



# COMUNE DI MANDURIA

Piazza G. Garibaldi, 21 - 74024 MANDURIA  
(TA) Tel. (099) 9702222 Fax (099) 9702263  
Codice Fiscale / Partita IVA: ....

## PROGETTO PER IL SERVIZIO ED IGIENE AMBIENTALE DEGLI UFFICI, LOCALI ED IMMOBILI DI PROPRIETA' E/O DI COMPETENZA DEL COMUNE DI MANDURIA PER MESI 60

### 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 MANDURIA, nonché degli altri immobili di proprietà e/o di competenza del Comune di Manduria. 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 capitolato speciale e nel prospetto allegato al presente progetto, sia quella straordinaria.

Nell'appalto è compresa anche la fornitura di tutti i prodotti e materiali occorrenti per la corretta esecuzione delle attività di pulizia (detergenti, detersivi, cere, sacchi per la raccolta rifiuti, ecc.), e l'utilizzo dei macchinari e delle attrezzature necessarie.

#### 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:

Frequenze dei servizi per tipologia di ambiente

Tipologia di ambiente Prestazioni da eseguire	ATTIVITA' STANDARD	ATTIVITA' AGGIUNT.	Aree comuni	Uffici di rappresentanza	Aule/Uffici e aree lavoro	Aree tecniche
Svuotamento cestini gettacarte, sostituzione sacchetti, separazione dei rifiuti da destinare alla raccolta differenziata	X		G	G	G	G
Spolveratura a umido fino ad altezza operatore di arredi (tavoli, scrivanie, cassettiere, sedie, armadi, poltrone, divani, scaffalature, etc.) e suppellettili (telefoni, computer, apparecchiature informatiche, lampade da tavolo, piantane, etc.)	X		2/S	2/S	2/S	S
Pulizia e sanificazione, con apposito prodotto anti-batterico idoneo alle apparecchiature elettroniche delle parti di contatto delle apparecchiature e degli impianti tecnologici (telefono, tastiera, mouse, pulsantiera, interruttori, ecc.)		PR20	M	M	M	M/2



# OMUNE DI MANDURIA

Piazza G. Garibaldi, 21 - 74024 MANDURIA  
 (TA) Tel. (099) 9702222 Fax (099) 9702263  
 Codice Fiscale / Partita IVA: ....

Tipologia di ambiente Prestazioni da eseguire	ATTIVITA' STANDARD	ATTIVITA' AGGIUNT.	Aree comuni	Uffici di rappresentanza	Aule/Uffici e aree lavoro	Aree tecniche
Spolveratura a umido superiore ad altezza operatore di arredi (scaffalature, armadi, etc.), suppellettili (bacheche, targhe e segnaletica, etc.)	X		S	S	S	3/M
Spolveratura con strumenti idonei di arredi di pregio (suppellettili, quadri, statue, stampe, etc.)		PR36	M/2	M/2	M/2	M/2
Spolveratura ringhiere, mancorrenti, battiscopa	X		3/M	3/M	3/M	3/M
Spolveratura corpi illuminanti (lampade a soffitto – sospese e ad incasso – e applique a parete)	X		M/4	M/4	M/4	M/4
Spolveratura con panno umido degli elementi radianti e delle superfici esterne degli split, dei fan-coils e di ogni apparecchiatura visibile, sia posizionata a terra che sospesa a parete	X		M/2	M/2	M/2	M/3
Spolveratura con panno umido di griglie e bocchette impianti di aerazione		PR35	M/4	M/4	M/4	M/4
Spolveratura con panno umido ed eventuale aspirazione delle tende alla veneziana, delle tende scorrevoli in tessuto a pannelli verticali e di ogni altra tipologia di tendaggio fisso eventualmente presente		PR36	M/4	M/4	M/4	M/4
Spolveratura controsoffitti, con eventuale rimozione ad umido di macchie di sporco ove esistenti		PR8	M/6	M/6	M/6	M/6
Spolveratura e lucidatura di pareti e soffitto della cabine ascensori, con eliminazione delle macchie di sporco ove esistenti, compresa pulitura delle specchiature interne e delle pulsantiere interne ed esterne con prodotto anti-batterico	X		M/6	M/6	M/6	M/6
Spolveratura ed eventuale lavaggio (secondo necessità) di ringhiere e corrimano delle scale interne	X		M/4	M/4	M/4	M/4
Spazzatura superfici di calpestio	X		G	G	G	G
Spazzatura con panno morbido autolucidante di pavimenti in marmo compresa rimozione puntuale di macchie di sporco	X		G	G	G	G
Battitura ed aspirazione elettromeccanica di pavimenti in moquette, stuoie e zerbini, compresa rimozione puntuale macchie di sporco	X		2/M	2/M	2/M	2/M
Battitura ed aspirazione elettromeccanica di sedie, divani, poltrone in tessuto	X		M	M	M	M/3
Detersione di arredi (tavoli, scrivanie, cassettiere, sedie, armadi, poltrone, divani, scaffalature, suppellettili, bacheche, targhe e segnaletica, etc.)	X		M/3	M/3	M/3	M/6



# OMUNE DI MANDURIA

Piazza G. Garibaldi, 21 - 74024 MANDURIA  
(TA) Tel. (099) 9702222 Fax (099) 9702263  
Codice Fiscale / Partita IVA: ....

Tipologia di ambiente	ATTIVITA' STANDARD	ATTIVITA' AGGIUNT.	Aree comuni	Uffici di rappresentanza	Aule/Uffici e aree lavoro	Aree tecniche
<b>Prestazioni da eseguire</b>						
Rimozione di macchie ed impronte da superfici orizzontali e verticali lavabili		PR26	S	S	S	M
Detersione porte in materiale lavabile	X		M/3	M/3	M/3	M/6
Detersione e lucidatura targhe e maniglie	X		M/3	M/3	M/3	M/6
Detersione ringhiere, mancorrenti, battiscopa	X	PR39	M/4	M/4	M/4	M/6
Lavaggio superfici di calpestio	X		3/S	3/S	3/S	2/S
Spazzatura e successivo lavaggio, senza uso di cere, di pavimenti in marmo	X		3/S	3/S	3/S	2/S
Spazzatura e lavaggio pavimento ascensori/montacarichi	X		S	S	S	S
Lavaggio vetri finestre e porte-finestra (su entrambi i lati se accessibili dall'interno), compreso lavaggio di relativi telai metallici, profili, coprifili e maniglie e lavaggio, con eventuale raschiatura, di davanzali esterni ed interni, ringhiere e corrimano di finestre e balconi	X		M/4	M/4	M/4	M/6
Detersione infissi esterni non raggiungibili dall'interno		PR17	A	A	A	A
Lavaggio delle tende in tessuto		PR37	A	A	A	
Detersione punti luce e lampadari non artistici (compreso smontaggio e rimontaggio)		PRO8	A	A	A	
Deragnatura soffitti e pareti		PRO4	A	A	A	A

## Frequenze per servizi igienici

Descrizione Attività	ATTIVITA' STANDARD	ATTIVITA' AGGIUNT.	Frequenza
Svuotamento cestini con cambio sacchetto e separazione dei rifiuti da destinare alla raccolta differenziata	X		G
Controllo e all'occorrenza rifornimento prodotti degli apparecchi di distribuzione prodotti igienici	X		2/G
Spazzatura e lavaggio pavimenti con idoneo prodotto igienizzante	X		G
Lavaggio piastrelle di rivestimento pareti - in prossimità di w.c. e lavandini - con apposito prodotto igienizzante		PR22	2/S
Lavaggio e disinfezione sanitari, rubinetterie, accessori, top con prodotto germicida	X		G
Detersione specchi	X		2/S
Detersione e disinfezione dei distributori igienici vari (salviette, carta igienica, sapone, ecc.)	X		2/S
Detersione superfici lavabili delle porte e lucidatura relative maniglie		PR26	M
Spolveratura controsoffitti		PR37	A
Disincrostazione dei sanitari con appositi prodotti		PRO9	A
Deragnatura		PRO4	A
Raccolta differenziata e conferimento di rifiuti ai punti di raccolta	X		G
Detersione raggiungibili dall'interno (infissi compresi vetri, tapparelle, persiane, veneziane ed altri frangisole lavabili )		PR16	M/6
Verifica funzionamento impianti di segnalazione emergenze	X		CC
Segnalazione guasti o malfunzionamento impianti	X		CC
Detersione infissi esterni non raggiungibili dall'interno		PR17	A



# OMUNE DI MANDURIA

Piazza G. Garibaldi, 21 - 74024 MANDURIA  
(TA) Tel. (099) 9702222 Fax (099) 9702263  
Codice Fiscale / Partita IVA: ....

## Frequenze dei servizi aree : Esterni

Descrizione Attività	ATTIVITA' STANDARD	ATTIVITA' AGGIUNT.	Frequenza
Svuotamento contenitori portarifiuti con eventuale sostituzione sacchetti	X		G
Raccolta e conferimento ai punti di raccolta di rifiuti di qualsiasi tipo	X		G
Spazzatura balconi, terrazze, camminamenti	X		G
Spazzatura delle scale esterne con pulizia delle relative ringhiere	X		G
Spazzatura e pulizia delle parti esterne (cortili, vialetti, marciapiedi, accessi, parcheggi, etc), da piccoli rifiuti e foglie ed altri ingombri	X		G
Spazzatura terrazzo di copertura, con controllo e pulizia griglie di imboccatura pluviali	X		G
Pulizia delle griglie e dei chiusini di smaltimento delle acque meteoriche		PRO1	A
Lavaggio balconi, terrazze, camminamenti		PR19	M
Lavaggio scale esterne	X		M
Lavaggio parti esterne pavimentate		PR11	3/M
Rimozione di macchie e scritte da superfici orizzontali e verticali lavabili		PR20	M/2
Pulizia cartellonistica e segnaletica	X		M/6
Pulizia coperture, sporgenze ed altri elementi architettonici da escrementi aviari ed altri rifiuti		PR9	M/6
Pulizia grate, inferriate, cancelli esterni, suppellettili, arredi etc.		PR39	M/6
Segnalazione guasti, malfunzionamento impianti o interventi di manutenzione e ripristino di suppellettili, cartellonistica e segnaletica	X		CC

### • **PULIZIE ORDINARIE**

Interventi, di carattere continuativo e ripetitivo, che salvo eccezioni diversamente specificate, si applicano a tutti i locali inclusi: corridoi, vani scale, pianerottoli, disimpegni.

### • **PULIZIE PERIODICHE**

Sono interventi periodici, con cadenza bi-tri -semestrale o annuale, di pulizia più approfondita rispetto alle pulizie ordinarie, come sotto riportato:

### • **PULIZIE STRAORDINARIE O A CHIAMATA**

Sono interventi imprevedibili, a carattere non continuativo, spesso improntate all' urgenza da eseguirsi sia nelle aree previste, che in quelle non previste nell' allegato al presente progetto, a seguito di richiesta della stazione appaltante.

## C) Valutazione costi

Riepilogando, gli edifici interessati dal servizio di pulizia sono quelli di seguito riportati.  
Per ciascun edificio sono indicati: i mq. dei pavimenti, i mq. dei vetri e la frequenza degli interventi di pulizia:



# MUNE DI MANDURIA

Piazza G. Garibaldi, 21 - 74024 MANDURIA  
 (TA) Tel. (099) 9702222 Fax (099) 9702263  
 Codice Fiscale / Partita IVA: ....

Tipologia di aree	Descrizione	MQ	FREQUENZA	CANONE MENSILE STANDARD €/MQ	CANONE ANNUO STANDARD/MQ	COSTO ANNUO STANDARD	MQ X AREA con riduzione forfettaria del 20% stante la specificità delle prestazioni aggiuntive	CANONE AGGIUNTIVO ANNUALE	costo annuo PRESTAZIONI AGG.
Aree comuni	Ingressi principali	480,63	alta	€ 0,38	€ 4,60	€ 2.208,98	1119,64	€ 27,74	€ 31.058,81
	Sale d'attesa	111,18	alta	€ 0,38	€ 4,60	€ 510,98			
	Corridoi, atri, scale e pianerottoli	799,74	alta	€ 0,38	€ 4,60	€ 3.675,61			
	Ascensori	8,00	alta	€ 0,38	€ 4,60	€ 36,77			
Uffici di rappresentanza	Aula Magna	258,60	alta	€ 1,67	€ 20,09	€ 5.194,76	745,92	€ 27,74	€ 20.691,82
	Uffici del dirigente generale	295,80	alta	€ 1,67	€ 20,09	€ 5.942,03			
	altro .....	378,00	alta	€ 1,67	€ 20,09	€ 7.593,26			
Uffici e aree lavoro	Uffici personale	1757,97	alta	€ 1,67	€ 20,09	€ 35.314,10	1960,79	€ 27,74	€ 54.392,37
	Biblioteca	452,45	alta	€ 1,67	€ 20,09	€ 9.088,82			
	Sale riunioni	240,57	alta	€ 1,67	€ 20,09	€ 4.832,57			
Aree tecniche	Magazzini archivi	209,36	media	€ 0,64	€ 7,66	€ 1.602,86	410,968	€ 14,83	€ 6.094,66
	Stanze Server e macchinari	69,65	media	€ 0,64	€ 7,68	€ 534,91			
	Ripostigli	100,70	media	€ 0,64	€ 7,68	€ 773,38			
	Autorimessa	80,00	media	€ 0,64	€ 7,68	€ 614,40			
	altro .....	54,00	media	€ 0,64	€ 7,68	€ 414,72			
Servizi igienici e cucine	Area WC	343,48	alta	€ 0,64	€ 7,66	€ 2.629,68			
	Area antibagno	79,02	alta	€ 0,64	€ 7,66	€ 604,98			



# MUNE DI MANDURIA

Piazza G. Garibaldi, 21 - 74024 MANDURIA  
 (TA) Tel. (099) 9702222 Fax (099) 9702263  
 Codice Fiscale / Partita IVA: ....

Tipologia di aree	Descrizione	MQ	FREQUENZA	CANONE MENSILE STANDARD €/MQ	CANONE ANNUO STANDARD/MQ	COSTO ANNUO STANDARD	MQ X AREA con riduzione forfettaria del 20% stante la specificità delle prestazioni aggiuntive	CANONE AGGIUNTIVO ANNUALE	costo annuo PRESTAZIONI AGG.	
	Rivestimenti bagni	254,60	alta	€ 0,64	€ 7,66	€ 1.949,22	541,68	€ 43,33	€ 23.468,61	TOTALE ANNUO APPALTO
Superfici scoperte	Balconi, terrazze, camminamenti	67,62	alta	€ 0,26	€ 3,07	€ 207,73				
	Scale esterne e di sicurezza	54,00	alta	€ 0,26	€ 3,07	€ 165,89				
	Terrazzo di copertura	4751,10	alta	€ 0,26	€ 3,07	€ 14.595,38				
	Cortili, vialetti, marciapiedi, accessi, parcheggi	650,00	alta	€ 0,26	€ 3,07	€ 1.996,80				
<b>Totali</b>		<b>11496,47</b>			<b>€ 100.487,81</b>				<b>€ 195.447,96</b>	<b>€ 295.935,77</b>



# COMUNE DI MANDURIA

Piazza G. Garibaldi, 21 - 74024 MANDURIA (TA) Tel.  
(099) 9702222 Fax (099) 9702263  
Codice Fiscale / Partita IVA: ....

## D) Individuazione dei costi della manodopera

Nei contratti di lavori e servizi, al fine di determinare l'importo posto a base di gara, la SA deve individuare i **costi della manodopera** sulla base di quanto previsto nel comma 16 dell'articolo 23 del D. Lgs 50/2016.

I costi della sicurezza sono scorporati dal costo dell'importo assoggettato al ribasso.

A tal fine, essendo il servizio in oggetto servizio a alta intensità di manodopera, i costi relativi sono di seguito indicati:

N. unità di personale	Qualifica	Livello	monte ore mensile	monte ore annuo	COSTO MEDIO ORARIO SUD/ISOLE	Costo Mensile	Costo annuale
1	operaio comune	II	143	1716	€ 16,46	€ 2.353,78	€ 28.245,36
2	operaio comune	II	143	1716	€ 16,46	€ 2.353,78	€ 28.245,36
3	operaio comune	II	143	1716	€ 16,46	€ 2.353,78	€ 28.245,36
4	operaio comune	II	143	1716	€ 16,46	€ 2.353,78	€ 28.245,36
5	operaio comune	II	143	1716	€ 16,46	€ 2.353,78	€ 28.245,36
6	operaio comune	II	143	1716	€ 16,46	€ 2.353,78	€ 28.245,36
7	operaio comune	II	143	1716	€ 16,46	€ 2.353,78	€ 28.245,36
8	operaio qualificato	III	143	1716	€ 17,23	€ 2.463,89	€ 29.566,68
9	operaio qualificato	III	143	1716	€ 17,23	€ 2.463,89	€ 29.566,68
TOTALI			1287	15444			<b>€ 256.850,88</b>

N. unità di personale Tabella E	Qualifica	Livello	COSTO MENSILE unitario	MONTE ORE annuo pro capite	monte ore Interventi straordinari	costo totale unità' aggiuntive temporanee	Totale n. unità personale impiegato in appalto	costo complessivo
7	operaio comune	II	2.326,61	1716	200	€ 3.326,22	7	€ 197.717,52
2	operaio qualificato	III	2.366,65	1716			2	€ 59.133,36
COSTO monte ore pulizia str.								€ 3.326,22
TOTALI COSTI MANODOPERA E ORE AGGIUNTIVE							<b>9</b>	<b>€ 260.177,10</b>

Il costo della manodopera è stato determinato dall'applicazione del **CCNL SERVIZI DI PULIZIA E MULTISERVIZI** (Confindustria, Confapi, Cooperative, Confcommercio) Vigenza contrattuale 1/01/2010-30/04/2013 secondo il COSTO MEDIO ORARIO DEL PERSONALE DIPENDENTE DA IMPRESE ESERCENTI SERVIZI DI PULIZIA, DISINFESTAZIONE, SERVIZI INTEGRATI/MULTISERVIZI riportati nelle tabelle del D.M. 13.02.2014 diramate al MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI Direzione Generale delle Relazioni Industriali e dei Rapporti di Lavoro - Div. IV per la provincia di BARI.

Per l'espletamento del servizio oggetto del presente progetto, saranno impiegate le 9 unità in servizio presso l'appaltatore uscente a cui sarà garantito il livello salariale attualmente percepito (part time di 33 ore settimanali).





# COMUNE DI MANDURIA

Piazza G. Garibaldi, 21 - 74024 MANDURIA (TA) Tel.  
(099) 9702222 Fax (099) 9702263  
Codice Fiscale / Partita IVA: ....

## E) QUADRO ECONOMICO

Secondo quanto indicato nel precedente punto D) il costo della manodopera ammonta a complessive € 260.177,10 per ogni anno.

A tale costo va aggiunto il costo del materiale da utilizzare per la pulizia e il materiale di consumo dei servizi igienici che è stato stimato in circa € 11.000,00 pari al 4% del costo dell'appalto (manodopera + costi della sicurezza, al netto dell'IVA).

Inoltre, va rilevato il costo annuo minimo aziendale della sicurezza a norma del D. Lgs 81/2008 (D.P.I., visite mediche, ecc.), che è di seguito riportato

COSTI ANNUALI					
Codice	Categoria/descrizione	um	quantità	prezzo (€)	Totale (€/Anno)
S	COSTI DELLA SICUREZZA: Premesse generali: tale parte della tariffa è redatta in attuazione dell'art. 100 e dell'allegato XV del D. Lgs 81/08 e smi				€ -
S.1	barriera normale di delimitazione per cantieri, costituita da due cavalletti metallici corredati da una fascia metallica, altezza 20 mm, conn strisce alternate oblique, rifraangenti in classe I Lunghezza pari a 1800 mm	cad	50	€ 3,54	€ 177,00
S.2	NasTRO a sTRISCE OBLIQUE BIANCHE E ROSSE Costo della fornitura di nastro per la delimitazione di aree di lavoro (Bobina da 200m)	cad	20	€ 15,61	€ 312,20
S.3	CAVALLETTO CON SEGNALE Costo per la fornitura di cavalletti con segnale per pavimenti bagnati e scivolosi	cad	10	€ 30,00	€ 300,00
S.R.1	RIUNIONI DI COORDINAMENTO Costo per l'esecuzione di riunioni di coordinamento, convocate dal Committente, per particolari esigenze quali, ad esempio: illustrazione del DUVRI; illustrazione di particolari procedure o fasi di lavoro; verifica del cronoprogramma; consegna di materiale informativo ai lavoratori; criticità connesse ai rapporti tra impresa titolare ed altri soggetti (subappaltatori, sub fornitori, lavoratori autonomi, fornitori); approfondimenti di particolari e delicate lavorazioni, che non rientrano nell'ordinarietà. (Con il datore di lavoro)	ora	30	€ 53,60	€ 1.608,00
totale annuo					€ 2.397,20

Il costo medio annuo per lavoratore (9 addetti) ammonta quindi a € 266,36 ed è in linea con quanto prescritto dal MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI con DM 13.02.2014 che indica il costo minimo della sicurezza ad operaio in € 150,00.

Gli altri costi generali, più gli utili d' impresa sono stati stimati in € 22.361,47 pari a circa l'8% del costo complessivo dell'appalto (costo manodopera + costo materiali + costo sicurezza impresa).





# COMUNE DI MANDURIA

Piazza G. Garibaldi, 21 - 74024 MANDURIA (TA) Tel.  
(099) 9702222 Fax (099) 9702263  
Codice Fiscale / Partita IVA: ....

<b>QUADRO ECONOMICO</b>		
<b>A</b>	<b>SERVIZIO IN APPALTO</b>	<b>Importo</b>
<b>A1</b>	Importo del servizio a base d'asta	€ 1.614.462,14
<b>A2</b>	Oneri per la sicurezza dei lavoratori (introdotti dal d. Lgs. 494/96 e s.m.i.)	€ 13.184,60
	<b>IMPORTO COMPLESSIVO DEL SERVIZIO</b>	<b>€ 1.627.646,74</b>
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'A. C. PER:</b>	
	Spese per contributo ANAC	€ 600,00
	Spese per la pubblicità da anticipare e recuperare dall'aggiudicatario	€ 5.000,00
B.1	IVA (22%) su importo servizio in appalto	€ 358.082,28
	<b>IMPORTO COMPLESSIVO SOMME A DISPOSIZIONE in c.t.</b>	<b>€ 363.682,28</b>
	<b>IMPORTO COMPLESSIVO DEL FINANZIAMENTO</b>	<b>€ 1.991.329,02</b>

Sono parte integrante del progetto:

- 1) Capitolato speciale (normativo e prestazionale);
- 2) DUVRI;

Manduria, 30.10.2017

*(Istruttore Direttivo Incaricato  
Avv. Maria Antonietta Andriani)*

Il RUP  
(Dott. Aldo Marino)  
Firmato