



Comunità Montana "Alburni"
Controne (Sa)

**SERVIZIO PULIZIA DEI LOCALI DOVE SONO UBIICATI GLI UFFICI
DELLA COMUNITA' MONTANA ALBURNI**

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Il servizio di pulizia e sanificazione dei locali dove sono ubicati gli uffici della Comunità Montana Alburni ha, come finalità, di rendere gli ambienti di lavoro puliti, idonei e salubri, ai sensi D.Lgs. 81/08 e s.m.i., per lo svolgimento delle attività lavorative che esercitano i dipendenti a servizio della cittadinanza.

Il mantenimento di tali obiettivi richiede una periodica attività di pulizia che va suddivisa in due tipologie d'interventi, di carattere ordinario e di straordinario.

L'importo a base di gara è stato determinato applicando lo stesso importo annuo corrisposto alla precedente ditta di pulizia.

La presente relazione è articolata in quattro paragrafi:

- 1) Individuazione dei luoghi sedi di uffici e locali di utilizzo pubblico,
- 2) Individuazione dell'importo a base di gara;
- 3) Descrizione analitica del servizio e regole esecutive dello stesso;
- 4) Norme e comportamenti durante l'esecuzione del servizio.

1. INDIVIDUAZIONE DEI LUOGHI SEDI DI UFFICI COMUNITARI DA ASSOGGETTARE AL SERVIZIO

Questo paragrafo illustra i luoghi di lavoro da sottoporre all'intervento in argomento, le periodicità stabilite in base alla frequenza ed all'utilizzo dei locali, e individua le superfici per singolo edificio.

I luoghi di lavoro sono individuati nell'ambito dell'edificio della sede principale della Comunità Montana Alburni e dei locali distaccati sedi della sala radio per il Servizio A.I.B.

a) **L'edificio della sede principale** si trova in via Uiveto del Comune di Controne (SA), si articola per la maggior parte su un unico livello (piano terra), più alcuni locali ubicati al primo piano dell'edificio medesimo.

b) **I locali distaccati sedi della sala radio** sono ubicati al piano terra della sede del Comune di Postiglione in Piazza A. Diaz del medesimo Comune (SA).

Le superfici interessate sono di seguito riportate:

- Controne (SA), alla via Uiveto

Piano terra	mq 450,00
Piano primo	mq 80,00
Spazi esterni antistanti la sede	mq 100,00

- Postiglione in Piazza Armando Diaz

(Locale all'interno dell'edificio comunale), avente una superficie di circa 35,00 mq.

2. INDIVIDUAZIONE DELL'IMPORTO A BASE DI GARA

L'importo a base di gara è stato determinato come riportato nella scheda allegata alla presente relazione.

Il corrispettivo della prestazione, pertanto, risulta pari ad 15.952,51 (euro quindicimilanovecentocinquantadue/51) quale importo annuo, IVA esclusa, comprensivo di € 660,56 (euro seicentosessanta/00), per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso

L'importo complessivo dell'appalto, intendendosi la durata del servizio di due anni, è pari € 31.905,01 (euro trentunomilanovecentocinque/01), oltre l'IVA di cui:

€ 24.020,34 per costo della manodopera;
€ 1.321,12, per oneri della sicurezza;

Pertanto, avremo:

Importo soggetto a ribasso: € 30.583,90

Importo non soggetto a ribasso (oneri della sicurezza): € 1.321,12

3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL SERVIZIO E REGOLE ESECUTIVE DELLO STESSO

1. MODALITA' DI ESECUZIONE

PULIZIA ORDINARIA: interventi di carattere continuativo e ripetitivo da fornire secondo le frequenze definite all'art. 3 della parte normativa per le superfici ivi indicate. L'impresa aggiudicataria dovrà fornire, entro 10 giorni dall'aggiudicazione dell'appalto, il foglio di programmazione delle pulizie ordinarie, indicando i tempi e le persone impiegate che non potranno subire modifiche salvo accordi diversi tra le parti. L'indicazione dei giorni e degli orari prestabiliti con i funzionari incaricati della direzione del servizio, deve essere tassativamente rispettata e non può subire modificazioni, salvo accordi diversi tra le parti, opportunamente sottoscritti. Qualora i locali oggetto del servizio di pulizia fossero, in tutto o in parte, destinati ad usi diversi da quelli istituzionali dell'Ente appaltante per cui, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, non si reputi più necessaria la prosecuzione del servizio di pulizia, detto servizio, previo preavviso scritto di 15 giorni, sarà sospeso senza che la ditta nulla abbia a far valere nei confronti della Comunità Montana Alburni. Nel caso in esame i corrispettivi verranno ridotti proporzionalmente sulla base dei prezzi unitari pattuiti e delle rispettive metrature descritte nella presente Relazione. Tali detrazioni verranno effettuate, salvo il ricorso a penali contrattuali, anche nei casi di mancati passaggi dovuti a negligenza e/o dimenticanza da parte dell'impresa appaltatrice. L'orario di svolgimento del servizio ordinario, concordato previamente con il responsabile della Direzione del servizio, non dovrà causare disagi nel funzionamento degli uffici stessi.

PULIZIE PERIODICHE: interventi di risanamento e di sanificazione, di carattere periodico, da fornire con cadenza mensile, trimestrale, semestrale e annuale e con le modalità previste al successivo punto. 2) del presente articolo. L'impresa deve, almeno con una settimana di anticipo rispetto al giorno d'inizio stabilito per l'esecuzione dell'intervento, comunicare alla Direzione del servizio e, per conoscenza, al Funzionario Responsabile, il/i giorno/i e l'ora fissata per l'intervento di pulizia. Deve inoltre comunicare il termine del servizio di pulizia di risanamento.

Le PULIZIE PERIODICHE devono essere eseguite, **solo ed esclusivamente a completa chiusura dei locali degli Uffici Comunitari**, o salvo accordi precedenti o successivi tra le Parti, fuori dalle fasce orarie in cui si svolge la normale attività presso gli uffici stessi (gli orari verranno comunque concordati direttamente con il responsabile del servizio).

Gli interventi hanno lo scopo di assicurare a tutti gli utenti un adeguato stato igienicosanitario ambientale degli edifici e di salvaguardare i beni dal degrado derivante dall'usura.

2. PRESTAZIONI DA ESEGUIRSI

Pulizia: consiste nella rimozione meccanica dello sporco (polveri, residui grossolani e materiale organico da superfici e oggetti: viene eseguita con l'impiego di acqua con o senza detergente). La pulizia comprende pure le operazioni attinenti il trasporto e la raccolta dei rifiuti.

Sanificazione: metodica che si avvale dell'uso di detersivi per ridurre il numero di contaminanti batterici, consentendo di mantenere i livelli di sicurezza nei limiti fissati dalle norme d'igiene, su oggetti, superfici, ambienti.

Disinfezione: metodica che riduce il numero di microrganismi patogeni in fase vegetativa a livelli di sicurezza.

Detergente: sostanza che modifica le forze di tensione superficiale. Il grasso e lo sporco in genere sono adesi alle superfici con forze superficiali per cui il detergente diminuisce la tensione superficiale tra

sporco e favorisce l'asportazione dello sporco stesso. La pulizia accurata, effettuata con l'uso di detersivi, abbassa notevolmente la carica batterica. I fattori che influiscono sulla detersione sono:

- a) azione chimica del prodotto (25%)
- b) temperatura dell'acqua (25%)
- c) durata dell'azione (25%)
- d) azione meccanica (25%)

Rischio: eventualità per utenti ed operatori di contrarre infezioni nosocomiali.

Spolveratura A Umido: operazione di pulizia delle superfici utilizzando un panno ben strizzato ed imbevuto di un prodotto detergente.

Spazzatura A Umido: operazione che elimina polveri e sporco non ancorato al pavimento a mezzo di una scopa a frange ricoperta da una garza inumidita con apposito prodotto elettrostatico o di scopa speciale avente un basamento sul quale viene applicata una garza monouso pre-impregnata.

Spazzatura A Secco: c.s. utilizzando una scopa tradizionale a setole o a frange.

Lavatura Pavimenti: operazione che elimina lo sporco ancorato al pavimento utilizzando un prodotto chimico ed un'azione abrasiva.

Lucidatura Con Metodo Spray: operazione che elimina lo sporco, i segni neri e ripristina le superfici rendendole pulite e lucide, con monospazzola, disco abrasivo e prodotto detergente.

Battitura Ed Aspirazione: operazione che elimina polveri e sporco non ancorato ai pavimenti in moquette, corsie, tappeti e zerbini con un'attrezzatura elettromeccanica avente una spazzola rotante per la rimozione delle polveri in profondità e un aspirapolvere per la loro aspirazione contemporanea (battitappeto).

Lavaggio tendaggi in tessuto, tende alla veneziana, a rullo, a bande Verticali: operazione che elimina lo sporco dalle tende, previo il loro smontaggio ove è possibile e successivo rimontaggio.

Lavaggio Dei Vetri: operazione che elimina lo sporco dalle superfici in vetro e dei relativi infissi/telai.

Rischio: eventualità per utenti ed operatori di contrarre allergie da polveri.

L'impresa appaltatrice, con propria organizzazione e gestione, provvederà alla pulizia dei locali in oggetto alla stessa appaltati, assumendo il rischio economico anche per l'omesso o insufficiente espletamento dei servizi per i danni provocati ai suddetti locali, ed a quanto negli stessi contenuto, dagli addetti alla pulizia. Tutti i materiali, le macchine e le attrezzature necessarie per il servizio di pulizia s'intendono a carico dell'impresa appaltatrice.

Si precisa altresì, per un miglior espletamento del servizio di pulizia, che bisogna tener conto che gli Uffici Comunitari sono utilizzati dalle 8.00 alle 14.00 dal Lunedì al Venerdì, il Lunedì ed il Giovedì anche dalle 15 alle 18.00.

4. NORME E COMPORTAMENTI DURANTE, L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Per la ditta aggiudicataria si ritiene d'obbligo che il personale addetto alle pulizie debba essere preparato allo svolgimento delle varie mansioni. Un registro di queste misure di formazione (formazione introduttiva/professionale) dovrà quindi essere tenuto e presentato alla stazione appaltante; la ditta deve impegnarsi a fare un congruo numero di ore di formazione per ogni unità operativa direttamente sul luogo oggetto del contratto. Deve essere nominato un coordinatore del servizio che si assuma la responsabilità della gestione e del controllo delle pulizie in modo continuativo.

La funzione principale del coordinatore del servizio è di controllare e far osservare al personale impiegato la formazione, le funzioni ed i compiti previsti dal presente capitolato. Il coordinatore del servizio ha inoltre il compito di intervenire, decidere, rispondere direttamente agli uffici preposti della Comunità Montana in ordine ad eventuali problemi che dovessero sorgere riguardo il servizio di pulizia, pertanto è assolutamente vietato al personale operaio avere contatti di alcun genere con il personale della Comunità Montana e con il dirigente del servizio. Il coordinatore del servizio deve essere munito di apparecchio cellulare al fine di essere immediatamente contattato dall'Amministrazione, in caso di necessità. In caso di assenza o impedimento del coordinatore del servizio (ferie, malattia, ecc.) l'aggiudicataria deve averne identificato il sostituto e provveduto alla sua sostituzione entro 48 ore.

IL TECNICO

geom. Luciano Cennamo

COMUNITA' MONTANA ALBURNI - Controne (SA)

Prospetto di calcolo del costo annuale del Servizio di pulizia sede Comunità Montana Alburni e sedi distaccate							
Locali	Superficie mq	Mq/Ora ¹	N ore ad intervento	N. interventi annui	Totale ore	Costo €/ora ²	Importo manodopera
Controne							
Piano terra	450,00	200,00	2,25	250	562,50	15,77	€ 8870,63
Piano primo	80,00	200,00	0,40	250	100,00	15,77	€ 1577,00
Spazi antistanti sede	100,00	300,00	0,33	250	83,33	15,77	€ 1314,17
Postiglione							
Locale	35,00	200,00	0,18	90	15,75	15,77	€ 248,38
Totali	665,00		3,16		761,58		€ 12010,17

1 Rete complessive per tipologie di ambiente desunte dalla tabelle A.F.I..D.A.M.I.P

2 Costo medio orario, a livello nazionale, del personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi

Costo del servizio annuale		
A	Costo manodopera	€ 12010,17
B	Materiali e attrezzature (10%A)	€ 1201,02
C	Costo sicurezza (5%A+B)	€ 660,56
D	Costo complessivo del servizio	€ 13871,75
	Spese generali (5%D)	€ 688,59
	Utile d'impresa (10%D)	€ 1387,17
	Totale	€ 15952,51
	IVA (22%)	€ 3509,55
	Totale complessivo	€ 19462,06
Costo del servizio durato di 24 mesi		
A	Costo manodopera non soggetto a ribasso	€ 24020,34
B	Materiali e attrezzature (10%A)	€ 2402,03
C	Costo sicurezza (5%A+B)	€ 1321,12
D	Costo complessivo del servizio	€ 27743,49
	Spese generali (5%D)	€ 1387,17
	Utile d'impresa (10%D)	€ 2774,35
	Totale	€ 31905,01
	IVA (22%)	€ 7019,10
	Totale complessivo	€ 38924,12



Riepilogo	
Importo totale del servizio al netto dell'IVA	€ 31.905,01
Importo manodopera	€ 24.020,34
Importo oneri sicurezza non soggetto a rib.	€ 1.321,12
Importo soggetto a ribasso	€ 30.583,90

