

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 400 del 27 giugno 2025

**SERVIZIO DI PULIZIA DELLE PARTI COMUNI DEGLI STABILI DI PROPRIETÀ ALER E/O DA ESSA GESTITI
AFFERENTI ALL'U.O.G. DI LECCO - AFFIDAMENTO DIRETTO MEDIANTE PIATTAFORMA TELEMATICA
SINTEL.**

il Direttore Generale

Premesso che:

- in data 25/06/2024 è stato stipulato il contratto, relativo al servizio di pulizia delle parti comuni degli stabili di proprietà ALER e/o da essa gestiti afferenti all'U.O.G. LECCO, con la SIMADUE S.R.L., con sede in Calolziocorte (LC), Via Sertà 11 - C.F. e P.I.V.A. 02680300163, per l'importo contrattuale pari a euro 91.758,00 di cui euro 2.238,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed euro 14.920,00 per attività straordinarie;
- con DDG n. 180 del 18/03/2025 è stata disposta la proroga del contratto fino al 31/05/2025;
- l'acquisto del servizio di pulizia delle parti comuni presso gli stabili di proprietà e/o in amministrazione all'ALER, articolato in due lotti funzionali, identificati con CUI S00225430164202500007 per il lotto 1 di Lecco e provincia e CUI S00225430164202500008 per il lotto 2 di Sondrio e provincia, è inserito nel Programma triennale degli acquisti di beni e servizi 2025/2027, approvato con Provvedimento del Presidente n. 11/2025 e modificato con Provvedimento del Presidente n. 19 del 15/05/2025;

Acquisita dal Responsabile dell'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Riattazione dell'U.O.G. di Lecco e Sondrio, geom. Michele Sorte, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e valutazioni:

- è in fase di ultimazione il progetto di servizio per l'affidamento a nuovo operatore economico per il periodo di trentasei mesi del servizio di pulizia, mediante gara di appalto a procedura aperta;
- le importanti novità introdotte dal Correttivo al Codice dei Contratti hanno contribuito a dilatare i tempi di predisposizione degli atti necessari all'acquisizione del nuovo servizio;
- l'allegato I.3 al Codice dei Contratti prevede, quale termine di conclusione in considerazione del tipo di procedura e del criterio di aggiudicazione, nove mesi;
- le attività di pulizia delle parti comuni degli stabili hanno carattere di indifferibilità e richiedono di essere svolte senza soluzione di continuità, al fine di garantire adeguate condizioni di igiene e scongiurare fonti di pericolo per la salute pubblica e, al contempo, mantenere il decoro degli edifici;
- gli strumenti contrattuali attivi presso ARIA, ai quali l'Azienda deve ricorrere in via prioritaria ai sensi delle Direttive regionali per l'anno 2025, approvate con DGR XII/4277 del 30/04/2025, e CONSIP non contemplano convenzioni per il servizio in oggetto;
- essendo mancanti le categorie merceologiche per il servizio in oggetto è pertanto possibile procedere autonomamente all'acquisizione, ai sensi della normativa vigente;
- la natura del servizio affidato è tale che una eventuale sospensione creerebbe notevoli disagi ai residenti degli stabili interessati, nonché potenziali rischi sanitari in conseguenza della mancata effettuazione delle operazioni di pulizia e disinfezione previste;

- si rende necessario, al fine di garantire la dovuta tempestività degli interventi, disporre l'affidamento del servizio, a specifico operatore del settore per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura di affidamento del nuovo contratto;
- l'ufficio tecnico della U.O.G. di Lecco ha provveduto in data 13/05/2025 a interpellare i seguenti operatori economici, qualificati per l'esecuzione del servizio richiesto:
 - BALABANI PASK IMPRESA DI PULIZIE via Michelangelo 3 – Lecco (LC) - C.F. BLBPSK47C27Z157F - P.I.V.A. 01373040136;
 - DUEMANI SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE A R.L. via Risorgimento 10 - Lecco (LC) C.F./P.I.V.A. 01394430134;
 - IMAGE SERVIZI DI PULIZIE DI ROCCA LUIGINA via Roma, 26/A - Pasturo (LC) - C.F. RCCLGN64M42F133L - P.I.V.A. 02588880134;
 - LA TORRE DUE S.A.S. DI MOLTENI TIZIANA C. via Buonarroto 2 - Costa Masnaga (LC) - P.I.V.A. 02158580130;
 - LA CRISTALLINA DMG IMPRESA di Pulizie e multiservizi via Brini Giuseppe, 11 - Lecco (LC) - P.I.V.A. 03776310132;
 - FRA.MAR S.P.A. via Giacomo Leopardi, 2 - Pedrengo (BG) - C.F./P.I.V.A. 01425190160;
 - SUPER LINDO S.R.L. via Papa Giovanni XXIII, 28 - Lecco (LC) - P. I.V.A. 03938230137;
 - INTEGRA-RE Società Cooperativa Sociale via Martino Anzi, 8 - Como (CO) – C.F. 03437700127;
 - NEW GENERAL SERVICE S.R.L. via Giuseppe Cuzzi, 2 - Missaglia (LC) – P.I.V.A. 03598540130;
- di questi, gli operatori economici LA TORRE DUE S.A.S. DI MOLTENI TIZIANA C., LA CRISTALLINA DMG IMPRESA di Pulizie e multiservizi, FRA.MAR S.P.A. non hanno presentato offerta;
- la BALABANI PASK IMPRESA DI PULIZIE e l'IMAGE SERVIZI DI PULIZIE DI ROCCA LUIGINA hanno declinato l'offerta;
- la DUEMANI SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE A R.L., la SUPER LINDO S.R.L., l'INTEGRA-RE Società Cooperativa Sociale, la NEW GENERAL SERVICE S.R.L. hanno presentato regolare offerta sulla base di tutte le prestazioni richieste;
- l'offerta della SUPER LINDO S.R.L., acquisita con prot. n. 10911 del 14/05/2025, è risultata la più vantaggiosa;
- i prezzi offerti dalla SUPER LINDO S.R.L. risultano congrui e convenienti rispetto a quelli di mercato;
- per le acquisizioni in argomento si è ritenuta necessaria la redazione del documento unico di valutazione dei rischi da interferenza (DUVRI) e la quantificazione degli oneri della sicurezza nella percentuale del 3% rispetto all'importo offerto;
- l'entità e la natura del servizio consentono di disporre la procedura in oggetto mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. b) del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., nonché dell'art. 12 del Regolamento per l'acquisizione di beni e servizi – contratti sottosoglia, approvato con Provvedimento del Presidente n. 105 del 18/11/2019 e modificato con Provvedimento del Presidente n. 74 del 25/05/2021, previa consultazione di almeno cinque operatori economici;
- l'importo del presente affidamento non comporta l'obbligo del preventivo inserimento nel programma triennale di acquisti di beni e servizi di cui all'art. 37 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- l'intervento presenta il seguente Quadro Economico:

Proprietà: **U.O.G. LECCO**

Tempi di esecuzione:

365 giorni naturali e consecutivi

A. Importo servizio		euro	
A.1	Importo servizio - a corpo		86.580,00
A.2	Oneri per la sicurezza	3%	2.597,40
A.	Totale (A.1+A.2)		89.177,40
B. IVA sui lavori		euro	
B.	I.V.A. (22% su A)	22%	19.619,03
C. Somme a disposizione (IVA inclusa)		euro	
C.1	Imprevisti	2,0%	1.783,55
C.2	Accantonamento	3,0%	2.675,32
C.3a	IFT x art. 45, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 - 80%	1,6%	1.426,84
C.3b	IFT x art. 45, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 - 20%	0,4%	356,71
C.4	Contributo a favore ANAC (quota Stazione Appaltante)		35,00
C.	Totale Somme a disposizione (B+C.1+C.2+C.3a+C3b+C.4)		25.896,45
D. Totale costo di intervento		euro	
D.	Totale (A+C)		115.073,85

- ai sensi dell'articolo 11 comma 2 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nell'appalto risulta essere il seguente: CCNL Multiservizi (relativo al personale dipendente delle imprese esercenti i servizi di pulizia, disinfestazione, servizi integrati/multiservizi);
- appurato che il contratto collettivo applicato dall'operatore economico, Multiservizi Imprese di Pulizia – Terziario identificato con il codice CNEL K511, risulta essere quello indicato dalla Stazione Appaltante;
- con riferimento a quanto disposto dall'art. 53 comma 4 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., si ritiene di richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione delle prestazioni in oggetto;
- ai sensi dell'art. 114 comma 8 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., in ragione della particolare importanza delle prestazioni, individuate all'art. 32, comma 2 dell'allegato II.14, fra le quali, alla lett. f), rientrano i *"servizi di pulizia degli edifici e di gestione delle proprietà immobiliari"*, indipendentemente dal loro importo, si propone di nominare quale DEC il geom. Sandro Corbetta;
- risulta opportuno procedere tramite Piattaforma SINTEL, anche nel rispetto delle direttive regionali alle ALER, alla richiesta di conferma dell'offerta;

Richiamate le Direttive regionali per l'anno 2025, approvate con DGR XII/4277 del 30/04/2025, ai sensi delle quali le ALER:

- sono tenute ad acquisire le categorie merceologiche descritte nel DPCM del dicembre 2015, aggiornate attraverso il DPCM del 11 luglio 2018, esclusivamente tramite i soggetti aggregatori, nel quadro delle disposizioni del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, nuovo Codice degli appalti;
- sono tenute ad aderire alle convenzioni attivate dall'Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti S.p.a. (ARIA), tramite l'utilizzo del Negozio elettronico (NECA), agli accordi quadro e ad ogni altro strumento contrattuale attivo presso ARIA;
- qualora le procedure di acquisto necessarie non rientrino nella programmazione di ARIA S.p.a., sono tenute a valutare l'esecuzione di una gara aggregata;

- le procedure effettuate in via autonoma dovranno svolgersi sulla piattaforma regionale SINTEL, così come normato dall'art. 1, comma 6, della L.R. 33/2007; eventuali deroghe dovranno avere motivazioni tracciabili negli atti assunti;

Richiamati altresì:

- gli artt. 5 e 12 del Regolamento per l'acquisizione di beni e servizi – contratti sottosoglia, approvato con Provvedimento del Presidente n. 105 del 18/11/2019 e modificato con Provvedimento del Presidente n. 74 del 25/05/2021, letto quest'ultimo in combinato disposto con l'art. 50 comma 1 lett. b) del d.lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- gli artt. 1 (principio del risultato), 2 (principio della fiducia) e 3 (principio dell'accesso al mercato) del d.lgs. 36/2023 e s.m.i. a cui l'Amministrazione è tenuta nell'espletamento delle procedure di affidamento di contratti pubblici;
- l'art. 15 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i. il quale prevede che per ogni intervento venga nominato un Responsabile Unico del Progetto per le fasi della programmazione, della progettazione, dell'affidamento e dell'esecuzione;
- l'art. 114 comma 8 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., che individua all'art. 32, comma 2 dell'allegato II.14, i contratti di servizi di particolare importanza per cui il direttore dell'esecuzione deve essere diverso dal RUP;
- l'art. 50 comma 1 lett. b) del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., il quale stabilisce che i servizi di importo inferiore a 140.000 euro, possono essere affidati mediante affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;
- l'Allegato I.1 al d.lgs. 36/2023 e s.m.i. che, all'art. 3, comma 1, lettera d), definisce l'affidamento diretto come *"l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice"*;
- l'art. 17 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., che al comma 2 prevede che, in caso di affidamento diretto, la decisione a contrarre individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale;
- l'art. 18 comma 1 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., il quale stabilisce che *"il contratto è stipulato, a pena di nullità, in forma scritta ai sensi dell'allegato I.1, articolo 3, comma 1, lettera b), in modalità elettronica nel rispetto delle pertinenti disposizioni del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, in forma pubblica amministrativa a cura dell'ufficiale rogante della stazione appaltante, con atto pubblico notarile informatico oppure mediante scrittura privata. In caso di procedura negoziata oppure per gli affidamenti diretti, il contratto può essere stipulato anche mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato ai sensi del regolamento UE n. 910/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014."*;

Acquisito agli atti il parere favorevole del Dirigente dell'Area Tecnica, arch. Lino Antonio Saligari, del Dirigente dell'Area Appalti-Contratti e Affari Generali, dr.ssa Lorella Sossi e del Dirigente dell'Area

Amministrativa, dr.ssa Mariagrazia Maffoni, in merito alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile del presente atto sotto i profili di competenza;

Visto l'art. 9 dello Statuto Aziendale, che regola le competenze in capo al Direttore Generale;

Determina

per i motivi in premessa specificati e che qui di seguito si intendono integralmente riportati e trascritti:

- 1) di nominare Responsabile Unico del Progetto (RUP) del servizio oggetto del presente atto la geom. Lucia Pizzagalli;
- 2) di autorizzare l'affidamento del servizio sopra indicato, con termine l'1/06/2026 o comunque fino all'esaurimento del budget, mediante richiesta di conferma offerta, tramite Piattaforma SINTEL, all'operatore economico SUPER LINDO S.R.L. via Papa Giovanni XXIII, 28 - Lecco (LC) - P. I.V.A. 03938230137, per l'importo complessivo presunto di euro 89.177,40 di cui euro 2.597,40 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre IVA di legge, secondo i prezzi, patti e condizioni di cui all'offerta acquisita in data 14/05/2025 protocollo n. 10911;
- 3) di approvare il quadro economico dell'affidamento, come di seguito articolato:

Proprietà: **U.O.G. LECCO**

Tempi di esecuzione:

365 giorni naturali e consecutivi

A. Importo servizio		euro	
A.1	Importo servizio - a corpo		86.580,00
A.2	Oneri per la sicurezza	3%	2.597,40
A.	Totale (A.1+A.2)		89.177,40
B. IVA sui lavori		euro	
B.	I.V.A. (22% su A)	22%	19.619,03
C. Somme a disposizione (IVA inclusa)		euro	
C.1	Imprevisti	2,0%	1.783,55
C.2	Accantonamento	3,0%	2.675,32
C.3a	IFT x art. 45, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 - 80%	1,6%	1.426,84
C.3b	IFT x art. 45, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 - 20%	0,4%	356,71
C.4	Contributo a favore ANAC (quota Stazione Appaltante)		35,00
C.	Totale Somme a disposizione (B+C.1+C.2+C.3a+C3b+C.4)		25.896,45
D. Totale costo di intervento (A+C)			115.073,85

- 4) di disporre che, acquisita la conferma dell'offerta tramite Piattaforma SINTEL, la presente sia da intendersi quale aggiudicazione efficace;
- 5) di dare atto che la stipula del contratto è disposta mediante scrittura privata;

- 6) di nominare, ai sensi dell'art. 114 comma 8 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., quale Direttore Esecutivo del Contratto (DEC) del servizio de quo, il Geom. Sandro Corbetta;
- 7) di demandare agli uffici le attività necessarie all'esecuzione della presente determinazione.

IL DIRETTORE GENERALE

Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)