

# LA GARA CHE VERRÀ

Un'analisi del settore e dei punteggi tecnici nelle recenti gare di pulizie professionali.

Cesare Grassi

Vittorio Serafini

Fondazione Scuola Nazionale Servizi

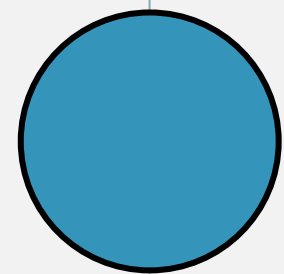
”SOSTENIBILITA’ NEI SISTEMI  
DI PULIZIA PROFESSIONALE”

La filiera a confronto con il mercato.

9 novembre 2023

Fiera Ecomondo - Rimini





# LA GALASSIA DEL SERVIZIO DI PULIZIE PROFESSIONALI

Dati e i trend di bilancio delle imprese  
e del mercato pubblico delle pulizie professionali in Italia.

*Dati di bilancio 2019/2021*

# NOTE METODOLOGICHE

## 1. Fonti utilizzate:

Banca dati Aida - Elaborazioni Fondazione Scuola Nazionale Servizi:

*Servizi integrati gestione edifici:*

*Ateco 811*

*Pulizie professionali:*

*Ateco: 812*

*Alcune grandi imprese di servizi di FM, con significative quote di pulizie professionali e non ricomprese su questi Codici Ateco sono state comunque inserite nel campione.*

Relazione ANAC 2022

-TED - Tender Electronic Daily (Gazzetta Ufficiale Europea)

2. Campione: imprese con valore della produzione maggiore di € 100mila.

3. Non sono stati inseriti i Consorzi nei calcoli dei settori.

4. Per le principali aziende multiservizi si è provveduto a ridistribuire il fatturato e i dipendenti, sulla base dei dati raccolti dalle note integrative ai bilanci e ad elaborazioni SNS.

# L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE IMPRESE DI PULIZIE PROFESSIONALI NEL 2021



**4.988**

**Imprese**



**334.320**

**Dipendenti**



**€ 11.259**

**Fatturato\***



**€ 3.405**

**Patrimonio\***

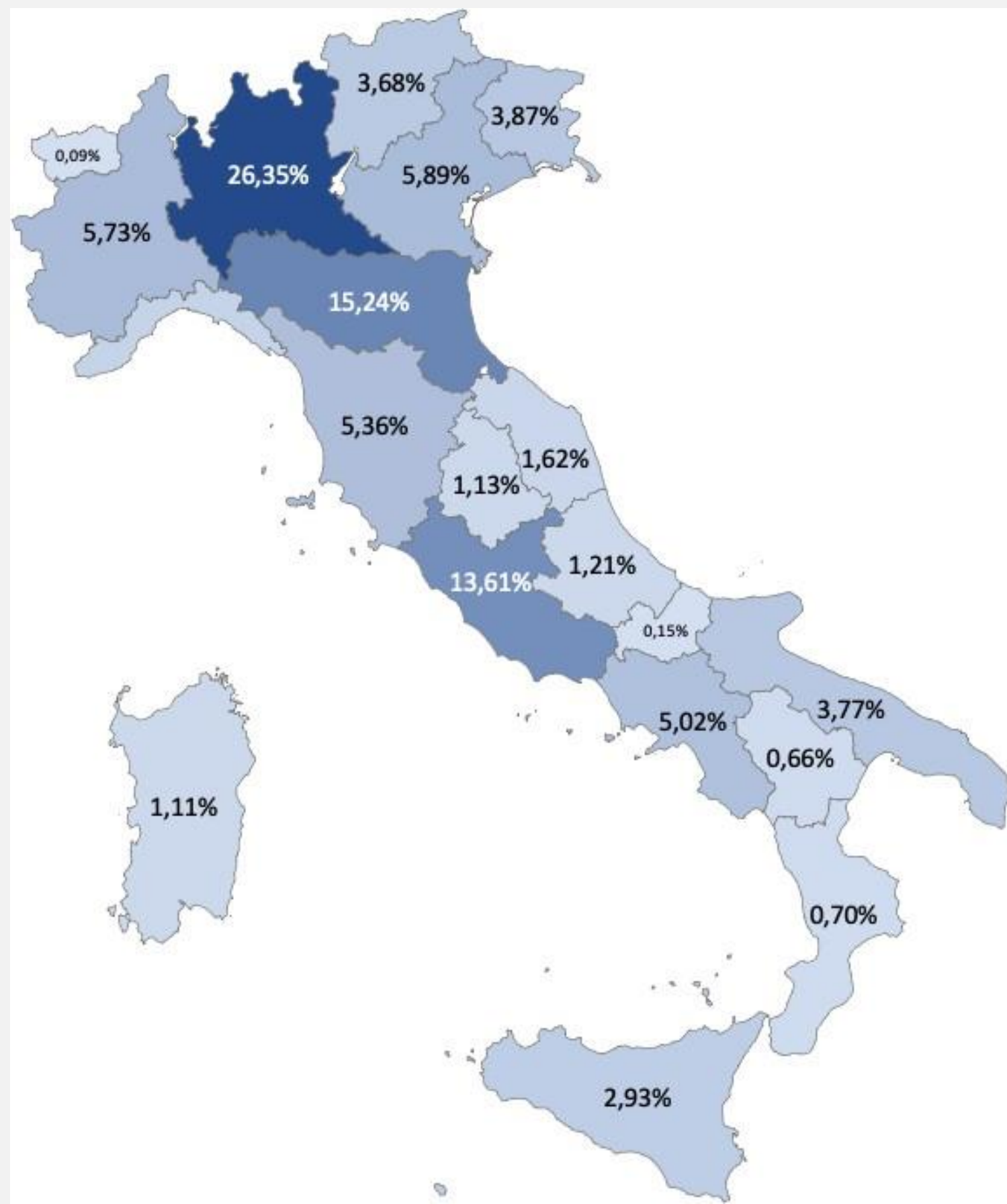


**€ 445**

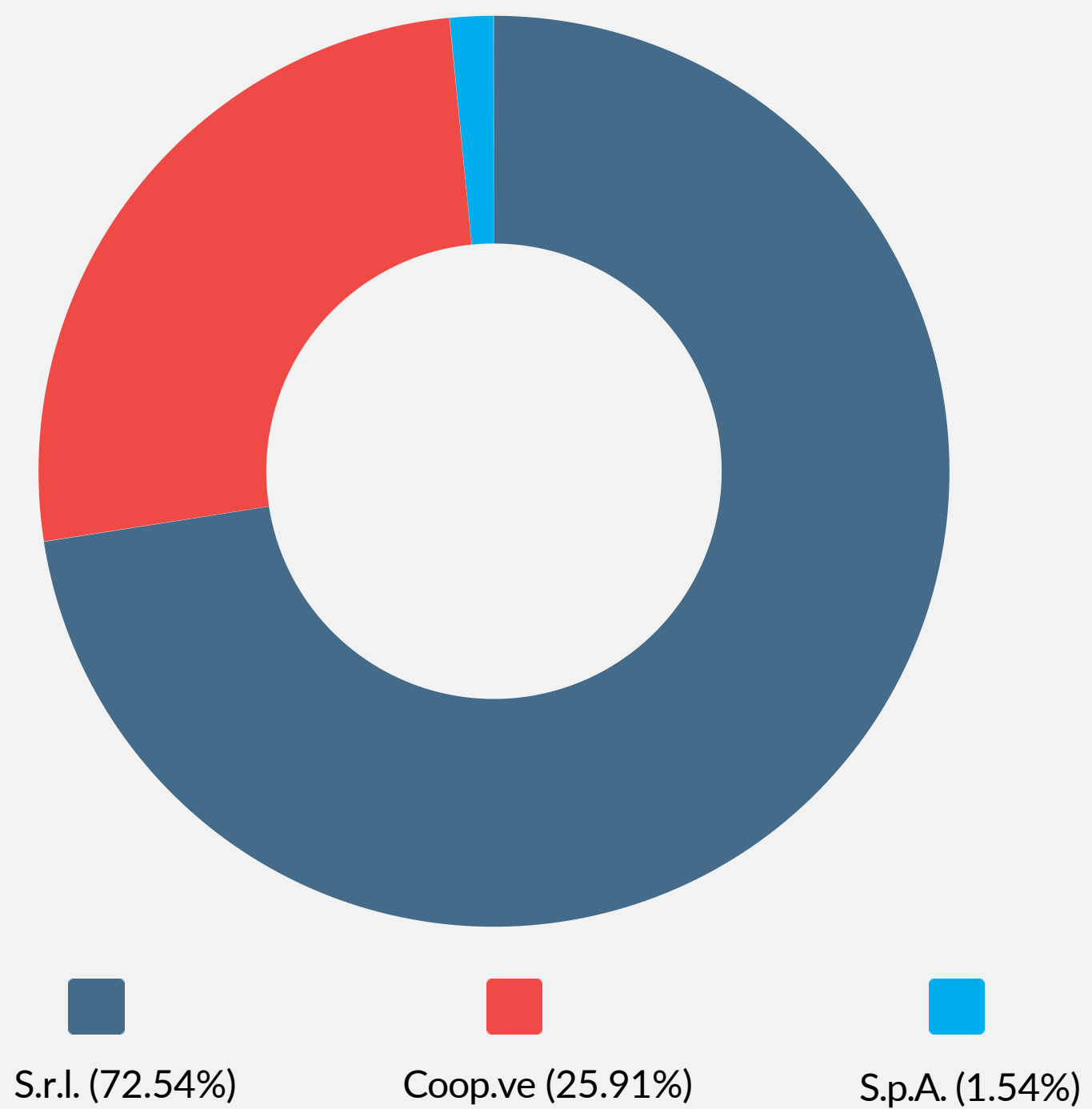
**Utile\***

\* Valori in milioni di Euro

Suddivisione % del fatturato di settore per Regione - Anno 2021



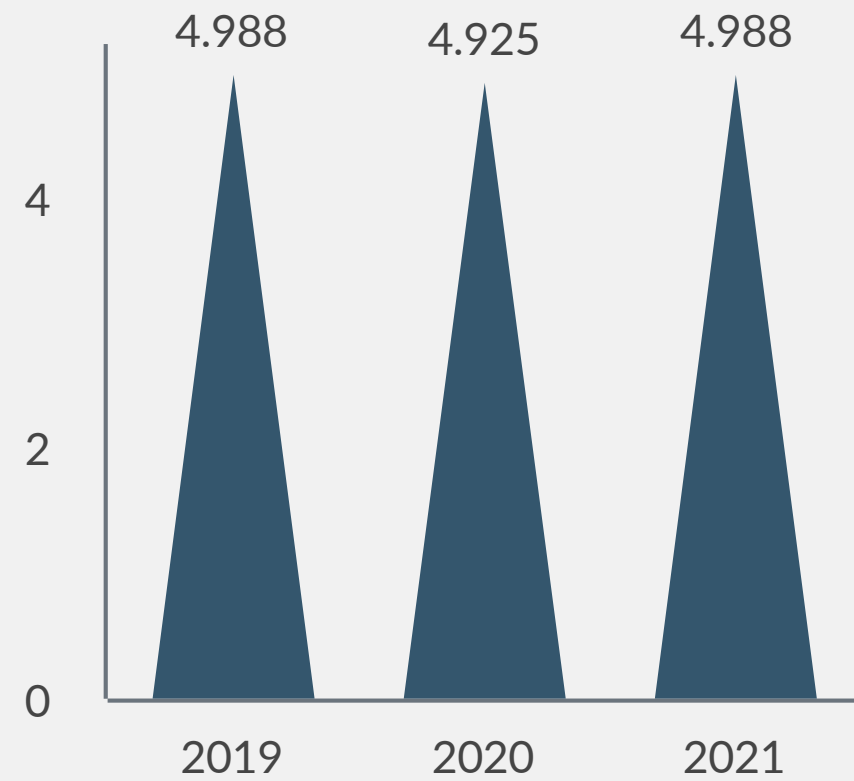
Distribuzione imprese per forma giuridica - Anno 2021



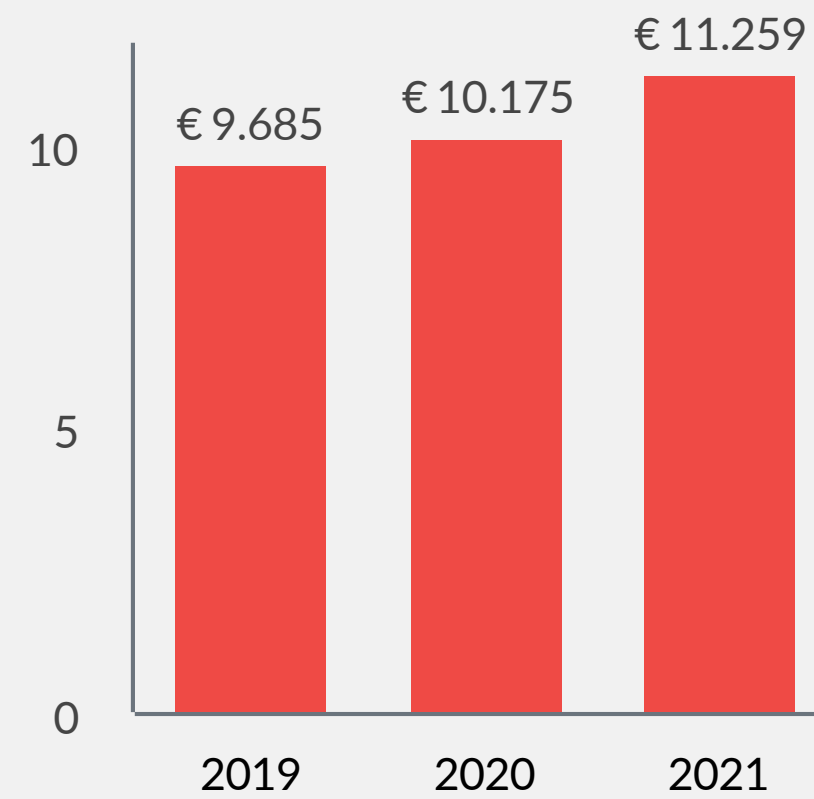


## ITREND 2019-2021

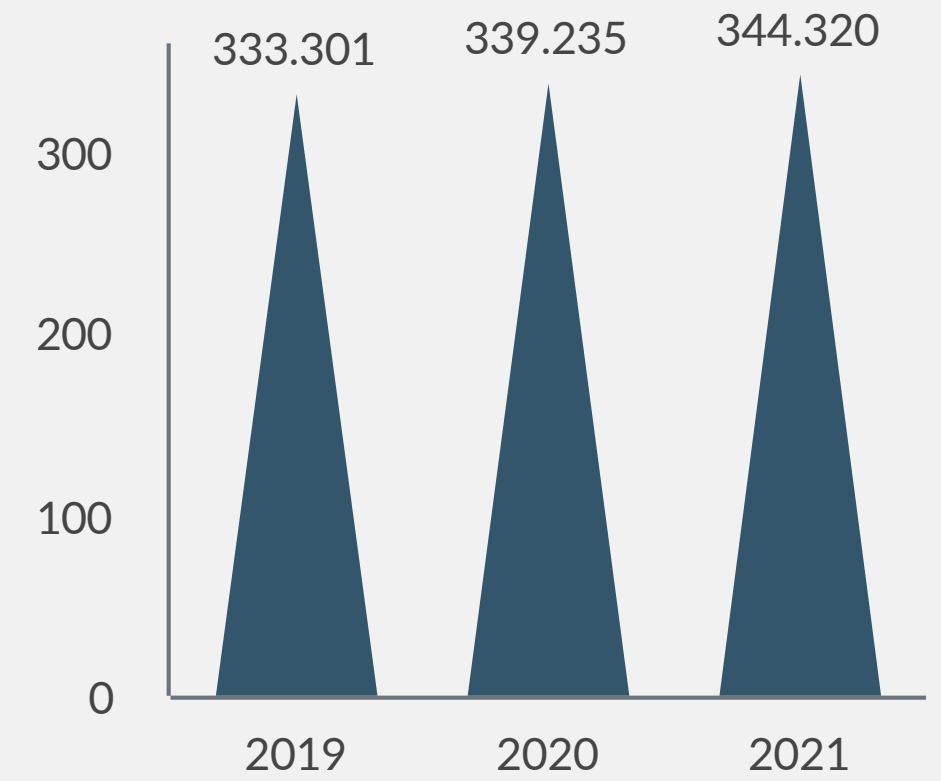
### Numero delle imprese



### Fatturato\*



### Numero dei dipendenti



\* Valori in milioni di Euro

2019

Classe di VdP	Numero Imprese	%	Dipendenti	%	Valore della Produzione	%
> 50 milioni VdP	19	0,38%	81.911	24,60%	1.978.682.262 €	20,06%
< 50 milioni Vdp	138	2,77%	77.613	23,31%	2.674.856.379 €	27,11%
< 10 milioni VdP	688	13,79%	91.723	27,54%	2.935.640.957 €	29,76%
< 2milioni VdP	4.143	83,06%	81.754	24,55%	2.276.656.141 €	23,08%
<b>TOTALE</b>	<b>4.988</b>		<b>333.001</b>		<b>9.865.835.739 €</b>	

2020

Classe di VdP	Numero Imprese	%	Dipendenti	%	Valore della Produzione	%
> 50 milioni VdP	21	0,43%	85.510	25,21%	2.149.738.014 €	21,13%
< 50 milioni Vdp	150	3,05%	84.373	24,87%	2.815.397.692 €	27,67%
< 10 milioni VdP	696	14,13%	88.839	26,19%	2.882.974.696 €	28,33%
< 2milioni VdP	4.058	82,40%	80.513	23,73%	2.327.058.090 €	22,87%
<b>TOTALE</b>	<b>4.925</b>		<b>339.235</b>		<b>10.175.168.492 €</b>	

2021

Classe di VdP	Numero Imprese	%	Dipendenti	%	Valore della Produzione	%
> 50 milioni VdP	27	0,54%	99.964	29,03%	2.656.583.895 €	23,59%
< 50 milioni Vdp	154	3,09%	76.412	22,19%	2.960.364.878 €	26,29%
< 10 milioni VdP	779	15,62%	95.455	27,72%	3.240.778.581 €	28,78%
< 2milioni VdP	4.028	80,75%	72.489	21,05%	2.401.861.681 €	21,33%
<b>TOTALE</b>	<b>4.988</b>		<b>344.320</b>		<b>11.259.589.035 €</b>	

# Le prime 40 imprese del settore pulizie professionali del settore per fatturato

B. & B. SERVICE	COOPSERVICE	ISS FACILITY SERVICES	PULITORI ED AFFINI
BONI	COPMA	L'OPEROSA	REKEEP
C.M. SERVICE	COPURA	LA LUCENTE	ROMA MULTISERVIZI
CAMST	COSP TECNOSERVICE	MARKAS	S.P.D.
CENTROGEST	DUSSMANN SERVICE	MAST	SAMSIC ITALIA
CICLAT	EURO&PROMOS FM	MIORELLI SERVICE	SERVICE KEY
CNS	EVOLVE CONSORZIO STABILE	MULTISERVICE	SERVIZI INTEGRATI
COLSER	FORMULA SERVIZI	PAPALINI	SODEXO ITALIA
COOP. SOC. CRISTOFORO	GRUPPO SERVIZI ASSOCIATI	PELLEGRINI	TEAM SERVICE
COOPLAT	IDEALSERVICE	PFE	VIVALDI & CARDINO

La tabella contiene, in ordine alfabetico, le prime 40 imprese per fatturato del settore delle pulizie professionali, così come emergono dalle nostre analisi per l'anno 2021.

L'elenco non vuole assegnare giudizi di merito rispetto alle capacità e competenze delle imprese. Vuole essere una fotografia al 2021 di questo strategico e non studiato comparto industriale e portare alla conoscenza degli addetti ai lavori e degli stakeholder alcune tra le aziende maggiormente rappresentative e dinamiche, non solo del settore pulizie professionali ma in tutto il Facility Management italiano.

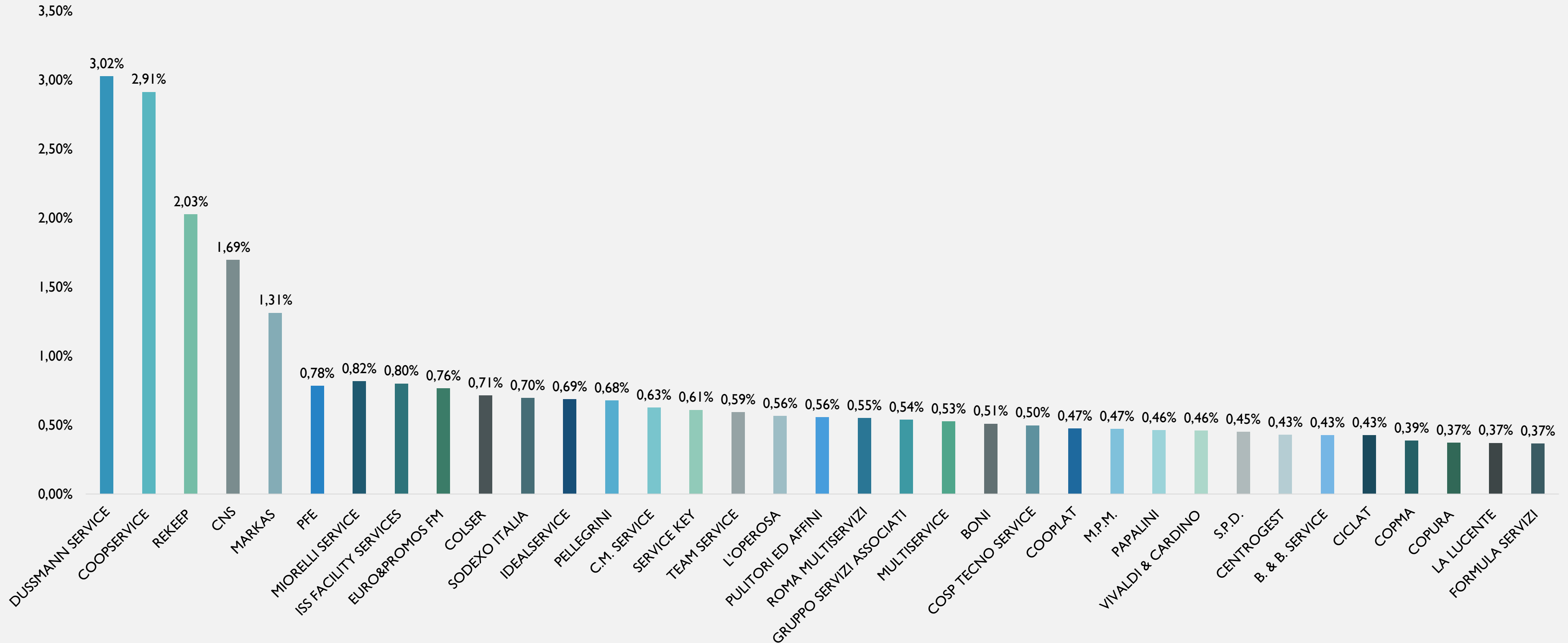
In questo elenco sono presenti anche i grandi consorzi che non abbiamo invece preso in considerazione nell'analisi degli indicatori di fatturato, dipendenti, utile e patrimonio, in quanto la loro presenza comportava una duplicazione del Valore della produzione e non si è quindi pertanto provveduto ad inserirli nella rilevazione delle pagine precedenti.



# PRINCIPALI SOCIETÀ CON QUOTE SIGNIFICATIVE NELLE PULIZIE PROFESSIONALI

## QUOTE DI MERCATO % IN ITALIA SU FATTURATO SPECIFICO DEL SETTORE PULIZIE

### ANNO DI BILANCIO 2021



# IL MERCATO PUBBLICO DEL SETTORE DELLE PULIZIE PROFESSIONALI

Valore complessivo a base d'asta delle procedure di affidamento

Anno	Valore totale appalti	Servizi
2014	103,00 €	46,00 €
2015	117,00 €	58,00 €
2016	111,50 €	48,00 €
2017	139,00 €	59,30 €
2018	139,50 €	66,80 €
2019	169,90 €	70,70 €
2020	178,80 €	51,30 €
2021	199,40 €	68,88 €
2022	290,00 €	80,20 €

14,2

E' il valore, in miliardi di Euro, degli appalti di pulizie aggiudicati dal 2014 al 2022

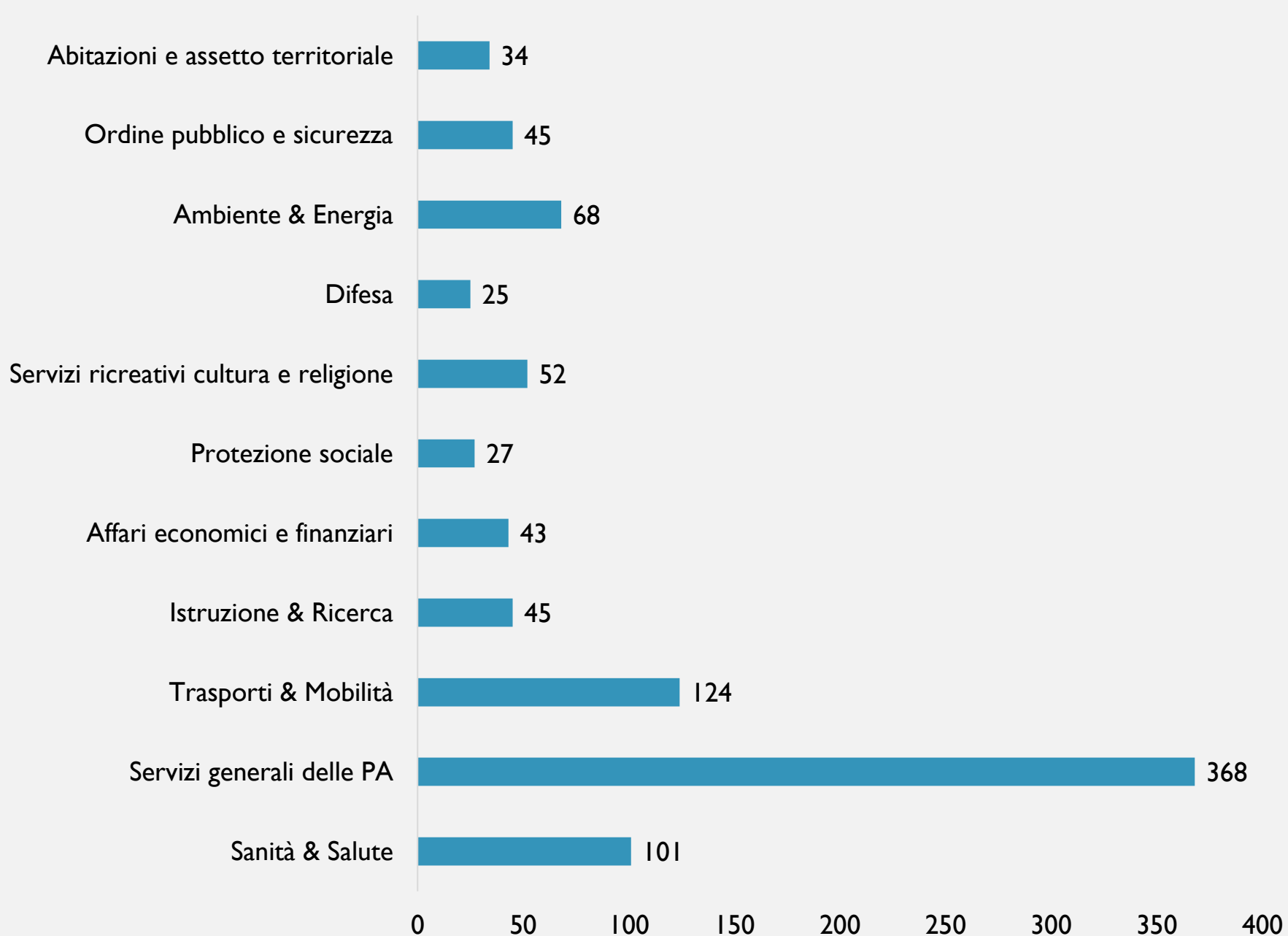
*Bandi e inviti di importo superiore a 40.000 euro, settori ordinario e speciale, 2014-2021)*

*Valori in miliardi di Euro - Fonte relazione ANAC 2023*

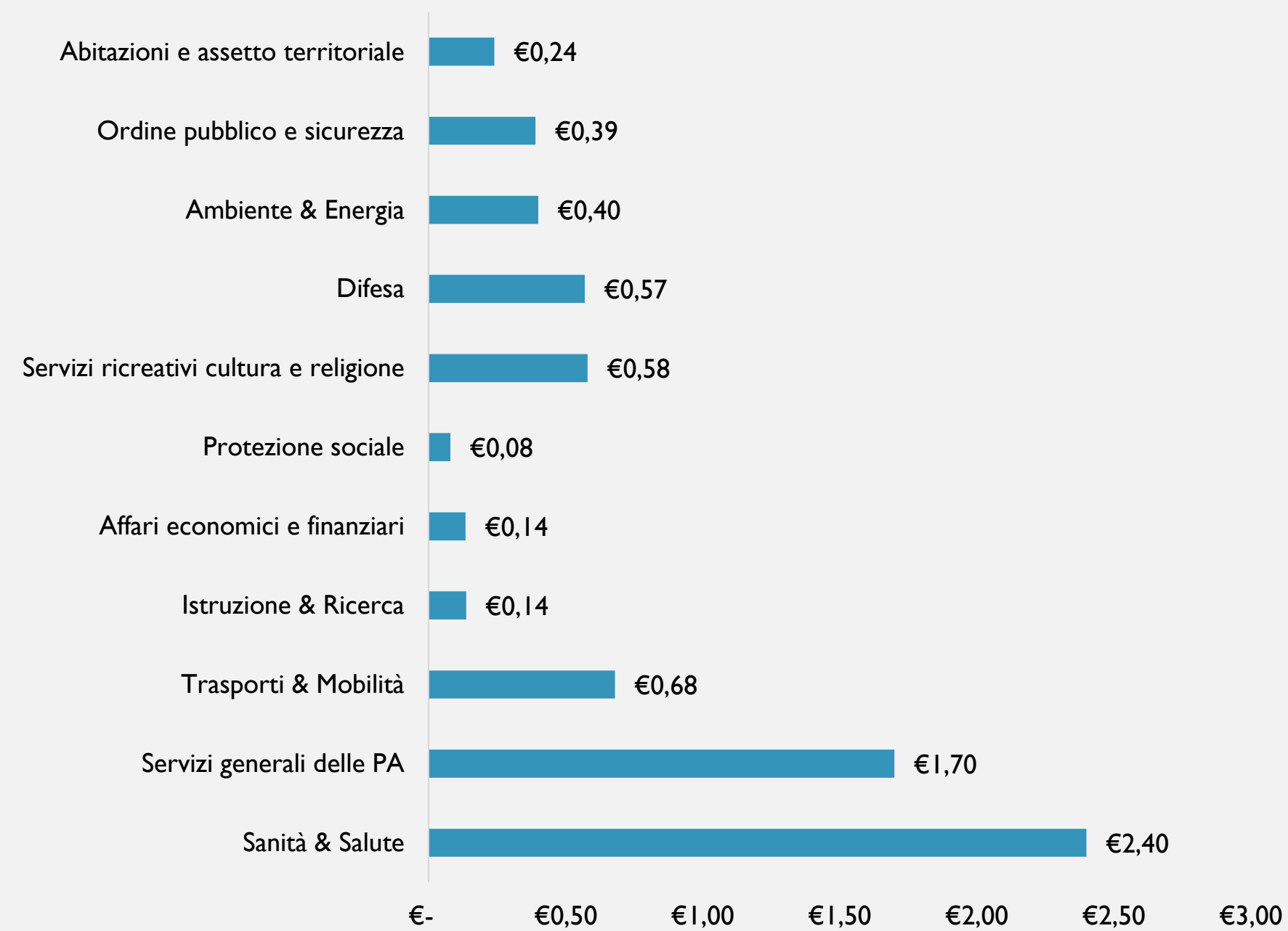
# IL MERCATO PUBBLICO DEL SETTORE DELLE PULIZIE PROFESSIONALI

## Bandi gare di pulizia e sanificazione

N° Esiti per settore – Anni 2019- 2022



Valore Esiti in miliardi di Euro per settore – Anni 2019- 2022

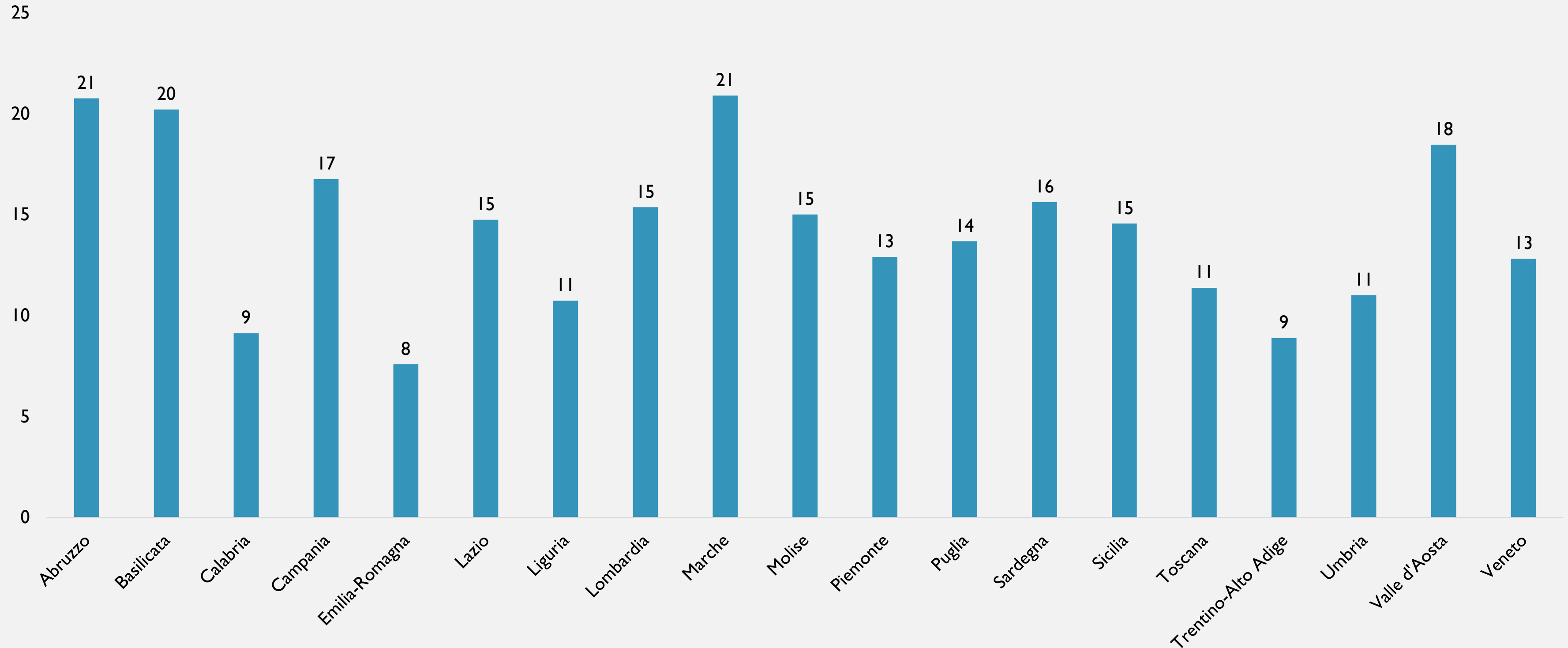


# IL MERCATO PUBBLICO DEL SETTORE DELLE PULIZIE PROFESSIONALI

Bandi gare di pulizia e sanificazione

N° medio delle offerte per Regione – Anni 2019- 2022

*Elaborazione SNS su fonte TED - Tender Electronic Daily*

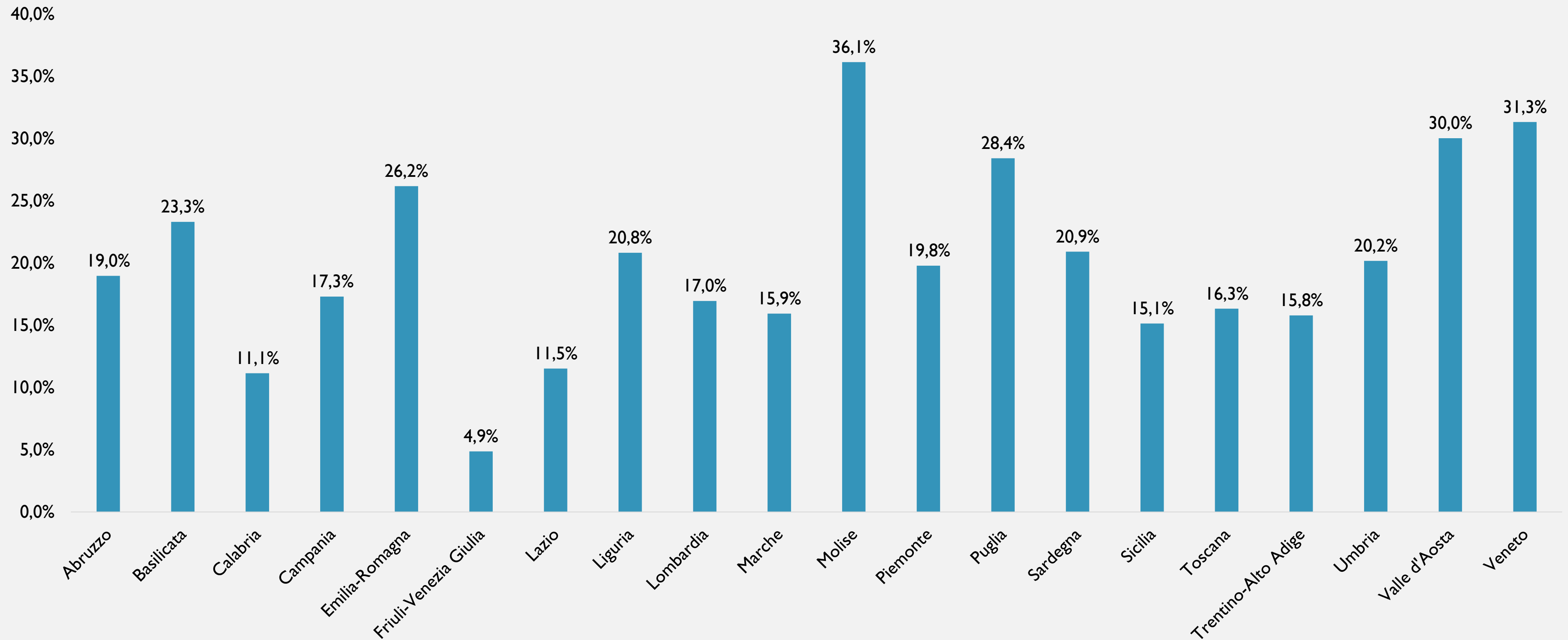


# IL MERCATO PUBBLICO DEL SETTORE DELLE PULIZIE PROFESSIONALI

Bandi gare di pulizia e sanificazione

Ribasso medio per Regione - Anni 2019/2022

*Elaborazione SNS su fonte TED - Tender Electronic Daily*

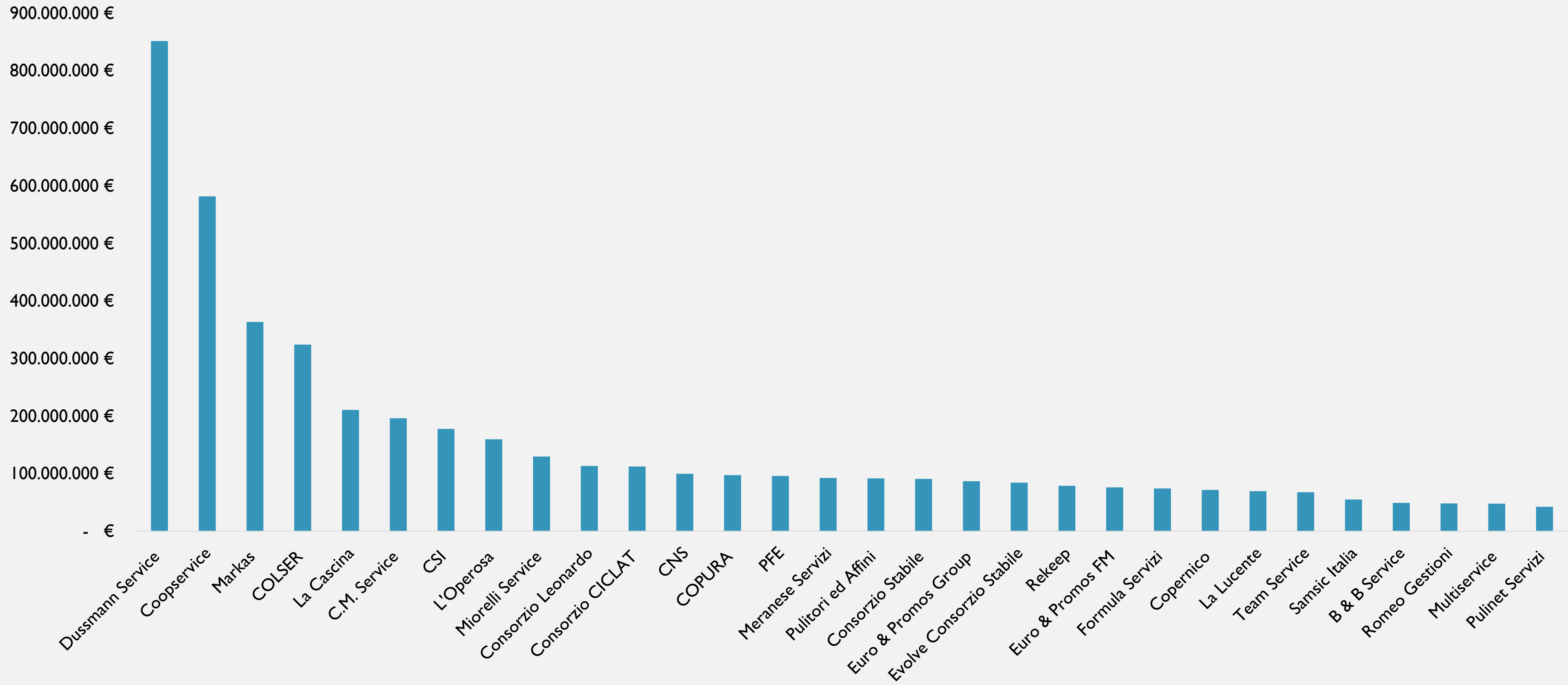


# IL MERCATO PUBBLICO DEL SETTORE DELLE PULIZIE PROFESSIONALI

Bandi gare di pulizia e sanificazione

Prime 20 Aziende Aggiudicatrici (Aggiudicazioni Singole e/o Capogruppo) - Anni 2019/2022

*Elaborazione SNS su fonte TED - Tender Electronic Daily*





# LA GARA CHE VERRA'

## Di cosa parleremo



### I NUOVI DISCIPLINARI

Analisi dell'attribuzione dei punteggi tecnici suddivisi in criteri e sub-criteri



### LE FORMULE DEL PREZZO

Quali formule di attribuzione del punteggio sul prezzo sono maggiormente utilizzate.



### LUCI E OMBRE

Promossi e bocciati tra i criteri scelti, nel percorso per un appalto di qualità.

# NOTE METODOLOGICHE

---

- Gare bandite dal 01/09/2021 al 31/08/2023
  - Analisi su 88 Enti pubblici non sanitari
  - 17 Regioni rappresentate
  - Si è cercato di garantire al massimo la rappresentatività territoriale degli enti analizzati.
  - Non più di una gara per Ente
  - Si sono scelte pulizie civili vista la presenza ad Ecomondo di Amministrazioni centrali ed Enti Locali
  - Nel campione analizzato tutte le gare hanno una base d'asta superiore a 1 milione di Euro
  - Sono state prese in esame gare che hanno come servizio principale quello di pulizia (no gare Global Service)
  - Non sono state analizzate gare bandite da Consip, vista la peculiare natura dei disciplinari della Centrale di acquisto nazionale.
-

---

# I NUOVI DISCIPLINARI



L'analisi si è concentrata sui criteri e sub-criteri di attribuzione dei punteggi per l'offerta tecnica presenti nei disciplinari di gara.

E' proprio nei disciplinari che possiamo cogliere i "desiderata" della committenza.

## I NUOVI DISCIPLINARI

1.165  
sub-criteri

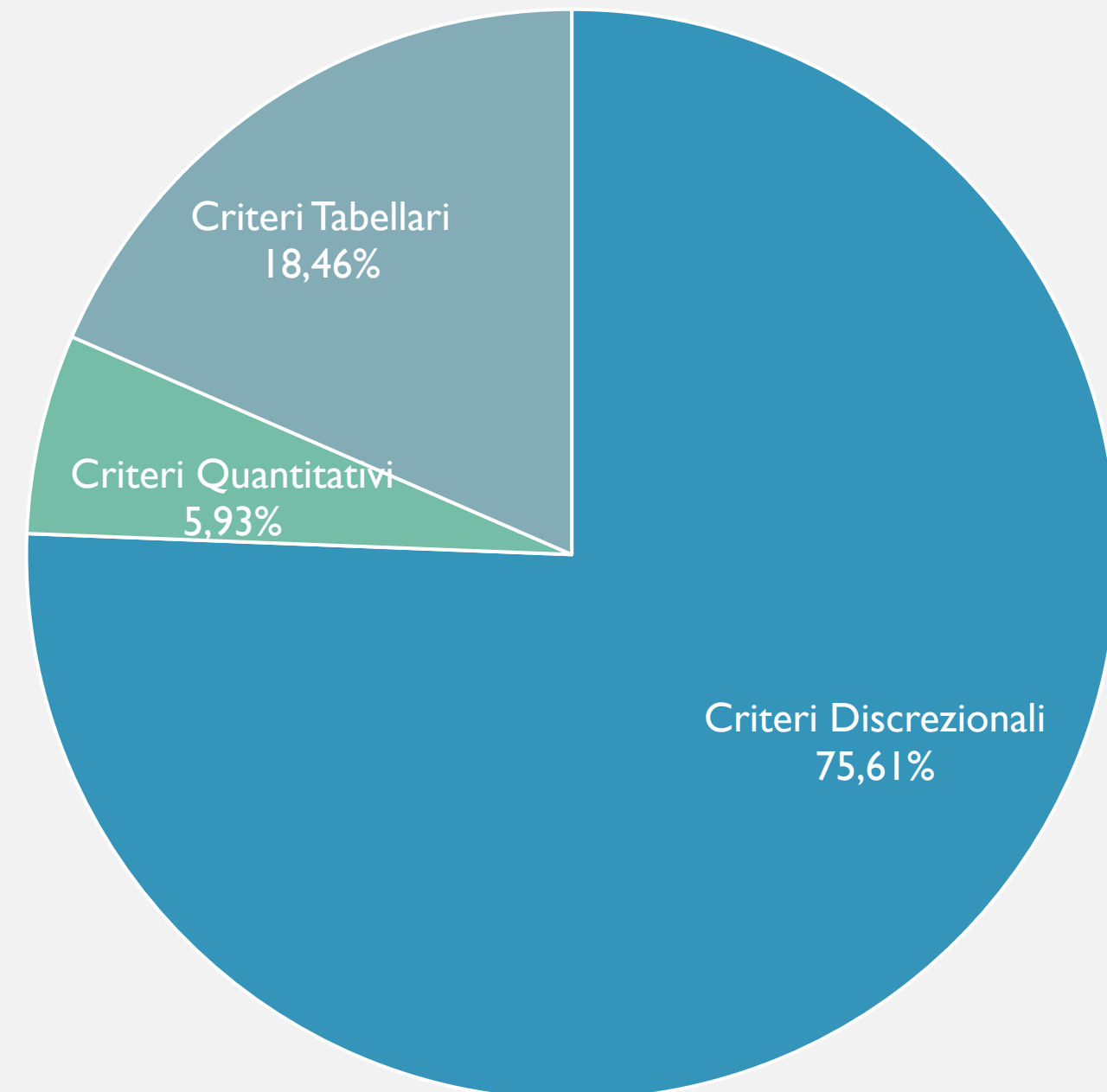
6.426  
punti totali

73,02  
media  
punti per  
disciplinare

# I NUOVI DISCIPLINARI

Distribuzione dei criteri di attribuzione del punteggio  
Periodo Settembre 2021 - Agosto 2023

Criterio	Frequenza	Percentuale
Discrezionale	4.860	75,61%
Quantitativo	381	5,93%
Tabellare	1.186,5	18,46%



# I NUOVI DISCIPLINARI

Distribuzione dei criteri di attribuzione del punteggio

Comparazione tra anni

**Periodo Settembre 2021 – Agosto 2022**

Criterio	Frequenza	Percentuale
Discrezionale	2680	77,11%
Quantitativo	259	7,45%
Tabellare	536,5	18,46%

**Periodo Settembre 2022 – Agosto 2023**

Criterio	Frequenza	Percentuale
Discrezionale	2.180	73,85%
Quantitativo	122	4,13%
Tabellare	650	22,02%

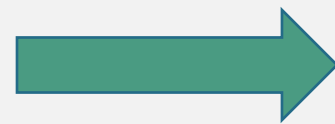


# I NUOVI DISCIPLINARI

I sub-criteri



13  
Criteri di  
valutazione



## I NUOVI DISCIPLINARI

1	SOSTENIBILITA' SOCIALE
2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE
3	CONTROLLI
4	QUALIFICAZIONE DEL PERSONALE
5	SICUREZZA
6	GESTIONE DEL PERSONALE
7	SISTEMA ORGANIZZATIVO
8	GESTIONE OPERATIVA
9	GESTIONE DELLE EMERGENZE
10	MACCHINARI/ATTREZZATURE/PRODOTTI
11	LEGALITA'
12	MIGLIORIE
13	VARIE

# I NUOVI DISCIPLINARI – Biennio 2021-2023 – parte 1

CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI	% SU TOTALE	CATEGORIE DI SUB-CRITERI	FQ	PUNTI	% SU TOTALE
SOSTENIBILITA' SOCIALE	279,5	4,35%	CLAUSOLA SOCIALE	14	87	1,35%
			CONCILIAZIONE FAMIGLIA/LAVORO	3	5	0,08%
			CERTIFICAZIONE SA 8000 (ETICA)	28	65,5	1,02%
			INSERIMENTO SOGGETTI SVANTAGGIATI	8	45	0,70%
			MISURE DI BENESSERE ORGANIZZATIVO	14	60	0,93%
			PARITA' DI GENERE	6	17	0,26%
SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	1096,5	17,06%	CERTIFICAZIONE UNI EN 14001/EMAS (IMPATTO AMBIENTALE)	25	73,5	1,14%
			CERTIFICAZIONE SISTEMA ENERGIA (IMPATTO AMBIENTALE)	1	3	0,05%
			CERTIFICAZIONE ECOLABEL (IMPATTO AMBIENTALE)	17	61	0,95%
			IMPATTO AMBIENTALE MAP	112	564,5	8,78%
			METODOLOGIA RACCOLTA RIFIUTI	25	127,5	1,98%
			MISURE DI RIDUZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE	55	267	4,15%
CONTROLLI	955,5	14,87%	CERTIFICAZIONE UNI EN 13549	2	4	0,06%
			CUSTOMER SATISFACTION	7	24	0,37%
			GESTIONE NC	3	5	0,08%
			METODOLOGIE DI CONTROLLO	79	482	7,50%
			PERSONALE ADDETTO AL CONTROLLO	21	98,5	1,53%
			SISTEMA INFORMATIVO	62	342	5,32%
QUALIFICAZIONE DELLE AZIENDE	462	7,19%	ESPERIENZE PREGRESSE	6	39	0,61%
			FORMAZIONE	50	212	3,30%
			QUALIFICAZIONE DEL PERSONALE	44	211	3,28%
SICUREZZA	139,5	2,17%	CERTIFICAZIONE UNI EN 45001/OSHAS 18001 (SICUREZZA)	35	90	1,40%
			SICUREZZA	11	49,5	0,77%

# I NUOVI DISCIPLINARI – Biennio 2021-2023 – parte 2

CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI	% SU TOTALE	CATEGORIE DI SUB-CRITERI	FQ	PUNTI	% SU TOTALE
GESTIONE DEL PERSONALE	269,5	4,19%	GESTIONE DELLE SOSTITUZIONI	41	174	2,71%
			REPERIBILITA'/FLESSIBILITA D'IMPIEGO	28	95,5	1,49%
SISTEMA ORGANIZZATIVO	774,5	12,05%	CERTIFICAZIONE UNI EN ISO 9001.2015	7	13,5	0,21%
			SISTEMA ORGANIZZATIVO	78	708	11,02%
			STRUTTURA LOGISTICA	9	53	0,82%
GESTIONE OPERATIVA	1009	15,70%	PIANO DI AVVIO DEL SERVIZIO	5	15	0,23%
			PIANO DI LAVORO	104	707	11,00%
			MINIMIZZAZIONE DELLE INTERFERENZE	8	28	0,44%
			MONTE ORE	27	259	4,03%
GESTIONE DELLE EMERGENZE	139	2,16%	GESTIONE DELLE EMERGENZE	31	134	2,09%
			SANIFICAZIONI COVID	1	5	0,08%
MACCHINARI/ATTREZZATURE/PRODOTTI	430,5	6,70%	MACCHINARI/ATTREZZATURE/PRODOTTI	68	430,5	6,70%
LEGALITA'	49	0,76%	RATING DI LEGALITA	9	32	0,50%
			CERTIFICAZIONE UNI EN ISO 37001 (ANTICORRUZIONE)	8	17	0,26%
MIGLIORIE	741	11,53%	MIGLIORIE DI SERVIZIO	85	622	9,68%
			MIGLIORIE DI FORNITURA	17	102	1,59%
			SOLUZIONI INNOVATIVE	4	17	0,26%
VARIE	80,5	1,25%	ASSEVERAZIONE	1	2	0,03%
			CERTIFICAZIONI QUALITA' (NON SPECIFICATE)	4	12	0,19%
			QUALITA' ESPOSITIVA DEL PROGETTO TECNICO	1	1	0,02%
			CERTIFICAZIONE UNI EN 16637 PEST CONTROL	4	11,5	0,18%
			DISINFESTAZIONE	5	25	0,39%
			PIANO DI COMUNICAZIONE	3	4,5	0,07%
			VARIE	7	24,5	0,38%

# I NUOVI DISCIPLINARI – Comparazione tra anni

		Biennio di riferimento	Sett. 2021 – Ago. 2022	Sett. 2022 – Ago. 2023
	CRITERIO DI VALUTAZIONE	% PUNTI SUL TOTALE	% PUNTI SUL TOTALE	% PUNTI SUL TOTALE
1	SOSTENIBILITA' SOCIALE	4,35%	2,50%	6,57%
2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	17,06%	19,57%	14,06%
3	CONTROLLI	14,87%	13,76%	16,20%
4	QUALIFICAZIONE DEL PERSONALE	7,19%	8,82%	5,23%
5	SICUREZZA	2,17%	1,71%	2,72%
6	GESTIONE DEL PERSONALE	4,19%	4,21%	4,17%
7	SISTEMA ORGANIZZATIVO	12,05%	11,25%	13,02%
8	GESTIONE OPERATIVA	15,70%	13,73%	18,06%
9	GESTIONE DELLE EMERGENZE	2,16%	2,40%	1,88%
10	MACCHINARI/ATTREZZATURE/PRODOTTI	6,70%	7,78%	5,41%
11	LEGALITA'	0,76%	0,91%	0,58%
12	MIGLIORIE	11,53%	12,70%	10,13%
13	VARIE	1,25%	0,66%	1,97%

# I NUOVI DISCIPLINARI

## Focus Certificazioni – Biennio di riferimento

CERTIFICAZIONI	PUNTI	% SU TOTALE
CONCILIAZIONE FAMIGLIA/LAVORO	5	1,34%
CERTIFICAZIONE SA 8000 (ETICA)	65,5	17,58%
CERTIFICAZIONE UNI EN 14001/EMAS (IMPATTO AMBIENTALE)	73,5	19,73%
CERTIFICAZIONE SISTEMA ENERGIA (IMPATTO AMBIENTALE)	3	0,81%
CERTIFICAZIONE ECOLABEL (IMPATTO AMBIENTALE)	61	16,38%
CERTIFICAZIONE UNI EN 45001/OSHAS 18001 (SICUREZZA)	90	24,16%
RATING DI LEGALITA	32	8,59%
CERTIFICAZIONE UNI EN ISO 37001 (ANTICORRUZIONE)	17	4,56%
ASSEVERAZIONE	2	0,54%
CERTIFICAZIONI QUALITA' (NON SPECIFICATE)	12	3,22%
CERTIFICAZIONE UNI EN 16637 PEST CONTROL	11,5	3,09%
<b>TOTALE</b>	<b>372,5</b>	<b>100,00%</b>



# LE FORMULE DEL PREZZO



Quali formule di attribuzione del punteggio sul prezzo sono maggiormente utilizzate.

# LE FORMULE DEL PREZZO

Le formule del prezzo utilizzate

Periodo Settembre 2021 – Agosto 2023

	FORMULA PREZZO	FREQUENZA	% SUL TOTALE
1	PROPORZIONALE	16	18,39%
2	BILINEARE	22	25,29%
3	QUADRATICA	19	21,84%
4	RAPPORTO TRA RIBASSI	30	34,48%

# LE FORMULE DEL PREZZO

Le formule del prezzo utilizzate – Comparazione tra anni

		Settembre 2021 – Agosto 2022		Settembre 2022 – Agosto 2023	
	<b>FORMULA PREZZO</b>	<b>FREQUENZA</b>	<b>% SUL TOTALE</b>	<b>FREQUENZA</b>	<b>% SUL TOTALE</b>
<b>1</b>	PROPORZIONALE	8	17,39%	8	19,51%
<b>2</b>	BILINEARE	12	26,09%	10	24,39%
<b>3</b>	QUADRATICA	9	19,57%	10	24,39%
<b>4</b>	RAPPORTO TRA RIBASSI	17	36,96%	13	31,71%

---

# LUCI ED OMBRE



Promossi e bocciati tra i criteri scelti, nel percorso per un appalto di qualità.

# LUCI ED OMBRE



- > Sostenibilità Sociale

- > Controlli

- > Gestione operativa

- > Formazione del personale

- > Trend sostenibilità ambientale

- > Comunicazione

GRAZIE  
PER  
L'ATTENZIONE.

CESARE GRASSI

[c.grassi@scuolanazionaleservizi.it](mailto:c.grassi@scuolanazionaleservizi.it)

VITTORIO SERAFINI

[v.serafini@scuolanazionaleservizi.it](mailto:v.serafini@scuolanazionaleservizi.it)

