



Comune di Bagni di Lucca

Provincia di Lucca

Area Tecnica

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO DI SPESA

A) Quadro delle esigenze da soddisfare

In linea con quanto effettuato negli anni passati è necessario procedere all'affidamento del servizio di pulizia dei locali degli edifici sedi di uffici e servizi del Comune di Bagni di Lucca. Il servizio dovrà comprendere sia l' esecuzione di pulizia e sanificazione giornaliera, a ridotto impatto ambientale, sia la pulizia periodica, da svolgersi con la frequenza stabilita nel prospetto allegato al presente progetto, sia quella straordinaria.

B) Ipotesi di fattibilità e caratteristiche qualitative, funzionali e tipologiche di intervento

Il servizio dovrà essere affidato ad una ditta esterna all'Ente e consisterà principalmente nei seguenti adempimenti:

• **PULIZIE ORDINARIE DEL MUNICIPIO**

(riguardanti la sede del Municipio Palazzo Lena – Via Umberto I, 103)

Interventi, di carattere continuativo e ripetitivo, che si applicano a tutti i locali inclusi: corridoi, vani scale, pianerottoli, disimpegni (resta esclusa la pulizia della parte di piano terreno inutilizzata lato sinistro del sottopasso).

Le pulizie ordinarie al Municipio, da eseguirsi 3 giorni alla settimana per tutti i locali e 5 giorni la settimana per i soli servizi igienici, consistono in:

- spazzatura dei pavimenti con utilizzo di macchine aspiratrici ove necessario;
- spolveratura a umido con impiego di sostanze detergenti e disinfettanti di tavoli, scrivanie, armadietti, scaffali, sedie e poltrone e tutto quanto faccia parte dell'arredamento dei vari ambienti;
- lavaggio con sostanze igienizzanti dei pavimenti;
- disincrostazione servizi igienici;
- lavaggio e disinfezione dei servizi igienici e delle relative apparecchiature con pulizia anche delle pareti lavabili per la eliminazione di macchie di sporco e corpi estranei;
- vuotatura dei cestini portacarta e portarifiuti, con collocazione dei rifiuti stessi in sacchi di polietilene da depositare negli appositi contenitori per la raccolta differenziata;



Comune di Bagni di Lucca

Provincia di Lucca

Area Tecnica

- sistemazione di carta igienica, carta asciugamani e sapone negli appositi contenitori;
- sostituzione dei sacchi nei cestini dei rifiuti;
- spolveratura a umido con impiego di detergenti disinfettanti di maniglie e spalle delle porte segnate dal passaggio continuo di più persone, telefoni e tutto quanto è soggetto all'uso comune;
- pulizia degli oggetti collocati sui tavoli e scrivanie, comprese macchine calcolatrici, da scrivere e personal computer;

• **PULIZIE ORDINARIE ALTRI EDIFICI COMUNALI**

Interventi che si applicano a tutti i locali inclusi: corridoi, vani scale, pianerottoli, disimpegni, con differenti cadenze per altri locali ed edifici di proprietà comunale, come di seguito indicato:

- **Circolo dei Forestieri - piano I°**

con frequenza settimanale:

- spazzatura dei pavimenti con utilizzo di macchine aspiratrici ove necessario;
- lavaggio con sostanze igienizzanti dei pavimenti
- spolveratura a umido con impiego di sostanze detergenti e disinfettanti di tavoli, sedie e tutto quanto faccia parte dell'arredamento;
- disincrostazione servizi igienici;
- lavaggio e disinfezione dei servizi igienici e delle relative apparecchiature con pulizia anche delle pareti lavabili;
- quando occorre vuotatura dei cestini portacarta e portarifiuti, sistemazione di carta igienica, carta asciugamani e sapone negli appositi contenitori;

- **Teatro Accademico**

con frequenza bimensile:

- spazzatura dei pavimenti con utilizzo di macchine aspiratrici ove necessario;
- spolveratura a umido con impiego di sostanze detergenti e disinfettanti di tavoli, sedie e tutto quanto faccia parte dell'arredamento;
- disincrostazione servizi igienici;
- lavaggio e disinfezione dei servizi igienici e delle relative apparecchiature con pulizia anche delle pareti lavabili;
- quando occorre vuotatura dei cestini portacarta e portarifiuti, sistemazione di carta igienica, carta asciugamani e sapone negli appositi contenitori;

con frequenza mensile:



Comune di Bagni di Lucca

Provincia di Lucca

Area Tecnica

- lavaggio con sostanze igienizzanti dei pavimenti
- **Casinò Municipale**
con frequenza bimensile:
 - spazzatura dei pavimenti con utilizzo di macchine aspiratrici ove necessario;
 - spolveratura a umido con impiego di sostanze detergenti e disinfettanti di tavoli, sedie, divani e tutto quanto faccia parte dell'arredamento;
 - disincrostazione servizi igienici;
 - lavaggio e disinfezione dei servizi igienici e delle relative apparecchiature con pulizia anche delle pareti lavabili;
 - quando occorre vuotatura dei cestini portacarta e portarifiuti, sistemazione di carta igienica, carta asciugamani e sapone negli appositi contenitori;con frequenza mensile:
 - lavaggio con sostanze igienizzanti dei pavimenti
- **Chiesa Inglese**
con frequenza settimanale:
 - spazzatura dei pavimenti con utilizzo di macchine aspiratrici ove necessario;
 - lavaggio con sostanze igienizzanti dei pavimenti
 - spolveratura a umido con impiego di sostanze detergenti e disinfettanti di tavoli, sedie e tutto quanto faccia parte dell'arredamento;
 - disincrostazione servizi igienici;
 - lavaggio e disinfezione dei servizi igienici e delle relative apparecchiature con pulizia anche delle pareti lavabili;
 - quando occorre vuotatura dei cestini portacarta e portarifiuti, sistemazione di carta igienica, carta asciugamani e sapone negli appositi contenitori;
- **Magazzino Comunale**
con frequenza mensile:
 - spazzatura dei pavimenti con utilizzo di macchine aspiratrici ove necessario;
 - lavaggio con sostanze igienizzanti dei pavimenti
 - spolveratura a umido con impiego di sostanze detergenti e disinfettanti di tavoli, sedie e tutto quanto faccia parte dell'arredamento;
 - disincrostazione servizi igienici;
 - lavaggio e disinfezione dei servizi igienici e delle relative apparecchiature con pulizia anche delle pareti lavabili;



Comune di Bagni di Lucca

Provincia di Lucca

Area Tecnica

- quando occorre vuotatura dei cestini portacarta e portarifiuti, sistemazione di carta igienica, carta asciugamani e sapone negli appositi contenitori;

• **PULIZIE PERIODICHE**

Sono interventi periodici, validi per tutti gli edifici precedentemente descritti, di pulizia più approfondita rispetto alle pulizie ordinarie e da eseguirsi con cadenza semestrale, i seguenti:

- risanamento dei pavimenti con prodotti e apparecchiature idonee;
- detergente porte in materiale lavabile;
- pulitura infissi e davanzali con idonee attrezzature ed apparecchiature per garantire la sicurezza delle persone impiegate;
- spolveratura lampade e plafoniere, radiatori e deragnatura pareti e soffitti;
- detergente a fondo arredi;
- pulizia vetri e specchi.

Sono interventi periodici, con cadenza annuale, i seguenti:

- pulizia tendaggi Circolo dei Forestieri compreso lo smontaggio e il montaggio;
- lavaggio con sostanze detergenti e smacchianti sedute della platea e dei palchetti del Teatro Accademico;
- lavaggio con sostanze detergenti e smacchianti divani Casinò Municipale;

Sono interventi di pulizia da svolgere una tantum i seguenti:

- pulizia tendaggi Casinò Municipale compreso lo smontaggio e il montaggio.

• **PULIZIE STRAORDINARIE O A CHIAMATA**

Sono interventi imprevedibili, spesso improntati all'urgenza, da eseguirsi sia nelle aree previste che in altre non previste nel presente progetto, a seguito di richiesta della stazione appaltante; in tal caso la stazione appaltante potrà richiederne l'esecuzione in luogo di altre pulizie regolarmente programmate.

C) Valutazione costi

Riepilogando, gli edifici interessati dal servizio di pulizia sono quelli di seguito riportati.



Comune di Bagni di Lucca

Provincia di Lucca

Area Tecnica

Per ciascun edificio sono indicati: i mq. dei pavimenti, i mq. dei vetri e la frequenza degli interventi di pulizia:

EDIFICI	LOCALI	MQ. PAVIMENTI	MQ. VETRI	FREQUENZA SETTIMANALE	FREQUENZA MENSILE	FREQUENZA ANNUALE
PALAZZO COMUNALE	Piano terra	240	34	3 pulizie ordinarie (5 per servizi igienici)		2 (Pulizie periodiche)
	Piano primo	310	95			
	Piano secondo	310	51			
	Totale	860	180			
CIRCOLO DEI FORESTIERI	Piano primo	270	53	1		2 (Pulizie periodiche) 1 (pulizia tendaggi)
TEATRO ACCADEMICO	Piano sottopalco	200	30	2 (1 per lavaggio pavimenti)		2 (Pulizie periodiche) 1 (sedute platea e palchetti)
	Piano sala e 1° ordine palchi 2° ordine palchi 3° ordine palchi	226 136 106				
	Totale	668	30			
CASINO' MUNICIPALE	Piano nobile	430	120 compreso specchi		2 (1 per lavaggio pavimenti)	2 (Pulizie periodiche) 1 (pulizia divani una tantum pulizia tendaggi)
MAGAZZINO COMUNALE	Piano terra e primo	132	25		1	2 (Pulizie periodiche)
CHIESA INGLESE		260	2	1		2 (Pulizie periodiche)
	TOTALE COMPLESSIVO	2620	410	—	—	—

Ritenuto, in considerazione del servizio svolto in precedenti appalti, di richiedere per ciascuno degli edifici sopra riportati ore di prestazione del servizio pulizia come segue:



Comune di Bagni di Lucca

Provincia di Lucca

Area Tecnica

EDIFICI	FREQUENZA PULIZIA	TOTALE ORE ANNUE
PALAZZO COMUNALE	5 ORE 3 VOLTE LA SETTIMANA + 2 ORE A SETTIMANA (servizi igienici) + 20 ORE OGNI 6 MESI PER PULIZIE PERIODICHE	884 + 40 = 924
CIRCOLO DEI FORESTIERI	1 ORA A SETTIMANA + 5 ORE OGNI 6 MESI PER PULIZIE PERIODICHE + 6 ORE OGNI ANNO PER TENDAGGI	52+10+6 = 68
TEATRO ACCADEMICO	5 ORE OGNI 15 GIORNI + 2 ORE AL MESE (lavaggio pavimenti) + 6 ORE OGNI 6 MESI PER PULIZIE PERIODICHE + 8 ORE L'ANNO PER PULIZIA SEDUTE PLATEA E PALCHETTI	120+24+12+8 = 164
CASINO' MUNICIPALE	4 ORE OGNI 15 GIORNI + 2 ORE AL MESE (lavaggio pavimenti) + 10 ORE OGNI 6 MESI PER PULIZIE PERIODICHE + 8 ORE L'ANNO PER PULIZIA DIVANI + UNA TANTUM PER PULIZIA TENDAGGI	96+ 24+20+8 = 148 + PULIZIA TENDAGGI
CHIESA INGLESE (BIBLIOTECA)	1 ORA A SETTIMANA + 2 ORE OGNI 6 MESI PER PULIZIE PERIODICHE	52+4 = 56
MAGAZZINO COMUNALE	1 ORA AL MESE + 2 ORE OGNI 6 MESI PER PULIZIE PERIODICHE	12 + 4 = 16
TOTALE COMPLESSIVO ORE ANNUE		1376

Vista tabella del “Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali”, aggiornata a luglio **2013**, relativa alla regione Toscana, dei costi orari del personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfezione e servizi integrati/multiservizi;

Viste le ore complessive richieste per il servizio pulizia, su base annuale, pari a n. 1376;

Ritenuto di:

- prevedere l’impiego di personale di categoria intermedia (3° livello) che ha un costo medio orario di € 17,46 e di stimare, pertanto, in considerazione delle ore sopra riportate, un costo complessivo per il personale di € 24.024,96 in cifra tonda **€ 24.000,00**;



Comune di Bagni di Lucca

Provincia di Lucca

Area Tecnica

- prevedere per l'espletamento del servizio oggetto del presente progetto, l' impiego di n. 2 persone, con l'occasionale aggiunta di una terza persona per le pulizie periodiche e straordinarie;
- considerato che, come si evince dalle tabelle ministeriali, il costo annuo minimo aziendale della sicurezza (D.P.I., visite mediche, ecc.) è di euro 150,00 per lavoratore (D.Lgs 81/2008) e che, pertanto, il costo relativo alle misure di adempimento alle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro è complessivamente stimabile in **€ 300,00**,
- stimare il costo dei materiali utilizzati per la pulizia in circa il 5% del costo totale della manodopera e pertanto in circa **€ 1.200,00**,
- stimare gli altri costi generali, più gli utili d'impresa in circa l'8% del costo complessivo dell'appalto (costo manodopera + costo materiali + costo sicurezza impresa) e pertanto in circa **€ 1.900,00**,
- stimare il costo una tantum per pulizia tendaggi Casinò in **€ 2.700,00**

Sulla base dei conteggi suddetti, il costo per l'Ente, per i tre anni di accolto contrattuale è stimabile in **€ 105.296,00**, come risulta dal **quadro economico di Massima dell'appalto**:

Servizio di pulizia dei locali degli edifici sedi di uffici e servizi del Comune di Bagni di Lucca		
QUADRO ECONOMICO		
A	SERVIZIO IN APPALTO	Importo
A1	Importo del servizio a base d'asta	€ 84.000,00
A2	Oneri di sicurezza non soggetti a ribasso	€ 900,00
IMPORTO COMPLESSIVO DEL SERVIZIO		€ 84.900,00
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'A.C. PER:	
B1	Spese per contributo AVCP	€ 30,00
B2	IVA 22% su importo servizio in appalto	€ 18.678,00
B3	Incentivi per funzioni tecniche	€ 1.688,00
IMPORTO COMPLESSIVO SOMME A DISPOSIZIONE in c.t.		€ 20.396,00
	IMPORTO COMPLESSIVO	€ 105.296,00

$$24.000 + 1.200 + 1.900 = € 27.100 \times 3 \text{ anni} = € 81.300 + 2.700 = € 84.000$$