



Allegato C

RELAZIONE TECNICA

APPALTO SPECIFICO DA ESPLETARE MEDIANTE SDAPA PER L’AFFIDAMENTO TRIENNALE DEI SERVIZI DI PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE E SERVIZI CONNESSI DI AUSILIARIATO PER “VILLA SAN SAVERIO - SEDE S.S.C.” DELL’UNIVERSITA’ DEGLI STUDI DI CATANIA

Il R.U.P.
(ing. Piergiorgio Ricci)

.....



L'Appalto Specifico in argomento riguarda l'esecuzione dei servizi di pulizia e disinfestazione nonché servizi connessi di ausiliariato (reception, facchinaggio, etc.) da compiersi presso **Villa San Saverio** sede della Scuola Superiore di Catania, dell'Università degli Studi di Catania.

In apposito prospetto sono state riportate le consistenze immobiliari distinte per "aree omogenee" e sono stati predisposti gli elaborati planimetrici.

I servizi inclusi nel presente Appalto Specifico vengono di seguito elencati:

A. Servizi Gestionali

- Pianificazione e programmazione delle attività attraverso il Piano Operativo delle Attività (POA);
- Gestione delle Attività Straordinarie;
- Costituzione dell'Anagrafica Architettonica;
- Gestione del Call Center;
- Gestione del Sistema informativo.

B. Servizi Operativi

- Pulizia (comprensiva della raccolta e smaltimento rifiuti urbani)
- Ausiliariato
- Disinfestazione

Il fabbisogno prestazionale comprende le attività sotto elencate:

- 1) **Attività Ordinarie di Ausiliariato** (rif. art. 8.2.1 - Capitolato Tecnico - Categoria 2 - Allegato 1B del Bando Istitutivo SDAPA - ID 1737 CONSIP S.p.A.)
solo per il Lotto 1
- 2) **Attività Straordinarie di Ausiliariato** (rif. art. 8.2.2 - Capitolato Tecnico - Categoria 2 - Allegato 1B del Bando Istitutivo SDAPA - ID 1737 CONSIP S.p.A.)
solo per il Lotto 1
- 3) **Attività Ordinarie di Pulizia** (rif. art. 8.1.1 - Capitolato Tecnico - Categoria 2 - Allegati 1B del Bando Istitutivo SDAPA - ID 1737 CONSIP S.p.A.)
- 4) **Attività Integrative di Pulizia** (rif. art. 8.1.2 - Capitolato Tecnico - Categoria 2 - Allegati 1B del Bando Istitutivo SDAPA - ID 1737 CONSIP S.p.A.)
- 5) **Attività Aggiuntive di Pulizia** (rif. art. 8.1.3 - Capitolato Tecnico - Categoria 2 - Allegati 1B del Bando Istitutivo SDAPA - ID 1737 CONSIP S.p.A.)
- 6) **Attività Straordinarie di Pulizia** (rif. art. 8.1.4 - Capitolato Tecnico - Categoria 2 - Allegati 1B del Bando Istitutivo SDAPA - ID 1737 CONSIP S.p.A.)
- 7) **Attività Ordinarie di Disinfestazione** (rif. art. 8.3.1 - Capitolato Tecnico - Categoria 2 - Allegati 1B del Bando Istitutivo SDAPA - ID 1737 CONSIP S.p.A.)



- 8) **Attività Straordinarie di Disinfestazione** (rif. art. 8.3.2 - Capitolato Tecnico - Categoria 2 - Allegati 1B del Bando Istitutivo SDAPA - ID 1737 CONSIP S.p.A.)
- 9) **Forniture di materiali di consumo per i servizi igienici** (carta igienica, sapone liquido e salviette asciugamani)
- 10) **Noli di ponteggi e mezzi di sollevamento.**

Le prestazioni da compiersi in ciascuna Area Omogenea Tipo e le relative frequenze esecutive sono indicate nelle schede del "Capitolato Tecnico generato dal Sistema".

La remunerazione del servizio, conformemente alle disposizioni contenute nel Capitolato tecnico Istitutivo CONSIP, è stata prevista con le seguenti modalità:

- Per le attività di cui ai superiori p.ti 1,3,7 e 9 "**a canone**"
- Per le attività di cui ai superiori p.ti 2,4,5,6,8, e 10 ricorrendo ad un importo "**Extra Canone**" appositamente stanziato, applicando i prezzi unitari al netto del ribasso d'asta offerto dall'Operatore Economico in fase di confronto concorrenziale.

Considerato che la consistenza immobiliare e il fabbisogno in termini prestazionali e di frequenza esecutiva possono subire variazioni sia in fase di avvio dell'appalto che durante l'esecuzione dell'appalto gli importi del canone ordinario effettivo da corrispondere all'Operatore Economico Aggiudicatario saranno determinati mensilmente sulla base del Piano Operativo delle Attività (POA) elaborato mensilmente.

Nel rispetto dei principi dell'Unione Europea volti a promuovere la stabilità occupazionale, e fermo restando il necessario contemperamento tra l'organizzazione dell'Operatore Economico subentrante e le esigenze tecnico-organizzative, nonché di manodopera previste per l'Appalto Specifico in argomento, come previsto dal combinato disposto dagli articoli 50 del Codice degli Appalti e 51 del d.lgs. 15 giugno 2015, n. 81, l'Operatore Economico aggiudicatario sarà tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell'aggiudicatario uscente, garantendo l'applicazione dei CCNL di settore.

Nella determinazione delle basi d'asta è stato rispettato il costo della manodopera così come determinato ai sensi di legge (*art. 23 comma 16, art. 95 comma 10 e art. 97, comma 5 lettera d*), nel rispetto dei livelli salariali stabiliti dalle tabelle ministeriali vigenti, e precisamente:

- a) per i servizi di "ausiliariato" è stato rilevato il "costo medio orario del personale dipendente da Istituti e Imprese di vigilanza privata e servizi fiduciari", atteso che il CCNL di riferimento risulta applicato al personale attualmente in servizio. Il costo medio orario assunto a base di calcolo, pari ad **€/h. 22,61**, fa riferimento alla Tabella Nazionale di cui al D.M. 21/03/2016, applicata con decorrenza dal



mele di "Marzo 2016", ed è comprensivo dei trattamenti integrativi previsti dal CCNL nonché della maggiorazione del 28,70% per spese generali e utile (rif. art. 9.3.1 del Capitolato tecnico Allegato al bando istitutivo CONSIP). Esso risulta determinato come di seguito riportato:

- costo medio orario dipendente di "**livello C**" (attualmente gli addetti risultano con inquadramento nel "livello D" ma alla fine dell'attuale appalto matureranno lo scatto di anzianità) €. 14,04
 - integrazione per servizio festivo diurno (+40%) e notturno (+50%)
gg.(52+12) x h.16 = h. 1024 x €/h.14,04 x 1,40 = €. 20.127,74
gg.(52+12) x h. 8 = h. 512 x €/h. 14,04 x 1,50 = €. 10.782,72
(€. 20127,74 + €. 10.782,72)/(gg.365 x h. 24) = €. 3,53
 - maggiorazione del 28,70% su (€. 14,04 + €. 3,53) €. 5,04
- Totale €. 22,61

Tale costo in funzione della tipologia di turno, diurno e notturno, è pari a:

- € 22,51 per i turni diurni
- € 22,82 per il turno notturno.

b) per i servizi di "pulizia ed igiene ambientale" è stato rilevato il "costo medio orario del personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione, servizi integrati/multiservizi". Il costo medio della manodopera assunto a base di calcolo è stato rilevato dalla tabella Nazionale di cui al D.M. 13/02/2014, applicata con decorrenza dal mese di "LUGLIO 2013", e risulta pari ad **€/h. 20,39** comprensivo della maggiorazione del 28,70% per spese generali e utile (rif. art. 9.3.1 del Capitolato tecnico Allegato al bando istitutivo CONSIP) come di seguito riportato:

- costo medio orario (sud e isole) operaio di "**2° livello**"
con maggiorazione aliquota IRAP dello 0,15% €. 15,84
 - maggiorazione spese generali e utile 28,70% €. 4,55
- Totale €. 20,39

La maggiorazione del 28,70% per spese generali e utile comprende i costi per servizi gestionali pari all'1% come previsto dall'art. 7.6 del Capitolato tecnico allegato al Bando istitutivo CONSIP.

Per quanto riguarda la quantificazione economica dell'ammontare dell'appalto si è proceduto come di seguito riportato:



- A) per il **servizio ordinario di "ausiliariato"** è stato determinato il fabbisogno di un addetto per 16 h/giorno e per tutto l'anno, incluso festivi e chiusure della struttura, da cui un monte ore complessivo annuo diurno pari a ore 5.840 (ore 16 x gg/anno 365) che rappresenta il servizio a canone;
- B) **Il servizio straordinario di "ausiliariato"** è relativo all'attività da svolgere nel turno notturno e sarà richiesto su base mensile in funzione dell'effettivo utilizzo della Residenza ed è pertanto considerato come attività straordinaria extra-canone e quantificato con i costi del turno notturno per come definiti precedentemente;
- C) per le **attività "ordinarie" di pulizia**, sono state analizzate per ogni Area Omogenea le tempistiche necessarie per l'effettuazione dei servizi di pulizia, definiti in termini di attività richieste e relative frequenze, e stabilite in modo puntuale i **"parametri di produttività"** (c.d. RESA) in termini di mq/h., che di seguito vengono riportati:

- Area tipo 1 – UFFICI	mq/h. 250
- Area tipo 2 - SPAZI CONNETTIVI	mq/h. 880
- Area tipo 3 - SERVIZI IGIENICI	mq/h. 95
- Area tipo 4 - AREE TECNICHE	mq/h. 4000
- Area tipo 6 – MENSE	mq/h. 260
- Area tipo 8 - AULE DIDATTICHE	mq/h. 450
- Area tipo 9 - SPAZI PER LO SPORT	mq/h. 40
- Area tipo 14 - BIBLIOTECHE E SALE LETTURA	mq/h. 400
- Area tipo 15 - AREE ESTERNE NON A VERDE	mq/h. 1740

Inoltre, per ogni Area Omogenea Tipo è stato valutato un **coefficiente di utilizzazione** che tiene conto dell'effettivo utilizzo delle strutture, evitando o comunque riducendo in tal modo l'effetto del vuoto per pieno. Ad esempio per l'Area "Aule didattiche" sono considerate operative aule e laboratori didattici per sei mesi l'anno, utilizzando la voce attività integrative per affrontare le esigenze di pulizia negli altri sei mesi in funzione dell'utilizzo effettivo dei locali:

○ Area tipo 1 – UFFICI	1
○ Area tipo 2 - SPAZI CONNETTIVI	1
○ Area tipo 3 - SERVIZI IGIENICI	0,8
○ Area tipo 4 - AREE TECNICHE	1
○ Area tipo 6 – MENSE	1
○ Area tipo 8 - AULE DIDATTICHE	0,7
○ Area tipo 9 - SPAZI PER LO SPORT	0,8
○ Area tipo 14 - BIBLIOTECHE E SALE LETTURA	0,8
○ Area tipo 15 - AREE ESTERNE NON A VERDE	0,9



In ragione dei parametri sopra indicati e di altri fattori quali: frequenze esecutive delle prestazioni e giornate lavorative previste nel corso dell'anno, che tengono in considerazione le chiusure di Ateneo e le giornate festive; sono stati determinati i prezzi unitari mq/mese per ciascuna "Area Omogenea Tipo" che saranno applicati per la determinazione dell'ammontare dell'appalto:

Area tipo 1 – **UFFICI*** = (€/h. 20,39 : mq/h. 250) x (gg. 245/mesi 12/giorni 5 *2) = **€/mq/mese 0,666**

(*pulizia con frequenza 2 volte a settimana)

- Area tipo 2 – **SPAZI CONNETTIVI** = (€/h. 20,39 : mq/h. 880)x(gg. 245/mesi 12)= **€/mq/mese 0,473**

Area tipo 3 – **SERVIZI IGIENICI** **€/mq/mese 4,626**

• (€/h.20,39:mq/h. 90) x (gg.245/mesi 12) = **€/mq/mese 4,382**

• fornitura materiale igienico sanitario (rif. p.to E) = **€/mq/mese 1,400**

Sommano **€/mq/mese 5,782*0,8 =4,626 €/mq/mese**

- Area tipo 4 – **AREE TECNICHE** = (€/h. 20,39 : mq/h. 4000) x (gg. 245/mesi 12) = **€/mq/mese 0,104**

- Area tipo 6 – **MENSE** = (€/h. 20,39 : mq/h. 260) x (gg. 300/mesi 12) x 3 volte al giorno = **€/mq/mese 5,882**

- Area tipo 8 – **AULE DIDATTICHE** = (€/h. 20,39 : mq/h. 450) x (gg. 245/mesi 12)*0,7 = **€/mq/mese 0,648**

- Area tipo 9 – **SPAZI PER LO SPORT** = (€/h. 20,39 : mq/h. 40) x (gg. 245/mesi 12)*0,8 = **€/mq/mese 8,326**

- Area tipo 14 – **BIBLIOTECHE E SALE LETTURA** =(€/h. 20,39:mq/h. 400)x(gg. 245/mesi 12)*0,8=**€/mq/mese 0,833**

- Area tipo 15 – **AREE ESTERNE NON A VERDE** =(€/h. 20,39:mq/h.1740)x(gg.245/mesi 12)*0,9=**€/mq/mese 0,215**

D) Si precisa che la pulizia della mensa riguarda la sala refettorio e relativi servizi igienici, per la quale è stato considerato un potenziale utilizzo di 300 giorni/anno con tre interventi giornalieri;

E) **Le attività di Pulizia "Integrative"** previste nell'ambito del contratto sono le seguenti:

PI 01	Spazzatura con raccolta grossa pezzatura dei pavimenti
PI 02	Detersione pavimenti
PI 03	Pulizia e disinfezione attrezzature sportive
PI 04	Spolveratura a umido, altezza operatore, di arredi (mobili, suppellettili, scaffali, etc.), porte e postazione di lavoro/tavoli di riunione/punti di contatto
PI 05	Rimozione macchie e impronte (da pavimenti, porte, porte a vetri, sportellerie e verticali lavabili)
PI 06	Spolveratura a umido e detersione superfici orizzontali di termosifoni, fan coil e davanzali interni, altezza operatore
PI 07	Detersione porte in materiale lavabile
PI 08	Detersione a fondo delle parti esterne degli arredi altezza uomo
PI 09	Deragnatura



PI 10	Spolveratura/detersione ringhiere/corrimano scale
PI 11	Pulizia a fondo dei portoni di ingresso con lucidatura ottoni, targhe, cornici, piastre, maniglie
PI 12	Detersione e disinfezione sanitari, pareti circostanti e arredi
PI 13	Pulizia di specchi e mensole
PI 14	Controllo e all'occorrenza rifornimento prodotti dei distributori igienici
PI 15	Pulitura distributori igienici
PI 16	Disincrostazione dei sanitari
PI 17	Detersione e disinfezione pareti rivestite a mattonelle o con altra superficie lavabile
PI 18	Spazzatura e pulizia delle parti pertinenziali esterne, della viabilità, delle griglie, caditoie e cunette stradali da piccoli rifiuti e foglie caduche, rami secchi, carta, barattoli e altri ingombri
PI 19	Pulizia sporgenze, balconi, terrazze e coperture da escrementi piccioni
PI 20	Pulizia scale esterne di sicurezza
PI 21	Pulizia grate, inferriate, cancelli esterni, etc.
PI 22	Detersione e disinfezione pavimenti
PI 23	Spolveratura a umido, altezza operatore, di scaffali nelle parti orizzontali e verticali libere da volumi o faldoni

e saranno richieste, sulla base di una programmazione con cadenza di massima mensile, dal DEC che terrà conto dell'effettiva esigenza della struttura;

F) **Le attività di Pulizia "Aggiuntive"** previste nell'ambito del contratto sono le seguenti:

a. **La pulizia delle camere del Collegio**, incluso il relativo servizio igienico, per come definita nell'art. 19 dell'allegato B "Specifiche tecniche integrative";

b. Le prestazioni di cui alla tabella seguente:

PA 01	Disinfezione postazione di lavoro/tavoli di riunione/punti di contatto/Bagni/Punti di ristoro/ascensori ed altre zone ad alto affollamento
PA 02	Disinfezione pavimenti
PA 03	Aspirazione/battitura stuoie e zerbini
PA 04	Aspirazione polvere (tende a lamelle verticali e veneziane, bocchette aerazione, termoconvettori, cassonetti, canaline, etc.)
PA 05	Deceratura e inceratura dei pavimenti trattati con cere industriali
PA 06	Deceratura e inceratura dei pavimenti trattati con cere tradizionali (pavimenti artistici)
PA 07	Detersione a fondo dei pavimenti
PA 08	Detersione superfici vetrose esterne delle finestre e delle vetrate continue accessibili solamente con ponteggi e/o autoscale (il prezzo non comprende il nolo dei ponteggi e/o autoscale)
PA 09	Detersione tapparelle e persiane esterne, scuri
PA 10	Sanificazione dei punti di raccolta rifiuti



PA 11	Attività di presidio
PA 12	Smontaggio, lavaggio di tende di vario genere e successivo rimontaggio
PA 13	Cambio Asciugamani aggiuntivo
PA 14	Rifacimento letti con cambio lenzuola aggiuntivo

che saranno richieste, sulla base di una programmazione con cadenza di massima mensile, dal DEC che terrà conto dell'effettiva esigenza della struttura;

- G) per le attività "ordinarie" di disinfestazione e derattizzazione nelle "Aree Omogenee Tipo", sono stati applicati i prezzi di riferimento contenuti nell'ELENCO PREZZI allegato alla Convenzione CONSIP FM 4 risalente a marzo 2014 aggiornati con l'applicazione del coefficiente di INDICIZZAZIONE ISTAT pari a 1,026 (rilevato nel periodo di riferimento mar 2014 - mag 2019) e maggiorati dell'1% per "costi gestionali" dall'art. 7.6 del Capitolato tecnico allegato al Bando istitutivo CONSIP;
- H) per le attività "straordinarie" di pulizia e di disinfestazione, da compiere in extra canone, nelle "Aree Omogenee Tipo", i prezzi applicati sono stati determinati con le stesse modalità di cui al precedente p.to C);
- I) Per i noli i prezzi sono stati rilevati dal "Prezzario DEI - Recupero-Ristrutturazione-Manutenzione - Ottobre 2017".
- J) Per la fornitura dei materiali di consumo nei servizi igienici (carta igienica, sapone liquido e carta asciugamani) è stato determinato un prezzo, riferito a metro quadrato di superficie dei servizi igienici, sulla base del calcolo riportato nel seguente prospetto:



CALCOLO PREZZO MQ. DELLA FORNITURA PER MATERIALE DI CONSUMO								
DESCRIZIONE FORNITURA	CONSUMO GIORNALIERO PROCAPITE	UTENZA POTENZIALE	CONSUMO ANNUALE	PREZZO UNITARIO	IMPORTO ANNUALE	SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI SERVIZI IGIENICI MQ.	PREZZO MQ/ANNO	PREZZO MQ/MESE
SALVIETTE ASCIUGAMANI MONOUSO DI CARTA STRONG V 2 100% PURA CELLULOSA	8 pz.	300	n. 107 scatoli	€/scatolo 19,50	€ 2.086,50	191,16	€ 10,91	€ 0,91
ROTOLO CARTA IGIENICA MAXI JUMBO 100% PURA CELLULOSA	1,30 m	300	n. 234 rotoli	€/rotolo 2,80	€ 655,20	191,16	€ 3,43	€ 0,29
SAPONE NEUTRO LIQUIDO	4,5 ml	300	n. 49 flaconi	€/flacone 9,70	€ 480,20	191,16	€ 2,51	€ 0,20
TOTALE							€ 1,40	

Note:

- l'utenza a base di calcolo è stata ricavata considerando una **presenza giornaliera costante di circa n. 150 utenti**. Essa equivale a circa il 75% (in considerazione della natura anche "residenziale" della Struttura) del numero potenziali di utenti pari a circa n. 300 risultante dai dati ufficiali sul numero di studenti iscritti nell'anno accademico 2019/20, sul numero del personale docente e tecnico-amministrativo in atto in servizio e sulla stima approssimativa degli utenti esterni. Inoltre essa tiene conto dei periodi di maggiore e minore affluenza nonché delle variabili connesse ai giorni di ferie, malattia, etc.;
- le superfici complessive considerate corrispondono alla somma delle superfici rilevate per tutti i Lotti, nell'"Elenco Immobili", con riferimento alle "Aree Omogenee tipo 3 - Servizi Igienici";
- il consumo annuale è calcolato sulla base di 245 giorni al netto dei festivi e dei giorni di chiusura stabiliti dall'Ateneo in determinati periodi dell'anno;
- il prezzo delle salviette asciugamani si riferisce al singolo pacco da 3800 pezzi;
- il prezzo della carta igienica si riferisce al singolo rotolo da 300 m;
- il prezzo del sapone liquido si riferisce al singolo flacone da 5 l.

L'importo stimato per la fornitura di materiali di consumo nei servizi igienici, nell'ambito delle iniziative volte a una gestione responsabile degli aspetti ambientali, potrà essere oggetto di riduzione parziale e/o totale nella fase di esecuzione del contratto. A tal uopo il corrispettivo corrisposto mensilmente per la fornitura in argomento sarà determinato sulla base delle effettive esigenze con le modalità indicate nell'art. 9.1 della "SPECIFICHE INTEGRATIVE AL CAPITOLATO TECNICO DI CUI ALL'ALLEGATO "1B" DEL CAPITOLATO D'ONERI ISTITUTIVO".

Gli importi **annuali** del servizio a base d'asta, determinati in dettaglio in apposito elaborato "STIMA AMMONTARE DELLA SPESA", risultano così distinti:

1) Servizi a canone	€.	197.967,40
2) Servizi extra canone	€.	168.516,80
TOTALE ANNUO	€.	366.484,20



Ai sensi delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. è stato predisposto il D.U.V.R.I. - Documento di valutazione dei rischi da interferenza e in seno allo stesso determinati i costi annuali per la sicurezza consequenziali che ammontano a €. 836,00.

L'Appalto Specifico in argomento avrà la durata di anni 3 (tre) e prevede l'espletamento del servizio come di seguito indicato:

- **5 (cinque) giorni a settimana per la pianificazione della pulizia di tutti gli ambienti;**
- **6 (sei) giorni a settimana per la pianificazione degli interventi di pulizia delle camere del Collegio;**
- **7 (sette) giorni a settimana** per i servizi di "**AUSILIARIATO**";

Il costo totale **annuo** della manodopera risulta pari complessivamente ad €.283.170,37 che rappresenta il 77,27% del corrispettivo complessivo annuale, comprensivo degli oneri per la sicurezza, e corrisponde a un monte ore annuo complessivo di ore lavorative 17.783.

Esso risulta così distinto:

	IMPORTO MANODOPERA /anno	IMPORTO MANODOPERA /triennio	INCIDENZA %
Villa San Saverio – Sede S.S.C.	€ 283.170,37	€ 849.511,12	77,27%