



**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DI SERVIZI DI MANUTENZIONE  
ORDINARIA IN GLOBAL SERVICE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA  
REGIONE EMILIA-ROMAGNA (GIUNTA REGIONALE E ASSEMBLEA LEGISLATIVA)  
E DELL’AGENZIA REGIONALE PROTEZIONE AMBIENTE -2**

**PROGETTO TECNICO**

## **INDICE**

1. OGGETTO.....	3
2. FABBISOGNI E SOGGETTI ADERENTI.....	3
3. STRUMENTO D'ACQUISTO.....	3
4. DURATA DELLA CONVENZIONE E DEGLI ORDINATIVI DI FORNITURA .....	4
5. SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	4
6. VALORE DELLA GARA .....	4
7. STIMA DEI COSTI DELLA MANODOPERA.....	5
8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.....	5
9. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E FORMULA PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO ECONOMICO .....	6
10. CLAUSOLA SOCIALE E ALTRE CONDIZIONI PARTICOLARI DI ESECUZIONE .....	7

## **1. OGGETTO**

La presente iniziativa di gara ha per oggetto l'affidamento dei servizi di manutenzione ordinaria in global service del patrimonio immobiliare della Regione Emilia-Romagna (Giunta Regionale e Assemblea Legislativa) e dell'Agenzia Regionale Protezione Ambiente mediante la stipula di una Convenzione quadro ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 24 maggio 2004, n. 11.

La documentazione di gara è stata elaborata definendo caratteristiche e requisiti (minimi e premianti) ispirati ai principi di sostenibilità ambientale richiamati dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale di settore.

## **2. FABBISOGNI E SOGGETTI ADERENTI**

Il Capitolato tecnico è stato redatto da un gruppo di lavoro composto da esperti provenienti dagli Enti destinatari del servizio (Giunta regionale, Assemblea Legislativa e ARPAE).

Gli stessi hanno fornito le informazioni relative alle consistenze degli immobili oggetto del servizio relativamente a:

1. Servizio di presidio e alta sorveglianza
2. Impianti di climatizzazione invernale/estivo
3. Impianti idrico-sanitari e assimilabili
4. Impianti di rivelazione e spegnimento incendi - protezione antincendio attiva e passiva
5. Impianti elettrici e assimilabili/generatori/ups
6. Impianti di sollevamento (elevatori e servoscala)
7. Impianti di sicurezza e controllo accessi/antintrusione
8. Manutenzione edile
9. Reti telefoniche, trasmissione dati e assimilabili
10. Sistemi di automazione e supervisione.

## **3. STRUMENTO D'ACQUISTO**

L'affidamento della procedura avverrà mediante procedura aperta a seguito della quale con l'aggiudicatario verrà stipulata una Convenzione quadro ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 24 maggio 2004, n. 11.

Ai sensi dell'art. 58 del Codice, l'Agenzia si avvale del Sistema per gli Acquisti Telematici dell'Emilia-Romagna (SATER).

#### **4. DURATA DELLA CONVENZIONE E DEGLI ORDINATIVI DI FORNITURA**

La durata della Convenzione e degli Ordinativi di fornitura è stata definita per garantire alle Amministrazioni contraenti di aderire alla Convenzione e di sottoscrivere contratti di congrua durata vista la particolarità del servizio. Pertanto:

- la Convenzione avrà una durata di 12 (dodici) mesi, a decorrere dalla data della sua sottoscrizione, con la possibilità di essere rinnovata per ulteriori 12 (dodici) mesi, qualora non sia esaurito l'importo massimo spendibile;
- Gli Ordinativi di fornitura emessi dalle singole Amministrazioni contraenti avranno durata pari a 60 (sessanta) mesi che decorreranno dalla data di avvio dell'appalto, da intendersi come la data del verbale di consegna degli immobili.

La Convenzione resta comunque valida, efficace e vincolante per la regolamentazione degli Ordinativi di fornitura e per tutto il tempo di vigenza e durata dei medesimi.

La durata degli Ordinativi di fornitura in corso di esecuzione potrà essere modificata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art. 106, comma 11, del Codice. In tal caso il contraente è tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto della Convenzione agli stessi - o più favorevoli - prezzi, patti e condizioni.

Nel caso in cui, prima del decorso del termine di durata della Convenzione quadro, anche eventualmente rinnovato, sia esaurito l'importo massimo spendibile, al Fornitore potrà essere richiesto, alle stesse condizioni, di incrementare tale importo fino alla concorrenza di un quinto, ai sensi dell'art. 106, comma 12, del Codice.

#### **5. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

La gara è costituita da un unico lotto poiché l'appalto in oggetto rientra tra le categorie merceologiche previste dal DPCM 18 luglio 2018 ed in quanto, sotto il profilo organizzativo e informativo, l'appalto è gestito in maniera unitaria da tutte le Amministrazioni contraenti.

#### **6. VALORE DELLA GARA**

Il valore globale stimato dell'appalto è pari ad € 13.354.391,59, al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge, così suddiviso:

Importo complessivo a base di gara	Importo per proroga 6 mesi	Valore stimato dell'appalto
12.221.449,07 €	1.222.144,91 €	13.443.593,98 €

## 7. STIMA DEI COSTI DELLA MANODOPERA

Ai sensi dell'art. 23, comma 16, del Codice l'importo posto a base di gara comprende i costi della manodopera che l'Agenzia ha stimato pari ad € 453.040,94 annui calcolati sulla base del personale attualmente impiegato riportato nell'Allegato 10.

I costi della manodopera sono stati calcolati sulla base dei dati relativi al personale utilizzato nei contratti in corso di esecuzione, quali: numero di unità, monte ore annuale, CCNL applicato dall'attuale appaltatore, qualifica, livelli retributivi, scatti di anzianità.

## 8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I requisiti di partecipazione sono stati definiti contemperando l'interesse a favorire un'ampia partecipazione, anche delle PMI, tenendo comunque conto dell'alto valore dell'appalto, della durata pluriennale del contratto, della complessità delle attività e del loro coordinamento.

Si riportano di seguito i requisiti previsti per la partecipazione alla gara:

### Requisiti di idoneità

1. Iscrizione nel Registro delle Imprese oppure nell'Albo delle Imprese artigiane per attività coerenti con quelle oggetto della procedura di gara.

### Requisiti di capacità economico finanziaria

2. Fatturato specifico medio annuo nel settore di attività oggetto dell'appalto riferito a ciascuno degli ultimi n. 3 esercizi finanziari disponibili di € 1.200.000,00 IVA esclusa. Il settore è quello della manutenzione ordinaria di impianti ed immobili.

La previsione di fatturato specifico per la partecipazione alla presente procedura è giustificata dall'alto valore dell'appalto, dalla durata pluriennale del contratto, dalla complessità delle attività e del loro coordinamento.

### Requisiti di capacità tecnica e professionale

Procedura aperta per l'affidamento di servizi di manutenzione ordinaria in global service del patrimonio immobiliare della Regione Emilia-Romagna (Giunta Regionale e Assemblea Legislativa) e dell'Agenzia Regionale Protezione Ambiente -2

3. Aver regolarmente eseguito, nel triennio 2020-2022, almeno tre contratti per servizi di manutenzione di impianti di riscaldamento, raffrescamento ed elettrici;
4. possesso di una valutazione di conformità del proprio sistema di gestione della qualità alla norma UNI EN ISO 9001:2015 idonea, pertinente e proporzionata all'oggetto dell'appalto;
5. avere la capacità di eseguire il contratto con il minore impatto possibile sull'ambiente attuando misure di gestione ambientale conformi ad uno schema riconosciuto in sede internazionale (come il Regolamento CE 1221/2009-EMAS, la norma ISO 14001 o equivalente);
6. possesso di qualificazione in corso di validità, rilasciata da una SOA regolarmente autorizzata, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 34/2000, per le categorie OG1 "Edifici civili e industriali" classifica III bis e OG11 "Impianti tecnologici" per la classifica III.

## 9. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E FORMULA PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO ECONOMICO

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. 95, comma 2, del Codice.

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

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	80
Offerta economica	20
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>

Il punteggio totale ( $P_{TOT}$ ) attribuito a ciascuna offerta è uguale a  $P_T + P_E$ , dove:

$P_T$  = somma dei punti attribuiti all'offerta tecnica;

$P_E$  = somma dei punti attribuiti all'offerta economica.

I criteri di valutazione, le modalità per l'attribuzione dei punteggi e i punteggi stessi sono riportati nel Disciplinare di gara.

Procedura aperta per l'affidamento di servizi di manutenzione ordinaria in global service del patrimonio immobiliare della Regione Emilia-Romagna (Giunta Regionale e Assemblea Legislativa) e dell'Agenzia Regionale Protezione Ambiente -2

---

Il Punteggio Economico (Pe) verrà calcolato secondo la seguente formula:

$$Pe_i = 14 * C_{1i} + 4 * C_{2i} + 1 * C_{3i} + 0,5 * C_{4i} + 0,5 * C_{5i}$$

Dove:

Pe<sub>i</sub> = Punteggio economico del concorrente i-esimo

C<sub>1i</sub> = coefficiente attribuito all'offerta del concorrente "i-esimo" al ribasso del valore del canone annuo complessivo così come risultante dallo Schema di Offerta Economica;

C<sub>2i</sub> = coefficiente attribuito all'offerta del concorrente "i-esimo" relativa al ribasso sul Prezziario della Regione Emilia-Romagna;

C<sub>3i</sub> = coefficiente attribuito all'offerta del concorrente "i-esimo" relativa al ribasso sui Prezziari DEI (Tipografia del Genio Civile)

C<sub>4i</sub> = coefficiente attribuito all'offerta del concorrente "i-esimo" relativa al ribasso prezzi extra canone riportati al par. 2 dell'Allegato 12 – Elenco prezzi unitari

C<sub>5i</sub> = coefficiente attribuito all'offerta del concorrente "i-esimo" relativa al ribasso sulla maggiorazione del prezzo della manodopera.

Con riferimento a ciascun Punteggio economico, i coefficienti verranno calcolati secondo la seguente formula.

**Formula del "ribasso massimo non lineare"**

$$C_i = (R_a/R_{max})^{0,5}$$

Dove:

C<sub>i</sub> = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo;

R<sub>a</sub> = ribasso dell'offerta del concorrente i-esimo;

R<sub>max</sub> = ribasso dell'offerta più conveniente.

α = 0,5

## 10. CLAUSOLA SOCIALE E ALTRE CONDIZIONI PARTICOLARI DI ESECUZIONE

Al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell'Unione Europea, e ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione dell'operatore economico subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nella nuova Convenzione quadro, l'aggiudicatario della Convenzione quadro è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell'aggiudicatario uscente, come previsto

dall'articolo 50 del Codice, garantendo l'applicazione dei CCNL di settore, di cui all'art. 51 del d.lgs. 15 giugno 2015, n. 81.

Il CCNL di riferimento è il CCNL metalmeccanico.

A tal fine, l'elenco del personale attualmente impiegato è riportato nell'Allegato 10.

Si prevede inoltre che 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, siano 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.

Ai fini del rispetto della clausola sociale di cui al presente punto, il Fornitore è tenuto a presentare, alle Amministrazioni contraenti, un progetto di assorbimento (i cui contenuti devono essere conformi a quanto previsto dalla Delibera ANAC n. 114 del 2019 contenente le Linee Guida n. 13 recanti "La disciplina delle clausole sociali") atto ad illustrare le concrete modalità di applicazione della clausola sociale preliminarmente all'emissione dell'Ordinativo di Fornitura.