

PROCEDURA APERTA EUROPEA, AI SENSI DELL'ART. 71 DEL D.LGS. N. 36/2023, 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, SUDDIVISA IN DUE LOTTI FUNZIONALI. LOTTO 1 LOTTO 1 – UOG DI LECCO CIG B9E6408CE2- LOTTO 2 - UOG DI SONDRIO CIG B9E6409DB5

Il presente documento contiene risposte alle richieste di chiarimento di portata e interesse generale in merito alla procedura in oggetto, pervenute **entro il 28 gennaio 2026**, termine fissato dall'art. 2.2 del Disciplinare di Gara.

QUESITO N. 1 pervenuto in data 14/01/2026

Buongiorno,

in riferimento al costo della manodopera stimato per il Lotto 1 - U.O.G. Lecco, si fa presente all'Ente che il costo orario risultante dalla divisione del costo della manodopera (€269.166,99) per il numero di ore attualmente svolte presso le sedi di Lecco (120 a settimana * 52 settimane * 3 anni = 18.720,00 ore) risulta essere pari a €14,38 all'ora.

Si chiede, dunque, chiarimenti sulla formulazione del costo della manodopera con indicazione del monte ore contrattuale stimato dall'Ente e del costo medio orario considerato.

Si chiede, infine, se è previsto un monte ore minimo da rispettare.

RISPOSTA N. 1

L'Operatore Economico è invitato a valutare i singoli costi sulla scorta dell'elenco prezzi unitari formulato e stimato secondo le tabelle delle lavorazioni e frequenze riportate negli elenchi fabbricati.

Le ore indicate dall'operatore uscente sono riferite ad una differente gara di affidamento, quindi non indicative delle ore necessarie per lo svolgimento del servizio richiesto a perfetta regola d'arte.

L'incidenza del 70% del costo della manodopera sull'importo relativo al servizio è stimata tenendo in considerazione la tipologia delle opere richieste e non è previsto/preventivato un monte ore da rispettare per le pulizie degli stabili.

QUESITO N. 2 pervenuto in data 14/01/2026

Spett.le Ente, con la presente si pongono i seguenti quesiti:

1) Si chiede se, in caso di partecipazione ad entrambi i lotti, i requisiti debbano essere posseduti in relazione al lotto di maggior valore, oppure alla sommatoria di quelli previsti per ciascun lotto (es. se i 6.2. REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA siano soddisfatti nel caso in cui l'OE abbia maturato un fatturato globale non inferiore a € 400.000,00 - quale importo previsto per il lotto 2 - di maggior valore; oppure se siano soddisfatti nel caso in cui l'OE abbia maturato un fatturato globale non inferiore a € 700.000,00 - pari alla sommatoria di € 300.000,00 - previsto per il lotto 1 - + € 400.000,00 - previsto per il lotto 2).

2) Si chiede se per "negli ultimi dieci anni dalla data di pubblicazione della gara" si intendano gli anni 2016-2025 oppure l'arco temporale 13/01/2016-13/01/2026.

3) Si chiede conferma che per "servizi analoghi a quello oggetto di affidamento" possano intendersi servizi di pulizia svolti c/o generici immobili e/o edifici.

4) In riferimento all'art. 11 del CSA parte I, in cui si cita "L'Appaltatore dovrà essere iscritto al Registro Elettronico Nazionale per la Tracciabilità dei Rifiuti (R.E.N.T.RI), come stabilito dal Decreto n. 59 del 4 aprile 2023 "Disciplina del sistema di tracciabilità dei rifiuti e del registro elettronico nazionale per la tracciabilità dei rifiuti ai sensi dell'articolo 188-bis del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152", in quanto produttori di rifiuti classificati come pericolosi ai sensi degli Allegati D e I, alla parte IV del D.Lgs. 152/2006", con la presente si chiede se l'attività in questione possa essere affidata in subappalto a ditta specializzata, in possesso dell'iscrizione sopra citata.

5) In riferimento agli elenchi del personale in clausola sociale, si chiede l'integrazione delle seguenti informazioni: tipologia contrattuale (assunzione a tempo determinato, indeterminato ecc.), data di assunzione nonché durata contrattuale, scatti di anzianità, ed eventuale fruizione della legge 104.

RISPOSTA N. 2

- 1) Si rimanda all'art. 6.2 REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA del Disciplinare di gara, nello specifico: "[...] Il requisito richiesto deve essere commisurato al lotto aggiudicabile di maggior valore."
- 2) Il decennio va determinato a ritroso, in base alla data di pubblicazione del bando di gara.
- 3) Si conferma il servizio di pulizia delle parti comuni e locali e accessori dei fabbricati (pari oggetto della procedura in argomento);
- 4) Per le specifiche ed indicazioni relative al subappalto si rimanda agli artt. 6 e 38 del CSA;
- 5) Le informazioni relative al personale uscente sono ricavabili dagli elenchi aggiornati scaricabili nella sezione "Documentazione di gara" nella piattaforma Sintel e dal sito ALER BG-LC-SO al link <https://www.aler-bg-lc-so.it/anno-2026/>.

QUESITO N. 3 pervenuto in data 15/01/2026

Buongiorno,

la presente per segnalarVi che abbiamo scaricato il contributo Anac relativamente al lotto 1 pari a € 77,00 e non di € 33,00 pertanto vi chiediamo, anche se errato, se lo stesso dovrà essere pagato con quanto riportato da Anac.

Inoltre nella documentazione di gara non è presente il DGUEREQUEST.

Siamo, nel contempo a richiederVi, se i dipendenti relativi al lotto 1 e 2 se hanno scatti di anzianità con prossima scadenza, altri elementi retributivi riconosciuti "ad personam" e relativi Ral annui per singolo dipendente.

RISPOSTA N. 3

Per quanto riguarda il contributo ANAC a carico dell'operatore economico si conferma quanto indicato nella tabella riportata all'art. 12 PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO A FAVORE DELL'ANAC del Disciplinare di gara.

Per quanto riguarda il DGUEREQUEST si conferma che il file .xml è caricato in piattaforma Sintel nella sezione "Documentazione di gara". Per le modalità di compilazione si rimanda all'art. 15.3 DGUE E DICHIARAZIONI DA RENDERE NEL DGUE.

Eventuali richieste di assistenza di tipo informatico riguardanti l'identificazione e l'accesso alla Piattaforma devono essere effettuate contattando il call center ovvero il servizio a ciò deputato al numero 800 116 738 (dall'estero +39 02 39 331 780 assistenza in lingua italiana) nei seguenti orari tutti i giorni dalle 9.00 alle 17.30 esclusi sabato, domenica e festivi oppure inviando un'e-mail al seguente indirizzo supportoacquistipa@ariaspa.it.

Le informazioni relative al personale uscente sono ricavabili dagli elenchi aggiornati scaricabili nella sezione "Documentazione di gara" nella piattaforma Sintel e dal sito ALER BG-LC-SO al link <https://www.aler-bg-lc-so.it/anno-2026/>.

QUESITO N. 4 pervenuto in data 15/01/2026

Buongiorno, è possibile eseguire un sopralluogo presso le strutture oggetto di appalto?

A noi interessa il lotto n.1-LECCO.

RISPOSTA N. 4

Il sopralluogo presso i fabbricati non è obbligatorio.

Gli elaborati 5 e 6 allegati alla documentazione di gara contengono l'elenco dei fabbricati presso i quali deve essere svolto il servizio nonché le prestazioni richieste.

QUESITO N. 5 pervenuto in data 16/01/2026

In riferimento al requisito E. PERCENTUALE DI UTILIZZO DEI PRODOTTI ECOCOMPATIBILI IN TERMINI DI MATERIALE DI CONSUMO si chiede all'Ente di chiarire che cosa viene inteso per "materiale di consumo" non essendo prevista per il presente appalto la fornitura di materiale igienico-sanitario.

RISPOSTA N. 5

Per “materiali di consumo” si intendono tutti quei materiali quali, detersivi, eventuali attrezzature monouso, spugne/stracci ecc. che verranno utilizzati per lo svolgimento del servizio.

QUESITO N. 6 pervenuto in data 22/01/2026

Per quanto riguarda i condomini del comune di Sondrio, avremmo la necessità di sapere la tipologia e la quantità di bidoni presenti per la carta e per l'umido, per singolo condominio, per valutare il prezzo dell'esposizione su pubblica via.

RISPOSTA N. 6

Di seguito elenco dei fabbricati in Sondrio con specifica della tipologia e posizione dei bidoni:

ELENCO FABBRICATI ALER BG-LC-SO IN SONDRIO ATTUALMENTE DOTATI DEL SERVIZIO DELLE PULIZIE DELLE PARTI COMUNI			Tipologia bidoni raccolta rifiuti			posizione bidoni	
			770 lt	240 lt	120 lt	carta	umido
SONDRIO	Torre N.O. L. 865	Via Maffei, 80	1 x carta		3 x umido	esterno	esterno
SONDRIO	Torri S.E. L. 166	Via Maffei, 53	1 x carta		3 x umido	esterno	esterno
SONDRIO	Torri Z 18 L. 492	Via Maffei, 63	2 x carta		3 x umido	esterno	esterno
SONDRIO	Torre Y 21 L. 457	Via Gramsci, 4	1 x carta		3 x umido	esterno	esterno
SONDRIO	Torre Y 17 L. 457	Via Don Guanella, 54	2 x carta		3 x umido	esterno	esterno
SONDRIO	Meandro L. 513	Via Torelli, 49-51-53	3 x carta		9 x umido	esterno	esterno
SONDRIO	1^ Stecca L. 94	Via Torelli, 55					
SONDRIO	2^ Stecca L. 94	Via Torelli, 57					
SONDRIO	3^ Stecca L. 513	Via Torelli, 59					
SONDRIO	L. 457/ART. 3Q	Via Paribelli, 25-25a	2 x carta		3 x umido	esterno	esterno
SONDRIO	L. 457/6° BIENNIO	Via Brigata Orobica, 57-59-61		2 x carta	1 x umido	esterno	esterno
SONDRIO	EMERGENZA ABITATIVA	Via Meriggio 12		2 x carta	2 x umido	esterno	loc. rifiuti
SONDRIO	EX IPSIA	Via Scamozzi 7/9	1 x carta		3 x umido	esterno	loc. rifiuti

I bidoni da eventualmente movimentare sono i 240 lt per la carta e i 120 lt per l'umido.

Attualmente non è prevista la movimentazione dei bidoni da 770 lt.

QUESITO N. 7 pervenuto in data 22/01/2026

Buongiorno, in riferimento al requisito D. CLASSE ENERGETICA DELLE ATTREZZATURE MESSE A DISPOSIZIONE PER L'EROGAZIONE DEL SERVIZIO, si chiede cortesemente all'Ente di chiarire le condizioni per ottenere i 5 punti quantitativi relativi al criterio.

RISPOSTA N. 7

In relazione al requisito D dell'offerta tecnica, nel sistema devono essere immesse le schede tecniche e certificazioni indicanti le classi energetiche delle attrezzature dotate appunto di classi energetiche che potrebbero essere utilizzate per lo svolgimento del servizio (es. lavapavimenti, lucidatrici, aspirapolveri, ecc.). Come da disciplinare, il punteggio massimo viene attribuito a classi uguali o superiori alla “A”.

QUESITO N. 8 pervenuto in data 22/01/2026

Spett.le Ente, con la presente si pongono i posti i seguenti quesiti:

1) Con riferimento al Lotto 1 (U.O.G. Lecco), dall'analisi combinata degli atti di gara emerge che il costo della manodopera da Voi stimato e non soggetto a ribasso è pari a € 269.166,99 per il triennio (allegato "Elenco personale attualmente impiegato – Lotto 1") per un totale nel triennio di 18720 ore. Sulla base di ciò, il costo orario medio risultante dalla divisione del budget per il monte ore sarebbe di circa € 14,38/ora (€ 269.166,99 / 18.720 ore). Tale valore appare incompatibile con i costi tabellari minimi previsti dal CCNL Multiservizi (Liv.2). Alla luce di quanto sopra, si chiede di chiarire se è corretto considerare come monte ore quello contrattuale.

2) Con riferimento alla documentazione di gara inerente il Lotto 2 (U.O.G. Sondrio - "Elenco personale attualmente Impiegato"), si rileva che tutte le 5 unità lavorative elencate sarebbero attualmente inquadrare al livello 6, pur essendo la mansione descritta come "Operai addetti ai servizi di igiene e pulizia" che tipicamente prevede un inquadramento al Livello 2 (o livelli limitrofi). Poiché un inquadramento al 6° livello comporterebbe un costo della manodopera sensibilmente superiore rispetto ai parametri standard per la mansione indicata e inciderebbe in modo determinante sulla sostenibilità dell'offerta economica rispetto alla base d'asta, si chiede di confermare se l'indicazione del "Livello 6" sia un refuso, o in caso contrario confermare che il personale da assorbire è effettivamente inquadrato al 6° livello, chiarendo come tale costo trovi copertura nell'importo a base d'asta e nella stima del costo della manodopera indicata nel Disciplinare.

RISPOSTA N. 8

1) L'Operatore Economico è invitato a valutare i singoli costi sulla scorta dell'elenco prezzi unitari formulato e stimato secondo le tabelle delle lavorazioni e frequenze riportate negli elenchi fabbricati.

Le ore indicate dall'operatore uscente sono riferite ad una differente gara di affidamento, quindi non indicative delle ore necessarie per lo svolgimento del servizio richiesto a perfetta regola d'arte.

L'incidenza del 70% del costo della manodopera sull'importo relativo al servizio è stimata tenendo in considerazione la tipologia delle opere richieste e non è previsto/preventivato un monte ore da rispettare per le pulizie degli stabili.

2) Il livello di inquadramento è riferito al contratto MULTI SERVIZI K574 dove il livello 6 corrisponde al livello 2 nel contratto MULTISERVIZI – IMPRESA DI PULIZIE

QUESITO N. 9 pervenuto in data 27/01/2026

1. La presente per richiedere se, per ogni criterio relativo all'Offerta Tecnica, è possibile produrre indice e copertina, esclusi dal conteggio delle pagine complessive.

2. Si richiede, altresì, se è presente un documento contenente l'indicazione specifica delle metrature per ogni edificio.

RISPOSTA N. 9

1. Si conferma che la relazione dovrà essere contenuta in un numero massimo di 20 facciate comprensive di eventuali copertine, indici ecc. come indicato nel Disciplinare di gara.

2. L'informazione richiesta è sommariamente deducibile dal contenuto degli allegati 5 e 6 contenenti gli schemi planimetrici degli edifici interessati.

Pur se non richiesto, è possibile per l'Operatore economico recarsi presso i fabbricati oggetto del servizio al fine di determinare le consistenze e lo stato dei luoghi.

QUESITO N. 10 pervenuto in data 27/01/2026

La presente per richiedere, in relazione al criterio D dell'offerta tecnica, se, non essendo più obbligatorio possedere la certificazione relativa alla classe energetica dei prodotti professionali o industriali (quali lavasciuga pavimenti industriali, aspiratori professionali ed altri dispositivi per la pulizia) sia possibile allegare certificazioni volontarie come energy star e/o eco ecolabel, oltre le schede tecniche con l'indicazione sul consumo energetico (ma non in formato classe "a-g")

RISPOSTA N. 10

La documentazione a supporto e finalizzata alla valutazione del criterio "D" deve dimostrare l'efficienza delle apparecchiature che verranno utilizzate per l'erogazione del servizio in dotazione all'Operatore Economico. Sarà premiato l'utilizzo, e non il possesso, di apparecchiature che da schede tecniche e documentazione a corredo dimostrino l'effettiva efficienza delle stesse.

QUESITO N. 11 pervenuto in data 28/01/2026

Dagli allegati 5 e 6 non si riescono e desumere i metri quadrati di tutti gli edifici e di tutti i locali. Si richiede, in ogni caso, se ai fini dell'offerta economica sia necessario conoscere i metri quadri complessivi di ogni edificio.

RISPOSTA N. 11

Per la valutazione del servizio i dati disponibili sono quelli riportati negli allegati 5 e 6. Rimane a discrezione dell'operatore economico se effettuare o meno un sopralluogo (in autonomia) per visionare lo stato dei luoghi.

QUESITO N. 12 pervenuto in data 28/01/2026

Si richiede di confermare che, con riferimento alle relazioni A., B., C., G.2, "per un numero massimo complessivo di 20/10 facciate formato A4, carattere Calibri 11", che copertine ed indici siano esclusi dal computo delle pagine indicate.

RISPOSTA N. 12

La relazione dovrà essere contenuta in un numero massimo di 20 facciate comprensive di eventuali copertine, indici ecc. come indicato nel Disciplinare di gara.

Il presente documento contenente le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verrà pubblicato almeno 6 (sei) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione in forma anonima sul sito internet della Stazione Appaltante all'indirizzo <https://www.aler-bg-lc-so.it/trasparenza/bandi-di-gara-e-contratti/atti-delle-amministrazioni-aggiudicatrici-e-degli-enti-aggiudicatori-distintamente-per-ogni-procedura/> nella sezione Determine, bandi, inviti, verbali di gara e avvisi di aggiudicazione Anno 2026 e sulla piattaforma Sintel, in aggiunta alla documentazione della presente procedura.

29/01/2026

IL RUP

Geom. Fabio Moraschinelli

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