

## **APPALTO PER LA FORNITURA DEI SERVIZI DI PULIZIA NEGLI AEROPORTI DI OLBIA E ALGHERO**

### **RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA E PROSPETTO ECONOMICO**

#### **Descrizione del servizio in appalto**

Costituisce oggetto delle attività inerente i Servizi di Pulizia, l'effettuazione da parte di personale opportunamente formato e coordinato, di tutte le attività definite nel Capitolato Speciale Descrittivo e Prestazione e nel resto della documentazione di gara, finalizzate a garantire e mantenere costantemente nel tempo il livello di ordine, pulizia e decoro stabilito dalle Società GEASAR e SOGEEAL per le rispettive strutture aeroportuali. L'effettuazione dei servizi dovrà includere tutti i materiali di consumo necessari, mandatoriamente rispondenti ai criteri CAM ed alle eventuali prescrizioni normative esistenti, laddove maggiormente restrittive, oltre alle attrezzature ed ai mezzi propedeutici all'effettuazione a regola d'arte di quanto previsto nel summenzionato Capitolato.

L'Appaltatore dovrà soddisfare le seguenti prestazioni:

- servizi di pulizia continuativi con frequenza stabile, ivi inclusa l'attività di riposizionamento dei carrelli bagagli al servizio dei passeggeri e la gestione dei rifiuti;
- servizi di pulizia "a richiesta", definiti nel perimetro delle attività oggetto di intervento, ma da effettuarsi su esplicita richiesta dell'Appaltante;
- servizi di pulizia "a richiesta con carattere di urgenza" e servizi di pulizia definiti "prestazioni aggiuntive", da definirsi ad hoc qualora richiesti dall'Appaltante;

Per tutte le prestazioni sopra richiamate, l'Appaltatore dovrà garantire costantemente la disponibilità dei materiali di consumo, ivi inclusi i materiali toilette al servizio diretto dei passeggeri, e la disponibilità ed efficienza di macchine, mezzi ed attrezzature funzionali all'effettuazione dei servizi.

Il servizio dovrà essere effettuato arrecando il minor intralcio e disagio possibile alla circolazione dei passeggeri in transito, garantendo la fruibilità costante di tutti i servizi e le aree al servizio dell'utenza aeroportuale.

In particolare, il servizio di pulizia dei Terminal (tutti i Terminal di Aviazione Commerciale, Generale e Autonoleggi) e i locali di smistamento e riconsegna bagagli, dovrà essere tassativamente concluso entro le ore 05:00 del mattino, con particolare riferimento ai locali bagni, ai banchi check-in, alle sale di imbarco passeggeri, marciapiedi esterni, incluso lo svuotamento dei cestini interni ed esterni ed il riposizionamento dei carrelli portabagagli. Il servizio di pulizia presso gli uffici amministrativi dovrà essere tassativamente concluso entro le ore 7:30 del mattino.

Il presidio dovrà essere garantito giornalmente ed il personale in turno incaricato dovrà essere prontamente reperibile a mezzo di telefono cellulare.

Le fasce orarie da presidiare sono individuate come segue:

- Alta Stagione (dal 1° Giugno sino al 30 Settembre): dalle 05:00 alle 24:00 (19 ore);
- Media Stagione (dal 1° Aprile al 31 Maggio e dal 1° Ottobre al 31 Ottobre): dalle 05:00 alle 24:00 (19 ore);
- Bassa Stagione (dal 1° Novembre al 31 Marzo): dalle 05:00 alle 23:00 (18 ore).

In ogni caso, il presidio delle aree dovrà essere garantito in tutti i periodi dell'anno sino all'arrivo e/o partenza dell'ultimo volo della giornata.

Durante le festività natalizie, più precisamente dalla settimana precedente a quella successiva al Natale, dovranno essere garantiti i presidi delle aree, secondo quanto previsto nel periodo di Media Stagione, nonché durante le festività pasquali laddove la Pasqua cadesse in periodi

precedenti l'inizio convenzionale della Media Stagione.

Gli orari del servizio potranno subire variazioni, ad insindacabile giudizio dell'Appaltante, qualora ciò si rendesse necessario al fine di garantire lo standard del servizio.

L'Appaltatore, per ciascun aeroporto, dovrà affidare la responsabilità del servizio ad un Direttore Tecnico, che abbia una idonea formazione professionale per poter operare il coordinamento e l'organizzazione del servizio di pulizia, una adeguata autonomia di spesa per tutte le necessità legate allo svolgimento del servizio, oltre alla piena conoscenza dei dettami contrattuali e dovrà comunicarlo per iscritto all'Appaltante.

Il Direttore Tecnico del servizio farà riferimento all'incaricato designato dalla Società Appaltante e rappresenterà l'Appaltatore nei confronti della Società Appaltante stessa per tutti gli aspetti e i problemi di carattere gestionale. Il Direttore Tecnico dovrà garantire una presenza costante in aeroporto, in particolare nelle giornate di sabato e domenica nei periodi di alta stagione (giugno-settembre), poter essere reperibile ad un telefono cellulare aziendale attivo 24h su 24h e disporre di un indirizzo e-mail dedicata al servizio, a cui l'Appaltante potrà rivolgersi per ogni esigenza sia ordinaria che straordinaria. In caso di assenza del Direttore Tecnico, tale reperibilità dovrà essere assicurata da un sostituto.

È inoltre sempre richiesta la presenza di un Responsabile del turno di riferimento durante ogni periodo di servizio. Anche tale Responsabile dovrà essere reperibile ad un telefono cellulare aziendale, il cui numero dovrà essere comunicato all'Appaltante.

#### **Calcolo del corrispettivo d'appalto**

I corrispettivi "a corpo" sono stati determinati sulla base dello sviluppo complessivo del monte ore lavoro necessario per l'effettuazione dei servizi nel rispetto degli standard contrattuali.

Il monte ore è stato ottenuto quale prodotto dei metri quadri delle superfici da trattare, calcolato come "mq effettivi per frequenza di intervento", rapportato agli specifici parametri di produttività oraria, "mq trattati per ora di lavoro", derivati dall'esperienza maturata sul medesimo servizio.

Per la valorizzazione del costo del personale è stato utilizzato l'ultimo tabellario su base nazionale denominato "Costo Medio Orario del Personale Dipendente da Imprese Esercenti Servizi di Pulizia, Disinfestazione, Servizi Integrati/Multiservizi" pubblicato dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

I corrispettivi per i servizi di pulizia a richiesta, applicabili soltanto per l'Aeroporto di Olbia, sono stati determinati sulla base delle superfici effettive da trattare rapportate agli specifici parametri di produttività oraria, "mq trattati per ora di lavoro", derivati dall'esperienza maturata sul medesimo servizio.

I corrispettivi per i servizi di pulizia "aggiuntivi" sono stati determinati sulla base del costo medio orario determinato come sopra ed incrementato del costo per materiali ed attrezzature.

Tutti i corrispettivi di cui sopra vengono incrementati infine degli oneri di gestione e fornitura materiali, questi ultimi esclusi dai servizi di pulizia "aggiuntivi" che già li includono, nonché dall'incidenza delle spese generali e dell'utile d'impresa.

Nelle tabelle successive è illustrata la stima del corrispettivo annuale, lo sviluppo triennale e l'incidenza della manodopera.

Ai fini della quantificazione della manodopera si è tenuto conto delle ore annue medie lavorate come esposte nel sopra citato tabellario ministeriale (luglio 2023).

<b>Calcolo corrispettivo d'appalto AEROPORTO di OLBIA</b>	
Corrispettivo Complessivo Annuale servizi continuativi	€ 584.415,36
a) Eventuali servizi di pulizia a richiesta (rif. articolo 6 del capitolato)	€ 6.250,00
b) Eventuali servizi di pulizia a richiesta con carattere d'urgenza (rif. art. 9 del capitolato)	€ 2.100,00
c) Eventuali servizi di pulizia aggiuntivi (rif. articolo 13 del capitolato)	€ 3.322,50
<b>Totale</b>	<b>€ 596.087,86</b>
Spese generali 5%	€ 29.804,40
Utile d'impresa 10%	€ 62.589,24
<b>Importo a base d'asta</b>	<b>€ 688.481,50</b>
Oneri sicurezza	€ 2.451,50
<b>Import totale</b>	<b>€ 690.933,00</b>

<b>Calcolo corrispettivo d'appalto AEROPORTO di ALGHERO</b>	
Corrispettivo Complessivo Annuale servizi continuativi	€ 240.674,82
b) Eventuali servizi di pulizia a richiesta con carattere d'urgenza (rif. art. 9 del capitolato)	€ 2.100,00
c) Eventuali servizi di pulizia aggiuntivi (rif. articolo 13 del capitolato)	€ 1.439,20
<b>Totale</b>	<b>€ 244.214,02</b>
Spese generali 5%	€ 12.210,70
Utile d'impresa 10%	€ 25.642,47
<b>Importo a base d'asta</b>	<b>€ 282.067,19</b>
Oneri sicurezza	€ 1.310,12
<b>Import totale</b>	<b>€ 283.377,31</b>

<b>QUADRO ECONOMICO DI SPESA</b>					
	Importo annuo presunto	Periodo contratto (anni)	Importo triennale presunto	Oneri sicurezza non soggetti a ribasso	Importo totale presunto nel triennio
Aeroporto Olbia	€ 688.481,50	3	€ 2.065.444,50	€ 7.354,50	€ 2.072.799,00
Aeroporto Alghero	€ 282.067,19	3	€ 846.201,57	€ 3.930,36	€ 850.131,93
<b>Totali</b>	<b>€ 983.441,62</b>	<b>3</b>	<b>€ 2.950.324,86</b>	<b>€ 11.284,86</b>	<b>€ 2.922.930,93</b>

L'importo della manodopera per i servizi "a corpo" a carattere continuativo è così suddivisa:

- Aeroporto Olbia: importo manodopera stimata nel triennio € 1.469.727,00;
- Aeroporto Alghero: importo manodopera stimata nel triennio € 630.606,00.

#### **a) Servizi di pulizia a richiesta**

I corrispettivi unitari a base d'asta per i servizi di pulizia a richiesta di cui all'art. 6 del Capitolato Speciale Descrittivo e Prestazionale, applicabili soltanto per l'Aeroporto di Olbia, vengono stabiliti nella seguente tabella (gli importi sono già inclusi nel calcolo del corrispettivo e nel quadro economico di spese sopra riportati):

<b>SERVIZI DI PULIZIA A RICHIESTA</b>						
	Descrizione Intervento	Modalità Intervento	Importo unitario	N° Interventi Anno (indicativi)	Importo totale Anno	Importo annuo manodopera
a)	Pulizia della struttura metallica tubolare a vista del molo partenze	spolveratura e lavaggio	€ 1.450,00	1	€ 1.450,00	€ 1.180,20

b)	Pulizia della struttura metallica tubolare a vista della hall Partenze ed Arrivi	spolveratura e lavaggio	€ 1.600,00	1	€ 1.600,00	€ 1.302,29
c)	Pulizia delle pensiline fronte aerostazione ed interne parcheggio autovetture	lavaggio con idonee attrezzature	€ 500,00	1	€ 500,00	€ 406,97
d)	Pulizia delle lamelle pannelli frangisole interne ed esterne aerostazione passeggeri	spolveratura e lavaggio	€ 600,00	1	€ 600,00	€ 488,36
e)	Pulizia dei lucernai in policarbonato termoformato	lavaggio facciata interna ed esterna	€ 450,00	1	€ 450,00	€ 366,27
f)	Pulizia delle vetrate esterne dei n° 5 pontili di imbarco	lavaggio a umido	€ 500,00	1	€ 500,00	€ 406,97
g)	Pulizia del modello aereo sospeso nella hall Partenze	spolveratura e lavaggio	€ 150,00	1	€ 150,00	€ 122,09
h)	Pulizia della struttura metallica del terminal Autolinee ed Autonoleggi	spolveratura e lavaggio	€ 500,00	1	€ 500,00	€ 406,97
i)	Pulizia controsoffitto ondulato Terminal principale	spolveratura e lavaggio	€ 500,00	1	€ 500,00	€ 406,97
					<b>€ 6.250,00</b>	<b>€ 5.087,07</b>

- Aeroporto Olbia: importo manodopera stimata nel triennio € 15.261,21.

**b) Servizi di pulizia a carattere d'urgenza (Art. 9 Capitolato)**

SERVIZI DI PULIZIA A CARATTERE D'URGENZA		
Descrizione Intervento	Importo annuo a base d'asta	Importo annuo manodopera
n.12 interventi/anno con n.2 addetti per max n.10 ore	€ 2.100,00	€ 2.023,20
n.12 interventi/anno con n.2 addetti per max n.10 ore	€ 2.100,00	€ 2.023,20
	<b>€ 4.200,00</b>	<b>€ 4.046,40</b>

- Aeroporto Olbia: importo manodopera stimata nel triennio € 12.139,20;  
➤ Aeroporto Alghero: importo manodopera stimata nel triennio € 12.139,20

**c) Servizi di pulizia aggiuntivi**

I corrispettivi unitari a base d'asta per i servizi di pulizia aggiuntivi, di cui all'art. 13 del Capitolato Speciale Descrittivo e Prestazionale, applicabili per entrambi gli aeroporti, vengono stabiliti nella seguente tabella (gli importi sono già inclusi nel calcolo del corrispettivo e nel quadro economico di spese sopra riportati):

SERVIZI DI PULIZIA AGGIUNTIVI AEROPORTO DI OLBIA					
	Descrizione Intervento	Importo unitario	Quantità per Anno (indicative)	Importo totale Anno	Incidenza oraria manodopera
a)	prezzo orario diurno manodopera (incluse attrezzature di uso generico e materiali di consumo)	€ 18,00	20	€ 360,00	€ 337,20
b)	prezzo orario notturno manodopera (incluse attrezzature di uso generico e materiali di consumo)	€ 22,00	20	€ 440,00	€ 337,20
c)	corrispettivo orario spazzatrice/lavatrice meccanica con operatore	€ 18,25	10	€ 182,50	€ 168,60
d)	prezzo a mq (pavimento e rivestimento) pulizia servizi igienici, compreso ripristino materiali di consumo	€ 0,12	2.000	€ 240,00	€ 232,55
e)	prezzo a mq pulizia aree di attesa e transito interne (comprese scale)	€ 0,02	20.000	€ 400,00	€ 337,20
f)	prezzo a mq. lavaggio vetrate	€ 0,24	5.000	€ 1.200,00	€ 1.124,00
g)	prezzo a mq. pulizia aree esterne all'aerostazione	€ 0,01	30.000	€ 300,00	€ 202,32
h)	prezzo a mq. pulizia profonda prima dell'entrata in servizio, di aree di nuova costruzione o oggetto di intervento manutentivo, rilasciate all'Appaltatore al termine delle lavorazioni (incluse attrezzature necessarie e materiali di consumo)	€ 0,08	2.500	€ 200,00	€ 105,38
				<b>€ 3.322,50</b>	

<b>SERVIZI DI PULIZIA AGGIUNTIVI AEROPORTO DI ALGHERO</b>					
	<b>Descrizione Intervento</b>	<b>Importo unitario</b>	<b>Quantità per Anno (indicative)</b>	<b>Importo totale Anno</b>	<b>Incidenza oraria manodopera</b>
a)	prezzo orario diurno manodopera (incluse attrezzature di uso generico e materiali di consumo)	€ 18,00	9	€ 162,00	€ 151,74
b)	prezzo orario notturno manodopera (incluse attrezzature di uso generico e materiali di consumo)	€ 22,00	9	€ 198,00	€ 151,74
c)	corrispettivo orario spazzatrice/lavatrice meccanica con operatore	€ 18,25	4	€ 73,00	€ 67,44
d)	prezzo a mq (pavimento e rivestimento) pulizia servizi igienici, compreso ripristino materiali di consumo	€ 0,12	860	€ 103,20	€ 100,00
e)	prezzo a mq pulizia aree di attesa e transito interne (comprese scale)	€ 0,02	8.600	€ 172,00	€ 145,00
f)	prezzo a mq. lavaggio vetrate	€ 0,21	2.150	€ 516,00	€ 483,32
g)	prezzo a mq. pulizia aree esterne all'aerostazione	€ 0,01	12.900	€ 129,00	€ 87,00
h)	prezzo a mq. pulizia profonda prima dell'entrata in servizio, di aree di nuova costruzione o oggetto di intervento manutentivo, rilasciate all'Appaltatore al termine delle lavorazioni (incluse attrezzature necessarie e materiali di consumo)	€ 0,08	1.075	€ 86,00	€ 45,31
				<b>€ 1.439,20</b>	