

Comune di Pinzolo



Madonna di Campiglio
S. Antonio di Mavignola

Servizio: Ufficio Tecnico – Lavori Pubblici

**SERVIZIO DI PULIZIA PARCHEGGI E PARTI COMUNI,
SGOMBERO NEVE, SABBIATURA E SALATURA, MANUTENZIONE
VERDE, CUSTODIA E REPERIBILITA' PRESSO IL C.O.E. DI
MADONNA DI CAMPIGLIO – 20 dicembre 2020 – 19 dicembre
2022**

Stima costo del servizio

Pinzolo, settembre 2020

Il servizio comprende:

1. apertura e chiusura sale, custodia, supporto ditte manutenzioni e collaudi con compilazione registri di controllo, controllo, accensione, spegnimento impianti elettrico, ascensori, antintrusione e conferimento rifiuti differenziati;
2. piccoli lavori di manutenzione;
3. pulizia parcheggi, accessi e corsie;
4. pulizia parti comuni (atri, corridoi, scale, ascensori);
5. pulizia bagni, sanitari e svuotamento cestini, compresa fornitura e sostituzione di carta igienica e salviette;
6. reperibilità;
7. sgombero neve, sabbiatura e salatura;
8. manutenzione verde;
9. prestazioni di carattere straordinario richieste dall'Amministrazione Comunale.

PUNTO 1

La custodia del manufatto riguarderà le parti assegnate in gestione provvisoria dalla Provincia Autonoma di Trento al Comune di Pinzolo, ossia tutte le aree evidenziate in giallo negli elaborati cartografici allegati.

Qualora nelle aree evidenziate vi sia o vi sarà in futuro la presenza di arredamenti di qualsiasi tipo, questi andranno quotidianamente riordinati o spostati come eventualmente richiesto dall'Amministrazione Comunale.

In base alla fruizione dei vari soggetti che potranno accedere alle varie parti della struttura, l'Appaltatore dovrà garantire l'apertura e la chiusura delle sale negli orari richiesti dagli utenti o dall'Amministrazione Comunale.

L'Appaltatore dovrà inoltre presenziare e dare il dovuto supporto per ogni visita di manutenzione, collaudo o altro delle ditte incaricate per i vari impianti del manufatto e per ogni occasione dovrà compilare in maniera scrupolosa gli appositi registri di manutenzione, antincendio o altro. Inoltre dovrà conoscere, controllare quotidianamente, accendere e spegnere i vari impianti del manufatto (elettrico, ascensori, antintrusione) ad esclusione di quello termoidraulico.

Andranno inoltre conferiti presso i centri autorizzati i rifiuti derivanti dalle aree evidenziate, differenziandoli accuratamente.

Per svolgere puntualmente tutto quanto stabilito al punto 1 si stima che si necessiti di 90 ore annuali da prestare prevalentemente in servizio diurno, tuttavia potranno verificarsi casi particolari in cui sia prevista, comprese nelle 90 ore stimate la presenza festiva per circa 8 ore e notturna per 8 ore.

Per il corrispettivo relativo a questa parte del servizio si sono presi come riferimento i costi previsti nella Convenzione n. 45694/28593 del 4 giugno 2019 - Servizi di vigilanza attiva e passiva - LOTTO 8: servizi di vigilanza passiva-non armata per gli immobili degli altri enti collocati in provincia di Trento – Trentino occidentale che prevedono i seguenti importi:

servizio diurno € 15,50/h x 74 ore = € 1.147,00;

servizio diurno festivo: € 30,59/h x 8 ore = € 244,72;

servizio notturno: € 16,97/h x 8 ore = € 135,76.

Totale: **€ 1.527,48** di cui spese generali e l'utile d'impresa (€ 360,59)

(Costi mano d'opera: € 1.166,89)

L'Appaltatore dovrà avere cura di controllare puntualmente tutte le aree inerenti il servizio e qualora rilevi che qualche zona o qualche manufatto necessiti di piccole manutenzioni (pittura di piccole superfici di muratura, avvitalimento di viti, fissaggio di cartelli, ecc.) dovrà svolgerle il prima possibile. L'indicazione delle aree che necessitano di piccole manutenzioni potrà essere effettuata anche dall'Amministrazione Comunale., la quale fornirà il materiale di consumo necessario.

Per svolgere puntualmente tutto quanto stabilito al punto 2 si stima che si necessiti di 10 ore annuali.

Prendendo come riferimento il costo medio del personale dipendente delle imprese esercenti servizi di pulizia e multi servizi, riportato sulle tabelle ministeriali, per un operaio di secondo livello, pari ad €. 15,88/ora, ai quali andranno successivamente aggiunte le spese generali e l'utile d'impresa, si ottiene:
10 ore x 15,88 €/ora = €. 158,80 + 36,84 = Totale = € 195,64
(Costi mano d'opera: € 158,80)

PUNTO 3

L'Appaltatore dovrà provvedere a pulire puntualmente tutte le aree (i posti auto, corsie, accessi e uscite sia carrabili che pedonali) evidenziati nelle planimetrie allegate.

Tale pulizia dovrà avvenire attraverso l'utilizzazione di una spazzatrice o con l'utilizzo di acqua. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale comunicare i periodi in cui andrà effettuata la pulizia. Per svolgere puntualmente tutto quanto stabilito al punto 3 si stima che si necessiti di 15 ore di spazzatrice per ogni intervento.

Prendendo come riferimento il costo orario della spazzatrice fino a 2 mc. (comprendendo il corretto smaltimento del rifiuto stradale in centro autorizzato) pari ad €. 65,05 e considerando che verranno effettuati 3 interventi in un anno si ottiene:

15 ore x 65,05 €/ora x 3 interventi = € 2.927,25

(Costi mano d'opera = €. 714,60)

PUNTO 4

Il servizio di pulizia atri e corridoi prevede la pulizia quotidiana (compresi festivi) per il periodo di stagione invernale (1 dicembre – 31 marzo o Pasqua se cade in aprile) e saltuaria durante il restante periodo (15 interventi da concordare con l'Amministrazione Comunale) di circa 750 mq di pavimento con acqua e prodotti appositi (forniti dall'Appaltatore) effettuato con trapezio manuale o a macchina con la collocazione di cartelli gialli appositi finché il pavimento non sarà asciutto.

La resa del trapezio manuale da cm. 55 che è all'incirca di 600 mq/h, per un tempo stimato di 1 ora e 25 minuti ad intervento. Prendendo come riferimento il costo medio del personale dipendente delle imprese esercenti servizi di pulizia e multi servizi, riportato sulle tabelle ministeriali, per un operaio di secondo livello, pari ad €. 15,88/ora, ai quali andranno successivamente aggiunte le spese generali e l'utile d'impresa, si ottiene:

135 interventi x 1 ora e 15 minuti x € 15,88/ora = 169 ore x €. 15,88 = €. 2.683,72 + (€ 622,62) = € 3.306,34

(Costi mano d'opera: € 2.683,72)

Per quanto riguarda le scale, le quali hanno un piano di calpestio coperto interamente da tappeto in gomma antiscivolo forato si prevede una rimozione quotidiana (compresi giorni festivi) per la stagione invernale (1 dicembre – 31 marzo o Pasqua se cade in aprile) di carte, mozziconi, strati di neve o di sporcizia in genere che ne pregiudica il decoro, mentre oltre a queste sono previste 5 ore per 3 volte all'anno per una profonda aspirazione, nel momento in cui si rende necessaria. Per gli ascensori, sempre nel periodo di stagione invernale sopra specificato, si prevede la pulizia quotidiana (compresi giorni festivi) di tutti gli ascensori in carico al Comune di Pinzolo. Per tutte le lavorazioni sopra descritte si prevede un monte ore pari a 100 ogni anno.

Prendendo come riferimento il costo medio del personale dipendente delle imprese esercenti servizi di pulizia e multi servizi, riportato sulle tabelle ministeriali, per un operaio di secondo livello, pari ad €. 15,88/ora, ai quali andranno successivamente aggiunte le spese generali e l'utile d'impresa, si ottiene:

100 ore x 15,88 €/ora = €. 1.588,00 + (€ 368,42) = € 1.956,42

(Costi mano d'opera: € 1.588,00)

PUNTO 5

Il seguente servizio comprende la pulizia con disinfezione di n. 2 bagni composti entrambi da 4 water e da 2 lavabi, deodoro dei servizi igienici e dei lavandini, sostituzione di carta igienica e salviette,

spazzatura e lavaggio manuale dei pavimenti, delle pareti, degli specchi, dei serramenti e svuotamento dei cestini. Il servizio dovrà essere eseguito quotidianamente (compresi festivi) per il periodo di stagione invernale (1 dicembre – 31 marzo o Pasqua se cade in aprile) e saltuariamente durante il restante periodo (15 interventi da concordare con l'Amministrazione Comunale).

Prendendo come riferimento il costo medio del personale dipendente delle imprese esercenti servizi di pulizia e multi servizi, riportato sulle tabelle ministeriali, per un operaio di secondo livello, pari ad €. 15,88/ora, ai quali andranno successivamente aggiunte le spese generali e l'utile d'impresa, si ottiene:

160 ore x €. 15,88/ora = €. 2.540,80 + (€ 589,47) = € 3.130,27

(Costi mano d'opera: € 2.540,80)

PUNTO 6

La reperibilità prevede l'obbligo per l'Appaltatore di indicare prima dell'inizio dell'intero servizio un numero di telefono cellulare, al quale dovrà rispondere obbligatoriamente 24 ore su 24 per tutti i giorni dell'anno (compresi i festivi); dal momento in cui riceve la chiamata, nel caso si necessitasse della sua presenza, l'Appaltatore ha l'obbligo di arrivare presso il Centro Operativo Emergenza di Madonna di Campiglio entro 45 minuti (sia di giorno che di notte).

Per tale servizio la stima su base annuale è stata forfettaria ed ammonta ad **€. 1.500,00**

PUNTO 7

Il servizio di sgombero neve, spargimento di sale e ghiaino dovrà avvenire durante e dopo ogni precipitazione nevosa, in qualsiasi giorno e ora dell'anno si verifichi; in particolare la neve presente sulla rampa di accesso non potrà mai superare i 5 cm. Le zone particolarmente interessate sono la rampa di accesso al garage posta sul fronte sud del manufatto e la terrazza posta al quarto piano in quanto consente l'accesso al collegamento funiviario Pinzolo – Campiglio. L'Amministrazione Comunale potrà tuttavia indicare ulteriori aree sulle quali dovrà essere eseguito un servizio uguale a quello delle precedenti aree. Sarà inoltre cura dell'Appaltatore controllare che non ci sia la presenza di superfici ghiacciate o pericolose su tutte le aree in gestione provvisoria al Comune di Pinzolo e nel qual caso intervenire opportunamente a rimuovere il pericolo o comunque a segnalarlo opportunamente con dei cartelli ben visibili (anche sulle zone riservate ai pedoni).

Anche in questo caso la stima su base annua è forfettaria ed include la fornitura di sale stradale, ghiaino, pale, rompighiaccio, fresa neve, carburante, manutenzioni fresa neve e quant'altro si necessiti per dare un lavoro finito a regola d'arte. Tale stima ammonta ad **€. 1.500,00 / anno.**

Per tale intervento si stima un fabbisogno di 60 ore annue.

(Costi mano d'opera: 15,88 X 60 = € 952,80.)

PUNTO 8

Il servizio di manutenzione del verde consiste nel taglio di erba con moto tosatrici, con raccolta automatica o normale dell'erba, compresi la raccolta, il carico, il trasporto a rifiuto a qualunque distanza (in discarica autorizzata) e lo scarico di materiale di risulta. Il servizio riguarda esclusivamente le aree a prato; le restanti aree (a piante o ghiaione) saranno gestite in maniera separata (tranne per ciò che riguarda l'impianto di irrigazione programmata che sarà gestito dall'Appaltatore come indicato al PUNTO 1. Sono previsti 3 tagli da concordare con l'Amministrazione Comunale.

La superficie di aree a prato è di circa 3400 mq; si stima che il costo sia di €. 0,17/mq comprese le attrezzature (tosatrice, carburante, manutenzioni tosatrice e varie).

Prendendo come riferimento il costo medio del personale dipendente delle imprese esercenti servizi di pulizia e multi servizi, riportato sulle tabelle ministeriali, per un operaio di secondo livello, pari ad €. 15,98/ora, ai quali andranno successivamente aggiunte le spese generali e l'utile d'impresa, si ottiene:

3400,00 mq x €/mq 0,17 x 3 tagli = €. 1.734,00 (di cui mano d'opera, stimata in 70 ore).

(Costi mano d'opera: 15,88 X 70 = 1.111,60)

PUNTO 9

Materiali di consumo: detersivi, salviette, carta igienica, deodoranti, attrezzature ecc.

A corpo: **Euro: 800,00**

PUNTO 9

L'Amministrazione si riserva inoltre di richiedere, in caso di necessità, lo svolgimento di prestazioni di carattere straordinario (quali ad es. la pulizia della sala riunioni e della zona ambulatori o la sanificazione in generale dei locali quali misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del COVID-19), che saranno comunque comprese nel prezzo offerto dall'Appaltatore, per un ammontare massimo di 40 ore annuali.

Riepilogo generale biennio 2020-2022

Totale servizio biennio (importo soggetto a ribasso)	€ 37.154,80
Totale arrotondato	<u>€ 37.155,00</u>
Totale costo della mano d'opera	€ 21.834,42
Totale oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 853,00
Totale servizio	€ 38.008,00
<u>totale servizio arrotondato</u>	<u>€ 38.008,00</u>
I.V.A. 22%	€ <u>8.361,76</u>
Totale I.V.A. compresa	€. 46.369,76

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Ing. Walter Ferrazza

(documento firmato digitalmente)

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e disponibile presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3bis e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).