



**PROGETTO**

***AFFIDAMENTO DEI SERVIZI ALBERGHIERI PRESSO LE RESIDENZE  
UNIVERSITARIE DI ATENEIO DELLA DURATA DI DUE ANNI, CON OPZIONE DI  
RINNOVO PER ULTERIORI DUE ANNI***

1) Premesse .....	2
2) Programmazione e soggetti incaricati.....	2
3) Oggetto dell'appalto, importo e suddivisione in lotti.....	3
4) Opzioni .....	6
5) Quadro economico.....	7
6) Procedura.....	8
6.1 Suddivisione in lotti funzionali .....	8
6.2 Tipologia di procedura.....	8
7) Requisiti minimi di partecipazione.....	8
7.1 Requisiti di ordine generale e altre cause di esclusione .....	8
7.2 Requisiti di ordine speciale.....	8
7.2.1. Lotto 1 - Collegi universitari Varese.....	8
1) Requisiti di idoneità professionale.....	8
2) Requisiti di capacità tecnica professionale .....	9
7.2.2. Lotto 2 - Collegi universitari Como.....	9
1) Requisiti di idoneità professionale.....	9
2) Requisiti di capacità tecnica professionale .....	9
8) Garanzie per la partecipazione alle procedure.....	9
9) Clausola sociale .....	10
10) Criterio di aggiudicazione.....	11
11) Sopralluogo (obbligatorio) .....	19
12) Anomalia.....	19
13) Spesa.....	19

## 1) Premesse

In data 30/09/2025 scadranno i contratti per i servizi alberghieri presso le tre strutture dell'Ateneo destinate a residenze universitarie e, precisamente, il contratto Rep. n. 254/A stipulato in data 29/11/2021 con la società Mapi srl (cod. fisc. n. 10674640015) per il Collegio Cattaneo (ubicato in Varese, Via J.H. Dunant n. 7) e il contratto Rep. n. 271/A stipulato in data 08/02/2024 con la società Meit Multiservice srl (cod. fisc. n. 05691520729), per lo Studentato denominato "Ex Hotel City" (ubicato in Varese, Via delle Medaglie d'oro n. 35) e il Collegio Santa Teresa (ubicato in Como, Piazzale Santa Teresa, n. 7). Il contratto relativo al Collegio Cattaneo prevedeva l'opzione di proroga per ulteriori due anni, che l'Amministrazione non intende esercitare in quanto, essendo i tre collegi addivenuti alla medesima scadenza contrattuale, si ritiene opportuno esperire una unica gara per l'affidamento dei servizi alberghieri presso i tre collegi per le ragioni esplicitate nella relazione redatta dal RUP, di cui al Rep. Atti di gara n. 395/2025 del 24 settembre 2025.

Lo Studentato denominato "Ex Hotel City" è un edificio, precedentemente destinato a puro uso alberghiero, acquistato dall'Ateneo nell'anno 2022.

Il Collegio Cattaneo è stato costruito dall'Ateneo ed inaugurato nell'anno 2012.

Il Collegio Santa Teresa è invece di proprietà del Comune di Como ed è stato concesso ad uso gratuito all'Ateneo sino al 12 novembre 2027.

## 2) Programmazione e soggetti incaricati

Il servizio è compreso nel programma triennale degli acquisti di beni e servizi 2025/2027, approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 20 dicembre 2024, n. 384.

Descrizione dell'intervento:

CUI: S95039180120202500001

Servizi alberghieri presso n. 3 residenze universitarie (Residenza Hotel City/Collegio Cattaneo/Collegio Santa Teresa)

Annualità à avvio procedu- ra	Lott o	Settore	CPV e descrizio- ne	Livell o priorit à	Durata contratt o	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO (IVA COMPRESA)					Data di inizio fornitura o servizio	Mese avvio procedu- ra 2025
						Primo anno (2025)	Secondo anno (2026)	Terzo anno (2027)	Annualità successiv e	Totale		
(anno)	si/n o	forniture/serv izi	codice	numer o	numero (mesi)	calcolo	calcolo	calcolo	valore	campo somma	data	Testo
2025	no	servizi	55130000- 0	1	36	337.216,0 0	1.346.221, 00	1.346.221, 00	1.009.666, 00	4.039.324, 00	01/10/20 25	gennaio

La progettazione dell'appalto, come risultante dal presente documento, si discosta dai documenti programmatori per quanto concerne:

- suddivisione in lotti funzionali, in considerazione della dislocazione territoriale delle strutture;
- gli importi annuali: tale cambiamento è stato determinato dalla necessità di ricalcolare il costo dei singoli servizi, con particolare riferimento ai costi di manodopera, per adeguarli alle modifiche codicistiche in seguito intervenute;
- il CPV: in quanto si è ritenuto maggiormente adeguato, quale CPV principale, il CPV 55110000-4 *Servizi di sistemazione alberghiera*, in luogo del CPV 55130000-0 *Altri servizi alberghieri*;

- la durata del contratto, pari a mesi n. 24 (con opzione di rinnovo per ulteriori n. 24 mesi), anziché mesi n. 36; tale modifica si è resa necessaria in attesa che il Comune di Como fornisca, all'Ateneo, un riscontro circa l'intenzione di prorogare i termini per la concessione in uso del Collegio Santa Teresa in scadenza al 12 novembre 2027;
- Mese di avvio della procedura: la procedura viene avviata solo a seguito di delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 luglio 2025, n. 216, che ha adottato la proposta motivata di scioglimento e messa in liquidazione della Fondazione Università dell'Insubria (FUI).

Si richiede dunque l'aggiornamento del programma triennale per le informazioni di seguito evidenziate:

Annualità avvio procedur a	Lotto	Settore	CPV e descrizione	Livell o priorit à	Durata contratto	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO (IVA COMPRESA)					Data di inizio fornitur a o servizio	Mese avvio procedura 2025
						primo anno 2025	secondo anno 2026	terzo anno 2027	Annualità successive	Totale		
(anno)	sì/no	forniture/ servizi	codice	numer o	numero (mesi)	calcolo	calcolo	calcolo	calcolo	campo somma	data inizio	Mese avvio procedura
2025	no	servizi	55110000-4	1	24+24	/	1.077.341,96	1.435.282,61	405.879,09	6.205.027,33	01/04/2026	Settembre
							183.000,00 (opzioni)		3.103.523,66 (rinnovo)			

Responsabile Unico di Progetto, ai sensi dell'art. 15 D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., è il dott. Daniele Binda, Responsabile del Servizio gestione piattaforme tecnologiche, nominato con Decreto Dirigenziale Repertorio n. 657 del 29 maggio 2025. Col medesimo decreto, la dott.ssa Rosa Alba Anna Scarpino, Responsabile dell'Ufficio Servizi di staff AFRTT, è stata nominata quale supporto tecnico-amministrativo al RUP, in ragione della durata e della complessità della gara.

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.

### 3) Oggetto dell'appalto, importo e suddivisione in lotti

L'appalto è suddiviso nei seguenti lotti:

Lotto 1 - Collegi universitari Varese

Lotto 2 - Collegio S. Teresa in Como

I lotti sono stati individuati in considerazione della dislocazione territoriale delle strutture in città differenti (Varese e Como). La scelta di operare su un unico lotto, per i due collegi con sede a Varese, risponde, principalmente, all'esigenza di poter offrire, attraverso un unico gestore, un servizio con le medesime caratteristiche in entrambi gli edifici interessati. La gestione unica di due strutture nella medesima città permette, inoltre, il raggiungimento di possibili economie di scala in termini di acquisti e di gestione del personale (che potrebbe essere impiegato indistintamente in entrambe le strutture residenziali), soprattutto per quanto concerne i servizi di pulizia e di manutenzione.

Il dettaglio delle prestazioni oggetto di ogni lotto è il seguente:

*Lotto 1 - Collegi universitari Varese*

n.	Descrizione servizi	CPV	ATECO	P (principale) S (secondaria)	Importo a base di gara (2 anni)
1	Servizi di sistemazione alberghiera	55110000-4	55.10.00	P	€ 1.404.863,23
2	Servizi di pulizia	90910000-9	81.2	S	€ 336.774,47
3	Servizi di riparazione e manutenzione	50000000-5	43.24.09	S	€ 72.420,94
<b>A) Importo a base di gara</b>					<b>€ 1.814.058,65</b>
<b>B) Oneri per la sicurezza da interferenze non soggetti a ribasso</b>					<b>€ 1.500,00</b>
<b>A) + B) Importo complessivo</b>					<b>€ 1.815.558,65</b>

*Lotto2 - Collegio S. Teresa in Como*

n.	Descrizione servizi	CPV	ATECO	P (principale) S (secondaria)	Importo a base di gara (2 anni)
1	Servizi di sistemazione alberghiera	55110000-4	55.10.00	P	€ 415.368,63
2	Servizi di pulizia	90910000-9	81.2	S	€ 96.111,79
3	Servizi di riparazione e manutenzione	50000000-5	43.24.09	S	€ 24.883,24
<b>A) Importo a base di gara</b>					<b>€ 536.363,66</b>
<b>B) Oneri per la sicurezza da interferenze non soggetti a ribasso</b>					<b>€ 1.000,00</b>
<b>A) + B) Importo complessivo</b>					<b>€ 537.363,66</b>

L'importo a base d'asta per ciascun lotto è stato calcolato tenendo conto dei seguenti elementi:

*Lotto 1 - Collegi universitari Varese*

Personale (si veda dettaglio)	€ 1.667.584,92
Noleggio/lavaggio biancheria	€ 83.898,63
Attrezzatura, compresi ricambi per attività manutentiva e consumabili per pulizie	€ 23.282,50
Utile	€ 20.000,00



Spese generali (compresi oneri aziendali per la sicurezza)	€ 19.292,60
	€ 1.814.058,65

*Lotto2 - Collegio S. Teresa in Como*

Personale (si veda dettaglio)	€ 490.246,66
Noleggio/lavaggio biancheria	€ 18.349,84
Attrezzatura, compresi ricambi per attività manutentiva e consumabili per pulizie	€ 8.020,50
Utile	€ 15.000,00
Spese generali (compresi oneri aziendali per la sicurezza)	€ 4.746,66
	€ 536.363,66

L'importo a base di gara comprende i costi della manodopera, quantificati prendendo come riferimento la tabella di determinazione del costo medio orario nazionale approvata con Decreto Direttoriale n. 74/2024, relativo al costo orario aziendale medio per personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione e servizi integrati/multiservizi e sulla base di un monte ore stimato come segue:

*Lotto 1 - Collegi universitari  
Varese*

Servizi	Unit à	Giorni settimana	Ore giorno	Livell o	Monte ore	Costo/ h	Costo totale
RECEPTION, PORTIERATO E CUSTODIA	2	7	16	3I	44.800,00	€ 19,47	€ 872.256,00
notturmo + 30 %	1	7	8	3I	11.200,00	€ 25,31	€ 283.483,20
diff. festivi + 50 %	2	1	24	3I	13.600,00	€ 9,74	€ 132.396,00
<i>Totale</i>							€ 1.288.135,20
PULIZIA	1	6	0	2O	17.136,00	€ 18,22	€ 312.217,92
MANUTENZIONE	1	6	2	2O	3.690,00	€ 18,22	€ 67.231,80
							€ 1.667.584,92
Totale					76.826		

*Lotto2 - Collegio S. Teresa in  
Como*

Servizi	Unit à	Giorni settimana	Ore giorno	Livell o	Monte ore	Costo/ h	Costo totale
RECEPTION, PORTIERATO E CUSTODIA	2	7	8	3I	10.752,00	€ 19,47	€ 209.341,44
notturmo + 30 %	1	7	8	3I	5.376,00	€ 25,31	€ 136.071,94

diff. festivi + 50 %	2	1	24	3I	3.648,00	€ 9,74	€ 35.513,28
							€ 380.926,66
PULIZIA	1	6	0	2O	4.788,00	€ 18,22	€ 87.237,36
MANUTENZIONE	1	6	1	2O	1.212,00	€ 18,22	€ 22.082,64
Totale					22.128,00		€ 490.246,66

I costi della manodopera non sono ribassabili se non per ragioni attinenti ad una più efficiente organizzazione aziendale o a condizioni fiscali e contributive di maggior favore che non comportano penalizzazioni per la manodopera.

Per entrambi i lotti, ai sensi dell'art. 11, comma 2, D. Lgs. 36 del 31 marzo 2023 e s.m.i., il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'appalto (tanto per le attività principali che secondarie), in conformità al comma 1 del predetto articolo, è il seguente: Contratto collettivo nazionale di lavoro per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi – Codice CNEL K511.

#### 4) Opzioni

In corso di esecuzione del contratto l'Ateneo potrà richiedere, in relazione a sopravvenute necessità, l'esecuzione delle seguenti prestazioni in opzione, come meglio dettagliate nel capitolato speciale d'appalto:

##### *Lotto 1 - Collegi universitari Varese*

Prestazioni integrative (art. 120, comma 1, lett. a) del D. Lgs. n. 36/2023), come sotto dettagliate:	<b>€ 100.000,00</b>
a. organizzazione di attività ricreative e/o culturali in favore degli studenti ospiti dei Collegi	€ 30.000,00
b. servizio di vigilanza/portineria	€ 20.000,00
c. pulizie aggiuntive	€ 30.000,00
d. sostituzione di mobili o arredi	€ 20.000,00
Proroga ulteriore biennio (art. 120, comma 10 del D. Lgs. 36/2023), come sotto dettagliate:	<b>€ 1.914.058,65</b>
Prestazioni contrattuali	€ 1.814.058,65
Prestazioni integrative biennio proroga (art. 120, comma 1, lett. a) del D. Lgs. n. 36/2023)	€ 100.000,00
Totale opzioni	<b>€ 2.014.058,65</b>
Valore complessivamente stimato Lotto (art. 14, comma 4 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i)	€ 3.829.617,30

##### *Lotto2 - Collegio S. Teresa in Como*

Prestazioni integrative (art. 120, comma 1, lett. a) del D. Lgs. n. 36/2023), come sotto dettagliate:	<b>€ 50.000,00</b>
a. organizzazione di attività ricreative e/o culturali in favore degli studenti ospiti dei Collegi	€ 15.000,00
b. servizio di vigilanza/portineria	€ 10.000,00
c. pulizie aggiuntive	€ 15.000,00
d. sostituzione di mobili o arredi	€ 10.000,00

Proroga ulteriore biennio (art. 120, comma 10 del D. Lgs. 36/2023), come sotto dettagliate:		<b>€ 586.363,66</b>
Prestazioni contrattuali		€ 536.363,66
Prestazioni integrative biennio proroga (art. 120, comma 1, lett. a) del D. Lgs. n. 36/2023)		€ 50.000,00
Totale opzioni		<b>€ 636.363,66</b>
Valore complessivamente stimato Lotto (art. 14, comma 4 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.)		€ 1.173.727,32
<b>Valore complessivamente stimato intervento (art. 14, comma 4 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.)</b>		<b>€ 5.003.344,61</b>

### 5) Quadro economico

Il quadro economico della procedura ammonta a **€ 6.205.027,31** ed è quantificato come segue:

<b>A</b>	<b>Importo per l'esecuzione del servizio</b>		
A.1	Lotto 1 - Servizio <i>di cui per costi della manodopera non soggetti a ribasso</i>	€ 1.667.584,92	€ 1.814.058,65
A.2	Lotto 2 - Servizio <i>di cui per costi della manodopera non soggetti a ribasso</i>	€ 490.246,66	€ 536.363,66
A.3	Lotto 1 - Costi della sicurezza non soggetti a ribasso		€ 1.500,00
A.4	Lotto 2 - Costi della sicurezza non soggetti a ribasso		€ 1.000,00
	<b>Totale A)</b>		<b>€ 2.352.922,31</b>
<b>B</b>	<b>Somme a disposizione</b>		
B.1	Lotto 1 - IVA 22 % su A.1)		€ 399.422,90
B.2	Lotto 2 - IVA 22 % su A.2)		€ 118.220,01
B.3	Quota incentivo 2% ex art. 45 del D. Lgs. 36/2023		€ 47.058,45
B.4	Contributo ANAC Lotto 1 + Lotto 2 <i>determinato su valore complessivamente stimato</i>	€ 5.003.344,61	€ 880,00
	<b>Totale B)</b>		<b>€ 565.581,35</b>
	<b>TOTALE FINANZIATO A) + B)</b>		<b>€ 2.918.503,66</b>
<b>C</b>	<b>Opzioni Lotto 1</b>		
C.1	Opzione ex art. 120, comma1, lett. a) del D. Lgs. 36/2023		€ 100.000,00
C.2	Opzione ex art. 120, comma10 del D. Lgs. 36/2023		€ 1.914.058,65
C.3	IVA 22% su opzioni		€ 443.092,90
C.4	Quota incentivo 2% ex art. 45 del D. Lgs. 36/2023 su C.1 e C.2		€ 40.281,17
	<b>Totale C)</b>		<b>€ 2.497.432,72</b>
<b>D</b>	<b>Opzioni Lotto 2</b>		
D.1	Opzione ex art. 120, comma1, lett. a) del D. Lgs. 36/2023		€ 50.000,00
D.2	Opzione ex art. 120, comma 10 del D. Lgs. 36/2023		€ 586.363,66
D.3	IVA 22% su opzioni		€ 140.000,00



D.4	Quota incentivo 2% ex art. 45 del D. Lgs. 36/2023 su D.1 e D.2		€ 12.727,27
	<b>Totale D)</b>		<b>€ 789.090,93</b>
	<b>TOTALE</b>		<b>€ 6.205.027,31</b>

## 6) Procedura

Ai sensi dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificata da ultimo dalla legge n. 208 del 2015, comma 449, e dell'art. 1, comma 583 della L. 27 dicembre 2019, n. 160 è stato accertato che al momento non sono attive Convenzioni, accordi quadro o un sistema dinamico di acquisizione realizzato e gestito dalla Consip Spa, aventi ad oggetto tale acquisizione, sicché è possibile effettuare, l'acquisizione di cui trattasi, in via autonoma.

### 6.1 Suddivisione in lotti funzionali

Ai sensi dell'art. 58, comma 1 del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i., l'appalto è suddiviso nei seguenti lotti funzionali:

Lotto 1 – Edifici destinati a Residenze Universitarie nella città di Varese, e specificatamente:

- Collegio Cattaneo, Via J.H. Dunant n. 7;
- Studentato "Ex City Hotel", Via delle Medaglie d'Oro n. 35.

Lotto 2 – Edificio destinato a Residenza Universitaria nella città di Como, e specificatamente:

- Collegio Santa Teresa, Piazzale Santa Teresa n. 7.

### 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 e s.m.i.

## 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 dalla procedura.

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. Lotto 1 - Collegi universitari Varese

##### 1) Requisiti di idoneità professionale

- a) Iscrizione al Registro delle Imprese oppure all'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**, si richiede l'iscrizione al Registro delle Imprese o Albo provinciale delle Imprese artigiane ai sensi della L. 25 gennaio 1994, n. 82 e del DM 7 luglio 1997, n. 274, con appartenenza almeno alla fascia di classificazione lettera b) di cui all'art. 3 del citato DM 274, in ragione dell'importo complessivo annuo stimato per la componente pulizie, pari a € 183.387,24.

Per l'operatore economico di altro Stato membro, non residente in Italia: secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

## **2) Requisiti di capacità tecnica professionale**

- a) Esecuzione, negli ultimi dieci anni dalla data di indizione della procedura di gara, di almeno quattro servizi analoghi a quelli oggetto di gara (servizi alberghieri), ciascuno di importo annuo non inferiore alla base d'asta annuale prevista, arrotondata a € 950.000,00, anche a favore di soggetti privati.

### **7.2.2. Lotto 2 - Collegi universitari Como**

#### **1) Requisiti di idoneità professionale**

- a) Iscrizione al Registro delle Imprese oppure all'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**, si richiede l'iscrizione al Registro delle Imprese o Albo provinciale delle Imprese artigiane ai sensi della L. 25 gennaio 1994, n. 82 e del DM 7 luglio 1997, n. 274, con appartenenza almeno alla fascia di classificazione lettera b), di cui all'art. 3 del citato DM 274, in ragione dell'importo complessivo annuo stimato per la componente pulizie, pari a € 55.555,90.

Per l'operatore economico di altro Stato membro, non residente in Italia: secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

#### **2) Requisiti di capacità tecnica professionale**

Esecuzione, negli ultimi dieci anni dalla data di indizione della procedura di gara, di almeno quattro servizi analoghi a quelli oggetto di gara (servizi alberghieri), ciascuno di importo annuo non inferiore alla base d'asta annuale prevista, arrotondata a € 290.000,00, anche a favore di soggetti privati.

Gli operatori economici possono presentare offerta sia per il Lotto 1 che per il Lotto 2.

In caso di aggiudicazione di entrambi i lotti, l'operatore economico dovrà possedere l'iscrizione al Registro delle Imprese o Albo provinciale delle Imprese artigiane, ai sensi della L. 25 gennaio 1994, n. 82 e del DM 7 luglio 1997, n. 274, di cui ai requisiti di idoneità professionale 1.b), con appartenenza almeno alla fascia lettera c), in ragione dell'importo complessivo annuo stimato per la componente pulizie, pari a € 238.943,13 per i due lotti. E i requisiti di capacità tecnico professionale quali sommatoria dei due lotti. In caso contrario, l'operatore economico dovrà rinunciare ad uno dei Lotti.

## **8) Garanzie per la partecipazione alle procedure**

L'offerta per ciascun lotto è corredata, a pena di esclusione, da una garanzia provvisoria pari al 2% del valore complessivo dell'appalto e precisamente di importo:

- per il Lotto 1, pari a € 76.592,35 IVA esclusa;
- per il Lotto 2, pari a € 23.474,55 IVA esclusa.

Si applicano le riduzioni di cui all'articolo 106, comma 8 del Codice.

Si precisa che non si ritiene di individuare ulteriori certificazioni, di cui all'allegato II.13 del Codice, il cui possesso possa garantire le ulteriori riduzioni di cui all'articolo 106, comma 8, quarto periodo del Codice stesso.

## 9) Clausola sociale

Ai sensi dell'articolo 57 del Codice dei contratti pubblici, i capitolati speciali d'appalto prevedono 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. 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 anzianità	Sede
1	primo portiere	alberghi (confcommercio)	20	impiegato	2	indeterminato part-time	69,72	Collegio Cattaneo - Varese
2	receptionist	multiservizi	40	impiegato	3	indeterminato	136,33	Collegio Cattaneo - Varese
3	receptionist	multiservizi	40	impiegato	4	indeterminato	72,46	Collegio Cattaneo - Varese
4	receptionist	multiservizi	40	impiegato	3	indeterminato	68,17	Collegio Cattaneo - Varese
5	receptionist	multiservizi	24	impiegato	3	indeterminato part-time	68,17	Collegio Cattaneo - Varese
6	commis ai piani	multiservizi	21	operaio	2	indeterminato part-time	/	Collegio Cattaneo - Varese
7	commis ai piani	multiservizi	40	operaio	3	indeterminato	68,17	Collegio Cattaneo - Varese
8	commis ai piani	multiservizi	36	impiegato	2	indeterminato part-time	64,30	Collegio Cattaneo - Varese
9	receptionist	multiservizi	40	impiegato	3	indeterminato	68,17	Collegio Cattaneo - Varese
10	receptionist	multiservizi	40	impiegato	3	indeterminato	68,17	Collegio Cattaneo - Varese
11	receptionist	multiservizi	/	impiegato	3	intermittente	/	Collegio Cattaneo - Varese
12	receptionist	multiservizi	20	operaio	1	indeterminato part-time	/	Collegio via Medaglie d'Oro - Varese
13	receptionist	multiservizi	40	impiegato	3	indeterminato	/	Collegio via Medaglie d'Oro - Varese

14	addetto alle pulizie	multiservizi	24	operaio	1	indeterminato part-time	/	Collegio via Medaglie d'Oro - Varese
15	receptionist	multiservizi	24	impiegato	2	indeterminato part-time	/	Collegio via Medaglie d'Oro - Varese
16	addetto alle pulizie	multiservizi	24	operaio	2	indeterminato part-time	/	Collegio via Medaglie d'Oro - Varese
17	receptionist	multiservizi	20	operaio	2	indeterminato part-time	/	Collegio via Medaglie d'Oro - Varese
18	addetto alle pulizie	multiservizi	24	operaio	2	indeterminato part-time	/	Collegio via Medaglie d'Oro - Varese
19	receptionist	multiservizi	20	operaio	1	indeterminato part-time	/	Collegio via Medaglie d'Oro - Varese
20	receptionist	multiservizi	40	impiegato	4	indeterminato	/	Collegio via Medaglie d'Oro - Varese
21	receptionist	multiservizi	40	impiegato	5	indeterminato	/	Collegio via Medaglie d'Oro - Varese
22	receptionist	multiservizi	32	impiegato	3	indeterminato part-time	/	p.zzale S. Teresa - Como
23	addetto alle pulizie	multiservizi	15	operaio	2	indeterminato part-time	/	p.zzale S. Teresa - Como
24	addetto alle pulizie	multiservizi	15	operaio	1	indeterminato part-time	/	p.zzale S. Teresa - Como
25	receptionist	multiservizi	32	operaio	1	indeterminato part-time	/	p.zzale S. Teresa - Como
26	receptionist	multiservizi	40	impiegato	3	indeterminato	/	p.zzale S. Teresa - Como
27	receptionist	multiservizi	32	operaio	1	indeterminato part-time	/	p.zzale S. Teresa - Como
28	receptionist	multiservizi	24	operaio	1	determinato part-time	/	p.zzale S. Teresa - Como/Collegio via Medaglie d'Oro - Varese
29	addetto alla piccola manutenzione e al portierato	multiservizi	24	impiegato	3	indeterminato part-time	/	p.zzale S. Teresa - Como/Collegio via Medaglie d'Oro - Varese

#### 10) Criterio di aggiudicazione

Ai sensi dell'art. 108, comma 1, del D. Lgs. 36 del 31 marzo 2023 e s.m.i. 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 seguente modo:

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

<i>n°</i>	<i>criteri di valutazione</i>	<i>punti max</i>		<i>sub-criteri di valutazione</i>	<i>punti D max</i>	<i>punti Q max</i>	<i>punti T max</i>
1	Organizzazione	33	1.1	<p><b>Organigramma del servizio (max 3 pagine*)</b></p> <p>Il concorrente descriva 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 (Reception, portierato e custodia diurna, Servizi alberghieri, Servizio di pulizia, 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>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>	5		

			<p><b>Modalità di gestione del servizio (max 3 pagine*)</b>  È richiesta la predisposizione di una relazione nella quale l'operatore economico dovrà presentare un piano delle prestazioni, comprensivo 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.).</p> <p>Nel piano delle prestazioni è ricompresa anche l'indicazione di un sistema di controllo interno dei servizi richiesti (profilo ed esperienza del soggetto incaricato del controllo 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>	10		
		1.3	<p><b>Piano di formazione del personale (max 3 pagine*)</b>  È richiesta la presentazione, corredata da cronoprogramma per tutta la durata dell'appalto, del piano di formazione ed aggiornamento del personale che sarà impiegato nell'appalto (es. formazione nuovi assunti, formazione specifica per l'espletamento dei servizi oggetto dell'appalto, aggiornamenti periodici ecc.), con l'indicazione dei corsi di formazione che verranno effettuati e specificandone l'argomento (titolo del corso e sintesi del programma), del monte ore annuo, se svolto con risorse interne o affidato ad esterni, della percentuale del personale della ditta che prenderà parte al corso sul totale del personale e delle aree e dei profili a cui è rivolto il corso, tenendo conto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il gestore è responsabile della funzionalità di tutti gli impianti presenti presso i Collegi e dovrà assicurarne il funzionamento con personale adeguatamente istruito; inoltre:</li> <li>- deve essere prevista la figura del Referente Aziendale;</li> </ul>	7		

			<p>- deve essere garantita la sicurezza sui luoghi di lavoro e la corretta gestione dei rischi da interferenza</p> <p>Saranno valutati l'adeguatezza e i tempi di realizzazione del programma di addestramento.</p>			
		1.4	<p><b>Adeguatezza del Referente Aziendale</b></p> <p><i>Il concorrente dovrà dimostrare la specifica professionalità del Referente Aziendale, individuato nella propria struttura organizzativa, elencando, con riferimento ai dieci anni antecedenti la gara, i servizi effettuati presso residenze universitarie, descrivendoli con particolare riguardo al numero di strutture gestite, alla capienza delle stesse, al numero medio di ospiti residenti, alla durata degli incarichi.</i></p> <p>Sarà oggetto di valutazione il curriculum professionale.</p>	8		
		1.5	<p><b>Potenziamento del servizio di portineria:</b></p> <p><i>Il concorrente dovrà indicare se, per ogni turno, almeno una delle unità di personale addette al servizio di reception è in grado di garantire la conoscenza adeguata di lingue straniere, ulteriori rispetto all'inglese:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nessuna lingua straniera, oltre all'inglese: punti 0</li> <li>- una lingua straniera, oltre all'inglese: punti 1</li> <li>- due lingue straniere, oltre all'inglese: punti 2</li> <li>- tre o più lingue straniere, oltre all'inglese: punti 3</li> </ul>			3

2	Migliorie a supporto ospiti	30	2.1	<p><b>Servizi di stireria e piccola sartoria</b>  Il concorrente dovrà indicare se intende offrire agli ospiti un servizio di stireria e piccola sartoria e descrivere dettagliatamente come lo organizzerebbe (limitatamente a rammendi e piccole riparazioni sartoriali).</p> <p>Saranno valutate le modalità di organizzazione del servizio.</p>	5		
			2.2	<p><b>Servizi di ristorazione</b>  Il concorrente dovrà indicare se intende offrire agli ospiti un servizio di consegna pasti a domicilio e/o l'attivazione di postazioni per la distribuzione automatica di pasti caldi, precotti, freschi o surgelati.</p> <p>Saranno valutate le modalità di organizzazione del servizio.</p>	5		
			2.3	<p><b>Altre migliorie</b>  Il concorrente dovrà indicare ulteriori migliorie, pertinenti e ritenute di interesse dell'Ateneo, quali, a titolo esemplificativo:  a) supporto a studenti e ricercatori internazionali nello svolgimento delle pratiche di ingresso;  b) organizzazione di attività, ricreative ed educative, preferibilmente serali, che consentano agli studenti di creare solidi legami basati sul rispetto e la cooperazione;  c) servizio a supporto della mobilità degli ospiti, in occasione di attività ricreative organizzate dal gestore e/o qualora il DEC ne segnali l'esigenza.</p> <p>Sarà valutato il grado di pertinenza e rilevanza in termini di miglioramento dell'efficacia e della qualità dei servizi offerti, nonché le modalità di organizzazione dei servizi.</p>	20		



3	Miglioramento impatto ambientale	5	3.1	<p><b>Raccolta differenziata e limitazione degli sprechi</b>  <i>Il concorrente dovrà descrivere tempi e modalità di raccolta dei rifiuti, indicare numero e dislocazione dei contenitori per la raccolta differenziata, nonché come fornirà, agli ospiti e al personale impiegato nelle attività, informazioni chiare su come differenziare e ridurre i rifiuti e gli sprechi all'interno delle strutture, e come intende sovrintendere al rispetto delle istruzioni impartite.</i></p> <p>Sarà valutata l'adeguatezza dell'attività, in un'ottica di agevolazione e incentivazione all'utenza.</p>	2		
			3.2	<p><b>Uso di detergenti ecologici</b>  <i>La relazione dovrà indicare la denominazione o ragione sociale del o dei produttori ed il nome commerciale dei detergenti con gli imballaggi primari riciclati, riportando la quota di riciclato (da dimostrare con un'etichetta quale Remade in Italy o Plastica Seconda Vita o equivalenti, nell'ambito di quanto previsto nell'allegato II.5 del D. Lgs. 36/2023).</i></p> <p>Sarà valutato l'uso di detergenti in possesso del marchio di qualità ecologica Ecolabel (UE) o di altre etichette ambientali conformi alla norma tecnica UNI EN ISO 14024, con imballaggi in plastica riciclata con contenuto di riciclato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inferiore al 30% rispetto al peso complessivo: punti 0</li> <li>- almeno pari al 30% rispetto al peso complessivo dell'imballaggio: punti 1</li> <li>- tra il 50% e l'80% rispetto al peso complessivo dell'imballaggio: punti 2</li> <li>- maggiore dell'80% rispetto al peso complessivo dell'imballaggio: punti 3</li> </ul>			3

4	Certificazione parità di genere	2	4.1	<b>Parità di genere</b> Possesso della certificazione della parità di genere, di cui all'articolo 46-bis del decreto legislativo n. 196/2006 (Codice delle pari opportunità): - Presenza: punti 2 - Assenza: punti 0			2
	<b>Totale</b>	<b>70</b>			<b>62</b>	<b>/</b>	<b>8</b>

*\*Per pagina si intende facciata di grandezza A4, dattiloscritta con carattere Arial o Times New Roman, corpo 11, per un massimo di 50 righe per ogni pagina.*

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 determinato dalla 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

A ciascuno degli elementi quantitativi cui è assegnato un punteggio nella colonna “Q” della tabella, è attribuito un coefficiente, variabile tra zero e uno, sulla base del metodo di interpolazione lineare.

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.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, è collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sul prezzo.

### **B) Offerta economica:** fino ad un massimo di 30 punti

Ai sensi dell’art. 108, comma 4 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., per i contratti ad alta intensità di manodopera la stazione appaltante stabilisce un tetto massimo per il punteggio economico entro il limite del 30 per cento.

Saranno assegnati fino ad un massimo di 30 punti, attribuiti secondo la formula Lineare spezzata sulla media (interdipendente) / bilineare con coefficiente 0,80 sulla base del prezzo complessivo offerto rispetto alla base d’asta come risultante dall’applicazione dei prezzi unitari relativi ai principali servizi.

$$\begin{aligned}
 & \text{se } P_i \geq P_{\text{medio}} \\
 & P_{\text{Emax}} * X * \frac{BA - P}{BA - P_{\text{med}}} \\
 & \text{se } P_i < P_{\text{medio}} \\
 & P_{\text{Emax}} * \left[ X + (1 - X) * \frac{P_{\text{med}} - P}{P_{\text{med}} - P_{\text{min}}} \right]
 \end{aligned}$$

dove:

PEmax=punteggio massimo

attribuibile all'offerta economica

BA =base d'asta

P = prezzo offerto

Pmin=prezzo più basso tra quelli  
offerti in gara

Pmed=media aritmetica dei  
ribassi offerti in gara

X = parametro K con valore 0,8

### 11) Sopralluogo (obbligatorio)

Le imprese che intendono partecipare alla procedura dovranno effettuare il sopralluogo presso le sedi indicate nel Capitolato speciale d'appalto.

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura di gara, in quanto si ritiene fondamentale, per la formulazione dell'offerta, una visita dei luoghi, stante la complessità ed eterogeneità degli ambienti all'interno dei quali l'operatore economico si troverà ad erogare i servizi richiesti per ciascuna struttura.

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.

La richiesta di sopralluogo deve essere presentata tramite la Piattaforma Sintel, alla Sezione "Comunicazioni procedura" e deve riportare il nominativo e la qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo.

Data, ora e luogo del sopralluogo sono comunicati ai concorrenti con congruo anticipo tramite la Piattaforma Sintel alla Sezione "Comunicazioni procedura".

La Stazione appaltante rilascerà attestazione di avvenuto sopralluogo.

### 12) Anomalia

Saranno considerate anormalmente basse le offerte che presentano sia i punti relativi al prezzo, sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, entrambi pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti. Il calcolo di cui al primo periodo è effettuato ove il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a tre. Nel procedimento di determinazione della soglia di anomalia saranno prese in considerazione fino a due cifre decimali

### 13) Spesa

La spesa complessiva per l'esecuzione dei servizi, pari a **€ 2.918.503,66** (IVA 22% inclusa), trova adeguata copertura finanziaria, nel seguente modo:

- per € 2.917.623,66 alla Voce COAN CA.04.46.08.01.06 *Oneri per servizi abitativi a favore degli studenti*, della Unità Analitica UA.00.99.A7.11 *Servizi Integrati per gli studenti* (Scheda U Budget 7682 – Dettaglio n. 65999 che sarà oggetto di rimodulazione in occasione della prossima definizione del Budget 2026-2028), tale somma è da ripartirsi con gli importi, e sugli esercizi finanziari, di seguito dettagliati:
  - o € 1.076.461,96, sul budget esercizio 2026;
  - o € 1.435.282,61, sul budget esercizio 2027;



- € 405.879,09, sul budget esercizio 2028;
- per € 880,00 (*contributo ANAC*) dell'Unità Analitica UA.00.99.A3 – Area Risorse Immobiliari e Strumentali, sul budget esercizio 2025, alla voce COAN CA.04.46.09.04 *Altre imposte e tasse (non sul reddito)*.

Si allegano:

- Dichiarazione assenza conflitti interesse
- Capitolati Speciali d'Appalto (Lotto 1 e Lotto 2).

Il Responsabile Unico del Progetto  
(Daniele Binda)  
*Firmato digitalmente*