

Città di Cinisello Balsamo
Affari generali
Centrale Unica d'Acquisto e Gare

INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL' INDIVIDUAZIONE DI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE
A PROCEDURA NEGOZIATA PER L'AFFIDAMENTO DI:

ACCORDO QUADRO N°1
PER L'ESECUZIONE DI LAVORI DI CUI ALL'ART. 3 DEL DPR 380/2001
COMPENSIVO DEL SERVIZIO DI PRONTA REPERIBILITÀ
NEGLI IMMOBILI ERP E NEGLI EDIFICI COMUNALI NON SPORTIVI E NON SCOLASTICI

IMPORTO LAVORI 800.000,00 EURO
IMPORTO LAVORI IN CASO DI RIPETIZIONE 1.600.000 EURO
CIG BC3B55C4C5

STAZIONE APPALTANTE

Comune di Cinisello Balsamo
via XXV Aprile, 4
20092 – Cinisello Balsamo
comune.cinisellobalsamo@pec.regione.lombardia.it

LUOGO DI ESECUZIONE

Comune di Cinisello Balsamo (MI)

ART. 1 OGGETTO DELL' INDAGINE DI MERCATO

L'Amministrazione comunale intende procedere a un'indagine di mercato finalizzata alla formazione di un elenco di operatori economici da invitare a successiva procedura negoziata ex art. 50 comma 1 lettera c) del D.Lgs 36/2023 per l'affidamento dell'ACCORDO QUADRO PER L'ESECUZIONE DI LAVORI DI CUI ALL'ART. 3 DEL DPR 380/2001, COMPENSIVO DEL SERVIZIO DI PRONTA REPERIBILITÀ, NEGLI EDIFICI DI PROPRIETÀ COMUNALE RICOMPRESI NELL'ACCORDO N°1 "IMMOBILI ERP ED EDIFICI COMUNALI NON SPORTIVI E NON SCOLASTICI" categoria OG1, CLASSE IV (Edifici Civili e Industriali), i cui documenti, allegati alla presente, sono stati approvati con DD a contrarre n. 753 del 23/06/2026, successivamente rettificata con DD n. 766 del 25/06/2026.

L'indagine sarà gestita con le modalità previste nell'Allegato II.1 del D.Lgs 36/2023.

L'Amministrazione intende affidare i predetti lavori per un importo iniziale di € 784.000,00 + oneri della sicurezza pari a € 16.000,00 per un totale € 800.000,00 (IVA esclusa) per i primi due anni.

L'importo a base di gara comprende i costi della manodopera che la Stazione Appaltante ha stimato pari a € 276.509,06 come determinato nelle tabelle approvate con decreto del direttore del



Cinisello Balsamo

Città di Cinisello Balsamo
Affari generali
Centrale Unica d'Acquisto e Gare

Ministero del Lavoro 3 aprile 2017, n. 23 (in Gazzetta Ufficiale n. 99 del 29 aprile 2017), del settore edile e dell'area territoriale di Milano, così come compendiate nel listino edito dalla CCIAA di Milano, volume di riferimento II/2024 o del Prezzario della Regione Lombardia.

Si avvisa che, in sede di offerta a seguito di invito, i costi della manodopera non sono soggetti al ribasso da parte dell'operatore economico. Resta ferma la possibilità per l'operatore economico, nel formulare la propria offerta in caso di invito, di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale.

I lavori verranno affidati secondo l'istituto dell'Accordo Quadro ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 36/2023 che verrà concluso con un solo Operatore, fissando preventivamente tutte le condizioni alle quali dovrà essere espletato l'appalto.

L'Accordo Quadro avrà decorrenza dalla data di stipula del contratto di Accordo Quadro o dalla consegna in via d'urgenza, ai sensi della lettera a), del comma 9, dell'art. 17, della D.Lgs. n. 36/2023, nelle more della verifica dei requisiti di cui all'articolo 94, 95, 96 e 97, del D.Lgs. n. 36/2023, del primo contratto attuativo, e avrà **validità biennale**, pertanto pari a 730 (settecentotrenta giorni naturali e consecutivi). L'Accordo potrà, comunque, concludersi anticipatamente, rispetto alla durata stabilita, qualora sia raggiunto il valore dell'Accordo Quadro mediante l'affidamento dei singoli Contratti Attuativi.

Trattandosi di Accordo Quadro, non essendo predeterminabile il numero di interventi che dovranno essere eseguiti, gli importi dovuti dalla Stazione Appaltante potranno variare in funzione delle specifiche necessità del Comune. Il corrispettivo dovuto dalla Stazione Appaltante verrà stabilito, alla luce dell'attività eseguita sulla scorta dei singoli Ordini di Lavoro, con applicazione del ribasso offerto dall'Appaltatore in sede di gara sull'Elenco Prezzi Unitari.

Il valore dell'Accordo non impegna la Stazione Appaltante a stipulare contratti applicativi fino alla concorrenza dell'importo previsto e, quindi, non costituisce in alcun modo il minimo garantito per l'Impresa aggiudicataria dell'Accordo Quadro. Ciascun contratto attuativo potrà avere importo variabile, compreso tra un minimo di € 500,00 e un massimo di € 150.000,00, secondo le necessità manutentive che si verificheranno in corso d'appalto.

Si precisa che trattandosi di Accordo Quadro il ribasso offerto dal concorrente aggiudicatario sull'Elenco Prezzi Unitari delle lavorazioni non incide sul valore del contratto da stipulare che resterà invariato, atteso che l'importo stanziato in bilancio rappresenta l'importo massimo spendibile nel periodo di durata dell'Accordo Quadro da parte della Stazione Appaltante attraverso gli Ordini di Lavoro che saranno remunerati con l'applicazione dei prezzi unitari ribassati secondo la percentuale offerta dall'Impresa in sede di gara.

L'Accordo Quadro cesserà di produrre effetti nel caso in cui, prima della scadenza del termine previsto, verranno raggiunti gli importi massimi stabiliti in bilancio, secondo quanto stabilito dall'art. 4 dello Schema di contratto e Capitolato Speciale d'Appalto.

Centrale unica d'Acquisto e Gare - Pratica trattata da: Elisa Scardoni tel. 02-66023448

Responsabile del Servizio: Dott.ssa Stefania Luci 02-66023.411

PEC: comune.cinisellobalsamo@pec.regione.lombardia.it Via Umberto Giordano n. 3 - 20092 Cinisello Balsamo (Mi)



Cinisello Balsamo

Città di Cinisello Balsamo
Affari generali
Centrale Unica d'Acquisto e Gare

Ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. A, del D. Lgs 36/2023, è facoltà della Stazione Appaltante esercitare l'opzione di ripetizione del contratto per ulteriori due anni con il medesimo Appaltatore, agli stessi prezzi, patti e condizioni stabiliti nel contratto originario. In tal caso, gli importi predetti si intendono raddoppiati: lavori € 1.568.000,00 + oneri della sicurezza pari a € 32.000,00 per un totale € 1.600.000,00 (IVA esclusa).

Si precisa in ogni caso che il presente avviso non costituisce proposta contrattuale, non determina alcuna instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali e non vincola in alcun modo la Stazione appaltante, che sarà libera di avviare altre procedure e/o di sospendere, modificare, in tutto o in parte, la presente indagine di mercato con atto motivato. L'avvio della procedura di gara da indirsi successivamente al presente avviso resta comunque subordinato all'effettiva possibilità di utilizzo delle fonti di finanziamento previste nel Bilancio dell'Amministrazione Comunale.

Il RUP della procedura è: Arch. Maurizio Ostini

ART. 2 - PROCEDURA PER LA FUTURA SCELTA DEL CONTRAENTE

L'affidamento dei lavori avverrà mediante procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera d) del D.lgs 36/2023 attraverso Piattaforma Sintel (Sistema di Intermediazione Telematica di ARIA Lombardia), da esperirsi con il criterio del prezzo più basso.

Verranno invitati gli operatori economici scelti con le modalità di cui al successivo punto 5.

ART. 3 - SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALL'INDAGINE DI MERCATO

Possono manifestare interesse tutti i soggetti di cui all'art. 65 del D.Lgs. n. 36/2023 in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) assenza di tutti i motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 e ss. del D.Lgs. 36/2023;
- 2) qualificazione per categorie oggetto di appalto, ai sensi dell'art. 30 dell'Allegato II.12 del D.Lgs. 36/2023:

Categoria prevalente

Designazione delle varie specie di lavori	Categoria	Importo	Percentuale	Importo complessivo in caso di ripetizione
Edifici civili e industriali	OG 1	€ 271.293,78	34,604 %	€ 542.587,56

Altre categorie

Designazione delle varie specie di lavori	Categoria	Importo	Percentuale	Importo complessivo in caso di ripetizione

Centrale unica d'Acquisto e Gare - Pratica trattata da: Elisa Scardoni tel. 02-66023448

Responsabile del Servizio: Dott.ssa Stefania Luci 02-66023.411

PEC: comune.cinisellobalsamo@pec.regione.lombardia.it Via Umberto Giordano n. 3 - 20092 Cinisello Balsamo (Mi)



Cinisello Balsamo

Città di Cinisello Balsamo
Affari generali
Centrale Unica d'Acquisto e Gare

Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	OG 2	€ 10.186,76	1,299%	€ 20.373,52
Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	OS 3	€ 68.214,40	8,701%	€ 136.428,80
Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi	OS 6	€ 113.990,60	14,540%	€ 227.981,20
Finiture di opere generali di natura edile e tecnica	OS 7	€ 18.724,00	2,388%	€ 37.448,00
Opere di impermeabilizzazione	OS 8	€ 50.378,60	6,426%	€ 100.757,20
Impianti termici e di condizionamento	OS 28	€ 37.686,34	4,807%	€ 75.372,68
Impianti interni elettrici	OS 30	€ 202.783,84	25,865%	€ 405.567,68
Impianti tecnologici	OG 11	€ 10.741,68	1,370%	€ 21.483,36

3) iscrizione alla piattaforma telematica regionale della Regione Lombardia denominata SINTEL, nella sezione Elenco Fornitori Telematico. L'iscrizione deve essere antecedente alla data di scadenza della presente indagine di mercato a pena di esclusione; fanno fede le risultanze del sito Sintel alla sezione Elenco Fornitori Telematico.

Verranno invitati gli operatori economici scelti con le modalità di cui al successivo punto 5.

ART. 4 - MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'INDAGINE DI MERCATO

Gli interessati, entro il termine di scadenza del presente avviso fissato alle **ore 10.00 del 16/07/2026**, dovranno far pervenire la propria candidatura attraverso l'utilizzo della piattaforma SINTEL.

L'accesso alla piattaforma avviene tramite il sito internet www.arca.regione.lombardia.it secondo le istruzioni operative ivi riportate. Per le indicazioni sull'utilizzo di SINTEL si rimanda al documento "Modalità Tecniche di utilizzo della piattaforma SINTEL" reperibile sul medesimo portale web.

La successive procedure bandite della Stazione Appaltante verranno indette attraverso l'utilizzo della medesima piattaforma SINTEL.

Documentazione da allegare:

- Istanza di partecipazione, da redigersi preferibilmente secondo il modello (**allegato 1**), dove il candidato dovrà dichiarare:
 1. le generalità del soggetto concorrente (comprehensive di indirizzo, PEC, contatto telefonico e dati di iscrizione alla CCIAA);
 2. l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del D.Lgs.36/2023;
 3. la qualificazione per le Categorie e relative Classifiche oggetto di appalto o superiore (da allegarsi);
 4. il possesso dei criteri preferenziali indicati al successivo ART 5 del presente avviso;



Cinisello Balsamo

Città di Cinisello Balsamo
Affari generali
Centrale Unica d'Acquisto e Gare

5. l'iscrizione alla piattaforma telematica regionale della Regione Lombardia denominata SINTEL, nella sezione Elenco Fornitori Telematico;
6. di aver preso integrale e completa visione dell'Allegato 2 "Informativa sul trattamento dei dati personali" ed essere informato che, ai sensi del D.lgs.10/08/2018 n. 101 che adegua il D.lgs. 196/2003 alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), in materia di protezione dei dati personali, i dati forniti saranno utilizzati dagli uffici esclusivamente per le finalità di gestione della procedura e saranno trattati successivamente per le finalità connesse alla gestione dell'affidamento, nel rispetto della normativa specifica di cui al D.lgs. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici".

Tutta la documentazione prodotta dovrà essere sottoscritta con firma digitale del legale rappresentante dell'operatore economico.

ART. 5 – MODALITA' DI SELEZIONE DEI CONCORRENTI

Saranno invitati a presentare offerta economica i 10 operatori economici meglio posizionati all'interno di una graduatoria che verrà istruita dalla Stazione Appaltante sulla base dei seguenti criteri preferenziali:

1) l'esperienza, negli ultimi quattro anni, nello svolgimento di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria (interventi non programmati e su chiamata), eseguiti nell'ambito di un Accordo Quadro (ordinati pertanto tramite contratto attuativo) o di General Contractor, che evidenzino le seguenti caratteristiche:

- essere comprensivi di tutte le categorie di opere presenti nell'appalto in oggetto;
- abbiano interessato impianti idrici, elettrici, serramenti e lo svolgimento di piccole opere edili in stabili quali, per mero esempio, scuole, centri civici, centri sportivi, alloggi e/o cimiteri, di proprietà di un Ente pubblico o soggetto privato.

Si precisa che l'operatore dovrà indicare solo 2 appalti ritenuti rilevanti, per i quali dovrà inoltrare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritto dal legale rappresentante del concorrente in merito all'emissione del **Certificato di:**

- **Regolare esecuzione**, in caso di opere prestate in favore di Ente privato;
- **Collaudo**, in caso di opere prestate in favore di Ente Pubblico o equiparato;
- **Regolare conclusione dei lavori senza contestazioni**, se opera prestata in favore di soggetto diverso.

Di detti interventi dovrà altresì essere inoltrata **relazione tecnica descrittiva** di almeno una pagina A4 (non più di 2 pagine) per ciascun intervento, carattere formato Times New Roman, interlinea 1,5.

2) l'eventuale possesso della qualificazione per categoria **SOA OS30** (oppure **OG11** ai sensi dell'art 18 comma 21 dell'Allegato II.12 al Codice) **di classe II o superiore**.

Città di Cinisello Balsamo
Affari generali
Centrale Unica d'Acquisto e Gare

Gli operatori economici, nel proporre la propria candidatura alla presente indagine di mercato, sono invitati a compilare la tabella presente all'interno dell'*Allegato 1_Istanza di partecipazione*, sulla cui base la SA provvederà ad attribuire i punteggi relativi a:

a) ATTINENZA DELLE 2 ESPERIENZE PRESENTATE RISPETTO ALL'OGGETTO DELL'INTERVENTO: verrà assegnato un maggior punteggio a interventi eseguiti che presentano un alto grado di aderenza al progetto oggetto del presente Avviso. Il grado di attinenza dei contratti sarà valutato sulla base dell'analogia con l'oggetto del presente appalto, ossia con le caratteristiche specificate al precedente punto 1.

Max 40 punti ad intervento, così assegnati:

- **10 punti** per lavori che presentano un grado di attinenza basso rispetto ai lavori oggetto del presente Avviso;
- **15 punti** per lavori che presentano un grado di attinenza medio rispetto ai lavori oggetto del presente Avviso;
- **40 punti** per lavori che presentano un grado di attinenza alto rispetto ai lavori oggetto del presente Avviso.

b) ATTINENZA DELLE 2 ESPERIENZE PRESENTATE RISPETTO ALL'IMPORTO DELL'INTERVENTO: verrà assegnato il punteggio rispetto al valore economico di ciascuno dei due interventi presentati.

Max 5 punti ad intervento, così assegnati:

- **2 punti** per interventi con valore complessivo fino a 800.000,00 Euro;
- **3 punti** per interventi con valore complessivo da 800.001,00 a 1.600.000,00 Euro;
- **5 punti** per interventi con valore complessivo superiore a 1.600.001,00 Euro.

c) POSSESSO DELLA QUALIFICAZIONE SOA OS30 (oppure OG11) di classe II o superiore: verranno assegnati:

- **5 PUNTI** agli operatori in possesso di SOA OS30 (oppure OG11) di classe II o superiore;
- **0 PUNTI** agli operatori non in possesso di SOA OS30 (oppure OG11) o di classe inferiore alla II.

Si precisa che non potranno essere oggetto di valutazione e attribuzione del punteggio i contratti di lavori per i quali non venisse presentata la documentazione necessaria per la verifica e la valutazione dell'intervento medesimo.

Si specifica inoltre che non sarà possibile utilizzare l'istituto dell'avallimento per la dimostrazione dei requisiti preferenziali di cui sopra; resta ferma l'applicabilità dell'istituto medesimo ai sensi dell'art. 104 del D.lgs. 36/23.

I parametri di valutazione degli interventi analoghi non sono escludenti, ma servono appunto a inserire la singola impresa all'interno della graduatoria che si intende istituire, pertanto la mancata indicazione di uno



CiniselloBalsamo

Città di Cinisello Balsamo
Affari generali
Centrale Unica d'Acquisto e Gare

degli stessi parametri comporterà per l'impresa la sola mancata progressione all'interno della graduatoria e non l'esclusione.

I nominativi dei concorrenti invitati alla procedura negoziata potranno essere resi noti solo al termine di presentazione delle offerte, per non compromettere la posizione degli operatori sul mercato.

I criteri di selezione sopra specificati sono stati individuati dalla SA tenuto conto della tipologia di lavorazione richiesta dal presente appalto, della particolarità della natura degli edifici e dell'utenza che ospitano.

ART. 6 - CAUSE DI NON AMMISSIONE

Costituiscono motivi di non ammissione:

1. l'invio della manifestazione di interesse con modalità differenti da quelle elencate nell'art. 4 del presente avviso;
2. la mancata sottoscrizione della manifestazione di interesse a partecipare alla presente procedura;
3. la non iscrizione, entro la data di scadenza del presente avviso, alla piattaforma telematica regionale della Regione Lombardia (SINTEL) nella sezione Elenco Fornitori Telematico.

ART. 7 - PUBBLICITÀ

Il presente avviso di indagine di mercato viene pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Cinisello Balsamo, nella sezione "Amministrazione trasparente"/"Bandi di gara e contratti", per un periodo non inferiore a quindici giorni interi e consecutivi dalla data pubblicazione medesima e sulla Banca dati nazionale dei contratti pubblici dell' ANAC.

I risultati della presente indagine verranno successivamente formalizzati dalla Stazione appaltante, con modalità e tempi tali da non compromettere la posizione degli operatori sul mercato di riferimento, nella medesima sezione "Amministrazione trasparente"/"Bandi di gara e contratti" sul sito istituzionale del Comune di Cinisello Balsamo, nonché sulla piattaforma Sintel.

ART. 8 - INFORMAZIONI

Le richieste di informazioni e chiarimenti sulla procedura in oggetto dovranno essere inoltrate esclusivamente tramite piattaforma Sintel, nell'apposita sezione denominata "Comunicazioni" nell'ambito della procedura **entro le ore 10.00 del 08/07/2026.**

Non saranno prese in considerazione richieste trasmesse con modalità diversa da quella sopra riportata.

Il Responsabile del Progetto ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, è l'Arch. Maurizio Ostini.



CiniselloBalsamo

Città di Cinisello Balsamo
Affari generali
Centrale Unica d'Acquisto e Gare

ART. 9 - TUTELA DELLA PRIVACY

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/n. 679 - GDPR, il Comune di Cinisello Balsamo, titolare del trattamento dei dati personali, La informa che i dati raccolti saranno trattati per scopi strettamente inerenti all'esercizio del diritto attivato, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia.

I dati raccolti saranno trattati in modalità prevalentemente informatica e telematica da personale autorizzato e/o da collaboratori e imprese individuati Responsabili del trattamento dal Comune stesso; saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa; saranno soggetti a comunicazione e/o a diffusione in adempimento ad obblighi previsti dalla legge o da regolamenti e non sono soggetti a trasferimento a Paesi terzi.

Per l'esercizio dei suoi diritti potrà rivolgersi al Titolare del trattamento, secondo le modalità indicate sul sito istituzionale al link sotto riportato, e potrà, altresì, contattare il Responsabile della Protezione dei Dati al seguente all'indirizzo di posta elettronica dpo-cb@comune.cinisello-balsamo.mi.it

Per informazioni di maggiore dettaglio potrà consultare il sito istituzionale www.comune.cinisellobalsamo-mi.it nella home page, sezione Protezione dei dati personali, al link <https://www.comune.cinisello-balsamo-mi.it/spip.php?article26979>

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Dott. ANDREA BONGINI

Allegati:

- Istanza di partecipazione (allegato 1);
- Informativa sul Trattamento dei dati personali, ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE 679/2016 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. (allegato 2);
- Progetto esecutivo approvato con DD n. 753 del 23/06/2026, successivamente rettificata con DD n. 766 del 25/06/2026

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)