



COMUNE DI AVERSA DISCIPLINARE DI GARA

Procedura aperta telematica sopra soglia europea per l'affidamento del servizio di pulizia ordinaria, periodica e a chiamata degli immobili comunali – Annualità 2027–2029

Art. 1 – Stazione appaltante

La stazione appaltante è il Comune di Aversa.

Il Responsabile Unico del Progetto (RUP), ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, è individuato nella Dott.ssa Rosa Mosca.

Art. 2 – Procedura di gara e piattaforma telematica

La procedura è una procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023, da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 del medesimo decreto.

La gara è svolta interamente in modalità telematica mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale Acquisti in Rete della Pubblica Amministrazione, attraverso lo strumento "Gare in ASP", previa verifica dei presupposti di utilizzo e della qualificazione della stazione appaltante.

La procedura è aperta a tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti richiesti dal presente disciplinare, senza limitazione ai soli operatori invitati o abilitati a una specifica negoziazione MEPA.

Le modalità di accesso, presentazione delle offerte, trasmissione delle comunicazioni e svolgimento delle operazioni di gara sono quelle previste dalla piattaforma e dalla documentazione di gara.

Art. 3 – Oggetto e durata dell'appalto

L'appalto ha per oggetto il servizio completo di pulizia ordinaria, periodica e a chiamata degli immobili comunali, comprensivo della fornitura dei materiali di consumo necessari all'esecuzione delle prestazioni.

La durata dell'appalto è di 36 mesi, corrispondenti alle annualità 2027, 2028 e 2029, con decorrenza dalla data indicata nel contratto.

Gli immobili interessati, le frequenze degli interventi, le prestazioni richieste e le modalità operative sono dettagliati nel Capitolato Speciale d'Appalto e nei relativi allegati.

Art. 4 – Importo dell'appalto e quadro economico

Il valore massimo dell'appalto per la durata contrattuale di 36 mesi è pari a € 339.344,26, oltre IVA al 22%, per complessivi € 414.000,00 IVA compresa.

Il limite massimo di spesa è pari a € 138.000,00 IVA compresa per ciascuna annualità.

Il quadro economico di riferimento è il seguente:

Voce	Importo
Importo del servizio per 36 mesi, al netto IVA	€ 339.344,26
di cui costo stimato della manodopera	€ 296.312,64
IVA al 22%	€ 74.655,74
Totale massimo	€ 414.000,00

Gli eventuali oneri per rischi da interferenza, ove dovuti, saranno quantificati e indicati separatamente negli atti di gara.

Il valore stimato dell'appalto è determinato ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. n. 36/2023, tenendo conto delle prestazioni e degli eventuali importi aggiuntivi previsti dalla documentazione di gara.

L'importo contrattuale sarà determinato sulla base dell'offerta aggiudicataria, nel rispetto del valore massimo autorizzato e delle condizioni stabilite negli atti di gara.



Art. 5 – Monte ore e prestazioni

Il monte ore stimato è pari a 4.992 ore annue, di cui:

4.160 ore per le prestazioni programmate;

832 ore per gli interventi occasionali e a chiamata.

Il monte ore complessivo stimato per il triennio è pari a 14.976 ore.

Gli immobili, le frequenze e la distribuzione delle prestazioni sono indicati nel Capitolato Speciale d'Appalto.

Le prestazioni dovranno essere eseguite nel rispetto delle prescrizioni contrattuali, delle disposizioni in materia di sicurezza e dei criteri ambientali applicabili.

Art. 6 – Requisiti di partecipazione

Gli operatori economici devono possedere, a pena di esclusione nei casi previsti dalla legge, i requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023, nonché i requisiti di idoneità professionale, capacità economico-finanziaria e capacità tecnico-professionale di seguito indicati.

6.1 – Idoneità professionale

Iscrizione nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura ovvero, per le imprese artigiane, all'Albo delle Imprese Artigiane, per attività coerenti con l'oggetto dell'appalto, nel rispetto della Legge n. 82/1994 e del D.M. n. 274/1997.

6.2 – Capacità economico-finanziaria

Aver conseguito, nel triennio antecedente la pubblicazione del bando, un fatturato globale complessivo non inferiore a € 400.000,00, IVA esclusa.

6.3 – Capacità tecnico-professionale

Aver eseguito, nel triennio antecedente la pubblicazione del bando, servizi analoghi a quelli oggetto dell'appalto per un importo complessivo non inferiore a € 200.000,00, IVA esclusa.

6.4 – Sistema di gestione per la qualità

Possesso di certificazione del sistema di gestione per la qualità UNI EN ISO 9001:2015, in corso di validità, relativa ad attività coerenti con l'oggetto dell'appalto e rilasciata da organismo accreditato secondo la normativa vigente.

La previsione del requisito di certificazione è subordinata alla verifica della sua proporzionalità rispetto all'oggetto, al valore e alle caratteristiche dell'appalto.

6.5 – Dichiarazione e verifica dei requisiti

Il possesso dei requisiti è dichiarato mediante il Documento di Gara Unico Europeo (DGUE), ove previsto, e attraverso la documentazione richiesta dalla stazione appaltante.

Le dichiarazioni sostitutive sono rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, con le responsabilità previste dagli artt. 75 e 76 del medesimo decreto.

La verifica dei requisiti è effettuata mediante il Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico (FVOE) e gli altri strumenti previsti dalla normativa vigente.

La stazione appaltante può richiedere la documentazione comprovante i requisiti dichiarati nei casi e con le modalità consentiti dalla legge.

Il possesso dei requisiti deve sussistere alla data di partecipazione e permanere per tutta la durata della procedura e, per quanto applicabile, del rapporto contrattuale.

Art. 7 – Documentazione di gara e presentazione delle offerte

La documentazione di gara comprende:

- bando di gara;
- presente disciplinare;
- Capitolato Speciale d'Appalto;



- schema di contratto;
- DGUE e modulistica amministrativa;
- modello di offerta economica;
- indicazioni per la redazione dell'offerta tecnica;
- eventuale DUVRI

Il concorrente presenta tramite la piattaforma telematica la documentazione amministrativa, l'offerta tecnica e l'offerta economica, secondo le modalità e i termini indicati nel bando e nella piattaforma. L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dai soggetti legittimati.

Il termine di presentazione, la data e l'ora della prima seduta sono indicati nel bando o nella comunicazione pubblicata sulla piattaforma.

Le comunicazioni relative alla procedura avvengono mediante la piattaforma e secondo le disposizioni del Codice dei contratti pubblici.

Art. 8 – Criterio di aggiudicazione

L'appalto è aggiudicato secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. n. 36/2023.

Il punteggio massimo complessivo è pari a 100 punti, così ripartiti:

offerta tecnica: massimo 70 punti;

offerta economica: massimo 30 punti.

Art. 9 – Attribuzione dei punteggi

Il punteggio complessivo di ciascun concorrente è dato dalla somma del punteggio tecnico e del punteggio economico.

La valutazione tecnica è effettuata sulla base dei criteri e dei subelementi indicati all'art. 10, secondo il metodo previsto dall'art. 11.

L'aggiudicazione è proposta in favore del concorrente che consegue il punteggio complessivo più elevato, fatte salve le verifiche previste dalla normativa vigente.

Art. 10 – Criteri di valutazione dell'offerta tecnica

Il punteggio massimo attribuibile all'offerta tecnica è pari a 70 punti, ripartiti come segue:

N.	Criterio di valutazione	Punteggio massimo
1	Organizzazione e modalità di esecuzione del servizio	22
2	Organizzazione del personale, turnazioni e sostituzioni	13
3	Sistema di controllo e monitoraggio delle prestazioni	9
4	Prodotti, materiali, attrezzature e sostenibilità ambientale	9
5	Formazione, sicurezza e gestione delle emergenze	5
6	Gestione degli interventi occasionali e a chiamata	7
	Totale	70

La Commissione giudicatrice valuta le offerte in base alla completezza, chiarezza, concretezza, qualità, fattibilità e coerenza delle proposte rispetto alle esigenze dell'Amministrazione e alle prescrizioni del Capitolato.

10.1 – Organizzazione e modalità di esecuzione del servizio – 22 punti

Sono valutate la programmazione delle attività, l'articolazione delle operazioni ordinarie e periodiche, le procedure operative, l'organizzazione degli interventi nei diversi immobili e le misure per assicurare continuità e qualità del servizio.



10.2 – Organizzazione del personale, turnazioni e sostituzioni – 13 punti

Sono valutate l'organizzazione del personale, la distribuzione delle attività, la chiarezza delle turnazioni e le modalità di sostituzione del personale assente, con particolare riferimento alla continuità delle prestazioni.

10.3 – Sistema di controllo e monitoraggio – 9 punti

Sono valutati gli strumenti di verifica e tracciabilità delle attività, le procedure di segnalazione delle criticità, il monitoraggio delle prestazioni e la gestione delle non conformità.

10.4 – Prodotti, materiali, attrezzature e sostenibilità ambientale – 9 punti

Sono valutate l'adeguatezza dei prodotti, dei materiali e delle attrezzature, l'organizzazione delle dotazioni e il rispetto dei requisiti ambientali applicabili, inclusi i CAM vigenti per il servizio.

10.5 – Formazione, sicurezza e gestione delle emergenze – 5 punti

Sono valutate la programmazione della formazione, le procedure operative in materia di sicurezza, l'organizzazione delle attività e le modalità di gestione delle emergenze, nel rispetto degli obblighi di legge.

10.6 – Interventi occasionali e a chiamata – 7 punti

Sono valutate le modalità di ricezione e gestione delle richieste, l'organizzazione delle risorse, i tempi di attivazione e la capacità di rispondere alle esigenze straordinarie dell'Amministrazione.

10.7 – Migliorie del servizio – 5 punti

Sono valutate l'utilità, la concretezza, la fattibilità e la coerenza delle proposte migliorative rispetto alle prestazioni minime richieste.

Le migliorie non devono comportare oneri aggiuntivi per l'Amministrazione, riduzioni delle prestazioni minime o modifiche incompatibili con il Capitolato. Sono valutate esclusivamente le proposte ulteriori rispetto agli obblighi contrattuali.

I punteggi massimi costituiscono limiti inderogabili. La somma dei punteggi attribuiti ai singoli criteri determina il punteggio tecnico complessivo, fino a 70 punti.

Art. 11 – Modalità di attribuzione dei punteggi

11.1 – Valutazione dell'offerta tecnica

Per ciascun criterio, ogni componente della Commissione attribuisce un coefficiente compreso tra 0 e 1, sulla base degli elementi indicati all'art. 10.

Si applica la seguente scala di valutazione:

Giudizio	Coefficiente
Assente o non valutabile	0,00
Insufficiente	0,20
Sufficiente	0,40
Buono	0,60
Molto buono	0,80
Ottimo	1,00

I giudizi devono essere coerenti con i contenuti effettivamente presentati e adeguatamente motivati nei verbali di gara.

Per ciascun criterio, il coefficiente definitivo è determinato mediante la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai commissari.

Il punteggio è calcolato mediante la formula:

$$P_i = W_i \times C_i$$

dove:

P_i = punteggio attribuito per il criterio;

W_i = punteggio massimo del criterio;

C_i = coefficiente definitivo risultante dalla media aritmetica.



Il punteggio tecnico complessivo è dato dalla somma dei punteggi conseguiti nei sette criteri. Non è prevista una soglia minima di ammissione relativa al punteggio tecnico né una riparametrizzazione del punteggio complessivo.

11.2 – Valutazione dell’offerta economica

All’offerta economica sono attribuiti fino a 30 punti, sulla base del ribasso percentuale offerto sull’importo posto a base di gara soggetto a ribasso, come individuato negli atti di gara.

Il punteggio economico è calcolato con la seguente formula:

$$P_e = 30 \times (R_i / R_{\max})$$

dove:

P_e = punteggio economico attribuito al concorrente;

R_i = ribasso percentuale offerto dal concorrente;

$R_{\max}$ = maggiore ribasso percentuale valido tra quelli offerti dai concorrenti ammessi.

Al maggiore ribasso valido sono attribuiti 30 punti; agli altri concorrenti è attribuito un punteggio proporzionale.

Qualora tutti i concorrenti ammessi offrano un ribasso pari a zero, a ciascuno è attribuito un punteggio economico pari a zero.

I punteggi sono arrotondati alla seconda cifra decimale.

L’offerta economica deve indicare i costi della manodopera e gli oneri aziendali concernenti la salute e la sicurezza sui luoghi di lavoro, ai sensi dell’art. 108, comma 9, del D.Lgs. n. 36/2023, fatte salve le eccezioni previste dalla legge.

11.3 – Punteggio finale

Il punteggio complessivo è determinato dalla formula:

$$P_{\text{tot}} = P_t + P_e$$

dove:

P_{tot} = punteggio complessivo;

P_t = punteggio tecnico, fino a 70 punti;

P_e = punteggio economico, fino a 30 punti.

Il punteggio massimo conseguibile è pari a 100 punti.

L’aggiudicazione è proposta in favore del concorrente con il punteggio complessivo più elevato, fatte salve le verifiche e gli adempimenti previsti dalla normativa vigente.

Art. 12 – Offerta economica

L’offerta economica deve essere presentata attraverso la piattaforma telematica, utilizzando il modello predisposto dalla stazione appaltante.

Deve indicare il ribasso percentuale offerto sulla base soggetta a ribasso, nonché i costi della manodopera e gli oneri aziendali per la sicurezza.

L’offerta non può superare l’importo massimo posto a base di gara, pari a € 339.344,26 oltre IVA, fermo restando il limite economico complessivo previsto negli atti di gara.

L’offerta deve essere formulata nel rispetto delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici e delle indicazioni contenute nel bando e nella piattaforma.

Art. 13 – Commissione giudicatrice

La Commissione giudicatrice è nominata ai sensi dell’art. 93 del D.Lgs. n. 36/2023, successivamente alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

È composta da un numero dispari di componenti, esperti nello specifico settore cui si riferisce l’oggetto dell’appalto, nel rispetto della normativa vigente.

I componenti devono possedere adeguate competenze professionali e non trovarsi in situazioni di incompatibilità o conflitto di interessi.

La nomina è formalizzata con apposito provvedimento della stazione appaltante.



Art. 14 – Costo della manodopera

Il costo della manodopera stimato dalla stazione appaltante è pari a € 296.312,64 per l'intero triennio.

Ai sensi dell'art. 41, comma 14, del D.Lgs. n. 36/2023, tale costo è indicato separatamente negli atti di gara.

Il ribasso sul costo della manodopera è valutato nei limiti e alle condizioni previsti dalla normativa vigente. L'operatore economico che indichi un costo della manodopera inferiore a quello stimato dalla stazione appaltante deve fornire le giustificazioni richieste, dimostrando che il ribasso complessivo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale o da altri elementi ammissibili ai sensi di legge, senza compromettere i livelli retributivi e gli obblighi di tutela dei lavoratori.

Art. 15 – Materiali di consumo, prodotti e attrezzature

Sono a carico dell'appaltatore tutti i materiali di consumo necessari all'esecuzione del servizio, inclusi, a titolo esemplificativo, carta igienica, carta asciugamani, sapone, sacchi per rifiuti, detergenti, disinfettanti, prodotti igienici, panni, spugne, guanti e ogni altro materiale necessario, comprese le relative scorte e il reintegro.

Sono altresì a carico dell'appaltatore le attrezzature, i macchinari, i dispositivi di protezione individuale e ogni altro mezzo necessario all'esecuzione delle prestazioni.

L'appaltatore provvede alla fornitura, installazione, manutenzione e sostituzione dei dispenser e dei supporti per i materiali di consumo, assicurandone la funzionalità per tutta la durata dell'appalto.

Prodotti, materiali e attrezzature devono rispettare la normativa vigente e i CAM applicabili al servizio.

Tutti i relativi costi si intendono compresi nel corrispettivo contrattuale, senza oneri aggiuntivi per il Comune.

Art. 16 – DUVRI e sicurezza

La stazione appaltante valuta la presenza di rischi da interferenza ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.

Ove necessario, il DUVRI è predisposto e allegato alla documentazione di gara. Gli eventuali oneri per la sicurezza derivanti da rischi interferenziali sono quantificati separatamente e non sono soggetti a ribasso.

L'appaltatore è tenuto a rispettare gli obblighi in materia di salute e sicurezza sul lavoro e a cooperare con la stazione appaltante per l'attuazione delle misure di prevenzione e protezione.

Art. 17 – Verifica delle offerte anormalmente basse

La stazione appaltante procede alla verifica delle offerte che presentino elementi specifici tali da far apparire l'offerta anormalmente bassa, ai sensi dell'art. 110 del D.Lgs. n. 36/2023.

La verifica può riguardare, in particolare, il costo della manodopera, i costi dei materiali di consumo, gli oneri aziendali per la sicurezza, l'organizzazione del servizio e la sostenibilità complessiva dell'offerta.

L'operatore economico è tenuto a fornire le spiegazioni richieste nei termini assegnati dalla stazione appaltante.

Art. 18 – Clausola sociale e tutela del personale

La procedura è soggetta, ove applicabile, alla clausola sociale prevista dall'art. 57 del D.Lgs. n. 36/2023, nel rispetto dei principi di libera organizzazione imprenditoriale e di compatibilità con il nuovo assetto organizzativo del servizio.

Le condizioni e le modalità di applicazione della clausola sociale, inclusi gli obblighi relativi al personale impiegato e al contratto collettivo applicabile, sono dettagliati nel bando e nel Capitolato Speciale d'Appalto.

L'appaltatore è tenuto a rispettare la normativa lavoristica, previdenziale, assicurativa e di sicurezza applicabile.



Art. 19 – Subappalto

Il subappalto è ammesso nel rispetto dell'art. 119 del D.Lgs. n. 36/2023 e delle condizioni previste dagli atti di gara.

L'operatore economico indica le prestazioni che intende subappaltare secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.

Restano fermi gli obblighi e le responsabilità dell'appaltatore nei confronti della stazione appaltante.

Art. 20 – Soccorso istruttorio

Il soccorso istruttorio è disciplinato dall'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023.

La stazione appaltante può richiedere l'integrazione o la regolarizzazione della documentazione amministrativa nei casi e nei limiti consentiti dalla legge.

Non sono sanabili le carenze della documentazione che compone l'offerta tecnica o economica nei casi in cui la regolarizzazione comporti una modifica sostanziale dell'offerta o violi il principio di segretezza.

Art. 21 – Contributo ANAC

Il contributo dovuto all'Autorità Nazionale Anticorruzione è determinato secondo gli importi e le modalità vigenti alla data di avvio della procedura.

Gli obblighi di pagamento a carico degli operatori economici e della stazione appaltante sono indicati nel bando e assolti nei termini previsti dalla disciplina vigente.

Art. 22 – Aggiudicazione

L'appalto è aggiudicato al concorrente che abbia conseguito il punteggio complessivo più elevato, previa verifica dei requisiti e degli ulteriori adempimenti previsti dalla normativa.

L'aggiudicazione diviene efficace dopo la verifica del possesso dei requisiti prescritti.

La stazione appaltante si riserva di non procedere all'aggiudicazione nei casi e alle condizioni previste dalla normativa vigente, con adeguata motivazione.

Art. 23 – Garanzia definitiva

L'aggiudicatario costituisce la garanzia definitiva ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. n. 36/2023, nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente, prima della stipula del contratto, salvo le eccezioni consentite dalla legge.

La garanzia assicura l'adempimento delle obbligazioni contrattuali nei limiti previsti dal Codice dei contratti pubblici.

Art. 24 – Polizza assicurativa

L'appaltatore è tenuto a stipulare e mantenere in vigore per tutta la durata dell'appalto una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi (RCT) e verso prestatori di lavoro (RCO), a copertura dei danni derivanti dall'esecuzione del servizio.

Sono richiesti i seguenti massimali minimi:

RCT: € 2.000.000,00 per sinistro, con limite di € 2.000.000,00 per persona e di € 500.000,00 per danni a cose;

RCO: € 2.000.000,00 per sinistro, con limite di € 1.000.000,00 per ciascun prestatore di lavoro infortunato.

La copertura deve comprendere, nei limiti e alle condizioni della polizza, i danni arrecati al Comune di Aversa, ai dipendenti, agli utenti e a terzi, nonché agli immobili, agli arredi e alle attrezzature interessati dal servizio.

La polizza deve essere consegnata alla stazione appaltante prima dell'avvio del servizio. La stipula della polizza non limita la responsabilità dell'appaltatore per i danni eventualmente eccedenti i massimali assicurati.



Art. 25 – Forma e stipulazione del contratto – Spese contrattuali

Ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. n. 36/2023, il contratto è stipulato in modalità elettronica e in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante dell'Ente, individuato nel Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. n. 267/2000.

La stipula avviene successivamente all'efficacia dell'aggiudicazione e nel rispetto dei termini e delle condizioni previsti dalla normativa vigente.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione.

Il Responsabile Unico del Progetto

Funzionario EQ

Dott.ssa Rosa Mosca

Firma Digitale

Il Dirigente Area AAGG

Dott.ssa Paola Oro

Firma Digitale



Firmato
digitalmente
da: Paola Oro
23.10.2026
10:49:05 UTC