



# 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 e' 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;
- detersione 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;
- detersione 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
<b>PALAZZO COMUNALE</b>	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			
<b>CIRCOLO DEI FORESTIERI</b>	Piano primo	270	53	1		2 (Pulizie periodiche) 1 (pulizia tendaggi)
<b>TEATRO ACCADEMICO</b>	Piano sottopalco	200	30		2 (1 per lavaggio pavimenti)	2 (Pulizie periodiche) 1 (sedute platea e palchetti)
	Piano sala e 1° ordine palchi	226				
	2° ordine palchi	136				
	3° ordine palchi	106				
	Totale	668	30			
<b>CASINO' MUNICIPALE</b>	Piano nobile	430	120 compreso specchi		2 (1 per lavaggio pavimenti)	2 (Pulizie periodiche) 1 (pulizia divani) una tantum pulizia tendaggi
<b>MAGAZZINO COMUNALE</b>	Piano terra e primo	132	25		1	2 (Pulizie periodiche)
<b>CHIESA INGLESE</b>		260	2	1		2 (Pulizie periodiche)
	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>2620</b>	<b>410</b>	–	–	–

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
<b>TOTALE COMPLESSIVO ORE ANNUE</b>		<b>1376</b>

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, disinfestazione 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 accollo contrattuale è stimabile in **€ 105.296,00**, come risulta dal **quadro economico di Massima dell'appalto**:

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

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