

**Relazione tecnico illustrativa**

L'attuale servizio di pulizia presso alcuni edifici di proprietà comunale è in scadenza il prossimo 31/07/2019.

Al fine di continuare a garantire la pulizia e il decoro degli edifici di proprietà comunale che ospitano sedi e funzioni pubbliche, risulta necessario prevedere la predisposizione di un nuovo progetto e conseguente affidamento del Servizio di Pulizia, per la durata di mesi 36 (trentasei).

Così come previsto dalla normativa vigente, nonché per effetto dell'entrata in vigore della Legge 135/12, prima di procedere alla stesura di un nuovo progetto, il Settore scrivente ha effettuato alcune verifiche riguardanti la possibilità di ricorrere, per l'affidamento del servizio di pulizia presso alcuni stabili comunali, al CONSIP.

Le verifiche eseguite al riguardo non hanno fatto emergere convenzioni al momento attive, che per tipologia e frequenza delle prestazioni, nonché per superfici interessate dal servizio, potessero risultare simili a quanto in previsione.

Il Servizio scrivente ha dunque proceduto alla redazione di un nuovo progetto per l'esecuzione del servizio di pulizia ordinaria di mantenimento dei locali e degli ambienti inclusi nell'appalto, nonché alla predisposizione degli atti necessari all'esperimento di una nuova gara per affidamento dello stesso per una durata complessiva di mesi 36 (trentasei).

Sulla scorta di quanto accaduto con l'appalto precedente, considerate le somme finanziarie disponibili nel Bilancio Pluriennale di previsione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 28/03/2019, il nuovo progetto prevede quanto segue:

- l'affidamento del servizio ordinario di mantenimento, consistente in tutte quelle operazioni ordinarie, con cadenza da giornaliera a settimanale (secondo la frequenza stabilita dal Capitolato Speciale d'Appalto), volte a garantire il miglior livello possibile di pulizia e decoro delle sedi pubbliche, ma con una riduzione di circa il 10% rispetto al precedente contratto triennale ;
- l'affidamento di alcune prestazioni periodiche ordinarie, con cadenza bimestrale, quadrimestrale, semestrale e annuale, ma con una riduzione di circa il 50% rispetto al precedente contratto triennale;
- la durata contrattuale è prevista per 18 (diciotto) mesi, con la possibilità di rinnovo di ulteriori 18 (diciotto) mesi, mediante un esplicito Atto che l'Amministrazione ha facoltà, o meno, di redigere prima della scadenza della prima periodicità;
- l'introduzione, tra i criteri di valutazione delle offerte per l'affidamento del servizio di pulizia, dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 24/05/2012.

Gli altri caratteri del precedente progetto restano immutati; tra questi si ricordano l'obbligo per l'impresa vincitrice di riassorbire il personale dipendente dell'Appaltatore uscente (clausola sociale per il mantenimento dei livelli occupazionali), di garantire la presenza in servizio degli addetti al servizio per un monte ore minimo indicato nel Capitolato Speciale d'Appalto, la fornitura e distribuzione del materiale di consumo giornaliero (saponi, asciugamani di carta, carta igienica, ecc.).

Inoltre, a corredo delle prestazioni suddette, sono previste somme finanziarie per l'esecuzione di prestazioni aggiuntive, diverse da quelle previste, che possono essere richieste dalla Stazione Appaltante.

Di seguito si indicano gli stabili di proprietà comunale che saranno interessati dal servizio di pulizia e il relativo importo a base d'asta per il periodo di mesi 36 (trentasei), decorrenti dalla data di effettivo avvio del contratto:

Nr	Designazione	Superficie	Importo a corpo
1	Edificio comunale di via XXV Aprile, 4	3.950,00	€ 228.636,00
2	Edificio comunale di p.zza Confalonieri	1.194,00	€ 91.332,00
3	Edificio comunale di via Giordano, 3	1.764,00	€ 121.356,00
4	Edificio comunale di via Gozzano, 6	1.280,00	€ 90.000,00
5	Edificio comunale di vicolo del Gallo, 10	2.656,00	€ 152.892,00
6	Villa Ghirlanda di via Frova, 10	1.828,00	€ 78.732,00
7	Magazzino Comunale di via De Amicis, 42	650,00	€ 47.232,00
8	Laboratorio di Quartiere di via Abruzzi, 11	150,00	€ 8.676,00
9	Spazio Aperto – Mappamondo di via Romagna, 39	110,00	€ 8.676,00
10	Centro Culturale S. Pertini	5.291,00	€ 317.304,00
11	Cimitero Nuovo – uffici, spogliatoi e servizi p.zza dei Cipressi	989,00	€ 58.176,00
12	Civica Scuola di Musica di via Frova, 10	1.387,00	€ 75.744,00
13	Palazzetto dello Sport - S. Allende di via XXV Aprile, 5	2.880,00	€ 133.776,00
14	Campo Sportivo di Quartiere di via Cilea, 70	344,00	€ 61.812,00
15	Edificio comunale di via Martiri Palestinesi, 5 e 7	1.592,00	€ 116.208,00
16	Edificio comunale di via Mozart, 23	1.345,00	€ 96.912,00
17	Edificio comunale di via Fosse Ardeatine	333,00	€ 27.252,00
18	Edificio comunale di via Petrella, 20	525,00	€ 41.400,00
19	Edificio comunale di via F.lli Cervi, 7 e 9	209,00	€ 20.052,00
	<b>Totale a corpo</b>	<b>28.477</b>	<b>€ 1.776.168,00</b>

L'importo complessivo del progetto pertanto ascende a euro 2.267.500,00 (IVA 22%, spese tecniche, spese per pubblicazione bandi, revisione prezzi, ecc. incluse), per il cui dettaglio si rimanda all'allegato di progetto denominato Quadro Economico.

Si precisa che nel Quadro Economico sono state inoltre previste delle somme per "Interventi Straordinari" che la Stazione Appaltante potrà utilizzare per effettuare operazioni di pulizia in occasioni di eventi pubblici, istituzionali, culturali, sportivi, ecc. e a seguito di interventi manutentivi e/o servizi che si rendesse necessario eseguire durante il periodo dell'appalto.

Per quanto attiene il servizio in oggetto, esso consiste nell'espletamento delle operazioni di pulizia di seguito elencate, con la la frequenza indicata:

#### OPERAZIONI RIFERITE AGLI EDIFICI COMPRESI TRA IL N°1 E 12

Descrizione delle operazioni	Frequenza delle operazioni							
	G	3S	2S	1S	BM	QM	SM	A
Svuotatura dei cestini presenti negli uffici, aree comuni interne e esterne	X							
Pulizia delle aree esterne, anche scoperte, in prossimità degli ingressi con raccolta e allontanamento dei materiali (carta, foglie, plastica, mozziconi di sigaretta, ecc.)	X							
Spolveratura a umido di arredi accessibili senza l'uso di scale ( tavoli, piano di lavoro, banconi, scrivanie, cassettiere, ecc.)	X							

Eliminazione impronte su superfici verticali e delle porte di ingresso	X							
Scopatura delle pavimentazioni di uffici, sale riunioni, scale, pianerottoli e corridoi comuni di ogni piano	X							
Lavaggio apparecchi sanitari e rubinetterie dei servizi igienici e delle pavimentazioni di bagni e antibagni	X							
Distribuzione e/o reintegro materiale di consumo (sapone, carta mani, carta igienica, ecc.) negli appositi contenitori installati nei servizi igienici	X							
Spolvero corrimano, mensole, davanzali di finestre e portefinestre delle parti comuni		X						
Pulizia, battitura e aspirazione elettromeccanica di moquettes, tappeti, passatoie, zerbini		X						
Pulizia approfondita di pareti, pavimento, porte interne di cabina e esterne di piano degli ascensore, con eliminazione di tutte le impronte			X					
Spolveratura a umido di apparecchi telefonici e informatici presenti nei locali			X					
Spostamento sacchi e cassonetti dei rifiuti secondo calendario			X					
Eliminazione ragnatele da pareti, soffitti, lampade, ecc.				X				
Lavaggio, anche meccanizzato, delle pavimentazioni (piastrelle, linoleum, parquet, pietra naturale, ecc.) di uffici, sale riunioni, scale, pianerottoli e corridoi comuni di ogni piano				X				
Pulizia dei cortili, porticati e vialetti interni agli edifici, inclusi i marciapiedi perimetrali agli edifici, con raccolta e allontanamento di cartacce, foglie, mozziconi di sigaretta, ecc.				X				
Spolveratura alta, eseguita anche a umido, degli arredi presenti nei locali					X			
Spolveratura, eseguita anche a umido, degli apparecchi di illuminazione					X			
Pulizia di poltrone e sedie imbottite presenti negli uffici mediante aspirazione delle parti imbottite e spolvero a umido dei braccioli e delle parti rigide di sostegno					X			
Spolveratura di tende alla veneziana						X		
Spolveratura di caloriferi, copricoloriferi, termoconvettori, apparecchi di condizionamento, bocchette di aereazione, ecc.						X		
Pulizia di macchinari ed attrezzature (stampanti, fotocopiatrici, fax, ecc.)						X		
Lavaggio accurato, interno ed esterno delle pareti e della cabina vetrate dell'ascensore di via XXV Aprile 4 (da eseguirsi con il supporto tecnico del personale della ditta di manutenzione degli ascensori)						X		
Lavaggio con tecniche e prodotti specifici di pavimentazioni tessili, tappeti, passatoie, ecc. preferibilmente eseguito con il sistema ad iniezione/estrazione							X	
Lavaggio approfondito, anche meccanizzato, di tutte le pavimentazioni interne agli edifici, mediante impiego di tecniche e prodotti specifici per ciascuna tipologia di pavimento. Al riguardo si intende che, a seconda della tipologia di pavimento, è prevista la deceratura totale delle superfici eseguita con idoneo prodotto, lavaggio approfondito e risciacquo delle pavimentazioni e successiva stesura, a due mani incrociate, di cera antisdrucchiolo specifica per pavimenti interni.							X	
Lavaggio e disinfezione dei rivestimenti in piastrelle di pareti e pavimenti dei servizi igienici e spogliatoi							X	
Lavaggio interno ed esterno di tutte le superfici vetrate e degli infissi di finestre, porte a vetro, vetrate, visive, ecc.							X	
Lavaggio, previo smontaggio, di tende in tessuto interne agli uffici, sale riunioni, sale di rappresentanza, ecc.							X	
Lavaggio accurato, con tecniche e prodotti specifici, di tende alla veneziana, tapperelle, persiane, ecc.								X
Lavaggio accurato, con tecniche e prodotti specifici, di caloriferi,								X



Lavaggio e disinfezione dei rivestimenti in piastrelle di pareti e pavimenti dei servizi igienici e spogliatoi							X	
Lavaggio interno ed esterno di tutte le superfici vetrate e degli infissi di finestre, porte a vetro, vetrate, visive, ecc.							X	
Lavaggio accurato, con tecniche e prodotti specifici, di tende alla veneziana, tapperelle, persiane, ecc.								X
Lavaggio accurato, con tecniche e prodotti specifici, di caloriferi, copricoloriferi, termoconvettori, apparecchi di condizionamento, bocchette di aereazione, ecc.								X
Lavaggio interno ed esterno, previo smontaggio, di apparecchi illuminanti anche sospesi (plafoniere, appliques, lampade), ventilatori a pale, ecc.								X
Spostamento, ove possibile, degli arredi interni ai locali, per una pulizia approfondita e lavaggio degli stessi								X

Gli edifici del presente gruppo saranno passibili di un periodo di sospensione dell'attività in essi prevista, dovuta alla chiusura delle strutture stesse.

Tale periodo può essere compreso tra il 1° luglio e il 24 agosto di ciascun anno

### OPERAZIONI RIFERITE AGLI EDIFICI COMPRESI TRA IL N°15 E 19

Descrizione delle operazioni	Frequenza delle operazioni							
	G	3S	2S	1S	BM	QM	SM	A
Pulizia delle aree scoperte in prossimità degli ingressi pedonali e carrai, con raccolta e allontanamento di cartacce, foglie, mozziconi di sigaretta, ecc.	X							
Scopatura delle scale, pianerottoli e corridoi comuni di ogni piano	X							
Eliminazione impronte su superfici verticali delle porte di ingresso e del vano ascensore	X							
Scopatura e lavaggio delle pavimentazioni degli androni di ingresso	X							
Svuotatura dei cestini eventualmente presenti nelle aree comuni interne e nei cortili esterni	X							
Pulizia e riordino dell'area di raccolta rifiuti e rotazione dei sacchi nei contenitori e/o trespoli adeguatamente predisposti	X							
Spolvero corrimano, mensole, davanzali di finestre e portefinestre delle parti comuni		X						
Pulizia dei cortili, porticati e vialetti interni agli edifici, inclusi i marciapiedi perimetrali agli edifici, con raccolta e allontanamento di cartacce, foglie, mozziconi di sigaretta, ecc.			X					
Pulizia approfondita di pareti, pavimento, porte interne di cabina e porte esterne di piano degli impianti ascensore, con eliminazione di tutte le impronte			X					
Spostamento sacchi e cassonetti dei rifiuti nelle aree esterne di raccolta			X					
Eliminazione ragnatele da pareti, soffitti, lampade, ecc.				X				
Lavaggio delle pavimentazioni di scale, pianerottoli e corridoi comuni di ogni piano				X				
Pulizia mediante scopatura dei corridoi e delle parti comuni delle cantine;					X			
Spolvero delle parti esterne degli apparecchi di illuminazione;					X			
Lavaggio approfondito, anche meccanizzato, con tecniche e prodotti specifici di tutte le pavimentazioni interne;					X			
Lavaggio interno ed esterno di tutte le superfici vetrate e degli infissi di finestre, porte a vetro, vetrate;					X			
Pulizia e rimozione macchie da davanzali e parapetti di balconi di parti comuni;						X		

Lavaggio radicale con disinfezione dei cassonetti porta rifiuti;						X		
Lavaggio radicale delle pavimentazioni e dei rivestimenti delle aree destinate al deposito di cassonetti porta rifiuti;						X		
Lavaggio completo, previo smontaggio, delle parti esterne degli apparecchi di illuminazione;							X	

Per quanto attiene l'esposizione dei cassonetti e dei sacchi di rifiuti, si intende che la prestazione sarà eseguita secondo le modalità e le frequenze stabilite da Servizio Raccolta Rifiuti adottato dalla stessa Amm.ne Comunale.

In particolare, nella prestazione, si ritiene compreso lo spostamento dei materiali all'esterno del fabbricato, nelle zone di marciapiede o sede stradale opportunamente previste e negli orari stabiliti dal Servizio Raccolta Rifiuti.

Al termine i cassonetti dovranno essere riportati all'interno degli edifici e ricollocati nelle aree previste allo scopo.

Al momento della stesura del presente Capitolato, la frequenza di raccolta rifiuti è bisettimanale.