



Servizio III – Lavori sicurezza provveditorato e patrimonio
Sezione III - Sezione Gestione patrimonio, servizi di ristorazione, pulizie ed altri servizi

PROGETTO – RELAZIONE ILLUSTRATIVA
(art. 41, comma 12 D.lgs. n. 36/2023 e Allegato I.7)

GARA EUROPEA A PROCEDURA TELEMATICA APERTA PER L'APPALTO DI SERVIZI MULTIPLI (Portierato, Pulizia) PRESSO LE STRUTTURE S. VALENTINO ADISU IN TERNI – PERIODO 2026 - 2028

Sommario

1.	Premessa	3
2.	Quadro normativo di riferimento	3
3.	Logica di intervento e obiettivi di progetto.....	4
4.	Ruoli del progetto.....	4
5.	Elementi identificativi dell'appalto	4
6.	Analisi dei rischi	6
7.	Requisiti per l'esecuzione del servizio (Art. 113 del D. Lgs. n. 36/2023).....	6
8.	Prospetti economici.....	7
8.1	Dettaglio dell'importo complessivo del servizio posto a base di gara.....	7
9.	Conclusioni	8

1. Premessa

L'Agenzia per il diritto allo studio Universitario dell'Umbria (in seguito denominata anche ADISU o "Stazione appaltante" o "S.A.") nel realizzare attività finalizzate al perseguimento degli obiettivi previsti nei documenti di programmazione triennale dei servizi di cui alla DAU n. 15 del 28/02/2025, intende garantire la continuità dei servizi agli studenti universitari e nel caso specifico, il servizio di portierato e pulizia, e altre attività ad esse collegate (quali lavanolo, lavanderia e disinfestazione) presso la sede degli uffici amministrativi e del collegio San Valentino di Terni mediante un contratto di appalto con ditte specializzate nel settore ed in grado di mantenere risultati e gli standard qualitativi in un'ottica di miglioramento e ottimizzazione dei servizi e dei processi.

La Resp. Sez. III Sezione "Gestione patrimonio, servizi di ristorazione, pulizie e altri servizi", ha preliminarmente verificato la possibilità di ricorrere alla piattaforma CONSIP del Ministero dell'Economia e delle Finanze (art.1 del Decreto-Legge 95/2012, convertito nella legge n. 135/2012) per la gestione dei servizi sopra indicati, constatando che al momento (24.11.2025 ore 13:00) non risultano attive convenzioni con riferimento locale in Umbria aventi ad oggetto l'attività specifica caratterizzata dai CPV principale Servizio portierato 98341120-2 ed accessorio Servizi di pulizia 90911100-7; la medesima verifica è stata svolta mediante la nuova funzionalità AURA della centrale acquisti Punto zero scarl con lo stesso esito negativo.

L'Agenzia ha conseguentemente deciso di indire una procedura di appalto specifico al fine di garantire la continuità di un adeguato ed efficiente controllo della sicurezza e tutela dell'incolumità (servizio di portierato) nonché la continuità ed efficienza di un adeguato livello di igiene e pulizia degli ambienti interni alla sede amministrativa e alla residenza universitaria ed un adeguato livello di comfort per i dimoranti (servizi di pulizia, lavanderia, lavanolo e disinfestazione) presso la sede di Terni.

E' necessario, pertanto, procedere in questa sede, alla redazione, ai sensi dell'art. 41, c. 12 del Codice dei contratti pubblici, della relazione di progettazione del servizio, articolata in un unico livello, predisposta dal RUP – Resp. Sez. III Sezione Gestione patrimonio, servizi di ristorazione, pulizie e altri servizi, secondo i contenuti minimi dell'allegato I.7 del Codice ad integrazione dei documenti di gara già approvati con DD n. 531/2025.

I documenti che accompagnano la presente relazione sono:

- Capitolato Speciale;
- Capitolato Speciale - Consistenze;
- Capitolato Speciale - Periodicità;
- Calcolo base asta;
- DUVRI;
- Disciplinare Requisiti di partecipazione e criteri;
- Modello Nomina responsabile esterno GDPR;
- Modello offerta tecnica;
- Modello offerta economica;

2. Quadro normativo di riferimento

- Codice dei contratti pubblici – D.lgs. n. 36/2023 - come integrato e modificato dal decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209 Correttivo al Codice;
- Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (tra cui D.lgs. n. 81/2008, ecc.);
- Circolari Ministero della Sanità in materia di igiene e sicurezza;
- Codice Civile e Codice Penale;
- Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di pulizia e sanificazione di edifici e ambienti ad uso civile, sanitario e per i prodotti detergenti di cui al DM Ambiente 29.1.2021;
- D.Lgs. n. 198/2006 Codice delle pari opportunità e DPCM 20.6.2023 "Linee guida volte a favorire le pari opportunità generazionali e di genere, nonché l'inclusione lavorativa delle persone con disabilità nei contratti riservati";
- Altra normativa comunitaria, nazionale, regionale e regolamentare disciplinante l'esecuzione del servizio oggetto del presente appalto vigente e successiva alla data di inizio di esecuzione.

3. Logica di intervento e obiettivi di progetto

Obiettivi strategici:

- Tutela e sicurezza degli ambienti.
- Garanzia di salubrità e igiene.
- Continuità del servizio e stabilità occupazionale.
- Miglioramento dei processi tramite monitoraggio e strumenti strutturati.

Risultati attesi:

- Riduzione dei tempi di risposta del portierato.
- Mantenimento degli standard igienici previsti.
- Tracciabilità delle attività.
- Riduzione delle criticità segnalate.

4. Ruoli del progetto

RUP, Responsabile di fase affidamento, Gruppo di lavoro, DEC, appaltatore

5. Elementi identificativi dell'appalto

Di seguito si riepilogano sinteticamente:

- **oggetto dell'appalto contratto:** Affidamento servizi multipli (portierato, pulizia) presso le strutture Adisu in Terni per il periodo 2025-2027;

L'affidamento ha natura di appalto di servizi. Il CPV principale: Servizio portierato 98341120-2 il CPV accessorio: Servizi di pulizia 90911100-7. Saranno necessarie altre attività di modesta entità a completamento del servizio quali lavanolo, lavanderia e disinfestazione.

- **tipologia di contratto:** appalto di servizi;
- **procedura di gara:** aperta (ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. n.36/2023) in quanto il valore complessivo del contratto risulta superiore alla soglia di rilevanza europea. Tale procedura è quella che consente la più ampia partecipazione degli operatori economici in possesso dei requisiti previsti nel bando di gara, nel rispetto dei principi codicistici che presiedono l'aggiudicazione e l'esecuzione dei contratti pubblici.;
- **suddivisione in lotti:** il servizio non è suddiviso in lotti funzionali per assicurare una più efficace, coordinata, omogenea ed unitaria gestione delle attività necessarie alla struttura di Terni;
- **durata del contratto:** 2 anni (con possibilità di n.2 anni di rinnovo del servizio e di n.6 mesi di proroga tecnica -art. 120 c. 11 del D.lgs. n. 36/2023); è ammessa l'esecuzione anticipata del servizio ai sensi dell'art. 17, co. 8, nonché, nelle more della stipula del contratto la SA si riserva la facoltà di chiedere l'esecuzione di urgenza del servizio nei casi previsti dall'art. 17, co. 8 e 9 del D.Lgs n. 36/2023;
- **forma del contratto:** scrittura privata;
- **operatori ammessi alla procedura:** sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.lgs. n. 36/2023 in possesso dei requisiti specifici;
- **criterio di selezione delle offerte:** in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 108, comma 1 del D.lgs. n. 36/2023;
- **sopralluogo dei luoghi:** non obbligatorio;
- **garanzia provvisoria** (ai sensi dell'art. 106 D.lgs. n.36/2023): pari ad un importo del 2% rispetto al valore stimato della gara e da presentare in fase di offerta in una delle forme indicate dalla normativa vigente;
- **garanzia definitiva** (ai sensi dell'art. 117 D.lgs. n. 36/2023): pari ad un 10% rispetto al valore stimato della gara e da presentare in fase di offerta in una delle forme indicate dalla normativa vigente;
- **RUP:** Dott.ssa Maddalena Alunni;

- **CIG:** da acquisire mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale certificata “*Portale Acquisti Umbria*”;
- **Valore stimato del contratto base** (2 anni): € 898.904,89 (IVA esclusa);
- **Valore complessivo della spesa:** € 1.122.382,45 (IVA compresa)

- **Costo della manodopera:** È indicato, ai sensi dell'art. 11 comma 2 del D.Lgs. 36/2023, quale Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro applicabile al personale dipendente impiegato nel presente appalto il CCNL 2025 - 2028 sottoscritto il 6.8.2025 per i lavoratori ed impiegati delle imprese operanti nel settore dei servizi di pulizia, servizi integrati/multiservizi- CNEL K511:

- è pertinente all’oggetto dell’appalto, essendo il suo ambito di applicazione strettamente connesso con l’attività oggetto dell’appalto;
- è stipulato dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale;
- sulla base del principio del risultato di cui all’art. 1 del D.lgs. n. 36/2013, appare il più idoneo a garantire la partecipazione da parte degli operatori economici del settore e risulta, quindi, il più idoneo in considerazione del mercato di riferimento;
- tale contratto appare idoneo a garantire adeguate condizioni per le lavoratrici e i lavoratori sul piano normativo o economico.

E’ precisato che l’aggiudicatario è tenuto a garantire l’applicazione del contratto collettivo nazionale e territoriale sopra indicato, ovvero di un altro contratto che garantisca le stesse tutele economiche e normative per i propri lavoratori.

Ferma restando la necessaria armonizzazione con la propria organizzazione e con le esigenze tecnico- organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l’aggiudicatario del contratto di appalto è tenuto a garantire la stabilità occupazionale del personale impiegato nel contratto, assorbendo prioritariamente nel proprio organico il personale (dipendenti e soci lavoratori) già operante alle dipendenze dell’aggiudicatario uscente, garantendo le stesse tutele del CCNL sopra indicato.

L’elenco e i dati relativi al personale attualmente impiegato dal contraente uscente per l’esecuzione del contratto sono riportati nel paragrafo 4.5 del CSA qualifica, livelli anzianità, sede di lavoro, monte ore, etc.

Nel rispetto delle previsioni contrattuali nazionali l’operatore economico aggiudicatario è tenuto a fornire alla Stazione Appaltante, prima dell’inizio del servizio, l’elenco nominativo del personale, diviso per qualifica/inquadramento professionale, con il relativo monte ore complessivo di servizio offerto, secondo il Piano di assorbimento presentato in sede di gara. In detto Piano dovranno essere indicate le concrete modalità di applicazione della clausola sociale, con particolare riferimento al numero dei lavoratori che beneficerà della stessa e alla relativa proposta contrattuale (con indicazione di inquadramento e trattamento economico). Il rispetto delle sue previsioni sarà oggetto di monitoraggio da parte della Stazione Appaltante durante l’esecuzione del contratto. La sua attuazione rappresenta un obbligo contrattuale, pertanto, saranno applicate, nei casi di inadempimento, le penali previste all’art. 7.5 del Capitolato speciale d’appalto.

- **Sicurezza e oneri** - indicazione degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso - D.lgs. n. 81/2008 la Stazione Appaltante ha valutato i rischi derivanti dalle attività interferenti, quantificandoli nell’importo di € 760,00 per 24 mesi.

In capo all’Aggiudicatario graveranno i costi propri del Datore di Lavoro relativi alla formazione in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D.lgs. 81/2008 e concernenti le norme di sicurezza antincendio e in materia di sorveglianza sanitaria

Il presente documento costituisce l’elaborato progettuale di unico livello, previsto dall’art. 41, comma 12 del D.lgs. 36/2023 per le forniture e i servizi e si articola nelle sezioni previste nell’indice. Sono allegati al presente progetto i seguenti documenti:

- a) Prospetto Economico
- b) Capitolato speciale d'appalto
- c) Elenco strutture
- d) Dati riepilogativi personale impiegato dall'appaltatore uscente
- e) Planimetrie locali
- f) Dettaglio attività e periodicità
- g) Documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (DUVRI)

6. Analisi dei rischi

Principali rischi: continuità del personale, rispetto del CCNL e dell'elaborato progetto di riassorbimento, qualità delle pulizie, ritardi portierato, carenze formative, interferenze operative.

7. Requisiti per l'esecuzione del servizio (Art. 113 del D. Lgs. n. 36/2023)

Per l'esecuzione del servizio oggetto del presente appalto, ai sensi dell'articolo 113 del D.Lgs. 36/2023, in ragione delle esigenze sociali attinenti alla natura del servizio, è richiesto:

- che l'aggiudicatario si impegni ad attivare, prima della stipula del contratto e in ogni caso prima dell'avvio del servizio, una sede organizzativa nel Comune di Terni o in uno dei Comuni della Città distanti massimo 20 km (la distanza si calcola dalla sede organizzativa al confine più vicino con il Comune di Terni), dotata di recapito telefonico che dovrà restare in funzione giornalmente, nell'arco di tempo che va dall'ora precedente all'avvio dei servizi fino all'ora successiva a quella di conclusione degli stessi. La sede organizzativa dovrà rimanere attiva per tutta la durata del contratto. La richiesta di questo requisito è connessa all'esigenza di garantire interventi rapidi ed efficaci per la gestione del servizio nelle sedi oggetto della presente procedura;
- che l'aggiudicatario si impegni ad ottenere, prima della stipula del contratto di appalto e in ogni caso prima dell'avvio del servizio, la certificazione di conformità del proprio sistema di gestione della qualità alla norma UNI EN ISO 9001:2015 idonea, pertinente e proporzionata all'oggetto del presente appalto. L'operatore economico aggiudicatario dovrà comprovare il requisito, consegnando alla Stazione Appaltante, prima dell'avvio del servizio, il certificato di conformità del sistema di gestione della qualità alla norma UNI EN ISO 9001:2015, per il servizio di pulizie rilasciato da un organismo di certificazione accreditato conformemente alle norme europee e alla vigente normativa nazionale. La richiesta di questo requisito è connessa all'esigenza di fornire, durante il corso dell'esecuzione del contratto, le più ampie garanzie in merito all'affidabilità dell'operatore economico aggiudicatario e alla qualità dei servizi erogati. Il requisito relativo al possesso della certificazione di conformità dovrà essere posseduto sia dalla mandataria sia dalle mandanti.
- il rispetto della clausola sociale per come elaborata all'art. 4.5 del CSA con riferimento specifico all'osservanza puntuale delle norme in materia di cessazione/cambio di appalto per promuovere la stabilità occupazionale, applicando le disposizioni dei contratti di settore garantendone l'integrale applicazione ai dipendenti assunti, ai sensi dell'art. 51 del D.lgs. 15 giugno 2015, n. 81 nonché ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell'operatore economico uscente, come previsto dall'articolo 57 del Codice, qualora disponibile e a condizione che il loro numero e la loro qualifica siano armonizzabili con l'organizzazione d'impresa del nuovo gestore e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera dell'Operatore economico subentrante, anche per il subappaltante, nonché garantire, per tutta la durata del contratto e nella misura almeno del 30%, il rispetto delle disposizioni in materia di pari opportunità di genere e generazionali, nonché di inclusione lavorativa delle persone con disabilità e categorie svantaggiate, ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. n. 36/2023 e dell'Allegato II.3. L'appaltatore si impegna inoltre a mantenere comportamenti conformi al Codice delle Pari Opportunità (D.Lgs. n. 198/2006) e delle Linee guida adottate con DPCM 20 giugno

2023.

8. Prospetti economici

Gli importi per l'acquisizione del servizio sono stati calcolati come illustrato nei seguenti prospetti economici, che mostrano in forma tabellare la quantificazione e la composizione dell'importo complessivo a base di gara e dell'importo globale stimato dell'appalto, incluso le possibili opzioni attivabili, ai sensi dell'art. 14, c. 4 del D. Lgs. 36/2023.

8.1 Dettaglio dell'importo complessivo del servizio posto a base di gara

Nella seguente tabella si illustra il dettaglio degli importi che compongono il quadro economico complessivo stimato:

Calcolo BASE D'ASTA e QUADRO ECONOMICO

	Durata [mesi]	Costo Complessivo annuo [senza IVA]	Costo Complessivo annuo [con IVA]	Aliquota IVA	
Portierato	12	€ 166.440,00	€ 203.056,80	22%	90,8%
Pulizie	12	€ 16.854,88	€ 20.562,95	22%	9,2%
VALORE ANNUO		€ 183.294,88	€ 223.619,75		
Contratto base - BASE D'ASTA	24	€ 366.589,75	€ 447.239,50		
(eventuale) Contratto opzione ex art. 120 co. 10 Dlgs 36/2023	24	€ 366.589,75	€ 447.239,50		
(eventuale) proroga -art. 120 co. 11 Dlgs 36/2023 (stima di 6 mesi)	6	€ 91.647,44	€ 111.809,87		
(eventuale) importo quinto d'obbligo sul contratto base ex art. 120, co. 9 dlgs 36/2023		€ 73.317,95	€ 89.447,90		
Costi per DUVRI [non soggetti a ribasso]		€ 760,00	€ 927,20		
VALORE COMPLESSIVO GARA ai sensi dell'art. 14 del Dlgs 36/2023		€ 898.904,89	€ 1.096.663,97		
Garanzia Provvisoria (2%)		€ 17.978,10			
Garanzia Definitiva max (10%)		€ 89.890,49			
somme a disposizione		€	223.477,56		
SOMME A DISPOSIZIONE		Senza IVA e oneri	Con IVA e oneri	CAP	
Contributo ANAC		€ 410,00	€ 410,00	2.000	
Accantonamenti di cui all'art 45		€ 17.978,10	€ 19.208,48	1.350	
Compenso membro commissione		€ -	€ -	1.860	
Compenso membro commissione		€ -	€ -	1.860	
Supporto al RUP		€ 5.000,00	€ 6.100,00	1.860	
SPESA COMPLESSIVA		€ 922.292,99	€ 1.122.382,45		
COSTO DELLA MANODOPERA SU BASE D'ASTA			€ 329.846,43		
COSTO DELLA MANODOPERA SUL VALORE COMPLESSIVO DELL'APPALTO (per brevità il calcolo è fatto con la stessa proporzione con cui incide il CM sul base d'asta)			€ 808.123,74		

9. Conclusioni

Il progetto garantisce un modello operativo efficace, sicurezza, qualità, continuità e conformità normativa.

Il RUP
Maddalena Alunni