

PROGETTO

*Procedura aperta per l'affidamento dei servizi alberghieri presso gli edifici situati a Varese in via Medaglie d'oro e a Como in p.zza Santa Teresa dall'avvio del servizio sino al 30/09/2025.
CIG A01FF62279*

1) Premesse	1
2) Programmazione e soggetti incaricati	2
3) Oggetto dell'appalto	3
4) Base d'asta e valore complessivamente stimato dell'appalto	3
5) Quadro economico.....	5
6) Procedura.....	5
6.1Suddivisione in lotti funzionali	5
6.2Tipologia di procedura.....	6
7) Requisiti minimi di partecipazione.....	6
7.1 Requisiti di ordine generale e altre cause di esclusione	6
7.2 Requisiti di ordine speciale.....	6
7.2.1 Requisiti di idoneità professionale	6
7.2.2 Requisiti di capacità economica finanziaria	7
7.2.3 Requisiti di capacità tecnica professionale	7
8) Clausola sociale	7
9) Criterio di aggiudicazione.....	8
10) Sopralluogo obbligatorio	13
11) Spesa.....	13

1) Premesse

A seguito dell'acquisizione del compendio immobiliare sito in Varese in via Medaglie d'oro, 35 ed al rinnovato interesse all'utilizzo dell'edificio denominato "Collegio S. Teresa" di proprietà del Comune di Como (dato in comodato ad uso gratuito all'Ateneo) e localizzato in p.zza S. Teresa a Como, si rende necessario procedere all'assegnazione dei servizi alberghieri, in quanto gli immobili sono adibiti ad uso studentato.

Con Delibera del Consiglio di Amministrazione del 26 maggio 2023, n. 144 ad oggetto "Fondazione Università dell'Insubria -FUI: approvazione dello Statuto, dell'atto costitutivo, della nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione e della determinazione del patrimonio e del fondo di gestione" è stato approvato il trasferimento

alla costituenda Fondazione della gestione dei seguenti immobili: Collegio ex City Hotel, Collegio Cattaneo siti in Varese e Collegio S. Teresa sito in Como.

Con decreto dirigenziale n° 719 in data 31.8.2023, a seguito di procedura negoziata, è stato approvato l'affidamento dei servizi alberghieri presso gli edifici situati a Varese in via Medaglie d'oro dal 16 luglio 2023 e a Como in piazzale Santa Teresa dal 1° settembre 2023 sino al 31 dicembre 2023 - CIG 99026483A5

Nelle more della definizione del passaggio nella gestione degli immobili e dei connessi servizi, si ritiene opportuno affidare i servizi alberghieri presso gli edifici siti in Varese in via Medaglie d'oro, 35 e a Como "Collegio S. Teresa" dal 1° gennaio 2024 fino al 30 settembre 2025, data in cui terminerà il contratto per l'affidamento dei servizi alberghieri presso il Collegio Carlo Cattaneo al fine di consentire alla Fondazione una gestione unitaria dei predetti immobili.

2) Programmazione e soggetti incaricati

I servizi alberghieri presso il Collegio Santa Teresa sono compresi nel programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2023-2024, approvato con Delibera del Consiglio di amministrazione n. 296 del 21/12/2022.

CUI	Annualità avvio procedur a	Lott o	CPV e descrizion e	Durat a	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO (IVA COMPRESA)				Data di inizio	Mese avvio procedur a 2023
					2023	2024	Annualità successive	Totale		
S9503918012020230002 9	2023	no	55100000-1 Servizi alberghieri Collegio S. Teresa	60	71.000,0 0	142.000,0 0	1.095.000,0 0	1.308.000,0 0	01/07/202 3	gennaio

Con Decreto Rettorale n. 666 del 28 giugno 2023, ratificato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 192 del 21 luglio 2023, è stato modificato il programma degli acquisti di beni e servizi per il biennio 2023/2024, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 7, comma 8 lett. a) e lett. e) del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2018, n. 14, prevedendo la cancellazione del CUI S95039180120202300029 e l'unificazione nel CUI S95039180120202300001 di un unico acquisto "Servizi alberghieri collegi via Medaglie d'oro Varese e S. Teresa Como".

La progettazione dell'appalto, come risultante dal presente documento, si discosta dai documenti programmatori per i seguenti aspetti e le seguenti motivazioni:

- 1) Descrizione: i servizi alberghieri ricomprendono il complesso sito a Varese in Via Medaglie d'oro e quello sito a Como, in p.zza S. Teresa.
- 2) Durata: la scadenza degli affidamenti è stata prevista al 30 settembre 2025 al fine di consentire il trasferimento alla costituenda Fondazione della gestione dei Collegi dell'Ateneo, in esecuzione di quanto stabilito dal CDA (delibera n.144 del 26.5.2023);
- 3) Importo: gli importi vengono ridefiniti in funzione del periodo di affidamento;
- 4) Lotti: mancata suddivisione in lotti (vedasi il paragrafo 6.1 del presente progetto);
- 5) Mese di avvio della procedura: la tempistica di avvio della procedura è conseguente alla circostanza che, ad oggi, non è ancora avvenuto il trasferimento alla costituenda Fondazione della gestione dei Collegi dell'Ateneo.

Al fine di consentire il servizio senza soluzione di continuità, si ritiene necessario ripristinare il CUI S95039180120202300029 prevedendo il seguente acquisto "Servizi alberghieri collegio S. Teresa e collegio via Medaglie d'oro".

Si richiede pertanto l'aggiornamento del programma biennale per le informazioni di seguito evidenziate:

CUI	Annualità avvio procedura	Lotto	CPV e descrizione	Durata	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO (IVA COMPRESA)				Data di inizio	Mese avvio procedura 2023
					2023	2024	Annualità successive	Totale		
S95039180120202300029	2023	no	55100000-1 Servizi alberghieri Collegio S. Teresa e Collegio in Via Medaglie d'oro Varese e S. Teresa Como	21	3.160,00	872.220,85	670.546,48	1.545.927,34	01/01/2024	novembre 2023

Responsabile unico di progetto, ai sensi dell'art. 15 D.lgs 36/2023 è il dott. Daniele Binda, Responsabile dell'Ufficio servizi di Staff e gestione grandi attrezzature, nominato con decreto del Direttore Generale 17 febbraio 2023, n. 166 (prima Responsabile Unico del Procedimento).

Il suddetto RUP è anche responsabile di procedimento per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione ai sensi dell'art. 4 della L. 241/90.

Direttore dell'Esecuzione è il Dott. Vito Cannone, nominato con Decreto del Direttore Generale 17 febbraio 2023, n. 166.

3) Oggetto dell'appalto

Il presente appalto ha per oggetto l'affidamento in unico lotto del servizio:

n.	Descrizione forniture/servizi/lavori	CPV	P (principale) S (secondaria)	Importo
1	Servizi alberghieri	55100000-1	P	1.015.299,84 €
2	Servizi di pulizia	90910000-9	S	173.877,28 €
3	Servizi di riparazione e manutenzione	50000000-5	S	46.040,09 €
Costi della sicurezza non soggetti a ribasso				900,00 €
Importo totale a base di gara (di cui € 1.156.112,46 per costi della manodopera non soggetti a ribasso)				1.236.117,21 €

I requisiti minimi del servizio sono meglio specificati nell'allegato capitolato speciale d'appalto.

4) Base d'asta e valore complessivamente stimato dell'appalto

L'importo a base d'asta è stimato in € 1.236.117,21 oltre IVA 22 % di cui € 900,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso

L'importo a base d'asta è stato così calcolato:

TIPOLOGIA DI SERVIZIO	Manodopera	Attrezzature/servizi	Spese generali	Utile	TOTALE
Servizi alberghieri	947.393,04 €	41.553,67 €	18.947,86 €	7.405,26 €	€ 1.015.299,84
Servizi di pulizia	165.033,96 €	4.289,02 €	3.300,68 €	1.253,62 €	€ 173.877,28
Servizi di riparazione e manutenzione	43.685,46 €	1.139,80 €	873,71 €	341,12 €	€ 46.040,09
TOTALE (IVA ESCLUSA 22%)	1.156.112,46 €	46.982,50 €	23.122,25 €	9.000,00 €	€ 1.235.217,21

Ai fini di una maggior comprensione si riportano i parziali per ciascun edificio:

- Collegio in Via Medaglie d'Oro, Varese:

TIPOLOGIA DI SERVIZIO	PRESTAZIONE	IMPORTO PRESUNTO (IVA ESCLUSA)
55100000-1 Servizi alberghieri	80,75%	€ 635.582,99
90910000-9 Servizi di pulizia	15,58%	€ 122.595,44
50000000-5 Servizi di riparazione e manutenzione	3,68%	€ 28.946,15
TOTALE IVA ESCLUSA 22%		€ 787.124,57

- Collegio S. Teresa, Como:

TIPOLOGIA DI SERVIZIO	PRESTAZIONE	IMPORTO PRESUNTO (IVA ESCLUSA)
55100000-1 Servizi alberghieri	84,74%	€ 379.716,85
90910000-9 Servizi di pulizia	11,44%	€ 51.281,84
50000000-5 Servizi di riparazione e manutenzione	3,81%	€ 17.093,95
TOTALE IVA ESCLUSA 22%		€ 448.092,63

Ai sensi dell'art. 11 comma 2 D.lgs. 36 del 31 marzo 2023, il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'appalto in conformità al comma 1 del predetto articolo, è il seguente: Imprese esercenti servizi di pulizia, disinfezione, servizi integrati/multiservizi.

In particolare, il costo totale della manodopera è stato quantificato in € 1.156.112,46. Tale importo è stato stimato prendendo come riferimento la tabella di determinazione del costo medio orario nazionale approvata con Decreto del Ministero del Lavoro e delle politiche sociali del 6 giugno 2022 relativo al costo orario aziendale medio per personale dipendente afferente al CCNL sulla base di un monte ore stimato come segue:

Servizio	Livello CCNL	Monte ore	Costo medio orario	Costo manodopera
Servizi reception, portierato e custodia	3I	30.576	€ 18,15	€ 554.954,40
Servizi reception, portierato e custodia notturno	3I	10.192	€ 23,595	€ 240.480,24
Servizi di pulizia	2O	9.282	€ 17,78	€ 165.033,96
Servizi di manutenzione	2O	2.457	€ 17,78	€ 43.685,46
Maggiorazione servizi festivi e attività di coordinamento				€ 151.958,40
TOTALE				€ 1.156.112,46

Il costo delle attrezzature/servizi è stato determinato sulla base di indagini informali di mercato anche attingendo a listini disponibili sul web, in particolare si è tenuto conto dei costi relativi a noleggio/pulizia della biancheria, attrezzature e materiali per le pulizie e per le manutenzioni, materiali/ricambi per la piccola manutenzione e le tinteggiature oltre che i costi per servizi specifici per il monitoraggio della legionellosi e la derattizzazione.

I costi della sicurezza non soggetti a ribasso sono quantificati in € 900,00, anch'essi stimati sulla base di indagini informali di mercato, anche attingendo a listini disponibili sul web, con riferimento alle attrezzature per la segnaletica e delimitazione degli spazi.

Ai sensi dell'art. 120 co. 1 lett. a) del D.Lgs. 36/2023, in corso di esecuzione del contratto l'Ateneo potrà richiedere, in relazione a sopravvenute necessità, la sostituzione di elettrodomestici e/o attrezzature ubicati nelle cucine e nelle camere dello studentato previa presentazione di preventivi e nel rispetto delle specifiche tecniche delle apparecchiature stesse. Per questa opzione è stimato un valore massimo presunto pari a € 10.000 IVA inclusa.

Ai sensi dell'art. 14, comma 4 del D.Lgs. 36/2023 il valore stimato dell'appalto, è pari ad 1.244.313,93 oltre IVA 22%, come da prospetto sotto riportato:

Oggetto	Importo oltre IVA
Base d'asta (di cui € 1.156.112,46 per costi della manodopera non soggetti a ribasso)	1.235.217,21 €
Costi della sicurezza non soggetti a ribasso	900,00 €
Opzione ex art. 120 co. 1 lett. a) del D.Lgs. 36/2023	8.196,72 €
VALORE COMPLESSIVAMENTE STIMATO	1.244.313,93 €

5) Quadro economico

Il quadro economico della procedura ammonta a € 1.545.927,34, quantificato come segue:

A	Importo per l'esecuzione del servizio	
	Servizio (di cui € 1.156.112,46 per costi della manodopera non soggetti a ribasso)	€ 1.235.217,21
	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 900,00
	Totale A)	€ 1.236.117,21
B	Somme a disposizione	
	IVA (22 % su A)	€ 271.945,79
	Quota incentivo 2% ex art. 45 del D. Lgs. 36/2023	€ 24.704,34
	Contributo ANAC	€ 660,00
	Pubblicità	€ 2.500,00
	Totale B)	€ 299.810,13
	TOTALE FINANZIATO A) + B)	€ 1.535.927,34
C	Opzioni	
	Elettrodomestici (IVA 22% compresa)	€ 10.000,00
	Totale C)	€ 10.000,00
	TOTALE FINANZIATO A) + B) + C)	€ 1.545.927,34

6) Procedura

Per le procedure indette a decorrere dal 1° luglio 2023 si applica la disciplina di cui al D.lgs. 36 del 31 marzo 2023.

6.1 Suddivisione in lotti funzionali

Principio generale, desumibile dall'art 58 comma 1 del D.Lgs 36/2023 è la suddivisione in lotti di una procedura di gara al fine di favorire l'apertura del mercato alla concorrenza, rendendo possibile la presentazione dell'offerta anche da parte delle piccole e medie imprese (c.d. P.M.I.), sulla base di requisiti di partecipazione che, in quanto parametrati su singoli lotti, sono inevitabilmente meno gravosi di quelli che, in termini di capacità economica e prestazionali, sarebbero richiesti per la partecipazione all'intera procedura di gara.

Ai sensi del comma 2 del medesimo art. 58 *“Nel bando o nell’avviso di indizione della gara le stazioni appaltanti motivano la mancata suddivisione dell’appalto in lotti tenendo conto dei principi europei sulla promozione di condizioni di concorrenza paritarie per le piccole e medie imprese”*.

Con riferimento all’appalto in oggetto si ritiene di non suddividere l’affidamento in lotti per le seguenti motivazioni.

I due collegi insubrici sono strutture contenute, sia per dimensioni che per numero di alloggi e dovendo garantire lo stesso standard sulle due sedi è stato valutato che solo con un unico lotto, sia possibile raggiungere sensibili economie di scala sugli acquisti e sulla gestione del personale potendo, per alcuni servizi, utilizzare per i due edifici il medesimo operatore senza bisogno di raddoppiare il numero di unità, con conseguente sgravio di costi sulle spese del personale.

Il riferimento è relativo all’unità di coordinamento della commessa, la cui presenza è richiesta su entrambi le strutture. La scelta dell’unico lotto permette di poter usufruire di un unico coordinatore al posto di due, con risparmio in termini di ore e concentrazione delle funzioni in un unico referente.

Inoltre, per quanto attiene alla gestione dei turni del personale, sarebbe possibile ottenere ulteriori sinergie tra una sede e l’altra, con conseguente ottimizzazione dei costi generali.

Anche per taluni servizi, quali ad esempio il lavanolo, l’impresa unica potrebbe ottimizzare i costi in virtù del maggior numero di posti letto da servire.

Occorre inoltre tenere conto che l’interfaccia con un unico interlocutore in termini di gestione garantisce una maggior efficienza ed efficacia nelle decisioni/ interventi da intraprendere, garantendo uniformità di servizi in caso di problematiche comuni alle due sedi.

Dal punto della partecipazione degli operatori economici alla gara unica, viene comunque garantita l’effettiva possibilità di partecipare alle microimprese, piccole e medie imprese; infatti i requisiti speciali richiesti per la partecipazione sono parametrati su importi non proibitivi e che lasciano aperta la possibilità di ampia partecipazione degli operatori economici del settore. Infatti, è previsto che gli operatori interessati devono aver raggiunto nel triennio un fatturato di almeno € 2.100.000,00 corrispondente a un fatturato medio annuo di € 700.000,00, ammontare non particolarmente preclusivo alla concorrenza, se si tiene conto che, nell’ambito delle PMI, i limiti dimensionali per qualificare un operatore economico come “micro impresa”, come da Raccomandazione n. 2003/361/2003 Ce della Commissione Europea del 6 maggio 2003 e DM Attività Produttive 18 aprile 2005, sono: avere meno di 10 occupati e aver conseguito un fatturato annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 2 milioni di euro.

Infine, gli operatori possono poi utilizzare tutti gli strumenti propri del diritto degli appalti che consente anche ai più piccoli di accedere al mercato degli appalti pubblici (ATI, avvalimento).

6.2 Tipologia di procedura

Trattandosi di appalto superiore alle soglie comunitarie, si individua quale modalità di affidamento la procedura aperta ai sensi dell’art. 71 del D.lgs. 36 del 31 marzo 2023.

7) Requisiti minimi di partecipazione

7.1 Requisiti di ordine generale e altre cause di esclusione

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice.

Le circostanze di cui all’articolo 94 del Codice sono cause di esclusione automatica. La sussistenza delle circostanze di cui all’articolo 95 del Codice è accertata previo contraddittorio con l’operatore economico.

Sono esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell’articolo 53, comma 16-ter, del decreto legislativo del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l’amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

7.2 Requisiti di ordine speciale

I concorrenti devono possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti.

7.2.1 Requisiti di idoneità professionale

- a) Iscrizione nel Registro delle Imprese oppure nell'Albo delle Imprese artigiane per attività pertinenti con quelle oggetto della presente procedura di gara. Per l'operatore economico di altro Stato membro, non residente in Italia: iscrizione in uno dei registri professionali o commerciali degli altri Stati membri di cui all'allegato II.11 del Codice;
- b) **(con riferimento all'esecuzione dei servizi di pulizia)**, iscrizione al Registro delle Imprese o Albo provinciale 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 lettera b) di cui all'art. 3 del citato DM 274;
- c) possesso della certificazione di qualità UNI EN ISO 9001 in stato di validità per lo svolgimento dei servizi oggetto del presente appalto, rilasciata da organismo accreditato ai sensi delle norme europee relative alla certificazione stessa, o altra certificazione equivalente;

7.2.2 Requisiti di capacità economica finanziaria

- a) aver maturato un fatturato annuo globale d'impresa, riferito a ciascuno degli esercizi 2020, 2021 e 2022 non inferiore a € 700.000,00 richiesto ai fini della valutazione della solidità economica dell'impresa, in adesione a quanto suggerito dall'Autorità Nazionale Anticorruzione – ANAC con comunicato del Presidente del 13 aprile 2021, in quanto ricompresi gli anni 2020/2021 interessati dall'emergenza sanitaria.

7.2.3 Requisiti di capacità tecnica professionale

- a) aver eseguito con buon esito nell'ultimo triennio precedente alla data di pubblicazione del bando di gara almeno un servizio analogo a quello di cui al presente appalto nei confronti di Amministrazioni Pubbliche o Enti aventi finalità di pubblico servizio o soggetti privati per un importo annuo non inferiore al valore di € 700.000,00 oltre IVA, con indicazione degli importi, delle date e dei destinatari. Non sono considerati analoghi servizi che prevedano esclusivamente o prevalentemente prestazioni di pulizia e/o guardiania o comunque servizi prestati presso residenze aventi altre finalità o tipologie di ospiti (ad esempio RSA o simili).
In particolare, in adesione a quanto suggerito dall'Autorità Nazionale Anticorruzione – ANAC con comunicato del Presidente del 13 aprile 2021, sarà presa in considerazione la prova relativa a forniture o a servizi forniti o effettuati al massimo nell'ultimo quinquennio (2018-2022).

8) Clausola sociale

Ai sensi dell'articolo 57 del Codice dei contratti pubblici il capitolato speciale d'appalto prevede l'adozione di clausole volte a promuovere la stabilità occupazionale del personale impiegato. Ai concorrenti sarà chiesto di allegare all'offerta un progetto di assorbimento atto ad illustrare le concrete modalità di applicazione della clausola sociale con particolare riguardo al numero dei lavoratori che beneficeranno della stessa e alla relativa proposta contrattuale di inquadramento e trattamento economico. La mancata presentazione del progetto equivale alla mancata accettazione della clausola sociale e costituisce motivo di esclusione dalla gara, previo esperimento del soccorso istruttorio. Il rispetto delle previsioni del progetto di assorbimento sarà oggetto di monitoraggio da parte della stazione appaltante durante l'esecuzione del contratto. Il personale attualmente impiegato è così costituito:

n.	Attività	CCNL	Ore sett.li	Qualifica	Livello	Tipologia contrattuale	Scatti	Sede
1	Primo portiere	multiservizi	40	impiegato	4	determinato	01/02/2025	via delle medaglie d'oro 35 - Varese
2	receptionist	multiservizi	40	impiegato	3	determinato	01/02/2025	via delle medaglie d'oro 35 - Varese

3	receptionist	multiservizi	32	impiegato	3	determinato	01/02/2025	via delle medaglie d'oro 35 - Varese
4	receptionist	multiservizi	24	impiegato	3	determinato	01/02/2025	via delle medaglie d'oro 35 - Varese
5	receptionist	multiservizi	24	impiegato	3	determinato	01/02/2025	via delle medaglie d'oro 35 - Varese
6	receptionist	multiservizi	24	impiegato	3	determinato	01/02/2025	via delle medaglie d'oro 35 - Varese
7	receptionist	multiservizi	16	impiegato	3	determinato	01/02/2025	via delle medaglie d'oro 35 - Varese
8	receptionist	multiservizi	/	impiegato	2	a chiamata/intermittente	01/02/2025	via delle medaglie d'oro 35 - Varese
9	receptionist	multiservizi	/	impiegato	2	a chiamata/intermittente	01/03/2025	via delle medaglie d'oro 35 - Varese
10	receptionist	multiservizi	/	impiegato	3	a chiamata/intermittente	01/03/2025	via delle medaglie d'oro 35 - Varese
11	addetta pulizie	multiservizi	24	operaia	2	determinato	01/10/2025	via delle Medaglie d'oro 35 - Varese
12	addetta pulizie	multiservizi	24	operaia	2	determinato	01/10/2025	via delle Medaglie d'oro 35 - Varese
13	addetta pulizie	multiservizi	24	operaia	2	determinato	01/10/2025	via delle Medaglie d'oro 35 - Varese
14	manutentore	multiservizi	7	operaio	2	determinato	01/10/2025	via delle Medaglie d'oro 35 - Varese
15	receptionist	multiservizi	32	impiegato	3	determinato	01/10/2025	p.zzale S. Teresa - Como
16	receptionist	multiservizi	32	impiegato	3	determinato	01/10/2025	p.zzale S. Teresa - Como
17	receptionist	multiservizi	32	impiegato	3	determinato	01/10/2025	p.zzale S. Teresa - Como
18	receptionist	multiservizi	32	impiegato	3	determinato	01/10/2025	p.zzale S. Teresa - Como
19	receptionist	multiservizi	24	impiegato	3	determinato	01/10/2025	p.zzale S. Teresa - Como
20	receptionist	multiservizi	16	impiegato	3	determinato	01/10/2025	p.zzale S. Teresa - Como
21	receptionist	multiservizi	/	impiegato	3	a chiamata/intermittente	01/10/2025	p.zzale S. Teresa - Como
22	receptionist	multiservizi	/	impiegato	3	a chiamata/intermittente	01/10/2025	p.zzale S. Teresa - Como
23	receptionist	multiservizi	/	impiegato	3	a chiamata/intermittente	01/10/2025	p.zzale S. Teresa - Como
24	addetta pulizie	multiservizi	30	operaia	2	determinato	01/10/2025	p.zzale S. Teresa - Como
25	manutentore	multiservizi	6	operaio	2	determinato	01/10/2025	p.zzale S. Teresa - Como

9) Criterio di aggiudicazione

Ai sensi dell'art. 108, comma 2, del D.Lgs. 36 del 31 marzo 2023, è stato individuato il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo in quanto trattasi di contratto relativo ai servizi sociali e di ristorazione ospedaliera, assistenziale e scolastica, nonché ai servizi ad alta intensità di manodopera, come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera e), dell'allegato I.1;

L'aggiudicazione avverrà a favore dell'impresa che avrà ottenuto il miglior punteggio complessivo derivante dalla somma dei punteggi parziali attribuiti nel modo seguente:



A) Offerta tecnica: fino ad un massimo di 70 punti, derivanti dalla somma dei punteggi parziali ripartiti attribuiti come segue:

Tabella dei criteri discrezionali (D), quantitativi (Q) e tabellari (T) di valutazione dell'offerta tecnica

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX		SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI D MAX	PUNTI Q MAX	PUNTI T MAX
1	Organizzazione	35	1.1	<p>Organigramma del servizio.</p> <p>Il concorrente descrive dettagliatamente la gestione delle risorse umane impiegate nel servizio, compreso il personale con mansioni amministrative e di coordinamento. Al fine della formulazione dell'organigramma, il concorrente terrà conto della pluralità dei servizi richiesti: reception, portierato e custodia diurna e notturna, servizi alberghieri, pulizie e piccole manutenzioni, nonché del monte ore stimato dalla stazione appaltante. Al fine della formazione di questa parte dell'offerta tecnica, si invita a consultare con attenzione gli articoli del capitolato speciale di appalto che riportano l'articolazione dei servizi in affidamento che richiedono l'utilizzo di personale (art. 20. 1 Reception, portierato e custodia, 20.2 Servizi alberghieri, 20.10 Servizio di pulizia, 20.16 Manutenzione).</p> <p>Il concorrente dovrà indicare per ciascuna unità di personale riportata nell'organigramma: la qualifica professionale, l'inquadramento contrattuale, l'orario settimanale e giornaliero di servizio, il monte ore settimanale.</p> <p>Essendo prevista nel bando di gara clausola sociale di assorbimento del personale dell'impresa uscente, dall'organigramma dovrà risultare il relativo progetto di assorbimento, secondo lo schema fornito dalla S.A., salva la facoltà di dare dimostrazione efficace dell'incompatibilità dell'applicazione della clausola sociale (totale o parziale) con l'organizzazione aziendale del concorrente.</p> <p>Si precisa che il progetto di riassorbimento non è soggetto di valutazione tecnica: ai sensi dell'art. 102, comma 2 del D.Lgs. 36/2023 la stazione appaltante verificherà l'attendibilità degli impegni assunti con qualsiasi adeguato mezzo solo nei confronti dell'offerta dell'aggiudicatario.</p> <p>Sarà valutata l'adeguatezza della consistenza e della qualifica del personale impiegato in un'ottica di efficacia delle prestazioni, tenendo conto della pluralità dei servizi richiesti.</p>	15		

			1.2	<p>Modalità di gestione del servizio. È richiesta la predisposizione di una relazione nella quale l'operatore economico dovrà presentare un piano delle prestazioni, comprensivo delle modalità di coordinamento presso le due sedi e delle modalità operative dedicate alla gestione dei vari servizi custodia diurna e notturna, organizzazione servizi alberghieri nei confronti dell'utenza e relazioni con Ateneo, gestione delle assenze (programmate e non) e delle emergenze (con particolare riguardo agli apparati di sicurezza quali quadri elettrici, agli impianti antincendio e agli impianti di risalita, ecc). Nel piano delle prestazioni è ricompresa anche l'indicazione di un sistema di controllo interno dei servizi richiesti (programmazione attività, verifica di effettuazione e soddisfazione dell'utenza, reportistica per il DEC).</p> <p>Sarà valutata l'adeguatezza delle modalità operative di esecuzione delle prestazioni in un'ottica di efficienza e di qualità del servizio e del suo monitoraggio</p>	20		
2	<p><i>Migliorie servizi, forniture, dotazione logistica ed impatto ambientale</i></p>	32	2.1	<p>Migliorie per attività di pulizia e manutenzione Il concorrente dovrà indicare eventuali maggior frequenze delle pulizie (rispetto agli standard minimi previsti dal capitolato), particolari modalità tecniche di esecuzione del servizio, nonché ulteriori interventi manutentivi rispetto a quelli indicati nel capitolato. Il concorrente potrà indicare qualsiasi intervento atto a migliorare le pulizie, la manutenzione ed in generale il decoro di ciascun immobile.</p> <p>Sarà valutato il grado di pertinenza e rilevanza in termini di miglioramento dell'efficacia e della qualità dei servizi</p>	12		

			<p>2.2 Altre migliorie Il concorrente dovrà indicare ulteriori migliorie, pertinenti e ritenute di interesse dell'Ateneo, nell'erogazione dei servizi di accoglienza e reception (quali, a puro titolo esemplificativo, servizio navetta per gli ospiti dei Collegi, supporto a studenti e ricercatori internazionali nello svolgimento delle pratiche di ingresso), nella dotazione logistica e infrastrutturale della Residenza e del Collegio (quali, a puro titolo esemplificativo, migliorie nel set di cortesia per gli ospiti) o nella fornitura di servizi aggiuntivi destinati agli ospiti dei collegi (quali, ad esempio, incontri, corsi serali, momenti di svago, distributori pasti caldi, ecc.) con particolare attenzione agli studenti.</p> <p>Sarà valutato il Grado di pertinenza e rilevanza in termini di miglioramento dell'efficacia e della qualità dei servizi.</p>	10		
			<p>2.3 Migliorie impatto ambientale Il concorrente dovrà descrivere tempi e modalità di raccolta nonché indicare numero e dislocazione dei contenitori per ciascun collegio. Sarà valutata l'Adeguatezza quantitativa e della dislocazione dei contenitori, nonché delle modalità di raccolta in un'ottica di agevolazione e incentivazione all'utenza</p>	10		
3	Possesso della certificazione della parità di genere di cui all'articolo 46-bis del decreto legislativo n. 196/2006 (Codice delle pari opportunità)	3	<p>Sì = 3 No = 0</p>			3
	Totale	70		67		3

Per ciascun elemento di valutazione, i punteggi saranno attribuiti secondo la seguente formula:

$$PT_i = P \cdot K_i$$

dove:

PT_i = Punteggio ottenuto dall'offerta i-esima rispetto all'elemento in esame;

P = Peso dell'elemento in esame;

K_i = Coefficiente attribuito all'elemento in esame dell'offerta i-esima determinato come segue

A ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un punteggio discrezionale nella colonna "D" della tabella, è attribuito un coefficiente sulla base della media aritmetica dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli Commissari, secondo la seguente scala di valori:

Giudizio	Valori attribuibili	Criterio di giudizio della proposta/del miglioramento
Ottimo	1,0	Proposta altamente esaustiva e pienamente conforme ai parametri di valutazione, è ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori
Quasi ottimo	0,9	La proposta risponde in maniera quasi pienamente esaustiva per forma e contenuto ai parametri di valutazione seppur non si possa escludere la possibilità di soluzioni migliori
Buono	0,8	Quanto proposto si presenta conforme alle aspettative e pienamente soddisfacente nel suo insieme
Discreto	0,7	La proposta risulta quasi pienamente soddisfacente nel suo insieme
Sufficiente	0,6	La proposta risponde in maniera sufficiente nel suo insieme ai parametri di valutazione
Quasi sufficiente	0,5	La proposta risponde in maniera quasi sufficiente nel suo insieme
Mediocre	0,4	La proposta risulta mediocre nel suo insieme
Insufficiente	0,3	La proposta risulta nel suo insieme poco attinente a quanto richiesto
Scarso	0,2	Quanto proposto risulta carente nel suo insieme e non soddisfa i parametri qualitativi
Molto scarso	0,1	Quanto proposto risulta molto carente e non soddisfa i parametri richiesti
Non valutabile	0,0	Nessuna proposta - Proposta carente e non valutabile nel suo insieme

Quanto agli elementi cui è assegnato un punteggio tabellare identificato dalla colonna “T” della tabella, il relativo punteggio è assegnato, automaticamente e in valore assoluto, sulla base della presenza o assenza nell’offerta, dell’elemento richiesto.

B) Offerta economica: fino ad un massimo di 30 punti attribuiti secondo la seguente formula:

$$PT_i = 30 * P_{\min} / P_i$$

dove: PT_i = Punti ottenuti dall’offerta in esame;
 P_i = Prezzo offerto dal concorrente in esame;
 P_{\min} = Prezzo più basso tra quelli offerti.

10) Sopralluogo obbligatorio

Le imprese che intendono partecipare alla procedura dovranno effettuare, a pena d’esclusione, un sopralluogo presso le sedi indicate nel Capitolato speciale d’appalto.

Il sopralluogo deve essere effettuato da un rappresentante legale o da un direttore tecnico del concorrente, oppure da un soggetto diverso solo se munito di delega scritta. Ogni soggetto che effettua il sopralluogo può espletare tale adempimento per un solo operatore economico concorrente.

I sopralluoghi presso il Collegio sito a Como in p.zza Santa Teresa e presso il Collegio sito in Varese in via Medaglie d’oro potranno essere effettuati previo appuntamento con il personale dell’Ufficio Servizi integrati per gli studenti al seguente recapito:

- e-mail vito.cannone@uninsubria.it

La Stazione appaltante rilascerà attestazione di avvenuto sopralluogo.

11) Spesa

La spesa complessiva pari a **€ 1.545.927,34** è così impegnata:

- € 862.220,85 sul Budget esercizio 2024 dell’Unità Analitica UA.00.99.A7.11 “Servizi integrati per gli studenti” alla Voce COAN CA.04.46.08.01.06 “Oneri per servizi abitativi e ristorazione a

favore degli studenti” - Scheda budget n. 7682/Dettaglio n. 46732, che trova adeguata copertura finanziaria;

- € 645.842,14 sul Budget esercizio 2025 dell'Unità Analitica UA.00.99.A7.11 “Servizi Integrati per gli studenti” alla Voce COAN CA.04.46.08.01.06 “Oneri per servizi abitativi e ristorazione a favore degli studenti” - Scheda budget n. 7682/Dettaglio n. 46732, che trova adeguata copertura finanziaria
- € 24.704,34 (incentivo per funzioni tecniche) sul Budget esercizio 2025 dell'Unità Analitica UA.00.99.A7.11 “Servizi Integrati per gli studenti” alla Voce COAN CA.04.46.08.01.06 “Oneri per servizi abitativi e ristorazione a favore degli studenti” - Scheda budget n. 7682/Dettaglio n. 61124, che trova adeguata copertura finanziaria;
- € 10.000,00 (per opzione elettrodomestici) sono attualmente disponibili sul budget esercizio 2023 dell'Unità Analitica UA.00.99.A5 “Area Risorse Umane e Finanziarie” alla Voce COAN CA.04.46.08.03 “Interventi per il diritto allo studio” Progetto “GESTIONE_CITY”, tali fondi saranno resi disponibili, mediante variazione 2023 (dettagliata dalla tabella di seguito riportata), alla Voce COAN CA.01.11.02.09 “Attrezzatura generica e varia” dell'Unità Analitica UA.00.99.A7 “Area Formazione e Ricerca” Progetto “FORMAZIONE_e_RICERCA”, ed in seguito riportati nel 2024 tramite scostamento vincolato:

Budget	UA	COAN	Progetto	C/R	Ammontare
2023	00.99.A5	CA04.46.08.03	GESTIONE_CITY	C	- 10.000
2023	00.99.A7	CA.01.11.02.09	FORMAZIONE_E_RICERCA	C	+ 10.000

- € 660,00 per il pagamento del contributo a favore dell'Autorità nazionale anticorruzione ANAC sul Budget esercizio 2023 della Unità Analitica UA.00.99.A3.01 “Servizio Centrale di Approvvigionamento” alla Voce COAN CA.04.46.09.04 “Altre imposte e tasse (non sul reddito)” - Scheda budget n. 1780/Dettaglio n. 9012, che trova adeguata copertura finanziaria;
- € 2.500,00 IVA compresa, quale importo stimato per le spese di pubblicità, sul Budget esercizio 2023 della Unità Analitica UA.00.99.A3.01 “Servizio Centrale di approvvigionamento” alla Voce COAN CA.04.41.02.01 – “Pubblicità obbligatoria” (Scheda budget n. 1781 - Dett. n. 40986 per € 2.375,00 e Dett. n. 46737 per € 125,00), che trova adeguata copertura finanziaria;

Il Responsabile Unico del Progetto

Dott. Daniele Binda

Firmato digitalmente