



# CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Servizio Affari Generali ed Attività Negoziali*

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PROSPETTO ECONOMICO DEGLI ONERI COMPLESSIVI NECESSARI PER L'AFFIDAMENTO DELL'ACCORDO QUADRO RELATIVO AL SERVIZIO DI PULIZIA, GUARDIANIA, VIGILANZA, CUSTODIA E SERVIZI ACCESSORI PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA LA MAGIA – PERIODO 01/01/2023 AL 31/12/2024.**

Il seguente documento viene redatto ai sensi dell'art.23 comma 15 del D.lgs. 18/04/2016 n. 50 "Codice dei Contratti Pubblici".

### **DESCRIZIONE GENERALE**

Il presente documento descrive, ai sensi dell'art. 23, comma 15 del D.Lgs. n.50/2016, la procedura finalizzata all'affidamento di servizi accessori da espletarsi presso il complesso immobiliare di Villa La Magia.

### **PREMESSE**

Da molti anni la fruizione del complesso immobiliare di Villa La Magia è stata subordinata all'affidamento esterno di alcuni servizi, tra cui, il principale, il servizio di catering. In pratica il Comune concedeva l'esclusiva ad una società di catering, appunto, la quale, oltre a fornire il catering a coloro che organizzavano un evento all'interno del complesso (matrimonio, festa privata, etc.) forniva anche servizi accessori quali apertura/chiusura, pulizia, allestimento a favore del Comune. I servizi accessori, all'inizio, non erano quantitativamente rilevanti rispetto al catering. Si ritiene opportuno e necessario tuttavia modificare parzialmente la modalità di gestione, eliminando in particolare l'esclusiva del catering. Infatti ormai da qualche anno, i servizi accessori, quantitativamente, sono superiori ai servizi di catering. Inoltre, nel tempo, molti utenti, nubendi in particolare, hanno richiesto la possibilità di scegliersi l'azienda di catering, impossibile con le regole che erano previste nei precedenti appalti. Da registrare, ancora, che negli ultimi anni, anche a causa della pandemia, le richieste di utilizzo di Villa La Magia sono state numericamente poche.

Per questi motivi, sulla base della delibera di indirizzo della Giunta n.150 del 10/10/2022, si procede a modificare la modalità di attribuzione dei servizi. Innanzitutto, si scinde il servizio di catering dal resto dei servizi accessori (pulizia, facchinaggio, custodia): gli utenti che vorranno organizzare qualche evento all'interno della Villa che comporti servizi di somministrazione di cibo/bevande, potranno scegliersi liberamente l'impresa fornitrice (che si dovrà occupare delle pratiche burocratiche necessarie, della pulizia al termine dell'evento, etc.). I fruitori quindi dovranno pagare la tariffa prevista dalla Giunta per l'utilizzo degli spazi, e pagare il servizio di catering scelto. Togliendo il catering, la fattispecie contrattuale che meglio risponde alle nostre esigenze è la forma dell'**accordo quadro**: quindi una tipologia di contratto in cui si definiscono i servizi in appalto stimando un valore complessivo, ma non si definiscono con esattezza le quantità. E' una forma pertanto di contratto a misura, in cui non c'è un corrispettivo fisso, ma variabile in quanto dipendente dalla quantità e dalla tipologia dei servizi prestati. I servizi che dovranno essere resi sono:

- apertura/chiusura dei locali, portierato (controllo dell'allarme, chiusura porte-cancelli, controllo green pass, etc.);
- servizi di pulizia (tutti i locali, bagni compresi);



# CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

## *Servizio Affari Generali ed Attività Negoziali*

- allestimento/facchinaggio (sedie, tavoli, pannelli etc.);
- custodia/vigilanza (sia durante le cerimonie, sia durante i ricevimenti, feste, convegni etc.).

### **STIMA DEI COSTI E DEL VALORE DELL’AFFIDAMENTO**

Considerando che non saranno servizi prevedibili né nella frequenza, né nella tipologia né quantità (in alcuni casi ci potrà essere solo custodia, in altri casi pulizia solo di alcuni locali interessati e non di tutti, etc.), il sistema per determinare il valore del contratto è prevedere un costo orario e un numero di ore presunte. Il costo orario sarà la base d’asta su cui chiedere il ribasso all’impresa. Le voci prese in considerazione per la determinazione del valore dell’appalto quindi sono:

- a) costo della manodopera;
- b) spese per acquisto materiali/attrezzature/prodotti di pulizia;
- c) spese generali;
- d) costo della sicurezza;
- e) utile.

Il costo della manodopera è senz’altro la voce più rilevante tra tutte, ed è certamente un appalto ad alta intensità di manodopera. Si è preso a riferimento il valore indicato nelle tabelle ministeriali di rilevazione del costo medio orario del lavoro per i lavoratori delle cooperative del settore socio-sanitario-assistenziale educativo e di inserimento lavorativo - con decorrenza dai mesi di novembre 2019, aprile 2020, settembre 2020 – approvate con Decreto Direttoriale del 17 febbraio 2020. Vista la declaratoria dei livelli, si è preso a riferimento il costo di una unità di personale A1 (ex I livello), eliminando l’indennità di turno pari al 11,70% (nel nostro appalto non sono previsti turni).

Quindi:

Costo annuo A1	Ore mediamente lavorate	Costo orario A1
€ 24.327,77	1548	€ 15,72

Relativamente alle altre voci sopra evidenziate, la determinazione della somma è stata fatta guardando alla quantificazione effettuata in appalti similari.

Pertanto relativamente alla voce acquisto di materiali/prodotti/attrezzature per le pulizie, la percentuale varia da un minimo del 2% ad un massimo del 10%. Si ritiene congruo stabilire per questa voce un’incidenza del 4%.

Le spese generali sono in genere quelle relative ad affitto locali, pagamento stipendi, acquisto beni e servizi necessari per lo svolgimento del servizio (acqua, energia elettrica etc.), imposte varie (rifiuti, irap etc.), contributi assicurativi dei dipendenti, spese per contabilità, spese stipulazione polizze assicurative, spese per stipulazione contratto etc. Nel nostro caso non sono ovviamente ricompresi i costi di acqua/luce/gas, così come non sono ricompresi ad esempio gli oneri previdenziali e/o fiscali del personale dipendente in quanto già conteggiati nel costo orario sopra evidenziato. Guardando ad appalti simili, le spese generali variano dal 5% al 17%. Tutto ciò premesso, e considerando che vi sono alcuni servizi diversi da quelli di pulizia, si ritiene congruo prevedere un spesa pari al 6%.



# CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

## *Servizio Affari Generali ed Attività Negoziali*

Relativamente alle spese per la sicurezza sui luoghi di lavoro si ritiene di poter valutare l'incidenza nel 1%, avuto riguardo sempre a contratti similari, e al fatto che la voce è già ricompresa nel costo orario evidenziato limitatamente alla formazione del personale. I costi della sicurezza da interferenza sono pari a zero.

Relativamente all'utile, lo stesso viene determinato nel 8%.

Pertanto riassuntivamente il costo orario potrebbe essere così determinato:

<b>Voci</b>	<b>Costo</b>
Costo orario (riferimento contratto cooperative sociali, livello A1)	€ 15,72
Spese per materiali/attrezzature/prodotti (4%)	€ 0,63
Spese generali (6%)	€ 0,94
Oneri della sicurezza (1%)	€ 0,16
Utile (8%)	€ 1,26
<b>Totale Costo Orario IVA esclusa (base d'asta)</b>	<b>€ 18,71</b>

A proposito delle ore necessarie, si è fatta una stima di massima, guardando al numero di eventi organizzati negli ultimi anni.

<b>Servizi</b>	<b>Numero ore annue</b>
Servizi di pulizia	1.000
Servizi di facchinaggio/allestimento	170
Servizi di custodia, vigilanza, portierato	650
<b>TOTALE ORE</b>	<b>1.820</b>

Le ore evidenziate servono solo per capire indicativamente il quantitativo di ore necessarie: resta inteso che l'ammontare di ciascun servizio potrebbe essere diverso a seconda delle necessità.

Quadro economico riassuntivo annuale:

Valore del contratto annuo	€ 18,71X1820=	€ 34.046,38 si arrotonda a € 34.000,00
IVA	22,00%	€ 41.480,00

Agli importi sopra riferiti è da aggiungere la facoltà di rinnovo per un ulteriore biennio, l'opzione ex art. 106 comma 1 lett. e) pari al 30%, e la facoltà di proroga esercitabile per un periodo massimo di 6 mesi.

Quadro economico comprensivo di opzioni:



# CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

## Servizio Affari Generali ed Attività Negoziali

a) Valore AQ	€ 68.000,00
a.1) di cui Oneri della sicurezza	€ 680,00
b) oneri della sicurezza da interferenza	€ 0,00
c) opzione ex art. 106 comma 1 lett. e) Codice dei Contratti (30%)	€ 20.400,00
d) Rinnovo per un ulteriore biennio	€ 68.000,00
e) Tassa ANAC	€ 225,00
f) Proroga tecnica ex art. 106 comma 11 D.Lgs. 50/2016	€ 17.000,00
VALORE COMPLESSIVO	€ 173.400,00
CON IVA (a+b+c+d+f)	€ 211.548,00

Non si procederà a redigere il DUVRI e gli oneri della sicurezza da interferenza sono pari a zero: i servizi di svolgeranno in locali dove non vi è la presenza di dipendenti comunali, e comunque gli spazi sono così vasti da non causare rischi da interferenza.

### REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Ai sensi dell'art. 112 del Codice dei Contratti, Sono ammessi a partecipare alla gara

*Situazione giuridica per tutti gli operatori economici:*

1. assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del Codice;
  2. iscrizione alla competente Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura con oggetto sociale comprendente, o comunque coerente, con l'oggetto di gara;
  3. iscrizione nel relativo albo regionale delle cooperative sociali di "tipo B", o consorzi di "tipo C", ai sensi della Legge n. 381/1981 e s.m.i., o per le cooperative aventi sede in regioni dove non vi è l'albo, presentare i requisiti necessari alla suddetta iscrizione
  4. iscrizione al Registro delle Imprese o Albo delle Imprese artigiane ai sensi della l. 25 gennaio 1994, n. 82 e del d.m. 7 luglio 1997, n. 274 con appartenenza almeno alla fascia di classificazione "A", di cui all'art. 3 del citato decreto.
- Dato l'importo dell'affidamento, e considerando che le cooperative sociali che offrono questi servizi sono di un numero elevato, in caso di richieste di partecipazione superiori a 10, si procederà ad effettuare il sorteggio.



# CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

---

*Servizio Affari Generali ed Attività Negoziali*

## **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

Si procederà con l'offerta economicamente più vantaggiosa ex art. 95 comma 2 del D.Lgs. 50/2016. Il punteggio sarà così parametrato:

- offerta tecnica: 70 punti
- offerta economica: 30 punti

I criteri oggetto di valutazione sono sia di natura qualitativa che quantitativa. Per gli elementi discrezionali verrà utilizzato il metodo del confronto a coppie. Per l'offerta economica verrà utilizzata la formula bilineare.

Per maggiori dettagli, si rinvia al rispettivo allegato.

Quarrata, 3/11/2022

Il Responsabile del Servizio AGAN

Danila Bandaccari