



COMUNE DI SUELLI - CA

Tel. 070- 988015 / 988037 /fax 070-988353

P.I. 01034550929 -- C.F. 80016870927

UFFICIO TECNICO

PROCEDURA NEGOZIATA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PULIZIA DEGLI IMMOBILI COMUNALI PER ANNI 1 (UNO)

RELAZIONE TECNICA

CIG: Z281E5C8B1

Il Comune di Suelli ha necessità di indire una gara di appalto per la fornitura del servizio di pulizia degli immobili comunali: edificio comunale, palestra vecchia, ludoteca, biblioteca.

L'obiettivo dell'Amministrazione è il raggiungimento 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.

Le operazioni di pulizia sono finalizzate ad assicurare il massimo comfort e le migliori condizioni di igiene per garantire un sano e piacevole svolgimento delle attività espletate nell'immobile, nel pieno rispetto delle esigenze lavorative e dell'immagine del Comune di Suelli.

Le attività oggetto di appalto consistono, principalmente nei seguenti interventi:

Interventi ordinari di carattere ricorrente

1. arieggiatura dei locali con apertura e chiusura delle finestre;
2. svuotamento dei cestini della carta. Organizzare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti con il criterio della raccolta differenziata. Frequenza: specificate nelle schede relative a ciascun edificio.
3. spazzamento manuale o meccanico dei pavimenti, uffici, corridoi, ingressi, scale, balconi, atri, scaloni, androni, cortile, vestiboli. Frequenza: specificate nelle schede relative a ciascun edificio.
4. lavaggio e disinfezione 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.
5. pulizia con battitura o aspirazione elettromeccanica di tappeti, zerbini, guide e comunque dei pavimenti tessili. Frequenza: specificate nelle schede relative a ciascun edificio.
6. lavaggio con idonei preparati disinfettanti ad azione germicida e deodorante dei pavimenti di uffici, corridoi, ingressi ed ambienti di ogni genere. Frequenza: specificate nelle schede relative a ciascun edificio.
7. 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: bisettimanale.
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 termoconvettori. Frequenza: mensile.
6. pulizia con idonei prodotti dei mobili lavabili. Frequenza: bisettimanale.
7. lavaggio su entrambe le facciate degli infissi, porte, finestre e similari. Frequenza: trimestrale.
8. lavaggio di tutti i vetri relativi a finestre, porte, vetrate ecc.. Frequenza: trimestrale.
9. spolveratura manuale o meccanica delle pareti, dei soffitti, delle sporgenze, zoccolature e similari. Frequenza: semestrale.
10. lavaggio di tapparelle, tende, e relativi cassonetti Frequenza: n° 3 (tre) volte l'anno comprese le operazioni di rimozione e relativa ricollocazione.
11. lavaggio dei termoconvettori: Frequenza: n° 2 (due) volte l'anno.
12. lavaggio con idonei preparati disinfettanti ad azione germicida e deodorante di tappeti, zerbini, guide e similari. Frequenza: trimestrale.
13. spazzamento e lavaggio di balconi ed aree esterne attigue: Frequenza: settimanale.

Pulizie straordinarie

Per "pulizie straordinarie" si intende la pulizia di determinati ambienti, su espressa richiesta della Azienda.

Nel caso in cui la pulizia straordinaria possa essere ragionevolmente prevista con anticipo, l'ordine di esecuzione da parte dell'Amministrazione, avverrà a seguito di accettazione di preventivo di spesa.

Nel caso di estrema urgenza, l'ordine di esecuzione avverrà mediante richiesta diretta, con presentazione della nota spese, a consuntivo.

Si allegano le relative planimetrie dei locali oggetto degli interventi della presente relazione.

Di seguito sono riportate le tabelle con l'indicazione della superficie e della frequenza d'intervento:

EDIFICIO COMUNALE			
PIANO	SERVIZI	SUPERFICIE	FREQUENZA SETTIMANALE
TERRA + SCALA	UFFICI – ATRIO – AREA ESTERNA	300,00 mq	2
PRIMO + SCALA	UFFICI - ATRIO	239,00 mq	2
SECONDO + SCALA	UFFICI - ARCHIVIO	58,00 mq	2
TOTALE MQ		597, 00 mq	

BIBLIOTECA			
PIANO	SERVIZI	SUPERFICIE	FREQUENZA SETTIMANALE
TERRA	UFFICI – ATRIO – AREA ESTERNA	380,00 mq	1

LUDOTECA			
PIANO	SERVIZI	SUPERFICIE	FREQUENZA SETTIMANALE
TERRA	SALONE	143,00 mq	1

PALESTRA			
PIANO	SERVIZI	SUPERFICIE	FREQUENZA SETTIMANALE
TERRA	PALESTRA + SERVIZI IGIENICI	366,00 mq	1

Il valore complessivo dell'appalto è stimato in euro 13.000,00, oltre gli oneri per la sicurezza pari a euro 1.000,00 e l'IVA al 22%.

L'attività dovrà essere svolta in modo da non comportare rischi da interferenze di cui all'art. 26 comma 3 del D.Lgs. 81/2008.

La pulizia dei locali deve essere effettuata in orari che non possano ostacolare il normale svolgimento delle attività lavorative degli uffici e che non possano arrecare incomodo o molestia al pubblico.

L'orario sarà concordato con l'Azienda all'atto della consegna del servizio medesimo e potrà variare, per esigenze dell'Amministrazione, previa semplice comunicazione scritta o, nei casi urgenti, anche verbale, del Direttore dell'esecuzione del contratto.

L'impresa aggiudicatrice dovrà svolgere il servizio con propri capitali, proprio personale e propri mezzi tecnici, in particolare:

MACCHINE E ATTREZZATURE di tipo industriale (aspirapolvere/liquidi, lavasciuga, lucidatrici, macchine lavapavimenti, scale, ecc.) sono a carico dell'affidatario.

Le apparecchiature tecniche impiegate non dovranno essere rumorose né sproporzionate ai lavori per cui saranno destinate e devono essere dotate di tutti gli accessori per proteggere l'operatore ed i terzi da eventuali infortuni.

Esse dovranno essere tecnicamente efficienti e mantenute in perfetto stato.

Nell'utilizzo delle apparecchiature elettriche, infatti, dovranno essere osservate le norme antinfortunistiche in materia di sicurezza e tutela della salute e dell'ambiente.

Tutte le macchine e le attrezzature utilizzate dovranno conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti in Italia e nell'UE.

Su tutte le macchine ed attrezzature utilizzate deve essere apposta un'etichetta riportante il nome dell'impresa stessa.

L'impresa è responsabile della custodia delle macchine ed attrezzature tecniche utilizzate. L'Amministrazione non è in alcun modo responsabile per eventuali danni o furti delle attrezzature e dei prodotti.

PRODOTTI CHIMICI E MATERIALE DI PULIZIA occorrenti per il servizio di pulizia dei locali, quali detergenti, deodoranti, disinfettanti, ecc. e tutti gli attrezzi, quali scope, stracci, sacchi e sacchetti per la raccolta dei rifiuti, sono a carico dell'aggiudicatario.

Tutti i prodotti chimici impiegati devono rispondere alle normative vigenti in Italia e nella UE relativamente a "etichettatura", "biodegradabilità", "dosaggi", "avvertenze di pericolosità" e "modalità d'uso"; non devono essere tossici o pericolosi per contatto e per inalazione e non devono essere corrosivi per le superfici.

È vietato l'uso di prodotti nocivi per l'ambiente, in particolare i prodotti utilizzati non devono contenere: ammoniaca superiore al 2%, benzene, acido cloridrico, acido nitrico e soda caustica.

Non sono ammesse miscele di detergenti e disinfettanti.

Tutti i prodotti chimici e i materiali consegnati devono essere stoccati in modo tale da essere riparati dalla polvere e dallo sporco e custoditi nei luoghi indicati dal Referente designato dalla Amministrazione.

In particolare la conservazione dei prodotti disinfettanti deve essere scrupolosa, mantenendo le confezioni perfettamente chiuse e al riparo dalla luce.

L'impiego e l'utilizzo dei macchinari, la loro scelta e le caratteristiche tecniche, deve essere compatibile all'uso nelle rispettive strutture; i materiali dovranno essere idonei ed adeguati agli interventi da effettuare in modo da non danneggiare i pavimenti, le vernici, gli arredi e quant'altro presente negli ambienti.

La pulizia delle pavimentazioni tessili, dei tappeti e degli zerbini deve essere effettuata mediante battitura e aspirazione elettromeccanica ad acqua o a filtri speciali che evitino la fuoriuscita di residui di polveri.

Negli archivi e nella biblioteca la pulizia dovrà essere estesa anche alle scaffalature utilizzando allo scopo idoneo aspirapolvere ovvero panni elettrostatici tali da attirare e trattenere la polvere.

Restano a carico dell'Amministrazione la fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica occorrenti per l'espletamento del servizio di pulizia.

L'appalto ha durata annuale, 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 12 (dodici) 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..

Ai fini della quantificazione del suddetto valore, è stato tenuto conto principalmente di quanto segue:

- 1) superficie di ciascun edificio da pulire, dettagliata nelle varie tipologie di locali all'interno dell'edificio (es.: uffici, servizi igienici, magazzini, ecc.);
- 2) tipologia degli ambienti da pulire;
- 3) grado e tipologie di utilizzo dei suddetti ambienti;
- 4) costi relativi alla sicurezza;
- 5) 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);
- 6) 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;
- 7) costo dei materiali di pulizia;
- 8) costo delle attrezzature di pulizia.

L'affidamento del servizio verrà aggiudicato con il criterio del minor prezzo di cui all'art. 95 del D.Lgs. 50/2016, comma 4.

L'Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Sergio Cirina
Geom. Antonella Gessa