

Allegato 1) alla determina a contrarre: Progetto ai sensi dell'art. 23, comma 15, del D.Lgs.50/2016

PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI DELL'ART. 63 DEL DLGS 50/2016 PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DA ESEGUIRSI PRESSO GLI IMMOBILI DI DiSCo.

CIG 8336445C08

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | PREMESSE | 3 |
| 2. | RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DEL CONTESTO IN CUI È INSERITO IL SERVIZIO | 3 |
| 2.1 | STAZIONE APPALTANTE | 3 |
| 2.2 | OGGETTO E DURATA | 3 |
| 2.3 | CONTESTO GIURIDICO E ISTITUZIONALE | 5 |
| 2.4 | OBIETTIVI DEL SERVIZIO | 7 |
| 2.5 | DESTINATARI DEL SERVIZIO | 10 |
| 3. | ONERI DI SICUREZZA..... | 10 |
| 4. | QUADRO ECONOMICO | 10 |
| 5. | CAPITOLATO D'ONERI..... | 11 |

1. PREMESSE

Il presente documento è redatto in conformità a quanto richiesto in materia dal D.lgs 50/2016 “Codice di contratti pubblici”.

In particolare, per rispondere al dettato dell’art. 23 comma 15 del citato Decreto legislativo che ad ogni buon fine si riporta “Per quanto attiene agli appalti di servizi, il progetto deve contenere: la relazione tecnico illustrativa del contesto in cui è inserito il servizio; le indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all'articolo 26, comma 3, del decreto legislativo n. 81 del 2008; il calcolo degli importi per l'acquisizione dei servizi, con indicazione degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso; il prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione dei servizi; il capitolato d’oneri, comprendente le specifiche tecniche, si produce di seguito il documento descrittivo preliminare del progetto. Il documento è suddiviso in 4 punti.

Nello specifico:

- La relazione tecnico-illustrativa del contesto in cui è inserito il servizio;
- Le indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all'articolo 26, comma 3, del decreto legislativo n. 81 del 2008;
- Il prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione dei servizi;
- Il capitolato d’oneri, comprendente le specifiche tecniche del servizio richiesto.

3

2. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DEL CONTESTO IN CUI È INSERITO IL SERVIZIO.

2.1 STAZIONE APPALTANTE

L’art. 4 della Legge regionale 27 Luglio 2018 n. 6 "*Disposizioni per il riconoscimento e il sostegno del diritto allo studio e la promozione della conoscenza nella Regione*" prevede espressamente che:

“1. Al fine di favorire l’attuazione coordinata degli interventi, dei servizi e delle prestazioni indicati all’articolo 5, nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza ed economicità nonché di sussidiarietà, l’Ente pubblico dipendente per il diritto agli studi universitari del Lazio - Laziodisu è riordinato nell’Ente regionale per il diritto allo studio e la promozione della conoscenza (DiSCo), di seguito denominato Ente.

2. Ai sensi dell’articolo 55 dello Statuto, DiSCo è l’ente pubblico dipendente regionale, dotato di personalità giuridica, di autonomia statutaria, regolamentare, amministrativa, gestionale, patrimoniale e contabile, cui la Regione attribuisce il raggiungimento degli obiettivi di cui all’articolo 2 nonché il ruolo di ente regolatore del sistema integrato di interventi, servizi e prestazioni per il diritto agli studi universitari di cui all’articolo 5.

3. L’Ente è titolare delle competenze e svolge le funzioni attribuite dalla presente legge nell’ambito degli indirizzi indicati dalla Giunta regionale e in conformità a quanto stabilito dalla programmazione regionale”.

2.2 OGGETTO E DURATA

Il presente documento descrive, ai sensi dell'art. 23, comma 15 del D. Lgs. n.50/2016, la procedura negoziata ai sensi dell'art. 63 del Dlgs 50/2018 e smi per l'affidamento servizio di conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici da espletarsi presso gli uffici amministrativi e le residenze universitarie di DiSCo ubicate presso il Presidio territoriale Roma Città Metropolitana, il Presidio territoriale del Lazio settentrionale e il Presidio territoriale del Lazio meridionale. Le sedi dove dovrà essere espletato il servizio sono meglio specificate qui di seguito:

Tab.1 - Elenco immobili

| DiSCo | |
|---|--|
| Sede | Indirizzo |
| Uffici Amministrativi | Via Cesare De Lollis, 24/B |
| PRESIDIO TERRITORIALE ROMA CITTÀ METROPOLITANA | |
| Unità Operativa Roma Uno | |
| Sede | Indirizzo |
| Residenza Vittorio Marrama | Viale del Ministero degli Affari Esteri, 6 |
| Residenza Nora Federici | Via del Mandrione, 34 |
| Residenza Antonio Ruberti | Via Cesare De Lollis, 20 - Roma |
| Residenza Ezio Tarantelli | Via De Dominicis, 13/15 – Roma |
| Residenza Assisi | Via Assisi, 77 - Roma |
| Residenza Valle Aurelia | Via Baldo degli Ubaldi, 256 - Roma |
| Residenza Ponte di Nona | Via Ponte di Nona , Roma |
| Residenza Villafranca | Via Villafranca – Latina |
| Unità Operativa Roma Due | |
| Sede | Indirizzo |
| Residenza Falcone e Borsellino | Via Mario Angeloni, 13/17 - Roma |
| Uffici Amministrativi Residenza New Cambridge | Via Cambridge 115 - Roma |
| Residenza Archeologia | Via dell'Archeologia, 29 - Roma |
| Unità Operativa Roma Tre | |
| Sede | Indirizzo |
| Uffici Amministrativi | Via della Vasca Navale, 79 Roma |
| Residenza Valleranello | Via Valleranello, 99 Roma |

| PRESIDIO TERRITORIALE LAZIO SETTENTRIONALE | |
|---|---|
| Sede | Indirizzo |
| Residenza Cardarelli | Via Cardarelli n. 75/77 -01100 Viterbo |
| Residenza San Sisto | Piazza San Sisto – 01100 Viterbo |
| PRESIDIO TERRITORIALE LAZIO MERIDIONALE | |
| Sede | Indirizzo |
| Uffici Amministrativi e Residenza Folcara | Viale dell'università – College studenti Folcara – 03043 Cassino |

L'appalto avrà la durata di 12 mesi a decorrere dalla data di stipula del contratto per un ammontare complessivo presunto di **€ 1.337.887,65**, IVA esclusa.

Ai sensi dell'art. 26 comma 3.bis del D.Lgs. 9/04/2008 n. 81 e s.m.i. si evidenzia che i costi della sicurezza derivanti da rischi di natura interferenziale non assoggettati a ribasso sono pari a **€ 5.689,44**, al netto dell'IVA.

Ai sensi dell'art. 23, comma 16, del Codice l'importo posto a base di gara comprende i costi della manodopera che la stazione appaltante ha stimato pari ad **€ 739.626,97**, IVA esclusa.

5

La durata del contratto 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 del contratto agli stessi - o più favorevoli - prezzi, patti e condizioni.

2.3 CONTESTO GIURIDICO E ISTITUZIONALE

Gli interventi, i servizi e le prestazioni dell'Ente in favore di tutti i soggetti destinatari di cui all'articolo 3 consistono principalmente in:

- a) azioni volte ad assicurare agli studenti e ai cittadini in formazione un apprendimento per tutto l'arco della vita, nell'ambito di un sistema integrato e sinergico tra le scuole, le università, gli istituti di alta cultura, i centri di ricerca e innovazione operanti nella Regione;
- b) attività di informazione, di orientamento formativo e di sostegno all'inserimento nel mondo del lavoro, promosse in stretta collaborazione con le scuole, le università, gli istituti di alta cultura e di ricerca e le altre istituzioni preposte, anche al fine di diffondere le migliori pratiche a livello regionale;
- c) azioni volte a promuovere modelli innovativi di erogazione della formazione professionale, con particolare attenzione alle figure professionali maggiormente richieste dal mercato del lavoro;

d) contributi per la mobilità internazionale;

e) collaborazioni con le maggiori rappresentanze datoriali, allo scopo di definire i percorsi formativi più idonei per l'individuazione delle figure professionali maggiormente richieste dal mercato del lavoro.

Gli interventi, i servizi e le prestazioni dell'Ente in favore dei soggetti destinatari di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) sono:

a) a concorso:

1. borse di studio;
2. posti alloggio e contributi finanziari per la residenzialità;
3. ristorazione gratuita o a prezzo agevolato;
4. borse per esperienze formative all'estero, con possibilità di svolgere i relativi semestri di praticantato, o in altre regioni italiane;
5. sussidi straordinari per studenti in condizioni di sopravvenuto disagio economico o per studenti che, pur versando in stato di disagio economico, non hanno potuto usufruire, per gravi motivazioni, dei servizi di cui ai numeri da 1) a 4);
6. misure compensative per studenti rientranti in fasce di reddito medio-basse;
7. misure di sostegno a quelle categorie di soggetti che, pur avendo conseguito un titolo di studio universitario, necessitano di periodi ulteriori di formazione e/o specializzazione, inclusi dottorandi e specializzandi;

6

b) non a concorso, anche per i soggetti destinatari di cui all'articolo 3, lettera e):

1. agevolazioni finalizzate all'attuazione di programmi universitari per la mobilità nazionale ed internazionale degli studenti;
2. azioni mirate all'orientamento al lavoro, in coordinamento con tutte le istituzioni preposte;
3. supporto alle attività, culturali, turistiche, ricreative e sportive e ai servizi didattico-formativi delle università, delle associazioni studentesche, culturali, di volontariato e delle altre istituzioni, anche con riferimento alla partecipazione e presenza di studenti stranieri;
4. servizi per le locazioni immobiliari, da attivare anche mediante convenzioni con i comuni sedi dell'università o dell'istituzione di riferimento e comuni limitrofi, nonché con le associazioni dei proprietari e degli inquilini ovvero con enti pubblici o privati senza fini di lucro che garantiscano condizioni contrattuali di locazione conformi agli indirizzi fissati dall'Ente;
5. servizi di facilitazione in partenza (outgoing) rivolti agli studenti universitari della Regione che intendono svolgere attività di formazione all'estero;
6. servizi di accoglienza (incoming) rivolti agli studenti stranieri che intendono svolgere attività di formazione nelle università e negli istituti di alta formazione della Regione, pure

- durante il periodo estivo, avvalendosi anche della collaborazione delle associazioni studentesche presenti negli atenei;
7. misure di sostegno all'utilizzo dei servizi di trasporto finalizzate all'attuazione di programmi universitari per la mobilità degli studenti;
 8. orientamento attivo all'accesso degli studenti, in particolare quelli fuori sede, ai servizi forniti dal sistema sanitario regionale, all'utilizzo dei consultori, degli sportelli di medicina preventiva e assistenza psicologica, così come previsto dal d.lgs. 68/2012;
 9. progetti di contrasto al razzismo e ad ogni forma di discriminazione;
 10. fornitura di ausili, servizi e supporti specialistici in particolare per studenti svantaggiati e in condizioni di disabilità;
 11. supporto per l'inserimento lavorativo, in particolare agli studenti disabili;
 12. sostegno agli strumenti di conciliazione della genitorialità;
 13. informazione ed orientamento sui percorsi di formazione promossi in collaborazione con le altre istituzioni nonché con gli altri enti pubblici competenti in materia;
 14. sostegno diretto e/o indiretto alle attività di socialità, mutuo sostegno, orientamento e tutorato promosse e autogestite da studenti e cittadini in formazione;
 15. servizi editoriali e librari consistenti nella produzione e diffusione, senza fini di lucro, di materiale librario e di ogni altro tipo di strumento o sussidio destinato ad uso universitario, favoriti dalla Regione in collaborazione con gli atenei, nel rispetto della disciplina statale vigente in materia di diritto d'autore;
 16. individuazione di luoghi di facile fruizione da destinare alle attività culturali promosse, in sinergia con istituzioni comunali, scuole e università, dalle associazioni studentesche;
 17. pianificazione di interventi volti alla realizzazione di piccoli impianti sportivi all'interno degli studentati dell'Ente;
 18. servizi di connettività e supporto informatico, da realizzarsi tramite contratti di sponsorizzazione che non prevedano costi aggiuntivi a carico dell'Ente;
 19. misure di sostegno ai detenuti che frequentano corsi in qualità di studenti all'interno degli istituti di prevenzione e pena.

L'Ente, nel rispetto della normativa vigente in materia, è titolare e responsabile di un corretto ed efficace funzionamento degli alloggi, delle residenze universitarie e delle altre strutture funzionali al diritto agli studi universitari, comprese le attribuzioni di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338 (Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari) e successive modifiche.

2.4 OBIETTIVI DEL SERVIZIO

Il servizio è finalizzato alla gestione del servizio di conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici e più specificatamente comprende i seguenti servizi:

- Servizio di Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari;
- Servizio di Conduzione e Manutenzione Impianti di Riscaldamento;

- Servizio di Conduzione Manutenzione Impianti di Raffrescamento;
- Servizio di Reperibilità;
- Presidi Fissi;

Il servizio dovrà essere svolto nelle fasce orarie sotto descritte e nelle modalità meglio specificate nei successivi articoli:

1. Conduttori centrali termiche

- 365 gg anno (obbligatorio solo per la sede di De Lollis)
- dal Lunedì al Sabato dalle ore 7.00 alle ore 21.30
- Domenica e festivi dalle ore 7.30 alle ore 19.00

2. Manutentori

dal Lunedì al Sabato dalle ore 7.00 alle ore 16.00

Le tipologie di prestazione legate ai servizi oggetto del presente appalto, sono distinte in:

a) Attività "a canone"

Le attività "a canone" sono quelle prestazioni programmate dal presente Capitolato ed eseguibili con una determinata periodicità e frequenza prevista per ciascun servizio nell'**Al. A** al presente Capitolato e compensate con un corrispettivo economico determinato in base al prezzo offerto dall'appaltatore in sede di gara nell'offerta economica.

Le attività "a canone" devono essere eseguite direttamente dall'Appaltatore senza necessità di alcuna specifica approvazione da parte del Direttore dell'esecuzione del Contratto e secondo le modalità e tempistiche definite nell'**Al. A** al Capitolato d'oneri.

Nel pagamento delle attività "a canone" risultano sempre compresi i materiali di consumo e/o di usura ed i ricambi/prodotti necessari per l'effettuazione delle attività previste nel canone stesso.

Si deve inoltre considerare compresa nel canone qualsiasi attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica.

b) Attività "extra-canone"

Sono qualificabili come extracontrattuali (punto 2 della **tab. 2** dell'art. 3 del Capitolato d'oneri), quelle prestazioni non rientranti nelle attività remunerate a "canone" (ma ad essi strettamente afferenti) e non programmabili preventivamente dall'Amministrazione e/o legate ad un particolare

evento (es. situazioni di rischio potenziale per l'incolumità delle persone o che possono compromettere la continuità del servizio; interventi di manutenzione correttiva a guasto che richiedano l'utilizzo di componenti non minuti, forniture, etc);

Le attività extracanone vengono gestite mediante Ordini di Intervento che dovranno essere autorizzati dal Direttore dell'esecuzione del Contratto.

I corrispettivi per le attività extracontrattuali saranno determinati, sulla base di "preventivi di spesa" applicando, nell'ordine, i seguenti listini:

- Tariffario dei Prezzi per le Opere edili ed Impiantistiche edizione 2012 della regione Lazio
- Tariffario dei Prezzi per le Opere edili ed Impiantistiche recenti delle regioni limitrofe il Lazio
- Prezzi Informativi dell'edilizia edito dalla Tipografia del genio Civile (DEI) (Regione Lazio);
- Listino prezzi edito da Associazione Nazionale Costruttori di Impianti (ASSISTAL).

Nel caso in cui le prestazioni richieste non rientrino nei tariffari precedentemente indicati, la S.A. procederà alla valutazione di preventivi di spesa presentati dall'Appaltatore.

L'appalto è costituito da un unico lotto poiché è caratterizzato da una unitarietà funzionale e, pertanto, si ritiene opportuno, sia sotto il profilo della convenienza economica che sotto il profilo dell'ottimale esecuzione, non procedere con la suddivisione in lotti. Nello specifico, la previsione di un unico operatore economico che gestisce l'intero servizio consente di assicurare lo svolgimento omogeneo delle prestazioni.

9

Ai fini dell'aggiudicazione verrà utilizzata la procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara ai sensi dell' art. 63 del Dlgs 50/2016. Il criterio di aggiudicazione per la selezione della procedura di gara sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95, comma 3, lett. a) del D. Lgs. n. 50/2016 e smi che recita espressamente che: *"Sono aggiudicati esclusivamente sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo"*.

a) i contratti relativi ai servizi sociali e di ristorazione ospedaliera, assistenziale e scolastica, nonché ai servizi ad alta intensità di manodopera, come definiti all'articolo 50, comma 1";

- a) **Offerta tecnica: 70 punti**
- b) **Offerta economica: 30 punti**

2.5 DESTINATARI DEL SERVIZIO

Alla presente procedura sono invitati esclusivamente gli operatori individuati dall'Amministrazione sulla base dei seguenti criteri:

“operatori che abbiano presentato domanda di partecipazione alla procedura aperta sopra soglia per la “Gestione Residenze” (indetta con determinazione direttoriale n. 591 del 19 maggio 2016) per l'esecuzione del servizio di pulizia, i quali abbiano superato in tale gara il vaglio in ordine al possesso dei requisiti di ammissione, che in ragione della loro passata partecipazione abbiano perciò conoscenza dei luoghi in cui il servizio deve essere espletato in modo da consentire un più rapido svolgimento della odierna procedura per la previsione di sopralluoghi solo facoltativi senza pregiudizio per la presentazione di offerte valide”

derivandone pertanto che, in applicazione dei criteri sopra indicati, riceveranno lettera di invito gli operatori che:

- non sono coinvolti nel contenzioso (anche laddove nella compagine del RTI od altra forma) avanti al Consiglio di Stato sull'aggiudicazione della predetta gara; ovvero
- non sono coinvolte nel provvedimento AGCM del 17 aprile 2019; ovvero
- non assicurano attualmente il servizio mediante a proroga tecnica presso l'Amministrazione.

3. ONERI DI SICUREZZA

Relativamente a quanto previsto dal D. Lgs. del 9 aprile 2008, n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro, sono stati condotti accertamenti volti ad appurare l'esistenza di rischi da interferenza nell'esecuzione dell'appalto in oggetto e che sono stati riscontrati i suddetti rischi di natura interferenziale, quantificati in € 5.689,44, IVA esclusa, (art. 33 D. Lgs. 9 aprile 2009, n. 81) e si è provveduto alla redazione del DUVRI.

10

In riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 95, comma 10 del D. Lgs. 50/2016, le imprese partecipanti dovranno indicare nella loro offerta gli eventuali oneri di sicurezza da rischio specifico o aziendali riferibili alla esecuzione dell'appalto ed i costi della manodopera.

4. QUADRO ECONOMICO

Ai fini della determinazione dell'importo a base di gara, la Stazione appaltante ha fatto riferimento ai valori stimati per l'indizione di una precedente procedura relativa all'affidamento del servizio di “Gestione mense e residenze” (D.D. n. 591 del 19/06/2016). Questi ultimi sono stati individuati prendendo a riferimento i valori (€/ora/uomo), relativi ai servizi di reception e accoglienza, della convenzione “Facility Management Uffici 3” attivata da Consip, (nello specifico si rinvia alla Convenzione attivata da DiSCo in data 21 marzo 2012 - Lotto 9 aggiudicato dalla Consip al RTI Manital Idea S.p.A. - Piano Dettagliato degli Interventi ulteriormente ribassato (PDI FM3_09_0476 Rev. 02 del 07/10/2013). A tal fine conseguentemente la Stazione appaltante stima un **importo annuo complessivo** pari a € 1.337.887,65, IVA esclusa, di cui € 5.689,44, IVA esclusa, relativi agli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, così quantificati:

Tab.2 - Valore appalto

| ELENCO ATTIVITA' | <u>Importo annuo</u> <u>IVA esclusa</u> | Percentuale di incidenza delle singole prestazioni sul valore complessivo dell'Appalto | Tipo di prestazione |
|---|--|---|---------------------|
| 1. Attività a canone | € 1.137.887,65 | 85,05% | Principale |
| 2. Attività extra canone | € 200.000,00 | 14,95% | Principale |
| TOTALE ATTIVITA' (Attività a canone + Attività extra canone) | € 1.337.887,65 | <u>100%</u> | |

Ai sensi dell'art. 113, comma 2 del Dl.gs 50/2016 e smi la Stazione appaltante destinerà in un apposito fondo gli incentivi per le funzioni tecniche che per questa procedura di gara saranno pari a **€ 22.643,97** (stanziamento del 2% sul valore dell'appalto **€ 1.337.887,65**, IVA esclusa)

5. CAPITOLATO D'ONERI

Al presente progetto viene allegato il capitolato d'oneri, comprendente le specifiche tecniche, l'indicazione dei requisiti minimi che le offerte devono comunque garantire.