



COMUNE DI VALENZA

(Provincia di Alessandria)

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

**FORNITURA DEL SERVIZIO DI PULIZIA DEGLI
UFFICI E SERVIZI COMUNALI E DELLA CASA DI
RIPOSO "L'USPIDALI" PER IL PERIODO DI
ANNI TRE**

Il Responsabile Unico di procedimento
Dott. Marco ILIJASIC

Il Comune di Valenza (AL), vista la scadenza contrattuale in data 31 luglio 2016, ha necessità di indire una gara di appalto per la fornitura del servizio di pulizia dei propri locali nonché di quelli dell'Istituzione "L'Uspidali".

OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE: ottenimento di un adeguato livello di pulizia ed igiene presso tutti i siti oggetto del servizio, tenendo conto delle necessità di coloro che vi lavorano e dei visitatori, nonché della salvaguardia del patrimonio comunale.

ATTIVITA' OGGETTO DI APPALTO: Le attività oggetto di appalto consistono, principalmente, nelle seguenti:

Interventi ordinari di carattere ricorrente

- 1) Svuotamento dei cestini della carta e dei portacenere. Organizzare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti con il criterio della raccolta differenziata. Frequenza: specificate nelle schede relative a ciascun edificio.
- 2) Spazzamento manuale o meccanico dei pavimenti, camere, uffici, corridoi, ingressi, scale, balconi, atri, scaloni, androni, cortile, vestiboli. Frequenza: specificate nelle schede relative a ciascun edificio.
- 3) Lavaggio e disinfezione dei refettori e di tutti gli apparecchi igienico - sanitari e dei rivestimenti a piastrella dei muri dei servizi igienici e dei relativi pavimenti. Frequenza: specificate nelle schede relative a ciascun edificio.
- 4) Pulizia con battitura o aspirazione elettromeccanica di tappeti, zerbini, guide e comunque dei pavimenti tessili. Frequenza: specificate nelle schede relative a ciascun edificio.
- 5) Lavaggio con idonei preparati disinfettanti ad azione germicida e deodorante dei pavimenti di camere, uffici, corridoi, ingressi ed ambienti di ogni genere. Frequenza: specificate nelle schede relative a ciascun edificio.
- 6) Lavaggio delle scale pertinenti gli immobili con idonei preparati ad azione germicida.

Interventi ordinari di carattere saltuario

- 1) Disinfezione con idoneo prodotto di tutti gli apparecchi telefonici e similari. Frequenza: mensile.
- 2) Pulizia a mezzo di prodotti idonei, spazzolatura e spolveratura di poltrone, poltroncine, sedie e divani in genere. Frequenza: settimanale.
- 3) Pulizia di tutti i davanzali esterni inerenti gli immobili. Frequenza: mensile.
- 4) Pulizia e successiva lucidatura delle parti inerenti a: maniglie, targhe, cornici, piastre, corrimano ed affini. Frequenza: mensile.
- 5) Spolveratura e lavaggio degli apparecchi fissi di illuminazione. Frequenza: mensile.
- 6) Spolveratura termosifoni. Frequenza: mensile.
- 7) Pulizia con idonei prodotti dei mobili lavabili. Frequenza: bisettimanale.
- 8) Lavaggio su entrambe le facciate degli infissi, porte, finestre e similari. Frequenza: trimestrale.
- 9) Lavaggio di tutti i vetri relativi a finestre, porte, vetrate ecc.. Frequenza: trimestrale.
- 10) Spolveratura manuale o meccanica delle pareti, dei soffitti, delle sporgenze, zoccolature e similari. Frequenza: semestrale.
- 11) Lavaggio di tapparelle, tende, e relativi cassonetti, nonché di zanzariere. Frequenza: n° 3 (tre) volte l'anno comprese le operazioni di rimozione e relativa ricollocazione.
- 12) Lavaggio dei termosifoni. Frequenza: n° 2 (due) volte l'anno.
- 13) Lavaggio con idonei preparati disinfettanti ad azione germicida e deodorante di tappeti, zerbini, guide e similari. Frequenza: trimestrale.
- 14) Spazzamento e lavaggio di balconi ed aree esterne attigue. Frequenza: settimanale.

Interventi straordinari

Qualora ricorrano eccezionali necessità, quali ad esempio la rimozione di eventuali carcasse di volatili, la tinteggiatura o verniciatura delle pareti, il rifacimento parziale e totale di pavimenti ed in genere lavori di manutenzione straordinaria realizzati nei fabbricati oggetto del servizio, saranno eseguiti interventi straordinari di pulizia supplementare totale nelle aree interessate.

Nelle tabelle sottostanti sono indicati i fabbricati, le superfici, le frequenze e le ore settimanali e mensili nei quali dovranno articolarsi gli interventi ordinari ed eventuali interventi straordinari del servizio oggetto di appalto.

 Superfici Fabbricati Comunali INTERVENTI ORDINARI									
N°	Edificio	Superficie Utile Totale (mq)	Tipologie Superfici	mq/n	Frequenza settiman. pulizie	N° ore alla sett. (minimo)	N° ore al mese (minimo)	N° ore all'anno (minimo)	Costo annuo a base d'asta (iva esclusa)
1	Palazzo Pellizzari	2335	Uffici	853	Mart -Gio				
			Corridoio Sindaco e relativi uffici	200	Dal Lun a Ven				
			Sala Consiglio- area di passaggio	50	Dal Lun al Ven				
			Sala Consiglio – area non di passaggio	102	Mart-Gio				
			Marciapiedi interno cortile	100	Mercol.				
			Zona ristoro	10	Dal Lun al Ven				
			Disimp./Corridoi	290	Mart - Gio				
			Mezzanino	60	Mart - Gio				
			Archivi/Mag.	278	Mart - Gio				
			Servizi igienici	61	Dal lun al Ven				
			Androne	150	Mart – Gio e a chiamata				
			Scale/Scalone	181	Mart – Gio e a chiamata	12	48	576	21.939,00
2	Edificio "Carducci"	1524	Uffici	373	Dal lun al Ven				
			Disimp./Corridoi	297	Dal lun al Ven				
			Ingresso Via IX Febbraio P.T.	71	Dal lun al Ven				
			Zona ristoro	20	Dal Lun a Ven				
			Porticato cortile interno	416	Una volta mese				
			Porticato Via IX Febbraio	73	Una volta settimana				
			Archivi/Mag.	45	Mercol.				
			Servizi igienici e spogliatoi operai LL.PP.	90	Dal Lun al Ven				
			Sala conferenze P.T.	113	Una volta mese				
			Locale server P.T.	26	Una volta mese	5	20	240	9.141,00

3	San Bartolomeo	260	Interno	158,4	A chiamata				
			Servizi igienici	3,6	A chiamata				
			Cortile esterno	98	A chiamata	234,00			
4	Centro Polivalente San Rocco	462	Vani/Corridoi/scal e	297	Mar - Gio				
			Servizi igienici	23	Mar - Gio				
			Sala conferenze	142	Mar – Gio	2	8	96	3.656,00
5	Centro Comunale di Cultura	1100	Uffici, Sale, Locali, Disimp.	1075	Dal Lun al Ven				
			Servizi igienici	25	Dal Lun al Ven	5	20	240	9.141,00
6	Palazzetto dello Sport	1375	Spogliatoi, servizi igienici	280	Lun–Merc - Ven				
			Ingresso, corridoi e disimpegni	187	Mart - Gio				
			Magazzini e depositi	60	A chiamata				
			Gradinate	180	Mercol.				
			Area da gioco in parquet e pertinenze laterali	668	Mart – Gio	3	12	144	5.485,00
7	Farmacia Comunale V.le Manzoni	210	Vano commerciale	86	Dal Lun al Ven				
			Servizi igienici (piano seminterrato)	6	Dal Lun al Ven				
			Magazzino(piano seminterrato)	118	Dal Lun al Ven	2	8	96	3.656,00
8	Ambulat. Medico di Villabella	85	Studio/sale d'attesa	75	Una volta settimana				
			Servizi igienici	10	Due volte settimana	1	4	48	1.828,00
9	Centro Polivalente V.le Santuario (Polizia Locale/De mografici)	1598	Uffici	468	Dal Lun al Ven				
			Disimp./Corridoi	198	Dal Lun al Ven				
			Archivi/Mag.	92	Dal Lun al Ven				
			Servizi igienici	67	Dal Lun al Ven				
			Spogliatoi	105	Dal Lun al Ven				
			Androne comune coperto	60	Dal Lun al Ven				
			Scale/Ingresso	48	Dal Lun al Ven				
			Autorimessa	560	A chiamata	5	20	240	9.141,00
10	Uffici Cimitero urbano e obitorio	94	Guardiola, spogliatoio e obitorio	87	Dal Lun al Ven				
			Servizi Igienici utenti Cimitero	7	Dal Lun al Ven	2	8	96	3.656,00

11	Scuola Infanzia e Nido Rota	666	Spogliatoi + serv. Igienici personale	63	Dal Lun al Ven				
			Aule e retettori Nido e Materna	528	Dal Lun al Ven				
			Serv. Igienici bimbi	48	Dal Lun al Ven				
			Cucina	27	Dal Lun al Ven	10	40	480	18.050,52

Superfici Casa di riposo INTERVENTI ORDINARI

N. °	Edificio	Superficie Utile Totale (mq)		Frequenza settim. pulizie	Ore settim. (minimo)	Ore mese (minimo)	Ore anno (minimo)	Costo annuo a base d'asta (iva esclusa)
1	Casa di riposo (Via Zuffi 12)	5000		Dal Lun alla Dom				
					203,75	815	9.780	109.144,82

TOTALE INTERVENTI ORDINARI, i.v.a. esclusa	Euro 195.072,34
---	------------------------

TOTALE INTERVENTI STRAORDINARI, i.v.a. esclusa	Euro 10.000,00
---	-----------------------

Le metrature e le destinazioni d'uso dei locali previste nel presente Capitolato sono da ritenersi indicative al fine della presentazione dell'offerta per il servizio in appalto: pertanto le relative offerte si intenderanno riferite complessivamente a tutte le superfici da pulire (orizzontali e verticali) ed alla globalità delle prestazioni indicate.

TOTALE COSTO ANNUO (interventi ordinari + interventi straordinari), i.v.a. esclusa	Euro 205.072,34
---	------------------------

DURATA DELL'APPALTO: L'appalto ha durata triennale, con decorrenza dalla stipula contrattuale. E' facoltà del Comune richiedere all'aggiudicatario, ai sensi di quanto consentito dall'art. 63, comma 5, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., la ripetizione del servizio alle medesime condizioni contrattuali ed economiche, per ulteriori 24 (vetiquattro) mesi.

Se allo scadere del termine naturale del contratto il Comune non avesse ancora provveduto a concludere le procedure necessarie al nuovo affidamento, l'aggiudicatario sarà tenuto a prorogare il contratto per il periodo strettamente necessario all'espletamento di una nuova gara e comunque per un periodo non superiore a 6 (sei) mesi ai sensi di quanto dell'art. 106, comma 11, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

VALORE DELL'APPALTO: Il valore complessivo dell'appalto posto a base d'asta, esclusi gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, è stato stimato in Euro 1.127.897,88, oltre ad i.v.a.. Ai fini della quantificazione del suddetto valore, è stato tenuto conto principalmente di quanto segue:

- superficie di ciascun edificio da pulire, superficie ulteriormente dettagliata nelle varie tipologie di locali all'interno dell'edificio (es.: uffici, servizi igienici, magazzini, ecc.);
- tipologia degli ambienti da pulire;
- grado e tipologie di utilizzo dei suddetti ambienti;
- costi relativi alla sicurezza;
- costo medio orario, a livello nazionale, del personale dipendente di imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione e servizi integrati / multiservizi (ultime tabelle rese disponibili dal Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali – luglio 2013);
- parametro di produttività media oraria, condiviso fra Organizzazioni Sindacali ed Enti pubblici limitatamente ad alcuni settori economici, di un operatore addetto al servizio di pulizia;
- costo dei materiali di pulizia;
- costo delle attrezzature di pulizia.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE. La fornitura verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95 del D.Lgs. 50/2016.