
ALLEGATO 1

RELAZIONE TECNICO- AMMINISTRATIVA

*Servizio di pulizia degli edifici comunitari -
Triennio 2025-2028 con facoltà di rinnovo triennale*

Sommario

ARTICOLO I. RIFERIMENTI NORMATIVA	3
ARTICOLO II. CONTESTO E MOTIVAZIONE DEL PROGETTO	3
ARTICOLO III. OGGETTO DEL SERVIZIO	4
ARTICOLO IV. DURATA E VALORE DELL'APPALTO	5
ARTICOLO V. MODALITÀ DI AFFIDAMENTO	5
ARTICOLO VI. FINALITÀ E FINALITÀ DEL SERVIZIO	6
ARTICOLO VII. CONCLUSIONI	6

Articolo I. Riferimenti Normativa

La presente relazione tecnico-amministrativa è predisposta in conformità a quanto previsto dall'art. 41, comma 12, del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici), il quale disciplina l'unico livello progettuale richiesto per gli affidamenti di servizi e forniture, con particolare riferimento agli appalti sotto soglia, secondo criteri di proporzionalità, semplificazione e adeguatezza in relazione alla natura e all'importo dell'affidamento.

L'affidamento in oggetto rientra tra quelli ad alta intensità di manodopera, ai sensi dell'art. 50 del medesimo decreto, e comporta l'erogazione di prestazioni caratterizzate da continuità operativa, rilevanza sociale e impiego diretto di personale per attività di pulizia e sanificazione presso edifici pubblici a uso istituzionale.

Il procedimento si svolge nel rispetto dei principi generali dell'azione amministrativa sanciti dall'art. 1 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, quali economicità, efficacia, efficienza, trasparenza, imparzialità, parità di trattamento e libera concorrenza, nonché in coerenza con le disposizioni di cui alla Direttiva 2014/24/UE in materia di contratti pubblici, recepita a livello nazionale.

Ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e), del D.Lgs. 36/2023, l'affidamento avviene mediante procedura negoziata previa pubblicazione di avviso per manifestazione di interesse, in attuazione del principio di rotazione e con modalità tali da garantire l'adeguata pubblicità e la selezione imparziale degli operatori economici.

Si evidenzia inoltre che, in coerenza con l'art. 61 del medesimo decreto, il presente appalto è riservato alle cooperative sociali di tipo B, di cui alla Legge 8 novembre 1991, n. 381, nonché ai consorzi da esse costituiti, in quanto il servizio ha finalità sociali e rientra tra quelli che perseguono l'inserimento lavorativo di persone svantaggiate.

L'affidamento si colloca nel contesto della programmazione triennale dei fabbisogni di beni e servizi dell'Ente, ai sensi degli articoli 37 e 38 del Codice, ed è interamente gestito in modalità digitale nel rispetto dell'art. 22 del D.Lgs. 36/2023, con tracciabilità dei flussi finanziari in osservanza della Legge 13 agosto 2010, n. 136.

Articolo II. Contesto e motivazione del progetto

La Comunità Montana di Valle Trompia gestisce in forma diretta numerosi edifici istituzionali, pubblici e adibiti a uffici, servizi e funzioni di rappresentanza. In tale contesto, l'attività di pulizia e sanificazione riveste un ruolo fondamentale, in quanto incide direttamente sulla sicurezza, sull'igiene e sul decoro degli ambienti di lavoro e degli spazi aperti all'utenza.

L'Ente ha storicamente affidato tale servizio a cooperative sociali di tipo B, riconoscendo nel modello della cooperazione sociale uno strumento efficace per coniugare qualità delle prestazioni e finalità di inclusione lavorativa. Tale scelta non solo ha prodotto risultati soddisfacenti in termini di efficienza e continuità operativa, ma rappresenta anche una precisa linea di indirizzo politico e sociale, orientata alla promozione dell'occupazione di persone svantaggiate, come previsto dalla Legge 8 novembre 1991, n. 381.

Il presente appalto conferma e rinnova tale indirizzo, collocandosi nella cornice del Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 36/2023), che riconosce agli enti pubblici la facoltà di riservare determinati affidamenti alle cooperative sociali, nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 61.

Il Capitolato Speciale d'Appalto, che costituisce parte integrante della documentazione di gara, disciplina in modo puntuale:

- la suddivisione degli spazi per sede e per tipologia funzionale;
- la frequenza degli interventi;
- le specifiche attività richieste (pulizia ordinaria, straordinaria, sanificazione, vetri, fornitura materiali, ecc.);
- i requisiti organizzativi e qualitativi minimi richiesti all'operatore economico.

Particolare attenzione è dedicata agli **aspetti ambientali**, in linea con i Criteri Ambientali Minimi (**CAM**) di cui al D.M. 29 gennaio 2021. In tal senso, il Capitolato prevede:

- l'obbligo di **raccolta differenziata dei rifiuti** da parte del personale impiegato, mediante l'utilizzo di carrelli attrezzati con scomparti separati;
- l'impiego di **prodotti detergenti a basso impatto ambientale**, certificati e conformi alle normative vigenti;
- la promozione di buone pratiche nella gestione sostenibile del servizio, anche attraverso la formazione continua del personale.

L'appalto si pone quindi come **strumento tecnico e strategico**, volto a garantire la **qualità del servizio** e, al tempo stesso, a **perseguire obiettivi di coesione sociale e sostenibilità ambientale**.

Articolo III. Oggetto del Servizio

L'appalto ha per oggetto l'affidamento del servizio di pulizia e sanificazione ordinaria e straordinaria degli edifici di proprietà o nella disponibilità della Comunità Montana di Valle Trompia, con l'obiettivo di garantire elevati standard di igiene, salubrità e decoro degli ambienti destinati ad attività istituzionali e di pubblico servizio.

Le sedi interessate dal servizio sono:

- la sede istituzionale di via Giacomo Matteotti n. 327, Gardone Val Trompia;
- il Complesso "Santa Maria degli Angeli", in via San Francesco d'Assisi n. 1, Gardone Val Trompia.

Il servizio si articola, in sintesi, nelle seguenti componenti principali:

- Pulizia ordinaria e sanificazione regolare dei locali interni (uffici, ingressi, sale riunioni, servizi igienici, scale, spazi comuni);
 - **Interventi straordinari programmati**, tra cui pulizie trimestrali approfondite (deragnatura, igienizzazione arredi, pareti lavabili, infissi, ecc.), **pulizia annuale dei vetri** interni ed esterni, comprensiva degli infissi e dei serramenti, con uso di piattaforme e ponteggi ove necessario;
- Fornitura periodica di materiali igienico-sanitari, quali carta igienica, asciugamani monouso, sapone mani, detergenti per dispenser e altri prodotti indicati nel Capitolato Speciale.

Il servizio sarà eseguito nel rispetto delle frequenze, delle modalità operative e delle prescrizioni tecniche stabilite nel Capitolato Speciale d'Appalto, con particolare attenzione:

- all'utilizzo di prodotti ecocompatibili, in conformità ai Criteri Ambientali Minimi (CAM);
- alla gestione differenziata dei rifiuti;
- al mantenimento della continuità e della qualità del servizio, anche in caso di assenze del personale.

Articolo IV. Durata e valore dell'appalto

L'appalto ha una durata contrattuale iniziale pari a **36 mesi**, con decorrenza **dal 1° giugno 2025** e scadenza **fissata al 31 maggio 2028**.

La Stazione Appaltante si riserva di esercitare il rinnovo per un ulteriore triennio, alle medesime condizioni economiche e contrattuali, nonché di attivare una proroga tecnica fino a un massimo di 12 mesi, esclusivamente al fine di garantire la continuità del servizio nelle more della definizione di una nuova procedura di affidamento.

Il valore complessivo dell'appalto, comprensivo della durata iniziale, del possibile rinnovo triennale è stimato in € 215.505,28 al netto di IVA.

Tale importo include:

- **€ 1.473,48 per oneri della sicurezza da rischio interferenziale**, determinati ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008, non soggetti a ribasso;
- **una quota annua di € 26.956,82 per manodopera**, componente prevalente e inscindibile rispetto al servizio, **pari a € 80.870,47 per ciascun triennio**;
- **spese per materiali e attrezzature**, a carico dell'appaltatore, nella misura di **€ 800,00 annui**, con esclusione del primo anno in cui verranno utilizzate le dotazioni già presenti presso l'Ente;
- **spese generali e utile d'impresa**, determinati nella misura del 10% dell'importo soggetto a ribasso, stimati in **€ 3.345,53 annui**, per un totale di **€ 10.036,60** per ciascun triennio.

L'importo soggetto a ribasso d'asta ammonta a complessivi € 214.031,80 IVA esclusa, al netto degli oneri della sicurezza (€ 1.473,48 per il totale del servizio 3+3 anni).

Articolo V. Modalità di affidamento

L'affidamento del servizio avverrà mediante procedura negoziata, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 36/2023, previa pubblicazione di un avviso esplorativo per manifestazione di interesse, finalizzato a individuare gli operatori economici da invitare alla successiva fase di confronto competitivo.

La procedura, come previsto dall'art. 61 del medesimo decreto, è espressamente riservata alle cooperative sociali di tipo B, di cui all'art. 1, comma 1, lett. b) della Legge 8 novembre 1991, n. 381, nonché ai consorzi da esse costituiti, in quanto il servizio oggetto dell'appalto è qualificabile tra quelli che perseguono finalità sociali e si presta all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate.

L'ammissione alla procedura è subordinata:

- al possesso dei requisiti di ordine generale e speciale previsti dalla normativa vigente;
- all'iscrizione presso l'albo regionale delle cooperative sociali o altro registro equivalente;
- alla presentazione di dichiarazione di impegno al rispetto della clausola sociale, di cui all'art. 50 del D.Lgs. 36/2023, che prevede l'assorbimento del personale regolarmente impiegato nell'appalto uscente, in coerenza con quanto previsto nel Capitolato Speciale d'Appalto.

L'affidamento avverrà nel rispetto dei principi di trasparenza, rotazione e parità di trattamento, nonché secondo criteri di proporzionalità, economicità e sostenibilità, nel quadro normativo vigente in materia di contratti pubblici sotto soglia.

Articolo VI. Finalità e finalità del servizio

L'affidamento del presente servizio risponde all'esigenza di assicurare alla Comunità Montana di Valle Trompia la **continuità operativa, l'efficienza gestionale e il mantenimento degli standard qualitativi** per quanto concerne la pulizia e la sanificazione degli edifici pubblici di competenza.

La scelta di riservare l'appalto alle cooperative sociali di tipo B riflette un preciso orientamento dell'Amministrazione verso modelli organizzativi che **valorizzano l'inclusione lavorativa di soggetti svantaggiati, promuovendo nel contempo l'affidabilità e la specializzazione delle prestazioni rese**.

Il servizio, in quanto strutturato su scala intercomunale, consente inoltre di:

- garantire una gestione unitaria ed omogenea degli immobili comunitari;
- ottimizzare i costi di manutenzione ordinaria, evitando frammentazioni e inefficienze;
- assicurare condizioni di igiene, sicurezza e decoro all'interno degli spazi istituzionali.

In linea con gli indirizzi strategici dell'Ente in materia di sostenibilità, il Capitolato prevede:

- l'adozione di modalità operative improntate al rispetto ambientale, in conformità ai Criteri Ambientali Minimi (CAM);
- l'impiego di prodotti ecocompatibili e biodegradabili;
- l'obbligo, da parte degli operatori incaricati, di effettuare una corretta raccolta differenziata dei rifiuti prodotti durante le attività di pulizia.

La presenza di interventi programmati a cadenza trimestrale e annuale, nonché il sistema di controllo affidato al Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC), completano il quadro operativo, rendendo il servizio coerente con le esigenze funzionali dell'Ente e con le aspettative della collettività.

Articolo VII. Conclusioni

L'affidamento del servizio oggetto della presente relazione si inserisce in un contesto consolidato, caratterizzato dalla collaborazione pluriennale tra l'Amministrazione e realtà cooperative radicate nel territorio, che hanno garantito negli anni affidabilità, continuità e impatto sociale positivo.

Il modello adottato per la nuova procedura consente di preservare tali risultati, coniugando **rigore contrattuale, inclusione sociale e sostenibilità ambientale**, nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici.

Il quadro economico-finanziario è stato impostato in modo da assicurare l'equilibrio tra le risorse disponibili e gli obiettivi di servizio, mediante una pianificazione triennale che potrà essere estesa mediante rinnovo o proroga tecnica, nei limiti e alle condizioni previste.

La valenza strategica del servizio, la sua aderenza ai principi di equità e responsabilità amministrativa e la sua funzione trasversale rispetto alle attività dell'Ente giustificano pienamente l'impostazione adottata, che risulta conforme agli obiettivi istituzionali, gestionali e sociali della Comunità Montana di Valle Trompia.

Il Responsabile Servizio Bilancio, Programmazione, Controllo di gestione, Monitoraggio rendicontazioni, Supporto Piccoli Comuni

Dott. Alessio Conforti

Documento informatico sottoscritto con firma digitale