizia 5 per un importo complessivo di **194.002.910,23 €**. Le convenzioni di tutti i lotti sono state estese con il **sesto quinto**, tranne quella relativa alla provincia di Parma. Si riportano i dati della distribuzione del valore dell'ordinato, per **tipologie di amministrazioni contraenti**.

Tipologia Enti	numero Enti	Valore totale ODF	Valore %
CAPOLUOGO	9	48.941.190,27 €	25,23%
ALTRI COMUNI	172	41.093.274,49 €	21,18%
ASP	30	36.494.953,67 €	18,81%
UNIONI DI COMUNI	19	24.119.203,86 €	12,43%
ALTRI ENTI	73	17.971.250,62 €	9,26%
GIUNTA ENTI AGENZIE CITTA' METROPOLI	15	15.580.796,85 €	8,03%
PROVINCE E PREFETTURE	16	9.802.240,47 €	5,05%
Totale complessivo	334	194.002.910,23 €	



3. STRATEGIA DI GARA ED. 6

- a) Punti salienti
- b) Suddivisione in lotti
- c) Modalità di remunerazione
- d) Valore dei lotti
- e) Aggiudicazione
- f) Limiti di partecipazione e aggiudicazione
- g) Requisiti di partecipazione
- h) Criteri di valutazione dell'offerta tecnica
- i) Clausola sociale
- j) Condizione particolare di esecuzione

STRATEGIA DI GARA – Punti salienti

OGGETTO



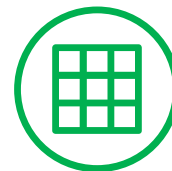
- **PROCEDURA APERTA PER L'ACQUISIZIONE DEL SERVIZIO DI PULIZIA, SANIFICAZIONE E SERVIZI AUSILIARI 6**
- DURATA CONVENZIONE: 12 mesi + rinnovo 12 mesi
- DURATA ODF: 36 mesi + 12 mesi di proroga
- OEPV: 70/30

LOTTI



- **8 LOTTI TERRITORIALI:**
 - 1) Prov. di Modena
 - 2) Prov. di Reggio Emilia
 - 3) sedi della Giunta, Enti e Agenzie Regionali, dell'Assemblea Legislativa, del Comune e della Città Metropolitana di Bologna situati nella provincia di Bologna
 - 4) Prov. di Bologna
 - 5) Prov. di Ferrara
 - 6) Prov. di Ravenna
 - 7) Prov. di Forlì-Cesena e Rimini
 - 8) Prov. di Parma e Piacenza

STANDARD



- **14 STANDARD:**
 1. Uffici aperti al pubblico
 2. Uffici tradizionali
 3. Magazzini/officine
 4. Archivi morti
 5. Sale consiglio
 6. Sale di rappresentanza
 7. Aree est. pavimentate
 8. Biblioteche
 9. Musei/Aree Espositive
 10. Aule corsi
 11. Scuole dell'infanzia e asili nido
 12. Area assistenziale A.S.P.
 13. Istituti Scolastici
 14. Palestre

BA E OFFERTA ECONOMICA



- Valore complessivo della gara: **€ 213.475.000,00 oltre IVA.**
- **Busta economica:**
 - Sconto su listino attività livello normale e ridotto;
 - Sconto su listino attività a richiesta;
 - Sconto sul prezzo unitario di tariffa oraria per servizi complementari.



STRATEGIA DI GARA – Suddivisione in lotti

Si propone di confermare l'impostazione della suddivisione in **lotti territoriali** della precedente edizione, accorpando in un **unico lotto** le due province di **Parma e Piacenza**.

Lotto	Oggetto del lotto
1	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Modena
2	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Reggio Emilia
3	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi della Giunta, degli Enti e delle Agenzie Regionali, dell'Assemblea Legislativa, del Comune e della Città Metropolitana di Bologna situati nella provincia di Bologna
4	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Bologna (esclusi Enti di cui al lotto 3)
5	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Ferrara
6	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Ravenna
7	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Forlì-Cesena e Rimini
8	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nelle province di Parma e Piacenza



STRATEGIA DI GARA – Modalità di remunerazione

Le modalità di remunerazione differiscono a seconda delle tre tipologie di attività disciplinate nel Capitolato tecnico:

1. Le attività a carattere continuativo sono prestate a fronte del pagamento di un **canone mensile**; questo canone è calcolato sulla base dei metri quadri e del listino attività dei livelli normale e ridotto;
2. Le attività extra canone vengono erogate a fronte del pagamento di un **corrispettivo** riportato nei listini, calcolato **sul mq o a tariffa oraria**;
3. I servizi complementari sono remunerati a **tariffa oraria**.



STRATEGIA DI GARA - Valore dei lotti

Si riportano di seguito i valori proposti per ciascun lotto.

Lotto	Oggetto del lotto	Valore del lotto
1	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Modena	34.000.000,00 €
2	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Reggio Emilia	27.600.000,00 €
3	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi della Giunta, degli Enti e delle Agenzie Regionali, dell'Assemblea Legislativa, del Comune e della Città Metropolitana di Bologna situati nella provincia di Bologna	27.550.000,00 €
4	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Bologna (esclusi Enti di cui al lotto 3)	27.300.000,00 €
5	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Ferrara	25.900.000,00 €
6	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Ravenna	25.255.000,00 €
7	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Forlì-Cesena e Rimini	23.170.000,00 €
8	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nelle province di Parma e Piacenza	22.700.000,00 €
	TOTALE PROCEDURA DI GARA	213.475.000,00 €



STRATEGIA DI GARA – Aggiudicazione

Critério di aggiudicazione

Conformemente a quanto previsto dall'art. 108 del D.lgs. 36/2023 la gara sarà aggiudicata all'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del **miglior rapporto qualità-prezzo**, con la seguente ripartizione del punteggio:

- **70** punti all'offerta tecnica
- **30** punti all'offerta economica

Potrebbe essere prevista una soglia minima di sbarramento, pari a 36 punti dell'offerta tecnica, che prevede la non ammissione alle fase di apertura delle buste economiche degli Operatori economici le cui offerte tecniche non abbiano superato la predetta soglia.

Strumento d'acquisto e durata dell'affidamento

Per ciascun lotto, verrà stipulata una Convenzione con l'Operatore economico concorrente risultato primo in graduatoria.

Si riportano di seguito le durate della Convenzione e degli Ordinativi di fornitura proposte:

- **Convenzione:** 12 mesi + 12 mesi di rinnovo
- **Ordinativi di fornitura:** 36 mesi dalla loro emissione con possibilità di proroga di 12 mesi.

La Convenzione avrà efficacia giuridica fino alla scadenza dei vari termini di Ordinativi di fornitura emessi.



STRATEGIA DI GARA - Limiti di partecipazione e aggiudicazione

Potrebbero essere inseriti dei limiti di partecipazione ed aggiudicazione.

Ciascun concorrente può presentare offerta per un **numero massimo di 4 lotti**; in caso di partecipazione ad un numero maggiore di lotti rispetto a quanto consentito, la domanda si considera presentata per i primi 4 lotti individuati sulla base del criterio dell'importanza economica dei lotti.

Nel caso in cui lo stesso concorrente risulti primo in graduatoria per più lotti **al medesimo potranno essere aggiudicati fino a un massimo di 3 lotti** che saranno individuati sulla base del criterio dell'importanza economica dei lotti.



STRATEGIA DI GARA - Requisiti di partecipazione

REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE:

Iscrizione al **Registro delle Imprese** o Albo provinciale delle Imprese artigiane ai sensi della l. 25 gennaio 1994, n. 82 e del D.M. 7 luglio 1997, n. 274. Con riferimento alla **classificazione di cui al decreto D.M. 274/1997**, si riportano le fasce di cui è richiesto il rispetto per ciascun Lotto cui si intende partecipare. Nel caso di **partecipazione a più lotti**, la fascia richiesta è quella relativa al lotto di maggior importanza economica.

Lotto	Oggetto del lotto	FASCIA DI CLASSIFICAZIONE D.M. 274 / 1997
1	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Modena	Fascia L
2	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Reggio Emilia	Fascia L
3	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi della Giunta, degli Enti e delle Agenzie Regionali, dell'Assemblea Legislativa, del Comune e della Città Metropolitana di Bologna situati nella provincia di Bologna	Fascia L
4	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Bologna (esclusi Enti di cui al lotto 3)	Fascia L
5	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Ferrara	Fascia L
6	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Ravenna	Fascia L
7	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nella provincia di Forlì-Cesena e Rimini	Fascia I
8	Servizio di pulizia, sanificazione e servizi complementari per le sedi di amministrazioni pubbliche ed enti locali situate nelle province di Parma e Piacenza	Fascia I



STRATEGIA DI GARA - Requisiti di partecipazione

REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA:

Fatturato globale pari al valore del lotto cui si intende partecipare, maturato **nel triennio precedente** a quello di indizione della procedura. Nel caso di partecipazione a più lotti di gara, il requisito deve essere riferito alla **somma dei lotti** a cui si partecipa; poiché dovrebbe essere previsto un limite di aggiudicazione a tre lotti, il requisito dovrà essere riferito ai tre lotti di maggior valore economico cui si intende partecipare.



STRATEGIA DI GARA - Requisiti di partecipazione

REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICA E PROFESSIONALE:

Possesso di valutazione di conformità delle proprie misure di **gestione ambientale** alla **norma tipo UNI EN ISO 14001 sul codice NACE 81.2 (settore IAF 35), o equivalenti**, in corso di validità, relative *all'attività di pulizia o sanificazione*.



STRATEGIA DI GARA - Criteri di valutazione dell'offerta tecnica

I criteri di valutazione dell'offerta tecnica potrebbero riguardare le seguenti macrocategorie:

- **Modalità di svolgimento del servizio;**
- **Sistema informativo;**
- **Formazione del personale;**
- **Procedure di auto verifica e controlli;**
- **Rese orarie** offerte per l'esecuzione del servizio;
- **Sostenibilità ambientale;**
- **Sostenibilità sociale** (SA 8000, ISO45001, Certificazione UNI/PdR 125:2022 - parità di genere, Assenza di verbali di discriminazione di genere).



STRATEGIA DI GARA - Criteri di valutazione dell'offerta tecnica

FOCUS RESE ORARIE OFFERTE PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Nella valutazione dell'offerta tecnica verranno attribuiti dei punteggi alle **rese giornaliere orarie (media settimanale) offerte per ciascuno standard e livello del servizio**; il punteggio maggiore sarà attribuito al concorrente che offre la **resa minore**.

La resa offerta sarà utilizzata per:

- **verificare l'anomalia dell'offerta;**
- **calcolare il monte ore e il personale necessario** per l'erogazione del servizio a canone.

In particolare, i concorrenti in fase di offerta economica dovranno indicare il costo della manodopera stimato moltiplicando il monte ore per il costo orario della manodopera. Il monte ore dovrà essere calcolato nel seguente modo:

Monte ore = 3 (anni) x 250 (giorni) x [(Mq Uffici aperti al pubblico/Resa offerta uffici aperti al pubblico) + (Mq Uffici tradizionali/Resa offerta Uffici tradizionali) + (Mq Uffici tradizionali ridotto/Resa offerta Uffici tradizionali ridotto) + (Mq Magazzini/Resa offerta Magazzini) + (Mq Magazzini ridotto/Resa offerta Magazzini ridotto) + (Mq Archivi morti/Resa offerta Archivi morti) + (Mq Archivi morti ridotto/Resa offerta Archivi morti ridotto) + (Mq Sale consiglio/Resa offerta Sale consiglio) + (Mq Sale consiglio ridotto/Resa offerta Sale consiglio ridotto) + (Mq Sale di rappresentanza/Resa offerta Sale di rappresentanza) + (Mq Aree esterne pavimentate/Resa offerta Aree esterne pavimentate) + (Mq Aree esterne pavimentate ridotto/Resa offerta Aree esterne pavimentate ridotto) + (Mq Biblioteche/Resa offerta Biblioteche) + (Mq Biblioteche ridotto/Resa offerta Biblioteche ridotto) + (Mq Musei/Resa offerta Musei) + (Mq Musei ridotto/Resa offerta Musei ridotto) + (Mq Aule corsi/Resa offerta Aule corsi) + (Mq Aule corsi ridotto/Resa offerta Aule corsi ridotto) + (Mq Nidi/Resa offerta Nidi) + (Mq ASP/Resa offerta ASP) + (Mq Istituti scolastici/Resa offerta Istituti scolastici) + (Mq Palestre/Resa offerta Palestre) + (Mq Palestre ridotto/Resa offerta Palestre ridotto)].



STRATEGIA DI GARA – Clausola sociale

L'aggiudicatario è tenuto a garantire l'**applicazione del contratto collettivo nazionale e territoriale** che sarà indicato nella documentazione di gara (**CCNL Imprese di Pulizia/Multiservizi**), oppure un altro contratto che garantisca **le stesse tutele economiche e normative** per i propri lavoratori e per quelli in subappalto.

Ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs 36/2023, l'aggiudicatario della Convenzione è tenuto a garantire la **stabilità occupazionale del personale impiegato** nella Convenzione, **assorbendo nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell'aggiudicatario uscente**, garantendo le stesse tutele del CCNL indicato.

Fermo restando quanto previsto dall'art 53 bis «Cambio di appalto» del CCNL Pulizia e Multiservizi, l'operatore economico aggiudicatario dell'appalto dovrà darne comunicazione alle OO.SS entro 7 giorni dall'aggiudicazione stessa.

Su richiesta scritta delle rappresentanze sindacali o dei sindacati di categoria, l'appaltatore uscente, l'appaltatore entrante, l'Amministrazione contraente, con l'eventuale coinvolgimento della stazione appaltante, sono tenuti ad espletare, prima dell'avvio delle attività, un **esame congiunto con i soggetti sindacali richiedenti al fine di garantire il rispetto della clausola sociale, la corretta applicazione contrattuale** a tutela dei diritti e della retribuzione dei lavoratori e definire le **modalità di ricorso al subappalto**.



STRATEGIA DI GARA – Condizione particolare di esecuzione

Il Fornitore si obbliga ad eseguire il servizio prevedendo **l'impiego di persone svantaggiate e in stato di fragilità**, compatibilmente con l'organizzazione dell'impresa e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste.



4. CONCLUSIONI

- a) Quesiti
- b) Conclusioni

CONCLUSIONI - Quesiti

Da questo incontro con gli Operatori Economici, l'Agenzia intende raccogliere **osservazioni**, in particolare, riguardo **ai seguenti aspetti** della strategia di gara:

- Tipologia di **servizi complementari**;
- Modalità di **remunerazione** del servizio;
- Suddivisione in **lotti**;
- **Limiti** di partecipazione e di aggiudicazione;
- Modalità di **aggiudicazione** e criteri di valutazione dell'**offerta tecnica**;
- Eventuali proposte innovative in materia di **sostenibilità ambientale e sociale**.

Verrà messo a disposizione degli Operatori Economici un questionario da restituire compilato all'indirizzo e-mail: irene.sapia@regione.emilia-romagna.it entro e non oltre il giorno **4 novembre 2024**.



CONCLUSIONI

Il presente materiale, suscettibile di variazioni anche sostanziali nella stesura finale della documentazione di gara, sarà messo a disposizione sul portale dell' Agenzia Intercent-ER al seguente indirizzo: <https://intercenter.regione.emilia-romagna.it/servizi-impres/consultazioni-preliminari-di-mercato>

L'esito della presente consultazione non è in alcun modo vincolante per Intercent-ER, che si riserva la più ampia discrezionalità rispetto alle decisioni da adottare.,

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

