



**Città di Seregno**

Area Lavori Pubblici e Patrimonio  
Servizio manutenzione Immobili Comunali/

D.Lgs 81/2008

**SERVIZIO DI MANUTENZIONE EDIFICI COMUNALI  
– OPERE DA EDILE, DI COMPLETAMENTO E FINITURA DI EDIFICI PER  
LA DURATA DI TRE ANNI**

**PROGETTO DEL SERVIZIO  
REDATTO AI SENSI DELL'ART. 41, COMMA 12, DEL D. LGS. N. 36/2023  
e SS.MM.II.**

**PREMESSE E INQUADRAMENTO DELL'APPALTO**

Il Comune di Seregno intende procedere all'affidamento del servizio di manutenzione edifici comunali – opere da edile, di completamento e finitura di edifici per la durata di tre anni, in conformità alle specifiche tecniche ed alle clausole contrattuali contenute nei criteri minimi ambientali di cui al Decreto del Ministro n. 256 del 23 giugno 2022 - e la relativa pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 183 del 6 agosto 2022, e al Decreto correttivo 5 agosto 2024 – recante Criteri ambientali minimi (CAM) in merito all'Edilizia.

Tale servizio risulta essere indispensabile per mantenere gli stessi immobili in perfetta efficienza e consentirne la normale operatività.

Vista la scadenza del contratto in essere per tale servizio si rende necessario avviare una nuova procedura per l'affidamento del "Servizio di manutenzione edifici comunali – opere da edile, di completamento e finitura di edifici" per un periodo di 36 mesi.

**OGGETTO DELL'APPALTO**

L'appalto di servizi ha per oggetto la manutenzione degli stabili comunali e comprendente tutte le lavorazioni riguardanti le opere da edile, di completamento e finitura di edifici quali opere da lattoniere, impermeabilizzazioni, opere da fabbro, serramentista, falegname, vetraio, pavimentista, ecc...

Il servizio comprende le seguenti attività:

- manutenzione ordinaria "a guasto", ovvero particolari prestazioni e/o interventi "a misura" erogate su richiesta o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento. Le suddette attività, ad eccezione di quelle di lieve entità, dovranno essere opportunamente preventivate dall'Appaltatore e autorizzate dal Comune;
- pronto intervento in reperibilità h24;
- assistenze necessarie durante l'esecuzione di altri tipi di interventi (idraulico,

Sede legale:  
P.zza Martiri della Libertà 1 – 20831 Seregno MB  
Tel +39036/2263.1  
Pec:seregno.protocollo@actaliscertymail.it  
[www.comune.seregno.mb.it](http://www.comune.seregno.mb.it)  
C.F.: 00870790151 . P.I. 00698490968

Servizio Manutenzioni Immobili Comunali D.Lgs n 81/2008  
Via XXIV Maggio, 5

Tel. 0362 263.296

e-mail: info.manutenzioni@seregno.info

elettricista,...).

Lo svolgimento del servizio avverrà come meglio specificato nel Capitolato Speciale di Appalto.

Il contratto è stipulato "a misura" ai sensi di quanto previsto nel Capitolato Speciale di Appalto e nei relativi allegati.

## **SICUREZZA**

L'appaltatore è soggetto alle disposizioni in materia di salute e sicurezza dei lavoratori previste dal d. Lgs. n. 81/2008.

Considerato che l'appalto verrà svolto senza interferenze, non sono stati stimati i relativi oneri ma, pur non sussistendo la necessità di procedere alla predisposizione del DUVRI, è stata comunque stimata una quota per gli oneri della sicurezza pari al 2% dell'importo totale in modo da riconoscere tale componente per ogni singola lavorazione.

## **APPLICAZIONE DEL CONTRATTO COLLETTIVO NAZIONALE DI LAVORO**

Il CCNL di riferimento per il presente appalto, ai sensi dell'art. 11 del Codice dei contratti, è il contratto collettivo nazionale e territoriale del Settore Edilizia e Affini e delle Cooperative in vigore (o i contratti collettivi nazionali e territoriali di settore), oppure altro contratto che garantisca le stesse tutele economiche e normative per i propri lavoratori e per quelli in subappalto rispetto a quello di seguito individuato:

Codice CNEL: F012 - CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese edili ed affini e delle Cooperative

## **VALORE DELL'APPALTO E SUDDIVISIONE IN LOTTI**

L'appalto è costituito da un unico lotto.

Il valore complessivo stimato dalla stazione appaltante per il presente appalto, calcolato sulla base dei fabbisogni indicativi stimati per la durata di 36 mesi è pari a 426.000,00 e comprensivo di proroga e quinto d'obbligo è pari ad € 546.700,00 secondo il seguente schema:

Importo a base di gara, soggetto a ribasso	€ 417.480,00 (IVA esclusa)
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 8.520,00 (IVA esclusa)
<b>Importo complessivo dell'appalto</b>	<b>€ 426.000,00</b> <b>(IVA esclusa)</b>
Importo stimato per l'attivazione dell'opzione di proroga ex art. 120, c. 10, per la durata di mesi 3, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 35.500,00 (IVA esclusa)
Eventuale importo stimato per l'attivazione dell'opzione del quinto ex art. 120, c. 9	€ 85.200,00 (IVA esclusa)
<b>Valore globale stimato dell'appalto</b>	<b>€ 546.700,00</b> <b>(IVA esclusa)</b>

Ai sensi dell'art. 41, comma 14 del Codice, l'importo a base di gara comprende i costi della manodopera che la stazione appaltante ha stimato in € 170.400,00 calcolati tenendo conto delle figure professionali utilizzate nell'appalto corrente e facendo riferimento ai prezzi correnti riportati nel prezzario regionale.

## **OPZIONI**

Si prevedono le seguenti opzioni:

- Opzione di cui all'articolo 120, comma 9 del Codice dei contratti, relativamente alla facoltà di aumentare o diminuire le prestazioni fino alla concorrenza del quinto dell'importo del contratto. L'importo stimato in aumento di tale operazioni è pari ad **€ 85.200,00** (escluso I.V.A e compresi i costi della sicurezza non soggetti a ribasso).

- Opzione di proroga di cui all'art. 120, comma 10 del Codice dei contratti per la durata massima di mesi 3. L'importo stimato in caso di attivazione della suddetta opzione è pari ad **€ 35.500,00** (escluso I.V.A e compresi i costi della sicurezza non soggetti a ribasso).
- In casi eccezionali, il contratto in corso di esecuzione potrà essere prorogato per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura di individuazione del nuovo contraente se si verificano le condizioni indicate all'articolo 120, comma 11, del citato decreto. In tal caso il contraente sarà tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni previsti nel contratto.

Il valore effettivo del contratto sarà quello derivante dall'applicazione del ribasso percentuale come risultante dall'offerta dell'operatore economico, che sarà riferito all'importo posto a base di gara soggetto a ribasso indicato nella su-indicata tabella.

## **DURATA DEL SERVIZIO**

Il contratto terminerà trascorsi 36 mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna o ad eventuale esaurimento della somma stanziata se precedente a tale data. Il contratto non sarà tacitamente rinnovabile alla scadenza che interverrà senza bisogno di disdetta da entrambe le parti.

Alla scadenza del contratto tutti gli immobili oggetto delle manutenzioni dovranno essere riconsegnati all'Amministrazione comunale in perfetta efficienza.

Ai sensi dell'art. 17, comma 8, del D.lgs. n. 36/2023 il Committente può dar luogo all'esecuzione anticipata del servizio nelle more della stipula del contratto. Nel caso di mancata stipulazione l'aggiudicatario avrà diritto al rimborso delle spese sostenute per le prestazioni già eseguite.

In casi eccezionali, il contratto in corso di esecuzione potrà essere prorogato per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura di individuazione del nuovo contraente se si verificano le condizioni indicate all'articolo 120, comma 11, del citato decreto. In tal caso il contraente sarà tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni previsti nel contratto.

## **MODALITÀ DI AFFIDAMENTO**

Non vi sono convenzioni Consip o a livello regionale aventi ad oggetto unicamente il servizio specifico oggetto dell'appalto. Appare dunque necessario procedere allo svolgimento di autonoma procedura di affidamento, allo scopo di assicurare la continuità dei servizi in oggetto.

Si procederà all'affidamento del servizio con procedura aperta come art. 71 del Codice dei contratti, adottando il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 3 del Codice dei Contratti, mediante ribasso unico percentuale sull'importo posto a base di gara, esclusi oneri della sicurezza, in quanto l'attività presenta caratteristiche standardizzate ripetendosi con le stesse modalità e risultando priva di carattere distintivo.

Tale procedura è individuata trattandosi di un appalto di servizi il cui valore è superiore alle soglie di cui all'art. 14 del Codice dei contratti.

La Piattaforma Sintel di Aria S.p.a. sarà lo strumento tramite il quale presentare la propria domanda di partecipazione.

La Piattaforma Sintel di Aria S.p.a. consentirà lo svolgimento delle sessioni di gara, garantendo il rispetto delle disposizioni del codice in materia di riservatezza delle operazioni e delle informazioni relative alla procedura di gara, nonché il rispetto dei principi di trasparenza.

La stazione appaltante ricorrerà **all'inversione procedimentale** applicando l'art. 107 comma 3 del Codice dei contratti per la verifica dell'idoneità degli offerenti. Con questa modalità la valutazione della documentazione amministrativa verrà effettuata per il solo aggiudicatario al fine di raggiungere il principio di economicità garantendo comunque la trasparenza del procedimento. Si procederà quindi prima alla valutazione dell'offerta economica, di tutti i concorrenti, poi alla verifica dell'anomalia ed alla verifica della documentazione amministrativa del concorrente primo in graduatoria.

Non saranno ammesse e verranno pertanto escluse le offerte economiche superiori rispetto alla somma a base dell'affidamento.

Nella procedura aperta tutti gli operatori economici che hanno i requisiti previsti nel bando possono presentare offerta.

La procedura di scelta del contraente avverrà tramite le seguenti fasi:

- 1) adozione di determinazione a contrarre nella quale vengono definiti gli aspetti importanti della procedura di gara ed approvato il bando;
- 2) pubblicazione del bando;
- 3) allo scadere del termine di presentazione delle domande, il Responsabile Unico di Progetto, con l'applicazione dell'inversione procedimentale, verificherà la documentazione e sulla base di questa procederà all'ammissione o esclusione dei concorrenti;
- 4) definizione di una graduatoria e, qualora i costi della manodopera risultassero congrui e non si ravvisasse anomalia dell'offerta, proposta di un aggiudicatario provvisorio;
- 5) verifica dei requisiti ed approvazione dell'aggiudicazione in capo all'operatore economico risultato primo in graduatoria.

## **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Potranno partecipare alla gara gli operatori economici di cui all'art. 65 c. 1 del Codice dei contratti.

I Concorrenti dovranno essere in possesso dei requisiti di ordine generali previsti agli artt. 94, 95 e 98 del Codice dei Contratti.

Inoltre dovranno possedere, alla data fissata quale termine per la presentazione dell'offerta i seguenti:

- **requisiti di idoneità professionale (art. 100, comma 1, lett.a) del Codice):** iscrizione nei registri della Camera di Commercio, Industria e Artigianato e Agricoltura o nei registri delle commissioni provinciali, competenti per territorio, ai sensi dell'art. 83, comma 3 del Codice, per attività corrispondente al servizio oggetto dell'appalto;
- **requisiti di adeguata capacità economica e finanziaria (art. 100, comma 1, lett. b) del Codice):** fatturato globale pari ad € 426.000,00, maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque anni precedenti a quello di indizione della presente procedura e pertanto negli anni 2020-2021-2022-2023-2024;
- **requisiti di adeguata capacità tecnica e professionale (art. 100, comma 1, lett. c) del Codice):** esecuzione, con buon esito, negli ultimi dieci anni dalla data di indizione della presente procedura, di servizi analoghi a quelli oggetto del presente affidamento a favore di committenti pubblici, di cui all'art. 1, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, o privati. Si intendono per analoghi tutti i servizi descritti nell'art. 1 - secondo periodo - del Capitolato speciale d'appalto.

## **MODALITA' DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta economica dovrà essere formulata quale ribasso unico percentuale rispetto all'importo posto a base di gara. Tale ribasso sarà applicato, dalla stazione appaltante, sui prezzi unitari previsti nel Prezziario Regionale delle opere pubbliche — anno 2024 e sull'elenco prezzi nolo piattaforma.

## **SOPRALLUOGO**

Il sopralluogo non è obbligatorio ed è comunque da effettuarsi in maniera autonoma. Non è previsto il sopralluogo assistito per il presente appalto.

## **QUADRO ECONOMICO DEGLI ONERI NECESSARI PER L'ACQUISIZIONE DEL SERVIZIO**

	<b>Importo TOTALE (IVA esclusa)</b>	<b>Di cui 2025</b>	<b>Di cui 2026</b>	<b>Di cui 2027</b>	<b>Di cui 2028</b>
<b>A) Importo a base di gara (esclusi servizi opzionali)</b>	€ 417.480,00	€ 104.370,00	€ 139.160,00	€ 139.160,00	€ 34.790,00
<b>B) Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso</b>	€ 8.520,00	€ 2.130,00	€ 2.840,00	€ 2.840,00	€ 710,00
<b>I.V.A.</b>	€ 93.720,00				
<b>Incentivi funzioni tecniche art. 45 D. Lgs. 36/2023</b>	€ 8.520,00				
<b>Totale complessivo (esclusi servizi opzionali e IVA)</b>	426.000,00	€ 106.500,00	€ 142.000	€ 142.000	€ 35.500,00
<b>Proroga ex art. 120, comma 10</b>	€ 35.500,00				
<b>Quinto d'obbligo ex art. 120, comma 9</b>	€ 85.200,00				

ALLEGATI:

Capitolato speciale d'appalto;

Elenco edifici;

Elenco prezzi piattaforma