

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 873 in data 29 dicembre 2025

PROCEDURA APERTA EUROPEA, AI SENSI DELL'ART. 71 DEL D.LGS. N. 36/2023 E S.M.I., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PULIZIA DELLE PARTI COMUNI E LOCALI ACCESSORI DEI FABBRICATI DI PROPRIETÀ ED IN AMMINISTRAZIONE DI ALER BERGAMO LECCO SONDRIO PRESSO LE U.O.G. DI LECCO E SONDRIO PER IL PERIODO DI TRE ANNI.

APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI SERVIZIO E DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA E AUTORIZZAZIONE ALL'INDIZIONE DELLA GARA DI APPALTO

il Direttore Generale

Premesso che:

- i contratti in essere, aventi ad oggetto il servizio di pulizia delle parti comuni degli stabili di proprietà di ALER Bergamo-Lecco-Sondrio o da essa gestiti afferenti alla UOG di Lecco e alla UOG di Sondrio, risultano di prossima scadenza;

Acquisita dal RUP, Geom. Fabio Moraschinelli, individuato in sede di Programmazione, la proposta di assunzione del presente atto, supportata dalle seguenti considerazioni e motivazioni:

- si rende necessario provvedere al nuovo affidamento del servizio di pulizia delle parti comuni e locali accessori dei fabbricati di proprietà ed in amministrazione di ALER Bergamo Lecco Sondrio presso le U.O.G. di Lecco e di Sondrio per il periodo di tre anni;
- si ritiene opportuno accorpate in un unico Capitolato Speciale d'Appalto le prestazioni in quanto affini per CCNL di riferimento e CPV da applicare all'appalto;
- l'acquisto in oggetto è inserito nel Programma triennale degli acquisti di beni e servizi 2025/2027, identificato con CUI S00225430164202500007 per il lotto 1 di Lecco, CUI S00225430164202500008 per il lotto di 2 di Sondrio, per il periodo di tre anni e per l'importo complessivo, quantificato sulla base del fabbisogno storico ed incrementato a seguito delle nuove modalità operative di raccolta dei rifiuti introdotte per il comune di Sondrio a partire appunto dal 20/12/2024, pari ad euro 1.166.931,20 interamente finanziato con stanziamenti di bilancio;
- 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 oggetto del servizio, è pertanto possibile procedere autonomamente all'acquisizione, ai sensi della normativa vigente;
- il contratto dovrà prevedere una condizione risolutiva in caso di diniego da parte del contraente a adeguarsi alle condizioni di maggior vantaggio economico per ALER, che dovessero derivare dalla successiva disponibilità di strumenti negoziali delle riferite centrali di committenza;
- in relazione alla dislocazione degli edifici alla gestione operativa degli stessi, è opportuno suddividere l'appalto in due lotti funzionali, ex art. 3, comma 1, lettera s) dell'allegato I.1 al D.Lgs. 36/2023, autonomi a livello operativo e territoriale, corrispondenti ai territori delle due U.O.G. di Lecco e di Sondrio;
- il R.U.P., Geom. Fabio Moraschinelli, ha predisposto, ai sensi dell'art. 41, comma 12 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., il relativo progetto di servizio, costituito dai seguenti documenti:
 1. ELENCO ELABORATI
 2. CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO – PARTE I: PRESCRIZIONI DI CARATTERE NORMATIVO ED ECONOMICO

3. CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO – PARTE II: PRESCRIZIONI TECNICHE E DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI
4. RELAZIONE TECNICA
5. ELENCO FABBRICATI UOG LECCO
6. ELENCO FABBRICATI UOG SONDRIO
7. ELENCHI PREZZI UNITARI
8. QUADRI TECNICI ECONOMICI, STIMA INCIDENZA MANODOPERA
9. DUVRI
10. SCHEMA DI CONTRATTO UFFICIALE ROGANTE

- l'importo complessivo posto a base di appalto ammonta ad euro 904.280,00 articolato come segue:

LOTTE FUNZIONALI		SERVIZIO A CANONE A CORPO			SERVIZIO STRAORDINARIO A MISURA			BASE D'APPALTO
		A		B	C		D	H=A+B+C+D
		IMPORTO SERVIZIO A CORPO	A1 DI CUI MANODOPERA	ONERI PER LA SICUREZZA DEL SERVIZIO	IMPORTO SERVIZIO STRAORDINARIO A MISURA	C1 DI CUI MANODOPERA	ONERI PER LA SICUREZZA DEL SERVIZIO	
		soggetto a ribasso d'asta	non soggetti a ribasso	non soggetti a ribasso	soggetto a ribasso d'asta	non soggetti a ribasso	non soggetti a ribasso	
1	U.O.G. di LECCO	369.961,16 €	258.972,81 €	11.098,83 €	14.563,11 €	10.194,18 €	436,89 €	396.059,99 €
2	U.O.G. di SONDRIO	329.242,73 €	230.469,91 €	9.877,28 €	164.174,75 €	114.922,33 €	4.925,25 €	508.220,01 €
TOTALE		699.203,89 €	489.442,72 €	20.976,12 €	178.737,86 €	125.116,50 €	5.362,14 €	904.280,00 €

- l'appalto comporta un quadro economico complessivo dell'importo di euro 1.166.931,20 interamente finanziato con stanziamenti di bilancio ed articolato come segue:

QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO TRIENNALE		
TUTTI I LOTTI		durata appalto
	incidenza	1095 giorni
Servizio presso gli stabili ALER - a corpo		699.203,89 €
Di cui manodopera per servizio presso gli stabili ALER - a corpo (non soggetto a ribasso)	70%	489.442,72 €
Servizi straordinari presso stabili ALER - a misura (importo massimo a disposizione)		178.737,86 €
Di cui manodopera per servizi straordinari presso gli stabili ALER - a misura (non soggetti a ribasso)	70%	125.116,50 €
Totale a base di gara		877.941,75 €
Oneri per la sicurezza presso gli stabili ALER - servizio a corpo (non soggetti a ribasso)		20.976,12 €
Oneri per la sicurezza presso gli stabili ALER - servizi straordinari a misura (non soggetti a ribasso)		5.362,14 €
Oneri per la sicurezza presso gli stabili ALER totali (non soggetti a ribasso)	3%	26.338,25 €
Totale a base d'appalto		904.280,00 €
Spese tecniche per le funzioni esterne di Direttore Lavori, CSE e collaudatore (comprensivo di relative somme a disposizione, I.V.A. e cassa di legge)		- €
Imprevisti (calcolati su base d'appalto)	2%	18.085,60 €
Accantonamento in relazione alle modifiche di cui all'art. 60 d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto)	3%	27.128,40 €
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B4=A*2\%*80\%$)	1,60%	14.468,48 €

Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, commi 5 e 6, del D.Lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B5=A*2\%*20\%$)	0,40%	3.617,12 €
Contributo a favore ANAC (quota stazione appaltante)		410,00 €
I.V.A. (calcolata su C.R.T.)	22%	198.941,60 €
Totale Somme a disposizione		262.651,20 €
Totale costo di intervento		1.166.931,20 €

- per ciascun lotto, coincidente con il territorio delle singole U.O.G., si riporta di seguito il quadro economico per la durata triennale del contratto:

QUADRO ECONOMICO TRIENNALE LOTTO 1		
UOG LECCO		durata appalto
	incidenza	1095 giorni
Servizio presso gli stabili ALER - a corpo		369.961,16 €
Di cui manodopera per servizio presso gli stabili ALER - a corpo (non soggetto a ribasso)	70%	258.972,81 €
Servizi straordinari presso stabili ALER - a misura (importo massimo a disposizione)		14.563,11 €
Di cui manodopera per servizi straordinari presso gli stabili ALER - a misura (non soggetti a ribasso)	70%	10.194,18 €
Totale a base di gara		384.524,27 €
Oneri per la sicurezza presso gli stabili ALER - servizio a corpo (non soggetti a ribasso)		11.098,83 €
Oneri per la sicurezza presso gli stabili ALER - servizi straordinari a misura (non soggetti a ribasso)		436,89 €
Oneri per la sicurezza presso gli stabili ALER totali (non soggetti a ribasso)	3%	11.535,73 €
Totale a base d'appalto		396.060,00 €
Spese tecniche per le funzioni esterne di Direttore Lavori, CSE e collaudatore (comprensivo di relative somme a disposizione, I.V.A. e cassa di legge)		- €
Imprevisti (calcolati su base d'appalto)	2%	7.921,20 €
Accantonamento in relazione alle modifiche di cui all'art. 60 d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto)	3%	11.881,80 €
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B4=A*2\%*80\%$)	1,60%	6.336,96 €
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, commi 5 e 6, del D.Lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B5=A*2\%*20\%$)	0,40%	1.584,24 €
Contributo a favore ANAC (quota stazione appaltante)		180,00 €
I.V.A. (calcolata su C.R.T.)	22%	87.133,20 €
Totale Somme a disposizione		115.037,40 €
Totale costo di intervento		511.097,40 €

QUADRO ECONOMICO TRIENNALE LOTTO 2		
UOG SONDRIO		durata appalto
	incidenza	1095 giorni
Servizio di lavori presso gli stabili ALER - a corpo		329.242,73 €
Di cui manodopera per servizio presso gli stabili ALER - a corpo (non soggetto a ribasso)	70%	230.469,91 €
Servizi straordinari presso stabili ALER - a misura (importo massimo a disposizione)		164.174,75 €
Di cui manodopera per servizi straordinari presso gli stabili ALER - a misura (non soggetti a ribasso)	70%	114.922,33 €
Totale a base di gara		493.417,48 €
Oneri per la sicurezza presso gli stabili ALER - servizio a corpo (non soggetti a ribasso)		9.877,28 €
Oneri per la sicurezza presso gli stabili ALER - servizi straordinari a misura (non soggetti a ribasso)		4.925,24 €
Oneri per la sicurezza presso gli stabili ALER totali (non soggetti a ribasso)	3%	14.802,52 €
Totale a base d'appalto		508.220,00 €
Spese tecniche per le funzioni esterne di Direttore Lavori, CSE e collaudatore (comprensivo di relative somme a disposizione, I.V.A. e cassa di legge)		- €
Imprevisti (calcolati su base d'appalto)	2%	10.164,40 €
Accantonamento in relazione alle modifiche di cui all'art. 60 d.lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto)	3%	15.246,60 €
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B4=A*2\%*80\%$)	1,60%	8.131,52 €
Incentivo per funzioni tecniche ex art. 45, commi 5 e 6, del D.Lgs. 36/2023 (calcolato su base d'appalto con la formula $B5=A*2\%*20\%$)	0,40%	2.032,88 €
Contributo a favore ANAC (quota stazione appaltante)		230,00 €
I.V.A. (calcolata su C.R.T.)	22%	111.808,40 €
Totale Somme a disposizione		147.613,80 €
Totale costo di intervento		655.833,81 €

- l'affidamento in oggetto sarà disposto tramite procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., da aggiudicarsi con corrispettivo determinato in parte a corpo e in parte a misura, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023;
- l'Ufficio Appalti ha pertanto provveduto a predisporre la necessaria documentazione di gara;
- sulla base della proposta del RUP e sentiti i Dirigenti di riferimento del personale coinvolto, sono stati individuati i gruppi di lavoro dei singoli lotti con Determinazione DG n. 796 in data 5 dicembre 2025;

Preso atto che:

- l'art. 17, comma 1, del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. prevede che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
- il contratto avrà ad oggetto il servizio di pulizia delle parti comuni e locali accessori dei fabbricati di proprietà ed in amministrazione di ALER Bergamo Lecco Sondrio presso le U.O.G. di Lecco e Sondrio per il periodo di tre anni;
- sarà posto a base di gara il progetto di servizio approvato con il presente atto;

- l'importo complessivo a base di gara è pari a euro 904.280,00, al netto dell'IVA, di cui euro 614.559,23 per costi della manodopera ed euro 26.338,25 per costi della sicurezza, questi ultimi due non soggetti a ribasso d'asta;
- per l'affidamento del servizio sarà espletata la procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del d.lgs. 36/2023;
- l'appalto sarà aggiudicato con corrispettivo determinato parte a corpo e parte a misura, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 1, del d.lgs. 36/2023;
- l'offerta vincherà il concorrente per 270 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione;
- ai sensi dell'art. 25 del Codice, la gara sarà espletata in modalità telematica tramite la piattaforma SINTEL di Regione Lombardia;

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;

Acquisito agli atti il parere favorevole del Dirigente dell'Area Tecnica, arch. Lino Antonio Saligari e del Dirigente dell'Area Appalti-Contratti e Affari Generali e dell'Area Amministrativa ad interim, dott.ssa Lorella Sossi, in merito alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile del presente atto sotto i profili di competenza;

Visti:

- il progetto di servizio predisposto dal Progettista, Geom. Fabio Moraschinelli;
- la documentazione di gara predisposta dall'Ufficio Appalti;
- il d.lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- 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 approvare il progetto di servizio, redatto dal Progettista, Geom. Fabio Moraschinelli, ai sensi dell'art. 41, comma 12 del d.lgs. 36/2023, conservato agli atti, relativo all'appalto per l'affidamento del servizio di pulizia delle parti comuni e locali accessori dei fabbricati di proprietà ed in amministrazione di ALER Bergamo Lecco Sondrio presso le U.O.G. di Lecco e Sondrio articolato in due lotti funzionali, per la durata di tre anni e per l'importo complessivo a base d'appalto pari ad euro 904.280,00 dettagliato nella seguente tabella:

LOTTE FUNZIONALI		SERVIZIO A CANONE A CORPO			SERVIZIO STRAORDINARIO A MISURA			BASE D'APPALTO
		A		B	C		D	H=A+B+C+D
		IMPORTO SERVIZIO A CORPO	A1 DI CUI MANODOPERA	ONERI PER LA SICUREZZA DEL SERVIZIO	IMPORTO SERVIZIO STRAORDINARIO A MISURA	C1 DI CUI MANODOPERA	ONERI PER LA SICUREZZA DEL SERVIZIO	
		soggetto a ribasso d'asta	non soggetti a ribasso	non soggetti a ribasso	soggetto a ribasso d'asta	non soggetti a ribasso	non soggetti a ribasso	
1	U.O.G. di LECCO	369.961,16 €	258.972,81 €	11.098,83 €	14.563,11 €	10.194,18 €	436,89 €	396.059,99 €
2	U.O.G. di SONDRIO	329.242,73 €	230.469,91 €	9.877,28 €	164.174,75 €	114.922,33 €	4.925,25 €	508.220,01 €
TOTALE		699.203,89 €	489.442,72 €	20.976,12 €	178.737,86 €	125.116,50 €	5.362,14 €	904.280,00 €

- di approvare il Quadro Economico complessivo del progetto di servizio per il costo totale di euro 1.166.931,20, a valere interamente su “stanziamenti di bilancio”, articolato come in premessa;
- di approvare la documentazione di gara predisposta dall'Ufficio Appalti;
- di autorizzare l'indizione della procedura di appalto per l'affidamento del servizio in oggetto di cui al progetto approvato con il presente atto, mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., da aggiudicarsi con corrispettivo determinato parte a corpo e parte a misura, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 108, comma 1, del d.lgs. 36/2023;
- di demandare agli Uffici l'esecuzione di quanto con la presente determinato.

IL DIRETTORE GENERALE

Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre

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