PINELLI HOLDING S.R.L.
ROMA (RM) VIA GIAN GALEAZZO ARRIVABENE, 14 CAP 00159
info@pinelliholding.com info@pec.pinelliholding.com
Partita IVA 18285671006

Pinelli Holding S.r.l., società di servizi, supporta le aziende nella redazione progettuale per concorrere alle gare.
Per le richieste di preventivo contattare l'Ing. Pinelli (329.2508089, servizio-gare@pinelliholding.com)

B0095

Ente	IRCCS Istituto Tumori "Giovanni Paolo II" - Bari (S.S.D. Patrimonio, Appalti e Contratti)	**Scadenza**	09/12/2026 ore 08:30	**Tipologia**	Procedura aperta telematica europea (art. 71 D.Lgs. 36/2023) - OEPV, lotto unico - EmPULIA PE271622-26

Servizi CPV 90910000-9 Servizi di pulizia - Servizio quinquennale di pulizia e sanificazione della sede dell'IRCCS Istituto Tumori "Giovanni Paolo II" di Bari (viale Orazio Flacco 65): pulizie ordinarie e periodiche a canone per mq e per area di rischio, blocchi operatori, unita' paziente, presidio fisso, interventi straordinari. CIG BD88733773. CCNL Pulizia/Multiservizi (K511); CAM DM 51/2021; clausola sociale: 54 addetti uscenti (Accadueo, Ladisa, Clean Service).

Oggetto di gara Pulizia (sanitario)

Importo totale € 15.428.220,80 (valore globale stimato comprensivo di quinto d'obbligo, proroga 12 mesi e proroga tecnica 6 mesi, IVA esclusa) - Base d'asta: 10.285.480,50

Importo presunto annuale € 2.057.096,10

Durata anni 5 (60 mesi dal verbale di consegna)

Proroga: Si', 12 mesi (2.057.096,12) + proroga tecnica 6 mesi art. 120 c.11 (1.028.548,06)

Richiesta chiarimenti entro il 20/11/2026 ore 12:00

Sopralluogo: obbligatorio a pena di esclusione, richiesta via PEC entro il 12/11/26

Documenti offerta tecnica (Num. pagine: limite non previsto)

1. Modello organizzativo, efficientamento del personale e metodologie tecnico-operative (organizzazione, personale e livelli, sostenibilita' sociale, programmazione interventi, rilevazione orari, reperibilita', blocchi operatori, unita' paziente, prodotti, attrezzature e DPI)
2. Formazione del personale addetto; 3. Soluzioni per ridurre gli impatti ambientali (Ecolabel, microfibra, tecniche innovative/LCA, ISO 14067, SA 8000); 4. Dichiarazione di conformita' ai CAM

5. Progetto di riassorbimento (clausola sociale); 6. Documentazione tecnica aggiuntiva facoltativa; 7. Eventuale dichiarazione segreti tecnici con copia oscurata

8. Rapporto sul personale art. 46 D.Lgs. 198/2006 (oltre 50 dipendenti); 9. Certificazione UNI EN 13549:2003; 10. Certificato EMAS (se posseduti)

Attestazione di avvenuto sopralluogo (documentazione amministrativa)

Offerta tecnica (Punti 80 con soglia di sbarramento 40/80 calcolata prima della riparametrazione (riparametrazione a 80 sul totale).**)**

Profili e sub-profili di valutazione	Modalita' di attribuzione del punteggio	Punteggio massimo
1) MODALITA' ORGANIZZATIVE		**max 12 punti**
1.1) Struttura organizzativa resa disponibile per l'erogazione dei servizi (modello, interazione tra figure chiave) - max 8 punti	Discrezionale (coeff. 0 / 0,2 / 0,4 / 0,6 / 0,8 / 1)	
1.2) Organizzazione dei turni e sostituzioni del personale - max 4 punti	Discrezionale (coeff. 0 / 0,2 / 0,4 / 0,6 / 0,8 / 1)	

2) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO		**max 25 punti**
2.1) Efficacia del piano generale di lavoro: metodi e procedure (pulizie continuative e periodiche) - max 8 punti	Discrezionale (coeff. 0 / 0,2 / 0,4 / 0,6 / 0,8 / 1)	
2.2) Efficacia del piano generale di lavoro: materiali utilizzati per tipologia di rischio, aree e superfici - max 7 punti	Discrezionale (coeff. 0 / 0,2 / 0,4 / 0,6 / 0,8 / 1)	
2.3) Modalita' organizzative e procedure per la gestione di servizi in emergenza, imprevisti o eventi eccezionali - max 5 punti	Discrezionale (coeff. 0 / 0,2 / 0,4 / 0,6 / 0,8 / 1)	
2.4) Piano operativo: ore annuali offerte (effettivamente lavorate) e distribuzione degli addetti - max 5 punti	Discrezionale (coeff. 0 / 0,2 / 0,4 / 0,6 / 0,8 / 1)	
3) FORMAZIONE DEL PERSONALE		**max 3 punti**
3.1) Piano formativo e di aggiornamento ulteriore rispetto agli obblighi - max 3 punti	Discrezionale (coeff. 0 / 0,2 / 0,4 / 0,6 / 0,8 / 1)	
4) SISTEMA INFORMATIVO		**max 8 punti**
4) Disponibilita' e funzionalita' di un sistema informativo che gestisca totalmente l'appalto (lettura in tempo reale per il DEC, ore lavorate, KPI) - max 8 punti	Discrezionale (coeff. 0 / 0,2 / 0,4 / 0,6 / 0,8 / 1)	
5) SISTEMI DI CONTROLLO		**max 5 punti**
5.1) Adeguatezza della struttura organizzativa e dei sistemi preposti alle verifiche - max 5 punti	Discrezionale (coeff. 0 / 0,2 / 0,4 / 0,6 / 0,8 / 1)	
6) ECOSOSTENIBILITA' DELL'APPALTO		**max 10 punti**
6.1) Sistemi innovativi a basso impatto ambientale (risparmio di acqua, energia, prodotti) - max 7 punti	Discrezionale (coeff. 0 / 0,2 / 0,4 / 0,6 / 0,8 / 1)	
6.2) Possesso licenza Ecolabel (UE) per i servizi di pulizia (CAM DM 29/01/2021) - max 3 punti	Tabellare (si'/no)	
7) ATTREZZATURE		**max 7 punti**
7.1) Tipologia e numero di macchinari (tipologia non indicata nella tabella, presunta discrezionale) - max 4 punti	Discrezionale (coeff. 0 / 0,2 / 0,4 / 0,6 / 0,8 / 1)	
7.2) Tipologia e numero delle attrezzature - max 3 punti	Discrezionale (coeff. 0 / 0,2 / 0,4 / 0,6 / 0,8 / 1)	
8) CERTIFICAZIONI		**max 5 punti**
8.1) Parita' di genere (art. 46-bis D.Lgs. 198/2006) - max 1 punti	Tabellare (si'/no)	
8.2) Certificazione UNI EN 13549:2003 (in RTI: tutte le imprese) - max 2 punti	Tabellare (si'/no)	
8.3) Certificato di registrazione EMAS (in RTI: tutte le imprese) - max 2 punti	Tabellare (si'/no)	
9) MIGLIORIE		**max 5 punti**
9.1) Migliorie offerte rispetto alla documentazione di gara - max 5 punti	Discrezionale (coeff. 0 / 0,2 / 0,4 / 0,6 / 0,8 / 1)	
Totale		**80 punti**

Offerta economica (Punti 20 con soglia: non prevista.**)**

PE = (Ri / Rmax)^α, con α = 0,2 (formula non lineare interdipendente per servizi a canone); punteggio = PE x 20.
dove: Ri = ribasso offerto dal concorrente i-esimo; Rmax = ribasso dell'offerta piu' conveniente.

Ribasso percentuale (max 2 decimali, cifre e lettere) sul corrispettivo a base di gara comprensivo dei costi della manodopera; schema di offerta economica Excel. Inammissibili offerte superiori alla base.

Costo manodopera stimato dalla SA: 8.531.060,84 sul quinquennio (83,33% della base; CCNL Pulizia/Multiservizi K511, tabelle DD 74/2024 adeguate al rinnovo 13/06/2025), non ribassabile salvo giustificazione. Oneri sicurezza da interferenze 48.207,50 (9.641,50/anno).

Anomalia: con almeno 3 offerte, sospette quelle con punti prezzo e punti tecnici (ante riparametrazione) entrambi >= 4/5 del massimo. Garanzia provvisoria 2%: 308.564,42.

Capacità economica e finanziaria

PINELLI HOLDING S.R.L.
ROMA (RM) VIA GIAN GALEAZZO ARRIVABENE, 14 CAP 00159
info@pinelliholding.com info@pec.pinelliholding.com
Partita IVA 18285671006

Fatturato globale maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque precedenti l'indizione: almeno 10.000.000,00 euro. RTI: requisito posseduto dal raggruppamento nel suo complesso.

Capacità tecnica

Esecuzione negli ultimi dieci anni di uno o piu' servizi di pulizia e sanificazione presso enti sanitari pubblici e/o privati per un importo complessivo di almeno 2.000.000,00 euro (RTI: nel complesso).
Idoneita': iscrizione Registro Imprese/Albo Artigiani con fascia di classificazione almeno F (DM 274/1997), posseduta dal raggruppamento nel suo complesso.

Analisi Preliminare di Profittabilità

Stima preliminare a supporto della decisione di partecipazione, basata sui dati del disciplinare e sulle tabelle ministeriali del costo del lavoro. Non sostituisce il piano economico dell'offerta. Le ipotesi adottate sono esplicitate in ciascun blocco.

A. Dati economici dichiarati dalla stazione appaltante (valori annui, IVA esclusa)

Base d'asta annua	2.057.096,10 €
Oneri di sicurezza da interferenze (non ribassabili)	9.641,50 €
Quota ribassabile (base − oneri)	2.047.454,60 €
Costo della manodopera stimato dalla SA	1.706.212,17 € (dichiarato per 60 mesi: 8.531.060,84 (83,33% della base); media annua, gli scaglioni del rinnovo CCNL sono già inclusi dalla SA)
Incidenza manodopera SA su base d'asta	82,9%
Residuo dichiarato (base − manodopera SA − oneri)	341.242,43 € (16,6% della base)
Ore annue di servizio previste dal capitolato	83.108 h
Costo orario implicito della SA (manodopera / ore)	20,53 €/h
Prezzo unitario (base annua / mq)	38,33 €/mq

B. Personale uscente (clausola sociale) e costo atteso da tabelle ministeriali

Tabella ministeriale CCNL Pulizia/Multiservizi: territorio Bari, decorrenza Ottobre 2026 (avvio dal verbale di consegna, non datato: stimato a marzo 2027 (scadenza offerte 09/12/2026 + 3 mesi). Nel quinquennio entrano in vigore le tabelle successive (da Maggio 2027).). Tabella dichiarata dalla SA: DD n. 74 del 25/11/2024 adeguata al rinnovo CCNL del 13/06/2025 (art. 73).

Cat.	Livello	Addetti	Ore sett. per addetto	FTE	Ore lavorate annue	Costo orario tabellare (€/h)	Costo atteso (€)
Impiegati	5	1	40,0	1,00	1.573	23,32	36.682,36
Operai	1	1	20,0	0,50	786	18,23	14.337,90
Operai	2 (Par 109)	1	10,0	0,25	393	19,04	7.487,48
Operai	2 (Par 109)	1	16,0	0,40	629	19,04	11.979,97
Operai	2 (Par 109)	22	24,0	13,20	20.764	19,04	395.338,94
Operai	2 (Par 109)	3	26,0	1,95	3.067	19,04	58.402,34
Operai	2 (Par 109)	1	29,0	0,72	1.140	19,04	21.713,69
Operai	2 (Par 109)	6	30,0	4,50	7.078	19,04	134.774,64
Operai	2 (Par 109)	1	34,0	0,85	1.337	19,04	25.457,43
Operai	2 (Par 109)	3	35,0	2,62	4.129	19,04	78.618,54
Operai	2 (Par 109)	1	36,0	0,90	1.416	19,04	26.954,93
Operai	3	1	24,0	0,60	944	20,00	18.876,00
Operai	3	1	30,0	0,75	1.180	20,00	23.595,00
Operai	3	2	35,0	1,75	2.753	20,00	55.055,00
Operai	3	7	40,0	7,00	11.011	20,00	220.220,00
Operai	6	2	35,0	1,75	2.753	26,23	72.204,63
TOTALE		54		38,75	60.954	19,71 (pond.)	1.201.698,86

Costo orario medio ponderato del personale uscente	19,71 €/h
Scostamento costo SA – costo tabellare di riferimento	67.739,11 € (+4,1%)
Residuo ricalcolato (base – costo tabellare di riferimento – oneri)	408.981,55 € (19,9% della base)
Copertura ore (ore uscenti / ore capitolato)	73,3%
FTE necessari per le ore di capitolato	52,83
Costo tabellare delle ore di capitolato (ore × costo orario ponderato)	1.638.473,05 €
Costo tabellare di riferimento per gli indicatori	1.638.473,05 € (ore di capitolato)
Ore / FTE mancanti rispetto al capitolato	22.154 h / 14,08 FTE