



**Città metropolitana
di Roma Capitale**
Sviluppo Strategico e Coordinamento del Territorio Metropolitan
"Ufficio del Soggetto Aggregatore"

Gara comunitaria a procedura ristretta, ex art.61 del D.Lgs. 50/16, indetta dalla Città Metropolitana di Roma Capitale nella veste di Soggetto Aggregatore, come da deliberazione dell'Autorità Nazionale Anticorruzione del 23 luglio 2015, finalizzata alla stipula di convenzione quadro per l'affidamento dei servizi di pulizia e sanificazione nonché del servizio di disinfestazione e derattizzazione per gli immobili e relative aree esterne afferenti ai Comuni e alle Province della Regione Lazio, nonché alle Società Partecipate dagli stessi.

Verifica offerte sospette di anomalia e/o sottoposte a verifica di congruità per i lotti 1-2-3-4-5.

RELAZIONE SULLA VERIFICA DELLA CONGRUITA' DELLE OFFERTE

Il sottoscritto, Dott. Paolo Berno, RUP Responsabile Unico del Procedimento (RUP)

PREMESSO

- che con D.D. n. 5058 del 21/12/2016 ha disposto l'esperimento di una Procedura Ristretta, ai sensi dell'art. 61, del D.Lgs. 50/2016 per l'affidamento di una convenzione quadro relativa ai servizi di pulizia e sanificazione nonché del servizio di disinfestazione e derattizzazione per gli immobili e relative aree esterne afferenti ai Comuni e alle Province della Regione Lazio, nonché alle Società Partecipate dagli stessi, suddiviso in 5 Lotti territoriali, con aggiudicazione, per singolo lotto, con il criterio di cui all'art. 95, comma 2, del D.Lgs. 50/2016;
- che con lettera d'invito sono stati invitati gli operatori economici precedentemente prequalificati;
- che nella lettera d'invito sono stati indicati i massimali per ciascun Lotto specificando **che una percentuale dell' 80% dell'importo del massimale annuale doveva essere riservato al costo del personale (art. 1, comma 4):**
 - **Lotto 1: Importo massimale annuale di € 15 ML : importo del servizio € 15 ML oltre IVA, di cui una percentuale dell'80% per costi della manodopera (ex art. 95, comma 10, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.) per l'espletamento del Servizio (preventivati dalla Stazione Appaltante);**
 - **Lotto 2: Importo massimale annuale di € 2,5 ML importo del servizio € 2,5 ML oltre IVA, di cui una percentuale dell'80% per costi della manodopera (ex art. 95, comma 10, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.) per l'espletamento del Servizio (preventivati dalla Stazione Appaltante);**
 - **Lotto 3: Importo massimale annuale di € 3 ML importo del servizio € 3 ML oltre IVA, di cui una percentuale dell'80% costi della manodopera (ex art. 95, comma 10, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.) per l'espletamento del Servizio (preventivati dalla Stazione Appaltante);**
 - **Lotto 4: Importo massimale annuale di € 5 ML importo del servizio € 5 ML oltre IVA, di cui una percentuale dell'80% costi della manodopera (ex art. 95, comma 10, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.) per l'espletamento del Servizio (preventivati dalla Stazione Appaltante);**



- **Lotto 5: Importo massimale annuale di € 6 ML importo del servizio € 6 ML oltre IVA, di cui una percentuale dell'80% costi della manodopera (ex art. 95, comma 10, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.) per l'espletamento del Servizio (preventivati dalla Stazione Appaltante);**
- che tale incidenza del personale (80% sull'importo del massimale annuale) rappresentava un'esigenza insopprimibile della procedura di gara posta in essere, tenuto conto del fatto che la stessa riguardava un servizio ad alta intensità di manodopera (art. 50 del D.Lgs. 50/16);
- che per tali ragioni era stata inserita nel disciplinare di gara (art. 9) apposita clausola sociale ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 50/16;
- che la procedura non riportava i dati relativi alle superfici (mq) e alle risorse umane impiegate in quanto la stessa era stata progettata quale Convenzione quadro destinata agli enti locali della Regione Lazio; all'esito dell'aggiudicazione, tramite appositi ordinativi di fornitura, i medesimi enti saranno chiamati ad aderire entro un massimale di spesa indicato quale limite massimo di copertura degli ordinativi di fornitura emessi dagli enti aderenti;
- che nel capitolato tecnico sono stati definiti importi unitari mq/mese come parametri di riferimento economico (base d'asta) per "8" Aree omogenee di intervento al cui interno sono state previste le attività quotidiane, settimanali, mensili ed annuali afferenti al servizio in appalto.
- che le attività e le frequenze previste nelle suddette 8 schede di intervento per ciascuna tipologia di area/edificio sono da considerarsi minime ma possono essere modificate e personalizzate in base alle esigenze concrete dell'ente espresse in sede di redazione del PDA (piano delle attività).
- che il PDA (piano delle attività) definitivo è dato dalla combinazione tra le attività e frequenze "minime" indicate nelle 8 schede di intervento per ciascun area omogenea/edificio e le specifiche esigenze espresse dall'Ente in sede di modifica e successiva validazione del PDA in modo da adattare e personalizzare attività e frequenze alle proprie esigenze concrete.
- che In altri termini, le 8 schede di intervento riportano attività e frequenze "standard" che in sede di redazione del PDA possono variare ed essere modificate qualora l'Ente richieda attività "aggiuntive" non previste ovvero richieda un aumento delle "frequenze" per determinate attività.
- che Il corrispettivo per la remunerazione delle attività del servizio di pulizia e sanificazione era costituito dal pagamento di un canone, per le attività ordinarie, e di eventuali corrispettivi extra canone, per le attività straordinarie.



- che la metodologia di calcolo del canone ordinario, riportata negli atti di gara (art. 5.1 del Capitolato tecnico, Avviso di rettifica n.2), era la seguente: "sommatoria di tutti i costi mensili per ciascuna area omogenea (calcolati moltiplicando il prezzo unitario al netto del ribasso unico offerto per la superficie netta calpestabile riferita al locale/area "iesima") moltiplicato per 12 (mesi).
- che quindi Il costo unitario, al netto del ribasso offerto, di ciascun "pacchetto di interventi" previsti per ciascun locale/area omogenea (ad es. A1 cortili; A2 terrazzi e balconi, A3 giardini ecc.) dovrà essere moltiplicato per la superficie netta calpestabile (mq) rilevata al fine di determinare il canone mese: la sommatoria dei canoni mensili moltiplicato per 12 mesi determinerà il canone annuo;
- che pertanto le percentuali di sconto offerte in gara (vista la natura "astratta" dell'impianto procedurale -assenza dei dati su mq e risorse umane-) devono considerarsi figurative, così come nelle gare CONSIP, alla stessa stregua del massimale derivante da un calcolo simulatorio che determina il canone mensile con la sommatoria dei costi mensili calcolati per ciascuna delle aree omogenee di intervento al cui interno sono state previste le attività quotidiane, settimanali, mensili ed annuali afferenti al servizio in appalto (prezzo unitario al netto del ribasso x quantità ovvero mq di superficie netta calpestabile x12)".
- che Il costo reale della commessa si concretizzerà, pertanto, soltanto all'esito della redazione del piano delle attività in base alle esigenze dell'ente aderente alla convenzione che potrà modulare discrezionalmente le prestazioni e le frequenze "minime" di cui alle schede sopra citate in base alle proprie necessità di servizio.
- che il dato finale del costo mq/mese - dato utile ai soli fini del controllo strategico direzionale e del monitoraggio della spesa rispetto al target qualitativo espresso dal piano delle attività commissionato- si ottiene dividendo il canone totale mensile (derivante dalla sommatoria ...) per la superficie complessiva oggetto del servizio in appalto,

PREMESSO

- che, all'esito della seduta pubblica di apertura delle offerte economiche del 27.06.2019 le offerte dell'operatore economico EURO&PROMOS FM Soc.Coop., provvisoriamente primo in graduatoria della procedura in argomento per i lotti 3 e 4, sono risultate sospette di anomalia ai



sensi dell'art.97 co.3 del D.Lgs. n.50/16 con conseguente necessità di attivare il sub-procedimento previsto dalla medesima disposizione;

- che, inoltre, il RUP ha ritenuto opportuno attivare il sub-procedimento di verifica di congruità anche per ulteriori offerte presentate da altri operatori economici per i lotti 1,2,3,4,5 ai sensi dell'art.97 co.1 del citato D.Lgs. n.50/16 anche al fine di verificare il rispetto della percentuale di incidenza della manodopera in relazione agli atti di gara ed a quanto dichiarato nell'offerta presentata dai concorrenti;
- che, pertanto, con note inviate tramite pec in data 22/07/2019 il RUP nominato per la gara in oggetto ha attivato per i lotti 1, 2, 3, 4, 5, il sub-procedimento di verifica di congruità e/o sospetta anomalia per le offerte presentate dai seguenti operatori economici (Allegati dal n.1 al n. 33):

LOTTO 1

1. COOPSERVICE S.c.p.a (nota prot. CMRC-2019-0113190 del 22/07/2019)
2. Consorzio LEONARDO Servizi (nota prot. CMRC-2019-0113178 del 22/07/2019)
3. ATI TEAM SERVICE Società Consortile – Snam Lazio Sud srl (nota prot. CMRC-2019-0113060 del 22/07/2019)
4. ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP S.p.A. (nota prot. CMRC-2019-0113041 del 22/07/2019)
5. ATI CO.L.SER Servizi S.c.r.l. - L'OPEROSA Soc Coop - COPMA (nota prot. CMRC-2019-0113116 del 22/07/2019)
6. EURO&PROMOS FM Soc.Coop. (nota prot. CMRC-2019-0113181 del 22/07/2019)

LOTTO 2

7. Consorzio LEONARDO (nota prot. CMRC-2019-0113179 del 22/07/2019)
8. COOPSERVICE S.c.p.a (nota prot. CMRC-2019-0113192 del 22/07/2019)
9. CNS Soc. Coop. (nota prot. CMRC-2019-0113195 del 22/07/2019)
10. ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP S.p.A. (nota prot. CMRC-2019-0113044 del 22/07/2019)
11. EURO&PROMOS FM Soc.Coop. p.a (nota prot. CMRC-2019-0113182 del 22/07/2019)

LOTTO 3

12. EURO&PROMOS FM Soc.Coop. p.a (nota prot. CMRC-2019-0113183 del 22/07/2019)
13. ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP S.p.A. (nota prot. CMRC-2019-0113045 del 22/07/2019)
14. ATI: ISSITALIA A. BARBATO S.r.l.– MERANESE SERVIZI S.p.a. – UNIVERSAL SERVIZI S.r.l. – NSI NIGRA Soc. Coop (nota prot. CMRC-2019-0113167 del 22/07/2019)



15. CNS Soc. Coop. (nota prot. CMRC-2019-0113196 del 22/07/2019)
16. CICLAT Soc. Coop (nota prot. CMRC-2019-0113163 del 22/07/2019)
17. ATI: E.P.M. S.r.l. - MULTISERVICE Società Coop - B.&B. Service Società cooperativa (nota prot. CMRC-2019-0113150 del 22/07/2019)
18. ATI: LAMPER FACILITY MANAGEMENT S.R.L. – MONDUS SERVICE S.R.L (nota prot. CMRC-2019-0113155 del 22/07/2019)

LOTTO 4

19. EURO&PROMOS FM Soc.Coop. p.a (nota prot. CMRC-2019-0113184 del 22/07/2019)
20. COOPSERVICE S.c.p.a (nota prot. CMRC-2019-0113193 del 22/07/2019)
21. ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP S.p.A. (nota prot. CMRC-2019-0113047 del 22/07/2019)
22. Consorzio LEONARDO servizi (nota prot. CMRC-2019-0113180 del 22/07/2019)
23. CNS Soc. Coop. (nota prot. CMRC-2019-0113197 del 22/07/2019)
24. ATI TEAM SERVICE Società Consortile - SNAM LAZIO SUD srl (nota prot. CMRC-2019-0113062 del 22/07/2019)
25. ATI: ISSITALIA A. BARBATO S.r.l.– MERANESE SERVIZI S.p.a. – UNIVERSAL SERVIZI S.r.l. – NSI NIGRA Soc. Coop (nota prot. CMRC-2019-0113170 del 22/07/2019)
26. CICLAT Soc. Coop (nota prot. CMRC-2019-0113162 del 22/07/2019)
27. ATI: E.P.M. S.r.l. - MULTISERVICE Società Coop - B.&B. Service Società cooperativa (nota prot. CMRC-2019-0113151 del 22/07/2019)
28. ATI: LAMPER FACILITY MANAGEMENT S.R.L. – MONDUS SERVICE S.R.L (nota prot. CMRC-2019-0113156 del 22/07/2019)

LOTTO 5

29. COOPSERVICE S.c.p.a (nota prot. CMRC-2019-0113194 del 22/07/2019)
30. ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP S.p.A. (nota prot. CMRC-2019-0113049 del 22/07/2019)
31. ATI CO.L.SER Servizi S.c.r.l. - L'OPEROSA Soc Coop - COPMA Soc. Coop. (nota prot. CMRC-2019-0113122 del 22/07/2019)
32. ATI TEAM SERVICE Società Consortile – Snam Lazio Sud srl (nota prot. CMRC-2019-0113064 del 22/07/2019)
33. EVOLVE CONSORZIO STABILE (nota prot. CMRC-2019-0113086 del 22/07/2019)

- che, a riscontro della richiesta di cui sopra, gli operatori economici hanno trasmesso le proprie spiegazioni relative alle voci di prezzo e agli elementi di valutazione dell'offerta presentata in gara (Allegati dal n.34 al n. 66);



- che, successivamente, con note inviate a mezzo PEC, sono stati richiesti ulteriori chiarimenti ai seguenti n.8 operatori economici relativamente ai lotti parimenti di seguito elencati (Allegati dal n.67 al n.74):
 1. ATI CO.L.SER Servizi S.c.r.l. - L'OPEROSA Soc Coop – COPMA per il LOTTO 1 nota prot. CMRC-2019-0141602 del 25/09/2019
 2. ATI: ISSITALIA A. BARBATO S.r.l.– MERANESE SERVIZI S.p.a. – UNIVERSAL SERVIZI S.r.l. – NSI NIGRA Soc. Coop per il LOTTO 3 nota prot. CMRC-2019-0141619 del 25/09/2019
 3. ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP S.p.A. per i LOTTI 1-2-3-4-5 nota prot. CMRC-2019-0141607 del 25/09/2019
 4. ATI TEAM SERVICE Società Consortile – Snam Lazio Sud srl per il LOTTO 1 nota prot. CMRC-2019-0141609 del 25/09/2019
 5. CNS Soc. Coop. per il LOTTO 2 nota prot. CMRC-2019-0141611 del 25/09/2019
 6. Consorzio LEONARDO Servizi per i LOTTI 1-2 nota prot. CMRC-2019-0141612 del 25/09/2019
 7. COOPSERVICE S.c.p.a per i LOTTI 1-2-4-5 nota prot. CMRC-2019-0141613 del 25/09/2019
 8. EURO&PROMOS FM SocCoop per i LOTTI 1-2-3-4 nota prot. CMRC-2019-0141614 del 25/09/2019

- che, infine, acquisiti i predetti ulteriori chiarimenti (Allegati dal n.75 al n.79), si è provveduto, per i seguenti operatori economici, ad inviare agli stessi ulteriore nota-pec a precisazione di quanto precedentemente comunicato (Allegati dal n.80 al n.87):
 1. ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP Spa nota prot. CMRC-2019-0150996 del 10/10/2019
 2. ATI CO.L.SER Servizi S.c.r.l. - L'OPEROSA Soc Coop – COPMA nota prot nota prot. CMRC-2019-0150998 del 10/10/2019
 3. CNS Soc. Coop nota prot. CMRC-2019-0151003 del 10/10/2019
 4. ATI: ISSITALIA A. BARBATO S.r.l.– MERANESE SERVIZI S.p.a. – UNIVERSAL SERVIZI S.r.l. – NSI NIGRA Soc. Coop nota prot. CMRC-2019-0151005 del 10/10/2019
 5. COOPSERVICE S.c.p.a nota prot. CMRC-2019-0151009 del 10/10/2019
 6. Consorzio LEONARDO Servizi nota prot. CMRC-2019-0151010 del 10/10/2019
 7. ATI TEAM SERVICE Società Consortile – Snam Lazio Sud srl nota prot. CMRC-2019-0151011 del 10/10/2019
 8. EURO & PROMOS FM SocCoop nota prot. CMRC-2019-01501013 del 10/10/2019



- che, infine, a riscontro della richiesta di cui sopra, i seguenti operatori economici hanno trasmesso le proprie integrazioni, (Allegati dal n. 88 al n. 91);
 1. ATI: ISSITALIA A. BARBATO S.r.l.– MERANESE SERVIZI S.p.a. – UNIVERSAL SERVIZI S.r.l. – NSI NIGRA Soc. Coop
 2. Consorzio LEONARDO Servizi
 3. COOPSERVICE S.c.p.a
 4. EURO & PROMOS FM SocCoop

TANTO PREMESSO

procede alla redazione della presente relazione sulla verifica della congruità mediante disamina della documentazione citata in premessa anche alla luce delle offerte tecniche ed economiche presentate dagli operatori economici sottoposti a verifica di congruità per sospetta anomalia.

La presente disamina è stata effettuata non solamente in ossequio all'art.97 co.3 d.lgs. n.50/2016 per gli OE che hanno superato la soglia dei 4/5 dei punteggi massimi previsti per il prezzo e per la qualità ma anche, come già detto, in ossequio al co.1 del predetto articolo 97, per le offerte che risultano essere anomale dal punto di vista della congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità delle stesse anche e soprattutto in relazione all'incidenza del personale.

Pertanto, si ritiene necessario esplicitare di seguito la metodologia utilizzata nella verifica di congruità che, con riferimento al costo del personale, pone a raffronto la percentuale di manodopera indicata in sede di offerta con i rispettivi ribassi praticati dalle ditte partecipanti ai diversi lotti.

Al riguardo, come detto in premessa, la procedura di gara in oggetto non riportava i dati relativi alle superfici (mq) e risorse umane impiegate in quanto la stessa è stata progettata quale Convenzione quadro destinata agli enti locali della Regione Lazio ed alla quale, all'esito dell'aggiudicazione, tramite appositi ordinativi di fornitura, i medesimi enti saranno chiamati ad aderire.

Di conseguenza, sono stati definiti importi unitari mq/mese come parametri di riferimento economico per "n" Aree omogenee di intervento al cui interno sono state previste le attività quotidiane, settimanali, mensili ed annuali afferenti al servizio in appalto.



La metodologia di calcolo del canone ordinario/straordinario, riportata nel capitolato tecnico e precisata e chiarita nelle FAQ 1-2-3-4-5-6-7, è la seguente: “il canone mese finale è dato dalla sommatoria dei costi mensili calcolati per ciascuna delle aree omogenee (prezzo unitario al netto del ribasso x quantità ovvero mq di superficie netta calpestabile)”.

In altri termini, il canone ordinario annuale per i servizi di pulizia è dato dalla sommatoria di tutti i costi mensili per ciascuna area omogenea (calcolati moltiplicando il prezzo unitario al netto del ribasso unico offerto per la superficie netta calpestabile riferita al locale/area “iesima”) moltiplicato per 12 (mesi)”.

In sede di presentazione delle giustificazioni, è stata fornita alle ditte oggetto di verifica una tabella da compilare riportante le superfici relative ad un edificio-modello al fine di simulare, in conformità al progetto tecnico offerto dal singolo OE, un piano operativo “tipo” in base alle attività a canone ordinario e relative frequenze (quotidiane, settimanali, mensili e annuali) previste dalla scheda “A - EDIFICI AD USO UFFICI TRADIZIONALI, APERTI AL PUBBLICO, UFFICI ISTITUZIONALI” di cui all’appendice al capitolato tecnico.

Nella simulazione, in particolare, è stato richiesto di dare evidenza al numero/qualifica/livelli delle risorse umane impiegate e relativo monte ore settimanale/annuale secondo uno schema riportato in calce alla medesima richiesta di giustificazioni.

Una volta acquisite le tabelle e i dati sopra indicati da ciascun operatore economico oggetto di sospetta anomalia, si è proceduto a redigere un modello di simulazione che restituisca l’effettiva incidenza del personale al fine di sottoporre a verifica le dichiarazioni rese in sede di offerta economica e la relativa sostenibilità.

Per meglio chiarire tale assunto, si ribadisce che, per quanto riguarda il costo del personale, la cui incidenza è stata determinata negli atti di gara pari all’80% del costo totale, i due parametri di riferimento utilizzati per tutti gli operatori economici sottoposti a verifica di congruità sono stati il ribasso unico offerto e la percentuale di incidenza della manodopera, dichiarata nell’offerta, applicati entrambi ad un edificio-modello su cui è stata richiesta la simulazione, in conformità al progetto tecnico offerto dal singolo OE, di un piano operativo “tipo” in base alle attività a canone ordinario e relative frequenze (quotidiane, settimanali, mensili e annuali) previste dalla scheda “A - EDIFICI AD USO UFFICI TRADIZIONALI, APERTI AL PUBBLICI, UFFICI ISTITUZIONALI” di cui all’appendice al capitolato tecnico.



Ulteriore indicatore di congruità è quello relativo alla resa in mq/ora che è stata calcolata in base ai dati dichiarati da ogni singolo OE e applicati alla simulazione di cui alla presente relazione.

A maggior intendimento e soprattutto al fine di dare evidenza al fatto che la presente analisi è stata applicata egualmente a tutti gli OE evitando disparità di trattamento nell'esame delle giustificazioni si precisa che la metodologia di seguito esplicitata è stata applicata a tutti i lotti e per tutte le offerte sospette di anomalia valutando le stesse in base ad un unico schema e criterio comparabile ed utilizzabile per tutti.

Le considerazioni relative al suddetto modus operandi sono le seguenti:

- 1) si è proceduto a riportare in apposita tabella il dettaglio delle attività che figurano nel capitolato per ciascuna area di intervento concretamente prevista per l'edificio-modello (Tabella A). In particolare, la predetta tabella riporta i seguenti dati: Locali, area omogenea, pacchetto di attività, prezzo unitario base d'asta per singola attività, prezzo complessivo a base d'asta per pacchetto di attività. Nella simulazione è stato applicato ai prezzi unitari a base d'asta il ribasso unico offerto al fine di determinare i prezzi unitari per singola attività da moltiplicare per le superfici previste nell'edificio modello. La simulazione, pertanto, in coerenza con gli atti di gara, è stata sviluppata prendendo a riferimento la sommatoria dei prezzi unitari al netto del ribasso offerto e la sommatoria delle superfici previste nell'edificio-modello per ciascuna area omogenea. Ad esempio, la prima riga della tabella riferita all'edificio modello prevede una superficie di 28,66 mq per il locale "ingresso" e la quarta riga prevede una superficie di 3,42 mq per il locale "bagno".

Al riguardo, per espletare nei locali sopra citati le attività previste dalla scheda di intervento "A- immobili uso ufficio" si è proceduto come segue.

- per il locale "ingresso" sono state applicate le attività di cui alle voci B1,B2,B3,B4,B5,B6;
- per il locale "bagno" sono state applicate le attività di cui alle voci D1,D2,D3,D4,D5.

Ciò posto, la determinazione del canone, al netto del ribasso, è stata così determinata:

- per il locale "ingresso" 28,66 mq x euro 3,90 = euro 11,77 (voce B1); 28,66 mq x 2,80 = euro 80,25 (voce B2); 28,66 mq x euro 1,80 = euro 51,59 (voce B3); 28,66 mq x euro 2,90 = euro 83,11 (voce B4); 28,66 mq x euro 0,45 = euro 12,90 (voce B5); 28,66 mq x euro



0,30 = euro 8,60 (voce B6). Ne deriva che la sommatoria della superficie in esame è pari a 171,96 mq e la sommatoria dei canoni mese è pari ad euro 348,22.

- per il locale "bagno" 3,42 mq x euro 2,27 = euro 7,76 (voce D1); 3,42 mq x 1,12 = euro 3,83 (voce D2); 3,42 mq x euro 1,35 = euro 4,62 (voce D3); 3,42 mq x euro 3,80 = euro 13 (voce D4); 3,42 mq x euro 0,15 = euro 0,51 (voce D5). Ne deriva che la sommatoria della superficie in esame è pari a 17,10 mq e la sommatoria dei canoni mese è pari ad euro 29,72.

- 2) Il predetto edificio-modello prevede superfici diverse per ciascuna area omogenea ad ulteriore esplicitazione della tabella riportata nella prima richiesta di giustificazioni ed al fine di evitare qualsiasi ulteriore interpretazione nell'applicazione del criterio.
- 3) si è proceduto, quindi, sulla base di quanto previsto dal capitolato di gara, a riportare nella tabella di cui sopra i prezzi unitari mq/mese -senza ribasso- per le attività quotidiane, settimanali, mensili e annuali riferite alle diverse aree/locali "i-esimi" da A1 a F2. (Tabella B);
- 4) al fine di determinare il range di congruità entro il quale ritenere sostenibile l'offerta, si è proceduto, inoltre, alla definizione dei valori minimo e massimo per la "resa" mq pulito/ora lavoro. Nell'ottica di garantire una logica di equilibrio nella determinazione degli indicatori, si precisa che il costo minimo orario utilizzato nella simulazione per la resa minima è pari ad euro 15,66 (corrispondente al valore costo ora/lavoro di un operario livello 1 tabelle ministeriali CCNL multiservizio luglio 2013 per Roma e provincia escluso IRAP e ulteriori maggiorazioni) mentre il costo massimo orario utilizzato per la resa massima è pari ad euro 22,25, corrispondente al 6 livello della medesima tabella ministeriale. Di conseguenza, i valori delle rese utilizzati per le simulazioni risultano perfettamente in linea con i costi medi orari previsti dalle tabelle ministeriali di riferimento nonché con i valori da letteratura scientifica in materia (rif. resario AFED). Di seguito si riporta la tabella esplicativa:

311,1 mq	RESA
25,18	Ore giorno
6.540,76	Ore annue
13,34	Costo ora

442mq	RESA
17,72	Ore giorno
4.603,69	Ore annue
18,95	Costo ora



Costo orario
minimo €
15,66

Costo orario
massimo €
22,25

- 5) alla luce delle giustificazioni presentate da ciascun OE sottoposto a verifica, è emerso che alcuni operatori non hanno fornito, seppur espressamente richiesto, elementi di dettaglio relativi alla simulazione del piano delle attività nonché al personale impiegato per l'esecuzione delle attività riferite all'edificio-modello in conformità al proprio progetto.
- 6) prima della concreta applicazione della predetta simulazione nei confronti di ciascun OE sottoposto a verifica, si è proceduto, per ciascuno di essi, alla determinazione del rispettivo canone annuale sulla base del ribasso unico offerto (applicato ai singoli prezzi unitari di cui alla tabella A) nonché della percentuale di costo della manodopera indicata in offerta economica.
- 7) Il predetto calcolo, in particolare, si è reso necessario sia per gli operatori economici che, in occasione delle spiegazioni fornite, hanno correttamente proceduto a determinare il canone annuo per l'edificio modello secondo la metodologia capitolare (Consorzio Leonardo Servizi, EURO&PROMOS FM Soc.Coop., ATI CO.L.SER Servizi S.c.r.l. - L'OPEROSA Soc Coop – COPMA) sia per quelli che non hanno determinato affatto il medesimo canone (Coopservice) oppure l'hanno definito seguendo una metodologia non prevista dal capitolato tecnico (ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP S.p.A.)

Per completezza, si riporta di seguito l'elenco, suddiviso per lotto, degli OE sottoposti a verifica di congruità con la precisazione che, nel momento in cui il giudizio di sospetta anomalia ai sensi del co.3 art.97 ovvero di verifica di congruità ai sensi del co.1 art.97 ha avuto esito negativo, non si è proceduto alla disamina delle offerte successive in graduatoria:

LOTTO 1	PT. T.	RIBASSO %	PT. P.	TOT. PT	% MAN.
COOPSERVICE S.c.p.a	70,00	41,11	6,11	76,11	90,06
Consorzio LEONARDO Servizi	53,69	82,28	20,32	74,01	88,15
ATI TEAM SERVICE Società Consortile – Snam Lazio Sud srl	40,18	88,00	30,00	70,18	82,64
ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP S.p.A.	62,93	40,27	6,03	68,96	90,20
ATI CO.L.SER Servizi S.c.r.l. - L'OPEROSA Soc Coop - COPMA	38,78	88,00	30,00	68,78	88,00
EURO&PROMOS FM Soc.Coop.	60,50	25,00	4,80	65,30	93,32



**Città metropolitana
di Roma Capitale**
Sviluppo Strategico e Coordinamento del Territorio Metropolitan
"Ufficio del Soggetto Aggregatore"

	PT. T.	RIBASSO %	PT. P.	TOT. PT	% MAN.
LOTTO 2					
Consorzio LEONARDO	53,69	82,28	28,78	82,47	88,15
COOPSERVICE S.c.p.a	70,00	41,11	8,66	78,66	90,06
CNS Soc. Coop.	48,00	83,00	30,00	78,00	81,73
ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP S.p.A.	66,60	34,62	7,80	74,40	90,48
EURO&PROMOS FM Soc.Coop. p.a	61,35	20,00	6,38	67,73	93,29
LOTTO 3					
EURO&PROMOS FM Soc.Coop. p.a	59,49	92,75	30,00	89,49	93,40
ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP S.p.A.	63,81	35,52	3,37	67,18	90,20
ATI: ISSITALIA A. BARBATO S.r.l.– MERANESE SERVIZI S.p.a. – UNIVERSAL SERVIZI S.r.l. – NSI NIGRA Soc. Coop	56,50	30,11	3,11	59,61	90,00
CNS Soc. Coop.	45,87	83,00	12,79	58,66	84,50
CICLAT Soc. Coop	43,03	79,00	10,36	53,39	87,30
ATI: E.P.M. S.r.l. - MULTISERVICE Società Coop - B.&B. Service Società cooperativa	48,11	50,00	4,35	52,46	80,00
ATI: LAMPER FACILITY MANAGEMENT S.R.L. – MONDUS SERVICE S.R.L	48,44	20,50	2,74	51,18	80,00
LOTTO 4					
EURO&PROMOS FM Soc.Coop. p.a	58,73	92,75	30,00	88,73	93,20
COOPSERVICE S.c.p.a	70,00	41,11	3,69	73,69	90,06
ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP S.p.A.	63,54	35,52	3,37	66,91	90,20
Consorzio LEONARDO servizi	53,87	82,28	12,27	66,14	88,15
CNS Soc. Coop.	44,38	83,00	12,79	57,17	84,50
ATI TEAM SERVICE Società Consortile - SNAM LAZIO SUD srl	39,00	88,00	18,13	57,13	82,64
ATI: ISSITALIA A. BARBATO S.r.l.– MERANESE SERVIZI S.p.a. – UNIVERSAL SERVIZI S.r.l. – NSI NIGRA Soc. Coop	52,28	30,11	3,11	55,39	90,00
CICLAT Soc. Coop	42,10	79,00	10,36	52,46	87,30
ATI: E.P.M. S.r.l. - MULTISERVICE Società Coop - B.&B. Service Società cooperativa	47,54	50,00	4,35	51,89	80,00
ATI: LAMPER FACILITY MANAGEMENT S.R.L. – MONDUS SERVICE S.R.L	46,93	20,25	2,73	49,66	80,00
LOTTO 5					
COOPSERVICE S.c.p.a	70,00	41,11	6,11	76,11	90,06
ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP S.p.A.	65,22	31,57	5,26	70,48	90,47
ATI CO.L.SER Servizi S.c.r.l. - L'OPEROSA Soc Coop - COPMA Soc. Coop.	40,45	88,00	30,00	70,45	88,00
ATI TEAM SERVICE Società Consortile – Snam Lazio Sud srl	40,19	88,00	30,00	70,19	80,00
EVOLVE CONSORZIO STABILE	61,23	32,00	5,29	66,52	89,35



ANALISI DELLE PRECISAZIONI

LOTTO 1	PT. T.	RIBASSO %	PT. P.	TOT. PT	% MAN.
COOPSERVICE S.c.p.a	70,00	41,11	6,11	76,11	90,06
Consorzio LEONARDO Servizi	53,69	82,28	20,32	74,01	88,15

COOPSERVICE

A seguito della prima richiesta di precisazioni, la ditta in argomento ha presentato la seguente tabella dalla quale si evince l'incidenza, in percentuale, delle singole voci che compongono il prezzo offerto:

struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione;	0,80 %
Spese generali d'azienda: specificare le spese generali d'azienda (quali a titolo esemplificativo: costi per polizze ed oneri finanziari, ecc.);	0,70 %
Costi di trasporto;	0,10%
Costi di raccolta dei rifiuti urbani;	0,20%
Costi per la fornitura di tutte le attrezzature, macchinari, automezzi, materiali di consumo, prodotti necessari per l'espletamento del servizio (indicare relativo numero e tipologie, in conformità al progetto tecnico, dedicate ad ogni struttura/ufficio/servizio per ogni categoria di destinazione d'uso); Caratteristiche tecniche di tutte le attrezzature offerte;	2,20%
servizio di fornitura e posa in opera materiale igienico-sanitario e dispenser;	1,10%
fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani;	1,00%
Costo degli oneri di sicurezza	0,98%
Sistemi Informatici a Supporto del Servizio	0,1%
costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico)	0,75%
Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico)	0,20%
piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico)	0,15%
corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico)	1,10%
Costo del lavoro conforme al piano di lavoro "tipo" per attività giornaliere e periodiche indicato nel progetto tecnico	90,06%
Altro (specificare..)	0,06%
Indicare l'utile d'impresa al netto di imposte e tasse	0,5%
TOTALE	100%



La disamina della documentazione dell'operatore economico in argomento consente l'individuazione di alcuni aspetti approfonditi nelle giustificazioni presentate.

In primo luogo, si evidenzia che la ditta in argomento ha indicato per tutte le voci riportate nella predetta tabella, ad eccezione del costo del personale, esclusivamente le percentuali di incidenza senza dettagliare i razionali sottesi alle predette percentuali.

Di conseguenza, al fine di verificare la congruità delle predette voci di costo ed in assenza di razionali di dettaglio espressi nelle giustificazioni, si è proceduto alla disamina puntuale del progetto tecnico onde determinare la corrispondenza tra offerta tecnica ed economica.

All'esito della predetta verifica, ad eccezione del costo del personale, si evidenzia che i predetti costi possono essere ritenuti congrui rispetto alle attività previste dal Capitolato tecnico nonché alle attività offerte così da coprire completamente il ventaglio dei servizi richiesti.

I costi per la struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione incidono nella misura dello 0,80% sull'intero importo dell'appalto.

In particolare, le spese generali d'azienda, che incidono nella misura del 0,7% sull'intero importo dell'appalto, potrebbero essere ritenute congrue rispetto allo standard qualitativo richiesto dal capitolato per la gestione amministrativa dei servizi in appalto.

I costi di trasporto e logistica incidono nella misura di 0,10% sull'intero importo dell'appalto e sono congrui rispetto all'estensione territoriale da gestire.

I costi di raccolta dei rifiuti urbani incidono nella misura dello 0,20% sull'intero importo dell'appalto.;

I costi di approvvigionamento di attrezzature/macchinari/automezzi/materiali di consumo/prodotti necessari per l'espletamento del servizio incidono nella misura del 2,20% sull'intero importo dell'appalto.

La congruità delle voci sopra elencate rispetto ai prezzi di mercato viene rilevata dall'analisi del progetto tecnico.

I costi per servizi di fornitura e posa in opera di materiali igienico-sanitari e dispenser incidono nella misura dell'1,10% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani incidono nella misura dell'1% sull'intero importo dell'appalto.;



I costi per oneri della sicurezza rischi specifici a carico dell'impresa incidono nella misura dello 0,98% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la fornitura dei Sistemi Informatici a Supporto del Servizio incidono nella misura dello 0,10% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,75% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,20% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per il piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,15% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per i corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico) incidono nella misura dell'1,10% sull'intero importo dell'appalto.

Il costo del lavoro incide nella misura del 90,06% sull'intero importo dell'appalto. In merito a tali costi è stato dato corso a un approfondimento istruttorio di cui si riferisce di seguito.

L'utile di impresa, al netto di imposte e tasse, incide nella misura dello 0,50% sull'intero importo dell'appalto.

Altro incide nella misura dello 0,06% sull'intero importo dell'appalto.

Con riferimento al costo del lavoro, alla luce delle giustificazioni presentate, si è proceduto ad un approfondimento con due note-pec inviate all'OE e citate in premessa (all.73 e all.84).

Nelle operazioni di disamina delle giustificazioni, nel merito del costo del personale impiegato nel piano operativo tipo correlato alla struttura-tipo, si rinviene l'indicazione di 7 unità di cui 4 al II livello, 1 al III livello, 1 al IV livello e 1 al V livello a fronte di un monte ore effettivo annuale pari a n.4187,48 ed un monte ore complessivo settimanale pari a n.172,39.

Il RUP ritiene che, alla luce piano operativo tipo redatto in sede di giustificazioni, il fornitore non abbia giustificato dal punto di vista economico l'incidenza del costo del personale alla luce del ribasso offerto in gara pari al 41,11%.

Nel dettaglio.

La ditta in esame, per quanto riguarda il costo ora lavoro, sembrerebbe in linea con le tabelle ministeriali di riferimento. Al riguardo, si evidenzia che il monte ore annuo effettivo comunicato



dall'operatore economico per l'edificio modello è pari a 4.187,48 ore che determinerebbe un costo annuo di euro 69.409,09.

Tanto premesso, al fine di verificare la congruità di quanto affermato dall'OE in esame, si è proceduto alla determinazione del canone annuo nonché alla relativa incidenza percentuale del personale secondo i principi metodologici esposti in premessa.

I risultati sono riportati nella seguente tabella da cui si evince che:

- il canone annuo al netto del ribasso offerto del 41,11% è pari ad € 362.446,70. Al riguardo si evidenzia che l'OE in esame non ha mai calcolato sia nelle prime che nelle seconde spiegazioni il canone annuo secondo le previsioni di gara (ndr. "il canone ordinario annuale per i servizi di pulizia è dato dalla sommatoria di tutti i costi mensili per ciascuna area omogenea (calcolati moltiplicando il prezzo unitario al netto del ribasso unico offerto per la superficie netta calpestabile riferita al locale/area "iesima") moltiplicato per 12 (mesi)) per cui si è dovuto procedere a calcolare tale canone annuo sulla base della metodologia illustrata in premessa che, si ribadisce, è la stessa utilizzata per tutti gli OE sottoposti a verifica di congruità.
- l'incidenza della manodopera è pari al 19,15% e non al 90,06% indicata in offerta con una differenza in negativo pari -70,91%;
- la resa mq risulta essere pari a 485,93 e la stessa, pur se leggermente superiore alla resa massima ritenuta congrua, non trova corrispondenza nel costo del personale rapportato alle risorse impiegate. In altri termini, le ore annue dichiarate dall'operatore economico in esame (pari a 4.187,48) esprimono un costo medio ora lavoro (€ 77,95) ritenuto completamente inattendibile perché superiore alla tabelle ministeriali come di seguito meglio indicato;
- Il costo medio ora lavoro calcolato in base alle giustificazioni presentate risulta essere pari ad euro 77,95 e quindi assolutamente incongruo rispetto al costo ora lavoro previsto dalle tabelle ministeriali per un operaio di 2° livello pari ad euro 16,45.

Il predetto costo è calcolato, nella seguente tabella, dividendo il costo annuo del personale (calcolato nel 90,06% del canone annuo pari ad € 362.446,70) per le ore annue dichiarate dall'operatore economico per l'effettuazione del servizio relativamente all'edificio-modello (€ 326.419,50/4.187,48= € 77,95)

- Quanto sopra riportato viene desunto dalla seguente tabella che sviluppa la simulazione dell'incidenza del personale rispetto all'edificio-modello di cui alle richieste di spiegazioni.



In particolare, applicando la metodologia descritta nelle premesse alla presente relazione, alla luce della percentuale unica di ribasso offerta dall'operatore in esame nonché della percentuale di incidenza del personale parimenti dichiarata dal medesimo in gara, si è proceduto in primis alla determinazione del canone mese e canone annuo rispetto all'edificio-modello moltiplicando le superfici di ciascun locale/area per i prezzi unitari/pulito mese (al netto del ribasso offerto pari al 41,11%) x 12 mesi.

Una volta calcolato tale canone annuo (pari a € 362.446,70), si è rapportato il costo annuo del personale (dichiarato dall'operatore economico in sede di giustificativi in € 69.409,09) al predetto importo per verificare se l'incidenza del costo della manodopera dichiarata in gara fosse effettivamente pari al 90,06%.

Poiché, come si evince dalla seguente tabella, l'incidenza del costo annuo del personale (€ 69.409,09) è pari al 19,15% rispetto al canone annuo (€ 362.446,70) ne consegue l'assoluta e incontrovertibile inattendibilità dell'offerta dell'operatore economico in argomento.

Lotto 1		Ribasso offerto		Canone Mese	canone Annuo	311,1 RESA		442 RESA	
COOPSERVICE S.c.p.a		41,11%		€ 30.203,89	€ 362.446,70	25,18	Ore giorno	17,72	Ore giorno
Superficie Totale servita	7.832,30					6.540,76	Ore annue	4.603,69	Ore annue
Prezzo mq offerto	€ 3,86					49,91	Costo ora	70,90	Costo ora
Costo personale ricalcolato	€ 326.419,50								
Incidenza personale	90,06%								
Utile indicato in offerta	0,50%								
Sviluppo personale									
		Livello	costo H da giustifiche	costo H da Tabelle Ministeriali	Ore lavoro annue	Costo lavoro annuo			
Ore annue effettive	4.187,48	2	€ 16,45	€ 16,45	3.647,68	€ 60.004,34			
Ore mese	348,96	3	€ 17,24	€ 17,24	453,64	€ 7.820,75			
Ore giorno	16,12	4	€ 18,17	€ 18,17	68,05	€ 1.236,47			
Resa mq	485,93	5	€ 19,19	€ 19,19	18,11	€ 347,53			
Costo ora	€ 77,95				4.187,48	€ 69.409,09			
						diff. Manod. 70,91%			
						Incidenza % manodopera 19,15%			

L'offerta dell'operatore economico in argomento, quindi, non è in linea con la metodologia prevista dagli atti di gara per la formulazione dell'offerta economica e del canone ordinario.

La prova di tale assunto risiede nel fatto che applicando il ribasso offerto e la percentuale di manodopera offerta all'edificio modello secondo le indicazioni fornite in sede di richiesta di spiegazioni ne deriva un costo annuo del lavoro di gran lunga inferiore rispetto alla percentuale offerta (19,15% al posto di 90,06%).



In altri termini, l'OE in esame ha dichiarato un'incidenza in percentuale di manodopera che in concreto non trova corrispondenza nella "reale" percentuale che determina il relativo costo rispetto al canone complessivo annuo calcolato per l'espletamento del servizio applicato all'edificio-modello.

In sede di gara, altresì, il costo della manodopera è stato determinato in una percentuale pari ad almeno l'80% rispetto al costo complessivo dell'appalto.

In conclusione, si propone l'esclusione dell'offerta in esame perché la stessa non risulta essere congrua e attendibile in quanto, alla luce del ribasso offerto, la reale incidenza in percentuale del costo del lavoro (19,15%) rispetto al canone annuo complessivo non trova corrispondenza rispetto alla percentuale dichiarata in offerta (90,06%) ed è addirittura inferiore rispetto al minimo previsto dagli atti di gara (80%).

Consorzio LEONARDO

A seguito della prima richiesta di precisazioni, la ditta in argomento ha presentato la seguente tabella dalla quale si evince l'incidenza, in percentuale, delle singole voci che compongono il prezzo offerto:

struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione;	3,10 %
Spese generali d'azienda: specificare le spese generali d'azienda (quali a titolo esemplificativo: costi per polizze ed oneri finanziari, ecc.);	3,00 %
Costi di trasporto;	0,05%
Costi di raccolta dei rifiuti urbani;	0,20%
Costi per la fornitura di tutte le attrezzature, macchinari, automezzi, materiali di consumo, prodotti necessari per l'espletamento del servizio (indicare relativo numero e tipologie, in conformità al progetto tecnico, dedicate ad ogni struttura/ufficio/servizio per ogni categoria di destinazione d'uso); Caratteristiche tecniche di tutte le attrezzature offerte;	2,80%
servizio di fornitura e posa in opera materiale igienico-sanitario e dispenser;	1,70 %
fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani;	0,15 %
Costo degli oneri di sicurezza	0,85%
Sistemi Informatici a Supporto del Servizio	0,15%
costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico)	0,45%
Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico)	0,55%



piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico)	0,20%
corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico)	0,40 %
Costo del lavoro conforme al piano di lavoro "tipo" per attività giornaliere e periodiche indicato nel progetto tecnico	84,15%
Altro (specificare..)	0,25%

Indicare l'utile d'impresa al netto di imposte e tasse	2,00%
TOTALE	100%

La disamina della documentazione dell'operatore economico in argomento consente l'individuazione di alcuni aspetti approfonditi nelle giustificazioni presentate.

In primo luogo, si evidenzia che la ditta in argomento ha indicato per tutte le voci riportate nella predetta tabella, ad eccezione del costo del personale, esclusivamente le percentuali di incidenza senza dettagliare i razionali sottesi alle predette percentuali.

Di conseguenza, al fine di verificare la congruità delle predette voci di costo ed in assenza di razionali di dettaglio espressi nelle giustificazioni, si è proceduto alla disamina puntuale del progetto tecnico onde determinare la corrispondenza tra offerta tecnica ed economica.

All'esito della predetta verifica, ad eccezione del costo del personale, si evidenzia che i predetti costi possono essere ritenuti congrui rispetto alle attività previste dal Capitolato tecnico nonché alle attività offerte così da coprire completamente il ventaglio dei servizi richiesti.

I costi per la struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione incidono nella misura dello 3,10 % sull'intero importo dell'appalto.

In particolare, le spese generali d'azienda, che incidono nella misura del 3,00% sull'intero importo dell'appalto, potrebbero essere ritenute congrue rispetto allo standard qualitativo richiesto dal capitolato per la gestione amministrativa dei servizi in appalto.

I costi di trasporto e logistica incidono nella misura di 0,05% sull'intero importo dell'appalto e sono congrui rispetto all'estensione territoriale da gestire.

I costi di raccolta dei rifiuti urbani incidono nella misura dello 0,20% sull'intero importo dell'appalto.;



I costi di approvvigionamento di attrezzature/macchinari/automezzi/materiali di consumo/prodotti necessari per l'espletamento del servizio incidono nella misura del 2,80 % sull'intero importo dell'appalto.

La congruità delle voci sopra elencate rispetto ai prezzi di mercato viene rilevata dall'analisi del progetto tecnico.

I costi per servizi di fornitura e posa in opera di materiali igienico-sanitari e dispenser incidono nella misura dell'1,70 % sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani incidono nella misura del 0,15% sull'intero importo dell'appalto;

I costi per oneri della sicurezza rischi specifici a carico dell'impresa incidono nella misura dello 0,85% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la fornitura dei Sistemi Informatici a Supporto del Servizio incidono nella misura dello 0,15% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,45% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,55% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per il piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,20% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per i corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico) incidono nella misura del 0,40 % sull'intero importo dell'appalto.

Il costo del lavoro incide nella misura del 84,15% sull'intero importo dell'appalto. In merito a tali costi è stato dato corso a un approfondimento istruttorio di cui si riferisce di seguito.

L'utile di impresa, al netto di imposte e tasse, incide nella misura del 2,00 % sull'intero importo dell'appalto.

Altro incide nella misura dello 0,25% sull'intero importo dell'appalto.

Con riferimento al costo del lavoro, alla luce delle giustificazioni presentate, si è proceduto ad un approfondimento con due note-pec inviate all'OE e citate in premessa (all.72 e all.85).

Nelle operazioni di disamina delle giustificazioni, nel merito del costo del personale impiegato nel piano operativo tipo correlato alla struttura-tipo, si rinviene l'indicazione di 9 unità di cui n.8 operai



di 2° livello e n.1 operaio di 3° livello a fronte di un monte ore effettivo annuale pari a n.4.118,47 ed un monte ore complessivo settimanale pari a n.104,60.

Il RUP ritiene che, alla luce del piano operativo tipo redatto in sede di giustificazioni, il fornitore ha giustificato dal punto di vista economico l'incidenza del costo del personale alla luce del ribasso offerto in gara pari al 82,28%.

Nel dettaglio.

La ditta in esame, per quanto riguarda il costo ora lavoro del personale addetto alle attività ordinarie, è perfettamente in linea con le tabelle ministeriali di riferimento (euro 16,45 ed euro 17,24 rispettivamente per il 2° e il 3° livello).

Il monte ore annuo effettivo comunicato dall'operatore economico per l'edificio modello è pari a n.4.118,47 ore che determina un costo annuo di € 68.101,87.

Tanto premesso, al fine di verificare la congruità di quanto affermato dall'OE in esame, si è proceduto alla determinazione del canone annuo nonché alla relativa incidenza percentuale del personale secondo i principi metodologici esposti in premessa.

I risultati sono riportati nella seguente Tabella da cui si evince che:

- il canone annuo al netto del ribasso offerto del 82,28% è pari ad € 80.961,60. Tale importo differisce leggermente rispetto al canone annuo ricalcolato (€ 109.060,21) secondo la metodologia di cui in premessa ma è perfettamente in linea con il calcolo previsto dagli atti di gara per la determinazione del canone ordinario.

Tale differenza è dovuta, presuntivamente, ad una differente determinazione dei "pacchetti" di interventi applicati ad ogni singola area/locale di cui all'edificio-modello. Ciò non inficia la correttezza delle spiegazioni fornite dall'OE in esame ma, al contrario, conferma la validità del ragionamento seguito sia nella determinazione dell'offerta economica sia nella definizione del canone e del costo del personale relativamente all'edificio-modello. Si è ritenuto, pertanto, di prendere come riferimento per la presente verifica gli importi dichiarati dall'OE e non quelli ricalcolati in quanto la ratio sottesa agli stessi è la medesima ed è perfettamente in linea con quanto previsto dagli atti di gara ((ndr. "il canone ordinario annuale per i servizi di pulizia è dato dalla sommatoria di tutti i costi mensili per ciascuna area omogenea (calcolati moltiplicando il prezzo unitario al netto del ribasso unico offerto per la superficie netta calpestabile riferita al locale/area "iesima") moltiplicato per 12 (mesi)).



Città metropolitana
di Roma Capitale
Sviluppo Strategico e Coordinamento del Territorio Metropolitan
"Ufficio del Soggetto Aggregatore"

- l'incidenza della manodopera è pari al 84,12% e non al 88,15% indicata in offerta. Anche tale leggera differenza (dovuta sempre ad una probabile ma adeguata ed accettabile diversa rappresentazione degli interventi/prestazioni previste in ciascun locale dell'edificio-modello) non inficia la correttezza del ragionamento seguito dall'OE nel fornire le spiegazioni all'offerta presentata in gara.
- la resa mq risulta essere pari a 494,07 e può essere considerata in linea con i valori minimi e massimi posti a base della simulazione pur se leggermente superiore a questi ultimi (442) in quanto le ore annue dichiarate dall'operatore economico in esame (pari a 4.118,47) esprimono un costo medio ora lavoro ritenuto congruo e adeguato come di seguito meglio indicato;
- Il costo medio ora lavoro calcolato in base alle giustificazioni presentate risulta essere pari ad euro 17,33 e quindi assolutamente congruo e attendibile rispetto al range minimo e massimo ipotizzato in sede di costruzione del modello di verifica (€ 15,66 ed € 22,25).

Il predetto costo è calcolato, nella seguente tabella, dividendo il costo annuo del personale (calcolato nel 88,15% del canone annuo pari ad € 80.961,60) per le ore annue dichiarate dall'operatore economico per l'effettuazione del servizio relativamente all'edificio-modello (€ 71.367,65/4.118,47= € 17,33)

Lotto 1		Ribasso offerto		Canone Mese		canone Annuo		311,1 RESA		442 RESA	
Consorzio LEONARDO Servizi		82,28%		€ 9.088,35		€ 109.060,21		25,18 Ore giorno		17,72 Ore giorno	
Superficie Totale servita	7.832,30	Canone ricalcolato		€ 6.746,80		€ 80.961,60		6.540,76 Ore annue		4.603,69 Ore annue	
Prezzo mq offerto	€ 1,16	Canone determinato in giustificata		€ 6.746,80		€ 80.961,60		10,91 Costo ora		15,50 Costo ora	
Costo personale da offerta	€ 71.367,65										
Incidenza personale	88,15%										
Utile Indicato in offerta	2,00%										
Sviluppo personale											
		Livello	costo H da giustifiche	costo H da Tabelle Ministeriali	Ore lavoro annue	Costo lavoro annuo					
Ore annue effettive	4.118,47	1	€ 15,66	€ 15,66							
Ore mese	343,21	2	€ 16,45	€ 16,45	3.671,58	€ 60.397,49					
Ore giorno	15,85	3	€ 17,24	€ 17,24	446,89	€ 7.704,38					
Resa mq	494,07	4	€ 18,17	€ 18,17							
Costo ora	€ 17,33	5	€ 19,17	€ 19,17							
		6	€ 22,24	€ 22,24							
					4.118,47	€ 68.101,87	diff. Man.		-4,03%		
							Incidenza % manodopera		84,12%		

Alla luce di quanto sopra, si conclude per la sostenibilità economica dell'offerta in esame perché la stessa risulta essere congrua e attendibile nonché in grado di garantire all'OE in esame anche una marginalità d'impresa nella misura dichiarata del 2,00% nella gestione dell'intero appalto.



	LOTTO 2	PT. T.	RIBASSO %	PT. P.	TOT. PT	% MAN.
Consorzio LEONARDO		53,69	82,28	28,78	82,47	88,15

Consorzio LEONARDO

A seguito della prima richiesta di precisazioni, la ditta in argomento ha presentato la seguente tabella dalla quale si evince l'incidenza, in percentuale, delle singole voci che compongono il prezzo offerto:

struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione;	5,70 %
Spese generali d'azienda: specificare le spese generali d'azienda (quali a titolo esemplificativo: costi per polizze ed oneri finanziari, ecc.);	3,00 %
Costi di trasporto;	0,15%
Costi di raccolta dei rifiuti urbani;	0,20%
Costi per la fornitura di tutte le attrezzature, macchinari, automezzi, materiali di consumo, prodotti necessari per l'espletamento del servizio (indicare relativo numero e tipologie, in conformità al progetto tecnico, dedicate ad ogni struttura/ufficio/servizio per ogni categoria di destinazione d'uso); Caratteristiche tecniche di tutte le attrezzature offerte;	2,80%
servizio di fornitura e posa in opera materiale igienico-sanitario e dispenser;	1,70 %
fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani;	0,15 %
Costo degli oneri di sicurezza	0,85%
Sistemi Informatici a Supporto del Servizio	0,15%
costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico)	0,45%
Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico)	0,55%
piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico)	0,35%
corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico)	0,40 %
Costo del lavoro conforme al piano di lavoro "tipo" per attività giornaliere e periodiche indicato nel progetto tecnico	81,50%
Altro (specificare..)	0,25%
Indicare l'utile d'impresa al netto di imposte e tasse	1,80%
TOTALE	100%

La disamina della documentazione dell'operatore economico in argomento consente l'individuazione di alcuni aspetti approfonditi nelle giustificazioni presentate.



In primo luogo, si evidenzia che la ditta in argomento ha indicato per tutte le voci riportate nella predetta tabella, ad eccezione del costo del personale, esclusivamente le percentuali di incidenza senza dettagliare i razionali sottesi alle predette percentuali.

Di conseguenza, al fine di verificare la congruità delle predette voci di costo ed in assenza di razionali di dettaglio espressi nelle giustificazioni, si è proceduto alla disamina puntuale del progetto tecnico onde determinare la corrispondenza tra offerta tecnica ed economica.

All'esito della predetta verifica, ad eccezione del costo del personale, si evidenzia che i predetti costi possono essere ritenuti congrui rispetto alle attività previste dal Capitolato tecnico nonché alle attività offerte così da coprire completamente il ventaglio dei servizi richiesti.

I costi per la struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione incidono nella misura dello 5,70 % sull'intero importo dell'appalto.

In particolare, le spese generali d'azienda, che incidono nella misura del 3,00% sull'intero importo dell'appalto, potrebbero essere ritenute congrue rispetto allo standard qualitativo richiesto dal capitolato per la gestione amministrativa dei servizi in appalto.

I costi di trasporto e logistica incidono nella misura di 0,15% sull'intero importo dell'appalto e sono congrui rispetto all'estensione territoriale da gestire.

I costi di raccolta dei rifiuti urbani incidono nella misura dello 0,20% sull'intero importo dell'appalto.

I costi di approvvigionamento di attrezzature/macchinari/automezzi/materiali di consumo/prodotti necessari per l'espletamento del servizio incidono nella misura del 2,80 % sull'intero importo dell'appalto.

La congruità delle voci sopra elencate rispetto ai prezzi di mercato viene rilevata dall'analisi del progetto tecnico.

I costi per servizi di fornitura e posa in opera di materiali igienico-sanitari e dispenser incidono nella misura dell'1,70 % sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani incidono nella misura del 0,15% sull'intero importo dell'appalto;

I costi per oneri della sicurezza rischi specifici a carico dell'impresa incidono nella misura dello 0,85% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la fornitura dei Sistemi Informatici a Supporto del Servizio incidono nella misura dello 0,15% sull'intero importo dell'appalto.



I costi per la costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,45% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,55% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per il piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,35% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per i corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico) incidono nella misura del 0,40 % sull'intero importo dell'appalto.

Il costo del lavoro incide nella misura dell'81,50 % sull'intero importo dell'appalto. In merito a tali costi è stato dato corso a un approfondimento istruttorio di cui si riferisce di seguito.

L'utile di impresa, al netto di imposte e tasse, incide nella misura del 1,80 % sull'intero importo dell'appalto.

Altro incide nella misura dello 0,25% sull'intero importo dell'appalto.

Con riferimento al **costo del lavoro**, alla luce delle giustificazioni presentate, si è proceduto ad un approfondimento con due note-pec inviate all'OE e citate in premessa (all.72 e all.85).

Nelle operazioni di disamina delle giustificazioni, nel merito del costo del personale impiegato nel piano operativo tipo correlato alla struttura-tipo, si rinviene l'indicazione di 9 unità di cui n.8 operai di 2° livello e n.1 operaio di 3° livello a fronte di un monte ore effettivo annuale pari a n.4.118,47 ed un monte ore complessivo settimanale pari a n.104,60.

Il RUP ritiene che, alla luce del piano operativo tipo redatto in sede di giustificazioni, il fornitore ha giustificato dal punto di vista economico l'incidenza del costo del personale alla luce del ribasso offerto in gara pari al 82,28%.

Nel dettaglio.

La ditta in esame, per quanto riguarda il costo ora lavoro del personale addetto alle attività ordinarie, è perfettamente in linea con le tabelle ministeriali di riferimento (euro 16,45 ed euro 17,24 rispettivamente per il 2° e il 3° livello).

Il monte ore annuo effettivo comunicato dall'operatore economico per l'edificio modello è pari a n.4.118,47 ore che determina un costo annuo di € 65.946,86.



Tanto premesso, al fine di verificare la congruità di quanto affermato dall'OE in esame, si è proceduto alla determinazione del canone annuo nonché alla relativa incidenza percentuale del personale secondo i principi metodologici esposti in premessa.

I risultati sono riportati nella seguente Tabella da cui si evince che:

- il canone annuo al netto del ribasso offerto del 82,28% è pari ad € 80.961,60. Tale importo presenta una differenza economica rispetto al canone annuo ricalcolato (€ 109.060,21) secondo la metodologia di cui in premessa ma perfettamente coerente ed in linea con il calcolo previsto dagli atti di gara per la determinazione del canone ordinario.

Tale differenza è dovuta, presuntivamente, ad una diversa determinazione dei "pacchetti" di interventi applicati ad ogni singola area/locale di cui all'edificio-modello. Ciò non inficia, tuttavia, la correttezza delle spiegazioni fornite dall'OE in esame ma, al contrario, conferma la validità del ragionamento seguito sia nella determinazione dell'offerta economica sia nella definizione del canone e del costo del personale relativamente all'edificio-modello. Si è ritenuto, pertanto, di prendere come riferimento per la presente verifica gli importi dichiarati dall'OE e non quelli ricalcolati in quanto la ratio sottesa agli stessi è la medesima ed è perfettamente in linea con quanto previsto dagli atti di gara ((ndr. "il canone ordinario annuale per i servizi di pulizia è dato dalla sommatoria di tutti i costi mensili per ciascuna area omogenea (calcolati moltiplicando il prezzo unitario al netto del ribasso unico offerto per la superficie netta calpestabile riferita al locale/area "iesima") moltiplicato per 12 (mesi)).

La presente analisi, d'altronde, è finalizzata propriamente a verificare la congruità e attendibilità delle voci di costo che compongono il prezzo offerto e, soprattutto, a verificare la correttezza della metodologia seguita nella determinazione della percentuale di incidenza del personale rispetto al costo complessivo al netto del ribasso offerto in gara.

- l'incidenza della manodopera è pari al 81,45% e non al 88,15% indicata in offerta. Anche tale leggera differenza (dovuta sempre ad una probabile ma adeguata ed accettabile diversa rappresentazione degli interventi/prestazioni previste in ciascun locale dell'edificio-modello) non inficia la correttezza del ragionamento seguito dall'OE nel fornire le spiegazioni all'offerta presentata in gara.
- la resa mq risulta essere pari a 494,07 e può essere considerata in linea con i valori minimi e massimi posti a base della simulazione pur se leggermente superiore a questi ultimi (442) in



**Città metropolitana
di Roma Capitale**
Sviluppo Strategico e Coordinamento del Territorio Metropolitan
"Ufficio del Soggetto Aggregatore"

quanto le ore annue dichiarate dall'operatore economico in esame (pari a 4.118,47) esprimono un costo medio ora lavoro ritenuto congruo e adeguato come di seguito meglio indicato;

- Il costo medio ora lavoro calcolato in base alle giustificazioni presentate risulta essere pari ad euro 17,33 e quindi assolutamente congruo e attendibile rispetto al range minimo e massimo ipotizzato in sede di costruzione del modello di verifica (€ 15,66 ed € 22,25).

Il predetto costo è calcolato, nella seguente tabella, dividendo il costo annuo del personale (calcolato nel 88,15% del canone annuo pari ad € 80.961,60) per le ore annue dichiarate dall'operatore economico per l'effettuazione del servizio relativamente all'edificio-modello (€ 71.367,65/4.118,47= € 17,33)

Lotto 2	
Consorzio LEONARDO Servizi	
Superficie Totale servita	7.832,30
Prezzo mq offerto	€ 1,16
Costo personale da offerta	€ 71.367,65
Incidenza personale	88,15%
Utile indicato in offerta	1,80%

Ribasso offerto	82,28%	Canone Mese	canone Annuo
		€ 9.088,35	€ 109.060,21
Canone determinato in giustificata		€ 6.746,80	€ 80.961,60

311.1 RESA		442 RESA	
25,18	Ore giorno	17,72	Ore giorno
6.540,76	Ore annue	4.603,69	Ore annue
10,91	Costo ora	15,50	Costo ora

Sviluppo personale						
	Live-lo	costo H da giustifiche	costo H da Tabele Ministeriali	Ore lavoro annue	Costo lavoro annuo	
Ore annue effettive	4.118,47	1	€ 15,18	€ 15,18	€ -	
Ore mese	343,21	2	€ 15,93	€ 15,93	3.671,58	€ 58.488,27
Ore giorno	15,85	3	€ 16,69	€ 16,69	446,89	€ 7.458,59
Resa mq	494,07	4	€ 17,56	€ 17,56		
Costo ora	€ 17,33	5	€ 18,53	€ 18,53		
		6	€ 21,45	€ 21,45		
				4.118,47	€ 65.946,86	diff. Manod.
				Incidenza % manodopera	81,45%	6,70%

Alla luce di quanto sopra, si conclude per la sostenibilità economica dell'offerta in esame perché la stessa risulta essere congrua e attendibile nonché in grado di garantire all'OE in esame anche una marginalità d'impresa nella misura dichiarata del 1,80% nella gestione dell'intero appalto.



Città metropolitana
di Roma Capitale

Sviluppo Strategico e Coordinamento del Territorio Metropolitan
"Ufficio del Soggetto Aggregatore"

LOTTO 3	PT. T.	RIBASSO %	PT. P.	TOT. PT	% MAN.
EURO&PROMOS FM Soc.Coop. p.a	59,49	92,75	30,00	89,49	93,40

EURO&PROMOS FM Soc.Coop. p.a

A seguito della prima richiesta di precisazioni, la ditta in argomento ha presentato la seguente tabella dalla quale si evince l'incidenza, in percentuale, delle singole voci che compongono il prezzo offerto:

struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione;	0,50 %
Spese generali d'azienda: specificare le spese generali d'azienda (quali a titolo esemplificativo: costi per polizze ed oneri finanziari, ecc.);	0,80 %
Costi di trasporto;	0,05%
Costi di raccolta dei rifiuti urbani;	0,05%
Costi per la fornitura di tutte le attrezzature, macchinari, automezzi, materiali di consumo, prodotti necessari per l'espletamento del servizio (indicare relativo numero e tipologie, in conformità al progetto tecnico, dedicate ad ogni struttura/ufficio/servizio per ogni categoria di destinazione d'uso); Caratteristiche tecniche di tutte le attrezzature offerte;	2,621%
servizio di fornitura e posa in opera materiale igienico-sanitario e dispenser;	
fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani;	
Costo degli oneri di sicurezza	1,06 %
Sistemi Informatici a Supporto del Servizio	0,05%
costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico)	0,2%
Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico)	0,12%
piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico)	0,30%
corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico)	0,4 %
Costo del lavoro conforme al piano di lavoro "tipo" per attività giornaliere e periodiche indicato nel progetto tecnico	93,4%
Altro (specificare..)	0 %
Indicare l'utile d'impresa al netto di imposte e tasse	0,449%
TOTALE	100%

La disamina della documentazione dell'operatore economico in argomento consente l'individuazione di alcuni aspetti approfonditi nelle giustificazioni presentate.



In primo luogo, si evidenzia che la ditta in argomento ha indicato per tutte le voci riportate nella predetta tabella sia le percentuali di incidenza che i razionali sottesi alle predette percentuali.

Al fine di verificare la congruità delle predette voci di costo, si è proceduto alla disamina puntuale del progetto tecnico onde determinare la corrispondenza tra offerta tecnica ed economica.

All'esito della predetta verifica, ad eccezione del costo del personale, si evidenzia che i predetti costi possono essere ritenuti congrui rispetto alle attività previste dal Capitolato tecnico nonché alle attività offerte così da coprire completamente il ventaglio dei servizi richiesti nonché le proposte migliorative.

I costi per la struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione incidono nella misura dello 0,5% sull'intero importo dell'appalto.

In particolare, le spese generali d'azienda, che incidono nella misura del 0,8% sull'intero importo dell'appalto, potrebbero essere ritenute congrue rispetto allo standard qualitativo richiesto dal capitolato per la gestione amministrativa dei servizi in appalto.

I costi di trasporto e logistica incidono nella misura di 0,05% sull'intero importo dell'appalto e sono congrui rispetto all'estensione territoriale da gestire.

I costi di raccolta dei rifiuti urbani incidono nella misura dello 0,05% sull'intero importo dell'appalto.;

I costi di approvvigionamento di attrezzature/macchinari/automezzi/materiali di consumo/prodotti necessari per l'espletamento del servizio incidono nella misura del 2,621% sull'intero importo dell'appalto.

La congruità delle voci sopra elencate rispetto ai prezzi di mercato viene rilevata dall'analisi del progetto tecnico.

I costi per servizi di fornitura e posa in opera di materiali igienico-sanitari e dispenser incidono ricompresi nella voce di cui sopra.

I costi per la fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani incidono nella misura ricompresa per la voce "attrezzature...";

I costi per oneri della sicurezza rischi specifici a carico dell'impresa incidono nella misura dell'1,06% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la fornitura dei Sistemi Informatici a Supporto del Servizio incidono nella misura dello 0,05% sull'intero importo dell'appalto.



I costi per la costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,2% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,12% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per il piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,3% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per i corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico) incidono nella misura del 0,4 % sull'intero importo dell'appalto.

Il costo del lavoro incide nella misura del 93,40 % sull'intero importo dell'appalto. In merito a tali costi è stato dato corso a un approfondimento istruttorio di cui si riferisce di seguito.

L'utile di impresa, al netto di imposte e tasse, incide nella misura dello 0,449% sull'intero importo dell'appalto.

Altro incide nella misura dello 0 % sull'intero importo dell'appalto.

Con riferimento al costo del lavoro, alla luce delle giustificazioni presentate, si è proceduto ad un approfondimento con due note-pec inviate all'OE e citate in premessa (all.74 e all.87).

Nelle operazioni di disamina delle giustificazioni, nel merito del costo del personale impiegato nel piano operativo tipo correlato alla struttura-tipo, si rinviene l'indicazione di 4 unità di cui 1 al III livello, 3 al II livello a fronte di un monte ore effettivo annuale pari a n.3.931,28 ed un monte ore complessivo settimanale pari a n.75,60.

La ditta in esame presenta a pag.7 delle prime giustificiche, due tabelle al fine di rappresentare, in modo diverso, la distribuzione delle superfici (a parità di mq totali e di aree di intervento) rimodulando le stesse dando maggior peso (nella tabella 3) agli uffici, corridoi e bagni rispetto ai magazzini (tabella 2).

La ditta in esame, inoltre, sempre nelle prime giustificazioni (pag.8) presenta ulteriori due tabelle: la prima con un totale addetti pari a 4 a fronte di un monte ore annuo di 3.931,28 come sopra dettagliato. La seconda tabella, invece, prevede un calcolo delle ore e degli addetti a saturazione del massimale di spesa previsto per il lotto in oggetto.

In particolare, la ditta prevede n.212 addetti a fronte di un monte ore triennale pari a 508.934.

In sede di seconde giustificazioni, la ditta in esame ha rideterminato il canone confermando che l'incidenza e il relativo costo della manodopera è stato "stimato considerando di giungere ad



esaurimento dell'importo messo a disposizione per la Convenzione in parola" (pag.3 delle seconde giustifiche).

Tanto premesso, ai fini della verifica di congruità è stata presa in considerazione l'affermazione di cui sopra in modo da parametrare l'incidenza della manodopera per l'edificio modello sulla base dei dati triennali comunicati.

In particolare, si è preso come riferimento per l'ipotesi simulatoria il costo euro/mese di euro 5.808,76 di cui alla tabella 3 di pag.7 delle prime giustifiche perché meglio si avvicina al modello di cui alla presente analisi.

Si è proceduto, quindi, a parametrare l'incidenza del personale per l'edificio modello considerando l'incidenza in percentuale del personale di II e III livello rispetto al totale degli addetti indicati nella tabella 5 a pag.8 delle prime giustifiche.

I dati inseriti nella simulazione evidenziano la correttezza metodologica dell'operatore economico rispetto a quanto previsto dagli atti di gara.

Il RUP ritiene che, alla luce del piano operativo tipo redatto in sede di giustificazioni, il fornitore abbia giustificato dal punto di vista economico l'incidenza del costo del personale alla luce del ribasso offerto in gara pari al 92,75%.

Nel dettaglio.

La ditta in esame, per quanto riguarda il costo ora lavoro del personale addetto alle attività ordinarie, è perfettamente in linea con le tabelle ministeriali di riferimento (euro 16,45 ed euro 17,24 rispettivamente per il 2° e il 3° livello).

Il monte ore annuo effettivo comunicato dall'operatore economico per l'edificio modello è pari a n.3.931,28 ore che determina un costo annuo di € 64.829,64.

Tanto premesso, al fine di verificare la congruità di quanto affermato dall'OE in esame, si è proceduto alla determinazione del canone annuo nonché alla relativa incidenza percentuale del personale secondo i principi metodologici esposti in premessa.

I risultati sono riportati nella seguente Tabella da cui si evince che:

- il canone annuo al netto del ribasso offerto del 92,75% è pari ad € 69.705,12. Tale importo presenta una differenza economica rispetto al canone annuo ricalcolato (€ 44.621,13) secondo la metodologia di cui in premessa ma è perfettamente coerente ed in linea con il calcolo previsto dagli atti di gara per la determinazione del canone ordinario.



Tale differenza è dovuta, presuntivamente, ad una diversa determinazione dei "pacchetti" di interventi applicati ad ogni singola area/locale di cui all'edificio-modello. Ciò non inficia la correttezza delle spiegazioni fornite dall'OE in esame ma, al contrario, conferma la validità del ragionamento seguito sia nella determinazione dell'offerta economica sia nella definizione del canone e del costo del personale relativamente all'edificio-modello. Si è ritenuto, pertanto, di prendere come riferimento per la presente verifica gli importi dichiarati dall'OE e non quelli ricalcolati in quanto la ratio sottesa agli stessi è la medesima ed è perfettamente in linea con quanto previsto dagli atti di gara ((ndr. "il canone ordinario annuale per i servizi di pulizia è dato dalla sommatoria di tutti i costi mensili per ciascuna area omogenea (calcolati moltiplicando il prezzo unitario al netto del ribasso unico offerto per la superficie netta calpestabile riferita al locale/area "iesima") moltiplicato per 12 (mesi)).

La presente analisi, d'altronde, è finalizzata propriamente a verificare la congruità e attendibilità delle voci di costo che compongono il prezzo offerto e, soprattutto, a verificare la correttezza della metodologia seguita nella determinazione della percentuale di incidenza del personale rispetto al costo complessivo al netto del ribasso offerto in gara.

- l'incidenza della manodopera è pari al 93,01% e non al 93,40% indicata in offerta. Anche tale leggera differenza (dovuta sempre ad una probabile ma adeguata ed accettabile diversa rappresentazione degli interventi/prestazioni previste in ciascun locale dell'edificio-modello) non inficia la correttezza del ragionamento seguito dall'OE nel fornire le spiegazioni all'offerta presentata in gara.
- la resa mq risulta essere pari a 517,60 e può essere considerata in linea con i valori minimi e massimi ritenuti congrui pur se superiore a questi ultimi (442) soprattutto se ci si riferisce al costo medio orario come di seguito indicato.
- Il costo medio ora lavoro calcolato in base alle giustificazioni presentate risulta essere pari ad euro 16,56 e quindi assolutamente congruo e attendibile rispetto al range minimo e massimo ipotizzato in sede di costruzione del modello di verifica (€ 15,66 ed € 22,25).



**Città metropolitana
di Roma Capitale**
Sviluppo Strategico e Coordinamento del Territorio Metropolitan
"Ufficio del Soggetto Aggregatore"

Lotto 3
EURO&PROMOS FM Soc.Coop.

p.a

Superficie Totale servita	7.832,30
Prezzo mq offerto	€ 0,47
Costo personale da offerta	€ 65.104,58
Incidenza personale	93,40%
Utide indicato in offerta	0,45%

Ribasso offerto	92,75%	Canone Mese	Canone Annuo
		€ 3.718,43	€ 44.621,13
Canone determinato in giustizia		€ 5.808,76	€ 69.705,12

pag. 7 prime gust.

313,11 RESA	442 RESA
25,18 Ore giorno	17,72 Ore giorno
6.540,76 Ore annue	4.603,69 Ore annue
9,95 Costo ora	14,14 Costo ora

Servizio personale					
	livello	costo H da giustifiche	costo H da Tabelle Manutenz.	Incidenza % in base ai livelli di cui a le giustifiche	Costo ora lavoro per media ponderata
Ore annue effettive		3.931,28			€ -
Ore mese	2	€ 16,45	€ 16,45	92,00	€ 1.513,40
Ore giorno	3	€ 17,24	€ 17,24	5,00	€ 89,20
Resa mq		517,80			€ -
Costo ora		16,56			€ -
					€ -
					€ 97,00
					€ 1.599,40
					€ 16,49
					€ 64.829,64
					diff. Manod. 0,37%
					Incidenza % manodopera 93,01%

livello	n. addetti	ore triennali
II	198	468218
III	9	25449

Alla luce di quanto sopra, si conclude per la sostenibilità economica dell'offerta in esame perché la stessa risulta essere congrua e attendibile nonché in grado di garantire all'OE in esame anche una marginalità d'impresa nella misura dichiarata del 0,449% nella gestione dell'intero appalto.



LOTTO 4	PT. T.	RIBASSO %	PT. P.	TOT. PT	% MAN.
EURO&PROMOS FM Soc.Coop. p.a	58,73	92,75	30,00	88,73	93,20

EURO&PROMOS FM Soc.Coop. p.a

A seguito della prima richiesta di precisazioni, la ditta in argomento ha presentato la seguente tabella dalla quale si evince l'incidenza, in percentuale, delle singole voci che compongono il prezzo offerto:

struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione;	0,50 %
Spese generali d'azienda: specificare le spese generali d'azienda (quali a titolo esemplificativo: costi per polizze ed oneri finanziari, ecc.);	0,80 %
Costi di trasporto;	0,05%
Costi di raccolta dei rifiuti urbani;	0,05%
Costi per la fornitura di tutte le attrezzature, macchinari, automezzi, materiali di consumo, prodotti necessari per l'espletamento del servizio (indicare relativo numero e tipologie, in conformità al progetto tecnico, dedicate ad ogni struttura/ufficio/servizio per ogni categoria di destinazione d'uso); Caratteristiche tecniche di tutte le attrezzature offerte;	2,621%
servizio di fornitura e posa in opera materiale igienico-sanitario e dispenser;	
fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani;	
Costo degli oneri di sicurezza	1,06 %
Sistemi Informatici a Supporto del Servizio	0,05%
costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico)	0,2%
Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico)	0,12%
piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico)	0,30%
corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico)	0,4 %
Costo del lavoro conforme al piano di lavoro "tipo" per attività giornaliere e periodiche indicato nel progetto tecnico	93,2%
Altro (specificare..)	0 %
Indicare l'utile d'impresa al netto di imposte e tasse	0,649%
TOTALE	100%

La disamina della documentazione dell'operatore economico in argomento consente l'individuazione di alcuni aspetti approfonditi nelle giustificazioni presentate.



In primo luogo, si evidenzia che la ditta in argomento ha indicato per tutte le voci riportate nella predetta tabella sia le percentuali di incidenza che i razionali sottesi alle predette percentuali.

Al fine di verificare la congruità delle predette voci di costo, si è proceduto alla disamina puntuale del progetto tecnico onde determinare la corrispondenza tra offerta tecnica ed economica.

All'esito della predetta verifica, ad eccezione del costo del personale, si evidenzia che i predetti costi possono essere ritenuti congrui rispetto alle attività previste dal Capitolato tecnico nonché alle attività offerte così da coprire completamente il ventaglio dei servizi richiesti nonché le proposte migliorative.

I costi per la struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione incidono nella misura dello 0,5% sull'intero importo dell'appalto.

In particolare, le spese generali d'azienda, che incidono nella misura del 0,8% sull'intero importo dell'appalto, potrebbero essere ritenute congrue rispetto allo standard qualitativo richiesto dal capitolato per la gestione amministrativa dei servizi in appalto.

I costi di trasporto e logistica incidono nella misura di 0,05% sull'intero importo dell'appalto e sono congrui rispetto all'estensione territoriale da gestire.

I costi di raccolta dei rifiuti urbani incidono nella misura dello 0,05% sull'intero importo dell'appalto.;

I costi di approvvigionamento di attrezzature/macchinari/automezzi/materiali di consumo/prodotti necessari per l'espletamento del servizio incidono nella misura del 2,621% sull'intero importo dell'appalto.

La congruità delle voci sopra elencate rispetto ai prezzi di mercato viene rilevata dall'analisi del progetto tecnico.

I costi per servizi di fornitura e posa in opera di materiali igienico-sanitari e dispenser incidono ricompresi nella voce di cui sopra.

I costi per la fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani incidono nella misura ricompresa per la voce "attrezzature...";

I costi per oneri della sicurezza rischi specifici a carico dell'impresa incidono nella misura dell'1,06% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la fornitura dei Sistemi Informatici a Supporto del Servizio incidono nella misura dello 0,05% sull'intero importo dell'appalto.



I costi per la costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,2% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,12% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per il piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,3% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per i corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico) incidono nella misura del 0,4 % sull'intero importo dell'appalto.

Il costo del lavoro incide nella misura del 93,20 % sull'intero importo dell'appalto. In merito a tali costi è stato dato corso a un approfondimento istruttorio di cui si riferisce di seguito.

L'utile di impresa, al netto di imposte e tasse, incide nella misura dello 0,649% sull'intero importo dell'appalto.

Altro incide nella misura dello 0 % sull'intero importo dell'appalto.

Con riferimento al **costo del lavoro**, alla luce delle giustificazioni presentate, si è proceduto ad un approfondimento con due note-pec inviate all'OE e citate in premessa (all.74 e all.87).

Nelle operazioni di disamina delle giustificazioni, nel merito del costo del personale impiegato nel piano operativo tipo correlato alla struttura-tipo, si rinviene l'indicazione di 4 unità di cui 1 al III livello, 3 al II livello a fronte di un monte ore effettivo annuale pari a n.3.922,89 ed un monte ore complessivo settimanale pari a n.75,44.

La ditta in esame presenta a pag.7 delle prime giustifiche, due tabelle al fine di rappresentare, in modo diverso, la distribuzione delle superfici (a parità di mq totali e di aree di intervento) rimodulando le stesse dando maggior peso (nella tabella 3) agli uffici, corridoi e bagni rispetto ai magazzini (tabella 2).

La ditta in esame, inoltre, sempre nelle prime giustificazioni (pag.8) presenta ulteriori due tabelle: la prima con un totale addetti pari a 4 a fronte di un monte ore annuo di 3.922,89 come sopra dettagliato. La seconda tabella, invece, prevede un calcolo delle ore e degli addetti a saturazione del massimale di spesa previsto per il lotto in oggetto.

In particolare, la ditta prevede n.333 addetti a fronte di un monte ore triennale pari a 846.452.

In sede di seconde giustificazioni, la ditta in esame ha rideterminato il canone confermando che l'incidenza e il relativo costo della manodopera è stato "stimato considerando di giungere ad



esaurimento dell'importo messo a disposizione per la Convenzione in parola" (pag.3 delle seconde giustifiche).

Tanto premesso, ai fini della verifica di congruità è stata presa in considerazione l'affermazione di cui sopra in modo da parametrare l'incidenza della manodopera per l'edificio modello sulla base dei dati triennali comunicati.

In particolare, si è preso come riferimento per l'ipotesi simulatoria il costo euro/mese di euro 5.808,76 di cui alla tabella 3 di pag.7 delle prime giustifiche perché meglio si avvicina al modello di cui alla presente analisi.

Si è proceduto, quindi, a parametrare l'incidenza del personale per l'edificio modello considerando l'incidenza in percentuale del personale di II e III livello rispetto al totale degli addetti indicati nella tabella 5 a pag.8 delle prime giustifiche.

I dati inseriti nella simulazione evidenziano la correttezza metodologica dell'operatore economico rispetto a quanto previsto dagli atti di gara.

Il RUP ritiene che, alla luce del piano operativo tipo redatto in sede di giustificazioni, il fornitore abbia giustificato dal punto di vista economico l'incidenza del costo del personale alla luce del ribasso offerto in gara pari al 92,75%.

Nel dettaglio.

La ditta in esame, per quanto riguarda il costo ora lavoro del personale addetto alle attività ordinarie, è perfettamente in linea con le tabelle ministeriali di riferimento (euro 16,45 ed euro 17,24 rispettivamente per il 2° e il 3° livello).

Il monte ore annuo effettivo comunicato dall'operatore economico per l'edificio modello è pari a n.3.922,89 ore che determina un costo annuo di € 64.965,17.

Tanto premesso, al fine di verificare la congruità di quanto affermato dall'OE in esame, si è proceduto alla determinazione del canone annuo nonché alla relativa incidenza percentuale del personale secondo i principi metodologici esposti in premessa.

I risultati sono riportati nella seguente Tabella da cui si evince che:

- il canone annuo al netto del ribasso offerto del 92,75% è pari ad € 69.705,12. Tale importo presenta una differenza economica rispetto al canone annuo ricalcolato (€ 44.621,13) secondo la metodologia di cui in premessa ma è perfettamente coerente ed in linea con il calcolo previsto dagli atti di gara per la determinazione del canone ordinario.



Tale differenza è dovuta, presuntivamente, ad una diversa determinazione dei "pacchetti" di interventi applicati ad ogni singola area/locale di cui all'edificio-modello. Ciò non inficia la correttezza delle spiegazioni fornite dall'OE in esame ma, al contrario, conferma la validità del ragionamento seguito sia nella determinazione dell'offerta economica sia nella definizione del canone e del costo del personale relativamente all'edificio-modello. Si è ritenuto, pertanto, di prendere come riferimento per la presente verifica gli importi dichiarati dall'OE e non quelli ricalcolati in quanto la ratio sottesa agli stessi è la medesima ed è perfettamente in linea con quanto previsto dagli atti di gara ((ndr. "il canone ordinario annuale per i servizi di pulizia è dato dalla sommatoria di tutti i costi mensili per ciascuna area omogenea (calcolati moltiplicando il prezzo unitario al netto del ribasso unico offerto per la superficie netta calpestabile riferita al locale/area "iesima") moltiplicato per 12 (mesi)).

La presente analisi, d'altronde, è finalizzata propriamente a verificare la congruità e attendibilità delle voci di costo che compongono il prezzo offerto e, soprattutto, a verificare la correttezza della metodologia seguita nella determinazione della percentuale di incidenza del personale rispetto al costo complessivo al netto del ribasso offerto in gara.

- l'incidenza della manodopera è pari al 92,81 % e non al 93,20% indicata in offerta. Anche tale leggera differenza (dovuta sempre ad una probabile ma adeguata ed accettabile diversa rappresentazione degli interventi/prestazioni previste in ciascun locale dell'edificio-modello) non inficia la correttezza del ragionamento seguito dall'OE nel fornire le spiegazioni all'offerta presentata in gara.
- la resa mq risulta essere pari a 518,71 e può essere considerata in linea con i valori minimi e massimi ritenuti congrui pur se superiore a questi ultimi (442) soprattutto se ci si riferisce al costo medio orario come di seguito indicato.
- Il costo medio ora lavoro calcolato in base alle giustificazioni presentate risulta essere pari ad euro 16,56 e quindi assolutamente congruo e attendibile rispetto al range minimo e massimo ipotizzato in sede di costruzione del modello di verifica (€ 15,66 ed € 22,25).



**Città metropolitana
di Roma Capitale**
Sviluppo Strategico e Coordinamento del Territorio Metropolitan
"Ufficio del Soggetto Aggregatore"

Lotto 4
EURO&PROMOS FM Soc.Coop.

Superficie totale servita	7.832,30
Prezzo mq offerto	€ 0,47
Costo personale da offerta	€ 64.965,17
Incidenza personale	93,20%
Livello indicato in offerta	0,65%

Ribasso offerto	92,75%	Canone Mese	Canone Annuo
		€ 3.718,43	€ 44.621,13
Canone determinato in giustizia		€ 5.808,76	€ 69.705,12

pag. 7 in ree giust.

311.1	RESA	417	RESA
25,18	Ore giorno	17,72	Ore giorno
6.540,76	Ore annue	4.603,69	Ore annue
9,93	Costo ora	14,11	Costo ora

Sviluppo personale					
	Livello	costo H da giustifiche	costo H da Tabelle Ministeriali	Incidenza % in base ai livelli di cui a se giustifiche	Costo lavoro annuo
Ore annue effettive	3.922,89				€
Ore mese	126,91	2	€ 16,45	€ 16,45	92,00 € 1.513,40
Ore giorno	25,10	3	€ 17,24	€ 17,24	5,00 € 86,20
Resa mq	518,71				€
Costo ora	€ 16,56				€
					€
					€
					97,00 € 1.599,60
					€ 16,49
					€ 64.691,29 dell'annod
					Incidenza % manodopera 92,81% -0,19%

Livello	n.addetti	ore triennali
II	312	778735
III	14	42123

Alla luce di quanto sopra, si conclude per la sostenibilità economica dell'offerta in esame perché la stessa risulta essere congrua e attendibile nonché in grado di garantire all'OE in esame anche una marginalità d'impresa nella misura dichiarata del 0,649% nella gestione dell'intero appalto.



LOTTO 5

COOPSERVICE S.c.p.a	70,00	41,11	6,11	76,11	90,06
ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP S.p.A.	65,22	31,57	5,26	70,48	90,47
ATI CO.L.SER Servizi S.c.r.l. - L'OPEROSA Soc Coop - COPMA Soc. Coop.	40,45	88,00	30,00	70,45	88,00

COOPSERVICE

A seguito della prima richiesta di precisazioni, la ditta in argomento ha presentato la seguente tabella dalla quale si evince l'incidenza, in percentuale, delle singole voci che compongono il prezzo offerto:

struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione;	0,80 %
Spese generali d'azienda: specificare le spese generali d'azienda (quali a titolo esemplificativo: costi per polizze ed oneri finanziari, ecc.);	0,70 %
Costi di trasporto;	0,10%
Costi di raccolta dei rifiuti urbani;	0,20%
Costi per la fornitura di tutte le attrezzature, macchinari, automezzi, materiali di consumo, prodotti necessari per l'espletamento del servizio (indicare relativo numero e tipologie, in conformità al progetto tecnico, dedicate ad ogni struttura/ufficio/servizio per ogni categoria di destinazione d'uso); Caratteristiche tecniche di tutte le attrezzature offerte;	2,20%
servizio di fornitura e posa in opera materiale igienico-sanitario e dispenser;	1,10%
fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani;	1,00%
Costo degli oneri di sicurezza	0,98%
Sistemi Informatici a Supporto del Servizio	0,1%
costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico)	0,75%
Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico)	0,20%
piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico)	0,15%
corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico)	1,10%
Costo del lavoro conforme al piano di lavoro "tipo" per attività giornaliere e periodiche indicato nel progetto tecnico	90,06%
Altro (specificare..)	0,06%
Indicare l'utile d'impresa al netto di imposte e tasse	0,5%
TOTALE	100%



La disamina della documentazione dell'operatore economico in argomento consente l'individuazione di alcuni aspetti approfonditi nelle giustificazioni presentate.

In primo luogo, si evidenzia che la ditta in argomento ha indicato per tutte le voci riportate nella predetta tabella, ad eccezione del costo del personale, esclusivamente le percentuali di incidenza senza dettagliare i razionali sottesi alle predette percentuali.

Di conseguenza, al fine di verificare la congruità delle predette voci di costo ed in assenza di razionali di dettaglio espressi nelle giustificazioni, si è proceduto alla disamina puntuale del progetto tecnico onde determinare la corrispondenza tra offerta tecnica ed economica.

All'esito della predetta verifica, ad eccezione del costo del personale, si evidenzia che i predetti costi possono essere ritenuti congrui rispetto alle attività previste dal Capitolato tecnico nonché alle attività offerte così da coprire completamente il ventaglio dei servizi richiesti.

I costi per la struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione incidono nella misura dello 0,80% sull'intero importo dell'appalto.

In particolare, le spese generali d'azienda, che incidono nella misura del 0,7% sull'intero importo dell'appalto, potrebbero essere ritenute congrue rispetto allo standard qualitativo richiesto dal capitolato per la gestione amministrativa dei servizi in appalto.

I costi di trasporto e logistica incidono nella misura di 0,10% sull'intero importo dell'appalto e sono congrui rispetto all'estensione territoriale da gestire.

I costi di raccolta dei rifiuti urbani incidono nella misura dello 0,20% sull'intero importo dell'appalto.;

I costi di approvvigionamento di attrezzature/macchinari/automezzi/materiali di consumo/prodotti necessari per l'espletamento del servizio incidono nella misura del 2,20% sull'intero importo dell'appalto.

La congruità delle voci sopra elencate rispetto ai prezzi di mercato viene rilevata dall'analisi del progetto tecnico.

I costi per servizi di fornitura e posa in opera di materiali igienico-sanitari e dispenser incidono nella misura dell'1,10% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani incidono nella misura dell'1% sull'intero importo dell'appalto;



I costi per oneri della sicurezza rischi specifici a carico dell'impresa incidono nella misura dello 0,98% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la fornitura dei Sistemi Informatici a Supporto del Servizio incidono nella misura dello 0,10% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,75% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,20% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per il piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,15% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per i corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico) incidono nella misura dell'1,10% sull'intero importo dell'appalto.

Il costo del lavoro incide nella misura del 90,06% sull'intero importo dell'appalto. In merito a tali costi è stato dato corso a un approfondimento istruttorio di cui si riferisce di seguito.

L'utile di impresa, al netto di imposte e tasse, incide nella misura dello 0,50% sull'intero importo dell'appalto.

Altro incide nella misura dello 0,06% sull'intero importo dell'appalto.

Con riferimento al costo del lavoro, alla luce delle giustificazioni presentate, si è proceduto ad un approfondimento con due note-pec inviate all'OE e citate in premessa (all.73 e all.84).

Nelle operazioni di disamina delle giustificazioni, nel merito del costo del personale impiegato nel piano operativo tipo correlato alla struttura-tipo, si rinviene l'indicazione di 7 unità di cui 4 al II livello, 1 al III livello, 1 al IV livello e 1 al V livello a fronte di un monte ore effettivo annuale pari a n.4187,48 ed un monte ore complessivo settimanale pari a n.172,39.

Il RUP ritiene che, alla luce piano operativo tipo redatto in sede di giustificazioni, il fornitore non abbia giustificato dal punto di vista economico l'incidenza del costo del personale alla luce del ribasso offerto in gara pari al 41,11%.

Nel dettaglio.

La ditta in esame, per quanto riguarda il costo ora lavoro, sembrerebbe in linea con le tabelle ministeriali di riferimento. Al riguardo, si evidenzia che il monte ore annuo effettivo comunicato



dall'operatore economico per l'edificio modello è pari a 4.187,48 ore che determinerebbe un costo annuo di euro 69.409,09.

Tanto premesso, al fine di verificare la congruità di quanto affermato dall'OE in esame, si è proceduto alla determinazione del canone annuo nonché alla relativa incidenza percentuale del personale secondo i principi metodologici esposti in premessa.

I risultati sono riportati nella seguente tabella da cui si evince che:

- il canone annuo al netto del ribasso offerto del 41,11% è pari ad € 362.446,70. Al riguardo si evidenzia che l'OE in esame non ha mai calcolato sia nelle prime che nelle seconde spiegazioni il canone annuo secondo le previsioni di gara (ndr. "il canone ordinario annuale per i servizi di pulizia è dato dalla sommatoria di tutti i costi mensili per ciascuna area omogenea (calcolati moltiplicando il prezzo unitario al netto del ribasso unico offerto per la superficie netta calpestabile riferita al locale/area "iesima") moltiplicato per 12 (mesi)) per cui si è dovuto procedere a calcolare tale canone annuo sulla base della metodologia illustrata in premessa che, si ribadisce, è la stessa utilizzata per tutti gli OE sottoposti a verifica di congruità.
- l'incidenza della manodopera è pari al 19,15% e non al 90,06% indicata in offerta con una differenza in negativo pari -70,91%;
- la resa mq risulta essere pari a 485,93 e la stessa, pur se leggermente superiore alla resa massima ritenuta congrua, non trova corrispondenza nel costo del personale rapportato alle risorse impiegate. In altri termini, le ore annue dichiarate dall'operatore economico in esame (pari a 4.187,48) esprimono un costo medio ora lavoro (€ 77,95) ritenuto completamente inattendibile perché superiore alla tabelle ministeriali come di seguito meglio indicato;
- Il costo medio ora lavoro calcolato in base alle giustificazioni presentate risulta essere pari ad euro 77,95 e quindi assolutamente incongruo rispetto al costo ora lavoro previsto dalle tabelle ministeriali per un operaio di 2° livello pari ad euro 16,45.

Il predetto costo è calcolato, nella seguente tabella, dividendo il costo annuo del personale (calcolato nel 90,06% del canone annuo pari ad € 362.446,70) per le ore annue dichiarate dall'operatore economico per l'effettuazione del servizio relativamente all'edificio-modello (€ 326.419,50/4.187,48= € 77,95)

- Quanto sopra riportato viene desunto dalla seguente tabella che sviluppa la simulazione dell'incidenza del personale rispetto all'edificio-modello di cui alle richieste di spiegazioni.



In particolare, applicando la metodologia descritta nelle premesse alla presente relazione, alla luce della percentuale unica di ribasso offerta dall'operatore in esame nonché della percentuale di incidenza del personale parimenti dichiarata dal medesimo in gara, si è proceduto in primis alla determinazione del canone mese e canone annuo rispetto all'edificio-modello moltiplicando le superfici di ciascun locale/area per i prezzi unitari/pulito mese (al netto del ribasso offerto pari al 41,11%) x 12 mesi.

Una volta calcolato tale canone annuo (pari a € 362.446,70), si è rapportato il costo annuo del personale (dichiarato dall'operatore economico in sede di giustificativi in € 69.409,09) al predetto importo per verificare se l'incidenza del costo della manodopera dichiarata in gara fosse effettivamente pari al 90,06%.

Poiché, come si evince dalla seguente tabella, l'incidenza del costo annuo del personale (€ 69.409,09) è pari al 19,15% rispetto al canone annuo (€ 362.446,70) ne consegue l'assoluta e incontrovertibile inattendibilità dell'offerta dell'operatore economico in argomento.

Lotto 5	
COOPSERVICE S.c.p.a	
Superficie Totale servita	7.832,30
Prezzo mq offerto	€ 3,66
Costo personale da offerta	€ 326.419,50
Incidenza personale	90,06%
Litide indicato in offerta	0,50%

Ribasso offerto	41,11%	Canone Mese	€ 30.203,89	canone Annuo	€ 362.446,70
-----------------	--------	-------------	-------------	--------------	--------------

311,1	RESA	442	RESA
25,18	Ore giorno	17,72	Ore giorno
6.540,76	Ore annue	4.603,69	Ore annue
49,91	Costo ora	70,90	Costo ora

Sviluppo personale						
		Livello	costo H da giustificiche	costo H da Tabelle Ministeriali	Ore lavoro annue	Costo lavoro annuo
Ore annue effettive	4.187,48	1		€ 15,18		
Ore mese	348,96	2	€ 16,45	€ 15,93	3.647,68	€ 60.004,34
Ore giorno	16,12	3	€ 17,24	€ 16,69	553,64	€ 7.920,75
Resa mq	-85,93	4	€ 18,17	€ 17,56	68,05	€ 1.236,47
Costo ora	€ 77,95	5	€ 19,19	€ 18,53	18,11	€ 347,53
		6		€ 21,45		
					4.187,48	€ 69.409,09
						diff. Manod.
						19,15%
						-70,91%

L'offerta dell'operatore economico in argomento, pertanto, non è in linea con la metodologia prevista dagli atti di gara per la formulazione dell'offerta economica e del canone ordinario.

La prova di tale assunto risiede nel fatto che applicando il ribasso offerto e la percentuale di manodopera offerta all'edificio modello secondo le indicazioni fornite in sede di richiesta di spiegazioni ne deriva un costo annuo del lavoro di gran lunga inferiore rispetto alla percentuale offerta (19,15% al posto di 90,06%).



In altri termini, l'OE in esame ha dichiarato un'incidenza in percentuale di manodopera che in concreto non trova corrispondenza nella "reale" percentuale che determina il relativo costo rispetto al canone complessivo annuo calcolato per l'espletamento del servizio applicato all'edificio-modello.

In sede di gara, altresì, il costo della manodopera è stato determinato in una percentuale pari ad almeno l'80% rispetto al costo complessivo dell'appalto.

In conclusione, si propone l'esclusione dell'offerta in esame perché la stessa non risulta essere congrua e attendibile in quanto, alla luce del ribasso offerto, la reale incidenza in percentuale del costo del lavoro (19,15%) rispetto al canone annuo complessivo non trova corrispondenza rispetto alla percentuale dichiarata in offerta (90,06%) ed è addirittura inferiore rispetto al minimo previsto dagli atti di gara (80%).

ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a. – REKEEP S.p.A.

A seguito della prima richiesta di precisazioni, la ditta in argomento ha presentato la seguente tabella dalla quale si evince l'incidenza, in percentuale, delle singole voci che compongono il prezzo offerto:

struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione;	1,53 %
Spese generali d'azienda: specificare le spese generali d'azienda (quali a titolo esemplificativo: costi per polizze ed oneri finanziari, ecc.);	0,17 %
Costi di trasporto;	0,72%
Costi di raccolta dei rifiuti urbani;	0,41%
Costi per la fornitura di tutte le attrezzature, macchinari, automezzi, materiali di consumo, prodotti necessari per l'espletamento del servizio (indicare relativo numero e tipologie, in conformità al progetto tecnico, dedicate ad ogni struttura/ufficio/servizio per ogni categoria di destinazione d'uso); Caratteristiche tecniche di tutte le attrezzature offerte;	1,50%
servizio di fornitura e posa in opera materiale igienico-sanitario e dispenser;	0,84 %
fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani;	0,31 %
Costo degli oneri di sicurezza	0,56%
Sistemi Informatici a Supporto del Servizio	0,06%
costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico)	0,27%
Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico)	0,81%



piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico)	0,44%
corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico)	0,32 %
Costo del lavoro conforme al piano di lavoro "tipo" per attività giornaliere e periodiche indicato nel progetto tecnico	90,47%
Altro (specificare..)	0,12%

Indicare l'utile d'impresa al netto di imposte e tasse	1,46%
TOTALE	100%

La disamina della documentazione dell'operatore economico in argomento consente l'individuazione di alcuni aspetti approfonditi nelle giustificazioni presentate.

In primo luogo, si evidenzia che la ditta in argomento ha indicato per le voci riportate nella predetta tabella sia le percentuali di incidenza che i razionali sottesi alle predette percentuali.

Al fine di verificare la congruità delle predette voci di costo, si è proceduto alla disamina puntuale del progetto tecnico onde determinare la corrispondenza tra offerta tecnica ed economica.

All'esito della predetta verifica, ad eccezione del costo del personale, si evidenzia che i predetti costi possono essere ritenuti congrui rispetto alle attività previste dal Capitolato tecnico nonché alle attività offerte così da coprire completamente il ventaglio dei servizi richiesti nonché le proposte migliorative.

I costi per la struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione incidono nella misura dell'1,53 % sull'intero importo dell'appalto.

In particolare, le spese generali d'azienda, che incidono nella misura del 0,17% sull'intero importo dell'appalto, potrebbero essere ritenute congrue rispetto allo standard qualitativo richiesto dal capitolato per la gestione amministrativa dei servizi in appalto.

I costi di trasporto e logistica incidono nella misura di 0,72% sull'intero importo dell'appalto e sono congrui rispetto all'estensione territoriale da gestire.

I costi di raccolta dei rifiuti urbani incidono nella misura dello 0,41% sull'intero importo dell'appalto.;

I costi di approvvigionamento di attrezzature/macchinari/automezzi/materiali di consumo/prodotti necessari per l'espletamento del servizio incidono nella misura del 1,50 % sull'intero importo dell'appalto.



La congruità delle voci sopra elencate rispetto ai prezzi di mercato viene rilevata dall'analisi del progetto tecnico.

I costi per servizi di fornitura e posa in opera di materiali igienico-sanitari e dispenser incidono nella misura dell'0,84 % sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani incidono nella misura del 0,31% sull'intero importo dell'appalto;

I costi per oneri della sicurezza rischi specifici a carico dell'impresa incidono nella misura dello 0,56% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la fornitura dei Sistemi Informatici a Supporto del Servizio incidono nella misura dello 0,06% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,27% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,81% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per il piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,44% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per i corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico) incidono nella misura del 0,32 % sull'intero importo dell'appalto.

Il costo del lavoro incide nella misura del 90,47% sull'intero importo dell'appalto. In merito a tali costi è stato dato corso a un approfondimento istruttorio di cui si riferisce di seguito.

L'utile di impresa, al netto di imposte e tasse, incide nella misura del 1,46 % sull'intero importo dell'appalto.

Altro incide nella misura dello 0,12% sull'intero importo dell'appalto.

Con riferimento al **costo del lavoro**, alla luce delle giustificazioni presentate, si è proceduto ad un approfondimento con due note-pec inviate all'OE e citate in premessa (all.69 e all.80).

Nelle operazioni di disamina delle giustificazioni, nel merito del costo del personale impiegato nel piano operativo tipo correlato alla struttura-tipo, si rinviene l'indicazione di 9 unità di cui n.7 operai comuni per i quali si ritiene, in assenza di espresse indicazioni dell'OE, di applicare il 2° livello e n.2 operai qualificati per i quali si ritiene, in assenza di espresse indicazioni dell'OE, di applicare il 3°



livello a fronte di un monte ore effettivo annuale pari a n.5.536,17 ed un monte ore complessivo settimanale pari a n.106,46.

Il RUP ritiene che, alla luce piano operativo tipo redatto in sede di giustificazioni, il fornitore non abbia giustificato dal punto di vista economico l'incidenza del costo del personale alla luce del ribasso offerto in gara pari al 31,57%.

Nel dettaglio.

La ditta in esame, per quanto riguarda il costo ora lavoro, sembrerebbe in linea con le tabelle ministeriali di riferimento. Al riguardo, si evidenzia che il monte ore annuo effettivo comunicato dall'operatore economico per l'edificio modello è pari a 5.536,17 ore che determinerebbe un costo annuo di euro € 83.606,40.

Tanto premesso, al fine di verificare la congruità di quanto affermato dall'OE in esame, si è proceduto alla determinazione del canone annuo nonché alla relativa incidenza percentuale del personale secondo i principi metodologici esposti in premessa.

I risultati sono riportati nella seguente tabella da cui si evince che:

- il canone annuo al netto del ribasso offerto del 31,57% è pari ad € 421.161,96. Al riguardo si evidenzia che l'OE in esame non ha calcolato il canone annuo secondo le previsioni di gara (ndr. "il canone ordinario annuale per i servizi di pulizia è dato dalla sommatoria di tutti i costi mensili per ciascuna area omogenea (calcolati moltiplicando il prezzo unitario al netto del ribasso unico offerto per la superficie netta calpestabile riferita al locale/area "iesima") moltiplicato per 12 (mesi)) per cui si è dovuto procedere a calcolare tale canone annuo sulla base della metodologia illustrata in premessa che, si ribadisce, è la stessa utilizzata per tutti gli OE sottoposti a verifica di congruità. In particolare, nella simulazione del piano operativo riferito all'edificio-modello di 7832,30 mq, l'operatore economico in esame ha calcolato il canone in modo assolutamente arbitrario e contrario agli atti di gara applicando il ribasso offerto alla "media" dei prezzi unitari a base d'asta previsti per i singoli "pacchetti" di interventi riferiti alle diverse aree omogenee al solo fine di far coincidere i costi finali dell'edificio-modello con le percentuali di ribasso e di incidenza del personale offerti in gara. Tale modus operandi è da considerarsi contrario alle previsioni del capitolato e, pertanto, anomalo e del tutto inaccettabile come meglio chiarito nell'esempio seguente.



Nella costruzione dei costi a base d'asta dell'edificio-tipo, come già precisato in premessa, occorre procedere alla sommatoria dei singoli prezzi unitari previsti per i singoli pacchetti relativi alle diverse aree omogenee.

Prendendo come esempio l'area omogenea "D" – Bagno, la base d'asta è pari ad euro 8,69 (sommatoria dei prezzi unitari previsti per i pacchetti D1-D2-D3-D4-D5).

Locali	Area omogenea	Pacchetti	Prezzo Ba	Sommatoria
Bagno	D	D1	€ 2,27	€ 8,69
Bagno	D	D2	€ 1,12	
Bagno	D	D3	€ 1,35	
Bagno	D	D4	€ 3,80	
Bagno	D	D5	€ 0,15	

Di conseguenza, applicando ai prezzi di cui sopra il ribasso del 31,57% offerto in gara dall'OE in esame, si ottiene un prezzo unitario (complessivo dell'area omogenea "D") pari ad euro 5,94 (per tutti gli interventi previsti dai singoli pacchetti D1-D2-D3-D4-D5 relativi all'area omogenea "D" – Bagno). Il canone, quindi, delle aree omogenee previste alle righe 4-5-6 dell'edificio modello, è calcolato come segue:

Area Omogenea	PIANO	Locali	Superficie Servita	Base d'asta Unitaria	€ mq Offerto	Canone Mese	canone Annuo
D	PO0	Bagno	3,42	€ 8,69	5,9466	€ 20,34	€ 244,05
D	PO0	Bagno	3,78	€ 8,69	5,9466	€ 22,48	€ 269,74
D	PO0	Bagno	23,19	€ 8,69	5,9466	€ 137,90	€ 1.654,81
Tot.						€ 180,72	€ 2.168,64

L'OE in argomento, invece, in modo arbitrario e non corretto, per i locali "bagno" di cui alla tabella dell'edificio-tipo alle righe 4-5-6 ha previsto un costo unitario mq di euro 1,19 applicando il ribasso del 31,57% alla "media" e non alla "sommatoria" dei prezzi unitari di cui sopra ($8,65/5=1,73$): tale metodologia, utilizzata nelle spiegazioni fornite, non trova fondamento in alcun documento di gara ed ha generato i seguenti costi anomali, incongrui e inattendibili.



Area Omogenea	PIANO	Locali	Superficie servita	Base d'asta Unitaria	€ mq Offerto	Canone Mese	canone Annuo
D	P00	Bagno	3,42	€ 1,73	1,19	€ 4,07	€ 48,84
D	P00	Bagno	3,78	€ 1,73	1,19	€ 4,50	€ 53,98
D	P00	Bagno	23,19	€ 1,73	1,19	€ 27,60	€ 331,15
Tot.						€ 36,16	€ 433,97

- l'incidenza della manodopera è pari al 19,85% e non al 90,47% indicata in offerta con una differenza in negativo pari -70,62%;
- la resa mq risulta essere pari a 367,55 ma il costo medio ora lavoro calcolato in base alle giustificazioni presentate risulta essere pari ad euro 68,82 e quindi assolutamente incongruo rispetto al costo ora lavoro previsto dalle tabelle ministeriali per un operaio di 2° livello pari ad euro 16,45.

Lotto 5
ATI ROMA MULTISERVIZI S.p.a.
- MANUTENCOOP Facility
Management S.p.a

Superficie Totale servita	7.832,30
Prezzo mq offerto	€ 4,45
Costo personale da offerta	€ 381.025,22
Incidenza personale	90,47%
Utile indicato in offerta	1,46%

Ribasso offerto	31,57%	Canone Mese	Canone Annuo
		€ 35.096,83	€ 421.161,96
Canone determinato in giustizia	€ 7.879,16	€	94.549,92

311,1	RESA	442	RESA
25,18	Ore giorno	17,72	Ore giorno
6.540,76	Ore annue	4.603,69	Ore annue
58,25	Costo ora	82,77	Costo ora

Sviluppo personale						
			costo H da giustifiche	costo H da Tabelle Ministeriali	Ore lavoro annue	Costo lavoro annuo
Ore annue effettive	5.536,17	2	€ 16,02	€ 15,93	1.496,23	€ 23.963,62
Ore mese	461,35	3	€ 16,79	€ 16,69	2.067,16	€ 34.699,35
Ore giorno	21,31	2	€ 12,24		628,60	€ 7.695,32
Resa mq	367,55	3	€ 12,83		1.147,56	€ 14.661,33
Costo ora	€ 68,82	3	€ 12,83		201,62	€ 2.586,78
					€	€
					5.536,17	€ 83.606,40
						diff. Manod.
						19,85%
						-70,62%

L'offerta dell'operatore economico in argomento, pertanto, è completamente inattendibile e non in linea con la metodologia prevista dagli atti di gara per la formulazione dell'offerta economica e del canone ordinario.

La prova di tale assunto risiede nel fatto che applicando il ribasso offerto e la percentuale di manodopera offerta all'edificio modello secondo le indicazioni fornite in sede di richiesta di spiegazioni ne deriva un costo annuo del lavoro di gran lunga inferiore rispetto alla percentuale offerta (19,85% al posto di 90,47%).

In altri termini, l'OE in esame ha dichiarato un'incidenza in percentuale di manodopera che in concreto non trova corrispondenza nella "reale" percentuale che determina il relativo costo rispetto



al canone complessivo annuo calcolato per l'espletamento del servizio applicato all'edificio-modello.

In sede di gara, altresì, il costo della manodopera è stato determinato in una percentuale pari ad almeno l'80% rispetto al costo complessivo dell'appalto.

Alla luce di quanto sopra, si propone l'esclusione dell'offerta in esame perché la stessa non risulta essere congrua e attendibile in quanto, alla luce del ribasso offerto, la reale incidenza in percentuale del costo del lavoro (19,85%) rispetto al canone annuo complessivo non trova corrispondenza rispetto alla percentuale dichiarata in offerta (90,47%) ed è addirittura inferiore rispetto al minimo previsto dagli atti di gara (80%).

In secondo luogo, dalle spiegazioni presentate in sede di verifica di congruità, si evince che l'OE in esame ha calcolato il canone ordinario applicando in maniera errata il ribasso offerto alla "media" dei prezzi unitari previsti per i singoli pacchetti riferiti alle diverse aree omogenee e non invece alla sommatoria degli stessi così come previsto dal capitolato di gara.

ATI CO.L.SER Servizi S.c.r.l. - L'OPEROSA Soc Coop - COPMA Soc. Coop.

A seguito della prima richiesta di precisazioni, la ditta in argomento ha presentato la seguente tabella dalla quale si evince l'incidenza, in percentuale, delle singole voci che compongono il prezzo offerto:

struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione;	2,00 %
Spese generali d'azienda: specificare le spese generali d'azienda (quali a titolo esemplificativo: costi per polizze ed oneri finanziari, ecc.);	1,00 %
Costi di trasporto;	inclusi nelle spese generali
Costi di raccolta dei rifiuti urbani;	inclusi nelle spese generali
Costi per la fornitura di tutte le attrezzature, macchinari, automezzi, materiali di consumo, prodotti necessari per l'espletamento del servizio (indicare relativo numero e tipologie, in conformità al progetto tecnico, dedicate ad ogni struttura/ufficio/servizio per ogni categoria di destinazione d'uso); Caratteristiche tecniche di tutte le attrezzature offerte;	2,10 %
servizio di fornitura e posa in opera materiale igienico-sanitario e dispenser;	1,80 %
fornitura contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani;	inclusi nelle spese generali
Costo degli oneri di sicurezza	1,50%



Sistemi Informatici a Supporto del Servizio	0,15%
costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico)	0,70%
Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico)	0,50%
piano integrato per la promozione dei servizi in convenzione (art.8 capitolato tecnico)	inclusi nelle spese generali
corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico)	1,25 %
Costo del lavoro conforme al piano di lavoro "tipo" per attività giornaliere e periodiche indicato nel progetto tecnico	88,00%
Altro (specificare..)	0,27%

Indicare l'utile d'impresa al netto di imposte e tasse	0,72%
TOTALE	100%

La disamina della documentazione dell'operatore economico in argomento consente l'individuazione di alcuni aspetti approfonditi nelle giustificazioni presentate.

In primo luogo, si evidenzia che la ditta in argomento ha indicato per tutte le voci riportate nella predetta tabella sia le percentuali di incidenza che i razionali sottesi alle predette percentuali.

Al fine di verificare la congruità delle predette voci di costo, si è proceduto alla disamina puntuale del progetto tecnico onde determinare la corrispondenza tra offerta tecnica ed economica.

All'esito della predetta verifica, ad eccezione del costo del personale, si evidenzia che i predetti costi possono essere ritenuti congrui rispetto alle attività previste dal Capitolato tecnico nonché alle attività offerte così da coprire completamente il ventaglio dei servizi richiesti nonché le proposte migliorative.

I costi per la struttura organizzativa e logistica offerta nel progetto tecnico per la gestione della convenzione incidono nella misura del 2,00 % sull'intero importo dell'appalto.

In particolare, le spese generali d'azienda, che incidono nella misura dell'1,00% sull'intero importo dell'appalto, potrebbero essere ritenute congrue rispetto allo standard qualitativo richiesto dal capitolato per la gestione amministrativa dei servizi in appalto.

I costi di trasporto e logistica rientrano nelle spese generali e sono congrui rispetto all'estensione territoriale da gestire alla stessa stregua dei costi di raccolta dei rifiuti urbani, di quelli per la fornitura dei contenitori e per il piano di promozione dei servizi in convenzione.



I costi di approvvigionamento di attrezzature/macchinari/automezzi/materiali di consumo/prodotti necessari per l'espletamento del servizio incidono nella misura del 2,10 % sull'intero importo dell'appalto.

La congruità delle voci sopra elencate rispetto ai prezzi di mercato viene rilevata dall'analisi del progetto tecnico.

I costi per servizi di fornitura e posa in opera di materiali igienico-sanitari e dispenser incidono nella misura dell'1,80 % sull'intero importo dell'appalto.

I costi per oneri della sicurezza rischi specifici a carico dell'impresa incidono nella misura dell'1,50 % sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la fornitura dei Sistemi Informatici a Supporto del Servizio incidono nella misura dello 0,15% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica (art.4.2 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,70% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per la Gestione call center (art.4.3 capitolato tecnico) incidono nella misura dello 0,50% sull'intero importo dell'appalto.

I costi per i corsi di formazione (art.17 capitolato tecnico) incidono nella misura del 1,25 % sull'intero importo dell'appalto.

Il costo del lavoro incide nella misura del 88,00% sull'intero importo dell'appalto. In merito a tali costi è stato dato corso a un approfondimento istruttorio di cui si riferisce di seguito.

L'utile di impresa, al netto di imposte e tasse, incide nella misura del 0,72 % sull'intero importo dell'appalto.

Altro incide nella misura dello 0,27% sull'intero importo dell'appalto.

Con riferimento al costo del lavoro, alla luce delle giustificazioni presentate, si è proceduto ad un approfondimento con due note-pec inviate all'OE e citate in premessa (all.67 e all.81).

Nelle operazioni di disamina delle giustificazioni, nel merito del costo del personale impiegato nel piano operativo tipo correlato alla struttura-tipo, si rinviene l'indicazione di 9 unità di cui n.6 operai comuni presumibilmente di 1° livello e n.3 operai rispettivamente qualificato, specializzato e provetto presumibilmente rispettivamente di 2°, 3° e 4° livello a fronte di un monte ore effettivo annuale pari a n.6.276,75 ed un monte ore complessivo settimanale pari a n.159,41.



Il RUP ritiene che, alla luce del piano operativo tipo redatto in sede di giustificazioni, il fornitore ha giustificato dal punto di vista economico l'incidenza del costo del personale alla luce del ribasso offerto in gara pari al 88,00%.

Nel dettaglio.

Il monte ore annuo effettivo comunicato dall'operatore economico per l'edificio modello è pari a n.6.276,75 ore che determina un costo annuo di € 99.145,99.

Tanto premesso, al fine di verificare la congruità di quanto affermato dall'OE in esame, si è proceduto alla determinazione del canone annuo nonché alla relativa incidenza percentuale del personale secondo i principi metodologici esposti in premessa.

I risultati sono riportati nella seguente Tabella da cui si evince che:

- il canone annuo al netto del ribasso offerto del 88,00% è pari ad € 116.622,09. Tale importo differisce rispetto al canone annuo ricalcolato (€ 73.855,67) secondo la metodologia di cui in premessa ma è perfettamente in linea con il calcolo previsto dagli atti di gara per la determinazione del canone ordinario.

Tale differenza è dovuta, presuntivamente, ad una differente determinazione dei "pacchetti" di interventi applicati ad ogni singola area/locale di cui all'edificio-modello. Ciò non inficia la correttezza delle spiegazioni fornite dall'OE in esame ma, al contrario, conferma la validità del ragionamento seguito sia nella determinazione dell'offerta economica sia nella definizione del canone e del costo del personale relativamente all'edificio-modello. Si è ritenuto, pertanto, di prendere come riferimento per la presente verifica gli importi dichiarati dall'OE e non quelli ricalcolati in quanto la ratio sottesa agli stessi è la medesima ed è perfettamente in linea con quanto previsto dagli atti di gara ((ndr. "il canone ordinario annuale per i servizi di pulizia è dato dalla sommatoria di tutti i costi mensili per ciascuna area omogenea (calcolati moltiplicando il prezzo unitario al netto del ribasso unico offerto per la superficie netta calpestabile riferita al locale/area "iesima") moltiplicato per 12 (mesi)).

- l'incidenza della manodopera è pari all'85,01% e non all'88,00% indicata in offerta. Anche tale differenza (dovuta sempre ad una probabile ma adeguata ed accettabile diversa rappresentazione degli interventi/prestazioni previste in ciascun locale dell'edificio-modello) non inficia la correttezza del ragionamento seguito dall'OE nel fornire le spiegazioni all'offerta presentata in gara.



- la resa mq risulta essere pari a 324,18 e può essere considerata in linea con i valori minimi e massimi ritenuti congrui.
- Il costo medio ora lavoro calcolato in base alle giustificazioni presentate risulta essere pari ad euro 16,35 e quindi assolutamente congruo e attendibile rispetto al range minimo e massimo ipotizzato in sede di costruzione del modello di verifica (€ 15,66 ed € 22,25).

Lotto 5	
ATI CO.L.SER Servizi S.c.r.l. - L'OPEROSA Soc Coop - COPMA	
Superficie Totale servita	7.832,30
Prezzo mq offerto	€ 0,79
Costo personale da offerta	€ 102.627,44
Incidenza personale	88,00%
Utile indicato in offerta	0,72%

Ribasso offerto	88,00%	Canone Mese	canone Annuo
		€ 6.154,64	€ 73.855,67
Canone determinato in giustifica		€ 9.718,51	€ 116.622,09
Canone mq mese in giustifica		€ 1,24	

311,1	RESA	442	RESA
25,18	Ore giorno	17,72	Ore giorno
6.540,76	Ore annue	4.603,69	Ore annue
15,69	Costo ora	22,29	Costo ora

Sviluppo personale						
	live lo	costo H da giustificche (ricavato)	costo H da Tabelle Ministeriali	Ore lavoro annue	Costo lavoro annuo	
Ore annue effettive	6.276,77	1 € 15,66	€ 15,66	9.460,78	€ 85.515,81	
Ore mese	523,06	2 € 16,45	€ 16,45	627,68	€ 10.325,34	
Ore giorno	24,16	3 € 17,24	€ 17,24	125,54	€ 2.164,31	
Resa mq	324,18	4 € 18,17	€ 18,17	62,77	€ 1.140,53	
Costo ora	€ 16,35	5 € 19,17	€ 19,17		€ -	
		6 € 22,24	€ 22,24		€ -	
				6.276,77	€ 99.145,99	diff. Man. 2,99%
						Incidenza % manodopera 85,01%

Alla luce di quanto sopra, si conclude per la sostenibilità economica dell'offerta in esame perché la stessa risulta essere congrua e attendibile nonché in grado di garantire all'OE in esame anche una marginalità d'impresa nella misura dichiarata dello 0,72% nella gestione dell'intero appalto.

Avendo terminato l'analisi delle spiegazioni, si riporta di seguito il riepilogo delle valutazioni:

Per i lotti 1-2 prima in graduatoria Consorzio LEONARDO Servizi le cui rispettive offerte sono state ritenute congrue ed attendibili.

Per i lotti 3-4 EURO&PROMOS FM Soc.Coop. p.a. le cui rispettive offerte sono state ritenute congrue ed attendibili e non anomale.

Per il lotto 5 ATI CO.L.SER Servizi S.c.r.l. - L'OPEROSA Soc Coop - COPMA Soc. Coop. la cui offerta è stata ritenuta congrua e attendibile.



<u>OPERATORE ECONOMICO</u>	<u>ESITO</u>
Consorzio LEONARDO Servizi	lotto 1 e del lotto 2 per offerta risultata congrua e attendibile
EURO&PROMOS FM Soc.Coop. p.a.	lotto 3 e del lotto 4 per offerta risultata non anomala
ATI CO.L.SER Servizi S.c.r.l. - L'OPEROSA Soc Coop - COPMA Soc. Coop.	lotto 5 per offerta risultata congrua e attendibile

Roma 09/12/2019

Il R.U.P. – dr. Paolo Berno