

Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio
Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro

**SERVIZI DI PULIZIA DEI LOCALI AD USO UFFICIO E LABORATORIO PER GLI
IMMOBILI REGIONALI UBICATI IN TORINO E PROVINCIA**

RELAZIONE TECNICA

Torino, novembre 2020

I Funzionari del

Settore tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro

avv.to Paola Galbiati

dott.ssa Gisella Maggi

sig.ra Rosanna Gattuso

arch. Cinzia Balducci

Il Responsabile del Procedimento

Dirigente del Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro

Ing. Sandra BELTRAMO

L'esecuzione del servizio di pulizia dei locali ad uso ufficio e ad uso laboratorio interessa gli immobili, utilizzati a qualunque titolo dalla Regione Piemonte per i suoi scopi istituzionali ubicati in TORINO e provincia, di cui alla sottostante tabella, compresa la fornitura e l'impiego di tutti gli strumenti e materiali necessari allo svolgimento delle prestazioni inerenti il servizio di che trattasi.

Trattasi di un appalto in unico lotto in quanto da rendere in modo funzionalmente omogeneo per tutti gli immobili come sotto elencati.

Elenco degli uffici o immobili in uso all'Ente Regione e loro dislocazione sul territorio regionale:

SEDE	INDIRIZZO	COMUNE
UFFICI	Piazza Castello n. 161/165 e Via Garibaldi n. 2	TORINO
UFFICI	Via Viotti n. 8	TORINO
UFFICI	Via Bertola n. 34	TORINO
UFFICI	Via Principe Amedeo n. 17	TORINO
UFFICI	Corso Bolzano n. 44	TORINO
UFFICI/ LABORATORIO	Via Livorno n. 60	TORINO
UFFICI	Corso Regina Margherita n. 174	TORINO
UFFICI	C.so Regina Margherita 153/bis	TORINO
UFFICI MAGAZZINO	Via Sospello 193-199-211 - C.so Grosseto 73	TORINO
UFFICI	Via Pisano 6	TORINO
UFFICI	C.so Stati Uniti 21	TORINO
UFFICI	Via Magenta 12	TORINO
UFFICI	Corso Marche n. 79	TORINO
UFFICI	Via S. Giuseppe 39	PINEROLO
UFFICI	Villa Gianotti Via Torino 50	IVREA
MAGAZZINO	C.so De Gasperi 36	RIVOLI
MAGAZZINO	Via Meucci 5	DRUENTO
UFFICI MAGAZZINO	SITO INTERPORTO Str. II	ORBASSANO
ATRIO/SCALA	Palazzo Carignano	TORINO

Per la sede P.zza Castello 165 – Torino è richiesta la disponibilità fissa giornaliera per l'esecuzione di prestazioni di pulizia di qualsiasi tipo di un dipendente della Ditta con il seguente orario:

- dal lunedì al venerdì dalle ore 8,00 alle ore 17,00 con 1 ora di pausa;
- pranzo nella fascia oraria 12,30 - 14,00 - sabato dalle ore 8,00 alle ore 12,30.

Per ogni sede sono indicate le superfici suddivise per ogni area funzionale omogenea cui è stato articolato l'appalto, così come definito nell'Allegato 1.

Dal servizio è esclusa la pulizia delle mense, delle cucine, dei bar e dei locali di pertinenza (servizi igienici, spogliatoi, depositi, ecc.) eventualmente presenti negli immobili oggetto dell'appalto.

Sono altresì esclusi dal servizio:

- i depositi e i magazzini assegnati a ditte di manutenzione;
- gli alloggi dei custodi;
- i locali non agibili e tutti gli spazi e ambienti per i quali il servizio non è di pertinenza della Regione.

Per i locali tecnici e le centrali tecnologiche, l'accesso andrà concordato con i referenti e dovrà avvenire in loro presenza.

Con il presente appalto, l'Amministrazione si propone di ottenere i seguenti obiettivi fondamentali:

- acquisire un servizio indispensabile al funzionamento delle proprie attività istituzionali;
- salvaguardare il patrimonio immobiliare;
- contribuire a raggiungere gli obiettivi del PAN GPP.

Per la determinazione del canone a base d'asta si sono presi in considerazione:

- il costo orario della manodopera con riferimento alle tabelle del Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del luglio 2013; in particolare con riferimento all'attuale appalto, il personale attualmente impiegato è prevalentemente inquadrato nel livello 2°;
- la produttività oraria di un operatore addetto al servizio di pulizia ipotizzando, sulla base anche delle prestazioni e della frequenza (allegato 2), che un operatore mediamente riesca a pulire in un'ora di lavoro una superficie di 200 mq., 300 mq nel caso di aree tecniche ed accessori, aree esterne, aree polifunzionali, spazi espositivi e biblioteche e 150 mq nel caso di servizi igienici;
- un numero di interventi annui incrementati percentualmente per tener conto anche delle prestazioni periodiche previste per ogni area omogenea;
- l'incidenza dei costi relativi ai macchinari e alle attrezzature pari ad una maggiorazione forfettaria dello 0,5%;
- l'incidenza dei costi relativi ai prodotti da fornire pari ad una maggiorazione forfettaria del 5%;
- le spese generali fissate nella misura del 13%;
- l'utile di impresa fissato nella misura del 10%.

L'importo contrattuale sarà pari all'importo a base d'asta decurtato del ribasso offerto dall'aggiudicatario del servizio, oltre gli oneri per la sicurezza e l'IVA di legge.

Nell'importo del canone è compreso il servizio di reperibilità, il costo di gestione della sede operativa (spese di esercizio, canone di locazione, personale, ecc.) ed in generale, tutte le prestazioni previste e qualsiasi onere diretto ed indiretto necessario per il regolare espletamento del servizio.

Eventuali prestazioni straordinarie che potranno, nel corso dell'appalto, essere richieste dall'Amministrazione saranno compensate a misura secondo i prezzi della manodopera vigenti al momento dell'esecuzione, maggiorati del 23% per spese di gestione e utile d'impresa, con applicazione su tale percentuale, del ribasso d'asta offerto in sede di gara, e per i prodotti e i macchinari secondo i prezzi del prezzario regionale o in mancanza dei listini correnti a cui sarà applicato il ribasso offerto in sede di gara.

La somma stanziata per le prestazioni straordinarie, in riferimento ai ventiquattro mesi di durata contrattuale, pari a euro 60.000,00, oltre l'IVA di legge, sarà utilizzata a discrezione dell'Amministrazione.

E' inoltre facoltà della Stazione Appaltante recedere unilateralmente dal contratto, prima del termine del presente appalto, nel caso di trasferimento, totale o parziale, dei propri uffici nella nuova sede localizzata nell'area denominata Avio Oval in Torino in data anteriore alla scadenza dell'appalto.

La Stazione Appaltante potrà pertanto recedere dall'appalto in ogni momento, anche in deroga a quanto previsto dall'art. 1671 del codice civile, dandone comunicazione all'Appaltatore mediante PEC posta elettronica certificata, con preavviso di almeno 20 (venti) giorni solari rispetto agli effetti del recesso decorsi i quali la Stazione Appaltante prenderà in consegna i servizi e ne verificherà la regolarità.

In tal caso, non spetterà all'Appaltatore alcun indennizzo, risarcimento o riconoscimento alcuno a qualsiasi titolo - contrattuale, precontrattuale ed extracontrattuale ma, anche in deroga agli artt 1676 C.C. e 109 del D.Lgs 50/2016 e smi, unicamente il compenso per le prestazioni regolarmente eseguite sino all'avvenuto recesso e quindi sino al momento del ricevimento della comunicazione di risoluzione e/o recesso e inefficacia.

L'Appaltatore ha l'obbligo di assorbire nel proprio organico con carattere di continuità, a condizioni normative, retributive e di tutela del rapporto di lavoro non peggiorative rispetto a quelle preesistenti, ivi compreso quanto previsto dall'art.1, comma 42 della legge 28 giugno 2012 n.92, senza periodo di prova con riconoscimento dell'anzianità economica maturata e maturanda, il personale che risultava direttamente impiegato dall'Appaltatore uscente (allegato 4) nelle prestazioni del servizio oggetto di appalto. Tale obbligo è comunque soggetto al temperamento con il principio riconosciuto dalla giurisprudenza del rispetto delle scelte organizzative dell'imprenditore. Si rinvia, comunque, alle disposizioni del Protocollo d'intesa "linee guida in materia di appalti pubblici e concessioni di lavori, forniture e servizi" allegato al presente capitolato e che l'Appaltatore ha accettato con la partecipazione alla procedura di gara. Nel caso in cui l'aggiudicatario dovesse risultare una cooperativa, il personale riassorbito avrà la facoltà, ma non l'obbligo, di iscrizione alla cooperativa, fermo restando le tutele su precisate a suo favore.

L'Amministrazione si riserva, ai sensi dell'art. 106, comma 11, del D.Lgs n. 50/2016, in via del tutto eventuale e opzionale, previa insindacabile valutazione interna, di prorogare (*proroga tecnica*) il servizio alla scadenza del contratto per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente. In tal caso l'Appaltatore sarà tenuto all'esecuzione delle prestazioni agli stessi prezzi, patti e condizioni del contratto originario, o

a condizioni economiche più favorevoli per l'Amministrazione, ai sensi del predetto art. 106, comma 11 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i.

L'Amministrazione si riserva altresì la facoltà di rinnovare il contratto, per una durata non superiore a 12 mesi. In caso di rinnovo si procederà a stipulare, un nuovo contratto di appalto, alle medesime condizioni del precedente.

La durata del servizio è prevista in **anni 2 (due)** con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto o dall'esecuzione anticipata del servizio eventualmente autorizzata dall'Amministrazione, ex art. 32 del D.Lgs n. 50/2016.

Per quanto concerne la tipologia di servizi, sono previsti servizi ordinari e servizi straordinari o a chiamata.

I servizi ordinari consistono in interventi di pulizia programmati, ossia interventi ordinari giornalieri e interventi periodici da svolgersi in tutte le aree interne ed esterne suddivise in base alla destinazione d'uso in:

- **Interventi ordinari giornalieri:** interventi di carattere continuativo e routinario da effettuarsi secondo le frequenze e le attività prestabilite (allegato 2), in base alla destinazione d'uso dei locali;
- **Interventi periodici:** interventi, con cadenze prefissate, che si aggiungono a quelli giornalieri.

I servizi straordinari o a chiamata consistono in interventi a carattere per lo più occasionale, da effettuarsi su tutte le superfici interne ed esterne degli immobili con possibile carattere d'urgenza, ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità su richiesta dell'Amministrazione.

Tali interventi sono attivabili su chiamata e saranno richiesti e fatturati esclusivamente all'occorrenza, previo invio di apposito preventivo che sarà valutato dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto.

Tra gli interventi di pulizia a chiamata rientrano a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) le attività di pulizia a carattere occasionale svolte a seguito di specifica richiesta dall'Amministrazione;
- b) la pulizia dopo interventi manutentivi (es. manutenzione, ordinaria/straordinaria, su opere murarie, tinteggiature, ecc.), traslochi, ecc.;
- c) gli interventi di pulizia straordinari non prevedibili da eseguirsi immediatamente (es. riassetto dopo la risoluzione di allagamenti, raccolta acqua per allagamenti interni, pulizia e disinfezione di locali e/o dei servizi igienici in seguito ad urgenze igieniche, disinfestazione, etc).
- d) derattizzazione / deblatizzazione;
- e) sgombero neve.

Al Direttore dell'Esecuzione del Contratto, a consuntivo, dovrà pervenire il riepilogo delle ore correlate agli interventi effettuati, al materiale e prodotti impiegati. La relativa fatturazione sarà compensata a parte.

Tutti i materiali e i prodotti utilizzati dovranno essere conformi al Regolamento CE 648/2004, nonché alle specifiche normative di settore vigenti (biodegradabilità, dosaggi, avvertenze di pericolosità). Ogni prodotto deve essere corredato delle schede tossicologiche e delle specifiche di impiego, fermo restando a totale responsabilità dell'aggiudicatario il corretto impiego e smaltimento. Le schede dovranno essere fornite prima dell'avvio del servizio per essere sottoposte al Servizio di Prevenzione e Protezione dell'Amministrazione.

Prima dell'avvio del servizio, dovrà, altresì, essere fornito l'elenco dei prodotti (detergenti, disinfettanti, etc.) che l'aggiudicatario prevede di utilizzare.

I prodotti detergenti, i prodotti disinfettanti, i prodotti per impieghi specifici e i detergenti super concentrati che saranno utilizzati devono essere conformi almeno ai requisiti minimi di cui rispettivamente ai paragrafi 6.1 e 6.2 dell'allegato al Decreto del MATTM 24 maggio 2012.

I macchinari ed attrezzature che saranno utilizzati dovranno essere a norma e conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti. I macchinari ed attrezzature utilizzate dovranno essere regolarmente oggetto di manutenzione e sottoposte alle verifiche di sicurezza.

Il servizio di pulizia dovrà, altresì, essere svolto in conformità ai "criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di pulizia e per la fornitura di prodotti per l'igiene" approvati con Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 24 maggio 2012, in attuazione del "Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi della pubblica amministrazione (PAN GPP)" adottato con Decreto Interministeriale dell'11 aprile 2008.

INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI DOCUMENTI INERENTI ALLA SICUREZZA (art. 26, comma 3, D.Lgs. 81/2008)

Tutte le prestazioni dovranno essere rese a regola d'arte, avendo cura di non danneggiare i beni regionali ed arrecare disturbo alle attività lavorative del personale regionale ed essere eseguite nel rispetto delle norme di sicurezza.

A tale proposito, l'Amministrazione ha redatto il DUVRI per i rischi interferenziali, a norma dell'art. 26 del D.Lgs 81/2008 e smi, che costituirà allegato del contratto.

COSTO DEL SERVIZIO

I Servizi di pulizia dei locali ad uso ufficio e laboratorio per gli immobili regionali ubicati in Torino e Provincia sono stati strutturati in un unico lotto territoriale coincidente con l'ambito territoriale della Città metropolitana di Torino, nel quale sono collocati gli edifici regionali consentendo di ottimizzare l'efficacia operativa in relazione al corrispettivo stanziato.

L'importo annuale a base d'asta del canone, oltre IVA, è di Euro 2.028.257,01 oltre a Euro 1.250,00 per oneri di sicurezza da rischi interferenti non soggetti a ribasso.

L'importo complessivo massimo dell'appalto, per tutta la durata dell'affidamento, comprese le eventuali ulteriori prestazioni, proroghe ed opzioni, è stato stimato in Euro 7.103.274,52 oltre IVA nei termini di Legge, così come di seguito suddiviso:

- 1) Euro 4.056.514,01 oltre a Euro 2.500,00 per oneri di sicurezza da rischi interferenti non soggetti a ribasso ed IVA nei termini di Legge, quale importo massimo a base di gara per l'espletamento delle prestazioni previste nel presente appalto per 24 mesi;
- 2) Euro 2.028.257,01 oltre a Euro 1.250,00 per oneri di sicurezza da rischi interferenti non soggetti a ribasso ed IVA nei termini di Legge, per il rinnovo per una durata non superiore a 12 mesi;

- 3) Euro 1.014.753,50 comprensivi degli oneri di sicurezza da rischi interferenti non soggetti a ribasso (€ 625,00) oltre IVA nei termini di Legge, quale importo massimo per l'eventuale proroga di mesi 6 delle prestazioni previste nel presente appalto fino all'individuazione del nuovo Appaltatore e comunque per un periodo non superiore a 12 mesi, ai sensi dell'art. 106, comma 11, del D.Lgs. 50/2016.

Ai sensi dell'art.23, comma 16 del Codice, l'importo dei costi della manodopera, soggetta a ribasso, è stimato in Euro 2.944.623,99 sul canone biennale.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere ulteriori prestazioni durante il periodo di efficacia del contratto, ai sensi dell'art. 106, comma 1 lettera a), e secondo le modalità di cui al comma 12 del medesimo articolo del D.Lgs. 50/2016 le quali potranno riguardare:

- a) Euro 60.000,00 per interventi straordinari di cui all'art. 14 del Capitolato;
- b) Euro 200.000,00 per imprevisti e revisione prezzi.

Il quadro economico dei Servizi di pulizia dei locali ad uso ufficio e laboratorio per gli immobili regionali ubicati in Torino e Provincia risulta essere il seguente:

SERVIZI DI PULIZIA DEI LOCALI AD USO UFFICIO E LABORATORIO PER GLI IMMOBILI REGIONALI UBICATI IN TORINO E PROVINCIA				
QUADRO ECONOMICO				
		ANNO 1	ANNO 2	TOTALE
A) IMPORTO COMPLESSIVO A BASE D'APPALTO				
canone annuo		2.028.257,01	2.028.257,01	4.056.514,01
oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta		1.250,00	1.250,00	2.500,00
TOTALE A)		2.029.507,01	2.029.507,01	4.059.014,01
eventuale rinnovo del contratto per anni 1	2.029.507,01			
ulteriori prestazioni per la proroga del contratto	1.014.753,50			
costo della manodopera	2.944.623,99			
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE				
imprevisti e revisione prezzi art.106 Dlgs 50/2016 e s.m.i		100.000,00	100.000,00	200.000,00
IVA 22% su servizio totale A)		446.491,54	446.491,54	892.983,08
IVA 22% su imprevisti		22.000,00	22.000,00	44.000,00
spese commissioni di gara		5.000,00	0,00	5.000,00
ART. 113 c.3 DLGS 50/2016 (80%)			32.472,11	32.472,11
ART. 113 c.4 DLGS 50/2016 (20%)			8.118,03	8.118,03
TOTALE B)		573.491,54	609.081,68	1.182.573,22
IMPORTO DI PROGETTO (A + B)		2.602.998,55	2.638.588,69	5.241.587,24

PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE

Al conferimento dell'appalto, compiutamente descritto nel Capitolato Speciale d'Appalto, si procederà mediante esperimento di procedura aperta ai sensi dell'art.60 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., con ricorso al criterio previsto dall'art. 95 comma 3 del medesimo D.Lgs. n° 50/2016 (criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa).

Il presente progetto di servizi è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione Tecnica

Capitolato Speciale d'Appalto

Allegati al Capitolato Speciale d'Appalto:

Allegato 1 - Lotti, sedi, superfici

Allegato 2 - Prestazioni e frequenze

Allegato 3 - Documento preliminare di Valutazione dei rischi da interferenza

Allegato 4 - Tabelle personale

Allegato 5 - Protocollo d'intesa "linee guida in materia di appalti pubblici e concessioni di lavori, forniture e servizi"