

**AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE E MANUTENZIONE DI N. 5 SERVIZI  
IGIENICI AUTOMATIZZATI  
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

**1. Premesse**

La presente relazione, redatta ai sensi dell'articolo 23, comma 15, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., è relativa al progetto per lo svolgimento del servizio di gestione e manutenzione di n. 5 servizi igienici automatizzati nel Comune di Firenze dal 1.1.2022 al 31.12.2023. Il documento contiene parte degli elementi di cui al citato art. 23, comma 15, del citato D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., mentre le specifiche tecniche, i requisiti delle offerte e gli altri aspetti di carattere amministrativo e tecnico sono contenuti nel Capitolato speciale di appalto.

**2. Descrizione del servizio**

Nel territorio di Firenze sono presenti 5 servizi igienici pubblici autopulenti, completamente automatizzati, dislocati in:

- Piazza delle Cure (lato ferrovia) - costruttore PT Matic SRL modello TWAW anno di nuova installazione 2016
- Piazza Indipendenza - costruttore PT Matic SRL modello TWAW anno di nuova installazione 2016
- Piazza Dalmazia (lato ferrovia) - costruttore Linea Città SRL modello SWING anno di nuova installazione 2021  
(Tutti e tre gli autopulenti sopraindicati erano già presenti sul territorio cittadino, ma per le loro condizioni di usura sono stati completamente sostituiti negli anni indicati.)
- Piazza Madonna della Neve (ex area Murate) - costruttore Linea Città SRL modello TRIAX anno di installazione anno 2006
- Piazza dell'Isolotto - costruttore Linea Città SRL modello SWING installato ex novo nell'anno 2021

Tutti gli autopulenti sono in uso agli utenti previo pagamento di tariffa tramite gettoniera.

L'amministrazione comunale ha deciso di affidare la gestione unitaria di questa particolare tipologia di prodotto, in modo distinto rispetto al complesso dei servizi igienici, proprio per la loro peculiarità di alta tecnologia e automazione al fine di ottenere un partner solido, affidabile ed esperto del settore.

L'esperienza di questi anni insegna che al fine di scoraggiare atti vandalici occorre offrire un servizio attento e di alta qualità e per preservare e migliorare il bene comune.

Data la loro automazione e la ininterrotta apertura all'utenza, l'apertura di tali servizi igienici non prevede la custodia ed è proprio questo il motivo per cui si intende puntare su un servizio più capillare incrementando le pulizie da una a tre volte alla settimana, coniugando così anche una esigenza di controllo e di monitoraggio del bene, oltreché quella di igiene e sicurezza delle persone.

Sulla base della situazione descritta, ed in particolare per la nuova veste del servizio, risulta necessario provvedere ad affidare il servizio di gestione stesso per 24 mesi, al fine di verificare la bontà di tale scelta prima di procedere ad affidare il servizio per un periodo eventualmente più lungo e facendo coincidere la scadenza con quella della gestione degli altri servizi igienici, riservandosi così, per il futuro, la progettazione di una gestione unitaria.

Scopo del servizio oggetto dell'affidamento è quello di mantenere puliti e fruibili i servizi igienici attraverso lo svolgimento di pulizie ed interventi tempestivi e mirati di manutenzione come previsto in particolare dal capitolato speciale d'appalto.

Per quanto concerne la periodicità della manutenzione programmata si ritiene opportuno rendere noti il Piano dettagliato degli interventi della manutenzione ordinaria predisposto dalla Direzione Servizi Tecnici ed i Manuali di manutenzioni degli impianti.

### **3. Documenti inerenti la sicurezza**

Per il servizio di gestione oggetto del presente progetto, si esclude la presenza di rischi interferenti, in quanto l'appalto si sostanzia nella pulizia/manutenzione dei servizi igienici pubblici che saranno effettuate con chiusure momentanee del locale; conseguentemente, non si rende necessaria l'elaborazione del documento di valutazione dei rischi da interferenze e si stimano pari a zero i costi della sicurezza relativi alle interferenze.

### **4. Importi del servizio e prospetto economico**

Le prestazioni oggetto di appalto saranno computate in quota parte a canone per la gestione, la manutenzione programmata e la manutenzione ordinaria e in quota parte a misura per la manutenzione ordinaria extra canone.

Per tale ultima voce di costo, sulla base del trend di spesa degli ultimi anni, si stima necessaria per l'intera durata contrattuale un importo pari ad Euro 20.000,00 oltre IVA.

L'importo a canone viene indicato, tenuto conto delle stime predisposte dalla Direzione Servizi Tecnici per 3 interventi di pulizia a settimana, considerando un incremento delle stesse del 30%, in una somma non superiore ad € 80.000,00 al netto dell'iva.

L'importo complessivo massimo di spesa stimato da parte della Stazione appaltante, per l'intera durata contrattuale, è indicativamente, nel complesso, inferiore ad € 100.000,00 oltre iva.

### **5. Suddivisione in lotti**

Non sussiste la possibilità di suddivisione dell'appalto di cui trattasi in lotti e ciò al fine di garantire l'omogeneità e l'unitarietà della prestazione ed evitare la frammentazione gestionale e organizzativa del servizio alla luce delle caratteristiche dei dispositivi oggetto dell'appalto (servizi autopulenti) e della relativa dislocazione su tutto il territorio comunale.

### **6. Modalità di affidamento del servizio**

L'importo stimato dell'appalto sopra evidenziato consente secondo quanto previsto dall'art. 1 comma 2 lett. a) della Legge 120/2020 modificato dalla Legge 108/2021 di ricorrere all'affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici, fermo restando il rispetto dei principi di cui all'articolo 30 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e l'esigenza che siano scelti soggetti in possesso di pregresse

e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento, anche individuati tra coloro che risultano iscritti in elenchi o albi istituiti dalla Stazione Appaltante, comunque nel rispetto del principio di rotazione.

Al fine di consentire la più ampia partecipazione di operatori economici e quindi “sondare” quanto più possibile il mercato, anziché procedere con una mera richiesta di preventivo ad imprese preindividuate, si ritiene opportuno procedere con la pubblicazione di un avviso di indagine di mercato e contestuale richiesta di preventivo, lasciando la possibilità di manifestare interesse e presentare offerta a qualunque operatore economico interessato purché in possesso dei requisiti prescritti dall’avviso stesso.

La pubblicazione dell’avviso consente di “superare” eventuali limitazioni legate all’applicazione del principio di rotazione di cui all’art. 36 comma 1 del D.lgs. 50/2016 che di fatto impedirebbe al gestore uscente l’impossibilità di partecipazione.

Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale **il principio di rotazione si applica nei casi in cui si proceda mediante affidamento diretto (non preceduto da una fase selettiva) ovvero, nelle ipotesi di procedura negoziata, allorché l’amministrazione operi discrezionalmente la scelta dei concorrenti da invitare**, in quanto esso “*costituisce necessario contrappeso alla notevole discrezionalità riconosciuta all’amministrazione nel decidere gli operatori economici da invitare in caso di procedura negoziata (Cons. Stato, V, 12 settembre 2019, n. 6160); esso ha infatti l’obiettivo di evitare la formazione di rendite di posizione e persegue l’effettiva concorrenza, poiché consente la turnazione tra i diversi operatori nella realizzazione del servizio, consentendo all’amministrazione di cambiare per ottenere un miglior servizio (Cons. Stato, VI, 4 giugno 2019, n. 3755).*

Si è optato pertanto per la pubblicazione dell’avviso di indagine di mercato al fine di non porre limiti alla partecipazione delle imprese interessate, affidatario uscente compreso.

Considerata l’alta specializzazione delle competenze di natura prettamente tecnica necessarie per l’esecuzione del servizio, al fine di garantire un adeguato livello delle prestazioni oggetto di appalto, si ritiene tuttavia doveroso prevedere, accanto ai requisiti di cui all’art. 80 e dell’art. 83, comma 1, lett. a) del D. Lgs 50/2016 (iscrizione CCIAA, iscrizione nel registro delle Commissioni provinciali per l’artigianato, iscrizione agli Ordini professionali), anche la necessità, in capo all’operatore economico potenziale affidatario, del possesso dei requisiti di capacità tecnica di cui all’articolo 83, comma 1, lett. c) del D.lgs. 50/2016 di seguito specificati:

o Avere eseguito nell’ultimo triennio servizi analoghi presso amministrazioni pubbliche o privati per un importo non inferiore ad € 100.000,00 al netto dell’iva.

L’eventuale affidamento potrà avvenire a seguito del confronto dei preventivi ricevuti sulla base della convenienza economica. In caso di affidamento la Stazione Appaltante procederà alla previa verifica del possesso dei requisiti di cui agli artt. 80 e 83 indicati nel presente avviso.

Si ritiene di espletare la procedura in modalità telematica ai sensi dell’art. 58 del D.lgs 50/2016 attraverso l’apposita funzionalità disponibile sul Sistema Telematico Acquisti Regionali della Toscana denominato S.T.A.R.T.

I documenti costituenti il presente progetto sono:

- Capitolato speciale d’appalto;
- Piano dettagliato degli interventi di manutenzione ordinaria in formato integrale;
- Manuale d’uso e manutenzione S.I.A. modello SWING;
- Manuale d’uso e manutenzione S.I.A. modello TWAW e relativo schema elettrico.

Il Responsabile del Procedimento  
Dott.ssa Alessandra Battaglini