

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2475

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**GINEFRA, ABRIGNANI, CAPONE, FRAGOMELI, GASPARINI,  
GIULIETTI, GRASSI, LOSACCO, MIOTTO, PALMIZIO, PORTA**

Disposizioni in materia di servizi, anche integrati, di gestione degli immobili e disciplina delle gare di appalto ad essi relative

*Presentata il 20 giugno 2014*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il comparto dei servizi di gestione degli immobili è composto da alcuni grandi operatori insieme a migliaia di piccole e medie imprese, tutti fornitori di servizi all'industria e alla pubblica amministrazione.

Si tratta di un settore in costante crescita.

Secondo recenti dati dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture (AVCP), esposti nella Relazione al Parlamento per l'anno 2012 e confermati da tutte le più recenti analisi, a fronte di un notevole calo di altri mercati (quale, ad esempio, quello delle costruzioni, in atto ormai da oltre 6 anni e pari al 22 per cento nel 2012), il valore complessivo del mercato dei servizi agli immobili è in continua crescita; crescita

che nel solo anno 2012 è stata pari al 10,4 per cento.

Secondo l'Osservatorio nazionale del *facility management* (termine ormai di uso comune che designa la gestione coordinata e integrata di servizi immobiliari e di supporto alle attività di un ente pubblico o privato), realizzato e gestito da Cresme Europa, primario istituto di ricerca italiano, tra il 2007 e il 2011 il numero dei bandi pubblici classificabili in questa categoria è aumentato del 51 per cento circa, mentre gli importi a base d'asta sono aumentati del 58 per cento, passando dai 24 miliardi di euro del 2007 ai 38 miliardi di euro del 2011. Nello stesso periodo il mercato della sola esecuzione di lavori pubblici è calato del 45 per cento in termini di bandi pubblicati e del 34 per

cento in termini di importi a base d'asta, passando dai 15,6 miliardi di euro del 2007 ai 10 miliardi di euro del 2011.

Sempre secondo la stessa fonte, il dato potenziale complessivo del volume stimato per il mercato di *facility management* nel nostro Paese supera i 130 miliardi di euro, con una previsione di occupati che supera i 2,5 milioni di addetti.

Come rileva ancora l'AVCP, gli investimenti pubblici nel mercato degli appalti hanno un impatto enorme sull'occupazione: a fronte di una spesa di un miliardo di euro si creano dagli 11.700 ai 15.600 occupati nei lavori pubblici; se ne creano ancora di più nel settore dei servizi, in cui il peso degli investimenti in beni strumentali è minore.

A fronte dei dati sopra citati, nel nostro Paese, ad oggi, manca tuttavia una regolamentazione specifica del settore di riferimento.

La presente proposta di legge persegue l'obiettivo di regolamentare, attraverso il coordinamento e l'integrazione della normativa vigente e in conformità ai principi europei nonché alle disposizioni tecniche in vigore, i servizi di gestione degli immobili, anche in forma integrata (i cosiddetti servizi di *facility management*).

A tale fine, si è proceduto all'analisi della normativa nazionale vigente in materia, esaminata anche alla luce della regolamentazione comunitaria, e sono state individuate le principali linee di intervento per colmare le lacune normative esistenti, relative sia all'esatta definizione dei servizi del comparto di riferimento, sia alla disciplina sostanziale applicabile.

Il progetto di legge mira a: delineare il perimetro del comparto dei servizi di « *facility* », « *facility management* », « *global service* » e « *city global* » spingendo verso una migliore qualificazione dei servizi resi e incrementando la qualità e l'innovazione tecnologica nel settore; definire la « carta di identità » delle imprese operanti nel comparto, le quali svolgono un'importante funzione di sostegno alle pubbliche amministrazioni e alle imprese, dando risposta alle sempre maggiori esigenze di esternalizzazione e razionalizzazione di detti

servizi propri sia della committenza pubblica, sia della committenza privata; dare la giusta dignità a un settore che, anche in un momento di grave crisi e recessione economica — e non solo — come l'attuale, continua a garantire, incrementandoli, lavoro e occupazione e a produrre ricchezza per il « Sistema Paese ».

In particolare, con riferimento alle attività di acquisto da parte delle pubbliche amministrazioni, obiettivo prioritario è quello di favorire la razionalizzazione e l'efficientamento delle attività, incrementando sempre più la qualità dei servizi resi: a tale fine, attraverso la previsione di opportuni correttivi all'ordinamento vigente, si prevede di privilegiare quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa quale criterio di scelta del contraente e di rendere più efficace il procedimento di valutazione e verifica delle cosiddette « offerte anomale ».

Il testo prevede anche degli strumenti tesi ad arginare gli effetti infausti provocati dall'ormai annoso problema del ritardo nei pagamenti: questione questa peraltro strettamente connessa con le problematiche afferenti all'accesso al credito, particolarmente sentite dalle imprese del settore.

In tale ambito da un lato, soprattutto a beneficio dei lavoratori, è prevista una vera e propria forma di responsabilità solidale delle stazioni appaltanti (committenti pubblici) in caso di omesso versamento da parte degli appaltatori e dei subappaltatori delle retribuzioni e dei contributi previdenziali dovuti ai propri lavoratori per l'esecuzione dell'appalto — cercando, peraltro, con ciò di uniformare sul punto la normativa vigente per i committenti pubblici a quella in vigore per la committenza privata; dall'altro lato si introduce un'apposita disciplina per favorire l'accesso al credito da parte delle imprese di settore, tenendo in debita considerazione sia che tali imprese sono *labour intensive* (la voce preponderante dei loro costi correnti è rappresentata proprio dalle retribuzioni dovute ai propri lavoratori e dalle conseguenti ritenute previdenziali, assistenziali e fiscali), sia la circo-

stanza che le medesime imprese (proprio per la tipologia di servizi prestati e, quindi, a differenza di quelle operanti, ad esempio, nel settore dell'edilizia e della manifattura) non hanno a disposizione i beni e, più in generale, gli *asset* abitualmente ritenuti idonei dal mercato creditizio ai fini della concessione del credito.

Infine, un ulteriore ambito di intervento prioritario si è delineato in relazione alla previsione di disposizioni in tema di formazione professionale nel settore di interesse. In particolare, si segnala la proposta di istituire uno specifico indirizzo per i percorsi di studio degli istituti professionali nonché, a livello regionale, appositi corsi di formazione professionale.

La presente proposta di legge è composta da 14 articoli, ripartiti in quattro capi:

Capo I — Finalità e ambito di applicazione (articoli da 1 a 3);

Capo II — Misure di accesso al credito (articolo 4);

Capo III — Appalti pubblici (articoli da 5 a 11);

Capo IV — Tutela dell'occupazione e corsi professionali di studio e specializzazione (articoli da 12 a 14);

La predisposizione della proposta di legge ha preso avvio dall'esigenza di regolare in maniera organica i servizi di gestione degli immobili, singolarmente intesi e in forma integrata, anche attraverso il coordinamento e l'integrazione della normativa vigente e in conformità ai principi comunitari e alle disposizioni tecniche in vigore. In particolare, la proposta di legge mira alla realizzazione dei seguenti obiettivi:

favorire la maggiore liberalizzare i servizi di gestione degli immobili;

razionalizzare le procedure ad evidenza pubblica secondo principi di riduzione dei costi e di semplificazione delle pratiche amministrative;

favorire lo sviluppo di occupazione regolare e contrastare il lavoro nero;

tutelare le imprese nelle ipotesi di ritardo nei pagamenti dei corrispettivi;

favorire l'ordinato sviluppo del settore.

Sempre nell'ottica di riassetto, riordino, coordinamento e integrazione della normativa vigente, nell'ambito del Capo I, sono state introdotte in maniera sistematica una serie di definizioni necessarie al fine di delineare il perimetro del comparto di riferimento e definire la « carta di identità » delle imprese operanti nel menzionato comparto (articolo 2).

In particolare, le definizioni di *facility*, servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global* o *facility management* urbano costituiscono il punto di partenza per una migliore qualificazione dei servizi resi ai fini dell'incremento della qualità dei servizi resi anche attraverso un sempre maggiore ricorso all'innovazione tecnologica nel settore nonché per la « tipizzazione » delle relative forme contrattuali.

Inoltre, particolare attenzione è stata posta anche alla corretta individuazione degli attori di riferimento della fattispecie contrattuale, quali « committente » (distinguendo, stanti le rispettive caratteristiche peculiari, tra « committente pubblico » e « committente privato ») e « assuntore » o « fornitore » e all'individuazione dei processi operativi e delle attività riferite alle imprese operanti nel settore.

Si è provveduto, altresì, a disciplinare in modo dettagliato l'ambito di applicazione soggettivo e oggettivo della disciplina recata dalla proposta di legge (articolo 3).

Con riferimento all'ambito di applicazione oggettivo è stata integrata la definizione di servizi di *facility management* già contenuta nelle norme UNI, prevedendo espressamente le singole tipologie di servizi di *facility* disciplinati dalla proposta di legge.

In tale contesto, si segnalano, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, i servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili e di impianti, di

progettazione e costruzione interventi di riqualificazione e manutentivi tesi anche al risparmio e all'efficientamento energetico, di pulizia, di illuminazione e di sicurezza.

L'articolo 4 prevede un'ipotesi di garanzia ai fini dell'accesso al mercato creditizio ulteriore rispetto a quelle già previste dall'ordinamento, ma non specificamente tarate sul settore.

In particolare, disciplina l'attestazione di avvenuta e regolare esecuzione delle attività, che viene rilasciata, in presenza di determinati presupposti, dal committente nei confronti dell'impresa fornitrice.

L'attestazione di avvenuta e regolare esecuzione delle attività costituisce a tutti gli effetti formale dichiarazione in ordine alla certezza, liquidità ed esigibilità del credito e idonea garanzia ai fini dell'accesso al mercato creditizio.

Inoltre, l'articolo 4 prevede una doppia equiparazione della certificazione rilasciata dall'ente sia con la certificazione di cui all'articolo 2, comma 100, lettera a), della legge 23 dicembre 1996, n. 662 sia con la certificazione prevista dall'articolo 9, commi 3-bis e 3-ter, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 e dall'articolo 7 del decreto-legge 8 aprile 2013, n. 35, convertito con modificazioni dalla legge 6 giugno 2013, n. 64.

Il Capo III è dedicato alla disciplina degli appalti pubblici nel settore di riferimento. Le innovazioni normative vengono introdotte prevalentemente modificando e integrando le norme esistenti contenute nel codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, nonché indicando le linee per la modifica del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207.

L'articolo 5, proprio ai fini della migliore riqualificazione del comparto di riferimento e delle imprese allo stesso appartenenti adegua la denominazione della categoria 14 dell'Allegato II A del citato decreto legislativo n. 163 del 2006.

L'articolo 6 dispone che il Governo provveda a modificare il regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 indicando, quale criterio generale per l'affidamento degli appalti di servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global*, quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, salva la possibilità per le stazioni appaltanti di scegliere il criterio del prezzo più basso solo previa adeguata motivazione contenuta nella documentazione di gara o nel provvedimento di indizione della gara medesima.

Vengono anche date indicazioni circa: la precisazione degli elementi che la stazione appaltante deve prendere in considerazione ai fini della valutazione delle caratteristiche qualitative, metodologiche e tecniche dell'offerta, ricavate dal progetto tecnico; la rideterminazione dei fattori ponderali che devono essere presi in considerazione dalla stazione appaltante per la valutazione dell'offerta; la rimodulazione della formula prevista dal citato regolamento n. 207 del 2010 per la determinazione del coefficiente riferito all'elemento del prezzo; viene introdotto l'obbligo per le stazioni appaltanti di indicare nei bandi e nei capitolati i contratti collettivi di categoria sottoscritti tra le organizzazioni di rappresentanza delle imprese e dei lavoratori comparativamente più rappresentative, da assumere a riferimento per l'esecuzione del servizio, nonché l'obbligo di prevedere nel bando i requisiti di partecipazione oggettivi, atti a verificare la qualificazione o comunque la qualità dei processi aziendali adottati dai concorrenti.

Per ragioni di ordine logico, viene prevista una modifica dell'allegato P al medesimo regolamento, disponendo che per i servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global* trovi applicazione la formula per la determinazione del coefficiente da attribuire all'elemento prezzo elaborata dalla stazione appaltante.

L'articolo 7 nel disciplinare i requisiti per il ricorso al dialogo competitivo già previsti dall'articolo 58 decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, aggiunge alla no-

zione di « particolare complessità » anche l'affidamento congiunto di quattro o più servizi di *facility* ovvero di *facility management*, di *global service* e di *city global*.

L'articolo 8 modifica gli articoli 86 e 87 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 disciplinando i criteri per la verifica di anomalia valevoli per gli affidamenti di servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global*. In particolare, in tali ipotesi, la norma individua un parametro *ad hoc* per il calcolo della congruità delle offerte presentate dagli operatori del settore. Stabilisce, inoltre, che ai fini della predisposizione delle gare di appalto e della valutazione dell'anomalia dell'offerta gli enti giudicatori siano tenuti a valutare l'adeguatezza e la sufficienza del valore economico rispetto al costo del lavoro determinato periodicamente dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali. La medesima norma attribuisce all'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici il compito di definire i criteri ed i parametri sulla base dei quali deve essere eseguita la verifica delle offerte anormalmente basse di cui allo stesso articolo 9 dello schema di articolato.

In tema di subappalti, l'articolo 9 interviene a integrazione dell'articolo 118 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, disponendo che negli appalti di servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global*, il bando di gara o la lettera di invito contengano l'espressa previsione che la stazione appaltante corrisponda direttamente al subappaltatore, al cottimista ovvero agli affidatari dei contratti di cui al comma 11 del medesimo articolo 118, l'importo dovuto per le prestazioni dagli stessi eseguite.

La medesima norma attribuisce, altresì, alla stazione appaltante la facoltà di corrispondere il predetto importo all'affidatario dell'appalto, previa adeguata motivazione contenuta nel bando di gara o nella lettera di invito.

L'articolo 10 interviene poi in materia di documento unico di regolarità contributiva prevedendo la possibilità per le imprese del settore di ottenere dall'INPS un verbale attestante la propria regolarità

contributiva nei confronti del personale utilizzato nel singolo appalto.

L'articolo 11 reca un'integrazione all'articolo 115 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 introducendo la previsione che per i contratti *labour intensive* la revisione periodica dei prezzi sia calcolata anche sulla base della revisione annuale del costo del lavoro.

Il Capo IV detta una serie di disposizioni in tema di occupazione e formazione nel settore di interesse.

In particolare, l'articolo 12 introduce disposizioni in materia di passaggio di personale prevedendo che nei settori di riferimento, nell'ipotesi di cambio di appalto, ossia di subentro di un appaltatore al preesistente affidatario, il subentrante, indipendentemente dal contratto collettivo nazionale di lavoro (CCNL) cui aderisce, sia vincolato all'assunzione, senza periodo di prova, dei lavoratori dipendenti e dei soci lavoratori dell'assuntore cessante impiegati nell'appalto da almeno quattro mesi, salvo il maggior termine previsto dal CCNL applicabile.

La norma precisa altresì che il licenziamento da parte dell'assuntore cessante dei lavoratori impiegati nell'appalto che devono essere assunti dal subentrante si configuri come licenziamento individuale, sebbene plurimo, per giustificato motivo oggettivo.

L'articolo 13 disciplina le ipotesi di responsabilità solidale della stazione appaltante (committente pubblico) per i crediti, retributivi e contributivi, dei lavoratori impiegati dall'appaltatore e dal subappaltatore nell'esecuzione del contratto.

In particolare, fatta salva la disciplina contenuta nell'articolo 29, comma 2, del decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276, e quella di cui all'articolo 5, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, negli appalti di servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global*, è prevista la responsabilità solidale della stazione appaltante con l'appaltatore e il subappaltatore, con conseguente obbligo del medesimo committente pubblico di corrispondere ai lavoratori dell'appalta-

tore e di ciascun subappaltatore le retribuzioni e i contributi previdenziali dovuti per l'esecuzione dell'appalto.

L'obbligo di solidarietà si estende sino a concorrenza del debito che il committente pubblico ha nei confronti, rispettivamente, dell'appaltatore e del subappaltatore alla data in cui i lavoratori avanzano la richiesta formale di pagamento (articolo 13, comma 1).

Nell'ipotesi di pagamento diretto effettuato dal committente pubblico nei confronti dei lavoratori dell'appaltatore o del subappaltatore, è previsto che la somma versata dal medesimo sia detratta da quanto dovuto a questi ultimi per l'esecuzione dell'appalto (articolo 13, commi 2 e 3).

Nel diverso caso in cui l'ente pubblico, seppur in mancanza di un obbligo di pagamento diretto nei confronti dei lavoratori del subappaltatore, provveda a tale corresponsione, è previsto che gli importi erogati dalla stazione appaltante siano sottratti dai corrispettivi spettanti all'appaltatore; quest'ultimo, a sua volta, potrà scomputarne la relativa quota dai corrispettivi dovuti al subappaltatore (articolo 14, comma 4).

Il comma 5 dell'articolo 13 prevede che i privilegi sui mobili di cui all'articolo 2751-*bis* del codice civile si applichino anche ai crediti delle imprese appaltatrici di servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global* per gli oneri retributivi e previdenziali relativi ai lavoratori impiegati nella commessa, nei limiti della relativa voce di costo compresa nel corrispettivo contrattuale.

Con l'articolo 14, infine, in considerazione delle novità introdotte dal decreto-legge 12 settembre 2013, n. 104 e, segnatamente, dall'articolo 5, recante «Potenziamento dell'offerta formativa», dunque del programma di potenziamento dell'offerta formativa negli istituti tecnici e professionali, sono state introdotte sia una previsione programmatica, volta ad indirizzare il Ministero dell'istruzione dell'università e della ricerca ad aperture a offerte formative specificamente destinate alla formazione di periti del *facility management*, sia, nelle more dell'attuazione del comma 1, un indirizzo formativo nell'ambito delle attuali previsioni del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 87 del 2010, di riordino degli istituti professionali.

## PROPOSTA DI LEGGE

—

## CAPO I

## FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

## ART. 1.

*(Oggetto e finalità).*

1. La presente legge disciplina i servizi di gestione degli immobili, singolarmente intesi o in forma integrata in conformità ai principi dell'Unione europea e alle disposizioni tecniche in vigore.

2. La presente legge reca disposizioni finalizzate a favorire la maggiore liberalizzazione dei servizi di gestione degli immobili, la razionalizzazione delle procedure ad evidenza pubblica secondo principi di riduzione dei costi e di semplificazione della pratica amministrativa, lo sviluppo di occupazione regolare e il contrasto del lavoro nero, la tutela delle imprese in caso di ritardato pagamento dei corrispettivi nonché l'ordinato sviluppo del settore immobiliare.

## ART. 2.

*(Definizioni).*

1. Ai fini della presente legge si intende per:

a) *facility*: il supporto alle attività primarie di un ente pubblico o privato, nell'ambito di uno o più beni in proprietà, in godimento o comunque nella disponibilità dell'ente medesimo;

b) attività primarie: le attività o i processi definiti come prioritari dall'ente pubblico o privato per il quale sono prestati i servizi di *facility* di cui alla lettera c);

c) servizi di *facility*: i servizi che supportano, migliorandone l'efficacia, le

attività primarie di un ente pubblico o privato, nell'ambito di uno o più beni in proprietà, in godimento o comunque nella disponibilità dell'ente medesimo;

d) *facility management*: la gestione coordinata e integrata di servizi di *facility*;

e) *global service*: il contratto di esternalizzazione basato sui risultati, attraverso cui un committente affida l'integrale gestione di servizi di *facility*;

f) *city global* o *facility management* urbano: la gestione integrata dei servizi di supporto per il funzionamento, la fruizione e la valorizzazione dei beni urbani;

g) committente: l'ente pubblico o l'ente privato che stipula un contratto di *facility* o di *facility management*, di cui alla lettera n), con un assuntore di cui alla lettera l);

h) committente pubblico: le amministrazioni dello Stato, le amministrazioni e gli enti di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e successive modificazioni, nonché i soggetti di cui all'articolo 3, commi 25, 26, 28, 29, 31, 32, 33 e 34, del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

i) committente privato: qualsiasi soggetto di diritto privato diverso dalla persona fisica;

l) assuntore o fornitore: l'operatore economico di cui all'articolo 3, comma 22 del codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, che si impegna a fornire servizi di *facility*, di *facility management*, di *global service* e di *city global* ed è responsabile dell'esecuzione dei relativi contratti;

m) documento di indirizzo preliminare: il documento elaborato dal committente che contiene gli esiti delle verifiche propedeutiche all'appalto di affidamento di un servizio e che supporta la fase di



richiesta dell'offerta ai potenziali assuntori;

n) contratto di *facility* o di *facility management*: l'accordo che definisce i termini e le condizioni per la fornitura di servizi di *facility* o di *facility management* fra un committente e un assuntore;

o) *outsourcing*: il processo attraverso il quale un committente affida a un soggetto esterno alla propria struttura uno o più servizi di *facility* per un edificio o un patrimonio immobiliare;

p) *energy management*: il sistema di gestione dell'energia attraverso la prestazione di servizi di consulenza in ambito energetico finalizzati al controllo e all'ottimizzazione dei consumi nonché alla realizzazione di interventi di efficientamento e risparmio energetici;

q) *quality management*: l'organizzazione e la gestione integrate degli *standard* di qualità definiti dalla normativa UNI EN ISO 9001:2008;

r) manutenzione: la combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative e gestionali, durante il ciclo di vita di un bene, volte a mantenerlo, a riportarlo o a renderlo idoneo all'uso al quale è destinato;

s) manutenzione immobiliare: il complesso di attività e di servizi finalizzati a garantire l'utilizzo di un bene immobile, mantenendone il valore patrimoniale e l'idoneità d'uso anche attraverso l'adeguamento tecnico alle iniziali o alle nuove prestazioni tecniche scelte dal gestore o alle modifiche normative intervenute;

t) gestione della manutenzione: le attività di gestione che fissano gli obiettivi, le strategie e le responsabilità della manutenzione e che provvedono alla loro attuazione mediante l'uso di strumenti quali la pianificazione, il controllo, la supervisione e il miglioramento di metodi organizzativi;

u) servizi di logistica: l'organizzazione delle attività operative di un com-

mittente pubblico o di un committente privato.

ART. 3.

(Ambito di applicazione).

1. La presente legge si applica alle imprese del settore dei servizi di *facility*, *facility management*, *global service*, *city global*, ai subappaltatori di queste ultime, nonché ai committenti dei medesimi servizi.

2. La presente legge disciplina i seguenti servizi di *facility* e la gestione dei relativi contratti:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili e di impianti;

b) conduzione e manutenzione di impianti di riscaldamento e di raffrescamento;

c) progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione e di interventi manutentivi volti anche alla razionalizzazione, al risparmio, all'efficientamento energetico;

d) pulizia interna, pulizia e manutenzione di aree verdi e raccolta di rifiuti relativi a immobili e complessi immobiliari;

e) derattizzazione e disinfestazione;

f) portierato e *reception*, vigilanza e sicurezza nonché protezione antincendio;

g) gestione servizi di mensa, ristorazione aziendale e asilo aziendale;

h) gestione reti telefoniche e telematiche, gestione di *server* e di *call center* nonché gestione delle utenze;

i) logistica;

l) censimento di immobili finalizzato alla gestione di proprietà immobiliari e di sistemi, anche informativi e informatici;

m) guardaroba e lavanolo;

n) illuminazione;

o) sicurezza, quali antincendio, vigilanza non armata, segnaletica, divisori;

p) facchinaggio;

q) pianificazione e gestione strategica dello spazio, quali movimentazione interna ed esterna, selezione e sostituzione di mobili, macchinari e apparecchiature;

r) fornitura di indumenti da lavoro;

s) gestione di servizi generali, quali ricezione e smistamento della posta, parco auto, trasporto e altri servizi generali.

## CAPO II

### MISURE DI ACCESSO AL CREDITO

#### ART. 4.

*(Attestazione di regolare esecuzione).*

1. I committenti pubblici diversi dai soggetti di cui all'articolo 9, commi 3-*bis* e 3-*ter* del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, e successive modificazioni, e all'articolo 7 del decreto-legge 8 aprile 2013, n. 35, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 giugno 2013, n. 64, nonché i committenti privati, entro trenta giorni dalla data di emissione delle singole fatture da parte del fornitore, rilasciano l'attestazione di avvenuta e regolare esecuzione, in tutto o in parte, delle relative attività.

2. In ogni caso, decorso il termine di cui al comma 1 senza che siano state formulate contestazioni da parte dei committenti di cui al medesimo comma 1 in merito all'avvenuta o regolare esecuzione delle attività che formano oggetto delle fatture emesse dal fornitore, l'attestazione di avvenuta e regolare esecuzione si intende a tutti gli effetti rilasciata.

3. L'attestazione di cui al presente articolo costituisce a tutti gli effetti anche formale attestazione in ordine alla certezza, liquidità ed esigibilità del credito a cui la medesima si riferisce e, pertanto,

idonea garanzia ai fini dell'accesso al mercato creditizio.

4. L'attestazione è equiparata, ad ogni effetto di legge:

a) alla certificazione per l'accesso al Fondo di garanzia di cui all'articolo 2, comma 100, lettera a), della legge 23 dicembre 1996, n. 662;

b) alla certificazione prevista dall'articolo 9, commi 3-*bis* e 3-*ter*, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, e successive modificazioni, e dall'articolo 7 del decreto-legge 8 aprile 2013, n. 35, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 giugno 2013, n. 64.

### CAPO III

#### APPALTI PUBBLICI

##### ART. 5.

*(Modifiche al codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163).*

1. Al codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 3 sono aggiunti, in fine, i seguenti commi:

« 51-*bis*. « Servizi di *facility* » sono i servizi che supportano, migliorandone l'efficacia, le attività primarie di un ente pubblico o privato, nell'ambito di uno o più beni in proprietà, in godimento o comunque nella disponibilità dell'ente medesimo.

51-*ter*. « *Facility management* » è la gestione coordinata e integrata di servizi di *facility*;

51-*quater*. « *Global service* » è il contratto di esternalizzazione basato sui risultati, attraverso cui un committente affida l'integrale gestione di servizi di *facility*;

51-*quinqies*. « *City global* » è la gestione integrata dei servizi di supporto per

il funzionamento, la fruizione e la valorizzazione dei beni urbani »;

b) la denominazione della categoria 14 dell'allegato II A è sostituita dalla seguente: « Servizi di *facility*, di *facility management*, di *global service*, di gestione delle proprietà immobiliari e di *city global* ».

#### ART. 6.

(*Servizi di facility e di global service*).

1. Le stazioni appaltanti, per la determinazione dell'offerta più vantaggiosa, al fine dell'affidamento degli appalti di servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global* prendono in considerazione i seguenti elementi:

a) caratteristiche qualitative, metodologiche e tecniche, ricavate dalla relazione di offerta (progetto tecnico);

b) prezzo.

2. Le stazioni appaltanti, al fine dell'affidamento degli appalti di servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global*, adottano il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Le stazioni appaltanti possono scegliere il criterio del prezzo più basso solo previa adeguata motivazione contenuta nella documentazione di gara o nel provvedimento di indizione della gara medesima.

3. Le stazioni appaltanti, relativamente all'elemento di cui al comma 1, lettera a), indicano i contenuti della relazione tecnica di offerta in rapporto ai servizi di riferimento, tenendo conto degli elementi seguenti: sistema organizzativo di fornitura del servizio o dei servizi; metodi proposti ai fini della gestione integrata e coordinata di più servizi; metodi proposti ai fini del rilevamento e della misurazione dei livelli di servizio; esperienza e professionalità delle risorse impiegate per il governo della commessa e per il coordinamento nell'esecuzione delle attività; metodologie tecnico-operative; sicurezza e tipo di macchine; strumenti e attrezzature utilizzate.

4. Le stazioni appaltanti indicano nel bando di gara gli elementi di valutazione che vengono presi in considerazione per la valutazione dell'offerta, con i seguenti fattori ponderali che possono variare nei seguenti limiti minimi e massimi: per l'elemento di cui al comma 1, lettera *a*), tra 70 e 80; per l'elemento di cui al comma 1, lettera *b*) tra 20 e 30. La somma dei fattori ponderali da assegnare per l'insieme degli elementi è pari a cento.

5. Al fine di garantire la coerenza tra l'assegnazione dei punteggi economici e dei punteggi tecnici, per la determinazione del coefficiente riferito all'elemento di cui al comma 1, lettera *b*), le stazioni appaltanti applicano un'apposita formula contenente il riferimento al valore soglia costituito dalla media aritmetica dei valori delle offerte dei concorrenti di cui all'allegato P, punto II), lettera *b*), annesso al regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, ed utilizzano il coefficiente di moltiplicazione 0,90 previsto dalla medesima lettera *b*).

6. Ai soli fini della determinazione del valore soglia di cui al comma 5, le stazioni appaltanti scartano l'offerta di valore più alto e l'offerta di valore più basso tra quelle presentate dai concorrenti.

7. Le stazioni appaltanti, nell'ambito degli affidamenti di servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global* sono tenute a indicare nei bandi e nei capitolati i contratti collettivi di categoria, sottoscritti tra le organizzazioni di rappresentanza delle imprese e dei lavoratori comparativamente più rappresentative, da assumere a riferimento per l'esecuzione del servizio.

8. Le stazioni appaltanti, ai fini dell'affidamento degli appalti di servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global*, devono prevedere nel bando requisiti di partecipazione oggettivi, atti a verificare la qualificazione o comunque la qualità dei processi aziendali adottati anche con riferimento all'esecuzione degli specifici servizi oggetto di appalto.

9. Entro un mese dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Governo

provvede alla modifica dell'articolo 286 e dell'allegato P, punto II, lettera *b*), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, al fine di adeguarli a quanto previsto dal presente articolo.

ART. 7.

*(Dialogo competitivo).*

1. Al comma 2 dell'articolo 58 del codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, sono aggiunti, in fine, i seguenti capoversi:

« deve affidare congiuntamente quattro o più servizi di *facility*;

deve affidare servizi di *facility management*;

deve affidare servizi di *global service*;

deve affidare servizi di *city global* ».

ART. 8.

*(Criteri di individuazione delle offerte anormalmente basse).*

1. Al codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo il comma 2 dell'articolo 86 è inserito il seguente:

« 2-bis. Nel caso di affidamento di servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global* secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, qualora all'esito della valutazione di cui al comma 2 le offerte risultino congrue, la stazione appaltante valuta altresì la congruità delle offerte in relazione alle quali il punteggio complessivo ottenuto, dato dalla somma dei punti relativi al prezzo e dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, sia pari o superiore ai sei settimi del punteggio complessivo massimo previsto dal bando di gara ».

b) all'articolo 87 sono aggiunti, in fine, i seguenti commi:

« 5-bis. Con riferimento ai servizi di *facility, facility management, global service* e *city global* ai fini della predisposizione delle gare di appalto e della valutazione dell'anomalia dell'offerta gli enti aggiudicatori sono tenuti a valutare l'adeguatezza e la sufficienza del valore economico rispetto al costo del lavoro determinato periodicamente dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali.

5-ter. La stazione appaltante verifica le offerte anormalmente basse tenendo conto delle giustificazioni di cui al comma 1 e valutando la congruità del rapporto tra i contenuti dell'offerta tecnica e i contenuti dell'offerta economica, con particolare riferimento al monte ore di attività/manodopera offerto.

5-quater. La verifica di cui al comma 5-ter deve essere eseguita secondo i criteri e i parametri definiti dall'Autorità ».

#### ART. 9.

(*Subappalti e subcontratti*).

1. Dopo il comma 3-ter dell'articolo 118 del codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, è inserito il seguente:

« 3-bis. Con riferimento agli appalti di servizi di *facility, facility management, global service* e *city global*, la stazione appaltante nel bando di gara o nella lettera di invito indica che provvederà a corrispondere direttamente al subappaltatore, al cottimista ovvero agli affidatari dei contratti di cui al comma 11, l'importo dovuto per le prestazioni dagli stessi eseguite. La stazione appaltante, nel rispetto delle disposizioni del comma 3, può scegliere di corrispondere all'affidatario dell'appalto l'importo dovuto al subappaltatore, al cottimista ovvero agli affidatari dei contratti di cui al citato comma 11, previa adeguata motivazione contenuta nel bando di gara o nella lettera di invito ».



## ART. 10.

*(Documento unico di regolarità contributiva).*

1. Ai fini del pagamento dei corrispettivi degli appalti di servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global*, anche con riferimento ai singoli stati di avanzamento e, comunque, ai pagamenti periodici, l'Istituto nazionale di previdenza sociale (INPS) rilascia un verbale in cui si attesta la regolarità degli adempimenti contributivi nei confronti del personale utilizzato nel singolo appalto. Il verbale può essere utilizzato ai fini del rilascio del documento unico di regolarità contributiva riferito al singolo appalto.

## ART. 11.

*(Adeguamento dei prezzi).*

1. All'articolo 115 del codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« *1-bis.* Per tutti i contratti di cui al comma 1 nei quali l'incidenza della manodopera riveste carattere prevalente, la revisione periodica dei prezzi è operata, oltre che sulla base di quanto previsto dal medesimo comma 1, anche sulla base della revisione annuale del costo del lavoro ».

## CAPO IV

## TUTELA DELL'OCCUPAZIONE E CORSI PROFESSIONALI DI STUDIO E SPECIALIZZAZIONE

## ART. 12.

*(Disposizioni in materia di passaggi di personale).*

1. In caso di subentro di un appaltatore a un altro appaltatore nello svolgimento di servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global* in favore di un

medesimo soggetto in modo da determinare una continuità nel servizio, l'assuntore subentrante, indipendentemente dal contratto collettivo nazionale di lavoro (CCNL) cui aderisce, è tenuto ad assumere, senza periodo di prova, i lavoratori dipendenti e i soci lavoratori dell'assuntore cessante che siano impiegati nell'appalto da almeno quattro mesi e, comunque, dal maggior termine eventualmente previsto dal CCNL cui aderisce l'assuntore uscente.

2. Il licenziamento da parte dell'assuntore cessante dei lavoratori dipendenti che siano impiegati nell'appalto da almeno quattro mesi e, comunque, dal maggior termine eventualmente previsto dal CCNL cui aderisce l'assuntore uscente, è un licenziamento individuale, sebbene plurimo, per giustificato motivo oggettivo.

#### ART. 13.

*(Solidarietà per i crediti  
dei prestatori di lavoro).*

1. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 29, comma 2 del decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276, e successive modificazioni, e fatti salvi il preventivo procedimento di contestazione da parte del responsabile procedimento e i relativi termini di cui all'articolo 5, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, in caso di appalto di servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global*, l'ente pubblico è obbligato in solido con l'appaltatore e con ciascun subappaltatore a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, comprese le quote di trattamento di fine rapporto, nonché i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti in relazione all'esecuzione dell'appalto, sino alla concorrenza del debito che l'ente pubblico ha verso l'appaltatore o il subappaltatore alla data in cui i lavoratori avanzano la richiesta formale di pagamento. Resta, in ogni caso, salvo il disposto del citato articolo 5, commi 2 e 3 del regolamento di cui al

decreto del Presidente della Repubblica n. 207 del 2010.

2. A fronte del pagamento delle spettanze di cui al comma 1 effettuato dall'ente pubblico in favore dei lavoratori dell'appaltatore che ne abbiano fatto richiesta, l'ente pubblico detrae dai corrispettivi maturati e non ancora saldati all'appaltatore le somme corrisposte ai dipendenti di quest'ultimo.

3. Ove sia previsto il pagamento dei corrispettivi direttamente dall'ente pubblico al subappaltatore e l'ente medesimo provveda al pagamento delle spettanze di cui al comma 1 in favore dei lavoratori del subappaltatore che ne abbiano fatto richiesta, l'ente pubblico detrae dai corrispettivi maturati e non ancora saldati al subappaltatore le somme corrisposte ai dipendenti di quest'ultimo.

4. Nel caso in cui non sia previsto il pagamento diretto da parte dell'ente pubblico dei corrispettivi del subappaltatore, ove l'ente pubblico paghi le spettanze di cui al precedente comma 1 in favore dei lavoratori del subappaltatore che ne abbiano fatto richiesta, lo stesso ente pubblico detrae dai corrispettivi maturati dall'appaltatore le somme corrisposte ai lavoratori del subappaltatore. L'appaltatore detrae dai corrispettivi maturati dal subappaltatore il medesimo importo a lui già detratto dall'ente pubblico a fronte del pagamento delle spettanze di cui al citato comma 1 in favore dei lavoratori del subappaltatore.

5. Le disposizioni dell'articolo 2751-*bis* del codice civile si applicano anche ai crediti delle imprese appaltatrici di servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global* per quanto riguarda gli oneri retributivi e previdenziali relativi ai lavoratori impiegati nella commessa, nei limiti della relativa voce di costo compresa nel corrispettivo contrattuale.

#### ART. 14.

(*Corsi di studio e formazione*).

1. Nell'ambito del monitoraggio e della valutazione dei sistemi di istruzione pro-

fessionale, tecnica e liceale di cui al comma 01 dell'articolo 5 del decreto-legge 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128, il Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca tiene conto della necessità di adeguamento dell'attuale offerta formativa alle disposizioni di cui alla presente legge.

2. Nelle more dell'ulteriore potenziamento dell'offerta formativa negli istituti tecnici e professionali, negli indirizzi relativi ai percorsi degli istituti professionali per il settore dei servizi previsti dall'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 15 marzo 2010, n. 87 è previsto anche l'indirizzo relativo ai servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global*, (B5). Entro un mese dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Governo provvede alla modifica del citato articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 87 del 2010 al fine di adeguarlo a quanto previsto dal presente comma.

3. Al fine di facilitare l'accesso dei giovani al mondo del lavoro nel settore dei servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global* nonché di qualificarne al meglio la professionalità, le regioni, nell'ambito della loro competenza possono istituire appositi corsi professionali volti alla formazione di esperti del settore dei servizi di *facility*, *facility management*, *global service* e *city global*.

