



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIANZA
LODI

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

DOCUMENTO DI PROGETTAZIONE DELLA GARA

**GARA EUROPEA A PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DELLE ATTIVITÀ DI
GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI IMPIANTI
DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA-BRIANZA LODI**

PREMESSA E RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DEL CONTESTO

Con determina n. 148 del 12/12/2013, in esito allo svolgimento di una procedura di gara aperta, il servizio di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti e degli immobili della Camera di Commercio è stato affidato alla società Manitalidea SpA - C.F. 07124210019. La durata del servizio, come da contratto sottoscritto in data 30/01/2014, decorreva dal 01/03/2014, fino al 28/02/2017 con facoltà di rinnovo per ulteriori due anni e cioè fino al 28/02/2019. L'opzione di rinnovo a parità di condizioni, con sottoscrizione dei relativi addendum contrattuali è stata esercitata con provvedimento n. 1041 del 01/12/2016 per il primo anno, fino al 28/02/2018, e con provvedimento n. 214 del 12/12/2017 per il rinnovo fino al 28/02/2019. Con determina n. 214 del 28/02/2019 è stata approvata una proroga tecnica del contratto in essere, per consentire l'espletamento della procedura di gara a cui è riferito il presente documento di progettazione.

Prima di avviare le procedure per l'espletamento della gara si è proceduto a verificare la presenza di eventuali strumenti di acquisto e di negoziazione messi a disposizione da Consip o da soggetto aggregatore. Si evidenzia come, alla data di sottoscrizione del presente documento, **non risultano convenzioni attive** per il servizio di manutenzione/gestione immobili. Consip ha pubblicato un bando per l'affidamento di servizi di manutenzione e relativi servizi connessi, c.d. Facility Management 4 (FM4), in data 19/03/2014 che, ad oggi, non risulta ancora aggiudicato. Sul medesimo portale Consip risultano disponibili gli strumenti di acquisto consistenti nel Sistema dinamico di acquisizione riguardanti specifici impianti (ad esempio una procedura per la manutenzione degli impianti antincendio, un'altra per la manutenzione degli impianti di condizionamento, ecc.) che però, alla luce dei fabbisogni della Camera, descritti nel presente documento e nei suoi allegati, non sono rispondenti a tutte le necessità, per le seguenti ragioni: tramite gli strumenti di acquisto Consip non sono disponibili molte delle lavorazioni oggetto dell'appalto (ad es. mantenimento edile, manutenzione impianti idrici, manutenzione impianti di sicurezza, reti, ecc.). Ciò renderebbe necessario procedere ad ulteriori gare d'appalto per l'affidamento di tali lavori/servizi/forniture. Inoltre mancherebbe l'unitarietà di coordinamento di tutte le attività da svolgere nell'ambito del presente appalto, che, come di seguito indicato nel paragrafo relativo alla mancata suddivisione in lotti dell'appalto, è una delle ragioni principali per cui si valuta opportuno procedere ad una gara del tipo "global service".

La verifica sulla eventuale disponibilità di strumenti di acquisto o convenzioni del soggetto aggregatore Arca di Regione Lombardia ha portato allo stesso esito: gli strumenti di acquisto aventi ad oggetto servizi manutentivi riguardano solo taluni impianti (solo impianti elettrici o solo impianti elevatori ecc.) e sono rivolti agli enti sanitari della Regione.

Nei documenti di gara predisposti ai fini della presente procedura viene comunque inserita la clausola in base alla quale, laddove dovesse essere resa disponibile la Convenzione denominata "Facility Management 4" o altra eventuale nuova convenzione, verrà effettuato un apposito benchmark per valutare l'opportunità di una possibile interruzione anticipata del contratto o della rinegoziazione con l'affidatario dell'appalto degli importi risultanti dall'offerta selezionata.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, in prossimità della scadenza del contratto con l'attuale affidatario Manitalidea SpA, l'Ufficio Gare CCIAA, di concerto con il servizio Facility Management, e con il

coordinamento del RUP della procedura, ha predisposto un nuovo piano di affidamento, in coerenza con la programmazione degli acquisti.

Rispetto alla documentazione della precedente gara sono state introdotte importanti modifiche per definire precisamente gli ambiti dell'appalto e per comprendere tutti gli interventi e lavori necessari al fine della conservazione e dell'ammodernamento di un patrimonio immobiliare come quella della Camera, per molti aspetti bisognoso di interventi manutentivi.

Oggetto dell'affidamento

La Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi intende affidare le attività di **gestione, conduzione e manutenzione** degli impianti e degli immobili camerali. In aggiunta alle normali attività di manutenzione, la Camera intende affidare una serie di interventi – specificatamente previsti in un apposito programma che ne definisce anche le tempistiche di esecuzione nell'arco del contratto – consistenti in interventi di manutenzione programmati e dettagliati per ammodernamenti, adeguamenti, sostituzioni, modifiche, ecc.

La procedura ha ad oggetto un appalto misto di lavori, servizi e forniture con posa in opera nell'ambito dell'attività di conduzione, gestione e manutenzione, compresa quella edile, degli immobili della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, adibiti ad uso ufficio, e degli impianti loro asserviti.

La parte principale dell'appalto è costituita dai lavori di manutenzione a cui si aggiungono alcuni servizi di carattere gestionale ad essi connessi volti all'organizzazione, alla programmazione e pianificazione delle attività operative e alla gestione dei flussi informativi, nonché alcune forniture con posa in opera.

Si ritiene di affidare l'appalto tramite un **unico lotto** poiché il complesso delle attività che dovrà svolgere l'Affidatario configura una gestione di tipo *"global service"*, a esclusione dei servizi di pulizia, con conduzione e governo unitari di tutti i servizi/le opere richiesti per questo appalto. Lo scopo del global service è quello di ottenere un'unitaria e coordinata gestione e conduzione del patrimonio immobiliare e impiantistico sotto il profilo della manutenzione, del monitoraggio e dell'esercizio del servizio. La gestione e la conduzione unitaria del servizio consentono una miglior efficacia nello svolgimento dello stesso con possibilità di allocare le risorse laddove necessario, ottenendo interventi più puntuali e solleciti. Si ritiene, inoltre, che un eventuale appalto suddiviso tra diversi affidatari comporterebbe complessità di gestione e di coordinamento delle diverse attività manutentive e conseguenti notevoli difficoltà a livello organizzativo, oltre che la perdita di potenziali economie di scala e di gestione e una minor responsabilizzazione dell'Appaltatore, laddove potrebbe comportare potenziali interferenze fra le varie professionalità (opere edilizie/impiantistiche, opere interne/esterne).

In merito alla **durata contrattuale**, anche al fine di capitalizzare l'impegno richiesto all'Affidatario per la presa in carico degli immobili e degli impianti, si ritiene di stipulare un contratto di **durata triennale con opzione di rinnovo**, in caso di soddisfazione per i servizi resi/le opere realizzate, **di ulteriori due anni**.

Immobili oggetto dell'appalto:

Gli immobili oggetto del presente contratto di manutenzione sono i seguenti:

- Sede di Milano, Via Meravigli, 9-11 (Palazzo Turati)
- Sede di Milano, Via Mercanti, 2 (Palazzo Giureconsulti)
- Sede di Milano, Piazza Affari, 6 (Palazzo Mezzanotte)
- Sede Periferica di Milano, Via Viserba, 20
- Sede Periferica di Legnano, Via XX Settembre, 30
- Sede di Monza, Piazza Cambiaghi, 7-9
- Sede di Desio, Via Monsignor Cattaneo, 7
- Sede di Lodi, Via Haussmann, 11-15

Dettaglio delle attività:

Dal punto di vista economico-finanziario le attività richieste in appalto possono essere suddivise in:

- A) Attività a canone: comprendenti la conduzione e la gestione degli impianti, le attività di verifica, le manutenzioni ordinarie programmate e preventive, il presidio fisso e le manutenzioni a guasto e correttive entro i limiti di una franchigia stabilita dalla Stazione appaltante nella misura fissa di € 200,00 (duecento);
- B) Attività extra-canone: comprendente gli interventi di ripristino e/o riparazione per guasti di importo superiore alla franchigia, esclusivamente per la parte che eccede la franchigia, per le quali la Stazione appaltante stabilisce un plafond massimo di spesa e che saranno compensati a misura sulla base degli interventi effettivamente realizzati. Nel plafond stabilito per le attività extra-canone, rientra anche l'attività di presidio extra, al di fuori dell'orario previsto in capitolato, attivabile su chiamata per Palazzo Giureconsulti.
- C) Attività per manutenzione migliorativa programmata consistente in interventi, lavori e forniture in opera da realizzarsi in base a uno specifico programma temporale finalizzati a miglioramenti, ammodernamenti, adeguamenti, sostituzioni, messa in sicurezza, modifiche e integrazioni agli impianti.

Dal punto di vista della **tipologia delle prestazioni (lavori, servizi, forniture con posa in opera)** le attività sono schematizzate come segue:

- Attività di gestione e conduzione impianti e immobili (a canone ed extra-canone), incluso il presidio: Attività mista: **parte lavori e parte servizi**. Per quanto attiene le attività manutentive (a canone, extra-canone e presidio) si stima che le stesse siano suddivise nelle seguenti misure, tra lavori e servizi: per il 50% rientranti nella categoria lavori (considerando gli interventi manutentivi veri e propri e le riparazioni su impianti ed edifici) e per il 50%, come servizi (considerando tutte le attività a carattere gestionale-amministrativo quali la programmazione, la pianificazione, il coordinamento, la reportistica, la conduzione, ecc.).

- Attività di manutenzione migliorativa programmata di cui al precedente punto C), relativa in parte a lavori e in parte a forniture con posa in opera come dettagliato nella seguente tabella):

Tinteggiatura interni edifici di via Meravigli 9/11 e di via Mercanti 2	Lavori
Verniciatura serramenti edificio di via Meravigli 9/11	Lavori
Controllo stato di conservazione delle facciate degli immobili di via Meravigli 9/11 e di Piazza Affari 6	Lavori
Fornitura e installazione fan-coil dell'edificio di via Meravigli 9/11	Fornitura con posa in opera (incidenza mano d'opera, M.O. 20,73%)
Sostituzione corpi illuminanti dell'edificio di via Meravigli 9/11	Fornitura con posa in opera (incidenza M.O. 18,29%)
Installazione strumenti di misura consumi elettrici nell'edificio di via Meravigli 9/b	Fornitura con posa in opera (incidenza M.O. 20%)

Si ritiene che tutte le forniture indicate tra gli interventi migliorativi debbano essere fornite e installate dall'Aggiudicatario del presente appalto in quanto si tratta di forniture strettamente connesse agli impianti oggetto di manutenzione del presente appalto. L'intervento, per tali pose in opera, da parte di un eventuale fornitore diverso dall'Aggiudicatario del presente appalto di manutenzione porterebbe a maggiori costi dell'intervento, ad esempio dell'installazione di fan coil, a rischi di interferenza, ecc.

Base d'asta

Gli importi **previsti a base d'asta** sono i seguenti:

Descrizione	Importo annuale (Iva esclusa)	Importo per la durata triennale del contratto (Iva esclusa)
Canone annuo servizi manutentivi	€ 521.308,14	€ 1.563.924,42
Presidio fisso (dettagliato nel successivo paragrafo)	€ 241.293,60	€ 723.880,80
Plafond per interventi extra canone	€ 200.000,00	€ 600.000,00
Oneri della sicurezza	€ 19.110,96	€ 57.332,88
Totale	€ 981.712,70	€ 2.945.138,10
Interventi migliorativi programmati di cui all'attività C)		€ 584.222,53
Oneri della sicurezza su interventi migliorativi		€ 49.999,43
Totale a base d'asta		€ 3.579.360,06

Gli interventi di manutenzione migliorativa programmata, pari a € 634.221,96 inclusi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, verranno effettuati con la periodicità indicata nei documenti di gara (Allegato C - Scheda attività), nel corso della durata triennale del contratto.

L'importo per la durata triennale del contratto, inclusi gli interventi migliorativi, è quindi pari a **€ 3.579.360,06 Iva esclusa**. Nell'importo sono inclusi € 107.332,31 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Il valore massimo del contratto, inclusa l'opzione di rinnovo per due anni è pari a € 5.542.785,46 Iva esclusa.

Nella tabella che segue si specificano gli importi annuali e triennali riferiti a ciascuno dei due soggetti per i quali la stazione appaltante agisce:

Descrizione	Totale annuale B.A. (Iva esclusa)	Importi annuali Camera di Commercio	Importi annuali Parcam	Totale triennale B.A. (Iva esclusa)	Importi triennali Camera di Commercio	Importi triennali Parcam
Attività a canone e presidio	€ 762.601,74	€ 605.815,68	€ 156.786,07	€ 2.287.805,22	€ 1.817.447,02	€ 470.358,20
Attività extra-canone (con plafond)	€ 200.000,00	€ 192.000,00	€ 8.000,00	€ 600.000,00	€ 576.000,00	€ 24.000,00
Oneri sicurezza su canone ed extra-canone (<u>non ribassabili</u>)	€ 19.110,96	€ 15.097,66	€ 4.013,30	€ 57.332,88	€ 45.292,98	€ 12.039,90
Manutenzione migliorativa (nei 3 anni di durata contrattuale)				€ 584.222,53	€ 464.276,52	€ 119.946,01
Oneri della sicurezza su manutenzione migliorativa (<u>non ribassabili</u>)					€ 37.228,77	€ 12.770,66
Totali (Iva esclusa)	€ 981.712,70	€ 812.913,34	€ 168.799,37	€ 3.579.360,06	€ 2.940.245,29	€ 639.114,77

L'importo di € 8.000,00 annuali per attività extra-canone in capo a Parcam è riferito a una stima dell'attività di presidio extra (al di fuori dell'orario previsto in capitolato), attivabile su chiamata, in occasione di eventi e manifestazioni presso Palazzo Giureconsulti. Tale importo, come meglio dettagliato nel seguito, è stato stimato considerando un numero di ore che potrebbero venir richieste valorizzate alla tariffa oraria, maggiorata con le percentuali previste in contratto per gli straordinari diurni, festivi, notturni ecc., e una percentuale per utili e spese generali pari al 27% (17% per spese generali e 10% per utili). Si precisa che non sussiste alcun obbligo in capo a Parcam del completo utilizzo delle ore e del plafond ipotizzato né del rispetto delle diverse tipologie di straordinario indicate.

Nel successivo paragrafo **d) Calcolo della spesa per l'acquisizione del servizio**, è inserito un maggior dettaglio degli importi a base d'asta.

Gli importi a canone sono stati stimati utilizzando le tabelle dei prezzi unitari a base d'asta, con relative unità di misura, tratte dal bando Consip "Facility Management 4" (FM4). Le attività a canone riguardano le seguenti tipologie di servizi:

- Gestione, conduzione e manutenzione impianti elettrici
- Gestione, conduzione e manutenzione impianti idrico-sanitari
- Gestione, conduzione e manutenzione impianti di riscaldamento/raffrescamento
- Gestione, conduzione e manutenzione impianti elevatori
- Gestione, conduzione e manutenzione impianti antincendio
- Gestione, conduzione e manutenzione impianti di sicurezza e controllo accessi

- manutenzione edile comprendente opere da muratore tinteggiatore, vetraio, falegname, fabbro.
- Reti dati e telefonici
- Servizi di gestione comprendenti: un sistema informativo, la disponibilità di un call center e la gestione e implementazione dell'anagrafica tecnica architettonica e impiantistica. Considerato che al nuovo fornitore non verrà richiesta la costituzione dell'anagrafica tecnica ma un'attività meno onerosa, consistente nella sola gestione dell'anagrafica già costituita - in quanto nella documentazione di gara sono compresi il censimento e la descrizione degli impianti e degli elementi architettonici -, si reputa corretto ridurre l'importo previsto nel bando Consip FM4 per tale voce, che include anche la costituzione dell'anagrafica, applicando a base d'asta dei valori corrispondenti al 30% dei prezzi unitari Consip.

Valore della franchigia: Si ritiene di fissare una franchigia in misura fissa di € 200,00 (duecento).

Il plafond per le attività extra-canone è stato stimato sulla base dei dati storici degli interventi extra canone realizzati e fatturati nel corso del precedente contratto. Si reputa necessario prevedere una categoria di spesa extra-canone, a plafond, in quanto l'entità e la tipologia di interventi derivanti da guasti che supereranno il valore di franchigia, nonché di eventuali richieste aggiuntive al momento non prevedibili, non sono stimabili con precisione.

Interventi di manutenzione migliorativa

Come sopra accennato, nell'appalto sono stati programmati degli interventi e lavori migliorativi i cui importi sono stati calcolati sulla base di computi valorizzati con i prezzi derivanti dal listino Prezzi informativi delle opere edili edito dalla Camera di Commercio relativi a tali attività.

Il dettaglio di tali costi è riportato nell'allegato C dove sono evidenziati quantità e importi unitari.

Gli importi degli interventi inseriti nel programma di manutenzione migliorativa, che verranno realizzati nel corso della durata contrattuale sulla base di un cronoprogramma stabilito dalla Camera e indicato nell'allegato C "Scheda interventi migliorativi", sono i seguenti:

Descrizione intervento	Tipologia	Importo
Tinteggiatura interni edifici di via Meravigli 9/11 e di via Mercanti 2	Lavori	€ 196.539,81
Verniciatura serramenti edificio di via Meravigli 9/11	Lavori	€ 34.096,94
Controllo stato di conservazione delle facciate degli immobili di via Meravigli 9/11 e di Piazza Affari 6	Lavori	€ 52.993,32
Fornitura e installazione fan-coil dell'edificio di via Meravigli 9/11	Fornitura con posa in opera	€ 156.722,19
Sostituzione corpi illuminanti dell'edificio di via Meravigli 9/11	Fornitura con posa in opera	€ 172.770,98
Installazione strumenti di misura consumi elettrici nell'edificio di via Meravigli 9/b	Fornitura con posa in opera	€ 21.098,72
Totale		€ 634.221,96

Gli importi di cui sopra includono gli oneri della sicurezza non ribassabili stimati in complessivi € 49.999,43 e meglio dettagliati nell'allegato C.

Requisiti di partecipazione:

Ai fini di definire i requisiti di partecipazione sono stati calcolati dettagliatamente gli importi dei lavori, dei servizi e delle forniture come descritto di seguito.

Come sopra indicato, nelle attività manutentive a canone ed extra-canone rientrano interventi ritenuti in parte servizi e in parte lavori. Gli importi di dette attività sono stati considerati, per il 50% nella categoria lavori (interventi manutentivi veri e propri su impianti ed edifici) e per il 50% nella categoria dei servizi, considerando tutte le attività a carattere gestionale, amministrativo, di programmazione e di conduzione. Anche per quanto riguarda il presidio, si ritiene di imputare alla categoria "lavori" solo il 50% del suo costo, ritenendo che circa la metà delle attività che verranno svolte dal presidio sono di carattere gestionale-amministrativo.

Nella tabella che segue, da cui emerge il corrispettivo stimato per la parte di LAVORI prevista negli interventi di manutenzione a canone ed extra-canone, sono stati considerati, per ciascuna voce-categoria di manutenzione (al netto dei servizi di gestione), un importo del 50% del relativo canone, moltiplicato per il triennio, a cui sono stati sommati una quota del 50% del costo del presidio e il 100% del costo a plafond e degli oneri di sicurezza.

Descrizione importo a CANONE	50% Canone annuo	Canone triennio	Driver per imput. sicurezza e plafond	Driver per imput. presidio	Importo presidio triennio (50%)	Importo plafond per interventi extra-canone	Oneri sicurezza	TOTALI LAVORI	REQ. SOA
Manutenzion e Impianti Elettrici	€ 40.909,55	€ 122.728,64	17%	20%	€ 71.495,98	€ 104.442,66	€ 9.980,00	€ 308.647,27	OG11
Manutenzion e Impianti Idrico sanitari	€ 18.362,46	€ 55.087,39	8%	9%	€ 32.091,35	€ 46.879,63	€ 4.479,57	€ 138.537,94	OG11
Manutenzion e Impianti di Riscaldament o	€ 47.890,52	€ 143.671,56	20%	23%	€ 83.696,35	€ 122.265,18	€ 11.683,02	€ 361.316,11	OG11
Manutenzion e Impianti di Raffrescament o	€ 45.324,19	€ 135.972,56	19%	22%	€ 79.211,28	€ 115.713,30	€ 11.056,96	€ 341.954,10	OG11
Manutenzion e Impianti Elevatori	€ 27.916,32	€ 83.748,96	12%	0%	€ -	€ 71.270,76	€ 6.810,26	€ 161.829,98	OS4
Minuto Manteniment o Edile	€ 16.414,75	€ 49.244,26	7%	8%	€ 28.687,41	€ 41.907,10	€ 4.004,42	€ 123.843,20	OG1
Manutenzion e impianti antincendio	€ 18.889,25	€ 56.667,74	8%	9%	€ 33.011,99	€ 48.224,52	€ 4.608,08	€ 142.512,33	OG11
Manutenzion e impianti di sicurezza e controllo accessi	€ 9.591,81	€ 28.775,42	4%	5%	€ 16.763,22	€ 24.488,02	€ 2.339,95	€ 72.366,60	OG11
Manutenzion e reti	€ 9.717,47	€ 29.152,40	4%	5%	€ 16.982,83	€ 24.808,83	€ 2.370,60	€ 73.314,67	OG11
	€ 235.016,31	€ 705.048,93	100%	100%	€ 361.940,40	€ 600.000,00	€ 57.332,88	€ 1.724.322,21	

Tabella 2) Interventi di manutenzione migliorativa programmata: calcolo corrispettivi per LAVORI.

Descrizione INTERVENTI DI MANUTENZIONE MIGLIORATIVA	Sede	Importo lavori	oneri smaltimento	oneri sicurezza	TOTALE	TOTALE LAVORI	REQUISITO SOA
Tinteggiature interni	Palazzo Turati	€ 81.640,00	€ -	€ 8.679,80	€ 90.319,80	€ 90.319,80	OG1
	Palazzo Giureconsulti	€ 99.946,01	€ -	€ 6.274,00	€ 106.220,01	€ 106.220,01	OG2
Sostituzione Fan Coil - installazione	Palazzo Turati	€ 138.572,50	€ 10.500,00	€ 7.649,69	€ 156.722,19		fornitura
Sostituzione corpi illuminanti	Palazzo Turati	€ 145.649,32	€ 20.000,00	€ 7.121,66	€ 172.770,98		fornitura
Verniciatura serramenti	Palazzo Turati	€ 27.914,70	€ -	€ 6.182,24	€ 34.096,94	€ 34.096,94	OG2
Controllo stato facciate	Palazzo Turati	€ 20.000,00	€ -	€ 6.496,66	€ 26.496,66	€ 26.496,66	OG2
	Palazzo Mezzanotte	€ 20.000,00	€ -	€ 6.496,66	€ 26.496,66	€ 26.496,66	OG2
Fornitura e installazione strumenti di misura elettrica	Palazzo Turati	€ 20.000,00	€ -	€ 1.098,72	€ 21.098,72		fornitura
		€ 553.722,53	€ 30.500,00	€ 49.999,43	€ 634.221,96	€ 283.630,07	

Su un totale triennale dell'appalto, pari a € 3.579.360,06 l'importo dei lavori (incluse le attività a canone, extra-canone, presidio, e manutenzioni migliorative) ammonta a complessivi € 2.007.952,28 corrispondenti al 56% del valore complessivo dell'appalto.

Premesso quanto sopra, con specifico riferimento alla quota lavori, i requisiti di partecipazione richiesti sono i seguenti:

SOA		SIOS	Importo	Class.*	Incidenza % sui lavori
OG11	prevalente	SIOS	€ 1.438.649,02	III-BIS	71,6%
OG1	scorporabile		€ 214.163,00	I	10,7%
OG2	scorporabile		€ 193.310,27	I	9,6%
OS4	scorporabile	SIOS	€ 161.829,98	I	8,1%
Totale			€ 2.007.952,28		100%

Si prende inoltre atto che, secondo la normativa vigente, la qualificazione in una categoria abilita l'impresa a partecipare alle gare e ad eseguire i lavori nei limiti della propria classifica incrementata di un quinto, nelle ipotesi e con le limitazioni di cui all'art. 61, comma 2, del D.P.R. 207/2010, ancora applicabile in via transitoria in virtù dell'art. 216, comma 14, del D.Lgs. 50/2016.

In merito ai requisiti di partecipazione da richiedere per la parte servizi del presente appalto, per le quali non è richiesta l'attestazione SOA, si richiede anche l'esecuzione di contratti analoghi riferiti ad attività di gestione, conduzione e manutenzione di immobili e impianti di tipo "global service" a dimostrazione della capacità di gestire le complessità l'appalto nel suo complesso.

In considerazione della durata del servizio e degli importi previsti (inclusa l'opzione di prosecuzione), la procedura di affidamento che verrà utilizzata è **la procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016**.

L'affidamento del servizio avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità /prezzo.

CAM

Il Presente progetto è redatto tenendo conto delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi (CAM) di cui al DM 11/10/2017 emanato dal Ministero dell'Ambiente della Tutela del Territorio e del Mare. Nel capitolato è inserito apposito vincolo per il fornitore al rispetto di tali criteri.

b) INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI DOCUMENTI INERENTI LA SICUREZZA

Considerata la natura mista di lavori e servizi del presente appalto, le molteplici attività a rischio interferenziale, nonché la probabile presenza di più manutentori, il Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione (RSPP) della Camera è stato incaricato di redigere la documentazione per la gestione della sicurezza e salute nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. 81/08 e s.m.i.

Tale documentazione consiste in un **“Documento generale per la gestione della sicurezza”** e nei suoi allegati:

ALLEGATO 1: schede attività in manutenzione programmata

ALLEGATO 2: Verbale di Coordinamento

ALLEGATO 3: Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) di carattere generale

ALLEGATO 4: Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenti (DUVRI) di carattere generale

Nella documentazione di cui sopra sono analizzati tutti gli aspetti legati ai rischi specifici e potenziali riguardanti l'appalto e diversificati per ogni stabile oggetto di manutenzione, le misure di prevenzione, i dpi e sono individuate le specifiche attività che rientrano nell'ambito di applicazione del Titolo I e quelle che rientrano nel del Titolo IV del D.Lgs 81/2008 dal momento che sono diverse le prescrizioni normative da seguire.

Il decreto prevede infatti che per le attività rientranti nel Titolo IV del decreto - ritenute di maggior complessità e che necessitano della presenza di un progetto/schema progettuale e dell'organizzazione di un "cantiere"- occorra la stesura di un Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) di carattere generale a cui seguirà la nomina di un Coordinatore per l'esecuzione per la gestione dell'intero processo. Le attività rientranti nel Titolo I, invece - non presentando complessità particolari tali da richiedere un progetto o una organizzazione di cantiere seppur minima - necessitano di un Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali (DUVRI) di carattere generale, quale valutazione ricognitiva dei rischi relativi alla tipologia della prestazione che potrebbero potenzialmente derivare dall'esecuzione del contratto.

A tali documenti forniti dalla committenza si affiancano quelli di parte imprenditoriale, in particolare:

- Per il TITOLO IV: un Piano Operativo della Sicurezza (POS) inizialmente di carattere generale, da predisporre a cura dell'impresa affidataria, quali regole comportamentali fondamentali di sicurezza e

salute che dovranno essere seguite dalle imprese esecutrici incaricate delle manutenzioni, redatto sulla base delle indicazioni del PSC di carattere generale.

- Per il Titolo I: un Documento di Valutazione dei Rischi (DVR) inizialmente di carattere generale, redatto da ogni impresa esecutrice che svolge interventi manutentivi ed in riferimento alle specifiche attività lavorative in contratto.

A questi documenti di base si affiancheranno ulteriori documenti integrativi determinati dalla più specifica analisi della singola attività da eseguire e che tengano conto della complessità dell'intervento in termini di potenziali rischi interferenziali e rischi particolari, quali: il verbale di coordinamento attività, per le attività di cui al Titolo I, e singoli PSC e POS specifici per le attività di cui al Titolo IV.

I costi per la sicurezza, calcolati nei documenti per la gestione della sicurezza, non ribassabili in sede di gara, ammontano a un totale di € 107.332,31 (Iva esclusa) per la durata triennale del contratto e sono dettagliati come segue:

- € 19.110,96 annuali (€ 57.332,88 nel triennio) per attrezzature, riunioni di coordinamento, nolo transenne, cartellonistica, ecc.) con riferimento alle attività a canone e extra-canone, compreso il presidio e incluse le attività extra-canone per interventi riparativi di particolare complessità rientranti nel già citato Titolo IV del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.:
- € 49.999,43 riferiti ai costi della sicurezza per gli interventi migliorativi volti a ridurre interferenze e rischi, comprensivi di tutte le misure di prevenzione e protezione, noleggi, riunioni di coordinamento, ecc. così calcolati:
 - Tinteggiature interni Palazzo Turati: € 8.679,80
 - Lamatura parquet e tinteggiature Palazzo Giureconsulti: € 6.274,00
 - Sostituzione Fan Coil – installazione: € 7.649,69
 - Sostituzione corpi illuminanti € 7.121,66
 - Verniciatura serramenti: € 6.182,24
 - Controllo stato facciate: € 12.993,32
 - Fornitura e installazione strumenti di misura elettrica: € 1.098,72

c) COSTI DELLA MANODOPERA

Di seguito si espone il metodo considerato per calcolare il costo della **manodopera diretta**, ai sensi dell'art. 95, comma 10, del Codice.

Per il costo della manodopera diretta si è tenuto conto della presenza di tecnici per il presidio fisso e dei costi dei manutentori per gli interventi non realizzabili dal presidio, sia per gli interventi di riparazione che per gli interventi programmati di tipo migliorativo.

Costi del presidio fisso:

Per il servizio di presidio fisso sono richieste complessivamente 6 figure con diversi e idonei livelli di specializzazione e diversa articolazione oraria, da destinare:

- 3 addetti per 40 ore settimanali ciascuno (per 52 settimane all'anno) per la sede di via Meravigli a Milano (che servirà anche per le sedi di Lodi e Legnano)
- 1 addetto per 40 ore settimanali (per 52 settimane all'anno) per la sede di via Viserba 20 a Milano
- 1 addetto per 40 ore settimanali (per 50 settimane all'anno) per la sede di via Mercanti 2 a Milano
- 1 addetto per 3 mezze giornate alla settimana (4 ore per 3 gg. settimanali) per 52 settimane all'anno per la sede di Monza (che servirà anche per la sede di Desio).

L'attuale personale di presidio, nell'ambito del contratto in scadenza composto da 5 unità, è inquadrato nel CCNL "Servizi di Pulizia, Disinfestazione, Servizi Integrati/Multiservizi" con i seguenti livelli professionali:

Livello	Scatti Maturati	Data Assunzione	Mansione	orario settimanale	R.M.L.
5	1	01/03/2014	Manutentore Presidio	40 ore	€ 2.124,83
4	0	02/05/2018	Manutentore Presidio	40 ore	€ 1.714,28
4	1	01/03/2014	Manutentore Presidio	40 ore	€ 1.797,97
3	0	01/06/2016	Manutentore Itiner.	40 ore	€ 1.500,00
4	1	17/03/2014	Manutentore Itiner.	40 ore	€ 1.734,58

La voce R.M.L. (retribuzione mensile lorda), moltiplicata per 14 mensilità dà un totale di retribuzioni pari a € 124.203,24. Ai fini del calcolo del costo del personale a carico del datore di lavoro, a tale importo occorre aggiungere i costi per Inps, Inail, TFR, ferie, permessi, formazione, ecc.

Con riferimento a tale CCNL Multiservizi la più recente tabella del costo medio orario dei dipendenti, pubblicata dal Ministero dello Sviluppo economico, è riferita al mese di Luglio 2013 e riporta i seguenti costi orari medi:

- Operai III livello: € 16,27
- Operai IV livello: € 17,12
- Operai V livello: € 18,08

Considerati i costi non aggiornati e non attuali di tale CCNL e vista la qualificazione tecnica e specifica richiesta nel presente appalto, si ritiene di considerare, a titolo prudenziale per il mero calcolo dei costi della manodopera, il contratto collettivo dell'**industria metalmeccanica privata e della installazione di impianti** i cui costi medi orari risultano decisamente più alti e anche più recenti.

In base alle diverse professionalità richieste, sono stati individuati i seguenti inquadramenti professionali di cui al CCNL "Industria metalmeccanica privata e della installazione di impianti":

INQUADRAMENTO PROFESSIONALE	DECLARATORIA
Operai Categoria livello 3	Addetto conduzione impianti: Lavoratori che, sulla base di dettagliate indicazioni o cicli di lavorazione o documenti equivalenti, conducendo impianti, effettuano manovre di normale difficoltà per la regolazione dei parametri di lavorazione
Operai Categoria livello 4	Addetto conduzione impianti: Lavoratori che, sulla base di indicazioni o cicli di lavorazione o documenti di massima equivalenti o disegni ed avendo pratica dei processi utilizzati nella pratica operativa effettuano, con la conduzione di impianti, interventi di natura complessa per manovre e regolazioni dei parametri di lavorazione ricavando i dati necessari dalla lettura di strumenti o diagrammi al fine di ottenere le caratteristiche finali richieste dal processo

INQUADRAMENTO PROFESSIONALE	DECLARATORIA
Operai Categoria livello 5	Addetto conduzione impianti: Lavoratori che, sulla base di indicazioni, con l'interpretazione critica del disegno o di documenti equivalenti e in riferimento alle caratteristiche finali richieste dal processo effettuano, conducendo impianti, manovre di elevato grado di difficoltà , provvedendo con la scelta della successione delle fasi di lavorazione alla definizione dei parametri di lavorazione e delle modalità di esecuzione e delle eventuali attrezzature da utilizzare anche in caso di introduzione di nuovi processi di lavorazione.

Il costo medio orario per gli operai a tempo indeterminato derivante dalle tabelle ministeriali per il CCNL di cui sopra, aggiornato al mese di Giugno 2018, quale ultimo dato disponibile (comprensivo di retribuzione, anzianità forfettaria di settore, contingenza, festività, tredicesima mensilità, Inps, Inail, TFR, Fondi di previdenza complementare, ecc.) moltiplicato per le ore richieste dà il seguente importo annuo complessivo:

Inquadramento	N. di addetti	Costo orario da tabella ministeriale - Giugno 2018	tot. numero ore annue	Totale
Operai Categoria livello 3	2	€ 20,80	2.704	€ 56.243,20
Operai Categoria livello 4	2	€ 21,70	4.160	€ 90.272,00
Operai Categoria livello 5	2	€ 23,23	4.080	€ 94.778,40
TOTALE COSTI ANNUALI DELLA MANODOPERA PER IL PRESIDIO				€ 241.293,60

Si precisa che il costo della manodopera, calcolato con l'utilizzo della tabella ministeriale – che proprio per la sua universalità di applicazione include alcune voci considerate forfettariamente e prudenzialmente, come per esempio, l'anzianità di servizio, assenze, malattie, permessi sindacali, rol e quant'altro - non considera eventuali elementi incentivanti, riduzioni, agevolazioni o altri benefici speciali, specifici e diversi per ogni azienda. Di conseguenza l'importo offerto in sede di gara dovrà tener conto anche di questi elementi.

Costo della manodopera per il servizio extra di presidio a chiamata per Palazzo Giureconsulti

Per tale servizio di presidio attivabile su chiamata per palazzo Giureconsulti e al di fuori dell'orario previsto in capitolato, è richiesto un tecnico esperto in impiantistica in grado di gestire in autonomia interventi su impianti elettrici e meccanici. Tale professionalità è configurabile nell'inquadramento del livello 5S del CCNL dell'industria metalmeccanica che prevede:

INQUADRAMENTO PROFESSIONALE	DECLARATORIA
Operai Categoria livello 5S	Lavoratore che nello svolgimento della propria attività è in possesso di elevate capacità e particolare perizia di tipo tecnico-pratico e che opera, sulla scorta degli obiettivi da raggiungere, su apparati di particolare complessità al fine di ottenere significativi risultati in termini di efficienza produttiva. Esegue, con facoltà decisionali e particolare autonomia di iniziativa , qualsiasi intervento di natura elettrico-elettronica di elevato grado di difficoltà

Le ore stimate per tale servizio extra, calcolate sulla base dei dati del 2018, ammontano a un totale di 180 e sono, sempre sulla base dei dati storici, così suddivise:

Tipologia	Ore stimate annue
Straordinari feriali	30
Straordinari festivi	60
Straordinari sabato	60
Straordinari notturni dopo le 22	20
Straordinari festivo-notturni	10
Totale	180

Il costo orario da tabella ministeriale per il livello 5S è di € 24,87. A tale costo sono sommate le maggiorazioni previste nel CCNL per le ore straordinarie, serali, notturne, festive e notturne-festive, nonché l'incremento per utili e spese generali, come segue:

	Numero ore	Maggiorazione %	Costo orario con maggiorazione	Totale annuo
Straordinari feriali	30	30%	€ 41,00	€ 1.230,00
Straordinari festivi	60	50%	€ 49,00	€ 2.940,00
Straordinari giornate di sabato	60	30%	€ 41,00	€ 2.460,00
Straordinari notturni dopo le 22	20	30%	€ 42,00	€ 840,00
Straordinari festivo-notturni	10	60%	€ 53,00	€ 530,00
Totale	180			€ 8.000,00

Altri costi della manodopera, diversi dal presidio:

Nel canone dei servizi manutentivi e negli eventuali interventi extra-canone, è incluso, oltre al costo dei materiali e delle attrezzature, anche il costo della relativa manodopera per lo svolgimento delle attività che non possono essere svolte dal personale di presidio (riparazioni, ecc.).

Tale costo può essere individuato, ai fini della congruità dell'offerta, in un totale annuale di € 123.823,68 così calcolato:

- Un Referente del Fornitore laureato in ingegneria, inquadrato come impiegato di 7° livello, presente per 16 ore settimanali con compiti di coordinamento e supervisione di tutte le attività e delle maestranze nonché di gestione dei rapporti tra fornitore e committente e della preventivazione. Il costo totale annuo di tale figura professionale, calcolato sulla base del costo orario di € 29,29 di cui alle tabelle ministeriali del CCNL in questione, per un totale di 832 ore annue, è di € 24.369,28.
- 4 manutentori specializzati, non dedicati esclusivamente al presente appalto, composti da due manutentori di IV° e due manutentori di V° livello, da impiegarsi indicativamente per mezza giornata lavorativa ciascuno (ore annuali 1040 cad.), per un totale di complessive 4.160 ore annue e per un importo totale annuo, moltiplicato per i rispettivi costi medi orari, di € 93.454,40. Le ore settimanali dedicate da queste 4 unità all'appalto possono calcolarsi in 20 ore settimanali ciascun manutentore per un totale di 52 settimane annue.

- A completamento dei costi della manodopera, si aggiunge l'importo forfettario di € 6.000,00 annui per il servizio di reperibilità da garantirsi al di fuori del normale orario di lavoro.

Alla luce delle stime sopra riportate, il totale dei costi della manodopera per il servizio di gestione, conduzione e manutenzione immobili, incluso il presidio fisso e quello a chiamata per palazzo Giureconsulti è di € 371.309,91 annuali; Il costo triennale della manodopera è di € 1.113.929,73.

L'incidenza del costo della manodopera sul valore triennale dell'appalto, incluso il plafond per gli interventi extra-canone, è pari al 37,823%.

Per gli **interventi migliorativi i costi della manodopera**, inclusi negli importi stimati a base d'asta sono stati calcolati applicando il costo orario degli installatori derivante dal listino Prezzi informativi delle Opere Edili edito dalla Camera di Commercio e stimando le ore necessarie ai vari interventi.

I concorrenti dovranno indicare, in sede di offerta i loro costi delle manodopera che saranno oggetto di verifica, ai sensi dell'art. 97 comma 5 lettera d), relativamente al rispetto dei minimi salariali retributivi del contratto collettivo applicato.

d) CALCOLO DELLA SPESA PER L'ACQUISIZIONE DEL SERVIZIO E PROSPETTO ECONOMICO DEGLI ONERI COMPLESSIVI NECESSARI PER L'ACQUISIZIONE DEL SERVIZIO

Gli importi a base di gara dell'appalto sono stati calcolati, come sopra descritto, sulla base dei prezzi unitari a base d'asta stabiliti da Consip nella gara per il Facility Management 4, mentre, per gli interventi e i lavori di manutenzione migliorativa, sulla base dei prezzi di mercato, desunti dal listino dei prezzi Informativi delle Opere edili della Camera di Commercio in vigore e, ove non disponibili, sulla base di prezzi applicati in passato per le medesime tipologie di spesa.

Il dettaglio dei prezzi a base d'asta del canone, incluso il presidio fisso, è riportato *nell'allegato D "Elenco prezzi unitari"*, in cui vengono specificati prezzi e quantità. Tale allegato è parte della documentazione di gara.

Il dettaglio dei prezzi a base d'asta degli interventi di manutenzione migliorativa programmata è riportato *nell'allegato C "Scheda degli interventi migliorativi"* in cui sono specificati anche una breve descrizione dell'intervento con relative specifiche tecniche, quantità, altri oneri e date previste di esecuzione.

Di seguito la tabella riassuntiva degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione del servizio:

Descrizione		Importo annuale a base d'asta (per tutti gli edifici)
Servizi manutentivi a canone		€ 521.308,14
▪ Servizi di gestione ¹	€ 51.275,52	
▪ Manutenzione impianti elettrici	€ 81.819,09	
▪ Manutenzione impianti idrico-sanitari	€ 36.724,93	
▪ manutenzione impianti di riscaldamento	€ 95.781,04	
▪ manutenzione impianti di raffrescamento	€ 90.648,38	
▪ manutenzione impianti elevatori	€ 55.832,64	
▪ manutenzione edilizia	€ 32.829,51	
▪ manutenzione impianti antincendio	€ 37.778,50	
▪ manutenzione impianti di sicurezza e controllo accessi	€ 19.183,61	
▪ manutenzione reti	€ 19.434,93	
Presidio fisso		€ 241.293,60
Plafond extra-canone (incluso presidio extra per Palazzo Giureconsulti)		€ 200.000,00
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso su attività a canone e extra-canone		€ 19.110,96
Totale annuale a base d'asta (inclusi oneri della sicurezza)		€ 981.712,70
Totale importo triennale		€ 2.945.138,10
Totale importo quinquennale (inclusa l'opzione di eventuali altri 2 anni)		€ 4.908.563,50
Interventi, lavori e forniture in opera inseriti nel programma delle manutenzioni migliorative (come meglio dettagliato nell'allegato C) esclusi oneri sicurezza non soggetti a ribasso		€ 584.222,53
Oneri sicurezza su interventi migliorativi non soggetti a ribasso		€ 49.999,43
Totale complessivo (inclusi oneri sicurezza)		€ 5.542.785,46
IVA 22%		€ 1.219.412,80
Spese per pubblicità e commissioni di gara ²		€ 27.000,00
Fondo incentivi (su interventi di manutenzione migliorativa)		€ 12.684,44
Contributo ANAC a carico della Stazione Appaltante		€ 800,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO		€ 6.802.682,70

¹ All'interno dei servizi di gestione sono inclusi i servizi di Gestione Anagrafica Tecnica. I prezzi unitari Consip a base d'asta della gara FM/4 riguardano sia la costituzione che la gestione delle anagrafiche tecniche. Per la Camera le anagrafiche tecniche sono già state costituite, sia quella architettonica che quella di tutti gli impianti, ed è qui richiesta solo la gestione/aggiornamento delle stesse. Di conseguenza si sono assunti a base d'asta i valori corrispondenti al 30% dei prezzi unitari Consip.

² L'importo per la commissione giudicatrice è stato stimato con riferimento alle Linee Guida ANAC n. 5, ai Comunicati del Presidente ANAC del 18/07/2018 e 6/9/2018 e alle tariffe stabilite dall'Allegato A al DM Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 12/2/18 che individuano, quale compenso minimo per ciascun commissario, l'importo di € 6.000. Si presume un numero di tre commissari per un totale di € 18.000 cui si aggiungono € 9.000 per le spese di pubblicità del bando e dell'esito.

Ai fini del subappalto, le forniture in opera di cui alla tabella, sono considerate come “sub-contratti” in quanto il costo della manodopera è calcolato di entità inferiore al 50% del valore della fornitura stessa.

L'importo triennale a base d'asta oneri della sicurezza inclusi è pari a complessivi **€ 3.579.360,06** Iva esclusa, composto da € 2.945.138,10 per canoni e plafond e € 634.221,96 per interventi migliorativi che verranno eseguiti nel corso della durata triennale del contratto. Gli oneri della sicurezza, per la durata triennale del contratto, sono calcolati complessivamente in € 107.332,31, di cui € 57.332,88 per le attività manutentive a canone e extra-canone e € 49.999,43 per gli interventi migliorativi.

L'importo soggetto a ribasso è pertanto pari a € 3.472.027,75.

Il valore massimo del contratto, incluse le opzioni di prosecuzione per ulteriori due anni, Iva esclusa, è di € 5.542.785,46.

Modalità di attribuzione del punteggio economico:

Ai fini dell'attribuzione del punteggio economico, è richiesto ai concorrenti di offrire un ribasso percentuale sulle seguenti voci:

- Canone di manutenzione, incluso il presidio
- Listini DEI per la consuntivazione degli interventi extra-canone
- Importi a base d'asta dei singoli interventi di manutenzione migliorativa
- Costo orario indicato a base d'asta (con maggiorazioni per orari serali e festivi) per il presidio extra a chiamata per palazzo Giureconsulti .

Ai ribassi offerti si applicherà la formula bilineare con valore di X pari a 0,85 per l'attribuzione del punteggio economico.

e) CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE)

Si rimanda al Capitolato tecnico con le modalità di esecuzione del servizio e all'allegato A “Scheda attività di manutenzione programmata” parte integrante del capitolato.

Per i requisiti minimi che le offerte devono garantire e i criteri premiali da applicare alla valutazione delle offerte in sede di gara si rimanda al Disciplinare di gara.

Allegati:

- Disciplinare di gara
- Capitolato tecnico con le modalità di esecuzione del servizio
- Schema di contratto
- Allegato A Attività di manutenzione programmata
- Allegato B Anagrafica tecnica
- Allegato C Scheda interventi migliorativi
- Allegato D Elenco prezzi unitari

Milano, 28/02/2019

Il Responsabile Unico del Procedimento
Giovanni Pellegrinelli