



Procedura di gara per l' «Accordo Quadro per l'affidamento dei Servizi di Facility Management per gli immobili della GORI S.p.A.».

DETERMINA A CONTRARRE

(art. 32, comma 2, del decreto legislativo 50/2016)

Il sottoscritto ing. Vittorio Cuciniello, nella qualità di Amministratore Delegato di GORI s.p.a. ("GORI" o "Stazione Appaltante" o "Società") nell'esercizio dei poteri conferitigli dal Consiglio di Amministrazione della Società,

premesse e considerato che:

- la GORI s.p.a. ("GORI" o "Stazione Appaltante" o "Società"), è il soggetto gestore unico del Servizio Idrico Integrato ("S.I.I.") dell'Ambito Distrettuale Sarnese-Vesuviano della Regione Campania;
- i servizi idrici sono servizi pubblici essenziali ai sensi della vigente normativa di settore (*cfr.*, tra gli altri, d.lgs. 152/2006 e legge Regione Campania 15/2015);
- il territorio dell'Ambito Distrettuale Sarnese-Vesuviano in cui opera il gestore GORI ricomprende n. 76 Comuni, di cui n. 59 Comuni della Città Metropolitana di Napoli e n. 17 della Provincia di Salerno, così come previsto all'art. 6 ed all'allegato A della legge Regione Campania 15/2015;
- la GORI è proprietaria o locataria di alcuni immobili adibiti ad uffici, spogliatoi, magazzini, archivi e sportelli e, comunque, utilizzati nell'ambito delle attività poste in essere;
- per i suddetti immobili è necessario garantire l'esecuzione dei servizi di pulizia, sanificazione ed igiene ambientale nonché i servizi di manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria degli impianti tecnologici e dei presidi di emergenza, interventi su impianti elettrici ed idraulici, tinteggiatura, interventi su componenti edili, servizi di falegnameria, carpenteria e lavorazioni in ferro, attività di facchinaggio, nonché ogni altra attività connessa;
- per l'esecuzione di tali attività GORI si avvale di operatori economici specializzati;
- allo stato, è prossimo alla scadenza il contratto con il quale GORI ha affidato l'esecuzione di tali prestazioni;
- pertanto, al fine di continuare a garantire le attività in oggetto, è intenzione della Società avviare una nuova procedura di gara finalizzata all'individuazione di un operatore economico in possesso di adeguati requisiti tecnici e delle idonee specializzazioni, con il quale stipulare un nuovo contratto di appalto avente ad oggetto l'espletamento delle prestazioni di che trattasi;
- per le finalità di cui sopra, sono stati predisposti i documenti del progetto da porre a base di gara (nel prosieguo "*Progetto*") e, cioè, il Capitolato Speciale Descrittivo e Prestazionale (nel prosieguo anche "*Capitolato*") ed i relativi elaborati progettuali di corredo, per un importo di € 5.415.000,00 (*euro cinquemilioni quattrocentoquindicimila/00*), di cui € 15.000,00 (*euro quindicimila/00*) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

visto:

- il *Progetto*, dal quale risulta che la durata dell'appalto è fissata in 36 (*trentasei*) mesi e che l'importo totale stimato da porre a base di gara ammonta ad € 5.415.000,00 (*euro cinquemilioni quattrocentoquindicimila/00*), di cui € 15.000,00 (*euro quindicimila/00*) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;

tenuto conto che:

- è intenzione della Società selezionare il contraente dell'accordo quadro in oggetto, avvalendosi delle procedure di cui al d. lgs. 50/2016;

dato atto che:

- il contratto per l'esecuzione delle prestazioni in oggetto, da stipulare a seguito della utile conclusione delle procedure di selezione del contraente secondo la normativa in materia di appalti, ha la finalità di continuare a garantire l'esecuzione dei servizi di pulizia ed igiene ambientale ed i servizi di manutenzione per gli immobili di cui GORI è proprietaria o locataria;
- l'ammontare delle prestazioni in appalto è superiore alla soglia di rilevanza comunitaria prevista per i settori speciali all'art. 35, comma 2, del d.lgs. 50/2016;
- nell'ambito del Capitolato Speciale Descrittivo e Prestazionale facente parte dei documenti costituenti il progetto esecutivo, sono inseriti l'oggetto e le finalità del contratto di appalto da stipularsi nonché le clausole essenziali per la disciplina del rapporto fra la stazione appaltante e l'impresa appaltatrice;
- il corrispettivo delle prestazioni è stabilito a misura;

considerato, altresì, che:

- si rende necessario conseguentemente, anche ai sensi dell'art. 32, comma 2, d.lgs. 50/2016, espletare l'apposita procedura di gara ad evidenza pubblica per l'affidamento dei servizi in oggetto;
- in ragione delle esigenze sottese all'appalto in esame, si è valutato più conveniente, sotto il profilo tecnico-amministrativo, organizzativo ed economico, porre in essere una procedura di gara in un unico lotto ai sensi dell'art. 51 d.lgs. 50/2016;

visti:

- il Progetto;
- la relazione del Responsabile del Procedimento (nel prosieguo "*Relazione del RUP*");
- l'organizzazione aziendale e le norme aziendali interne della Società;
- il d.lgs. 50/2016 e la normativa in materia di appalti pubblici;

ritenuto:

- di condividere la *Relazione del RUP* (che si intende qui integralmente riportata e trascritta e che è allegata al presente atto per esserne parte integrante e sostanziale), con cui sono definiti gli elementi essenziali da adottare per la selezione degli operatori economici ai fini dell'appalto per i servizi in oggetto;
- di procedere, conseguentemente, all'individuazione dell'operatore economico avvalendosi delle procedure di cui al d. lgs. 50/2016 e, specificamente, mediante procedura di gara d'appalto "*aperta*", con aggiudicazione mediante il criterio della "*offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo*", ai sensi dell'art. 95, comma 2, d. lgs. 50/2016, secondo valutazione effettuata da apposita Commissione di gara;

DETERMINA:

1. di avviare la procedura di gara aperta ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. 50/2016 per la selezione dell'operatore economico per la stipula del contratto di appalto per l'esecuzione dei «*Servizi di Facility Management per gli immobili della GORI S.p.A.*»;
2. in relazione a tale procedura di gara aperta, di adottare come criterio di scelta per la selezione dell'offerta quello della "*offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo*", ai sensi dell'art. 95, comma 2, del d.lgs. 50/2016;
3. che il rapporto contrattuale che verrà instaurato con l'operatore economico selezionato sarà caratterizzato dai seguenti elementi anche ai sensi dell'art. 32 del d. lgs. 50/2016:
 - *Finalità del contratto*: servizi di Facility Management per gli immobili della GORI S.p.A.;

- *Oggetto del contratto*: contratto di sola esecuzione di servizi, da stipularsi a misura ai sensi di quanto specificato negli elaborati di Progetto;
- *Forma del contratto*: scrittura privata ai sensi dell'art. 32, comma 14, d.lgs. 50/2016;
- *Termine di durata del contratto*: 36 (trentasei) mesi;
- *Scelta del contraente*: procedura aperta di cui all'art. 60 del d.lgs. 50/2016, con aggiudicazione mediante il criterio della "offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo", in base ai criteri e modalità di valutazione riportati di seguito:
 - **Elementi di natura qualitativa**
 - Offerta Tecnica: *punti massimi 85*
 - **Elementi di natura quantitativa**
 - Offerta Economica: *punti massimi 15*
 - **Punteggio complessivo: 100**
- *Criteri di valutazione*:

Criteri di Valutazione	Criteri Motivazionali	Punteggio max
A - Struttura Organizzativa	<p>E' valutata la struttura Organizzativa che il concorrente intende mettere a disposizione per l'espletamento dei servizi in appalto e le modalità di esecuzione degli stessi.</p> <p>In particolare, è valutato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organizzazione aziendale e struttura operativa di riferimento disponibile per lo svolgimento dei servizi di pulizia e di manutenzione; - Struttura organizzativa messa in campo dal concorrente per attuare il Programma Operativo dei servizi di pulizia e per la gestione dei servizi di manutenzione e di eventuali emergenze; in particolare, deve essere descritto (anche in modo schematico) l'organigramma, suddiviso per profili professionali con responsabilità gestionali e con responsabilità esecutivo/operative in riferimento allo specifico servizio; - Efficacia e coerenza della struttura operativa proposta in relazione ai servizi oggetto dell'Appalto; - Flessibilità di adattamento della struttura alle diverse tipologie e richieste della Stazione Appaltante. 	10 punti
B - Macchinari, attrezzature, materiali e prodotti	E' valutata la dotazione complessiva dei macchinari, delle attrezzature, dei materiali e dei prodotti che il concorrente si impegna ad utilizzare per lo svolgimento di ciascuno dei servizi in appalto nonché le relative modalità di impiego.	8 Punti
C - Dotazione minima in termini di attrezzatura, automezzi, mezzi d'opera e materiali in dotazione al personale operativo	Sono valutate le dotazioni minime che l'appaltatore si impegna a fornire al personale operativo per l'esecuzione dei servizi in appalto.	10 punti
D - Qualificazioni professionali del personale specializzato	<p>Sono oggetto di valutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possesso di ulteriori attestati di specializzazione ed altre qualificazioni riconosciute per gli addetti ai servizi compresi nell'appalto, rispetto a quelli minimi di esecuzione previsti dal Capitolato, nonché le abilitazioni, certificazioni professionali e le esperienze relative maturate dal personale dedicato allo svolgimento dei servizi affidati. 	12 punti

	<ul style="list-style-type: none"> - Modalità di organizzazione e gestione della formazione e dell'aggiornamento professionale. In particolare, nella relazione devono essere indicati i programmi di formazione e aggiornamento del personale che saranno effettuati in caso di affidamento dell'appalto. 	
E - Struttura Tecnico/Operativa messa a disposizione per lo svolgimento delle attività richieste dalla commessa	<p>E' valutato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la struttura tecnica operativa che l'offerente si impegna ad impiegare per lo svolgimento dell'appalto; - il numero minimo dei tecnici qualificati che l'offerente si impegna ad impiegare per lo svolgimento delle attività in appalto; - il numero minimo di personale operaio impiegato per lo svolgimento dei servizi di pulizie; - il numero minimo di squadre operative che l'offerente si impegna ad impiegare per lo svolgimento dell'appalto relativamente alle attività di manutenzione; 	12 punti
F - Gestione dei servizi	<p>E' valutata la completezza e chiarezza nell'attribuzione dei compiti e responsabilità alle risorse impegnate nello svolgimento delle attività, con particolare riferimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la qualità delle procedure operative e l'organizzazione adottata per il rispetto del Programma operativo dei servizi di pulizia ed igiene ambientale previsti dal Capitolato. - la qualità delle procedure operative e l'organizzazione adottata per il rispetto della tempistica prevista nel Capitolato per gli interventi di manutenzione; - la programmazione, gestione e qualità degli interventi effettuati con "officina mobile"; - la programmazione, gestione e qualità degli interventi eventualmente eseguiti su parti sostanziali di impianti ed immobili preventivamente autorizzati dalla Stazione Appaltante. <p>E' valutata inoltre la capacità del concorrente di definire sistemi di controllo interno sia per il rispetto dei tempi stabiliti nel Capitolato, sia per il rispetto della qualità delle prestazioni.</p>	10 punti
G - Gestione dei servizi nel rispetto delle procedure: <ul style="list-style-type: none"> ▪ di prevenzione di infortuni sul lavoro; ▪ di tutela dell'ambiente; ▪ di prevenzione da sinistri e danni a terzi. 	<p>Sono oggetto di valutazione, in relazione alle diverse tipologie di intervento, le procedure e le particolari soluzioni organizzative previste dal concorrente per la gestione di tutti gli aspetti di sicurezza e salute delle persone negli ambienti di lavoro connesse con l'erogazione dei servizi oggetto dell'appalto, in osservanza del d. lgs. 81/08 e d. lgs. 152/2006, ivi compreso l'utilizzo di apprestamenti, cartellonistica e opere provvisorie che l'operatore economico si impegna a garantire durante l'intera durata dell'appalto, per la prevenzione degli infortuni sul lavoro, per la riduzione dell'impatto sull'ambiente e per la prevenzione di sinistri e di danni a terzi.</p>	8 punti
H - Proposte migliorative	<p>Nel rispetto delle prescrizioni contenute negli elaborati tecnici posti a base di gara, saranno valutate esclusivamente le proposte che indicano in maniera univoca, in termini di qualità, gli eventuali servizi ed attività migliorative che il concorrente si impegnerà ad eseguire, in ogni caso, e a seguito di semplice Ordine di servizio del Direttore dell'esecuzione, durante la durata dell'appalto, che non</p>	15 punti

	comportino aumento di costo per la Stazione Appaltante, intendendosi tali attività ricompensate nei prezzi di appalto.	
I - Ribasso offerto	Ribasso percentuale, espresso in cifre ed in lettere, sull'elenco prezzi posto a base di gara, che il concorrente richiede per l'esecuzione dell'Appalto.	15 punti

4. di prendere atto ed approvare la relazione del Responsabile del Procedimento e che, seppure non materialmente allegata alla presente determinazione, né costituisce parte integrante e sostanziale ai fini dell'avvio della procedura di gara ad evidenza pubblica di scelta del contraente per l'affidamento dei servizi in oggetto, in cui sono proposte le modalità di selezione degli operatori economici ed i relativi requisiti di ammissione a detta procedura di gara;
5. di demandare l'esame delle offerte e della documentazione di gara ad un'apposita "Commissione di gara", nominata con separato e successivo atto;
6. di dare atto che i servizi sono finanziati con fondi propri della Stazione Appaltante GORI s.p.a..

Ercolano – sede, lì 26 luglio 2021

L'Amministratore Delegato
Vittorio Cuciniello

