

**A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O**

Direzione Servizi al Patrimonio

Determinazione n. 95  
Rif. Int. 145/DC

Roma, data del protocollo

**DETERMINA A CONTRARRE**

PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PULIZIA, IGIENE AMBIENTALE E FACCHINAGGIO DA EFFETTUARSI IN ROMA PRESSO I SEGUENTI IMMOBILI DELL’AGENZIA DEL DEMANIO: SEDE DELLA DIREZIONE GENERALE, IN VIA BARBERINI N. 38; “PALAZZETTO ALA SUD EST” E “SALA GIARDINI”, IN VIA DEL QUIRINALE N. 28; AREE DESTINATE A PARCHEGGIO, IN VIA DEL QUIRINALE N. 28 E VIA PIACENZA N. 9.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE SERVIZI AL PATRIMONIO**

ai sensi di quanto disposto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 16/07/2019, approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze il 27/08/2019, pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 221 del 09/09/2019, in virtù della Determinazione n. 85 prot. n. 2019/1537/DIR e della Comunicazione Organizzativa n. 20 del 29/07/2021

**PREMESSO CHE:**

- con richiesta del 27/10/2021, la U.O. Piani Manutentivi e Performance Immobili ha manifestato la necessità di provvedere all’affidamento del servizio di pulizia, igiene ambientale e facchinaggio da effettuarsi presso i seguenti immobili dell’Agenzia del Demanio: sede della Direzione Generale, in Via Barberini n. 38; “Palazzetto Ala sud-est” e “Sala Giardini” in Via del Quirinale n. 28; aree destinate a parcheggio in Via del Quirinale n. 28 e Via Piacenza n. 9;
- con nota prot. n. 2021/21895/DSP del 13.12.2021, sono state attribuite le funzioni tecniche relative all’affidamento, incluso l’incarico di Responsabile del Procedimento, assegnato alla dott.ssa Maria Bombaci;
- il RUP ha verificato che la Convenzione Consip attiva per l’oggetto dell’affidamento (Facility Management 4 - Lotto 10), è sospesa per via di un contenzioso in atto;
- il valore totale dell’appalto è stato quantificato in € 903.999,51 (euro novecentotremilanovecentonovantanove/51) più IVA di cui:
  - € 644.638,80 (euro seicentoquarantaquattromilaseicentotrentotto/80) per costi della manodopera, ai sensi dell’art. 23, comma 16 del Codice;
  - € 599,51 (euro cinquecentonovantanove/51) per oneri per la sicurezza da interferenze non soggetti a ribasso;
- per la determinazione dell’importo del servizio si è fatto riferimento alle seguenti attività:
  - servizio di pulizia ed igiene ambientale (prestazione principale): € 745.400,00;
  - servizio di facchinaggio (prestazione secondaria): € 158.000,00;
- il RUP ha verificato che la disponibilità dei fondi è assicurata nell’ambito del budget complessivo di funzionamento relativo ai Centri di costo interessati dalla procedura di affidamento in oggetto;
- tenuto conto della natura strettamente correlata delle attività da affidare, non è possibile procedere alla suddivisione in lotti ai sensi dell’art. 51 del D.Lgs. 50/2016;
- il servizio avrà durata di 36 (trentasei) mesi decorrenti dalla data di “inizio delle attività” indicata in un apposito verbale;
- al fine di garantire la corretta esecuzione delle attività oggetto dell’appalto, il RUP ha previsto che i concorrenti debbano essere in possesso di specifici requisiti:



- di ordine generale, di cui all'art. 80 del Codice;  
relativamente ai requisiti di idoneità professionale,
  - iscrizione al Registro delle Imprese o Albo provinciale delle Imprese artigiane con appartenenza: per l'attività di pulizia e igiene ambientale, alla fascia di classificazione e) di cui all'art. 3 comma 1 del D.M. 7 luglio 1997 n. 274; per l'attività di facchinaggio, alla fascia di classificazione a) di cui all'art. 8, comma 2 del D.M. 30 giugno 2003, n. 22;  
relativamente ai requisiti di capacità economico-finanziaria,
  - di aver realizzato un fatturato globale minimo annuo riferito a ciascuno degli ultimi tre esercizi finanziari disponibili non inferiore a € 451.700 esclusa IVA;  
relativamente ai requisiti di capacità tecnico-professionale:
  - di aver realizzato, nel triennio antecedente al termine ultimo di presentazione dell'offerta, servizi di pulizia ed igiene ambientale di importo complessivo non inferiore a 745.400 Iva esclusa;
  - di aver realizzato, nel triennio antecedente al termine ultimo di presentazione dell'offerta, servizi di facchinaggio di importo complessivo non inferiore a 158.000 Iva esclusa;
  - possesso di una valutazione di conformità del proprio sistema di gestione della qualità alla norma UNI EN ISO 9001:2015 in relazione al servizio di pulizia ed igiene ambientale;
  - possesso di una valutazione di conformità del proprio sistema di gestione ambientale alla norma UNI EN ISO 14001:2015 in relazione al servizio di pulizia ed igiene ambientale;
- è stato individuato quale criterio di aggiudicazione della procedura quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 95 c. 2 del D.Lgs. 50/2016, sulla base dei criteri di valutazione dettagliati nel disciplinare di gara che rispondono alla seguente ripartizione dei punteggi: offerta tecnica max 70 punti complessivi ed offerta economica max 30 punti;
  - trattandosi di servizio ad alta intensità di manodopera, è ammesso il subappalto nei limiti del 50% conformemente a quanto prescritto dall'art. 105, comma 1, del D.Lgs. 50/2016, come da ultimo modificato dall'art. 49 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 convertito dalla L. 29 luglio 2021 n. 108;
  - al fine di garantire una tempestiva conclusione delle operazioni di gara ed il rispetto delle tempistiche imposte dall'art. 1, comma 1, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, l'Agenzia si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1, comma 3 della L. n. 55 del 14 giugno 2019 come prorogato dall'art. 52, comma 1, lett. a), punto 3, del D.L. 77/2021 e dell'art. 133, comma 8 del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte tecniche ed economiche prima della verifica di idoneità dei concorrenti. In tale ipotesi, verrà verificata la documentazione amministrativa del primo classificato e del restante 10% dei concorrenti ammessi, seguendo l'ordine in graduatoria degli stessi;
  - in coerenza con quanto prescritto dall'art. 50, D.Lgs. 50/2016, al fine di garantire i livelli occupazionali esistenti, si applicano le disposizioni previste dalla contrattazione collettiva in materia di riassorbimento del personale;
  - in considerazione della peculiarità del servizio che presuppone un'approfondita conoscenza dei luoghi di espletamento dello stesso, sarà obbligatorio effettuare un sopralluogo presso l'immobile interessato;

## DETERMINA

- 1) di indire una procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. 50/2016, in un unico lotto, per l'affidamento del servizio di pulizia, igiene ambientale e facchinaggio da effettuarsi presso i seguenti immobili dell'Agenzia del Demanio: sede della Direzione Generale, in Via Barberini n. 38; "Palazzetto Ala sud-est" e "Sala Giardini" in Via del Quirinale n. 28; aree destinate a parcheggio in Via del Quirinale n. 28 e Via Piacenza n. 9;
- 2) che l'importo complessivo dell'appalto è quantificato in € 903.999,51 (euro novecentotremilanovecentonovantanove/51) di cui € 644.638,80 (euro seicentoquarantaquattromilaseicentotrentotto/80) per costi della manodopera, ai sensi dell'art. 23, comma 16 del Codice ed € 599,51 (euro cinquecentonovantanove/51) per gli oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso, ai sensi dell'art. 23, comma 16 del Codice;
- 3) di adottare, per la selezione dell'operatore economico cui affidare il servizio, i requisiti di ammissione individuati dal Responsabile del Procedimento che risultano congrui e proporzionati a fronte dello scopo perseguito dall'Agenzia, tali da consentire di ampliare quanto più possibile la platea dei potenziali concorrenti, garantendo al contempo che il soggetto affidatario abbia comunque la solidità organizzativa e l'idonea esperienza pregressa per il corretto espletamento del servizio;
- 4) di utilizzare quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 3 lett. a) del D.Lgs. 50/2016, secondo i criteri e i relativi fattori ponderali individuati per la valutazione delle offerte che risultano pertinenti rispetto all'oggetto dell'appalto;
- 5) che la Stazione Appaltante si avvarrà della facoltà di cui al combinato disposto dell'art. 1 comma 3 della L. n. 55 del 14 giugno 2019, come da ultimo modificato dall'art. 52, comma 1, lett. a) punto 3, del D.L. 77/2021, e dell'art.133, comma 8 del D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti;
- 6) che la durata del servizio è quantificata come sopra riportato;
- 7) che il Capitolato tecnico prestazionale costituisce parte integrante del presente provvedimento e contiene talune delle indicazioni essenziali per l'esecuzione del contratto che verrà sottoscritto dall'aggiudicatario;
- 8) che vengano disposte le pubblicazioni di legge, necessarie ai fini dell'avvio della procedura di gara in argomento;
- 9) di riservare all'Agenzia la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione;
- 10) che il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata in modalità telematica ai sensi dell'art. 32, comma 14, del D.Lgs. 50/2016.

Il Responsabile Gare e Appalti

Lucia Belloni



Il Responsabile del Procedimento

Maria Bombaci

*Maria Bombaci*

Il Direttore  
Massimo Babudri

