



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

**BESCHLUSS  
DES VERWALTUNGSRATES**

**DELIBERAZIONE DEL  
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Nr. **77**  
Sitzung vom **28.11.2022**

N°  
seduta del

Betreff:

Oggetto:

**Ausschreibung eines offenen Verfahrens zum Zuschlag der Dienstleistung betreffend die Reinigung der Treppen, der Gemeinschafts- und Außenflächen in WOBI Gebäuden im Einzugsgebiet der Mieterservicestelle Bozen, Freiheitstr. 67, Venediger Str. 23, Vintlerstr. 1 und 3, Reschenstr. 24 D-G und 28-34, Brennerstr. 25-25A, Mozartallee 1-13, 15-21, 23-29, 31-37**

**Indizione di una procedura aperta per l'affidamento del servizio inerente la pulizia delle scale, degli spazi comuni e delle aree cortilizie presso fabbricati IPES nella zona di competenza del Centro Servizi all'Inquilinato di Bolzano, Corso della Libertá 67, viale Venezia 23, via Vintler 1 e 3, via Resia 24 D-G e 28- 34, viale Mozart 1-13, 15-21, 23-29, 31- 37**

in Anwesenheit der  
Verwaltungsratsmitglieder

Präsidentin  
Räte

Francesca Tosolini  
Heiner Schweigkofler  
Sabine Fischer

in presenza dei componenti del  
Consiglio di Amministrazione

Presidente  
Consiglieri

in Anwesenheit der  
nachstehenden Mitglieder des  
Aufsichtsrates  
Präsident

Räte

Friedrich Mairhofer  
Ludwig Castlunger  
Renate König

in presenza dei  
sottoindicati componenti del  
Collegio dei Sindaci  
Presidente

Sindaci

im Beisein  
des Generaldirektors

Wilhelm Palfrader

con l'assistenza del  
Direttore Generale



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

BESCHLUSS DES VERWALTUNGSRATES

DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
DEL

VOM

28.11.2022

VORSCHLAG EINGEREICHT VON:

PROPOSTA PRESENTATA DA:

Abteilung Wohnung und Mieter

Ripartizione alloggi ed inquilinato

**Ausschreibung eines offenen Verfahrens zum Zuspruch der Dienstleistung betreffend die Reinigung der Treppen, der Gemeinschafts- und Außenflächen in WOBI Gebäuden im Einzugsgebiet der Mieterservicestelle Bozen, Freiheitstr. 67, Venediger Str. 23, Vintlerstr. 1 und 3, Reschenstr. 24 D-G und 28-34, Brennerstr. 25-25A, Mozartallee 1-13, 15-21, 23-29, 31-37 lt. Mindestumweltkriterien im Sinne der Anlage I des Dekrets des Umweltministeriums 29.01.2021, Amtsblatt Nr. 42 vom 19.02.2021.**

**Indizione di una procedura aperta per l'affidamento del servizio inerente la pulizia delle scale, degli spazi comuni e delle aree cortilizie presso fabbricati IPES nella zona di competenza del Centro Servizi all'Inquilinato di Bolzano, Corso della Libertá 67, viale Venezia 23, via Vintler 1 e 3, via Resia 24 D-G e 28-34, viale Mozart 1-13, 15-21, 23-29, 31-37 in conformità ai criteri ambientali minimi di cui all'allegato I del decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare del 29.01.2021, G.U. N. 42 del 19.02.2021.**

Der Art. 60 des G.v.D. Nr. 50/2016 sieht die Möglichkeit vor, eine Ausschreibung mittels eines offenen Verfahrens durchzuführen.

Die für die gegenständliche Dienstleistung abgeschlossenen Verträge sind beim Ablaufen;

um die Kontinuität des Dienstes in Wobi-Gebäuden im Einzugsgebiet der Mieterservicestelle Bozen zu gewährleisten und um keinen Nachteil bezüglich der Sicherheit bei den Benützern hervorzurufen, ist die angeführte Ausschreibung durchzuführen;

um die Ausschreibung mittels offenem Verfahren durchzuführen, wurden die betreffenden Gebäude neu gruppiert und in einer einzigen Ausschreibung zusammengeführt;

zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine aktiven Konventionen mit vergleichbaren Lieferungen und Dienstleistungen und zum jetzigen Zeitpunkt ist es nicht möglich, den Dienst durch Nutzung einer Konvention oder eines Rahmenabkommens von Consip, der Sammelbeschaffungsstelle der Autonomen Provinz Bozen Agentur für die Verfahren und die Aufsicht im Bereich öffentliche Bau-, Dienstleistungs- und Lieferaufträge (AOV)

L'art. 60 del d.lgs. n. 50/2016 offre la possibilità di espletare una gara mediante indizione di una procedura aperta.

I contratti stipulati per il servizio in oggetto stanno per scadere;

per garantire la continuità del servizio negli edifici di competenza del Centro Servizi all'Inquilinato di Bolzano e al fine di non creare discapito alla sicurezza degli utenti si rende necessario esperire l'affidamento indicato;

le relative strutture sono state raggruppate e riunite in un unico bando di gara, al fine di espletare una gara mediante indizione di una procedura aperta;

allo stato attuale, per mancanza di convenzioni attive relative a servizi e forniture comparabili, non è possibile affidare il servizio avvalendosi di una convenzione o di un accordo quadro stipulati da Consip, dal soggetto aggregatore provinciale Agenzia per i procedimenti e la vigilanza in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture (ACP) o da una centrale di committenza pubblica e non è



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

oder einer zentralen öffentlichen Vergabestelle zu vergeben, ebenso nicht über das elektronische Einkaufsportale MePa oder MepaB;

die gegenständlichen Dienstleistungen sind im genehmigten Zweijahresprogramm der Vorhaben enthalten;

es wurden Ermittlungen durchgeführt, um das Vorliegen von Interferenzrisiken während der Durchführung des Vertrages zu überprüfen und es konnten keine solche Risiken festgestellt werden, weshalb eine Erstellung des DUVRI nicht notwendig ist;

aufgrund der Einheitlichkeit bzw. der engen Verbindung der gegenständlichen Leistungen ist es nicht möglich, die Ausschreibung in qualitative Lose aufzuteilen und aufgrund der Tatsache, dass die obengenannten Gebäude von einer einzigen Mieterbetreuerin betreut werden;

die Vergabe der Dienstleistung wird aufgrund der Ausschreibungsbeträge mittels offenem Verfahren nach Art. 60 des G.v.D. n. 50/2016 und Art. 33 des L.G. Nr. 16/2015 durchgeführt und zwar für folgende Ausschreibungsbeträge und für die nachstehend angeführte Vertragsdauer:

- Reinigungsdienstleistung in Wobi Gebäuden in Bozen, Freiheitstr. 67, Venediger Str. 23, Vintlerstr. 1 und 3, Reschenstr. 24 D-G und 28-34, Brennerstr. 25-25A, Mozartallee 1-13, 15-21, 23-29, 31-37 für den Ausschreibungsgrundbetrag von 442.806,03 € (einschließlich 407.447,04 € geschätzte Personalkosten und 0,00 € Sicherheitskosten), zuzüglich der Option für außerordentliche nicht vorhersehbare Eingriffe bis zum Höchstbetrag von 26.700,00 € und einer Option für eine technische Vertragsverlängerung bis zu drei Monaten bis zu einem Betrag von 27.675,38 € und einer Vertragsdauer von 48 und 39 Monaten ab Unterzeichnung des Auftragschreibens oder bis zur Erreichung des Nettovertragsbetrages;

um den Zugang für kleine und mittelständische Unternehmen zum

nemmeno possibile affidare il servizio avvalendosi del sistema di acquisto MePa o MepaB;

i servizi in oggetto sono previsti nel programma biennale approvato per gli interventi;

sono stati condotti accertamenti volti ad appurare l'esistenza di rischi da interferenza nell'esecuzione dell'appalto in oggetto ed i suddetti rischi non sono stati riscontrati, pertanto non è necessario provvedere alla redazione del DUVRI;

l'appalto non può essere suddiviso in lotti qualitativi per l'unitarietà o comunque per stretta connessione delle prestazioni in oggetto ed il fatto che i fabbricati in oggetto sono seguiti da un'unica istruttrice all'inquilinato;

l'appalto del servizio verrà espletato mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. n. 50/2016 e dell'art. 33 della L.P. n. 16/2015, per i seguenti importi e per la durata contrattuale qui di seguito indicati, e cioè:

- servizio di pulizia presso i fabbricati IPES a Bolzano, Corso della Libertá 67, viale Venezia 23, via Vintler 1 e 3, via Resia 24 D-G e 28-34, viale Mozart 1-13, 15-21, 23-29, 31-37 per l'importo base di gara pari ad € 442.806,03 (compresi costi della manodopera stimati pari ad € 407.447,04 e oneri di sicurezza pari ad € 0,00), oltre all'opzione per interventi straordinari non prevedibili per un importo fino ad € 26.700,00 e un'opzione per una proroga tecnica fino a tre mesi fino ad un importo pari ad € 27.675,38 e una durata contrattuale di 48 e 39 mesi dalla sottoscrizione della lettera d'incarico o fino al raggiungimento dell'importo netto contrattuale;

per garantire l'accesso alla procedura delle piccole e medie imprese e la capacità



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

Verfahren und die Leistungsfähigkeit des Auftragsempfängers zu gewährleisten, müssen die Wirtschaftsteilnehmer in den letzten drei Jahren Dienstleistungen, welche mit den ausgeschriebenen vergleichbar sind und dessen Gesamtbetrag nicht geringer als 77.000,00 € ist, ausgeführt haben;

der Zuschlag wird nach dem Kriterium des wirtschaftlich günstigsten Angebotes, nach Preis (30%) mit prozentuellem Abschlag auf den Ausschreibungsgrundbetrag und Qualität (70%) erfolgen;

gemäß Art. 36 L.G. Nr. 16/2015 kann der Betrag der endgültigen Garantie auf 2% festgelegt werden;

die vertraglichen Bedingungen und Strafgebühren, welche aus den "Allgemeinen Bedingungen" hervorgehen, werden der Ausschreibung beigelegt;

Die Ausgaben im Rahmen dieser Entscheidung fallen unter die in den Haushaltsvoranschlägen 2023, 2024, 2025, 2026 und 2027 vorgesehenen bzw. vorzusehenden Ausgaben.

Die Sichtvermerke für die fachliche Ordnungsmäßigkeit, für die buchhalterische Ordnungsmäßigkeit sowie für die Rechtmäßigkeit im Sinne des Art. 13 des Landesgesetzes vom 22.10.1993 Nr. 17 in geltender Fassung liegen vor.

Dies vorausgeschickt,

### **beschließt der Verwaltungsrat mit Stimmeneinhelligkeit und in gesetzlicher Form**

1. die Ausschreibung eines offenen Verfahrens mit vorheriger Veröffentlichung einer Ausschreibungsbekanntmachung gemäß Art. 60 des G.v.D. Nr. 50/2016 und Art. 33 des L.G. Nr. 16/2015 für den Zuschlag der Reinigungsdienstleistung in Wobi Gebäuden im Einzugsgebiet der Mieterservicestelle Bozen, wie folgt, zu genehmigen:
  - Reinigungsdienstleistung in Wobi Gebäuden in Bozen, Freiheitstr. 67, Venediger Str. 23, Vintlerstr. 1 und 3, Reschenstr. 24 D-G und 28-34,

dell'impresa esecutrice, gli operatori economici dovranno avere eseguito ed ultimato nell'ultimo triennio servizi analoghi a quelli oggetto della gara per un importo complessivo non inferiore ad € 77.000,00;

l'aggiudicazione avrà luogo in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior prezzo con offerta a ribasso percentuale sull'importo a base d'asta (30%) /qualità (70%);

ai sensi dell'art. 36 L.P. n. 16/2015, è possibile fissare l'importo della garanzia definitiva nel 2%;

le condizioni contrattuali e le penali risultano dalle „Condizioni Generali“, le quali verranno allegare alla gara d'appalto;

Le spese di cui alla presente determina rientrano fra le spese preventivate ovvero da preventivare nei bilanci di previsione degli anni 2023, 2024, 2025, 2026 e 2027.

I visti relativi alla regolarità tecnica, alla regolarità contabile ed in ordine alla legittimità, di cui all'art. 13 della legge provinciale del 22.10.1993 n. 17, con le successive modifiche ed integrazioni, sono stati apposti.

Ciò premesso,

### **il Consiglio d'Amministrazione ad unanimità di voti legalmente espressi delibera**

1. di approvare la procedura aperta previa pubblicazione di un bando ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. n. 50/2016 e dell'art. 33 della L.P. n. 16/2015 per l'affidamento del servizio di pulizia presso gli edifici Ipes nella zona di competenza Centro Servizi all'Inquinato di Bolzano come segue:
  - servizio di pulizia presso i fabbricati IPES a Bolzano, Corso della Libertá 67, viale Venezia 23, via Vintler 1 e 3, via Resia 24 D-G e 28-34, viale Mozart 1-13, 15-21, 23-29, 31-37 per l'importo base di gara pari ad € 442.806,03 (compresi costi della



Brennerstr. 25-25A, Mozartallee 1-13, 15-21, 23-29, 31-37 für den Ausschreibungsgrundbetrag von 442.806,03 € (einschließlich 407.447,04 € geschätzte Personalkosten und 0,00 € Sicherheitskosten), zuzüglich der Option für außerordentliche nicht vorhersehbare Eingriffe bis zum Höchstbetrag von 26.700,00 € und einer Option für eine technische Vertragsverlängerung bis zu drei Monaten bis zu einem Betrag von 27.675,38 € und einer Vertragsdauer von 48 und 39 Monaten ab Unterzeichnung des Auftragschreibens oder bis zur Erreichung des Nettovertragsbetrages;

2. die Dienstleistungen nach dem Kriterium des wirtschaftlich günstigsten Angebotes nach Preis (30%) mit Abschlag auf den Ausschreibungsgrundbetrag und Qualität (70%) zuzusprechen;
3. einen Abgabetermin für die Angebote zu fixieren: 30 Tage (die vorgeschriebenen 35 Tagen werden, im Sinne des Art. 60, Abs. 2-bis des G.v.D Nr. 50/2016, um 5 Tage reduziert, da die Ausschreibung telematisch abgewickelt wird);
4. einzuräumen, dass keine Sicherheitskosten für Interferenzrisiken bestehen, da keine Interferenzen hervorgekommen sind;
5. den Vertrag elektronisch mittels Austausch von Korrespondenz gem. Art 37 L.G. Nr. 16/2015 abzuschließen;
6. gemäß Art. 36 L.G. Nr. 16/2015 den Betrag der endgültigen Garantie auf 2% festzustellen;
7. die Ernennung der Direktorin der Abteilung Wohnung und Mieter, Frau Dr. Barbara Tschenett, zur einzigen Verantwortlichen des Verfahrens (RUP) gemäß Art. 31 des G.v.D. Nr. 50/2016 zur Kenntnis zu nehmen;
8. die Ernennung der Direktorin der Mieterservicestelle Bozen, Frau Dr. Christina Bacher, zur Direktorin für die Ausführung des Verfahrens (DEC) zur Kenntnis zu nehmen;

manodopera stimati pari ad € 407.447,04 e oneri di sicurezza pari ad € 0,00), oltre all'opzione per interventi straordinari non prevedibili per un importo fino ad € 26.700,00 e un'opzione per una proroga tecnica fino a tre mesi fino ad un importo pari ad € 27.675,38 e una durata contrattuale di 48 e 39 mesi dalla sottoscrizione della lettera d'incarico o fino al raggiungimento dell'importo netto contrattuale;

2. di aggiudicare il servizio in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior prezzo (30%), con il metodo dell'offerta a ribasso percentuale sull'importo di gara e qualità (70%);
3. di fissare il termine per la ricezione delle offerte in 30 giorni (ai sensi dell'art. 60, comma 2-bis del d.lgs. n. 50/2016, i prescritti 35 giorni si riducono di 5 giorni poiché la gara verrà svolta in forma telematica);
4. di dare atto che non sussistono costi della sicurezza per rischio da interferenza, in quanto non sono state rilevate interferenze;
5. di stipulare il contratto in modalità elettronica mediante scambio di corrispondenza ai sensi dell'art. 37 L.P n. 16/2015;
6. di fissare ai sensi dell'art. 36 L.P. n. 16/2015, l'importo della garanzia definitiva nel 2%;
7. di prendere atto della nomina della Direttrice della Ripartizione Alloggi e Inquilinato, dott.ssa Barbara Tschenett, quale Responsabile Unica del Procedimento (RUP) ex art. 31 del d.lgs. n. 50/2016;
8. di prendere atto della nomina della Direttrice del Centro Servizi Inquilinato Bolzano, dott.ssa Christina Bacher, come Direttrice di Esecuzione del Contratto (DEC);



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

9. Die Ausgaben im Rahmen dieser Entscheidung fallen unter die in den Haushaltsvoranschlägen 2023, 2024, 2025, 2026 und 2027 vorgesehenen bzw. vorzusehenden Ausgaben;

9. Le spese di cui alla presente determina rientrano fra le spese preventivate ovvero da preventivare nei bilanci di previsione degli anni 2023, 2024, 2025, 2026 e 2027;



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

DIE PRÄSIDENTIN / LA PRESIDENTE  
Francesca Tosolini

DER GENERALDIREKTOR / IL DIRETTORE GENERALE  
Wilhelm Palfrader