



**AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA
DEL PIEMONTE CENTRALE**
Corso Dante, 14 - 10134 Torino
P. I.V.A.: 00499000016

Internet: <http://www.atc.torino.it> E-mail: sai@atc.torino.it

Tav:

1

Revisione:

0

Fondi di Bilancio

**SERVIZIO DI PULIZIA A BASSO IMPATTO AMBIENTALE DEI
VANI SCALA E DELLE PARTI COMUNI INTERNE ED ESTERNE
NEGLI STABILI SITI IN TORINO E PROVINCIA DI PROPRIETÀ
O AMMINISTRATI DA ATC DEL PIEMONTE CENTRALE**

Relazione Tecnico Illustrativa

Progetto Servizio

Direzione esecuzione del Contratto

Scala:

RESPONSABILITA' DEL PROCEDIMENTO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: **Dott. Roberto Lionetti**
Codice Fiscale LNTRRT62M15L219G

ATTIVITÀ DI SUPPORTO RUP: Sig. Gaetano CATALANO

PROGETTISTA: **PROGETTO SERVIZIO**
Rag. Maria DEGIROLAMO



Direzione
Contratto

Elaborato di: Variante Dettaglio

Redazione	Redatto da:	Data	Firma	Verifica	N.	Descrizione sintetica delle modifiche	Data
					2		
					3		
					4		
Emissione	Progettista	Attività Supporto RUP	Responsabile Procedimento	Visti:	Proprietà:		
	Maria DEGIROLAMO <i>Maria Degirolamo</i> Firma	Gaetano CATALANO <i>Gaetano Catalano</i> Firma	Avv. Roberto LIONETTI <i>Roberto Lionetti</i> Firma				
	Data:	Maggio 2023			Ditta:		

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA AFFIDAMENTO SERVIZIO DI PULIZIA IMMOBILI COMUNALI

(Art. 23 co. 14 del D. Lgs. 18/4/2016 n. 50)

Premesse

Nel corso del 2023 scadranno i contratti in corso relativi al servizio di pulizia degli stabili in intera proprietà A.T.C. e di terzi gestiti da A.T.C.

Il D.P.C.M. del 24 dicembre 2015 “Individuazione delle categorie merceologiche ai sensi dell’articolo 9, comma 3 del decreto legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, unitamente all’elenco concernente gli oneri informativi”, in vigore dal 9.2.2016, contiene l’elenco delle categorie merceologiche, tra cui la pulizia degli immobili, e degli importi annuali al di sopra dei quali le Stazioni Appaltanti individuate all’art. 9 comma 3) del D.L. 66/2014 e ss.mm.ii., tra cui rientrano anche gli Enti Locali, sono obbligate a ricorrere ad acquisti centralizzati, aderendo alle convenzioni stipulate da Consip o da altro Soggetto Aggregatore.

Alla data di adozione del presente documento di progettazione, sia CONSIP S.p.a., Società concessionaria del Ministero dell’Economia e delle Finanze per i servizi informativi pubblici che SCR Agenzia Regionale Piemonte e la Città Metropolitana di Torino non presentano convenzioni attive per la fornitura dei servizi di pulizia, alle quali poter eventualmente aderire ai sensi dell’art. 24, comma 6, della legge 28 dicembre 2001, n. 448.

Ai fini della scelta relativa alla lottizzazione dell’appalto, stante il numero di stabili e la loro collocazione sul territorio metropolitano e considerati gli importi si è rilevata la necessità di confermare la suddivisione dell’appalto in sei lotti funzionali.

Per la categoria merceologica cui è riconducibile il predetto servizio non sono stati pubblicati dall’Autorità Nazionale Anticorruzione (di seguito ANAC) i prezzi di riferimento ai sensi dell’art. 9 comma 7 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66.

1. DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO

Il presente progetto si propone di identificare, nel miglior dettaglio possibile, l’oggetto della prestazione del servizio di pulizia.

La complessità e la varietà degli interventi necessari sul patrimonio immobiliare di proprietà ed in gestione ad ATC, impone una puntuale programmazione che garantisca la tutela degli ambienti di lavoro e dei luoghi di uso pubblico per ottenere un adeguato livello di pulizia e di igiene.

Pertanto, il servizio di pulizia del presente appalto può riassumersi come appresso, salvo più precise indicazioni che all’atto esecutivo potranno essere impartite dalla Stazione appaltante:

- vani scale, parti comuni interne e perimetrali agli edifici:

- spazzatura dei pavimenti piani dell’atrio/degli atri o androni di ingresso, dell’ascensore/i, dei pianerottoli di riposo e di piano, dei corridoi interni di accesso agli alloggi, delle superfici coperte piloty;
- spazzatura dei pavimenti a gradini dell’atrio/degli atri o androni di ingresso, del vano scale (rampe) e di qualsiasi altra superficie a gradini;
- spazzatura del/dei percorsi di accesso e del marciapiede perimetrale agli stabili;
- lavatura dei pavimenti piani dell’atrio/degli atri o androni di ingresso, dell’ascensore/i, dei pianerottoli di riposo e di piano, dei corridoi interni di accesso agli alloggi, delle superfici coperte piloty;
- lavatura dei pavimenti a gradini dell’atrio/degli atri o androni di ingresso, del vano scale (rampe) e di qualsiasi altra superficie a gradini;
- pulizia e lavatura della porta ascensore e della cabina (pareti interne);
- spolveratura e lavatura del serramento d’ingresso principale e secondario, qualora presente, sia nella parte interna che esterna, compresa la pulizia e spolveratura di tutti gli infissi;

- spolveratura e lavatura di qualsiasi serramento vetrato adiacente al portone di ingresso nonché di eventuali bussole d'ingresso;
 - pulizia e lavatura da ambedue i lati dei serramenti vetrati e della loro struttura presenti nei vani scala e nei corridoi d'accesso, nonché pulizia e lavatura dei davanzali interni ed esterni (anche da guano); per i serramenti vetrati fissi o in vetrocemento il cui lato esterno non sia accessibile dall'interno è prevista la pulizia e lavatura del solo lato interno e della sua struttura, nonché dell'eventuale davanzale interno;
 - pulizia e lavatura da ambedue i lati dei serramenti di interposizione e/o tagliafuoco presenti nel vano scala;
 - pulizia e lucidatura della pulsantiera, pulizia e spolveratura delle cassette postali;
 - pulizia e spolveratura dei punti luce del vano scala, atrio, androne, spazi piloty coperti, delle ringhiere e di corrimano, eliminazione delle ragnatele;
 - pulizia piano cantine (solo su richiesta utenti)
 - diserbo del marciapiede perimetrale e dello spazio immediatamente antistante l'ingresso del fabbricato anche con l'utilizzo di prodotti diserbanti sistemici e la successiva estirpazione previa verifica del loro effetto;
- parti comuni esterne:
- raccolta del fogliame in aghi o lamina nel periodo autunnale. L'impresa dovrà garantire il sollecito periodico smaltimento delle foglie, provvedendo alla raccolta delle stesse in appositi e idonei sacchi che dovranno essere rimossi e smaltiti contestualmente nel giorno della raccolta. La fornitura dei sacchi a perdere e il loro corretto smaltimento in discarica, secondo la normativa vigente, si intendono compresi e compensati nel prezzo contrattuale;
 - pulizia delle aree pavimentate, asfaltate o comunque calpestabili o con fondo in ghiaio o con qualsiasi tipo di pavimento, di marciapiedi, strade, piazzali, spazi comuni, consistente nell'asporto a mano o a macchina di ogni materia esterna di qualsiasi entità o natura;
 - pulizia delle aree verdi in genere a fondo naturale, sia in piano che in pendenza consistente nell'asporto a mano o macchina di ogni materia estranea di qualsiasi entità o natura. L'impresa dovrà provvedere alla radicale pulizia di aiuole, giardini, prati nettandole da cartacce e rifiuti vari, ricorrendo dove è necessario anche alla rastrellatura a tappeto dei manti erbosi;
 - pulizia dei pavimenti piastrellati antistanti lo stabile, consistente nell'asporto a mano o macchina di ogni materia estranea di qualsiasi entità o natura;
 - lavatura dei pavimenti piastrellati antistanti lo stabile;
 - svuotamento dei cestini porta rifiuti, dove presenti;
 - diserbo delle aree pavimentate, eliminazione dell'erba dai cordoli, muri di sostegno, e sul perimetro dei fabbricati e dalle aree ricoperte da asfalto, pietrisco, ghiaia, anche con l'utilizzo di prodotti diserbanti sistemici e la successiva estirpazione previa verifica del loro effetto;
 - l'impresa dovrà garantire la pulizia delle aree nonostante la presenza di materiale ingombrante. L'Atc del Piemonte Centrale si riserva la facoltà di chiedere lo spostamento di materiale ingombrante presente in area verde sino ad un punto di raccolta nelle immediate vicinanze indicato dai tecnici dell'Agenzia o su pubblica via. Tale accordo non comporta variazione di prezzo.
 - Spostamento bidoni all'esterno e raccolta sacchi immondizia (su richiesta degli utenti)

Tutte le prestazioni devono essere rese a regola d'arte, con propria organizzazione, nel rispetto dei criteri ambientali minimi previsti dal DM Ambiente 29.01.2021.

Inoltre dovranno essere seguite le ulteriori modalità di esecuzione per gli interventi di seguito elencati:

Spazzatura dei pavimenti: sarà eseguita mediante scope di buona qualità e in buone condizioni. Durante l'esecuzione negli spazi interessati, si provvederà alla raccolta e asporto di ogni tipo di materiale giacente sul pavimento, anche eventuali deiezioni di qualsiasi tipo. La spazzatura dovrà

essere eseguita sollevando e battendo tappeti, zerbini, passatoie, qualora presenti sui pavimenti. A opera compiuta i locali interessati dovranno risultare perfettamente puliti, privi di materie estranee, terriccio e polvere. Particolare cura nella lavorazione dovrà essere prestata per impedire il sollevamento della polvere. Nella pulizia delle scale sono comprese le rampe di accesso alle soffitte, l'area antistante ai portoncini d'ingresso sino al lato strada, l'atrio, il porticato, il sottoscala, le rampe di accesso per i portatori di handicap, il marciapiede esterno del fabbricato e il relativo smaltimento dei rifiuti prodotti.

Lavatura dei pavimenti: sarà eseguita mediante attrezzi idonei utilizzando acqua e detersivo ecologico, con successivo risciacquo del pavimento stesso con acqua pura. La lavatura dovrà essere eseguita sollevando tappeti, zerbini o passatoie, qualora presenti sui pavimenti. Particolare cura dovrà essere data nel non macchiare le pareti e i serramenti dei vani scala. Al termine del lavoro il pavimento dovrà risultare perfettamente pulito, privo di macchie e di qualunque materia estranea.

Lavatura dei serramenti vetriati: sarà eseguita con attrezzature e pezze idonee, utilizzando prodotti specifici, privi o a basso tasso d'ammoniaca. Alla lavatura seguirà l'immediata asciugatura. La lavatura dovrà essere eseguita su ambo le facce dei serramenti. A opera eseguita i vetri dovranno risultare perfettamente puliti e trasparenti. Rientra nei compiti ed obblighi della Impresa segnalare tempestivamente all'Agenzia l'esistenza di vetri pericolanti o rotti.

Spolveratura: sarà eseguita con stracci o spolverini curando la pulizia di ogni angolo nascosto, compreso l'asporto di ragnatele.

Pulizia pareti di plastica, legno, portoni, serramenti: sarà eseguita mediante pezze utilizzando, a seconda del materiale da trattare, gli opportuni prodotti neutri all'uso esistenti sul mercato.

Pulizia cabine ascensori: l'Impresa dovrà garantire la pulitura e il lavaggio della cabina, comprese le pareti, con la periodicità indicata e della porta ascensore per ogni piano, e gli eventuali specchi.

Le attrezzature utilizzate nel servizio di pulizia dovranno essere perfettamente compatibili con l'uso dei locali, tecnicamente efficienti e conformi alle norme di sicurezza vigenti.

2. DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è stabilita in 36 mesi e comunque a far data dall'affidamento del servizio anche mediante esecuzione anticipata, con facoltà di riserva di rinnovo del servizio per un ulteriore periodo di max 2 anni e dell'opzione della proroga tecnica del servizio, ai sensi dell'art 106, comma 11, Dlgs 50/2016, in caso di mancata conclusione della nuova procedura di gara per un periodo massimo di sei mesi successivi alla scadenza contrattuale.

2. RISCHI DA INTERFERENZA

Negli immobili oggetto dell'appalto è possibile il verificarsi di sovrapposizioni di prestazioni tra lavoratori che rispondono a datori di lavoro diversi (dipendenti dell'Impresa di Pulizia, altri Operatori Economici) nonché di residenti. Tale eventuale sovrapposizione di contiguità fisica e di spazio nonché di contiguità produttiva, definita "interferenza" dal D. Lgs. 81/2008, ha reso necessario redigere apposito documento di valutazione dei rischi interventi (D.U.V.R.I.) per rendere possibile il coordinamento, ai fini della loro sicurezza, dei lavoratori che operano all'interno degli edifici in oggetto.

La gestione dei rischi da interferenza determina dei costi di sicurezza, non soggetti a ribasso, evidenziati nel quadro economico e nell'importo di ogni singolo lotto.

3. STIMA DEI COSTI

Il costo totale del personale, per ogni lotto dell'appalto è ricavato sulla base dei tempi previsti per l'esecuzione delle varie attività, con un costo orario della manodopera €. 16,98 determinato dalla media aritmetica del costo medio orario per un lavoratore inquadrato al 1° livello (€.16,63) e al 2° livello (€.17,73) per la Provincia di Torino, Treviso; Rovigo, Padova, Ravenna (Luglio 2022) per il CCNL delle imprese esercenti servizi di pulizia disinfestazione, servizi integrati/multiservizi, come pubblicato dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali con decreto n. 25 del 6 giugno 2022

Al costo del personale sono aggiunte le seguenti voci:

- Costi prodotti / materiali per pulizia conforme ai CAM;
- Costi attrezzature;
- 15% per Spese Generali aziendali (oneri aziendali per la sicurezza non interferenziali, cauzioni, spese contrattuali)
- 10% per utili d'impresa.
- Il calcolo delle spese generali e utili d'impresa è pari al 26.50% del costo dell'attività prevista. Dato 100 costo dell'attività viene aumentato del 15% per spese generali e quindi il costo diventa di 115. Su tale importo è applicato l'utile del 10% pari ad 11.5 che porta il totale a euro 126.50.

4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il servizio rientra tra i servizi ad alta densità di manodopera di cui all'art. 95 comma 3 lett. a), per cui è previsto l'obbligo di utilizzare quale criterio di aggiudicazione l'offerta economicamente più vantaggiosa che sarà determinata da una commissione giudicatrice nominata ai sensi dell'art. 77 del citato D. Lgs., secondo quanto definito dalle Linee Guida di ANAC, sulla base dei criteri dettagliatamente indicati nel disciplinare di gara.

Gli operatori dovranno presentare un progetto tecnico-descrittivo in lingua italiana a cui verrà assegnato un punteggio massimo di 70 punti mediante l'attribuzione di coefficienti da parte dei commissari, secondo criteri e formule che saranno indicati nel disciplinare di gara.

5. CRITERI AMBIENTALI MINIMI

I servizi oggetto dell'Appalto rientrano tra quelli di cui all'allegato 1 al decreto del ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare i del 29 gennaio 2021 "*Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di pulizia e sanificazione di edifici ed ambienti ad uso civile, sanitario e per i prodotti detergenti*".

I CAM dedicati ai servizi ed ai prodotti per la pulizia mirano innanzitutto alla riduzione delle sostanze pericolose. A tal fine impongono l'acquisto e l'uso di detergenti con formulazioni migliori sotto il profilo ambientale e della tutela della salute e, prescrivendo l'impiego di elementi tessili in microfibra, l'uso di sistemi di dosaggio e di diluizione tali da evitare che dosaggi e diluizioni siano effettuate in maniera arbitraria dagli operatori, consentono di razionalizzare il consumo di prodotti detergenti e disinfettanti.

Per valorizzare il ciclo dei rifiuti e ridurre l'uso delle risorse, oltre all'impiego di tessili in microfibra e al divieto di uso di prodotti monouso e di prodotti non riparabili, i CAM consentono la possibilità di usare prodotti detergenti concentrati, pertanto con imballaggi dai volumi ridotti. Altresì impongono che i carrelli per le pulizie manuali abbiano secchi e vassoi di plastica riciclata e promuovono la diffusione di detergenti con imballaggi primari riciclati e le macchine realizzate con componenti di plastica riciclata

