

**Al Dirigente *ad interim* Area Servizi agli  
Studenti**

**Al Coordinatore Servizio  
Approvvigionamenti, Contratti e  
Patrimonio**

**e.p.c. Alla Dirigente Area Servizi Amministrativi**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA PER L’AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI PULIZIA,  
SANIFICAZIONE E ALTRI SERVIZI ACCESSORI, CON APPLICAZIONE DEI CRITERI  
AMBIENTALI MINIMI DI CUI AL D.M. 29/01/2021, PER IL SERVIZIO RISTORAZIONE  
DEL DSU TOSCANA**

**1. STATO DI FATTO**

L’Azienda DSU Toscana conta tra i propri servizi il servizio ristorazione reso attraverso le mense gestite direttamente e collocate nelle città di Firenze, Pisa e Siena. I servizi di pulizia e sanificazione e di prestazioni ausiliarie e accessorie a quello di ristorazione sono svolti da operatori economici esterni mediante contratto di appalto di servizio conseguente ad apposite procedure di gara.

La Regione Toscana, con nota prot. n. 237596 del 12/06/2019, ha espresso parere favorevole all’espletamento, da parte dell’Azienda DSU Toscana, di una procedura di gara autonoma per l’affidamento dei servizi di cui trattasi poiché, per le proprie precipue necessità che ne determinano la configurazione in termini di oggetto, tali servizi non trovavano riscontro nella procedura di gara indetta e aggiudicata da ESTAR – Ente di Supporto Tecnico Amministrativo Regionale in qualità di Ente avvalso della Regione Toscana-Soggetto Aggregatore, per il servizio di pulizia, sanificazione ed altri servizi connessi per le Aziende Sanitarie e gli altri Enti del SSR, la Regione Toscana- Giunta Regionale e Consiglio Regionale, le Aziende e altri Enti dipendenti della Regione Toscana, a cui l’Azienda avrebbe dovuto aderire in ragione della propria natura di ente strumentale di Regione Toscana.

Tale assetto è stata riconfermato in occasione dei lavori preparatori da parte di ESTAR della nuova procedura di gara, indetta con Determinazioni n. 641 del 17/06/2024 e n. 1059 del 24/09/2024, che prevede nuovamente, quanto alle esigenze dell’Azienda, l’esecuzione del servizio di pulizie destinato alle residenze universitarie e alle sedi amministrative, ma non anche alle strutture del Servizio Ristorazione.

In aggiunta alle predette considerazioni si dà atto come anche nei contratti aggiudicati da Consip aventi ad oggetto servizi di pulizia e sanificazione, il contenuto prestazionale di questi non appare idoneo a soddisfare le esigenze specifiche che l’Azienda deve perseguire con la presente acquisizione, afferendo a strutture a prevalente destinazione direzionale/residenziale che, come tali, richiedono prestazioni diverse da quelle destinate a supporto dell’attività di gestione di centri di cottura e di erogazione pasti proprio di un’attività di ristorazione collettiva, quale quella che caratterizza il servizio ristorazione aziendale, ragion per cui si ritiene che

**AZIENDA REGIONALE PER IL  
DIRITTO ALLO STUDIO  
UNIVERSITARIO**

sede legale  
Viale A. Gramsci, 36 – 50132 Firenze  
www.dsu.toscana.it  
info@dsu.toscana.it  
C.F. 94164020482 – P.I. 05913670484

**PISA**

Piazza dei Cavalieri, 6 – 56126 Pisa  
Tel. + 39 050 567111 Fax +39 050 562032

SISTEMA DI GESTIONE  
QUALITÀ CERTIFICATO



UNI EN ISO 9001:2015

l'Azienda sia legittimata a procedere in autonomia all'individuazione del contraente a cui affidare l'esecuzione del servizio di cui trattasi.

## **2. OBIETTIVI DELL'APPALTO**

In considerazione della prossima scadenza contrattuale del servizio in oggetto affidato alla Società Colser Servizi s.c.r.l., si rende necessario attivare idonea procedura di individuazione del contraente per l'affidamento in appalto dei "Servizi di pulizia, sanificazione e altri servizi connessi per il Servizio Ristorazione del DSU Toscana" ad un operatore economico qualificato per l'attività richiesta, al fine di garantire il servizio nel rispetto delle regole e delle prescrizioni fissate dal Capitolato speciale di appalto con i relativi allegati e garantire costantemente uno standard qualitativo di livello ottimale.

L'Appalto prevede:

- SERVIZI DI PULIZIE E SANIFICAZIONE E ALTRI SERVIZI ORDINARI;
- SERVIZI OPZIONALI, posti a corollario dell'ordinario svolgimento del servizio di ristorazione, la cui attivazione potrebbe rendersi necessaria nel corso dello svolgimento dell'Appalto;
- SERVIZI DI GOVERNO finalizzati all'avvio ed alla corretta erogazione del servizio principale quali gestione e coordinamento dei servizi, sistema informatizzato per la gestione dei flussi informativi legati ai processi produttivi e di controllo.
- SERVIZI AGGIUNTIVI quali la fornitura materiale igienico di consumo e/o relativi contenitori/dispensatori, la fornitura di contenitori differenziati per rifiuti e sostituzione in caso di usura, la movimentazione e smaltimento rifiuti speciali, la fornitura di tappeti antisporco e antiscivolo da posizionare agli ingressi di ogni struttura interessata dall'appalto.

I servizi di governo ed i servizi aggiuntivi sono remunerati all'interno degli importi dei prezzi orari offerti per il servizio principale.

I dettagli dei sopracitati servizi sono esplicitati nel Capitolato speciale di appalto e relativi allegati che, unitamente alla presente Relazione e alla documentazione attestante la determinazione dell'imposto stimato di appalto, costituiscono il progetto di servizio a norma dell'articolo 41, comma 12 e dell'Allegato I.5 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i..

## **3. DETERMINAZIONE DEI FABBISOGNI E QUADRO ECONOMICO**

La determinazione dell'importo da porre a base d'asta ha tenuto conto degli elementi di seguito indicati:

- ✓ lo storico dell'importo previsto come canone per lo svolgimento dei servizi di pulizia e sanificazione e altri servizi ordinari con riferimento ai periodi corrispondenti alla durata dell'appalto;
- ✓ il fabbisogno di servizi opzionali e straordinari registrato negli anni precedenti per i periodi corrispondenti alla durata dell'appalto;
- ✓ l'inserimento all'interno dei servizi ordinari di prestazioni che presentano caratteristica di continuità, precedentemente comprese nei servizi opzionali;
- ✓ l'analisi dei dati relativi al numero di utenti delle Mense a gestione diretta e delle tipologie di servizi offerti all'utenza;
- ✓ il calendario delle aperture delle Mense a gestione diretta e relative stagionalità.

**AZIENDA REGIONALE PER IL  
DIRITTO ALLO STUDIO  
UNIVERSITARIO**

sede legale  
Viale A. Gramsci, 36 – 50132 Firenze  
www.dsu.toscana.it  
info@dsu.toscana.it  
C.F. 94164020482 – P.I. 05913670484

**PISA**

Piazza dei Cavalieri, 6 – 56126 Pisa  
Tel. + 39 050 567111 Fax +39 050 562032

SISTEMA DI GESTIONE  
QUALITÀ CERTIFICATO



UNI EN ISO 9001:2015

Tale determinazione è ovviamente suscettibile di variazioni conseguenti alle diverse scelte ed esigenze dell'utenza, oltre che alle modifiche organizzative dell'erogazione del servizio ristorazione al momento non preventivabili.

In considerazione della complessità del servizio oggetto e della tipologia di gara a cui è necessario ricorrere per procedere all'affidamento, si rileva l'opportunità di prevedere una durata contrattuale di 24 (ventiquattro) mesi, in modo da poter ottimizzare i costi amministrativi e la fase di avvio dell'appalto. Si prevede altresì l'opzione di prosecuzione contrattuale di ulteriori 12 (dodici) mesi, da attivare agli stessi patti e condizioni di cui all'affidamento originario. Tale durata risulta inoltre coerente con le indicazioni contenute nella programmazione aziendale relativa al triennio corrente (2025/2027).

Si ritiene necessario procedere con un unico lotto funzionale, atteso che le attività di cui trattasi devono essere svolte in modo omogeneo e unitario su tutte le strutture dell'Azienda interessate dal servizio dislocate nelle città di Firenze, Pisa e Siena, per garantire in primo luogo la necessaria omogeneità all'erogazione all'utenza studentesca del servizio ristorazione, di cui il servizio oggetto di appalto costituisce attività di supporto e, con tale connotazione, garantire allo stesso la dovuta efficienza e funzionalità. A questa considerazione si aggiungono motivazioni di buona gestione economica e amministrativa, in quanto un unico affidamento appare più idoneo al fine di ottenere significativi risparmi e una maggiore semplificazione dell'attività amministrativa dell'Azienda stessa nella gestione dell'esecuzione delle prestazioni oggetto di appalto.

La decisione di non suddividere in lotti l'appalto di cui trattasi, per le motivazioni sopra esposte, è coerente con il bilanciato complesso degli interessi pubblici e privati coinvolti dal procedimento di appalto stesso e non va a nuocere il principio volto a garantire la più ampia concorrenzialità e partecipazione anche da parte di piccole e medie imprese, che deve in ogni caso essere mediato con la rilevanza del servizio oggetto di affidamento e della conseguente necessità che i soggetti potenzialmente affidatari di questo siano in possesso di requisiti minimi di qualificazione che ne assicurino la capacità ad eseguire correttamente la prestazione di natura pubblica quale quella in esame. Si rileva in ogni caso che le possibilità offerte dal D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. di partecipazione alle procedure di aggiudicazione in forma aggregata e/o mediante ricorso all'istituto dell'avvalimento siano idonee a garantire in termini adeguati la massima partecipazione agli operatori economici del settore di riferimento.

L'importo massimo stimato dell'Appalto, determinato ai sensi dell'art. 14, co. 4 del Codice, è pari a **Euro 8.868.930,00** (Euro ottomilionioottocentosessantottomilanovecentotrenta/00) oltre IVA di legge, così composto:

- **Euro 5.915.000,00** (Euro cinquemilioninovecentoquindicimila/00) oltre IVA di legge relativo alla durata contrattuale di 24 (ventiquattro) mesi e che costituisce l'importo a base d'asta, così articolato:
  - **Euro 5.035.000,00** (Euro cinquemilionitrentacinquemila/00) oltre IVA di legge per i Servizi di pulizia e sanificazione e servizi ordinari;
  - **Euro 880.000,00** (Euro unmilionetrecentottantamila/00) oltre IVA di legge per i Servizi opzionali, eventualmente attivabili;
- **Euro 13.930,00** (Euro tredicimilanovecentotrentamila/00) oltre IVA di legge per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;
- **Euro 2.940.000,00** (Euro duemilioninovecentoquarantamila/00) oltre IVA di legge per l'opzione di prosecuzione del contratto per ulteriori 12 (dodici) mesi.

**AZIENDA REGIONALE PER IL  
DIRITTO ALLO STUDIO  
UNIVERSITARIO**

sede legale  
Viale A. Gramsci, 36 – 50132 Firenze  
www.dsu.toscana.it  
info@dsu.toscana.it  
C.F. 94164020482 – P.I. 05913670484

**PISA**

Piazza dei Cavalieri, 6 – 56126 Pisa  
Tel. + 39 050 567111 Fax +39 050 562032

SISTEMA DI GESTIONE  
QUALITÀ CERTIFICATO



UNI EN ISO 9001:2015

La predetta stima è stata effettuata in ragione della previsione del fabbisogno accertato in funzione delle prestazioni richieste ed è determinata al meglio delle possibilità e conoscenze attuali sui presunti profili di uso dei servizi nell'arco temporale di durata dell'appalto.

La stima degli oneri di sicurezza è contenuta nel Documento unico di valutazione dei rischi da interferenza (D.U.V.R.I.) predisposto dal R.S.P.P. aziendale ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 del D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 41, comma 14 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. (in seguito denominato Codice) i costi della manodopera ricompresi nell'importo a base d'asta sono determinati in Euro 5.323.500,00 (Euro cinquemilionitrecentoventitremilacinquecento/00) per una incidenza pari al 90%.

Il calcolo del costo della manodopera deriva dalla moltiplicazione del costo orario delle diverse figure che si prevede debbano essere impiegate nell'esecuzione dell'appalto per il numero di ore presunto di servizio durante il periodo di durata dell'appalto, mediante utilizzo delle vigenti tabelle del Contratto collettivo nazionale di lavoro per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi, contraddistinto dal codice alfanumerico unico ID CNEL K511 che viene assunto quale contratto collettivo di riferimento ai sensi dell'art. 11, co. 2 del Codice.

Il Quadro economico dell'appalto risulta così determinato:

| <b>QUADRO ECONOMICO DI APPALTO</b>                       |                                                            |                        |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>A) IMPORTO STIMATO DELLA FORNITURA</b>                |                                                            |                        |
| a.1)                                                     | Importo di esecuzione fornitura a base d'asta              | € 5.915.000,00         |
|                                                          | di cui Importo costi manodopera non soggetto a ribasso     | € 5.323.500,00         |
| a.2)                                                     | Oneri sicurezza da interferenze non soggetto a ribasso     | € 13.930,00            |
| a.3)                                                     | Incremento del quinto d'obbligo                            | €                      |
| a.4)                                                     | Opzione di prosecuzione della durata di 12 mesi            | € 2.940.000,00         |
| a.5)                                                     | Proroga tecnica della durata di 6 mesi                     | €                      |
| a.6)                                                     | Opzione di rinnovo                                         | €                      |
| <b>TOTALE IMPORTO STIMATO DELLA FORNITURA</b>            |                                                            | <b>€ 8.868.930,00</b>  |
| <b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</b> |                                                            |                        |
| b.1)                                                     | Imprevisti                                                 | € 0,00                 |
| b.2)                                                     | Revisione prezzi                                           | € 350.000,00           |
| b.3)                                                     | Incentivi art. 45                                          | € 39.039,00            |
| b.4)                                                     | Spese per attività di consulenza o di supporto             | €                      |
| b.5)                                                     | Spese per commissione giudicatrici                         | €                      |
| b.6)                                                     | Spese per pubblicità                                       | €                      |
| b.7)                                                     | Contributo ANAC                                            | € 880,00               |
| b.8)                                                     | I.V.A. media 7% ed eventuali altre imposte sulla fornitura | €                      |
| b.9)                                                     | I.V.A. 22% ed eventuali altre imposte su altre voci        | € 1.951.164,60         |
| <b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>                       |                                                            | <b>€ 2.341.083,60</b>  |
| <b>IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO (A+B)</b>                 |                                                            | <b>€ 11.210.013,60</b> |

**AZIENDA REGIONALE PER IL  
DIRITTO ALLO STUDIO  
UNIVERSITARIO**

sede legale  
Viale A. Gramsci, 36 – 50132 Firenze  
www.dsu.toscana.it  
info@dsu.toscana.it  
C.F. 94164020482 – P.I. 05913670484

**PISA**

Piazza dei Cavalieri, 6 – 56126 Pisa  
Tel. + 39 050 567111 Fax +39 050 562032

SISTEMA DI GESTIONE  
QUALITÀ CERTIFICATO



UNI EN ISO 9001:2015

#### 4. PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO DELLA FORNITURA

In considerazione della imminente scadenza contrattuale dell’affidamento in essere, si rende necessario procedere con una nuova gara ad evidenza pubblica per giungere ad individuare i nuovi fornitori senza soluzione di continuità rispetto all’attuale gestione contrattuale.

Accertata l’assenza di convenzioni stipulate da CONSIP o da soggetti aggregatori regionali ai sensi dell’articolo 26 della legge 23 dicembre 1999, n. 488, relative al servizio di cui trattasi, posto che i contratti relativi a servizi di pulizia e sanificazione aggiudicati dai suddetti Soggetti Aggregatori hanno un contenuto prestazionale non corrispondente all’oggetto del servizio descritto nella presente Relazione e richiamate al riguardo le considerazioni esposte al precedente punto 1 si procede in autonomia all’affidamento dell’appalto, anche in considerazione della qualificazione conseguita dall’Azienda ai sensi dell’art. 63 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. (livello sf1 = qualificazione avanzata o di terzo livello, senza limiti di importo).

In considerazione dell’importo posto a base di gara si ricorre alla procedura aperta ai sensi dell’art. 71 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., con applicazione dei Criteri Ambientali Minimi ai sensi dell’art. 57 del Codice e con aggiudicazione al criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo di cui all’art. 108, co. 2 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i..

La valutazione delle offerte sarà effettuata in base al seguente punteggio:

- OFFERTA ECONOMICA: PT. 20
- OFFERTA TECNICA: PT. 80.

Sono stabiliti, in coerenza con l’art. 108 D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., i seguenti criteri motivazionali per la valutazione delle offerte tecniche:

| n° | criteri di valutazione                                                   | punti max | sub criteri e parametri di valutazione |                                                                                                                                                   | Punti D | Punti T |
|----|--------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| 1  | <b>Qualità del sistema organizzativo per lo svolgimento del servizio</b> | 19        | 1.1                                    | Struttura organizzativa e logistica messa a disposizione                                                                                          | 12      |         |
|    |                                                                          |           | 1.2                                    | Possesso di una valutazione di conformità del proprio sistema di gestione rispetto ai tre standard internazionali ISO 9001, ISO 14001 e ISO 45001 |         | 3       |
|    |                                                                          |           | 1.3                                    | Attrezzature                                                                                                                                      | 2       |         |
|    |                                                                          |           | 1.4                                    | Prodotti                                                                                                                                          | 2       |         |
| 2  | <b>Progetto di organizzazione del servizio</b>                           | 16        | 2.1                                    | Descrizione dettagliata delle modalità di svolgimento del servizio                                                                                | 16      |         |
| 3  | <b>Gestione emergenze</b>                                                | 12        | 3.1                                    | Gestione guasti lavastoviglie                                                                                                                     |         | 6       |
|    |                                                                          |           | 3.2                                    | Gestione guasti lava pentole                                                                                                                      |         | 6       |
| 4  | <b>Clausola Sociale</b>                                                  | 12        | 4.1                                    | Mantenimento diritti e condizioni retributive                                                                                                     |         | 4       |
|    |                                                                          |           | 4.2                                    | Acquisto Buoni Pasto                                                                                                                              |         | 8       |
| 5  | <b>Elementi migliorativi</b>                                             | 21        | 5.1                                    | Servizi aggiuntivi                                                                                                                                |         | 8       |
|    |                                                                          |           | 5.2                                    | Forniture gratuite                                                                                                                                |         | 5       |

**AZIENDA REGIONALE PER IL  
DIRITTO ALLO STUDIO  
UNIVERSITARIO**

sede legale  
Viale A. Gramsci, 36 – 50132 Firenze  
www.dsu.toscana.it  
info@dsu.toscana.it  
C.F. 94164020482 – P.I. 05913670484

**PISA**

Piazza dei Cavalieri, 6 – 56126 Pisa  
Tel. + 39 050 567111 Fax +39 050 562032

SISTEMA DI GESTIONE  
QUALITÀ CERTIFICATO



UNI EN ISO 9001:2015

|  |           |            |                                            |           |           |
|--|-----------|------------|--------------------------------------------|-----------|-----------|
|  |           | <b>5.3</b> | Miglioramenti nell'erogazione del servizio |           | <b>8</b>  |
|  | <b>80</b> |            |                                            | <b>32</b> | <b>48</b> |

La verifica di congruità delle offerte sarà attivata automaticamente nei riguardi di quelle offerte che presenteranno sia i punti relativi all'offerta economica, sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, entrambi pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti dal disciplinare

Resta ferma in ogni caso la facoltà per la Stazione Appaltante di valutare la congruità delle offerte che evidenziano uno scostamento, rispetto al corrispettivo stimato di appalto, inclusi i costi dichiarati ai sensi dell'articolo 108, comma 9 del Codice, tale da apparire non in linea con le condizioni del mercato di riferimento.

Ai fini della determinazione del termine di espletamento della procedura si assume il termine massimo fissato dall'Allegato I.3 al D.Lgs. 36/2023 e s.m.i..

## 5. COPERTURA ECONOMICA DELL'INTERVENTO

La presente acquisizione è prevista nel Programma Triennale degli acquisti di beni e servizi ex art. 37 D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 1/25 del 19/02/2025.

La copertura economica della presente acquisizione quale risultante dal Quadro economico riportato al punto 3 è prevista nel budget economico triennale 2025/2027 adottato con Deliberazione del C.d.A. n. 1/25 del 19/02/2025, come variato con Deliberazione del C.d.A. n. 51/25 del 21/10/2025 per la quota riferita alle annualità 2026 e 2027 pari a complessivi Euro 5.941.277,13 al lordo di IVA e altre somme a disposizione e precisamente:

- ✓ quanto a Euro 2.149.629,89 al lordo di IVA e compresa l'accantonamento per incentivi tecnici ex art. 45 nell'annualità 2026;
- ✓ quanto a Euro 3.791.647,24 al lordo di IVA e altre somme a disposizione nell'annualità 2027,

mentre la quota riferita all'annualità 2028, pari a Euro 3.774.236,35 al lordo di IVA e altre somme a disposizione comprese quelle relative all'eventuale attivazione dell'opzione di prosecuzione contrattuale per ulteriori dodici mesi e quella riferita all'annualità 2029, pari a Euro 1.494.000,00 al lordo di IVA e altre somme a disposizione comprese quelle relative all'eventuale attivazione dell'opzione di prosecuzione contrattuale per ulteriori dodici mesi saranno previste nel budget economico triennale rispettivamente 2026/2028 e 2027/2029.

Le imputazioni d'oneri di cui sopra si riferiscono seguenti conti e centri di costo:

- Conto 70030 "Generi diversi per Ristorazione"
- Centro di costo RIS1001 "Costi Area Ristorazione".

Per l'acquisizione in oggetto è stata predisposta sul gestionale workflow la RDAS n. 361 del 24 novembre 2025 e la stessa è stata autorizzata dal Dirigente competente per materia.

Il Responsabile Unico del Progetto  
Ornella Fantoni

**AZIENDA REGIONALE PER IL  
DIRITTO ALLO STUDIO  
UNIVERSITARIO**

sede legale  
Viale A. Gramsci, 36 – 50132 Firenze  
www.dsu.toscana.it  
info@dsu.toscana.it  
C.F. 94164020482 – P.I. 05913670484

**PISA**

Piazza dei Cavalieri, 6 – 56126 Pisa  
Tel. + 39 050 567111 Fax +39 050 562032

SISTEMA DI GESTIONE  
QUALITÀ CERTIFICATO

**CQY**  
CERTIQUALITY

UNI EN ISO 9001:2015